



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosstraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 13.09.2025

Az.: WGA 819-25

Az. des Gerichts: 1514 K 452/24

G U T A C H T E N



über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts:
19,83/10.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 166 und Kellerabteil Nr. 685, Pickelstraße 14, 80637 München**

Der **Verkehrswert des Versteigerungsobjekts** wurden zum **Stichtag 01.09.2025** ermittelt zu
240.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Beschreibung Mehrfamilienhaus Pickelstraße 14, 80637 München	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Nutzungseinheiten	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 166	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Raumauflistung und Wohnfläche	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.5	Beschreibung Sondereigentum an Kellerabteil Nr. 685	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Raumauflistung und Nutzfläche	12
3.6	Sondernutzungsrechte	12
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	12
4	Ermittlung der Verkehrswerte	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.4	Vergleichswertermittlung	14
4.4.1	Vergleichswertberechnung	14
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	15
4.4.3	Vergleichswert	16
4.5	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Sondereigentum an einer Wohnung und einem Kellerabteil

Objektadresse: Pickelstraße 14, 80637 München

Grundbuchangaben: Grundbuch des Amtsgerichts München von Nymphenburg, Blatt 15031 lfd. Nr. 1

Katasterangaben: 19,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg, FINr. 351, Pickelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Gebäude- und Freifläche zu 11.818 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 166 und Kellerabteil Nr. 685 lt. Aufteilungsplan

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 06.02.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben angegebenen Beschlagnahmeobjekts angeordnet

Wertermittlungsstichtag: 01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.09.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Mieter und der Sachverständige Helmut Bünger

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 14.05.2025
- Grundbuchauszug vom 19.12.2024
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen und Nachträgen
- Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der Stadt München
- Straßenkarte und Stadtplan
- Auskünfte bei der Hausverwaltung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,8 Mio Einwohner), Stadtbezirk Moosach
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 München – Stuttgart, Autobahnbeginn ca. 7,5 km entfernt A 9 München – Nürnberg, Autobahnbeginn ca. 6,3 km entfernt
	<u>Bundesstraße:</u> B 2R ca. 500 m entfernt;
	<u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München ca. 5 km entfernt
	<u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß ca. 39 km entfernt
innerörtliche Lage:	nordwestlich der Innenstadt von München im Stadtteil Moosach am westlichen Rand des Olympiageländes gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) beträgt ca. 5,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte usw. in der näheren Umgebung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Trambahnhaltstelle) in fußläufiger Entfernung; zentral durchschnittliche Wohnlage (nach Mietspiegel)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnungen, teilweise Geschäfte und Büros in den Erdgeschossen; geschlossene, 6-8-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich störende permanente Verkehrsgeräusche von den umliegenden Verkehrsstraßen (Mittlerer Ring (Landshuter Allee) und Dachauer Straße)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfronten:
Picklestraße: ca. 100 m
Sapporobogen: ca. 80 m
Dachauer Straße: ca. 50 m

Grundstücksgröße: FINr. 351 Größe: 11.818 m²
(lt. Grundbuch)

Bemerkungen:
das Grundstück ist mit insgesamt 10 Hochhäusern in 3 Bau-
gruppen bebaut und an 3 Seiten von Straßen umgeben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenarten:

Picklestraße und Sapporobogen:
Sammel- und Anliegerstraße

Dachauer Straße:
örtliche und überörtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

Picklestraße:
voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, durch Baumgräben von der
Fahrbahn getrennt, befestigt mit Gehwegplatten; Parkmögl-
lichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden, bevorzugt
für Anwohner von 9 – 23 Uhr

Sapporobogen:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, durch Baumgräben von der
Fahrbahn getrennt, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zeitlich be-
grenzt vorhanden

Dachauer Straße:
voll ausgebaut mit jeweils 2-3 Fahrstreifen in beiden Richtun-
gen, in der Mitte Trambahngleise;
Gehwege mit Radfahrwegen beiderseitig vorhanden, durch
Baumgräben von den Fahrbahnen getrennt, befestigt mit
Gehwegplatten bzw. Bitumenbelag;
Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden,
beschränkt: für Anwohner und zeitlich für Fremde

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Hochhäuser;
das Grundstück ist nicht eingefriedet

Baugrund, Grundwasser (soweit au-
genscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten

Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlast-unverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.12.2024 vor; hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nymphenburg, Blatt 15031 folgende Eintragungen:

- Ifd. Nr. 1: lastend am ganzen Grundstück:
Netztrafostationsrecht für LH München; gem. Bewilligung vom 21.02.1973
- Ifd. Nr. 2: lastend am ganzen Grundstück:
Gasrohrleitungsrecht für LH München; gem. Bewilligung vom 16.04.1974
- Ifd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 19.12.2024

Anmerkungen: Die vorstehenden Eintragungen Nrn. 1 und 2 sind bei Wohnanlagen der vorliegenden Größenordnung üblich; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ebenso ist der Zwangsversteigerungsvermerk ohne Werteinfluss.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: die Wohnung und das Kellerabteil sind vermietet; sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Baulisten und Denkmalschutz: Baulisten sind nicht eingetragen;
Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan Nr. 128: Dachauer, Pickelstraße, U 823 (Mittlerer Ring) und Nymphenburger Kanal von 1971;
Vorhaben sind dementsprechend nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 10 Hochhäusern und einer Tiefgarage bebaut.
Die zu bewertende Wohnung Nr. 166 mit dem Kellerabteil Nr. 685 ist unbefristet vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der äußereren Ortsbesichtigung und die vorliegenden Baupläne.

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 und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Mehrfamilienhaus Pickelstraße 14, 80637 München

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit je 3 Wohnungen auf 9 Etagen; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	2020 wurde der Aufzug renoviert
Energieeffizienz:	es liegt ein Energieausweis vom 03.11.2023 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; danach beträgt der Endenergieverbrauch für das Gebäude 144 kWh/(m ² xa), der Primärenergiebedarf 56 kWh/(m ² xa); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Fassadenverkleidung mit dünnen Betonplatten mit Farbanstrich; Sockel verputzt mit Farbanstrich

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	vermutlich Skelettbauweise
Fundamente:	Bodenplatte oder Streifenfundament

Außen-/Kellerwände:	Beton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk oder Beton, nichtragende Innenwände aus Mauerwerk oder als Trockenbauständerwände
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Trittstufen aus Marmor
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium mit großen Lichtausschnitten
Dach:	Flachdach
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, in den Wohnungen auf der Balkonseite bodentief; einfache Schlosser und Beschläge; im Keller Gitterfenster
Wohnungseingangstüren:	glattes einfaches Türblatt mit Holzfurnier und Spion; einfache Schlosser und Beschläge; Stahlzargen
Innentüren:	glatte Röhrenspanntüren; einfache Schlosser und Beschläge; Stahlzargen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkastenanlage; Telefon- und Kabelanschluss
Heizung:	Fernwärme; in den Wohnungen Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	innenliegende Bäder mit elektrischer Entlüftung

3.2.4 Nutzungseinheiten

Erd-/Obergeschosse:	jeweils 3 Wohnungen pro Etage
Kellergeschoss:	Kellerabteile der Wohnungen, Wasch-/Trockenraum, Kinderwagen/Fahrräder Abstellraum, Versorgungsräume; Verbindungsgänge zu den Nachbargebäuden

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist gut; es besteht offensichtlich kein Unterhaltungsstau

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen, Fahrradabstellplatz, eingezäunter und abgeschlossener Platz für die Mülltonnen, Kinderspielplatz.

3.4 Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 166

3.4.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum Nr. 166 liegt in der Pickelstraße 14 im 8. Obergeschoss Mitte

Modernisierungen:

das Bad wurde 2020 renoviert

Raumaufteilung und Wohnfläche:
(vgl. Anlage 3)

Flur	3,28 m ²
Bad	3,22 m ²
Küche	3,27 m ²
Appartement	16,58 m ²
<u>Balkon (1/2)</u>	3,50 m ²
Summe	29,85 m ²
	= rd. 30 m ²

Grundrissgestaltung:

für die Appartementgröße zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

zufriedenstellend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Laminatparkett im Flur und im Wohnraum;
in der Küche und im Bad Fliesen;
Balkon mit Betonestrich mit Farbanstrich

Wandbekleidungen:

in den Wohnräumen Putz mit Farbanstrich;
im Bad Fliesen raumhoch;
in der Küche Fliesen im Objektbereich

Deckenbekleidungen:

Putz mit Farbanstrich

sanitäre Installation:

durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;
Badezimmer:
eingebaute Wanne, Waschbecken, Hänge-WC;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität;
weiße Sanitärobjekte;
elektrische Lüftung

Heizung:

Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	im Sondereigentum keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut; es besteht kein Unterhaltungsstau, aber ein allgemeiner Renovierungsbedarf aufgrund der üblichen Abnutzungen

3.5 Beschreibung Sondereigentum an Kellerabteil Nr. 685

3.5.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum von Kellerabteil Nr. 685 befindet sich im Kellergeschoss des Nachbarhauses Pickelstraße 16, 80637 München; es besteht ein Kellerdurchgang von Haus 14 zu Haus 16
Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 2,3 m ²
Wand-/Deckenbekleidungen:	Betonwände und -decken mit / ohne Putz und Farbanstrich
Boden:	Betonestrich mit Farbanstrich
Ausstattung:	Abtrennung der Abstellräume mittels Holzlattenkonstruktion; einfache Verschließmöglichkeiten mit Vorhängeschloss

3.6 Sondernutzungsrechte

Den hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeteilt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen guten und gepflegten Eindruck. Es sind keine Mängel und Schäden bekannt und es besteht offensichtlich kein Unterhaltungsstau.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert ermittelt für den **19,83/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg, Pickelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 166 mit Abstellraum Nr. 485**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Nymphenburg	15031	1
Gemarkung	Flurstück	
Nymphenburg	351	

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der Immobilie (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für die zu bewertenden Objektarten keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier jedoch nicht möglich, da für die zu bewertenden Sondererentüme keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Von den drei Verfahren kommt nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

4.4 Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **19,83/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg, Pickelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 verbunden mit dem Sondererentum an der **Wohnung Nr. 166 mit Abstellraum Nr. 485**, zum Wertermittlungstichtag **01.09.2025** ermittelt.

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert wird auf der Basis von 8 Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss der Stadt München eingeholt wurden.

Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen mit Kellerabteilen aus ähnlichen Baujahren wie das Bewertungsobjekt mit einem vergleichbaren Sanierungsstand.

Die zeitlich geringen Unterschiede zwischen den Kaufdaten und dem Wertermittlungstichtag bleiben unberücksichtigt, weil sich die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen nach Aussage des Gutachterausschusses in München in den letzten beiden Jahren nicht signifikant verändert haben.

Die Vergleichsobjekte beziehen sich – wie das Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen mit einem Kellerabteil ohne Garagen- oder Stellplatzanteil.

Die Ausstattungen der Vergleichswohnungen sind nicht bekannt. Aufgrund der ähnlichen Baujahre kann davon ausgegangen werden, dass die Ausstattungen in etwa von gleichwertiger Qualität sind.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€], rd.	-----	255.500	257.000	220.400	235.500
Wohnfläche [m ²]	30	30	30	30	30
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]	8.517	8.567	7.348	7.849	
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschosslage	8. OG	2. OG	8. OG	2. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 1,00	× 1,04	× 1,00
Erläuterung				V1	
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,95
Erläuterung				V2	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	8.857,68	8.567,00	7.641,92	7.456,55	

Vergleichspreis 5 - 8:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	257.700	186.900	222.000	235.500
Wohnfläche [m ²]	30	29	29	29	30
rel. Vergleichskaufpreis am Stichtag [€/m ²]	8.885	6.446	7.656	7.849	
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschosslage	8. OG	3. OG	5. OG	4. OG	7. OG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung				V1	
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,95	× 1,00
Erläuterung				V2	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	9.062,70	6.446,00	7.273,20	7.849,00	

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise**V1 (Geschosslageanpassung)**

Es liegen vom Gutachterausschuss der LH München keine Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen in Mehrfamilienhäusern vor. Deshalb wird auf andere Untersuchungen zurückgegriffen. Kleiber [1] hat Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen bei Eigentumswohnungen ermittelt, die hier angewendet werden.

V2 (Vermietungsanpassung)

Untersuchungen des Gutachterausschusses der LH München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen mit Abschlägen von durchschnittlich rd. 5 % gehandelt wurden [4].

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte-/preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 25\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.921 €/m² bis 9.868 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	63.154,05 €/m ²
Summe der Gewichte	: 8
gemittelter relativer Vergleichswert	= rd. 7.894,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.894,00 €/m ²	
Wohnfläche	\times 30,00 m ²	
Zwischenwert	= 236.820,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	V3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 236.820,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 3.000,00 €	V4
Vergleichswert	= 239.820,00 € rd. 240.000,00 €	

Erläuterungen:

V3 (Marktanpassung)

Die Vergleichspreise gehen bereits marktangepasst in die Bewertung ein, so dass keine weiteren Anpassungen notwendig sind.

V4 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Hier werden üblicherweise die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bad wurde 2020 renoviert, damit erhält die Wohnung einen zeitangepassten Zuschlag.

4.5 Verkehrswert

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **19,83/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg, Pickelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 166 mit Abstellraum Nr. 685**:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nymphenburg</i>	15031	1
Gemarkung	Flurstück	
<i>Nymphenburg</i>	351	

wird zum **Wertermittlungsstichtag 01.09.2025** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

240.000,00 €

(in Worten: **zweihundertvierzigtausend Euro**)

geschätzt.

Gräfelfing, den 13.09.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 148), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024 und Halbjahresreport 2025
- [5] Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München: Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

6 Verzeichnis der Anlagen

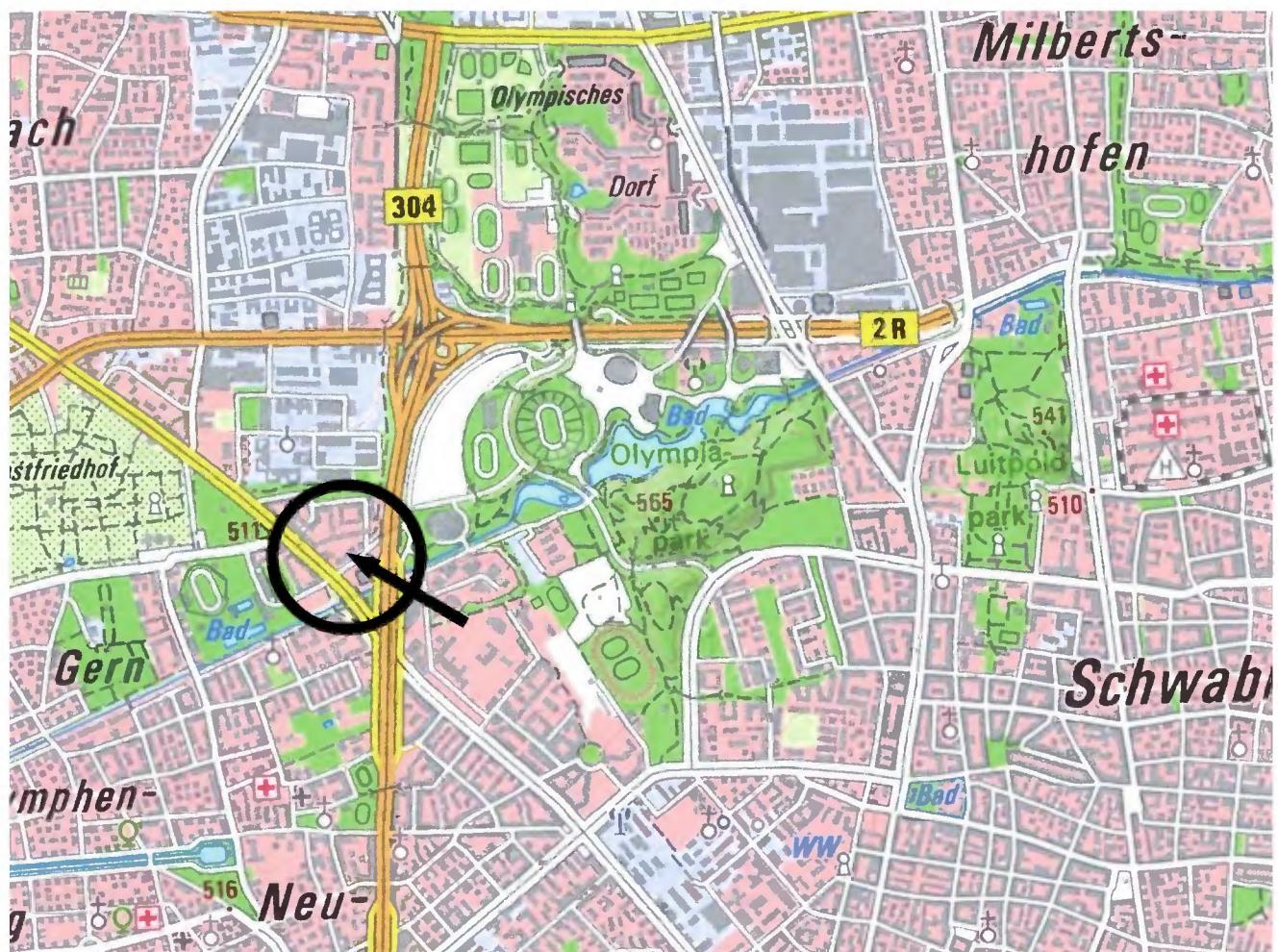
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse 8. Obergeschoss und Kellergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Innenansichten
 - 4-4: Fotos Wohnung Nr. 166
 - 4-5: Fotos Kellergeschoss

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

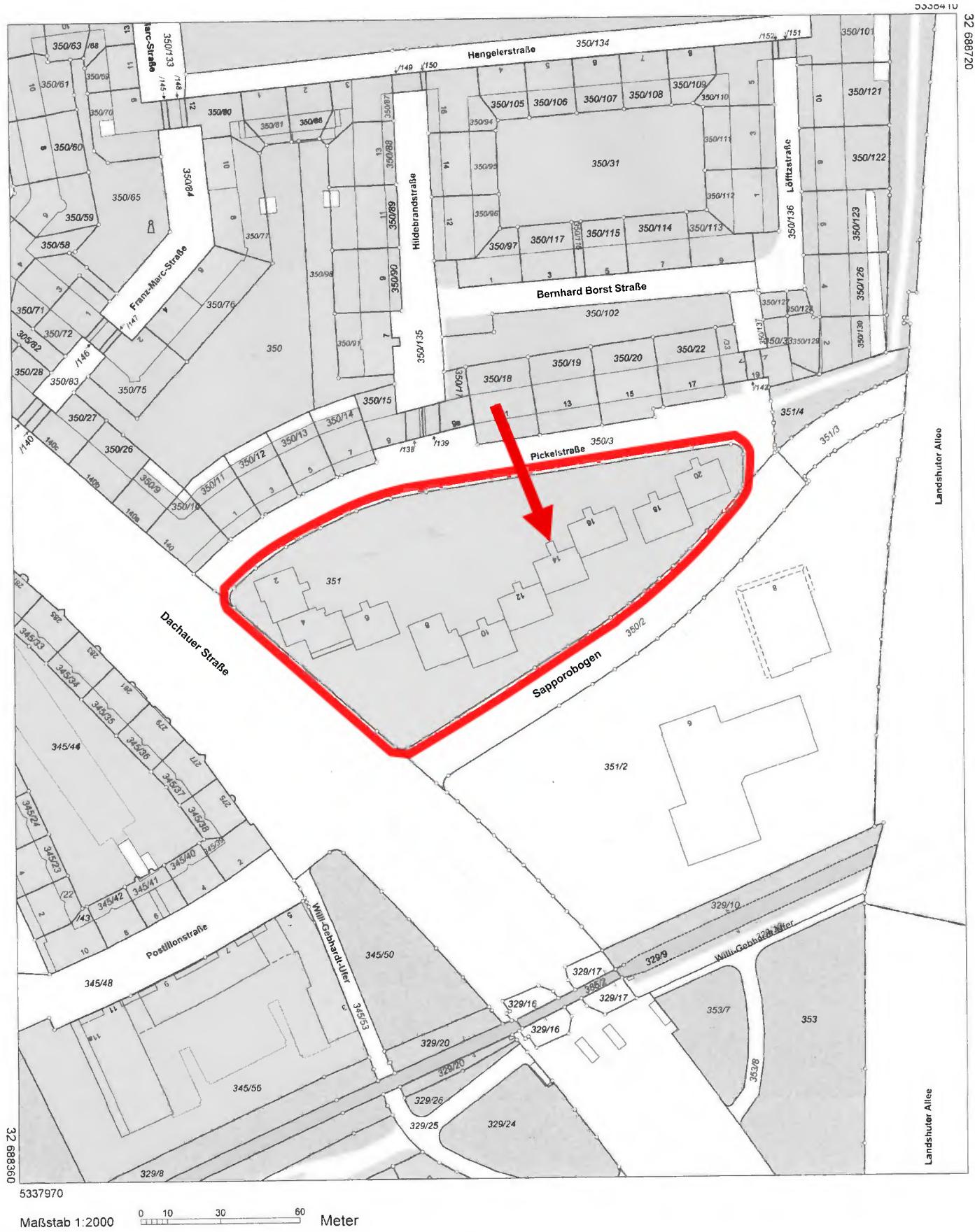
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

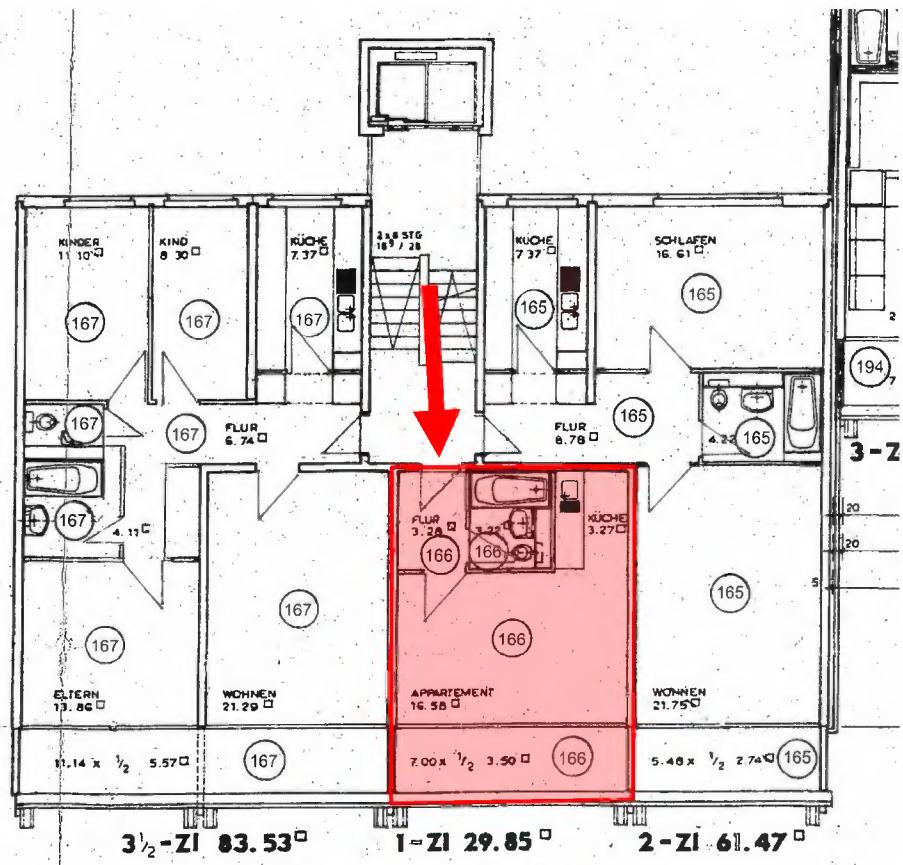
Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



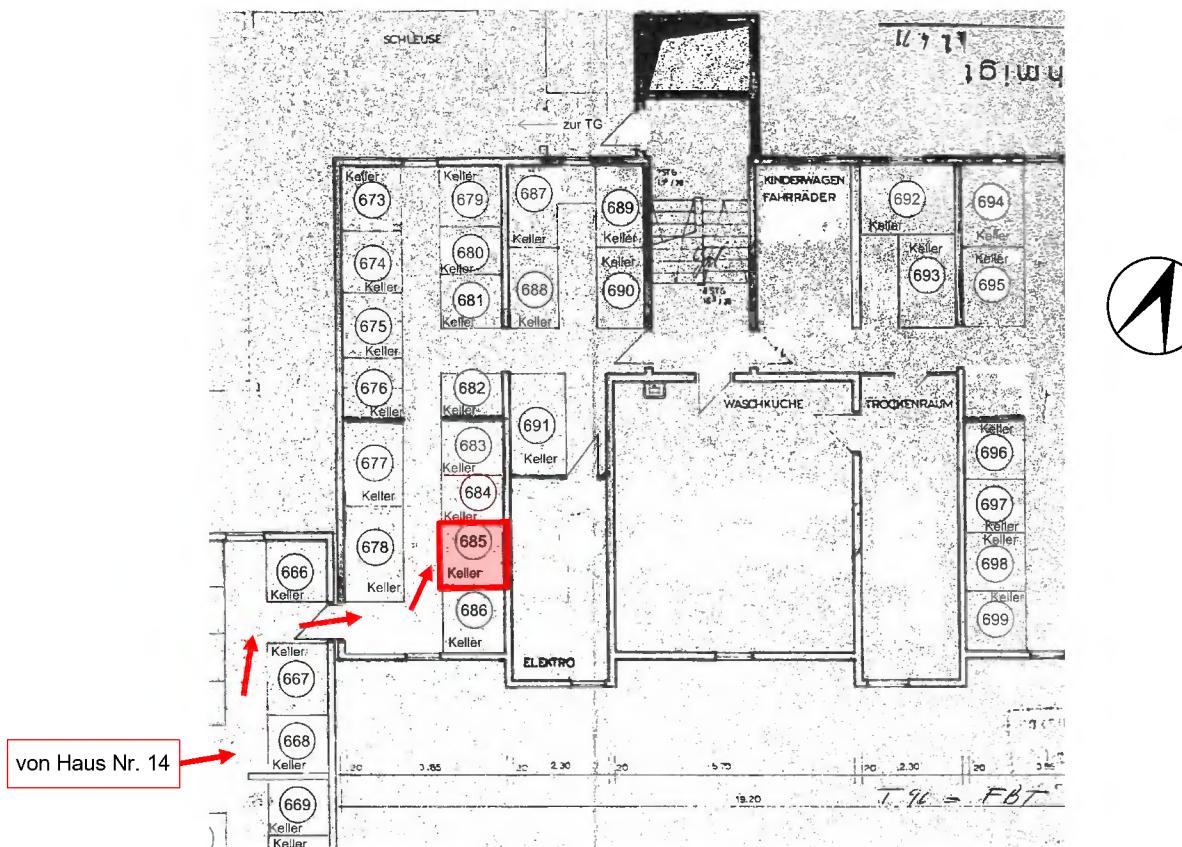
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 3: Grundrisse 8. Obergeschoss und Kellergeschoß



Grundriss 4. Obergeschoss mit Kennzeichnung von Wohnung Nr. 166



Grundriss Kellergeschoß mit Kennzeichnung von Abstellraum Nr. 685

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Pickelstraße 12-16
Nordseite



Pickelstraße 14
Hauszugang
Gebäude-Nordseite



Gebäudezugang



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Müllplatz



Gebäude-Rückseite
(Südseite)



Tiefgaragenzufahrt



Anlage 4-3: Fotos Innenansichten

Zugang Wohnung Nr. 166



Wohnraum



Wohnraum





Flur



Bad



Küchenzeile



Balkon

Anlage 4-5: Fotos Kellergeschoß

Kellerabteil Nr. 485
(zu Wohnung Nr. 166)



Waschkeller



Treppenhaus

