

- Vermietung: Bis auf das Objekt Nr. 4 waren alle Objekte 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 deren Ausstattungen noch weitgehend aus der Bauzeit stammt.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	9.246	±0%	-4%	±0%	±0%	-2%	±0%	-6%	8.691
2	10.526	±0%	-2%	±0%	±0%	+1%	±0%	-1%	10.421
3	11.270	+2%	-2%	±0%	±0%	-3%	-1%	-4%	10.819
4	10.044	+2%	-3%	±0%	+9%	+1%	-1%	+8%	10.848
5	10.000	+2%	±0%	±0%	±0%	-2%	-1%	-1%	9.900
6	8.545	+2%	-4%	±0%	±0%	±0%	±0%	-2%	8.374
7	10.035	+3%	-4%	±0%	±0%	+1%	-1%	-1%	9.935
8	11.513	+3%	-3%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	11.513
Arithmetischer Mittelwert									10.063

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

Statistische Auswertung:

Minimalwert	8.374 €
Maximalwert	11.513 €
Arithmetischer Mittelwert	10.063 €
Median	10.178 €
Standardabweichung	1.012 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts

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

Lage und Umgebung:

- gute Wohnlage im Stadtbezirk Schwabing-West, Bezirksteil Schwere-Reiter-Straße
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- sehr gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf

Wohnanlage:

- modernes Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechend
- gepflegter Gesamteindruck soweit erkennbar
- Energieeffizienzklasse D

Wohnung:

- Lage im 2. Obergeschoss
- Ausrichtung nach Norden, Osten, Süden
- Loggia
- 2 Bäder mit natürlicher Be- und Entlüftung
- Ausstattung aus der Bauzeit
- Kellerabteil mit Fenster

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 10.500 €/m²

Vergleichswert 118,85 m² WF * 10.500 €/m² = 1.247.925 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Laut Mitteilung wurde die Wohnung seit der Fertigstellung nicht renoviert. Gemäß dem vorgelegten Mietwertgutachten sind Abnutzungsspuren vorhanden. Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen werden in einem durchschnittlichen Umfang pauschal mit 400 €/m² angesetzt:

Instandhaltungsstau 118,85 m² * 400 €/m² = 47.540 €

5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 9

Vorläufiger Vergleichswert	1.247.925 €
BoG	- 47.540 €
Vergleichswert	= 1.200.385 €

5.4 Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 123 in der gegenständigen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind daher die Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann. Der Gutachterausschusses hat aus seiner Kaufpreissammlung die nachfolgenden 3 Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden, der Unterzeichnerin übermittelt:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	11 / 2024	1972	Tiefgaragenstellplatz	nein	gut	32.000
2	7 / 2024	1966	Tiefgaragenstellplatz	nein	gut	24.000
3	4 / 2023	2004	Tiefgaragenstellplatz	nein	gut	30.000

Auswertung der Vergleichspreise:

- Es handelt sich um Tiefgarageneinzelstellplätze unterschiedlicher Baujahre.
- Die Objekte liegen in guter Wohnlage in unterschiedlichen Stadtbezirken.
- Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum April 2023 bis November 2024.
- Die Stellplätze waren zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Einzelstellplätzen der Baujahre 2000 - 2020 für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlage, angegeben. Sie lauten wie folgt:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	27.000 €
	Preisspanne	12.000 – 40.000 €

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- gute Wohnlage
- Parklizenzgebiet
- Größe der Tiefgaragenanlage
- größere Stellplatzbreite, gute Befahrbarkeit und Zugänglichkeit lt. Plan
- nicht bekannter Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage (keine Besichtigung)

Vergleichswert = 30.000 €

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 die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. 472/404 – Felix-Fechenbach-Bogen 14, 16, 18, 20 in 80797 München wie folgt begutachtet:

- 1) 32,51/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 9

mit **1.200.000,- €**

(in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro)

- 2) 1/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 123

mit **30.000,- €**

(in Worten: dreißigtausend Euro)

München, den 30. Mai 2025


 Barbara Kuntz



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

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundrissausschnitt 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 9, o. M.

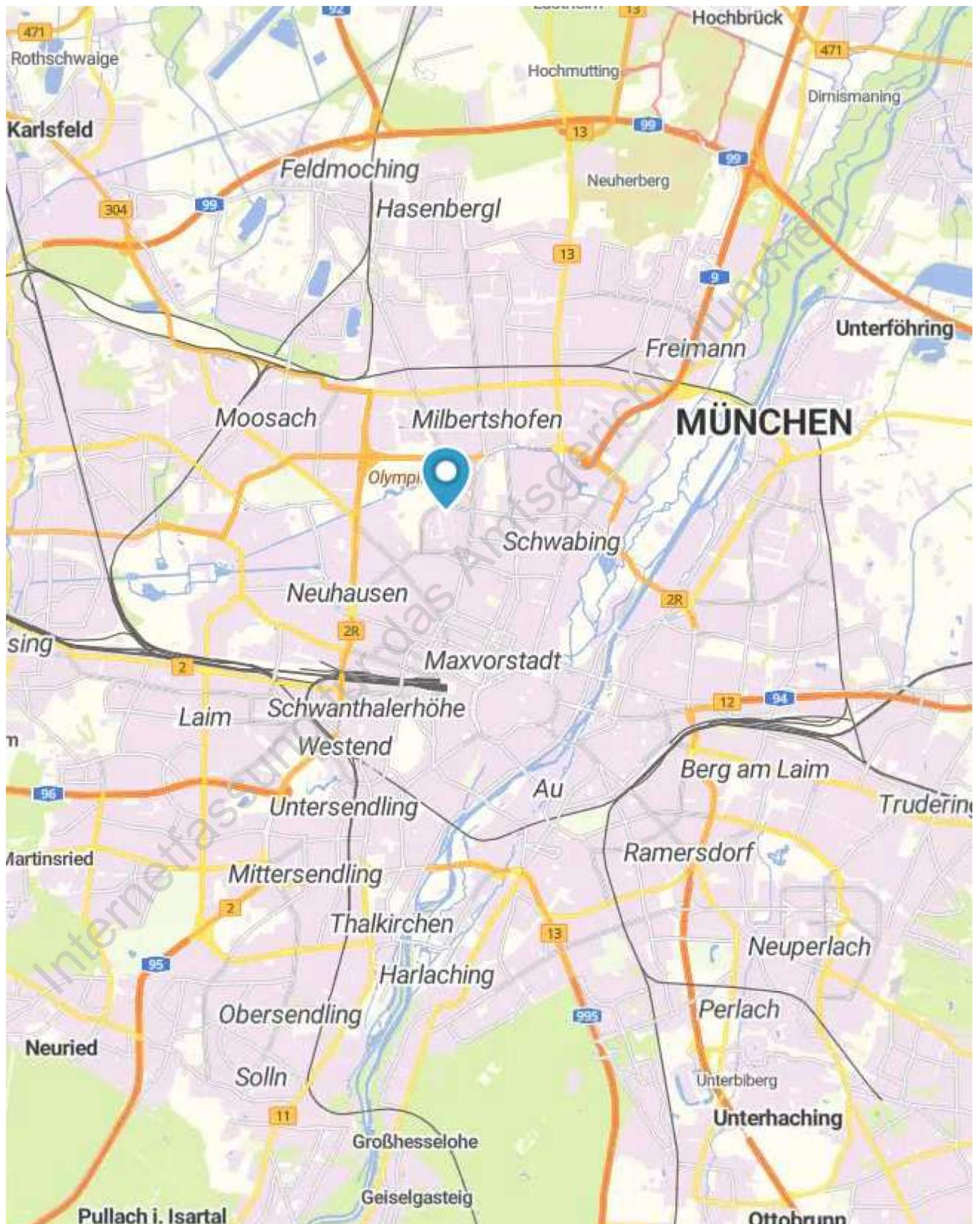
Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 9, Tiefgaragenstellplatz Nr. 123, o. M.

Anlage 6: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

