

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
und Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ:1514 K 349/23

Objekt

Tiefgaragenstellplatz  
St.-Cajetan-Str. 18-24  
81669 München

Stichtag

15.05.2024

Datum

21.05.2024

Verkehrswert

30.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück</b>	<b>5</b>
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	7
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht	10
2.7	Entwicklungszustand	10
<b>3</b>	<b>Tiefgarage</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Allgemeine Angaben	11
3.3	Gebäudekonstruktion Tiefgarage	12
3.4	Stellplatz Nr. 129	12
3.5	Angaben zur Bewirtschaftung	12
3.6	Beurteilung	13
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>14</b>
4.1	Wertermittlungsverfahren	14
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Vergleichswert TG-Stellplatz	15
4.3.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise	15
4.3.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht	16
4.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	16
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>19</b>

# 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
<b>Auftrag</b>	Beschluss vom 06.03.2024, AZ: 1514 K 349/23
<b>Eigentümer</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Objekt</b>	abschließbarer Tiefgaragenstellplatz Nr. 129, intern Nr. 1461 im 1. Untergeschoss der Wohnanlage St.-Cajetan-Str. 18-24
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 15.05.2024
<b>Teilnehmer</b>	unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Eigentümer erschien zum anberaumten Ortstermin nicht. Die Tiefgaragenanlage konnte betreten und besichtigt werden.
<b>Arbeitsunterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 23.01.2024</li><li>- Lageplan M 1:1000</li><li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2000</li><li>- Aufteilungspläne Nr. 00-063488</li><li>- Teilungserklärung UrkNr. 176 vom 20.02.2001</li><li>- Kaufurkunde Nr. 385/2007 vom 23.03.2007</li><li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li><li>- Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München</li><li>- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München</li><li>- Immobilienmarktbericht 2022 und Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München</li><li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li></ul>
<b>Erhebungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte</li><li>- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation</li><li>- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise</li><li>- Hausverwaltung: Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2018/2019, 2021-2023, Wirtschaftsplan 2024, Jahresabrechnung 2022</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen</li></ul>

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

## Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Haidhausen, Blatt 15636:  2/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129  an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen Flst. 16361/13 – St.-Cajetan-Str. 18, 20, 22, 24 Wohngebäude, Nebengebäude, Garten zu 5.814 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1	Müllsammelstelleunterhaltungsrecht
Lfd. Nr. 2	Reallast (Müllsammelstellekostentragungsverpflichtung)
Lfd. Nr. 3	Spielplatzbenützungrecht
Lfd. Nr. 4	Geh- und Fahrrecht
Lfd. Nr. 5	Geh- und Fahrrecht
Lfd. Nr. 6	Geh- und Fahrrecht
Lfd. Nr. 7	Geh- und Fahrrecht
Lfd. Nr. 8	Lüftungsräumebenützungrecht
Lfd. Nr. 9	Lüftungsräumebenützungrecht
Lfd. Nr. 10	Garagenstellplatzbenützungrecht
Lfd. Nr. 11	Garagenstellplatzbenützungrecht
Lfd. Nr. 12	Garagenstellplatzbenützungrecht
Lfd. Nr. 13	Garagenstellplatzbenützungrecht
Lfd. Nr. 14	Reallast (Kostentragungsverpflichtung)
Lfd. Nr. 15	Reallast (Kostentragungsverpflichtung)

Lfd. Nr. 16	Reallast (Kostentragungsverpflichtung)
Lfd. Nr. 17	gelöscht
Lfd. Nr. 18	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 349/2023); eingetragen am 23.01.2024.
<b>Abteilung III</b>	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich in Ramersdorf-Perlach, dem 16. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Südosten gelegene Stadtbezirk erstreckt sich von der Stadtgrenze bis zum Innenstadtbereich, in Höhe des Ostbahnhofs. Mit knapp 114.000 Einwohnern ist er der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk Münchens. Er ist in die Bezirksteile Ramersdorf, Balanstraße-West, Altperlach, Neuperlach und Waldperlach unterteilt. Die Bebauung im Stadtbezirk geht von Einfamilienhäusern im südlichen Teil von Ramersdorf nach Norden zu in dichte Geschossbauten über.	
<b>Mikrolage</b>	Die Wohnanlage mit dem gegenständigen Bewertungsobjekt liegt im Bezirksteil Ramersdorf im Geviert Rosenheimer Straße im Osten, Claudius-Keller-Straße im Süden, Balanstraße im Westen und den Gleisanlagen der S-Bahn im Norden. Die Wohnanlage wird rechtwinklig von der St. Cajetan-Straße im Norden und Osten begrenzt.	
<b>Freizeitwert</b>	Der etwa 56 Hektar große Ostpark liegt ca. 3 km entfernt in östlicher Richtung. Zusammen mit dem Truderinger Wald im Norden von Waldperlach dient er den Bewohnern des Bezirks als Erholungs- und Freizeitfläche. Wenig Meter entfernt in nördlicher Richtung erstreckt sich der Kustermannpark, eine ca. 27.000 m <sup>2</sup> große Naherholungsfläche	
<b>Verkehrslage</b>	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Über die Rosenheimer Straße besteht Anschluss zur Innenstadt und in entgegengesetzter Richtung zur AS München-Perlach der A8 in Richtung Salzburg.	
<b>Öffentlicher Verkehr</b>	Der Stadtbezirk ist Stadtbezirk ist über die U-Bahnlinien U5, U7 und U8 sowie die S-Bahn S7 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Außerdem sind Bus- und Straßenbahnanbindungen fußläufig gut erreichbar.	
<b>Entfernungen</b>	Bushaltestelle St.-Cajetan-Straße	ca. 300 m
	U-Bahnhof Karl-Preis-Platz	ca. 750 m
	Ostbahnhof	ca. 800 m
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 4 km
	Hauptbahnhof München	ca. 5 km
	Flughafen München	ca. 33 km
<b>Parksituation</b>	Entlang der St.-Cajetan-Straße befinden sich beidseitig ausgewiesene Parkplätze. Das Parkangebot ist gut, die Belegungsquote sehr hoch.	

<b>Umgebungssituation</b>	Die Umgebung ist gekennzeichnet durch großflächig angelegte Wohnanlagen in Geschossbauweise sowie Büro- und Geschäftshäuser.
<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Die Wohnlage im Umfeld der Wohnanlage wird als durchschnittlich ausgewiesen.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase konnten nicht festgestellt werden.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage im Kreuzungsbereich Balanstraße/St.-Martin-Straße in ca. 200 m (LL) Entfernung.
<b>Infrastruktur</b>	Geschäfte für den täglichen Bedarf und Dienstleistungsbetriebe liegen in fußläufiger Entfernung und rund um den Ostbahnhof und den Rosenheimer Platz. Gegenüber der Wohnlage befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Im Stadtbezirk stehen diverse schulische Einrichtungen und Kindertagesstätten zur Verfügung.

## 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Straßenfronten</b>	St.-Cajetan-Straße/Osten: ca. 125 m St.-Cajetan-Straße/Norden: ca. 25 m
<b>Gestalt</b>	annähernd dreieckförmiger Zuschnitt mit Anpassung an den Straßenverlauf
<b>Topografie</b>	kein Gefälle, Straßenniveau
<b>Grenzverhältnisse</b>	keine Grenzbebauung
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.



## 2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigt
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 15 m, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege und gekennzeichnete Parkflächen
Tiefgarageneinfahrt	von der St.-Cajetan-Straße entlang der südlichen Grundstücksgrenze

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1283– Balanstraße, Bahnlinie München-Rosenheim, Rosenheimer Straße, St.-Martin-Straße – in Kraft seit 16.06.1980.

## 2.6.2 Bauordnungsrecht

### Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.7 Entwicklungszustand

### Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

### Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München reduzierte Druckqualität

## 3 Tiefgarage

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Tiefgaragenanlage und des Stellplatzes sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

### 3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	großflächig angelegte Wohnanlage, bestehend aus 4 baulich miteinander verbundenen Häusern: insgesamt 108 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 45 Stellplätzen
Baujahr	1981
Umwandlung	2001
Konzeption	1. Untergeschoss: Kellerabteile, Funktionsräume, Schleusen zu den Treppenhäusern, Tiefgaragenstellplätze Nr. 109 – 140 2. Untergeschoss: Kellerabteile, Funktionsräume, Schleusen zu den Treppenhäusern, Tiefgaragenstellplätze Nr. 141 – 153 Haus 18/Haus 20: je 9 Vollgeschosse Haus 22: 11 Vollgeschosse Haus 24: 7 Vollgeschosse

### 3.3 Gebäudekonstruktion Tiefgarage

Konstruktionsart	Massivbau in Stahlbeton
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Bauweise	Umfassungswände, Stützen, Unterzüge, Deckenplatte nach statischer Bemessung aus wasserundurchlässigen Beton, Ausführung in bauseitig geschalter Ortbetonbauweise, Einhausung mit leicht geneigten Pultdach
Zufahrt/Zugang	von Osten über die St.-Cajetan-Straße, Ein- und Ausfahrt mit getrennter Fahrspur, Zufahrt mit Betonverbundsteinen, Rampe mit geriffelter Oberfläche, Durchfahrtshöhe 2 m
Tor	2 Kipptore, getrennt für Ein- und Ausfahrt, wandseitig Zugang, Öffnung per Funk

### 3.4 Stellplatz Nr. 129

Art	abschließbarer Einzelstellplatz
Bezeichnung intern	Nr. 1461
Ausführung	Breite ca. 2,45 m Länge ca. 5,00 m Lichte Einfahrtshöhe ca. 2,10 m abschließbares Metallkipptor mit Lüftungsöffnungen nördliche Begrenzungen: offen südliche Begrenzung: Drahtgeflecht
Nutzung	Informationen zu einem bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor

### 3.5 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Hausgeld	seit 01.01.2024: 32,06 €/mtl. incl. 3,21 €/mtl. Erhaltungsrücklage TG
Erhaltungsrücklage TG	Endbestand insgesamt zum 31.12.2022: 194.897,87 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

### 3.6 Beurteilung

- Gemeinschaftseigentum** Der Unterzeichnerin wurde die Beschlussammlung der Eigentü-  
merversammlungen von 2018, 2019, 2021 und 2023 übermittelt.  
Folgende Beschlüsse zur Tiefgaragenanlage wurden gefasst:
- 2018: Beschlussfassung über die Erneuerung der Kabinenböden  
der 4 Aufzugsanlagen. Die Kosten in Höhe von 2.142 € pro  
Aufzug gehen anteilig nach MEA zu Lasten der Instandhal-  
tungsrücklagen Wohngebäude und Tiefgarage
- 2022: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage in  
Höhe von insgesamt 216.000 € (3x 72.000 €) zu verteilen  
in gleichen Teilen (45) für das Teileigentum Tiefgarage mit  
Fälligkeiten am 01.11.2022, 01.02.2023 und 01.05.2023.  
Die Sonderumlage wird der Instandhaltungsrücklage TG zu-  
geführt.
- 2023: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage in  
Höhe von insgesamt 542.164 € (6x 90.361 €) zu verteilen  
in gleichen Teilen (45) für das Teileigentum Tiefgarage mit  
Fälligkeiten am 01.12.2023, 01.03.2024, 01.06.2024,  
01.09.2024, 01.12.2024 und 01.03.2025. Die Sonderum-  
lage wird der Instandhaltungsrücklage TG zugeführt.

**Fazit** Die Tiefgaragenanlage befindet sich soweit erkennbar in einem  
dem Baujahr entsprechenden baulichen Zustand.

## 4 Wertermittlung

### Grundstücksdaten

Flst. 16361/13

St.-Cajetan-Str. 18, 20, 22, 24

Wohngebäude, Nebengebäude, Garten zu 5.814 m<sup>2</sup>

ME-Anteil

2/10.000 - Tiefgaragenstellplatz Nr. 129

### 4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. 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.

## 4.2 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.

## 4.3 Vergleichswert TG-Stellplatz

### 4.3.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 129 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 für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden, der Unterzeichnerin übermittelt:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	2 / 2024	2011	TG-Stellplatz	ja	durchschnittlich	34.000
2	12 / 2023	1976	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	31.000
3	9 / 2023	1981	TG-Stellplatz	nein	gut	30.000
4	6 / 2023	2004	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	25.000
5	2 / 2023	1976	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	32.500
6	2 / 2023	1976	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	32.500
7	12 / 2022	1976	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	30.000
8	7 / 2022	1984	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	30.000

#### Auswertung der Vergleichspreise:

- Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Tiefgaragen-Einzelstellplätze.
- Die Objekte liegen in einem Umkreis von max. 1 km zum Bewertungsobjekt.
- Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Juli 2022 bis Februar 2024.
- Bis auf Objekt Nr. 1 sind alle Stellplätze nicht vermietet.
- Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1976 und 2011 errichtet.

### 4.3.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen der Baujahre 1970 - 1999 für das gesamte Stadtgebiet angegeben. Sie lauten wie folgt:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	24.500 €
	Preisspanne	13.000 – 42.000 €

### 4.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z.B. aus der Größe der Garagenanlage, dem Stellplatzangebot im Bereich öffentlicher Straßen und Flächen, der Art und Befahrbarkeit des Stellplatzes und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswertes einzubeziehen.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- durchschnittliche Wohnlage
- kein Parklizenzgebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung, jedoch dichte Belegung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- baujahresüblicher Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage
- gute Befahrbarkeit des Stellplatzes
- übliche Stellplatzgröße
- Abtrennung mit Drahtgeflecht zum südlich angrenzenden Stellplatz
- Abschließbarkeit des Stellplatzes

Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 = 30.000 €



## 5 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 Stellplätze aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 16361/13, St.-Cajetan-Str. 18, 20, 22, 24 in 81669 München wie folgt begutachtet:

2/10.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129

mit **30.000 €**

(in Worten: dreißigtausend Euro)

München, den 21. Mai 2024

---

Barbara Kuntz

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

## 6 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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

## 7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundriss 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenanlage, o. M.

Anlage 5: Grundrissausschnitt 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 129, o. M.

Anlage 6 Schnitt, o. M.

Anlage 7: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

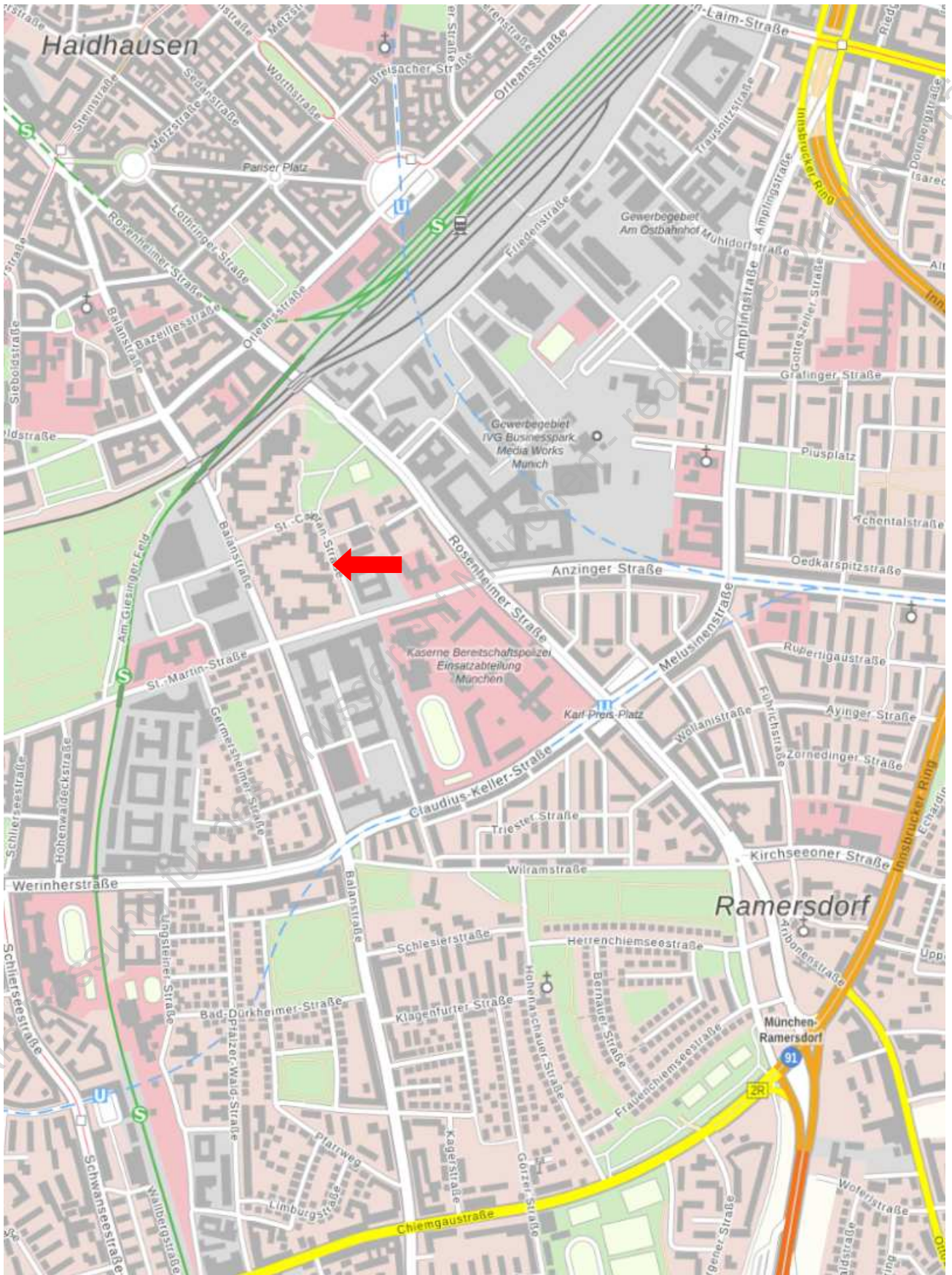
### Anlage 1: Umgebungsplan München

© 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

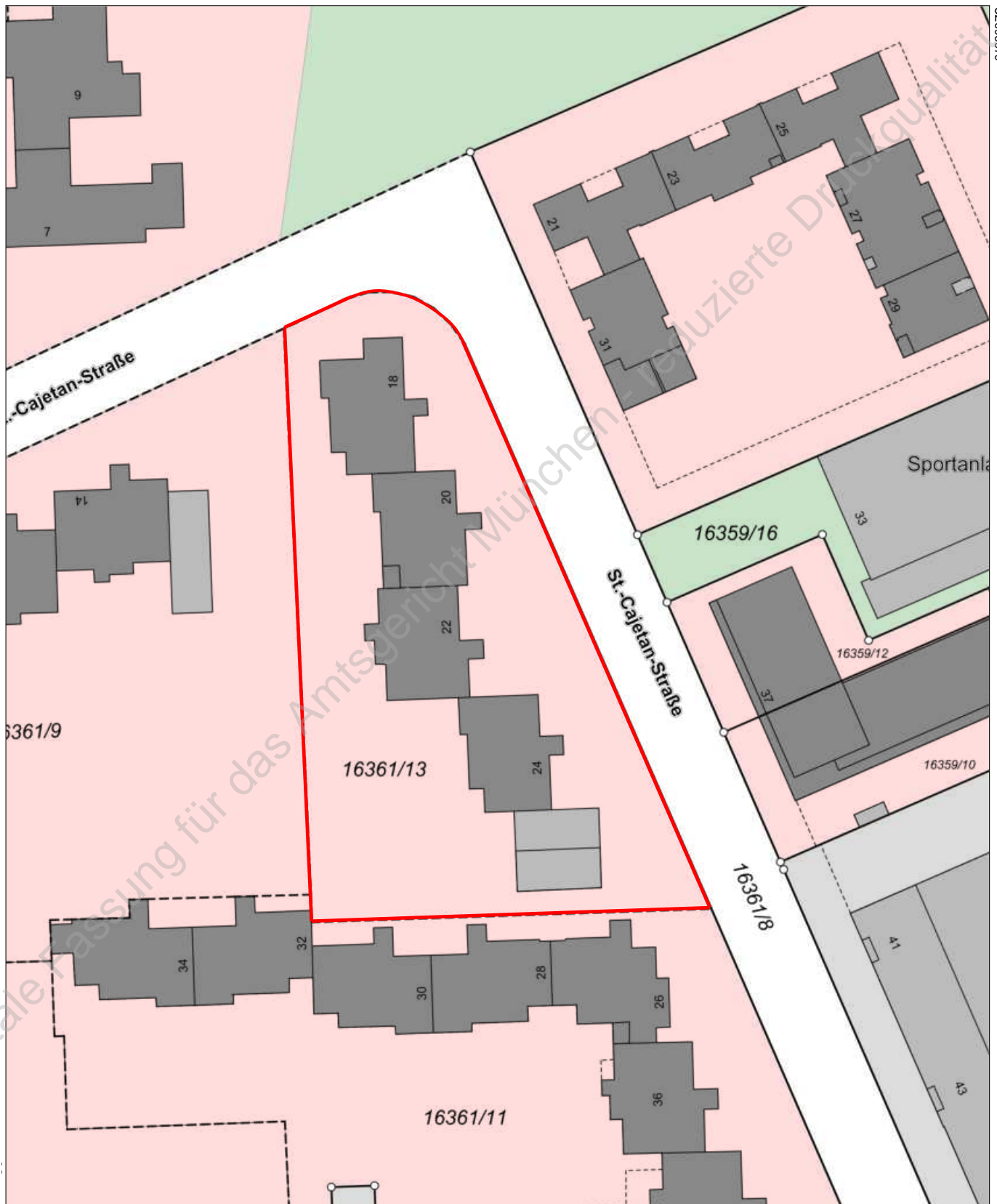


### Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 16361/13  
Gemarkung: München, S.8

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

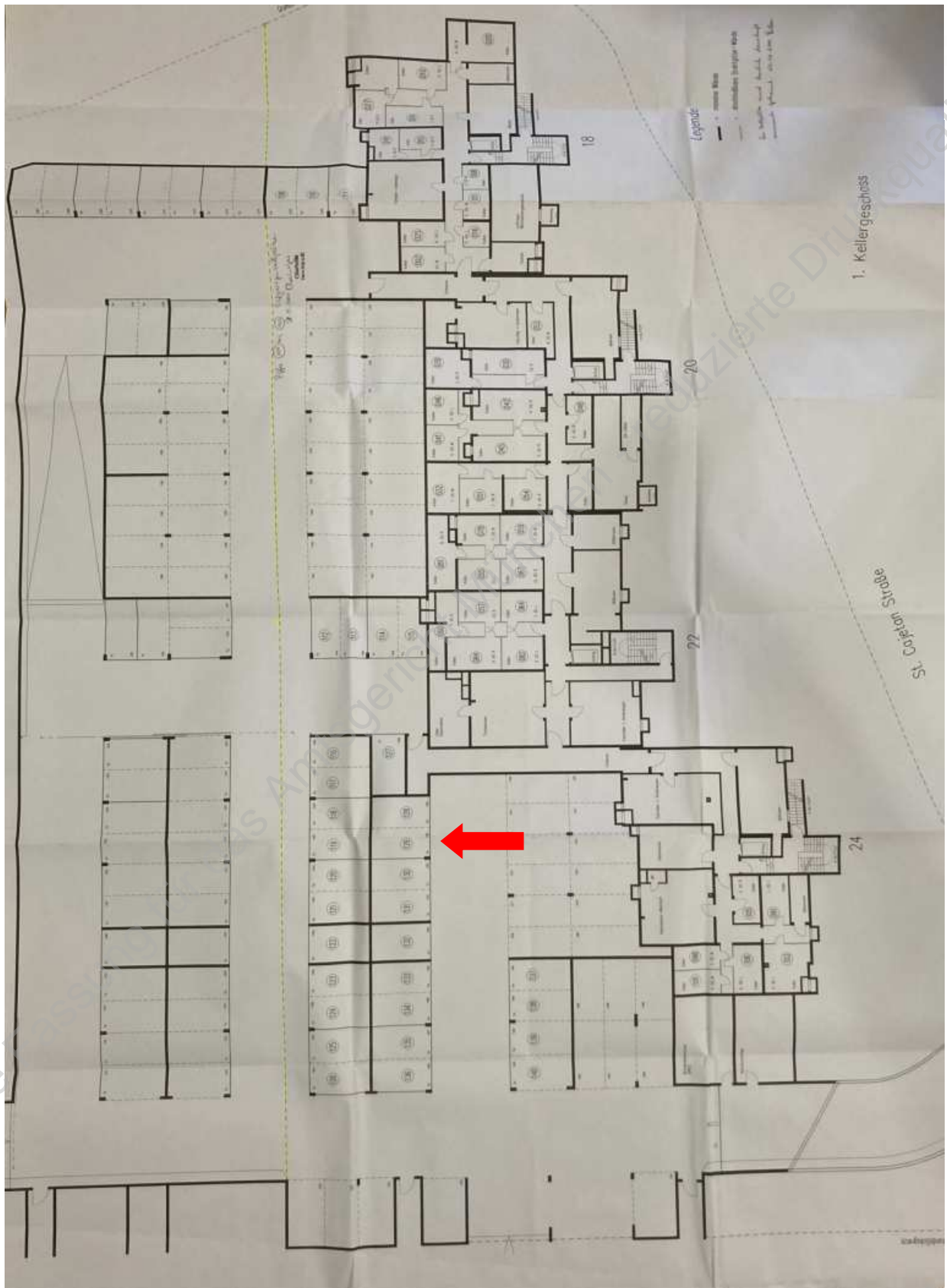
5333178



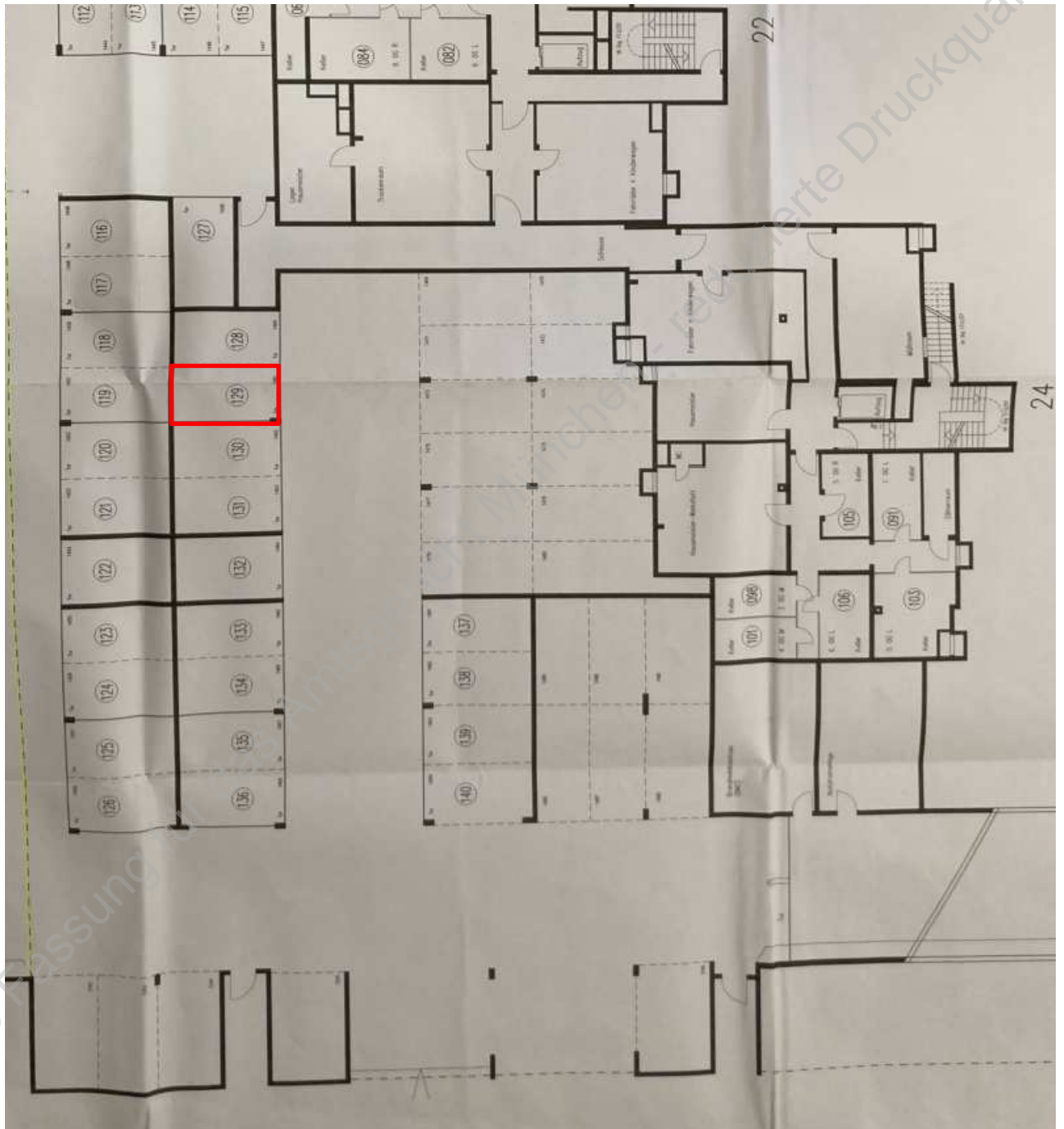
5332958

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Grundriss 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenanlage, o. M.

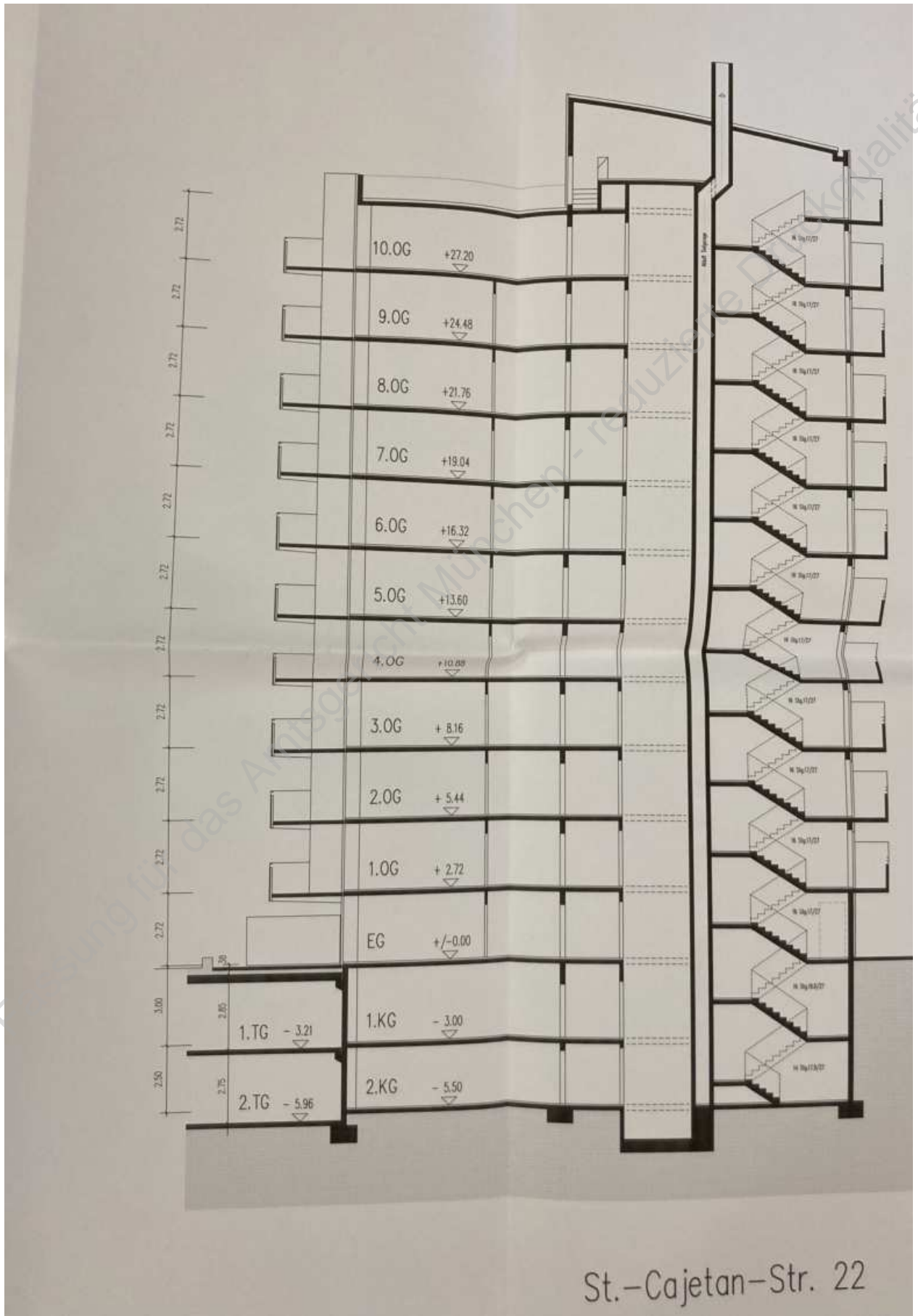


**Anlage 5:** Grundrissausschnitt 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 129, o. M. interne Bezeichnung Nr. 1461





Anlage 6: Schnitt, o. M.



### Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage



Foto 2: Tiefgarageneinfahrt



Foto 3: Ausfahrtstor mit seitlichem Ausgang



Foto 4: Ein- und Ausfahrt



Foto 5: Blick von der Rampe nach Westen



Foto 6: Zufahrt zum Stellplatz Nr. 129



Foto 7: Zufahrt zum Stellplatz



Foto 8: Stellplatz Nr. 129, intern Nr. 1461