

Gutachten

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



AG München

AZ:1517 K 267/24

Objekt

Keller
Starenweg 8
80937 München

Stichtag

17. Dezember 2024

Datum

24. Januar 2025

Verkehrswert

39.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Gemeinschaftsräume	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung.....	13
4	Sondereigentum	14
4.1	Keller Nr. 56	14
4.2	Ausbau	14
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	15
4.4	Beurteilung.....	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Wertermittlungsverfahren	16
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
5.3	Vergleichswert Keller Nr. 56	17
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht	18
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	18
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	19
6	Verkehrswert	20
7	Abkürzungsverzeichnis	21
8	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 25.09.2024, AZ: 1517 K 267/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt	Kellerraum im UG, rd. 30 m² NF, Baujahr 1972
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 17.12.2024
Teilnehmer	Hausmeister der Wohnanlage, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Eigentümer erschien zum anberaumten Termin nicht. In Anwesenheit des Hausmeisters konnten das Treppenhaus und der an den Keller angrenzende Hausmeisterkeller besichtigt werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug vom 31.07.2024 - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung UrkNr. 1793 vom 21.12.1971 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.02.1972 - Aufteilungspläne Nr. 6125/72 - Kaufurkunde Nr. 0447 U/2005 vom 08.03.2005 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München - Immobilienmarktbericht 2023 und Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energiepass, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021-2024, Wirtschaftsplan 2025, Jahresabrechnung 2023
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte des Hausmeisters

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: 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

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Freimann, Blatt 4071: 2,3/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 56 an dem Grundstück der Gemarkung Freimann Flst. 232/172 – Starenweg 6, 8 Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum zu 2.181 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 232 1/175
Lfd. Nr. 2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die LH München
Lfd. Nr. 3 - 6	gelöscht
Lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 267/2024); eingetragen am 31.07.2024.
Abteilung III	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.

2.2 Lage

Makrolage

Die gegenständliche Wohnanlage befindet sich in Milbertshofen-Am Hart, dem 11. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Norden gelegene Stadtbezirk erstreckt sich als schmaler Streifen zwischen der Ingolstädter Straße und der Schleißheimer Straße von der Stadtgrenze im Norden bis zum Petuelring im Süden. Er ist in die Bezirksteile Milbertshofen, Am Riesenfeld und Am Hart unterteilt. Milbertshofen-Am Hart hat von Münchens Stadtbezirken die höchste Zahl an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe aufzuweisen. Maßgebend sind das Stammwerk von BMW mit dem zugehörigen Forschungs- und Innovationszentrum, dem BMW-Hochhaus und dem BMW-Museum.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtviertel Harthof im nördlichen Bezirksteil Am Hart. Hier überwiegt das Wohnen mit überwiegend aufgelockerter, weitgehend niedriger Bebauung und eingewachsenen Grünflächen. Hier sind die in der Zwischenkriegszeit entstandenen Kleinsiedlungen Am Hart und Kaltherberge anzutreffen sowie die Wohnsiedlung am Harthof. In unmittelbarer Nähe entstand auf der ehemaligen Panzerwiese seit 2003 nach einem ökologischen Kriterienkatalog der Stadt München ein neues Wohngebiet mit insgesamt 2.500 Wohnungen unterschiedlicher Art und Größe einschließlich Studentenwohnheim.

Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Ingolstädter Straße im Osten, der Euler-Straße im Süden, der Bernaysstraße im Westen und der Anton-Will-Straße im Norden. Die Wohnanlage liegt direkt an der Ingolstädter Straße und wird über den Starenweg von Westen erschlossen.

Freizeitwert

Im Norden des Stadtbezirks erstreckt sich eine etwa 170 ha große Heidelandchaft. Die besonders schützenswerte Kernzone der Heide und ihre Randbereiche stehen seit 2002 unter Naturschutz und erfüllen insbesondere für die angrenzenden Stadtteile wichtige klimakologische Ausgleichsfunktionen.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Die Ingolstädter Straße führt in Richtung Norden zur Anschlussstelle München-Neuherberg der A99. Über die Schleißheimer Straße im Westen besteht Anschluss zum Petuelunnel, einem Teilabschnitt des Mittleren Rings mit Anschluss an alle Stadtteile und zum Stadtzentrum.

Öffentlicher Verkehr

Der Stadtbezirk ist über die U2 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In fußläufiger Entfernung liegen Haltestellen verschiedener Buslinien.

Entfernungen	Bushaltestelle Heidemannstraße	ca. 190 m
	U-Bahnhof Am Hart	ca. 1,4 km
	U-Bahnhof Dülferstraße	ca. 3 km
	Hauptbahnhof München	ca. 9 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 10 km
	Flughafen München	ca. 29 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung der nahen Umgebung ist heterogen. Westlich der Ingolstädter Straße erstreckt sich zwischen der Eulerstraße und der Anton-Will-Straße ein locker bebautes Wohngebiet aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Jenseits der Ingolstädter Straße liegt ein Gewerbegebiet. Im Norden schließen zu beiden Seiten der Ingolstädter Straße Kasernengrundstücke an.	
Wohnlage	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 des Objekts wird als durchschnittlich eingestuft.	
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase konnten trotz der Nähe zur zeitweise stark befahrenen Ingolstädter Straße nicht festgestellt werden.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage in direkter Nachbarschaft jenseits der Ingolstädter Straße.	
Infrastruktur	Diverse Lebensmittelgeschäfte sind entlang der Ingolstädter Straße anzutreffen. Am U-Bahnhof Dülferstraße befindet sich das Einkaufszentrum „Mira“ mit über 70 Geschäften. Das Kulturhaus Milbertshofen liegt ca. 4 km südwestlich an der Schleißheimer Straße. Diverse Kindertagesstätten und schulische Einrichtungen liegen im Gehbereich.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 45 m
mittlere Tiefe	ca. 48 m
Gestalt	annähernd quadratischer Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Süden und Norden
Bodenbeschaffenheit	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, die auf der Höhe von Haus 8 in einen Fußweg übergeht, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 14 m, asphaltiert, beidseitig Gehwege und Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Breitbandkabel

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 gegenständliche 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 Nr. 461b – Starenweg, Am Haag, Ingolstädter und Heidemannstraße, in Kraft seit 03.09.1974

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 (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie des Kellerraums 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	Wohnanlage, bestehend aus 2 baulich verbundenen Häusern: jeweils 4 Vollgeschosse, insgesamt 53 Wohneinheiten, 2 Reservekeller, Tiefgarage mit 38 Stellplätzen
Baujahr	1972
Konzeption	Starenweg 6 – Haus 1 UG: 22 Wohnungskeller, 1 Reservekeller, Wasch- und Trockenraum, Fahrrad-/Kinderwagenkeller, Funktionsräume Starenweg 8 – Haus 2: UG: 31 Wohnungskeller, 1 Reservekeller, Wasch- und Trockenraum, Fahrrad-/Kinderwagenkeller, Funktionsräume, Hausmeister
Energieausweis	vom 05.07.2018 – Starenweg 8: Endenergieverbrauch: 118 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: D Verbrauchserfassung: 2015 - 2017 Empfohlene Maßnahmen: Überprüfung der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton 30 cm
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 30 cm
Tragende Wände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Treppenläufe	Stahlbetonfertigteile, zweiläufig mit Zwischenpodesten
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Flachdach als zweischaliges Warmdach
Dachentwässerung	innen liegend
Fassaden	Außenputz, Gliederung der Ost- und Westfassade mit durchlaufenden Balkonen
Hauseingang	Zugang von Westen, Vordach, 1 Differenzstufe Hauseingang in eloxierte Leichtmetall-/ Glaskonstruktion, feststehendes Seitenteil mit integrierter Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkasteneinrichtung
Balkone	an der West- und Ostseite, Stahlbetonplatten auf Kragträgern, Oberflächen mit Zementestrich, Brüstungen aus 10 cm starken Betonelementen und umlaufenden Stahlrohr-Handlauf, beidseitig Sichtschutz
Fenster/Fenstertüren	Mahagonifenster mit Isolierverglasung Fensterbänke außen: Aluminium
Sonnenschutz	Rollläden im Erdgeschoss

3.4 Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Strukturputz, Naturstein, Treppengeländer aus Leichtmetall mit Füll-elementen aus Glas
Untergeschoss	Wände geweißelt, Zementestrich geglättet, Stahltüren, Zugang zur Tiefgarage

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	k. A.
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	-
Regenerative Energien	-

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	nicht vorhanden
Freiflächengestaltung	Vorgarten mit Rasen und Sträuchern, allseitig eingefasster Mülltonnenplatz in Stahlkonstruktion neben der Tiefgaragenzufahrt, Treppenabgänge, Fahrradabstellplätze bei den Hauseingängen, Wegbeleuchtung
befestigte Flächen	Gehwege mit Waschbetonplatten
Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt vom Starenweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, Sektionaltor, Ampelregelung, Schlüsselschaltung, Rampe mit Betonverbundsteinen

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurde die Beschlussammlung der Eigentümerversammlungen von 2019, 2021-2024 übermittelt. Es werden lediglich die Beschlüsse über größere Instandhaltungsmaßnahmen aufgeführt: 2024: Beschlussfassung über die Erneuerung der Fenster incl. Lüftungskonzept und die Betoninstandsetzung der Balkone
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit von außen erkennbar, einen gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	unauffällig gestaltet, gepflegt

4 Sondereigentum

4.1 Keller Nr. 56

Lage im Gebäude	Untergeschoss
Abmessung	ca. 8,90 * 3,40 m
Nutzfläche	rd. 30 m ²
Nutzung	Es liegt keine Information zu einem Mietverhältnis vor.

4.2 Ausbau

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Es können daher keine Angaben zur Ausstattung mitgeteilt werden. In Anwesenheit des Hausmeisters konnte der an den Keller angrenzende Hausmeisterraum besichtigt werden. In Deckenhöhe führen Heizleitungen zum Keller Nr. 56.
Innenflächen	k. A.
Deckenflächen	k. A.
Fenster	Oberlichter über die gesamte Raumbreite mit Einbruchschutz, Ausrichtung zur Tiefgarage
Fußboden	k. A.
Zugang	Stahltür
Elektroinstallation	kein Anschluss an Klingel- und Gegensprechanlage, weitere Ausstattung nicht bekannt
Heizung	Lt. Mitteilung der Hausverwaltung ist der Kellerraum beheizbar.
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2025: 83,00 €/mtl. zzgl. 47,98 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 914,98 €
Sonderumlage	-
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	schmaler rechteckiger Zuschnitt
Belichtung/Besonnung	wegen Ausrichtung zur Tiefgarage keine dauerhafte natürliche Belüftung und Belichtung
Instandhaltungen	k.A.
Mängel/Schäden	k.A.
Fazit	Der Keller hat den Planunterlagen nach zu urteilen einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand sind nicht bekannt. Erfahrungsgemäß werden Kellerräume insbesondere von Wohnungseigentümern aus der Anlage nachgefragt, weshalb von einem eingeschränkten Interessentenkreis ausgegangen werden kann.

5 Wertermittlung

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Kellers Nr. 56 bewertet.

Grundstücksdaten

Flst. 232/172	Starenweg 6, 8
	Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum zu 2.181 m ²
ME-Anteil	2,3/1.000

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 Grundstücks 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 Grundstücks) 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 Hobbyräumen bzw. Keller über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt vor allem darin, dass der ermittelte Vergleichswert direkt zum Verkehrswert führt und im Allgemeinen keine Marktanpassung erforderlich ist.

Besondere objektspezifische Gebäudemerkmale, insbesondere Baumängel, Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

5.3 Vergleichswert Keller Nr. 56

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von vergleichbaren Kellerräumen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt übereinstimmen. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, wie Ausstattung, Nutzbarkeit, Belichtung sind bei der Ableitung des Vergleichswerts entsprechend zu berücksichtigen.

Zusätzliche fließen Angaben aus Marktberichten, Ergebnisse eigener Recherchen und Erfahrungswerte der Sachverständigen in die Ableitung des Vergleichswerts ein.

Folgende maßgebenden Kriterien sind für die Preisbildung von Kellerräumen von Bedeutung:

- Gebrauchs- und Nutzungswert
- Grundriss, Größe
- Raumhöhe
- Belichtung
- Baujahr bzw. Renovierungsgrad
- Bauzustand, Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit
- Aufzugsanbindung

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seinen Jahresberichten i.d.R. eine Preisspanne für Hobbyräume. Auswertungen zu Kellerräumen/Lager liegen wegen einer zu geringen Datenmenge nicht vor.

Kaufpreise von Hobbyräumen, die nicht mit einer Wohnung verbunden sind, bewegen sich laut dem Immobilienmarktbericht für das Jahresbericht 2023 zwischen rd. 1.200 und 3.900 €/m² Nutzfläche. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain, Dachgeschoss). Der durchschnittliche Kaufpreis wird darin mit 2.200 €/m² Nutzfläche angegeben.

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 hatte 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 wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Die Unterzeichnerin hat beim zuständigen Gutachterausschuss Vergleichspreise von Kellerräumen/Lager angefordert. Es konnten folgende sieben Vergleichsobjekte aus dem ganzen Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	NF m ²	Typ	Baujahr	Ver- mietung	Etage	Lage-GAA	Kaufpreis €/m ²
1	3 / 2024	16	Keller	1989	nein	KG	durchschnittlich	1.346
2	2 / 2024	111	Lager	1902	nein	KG	gut	1.486
3	2 / 2024	52	Lager	1965	nein	-	durchschnittlich	1.779
4	12 / 2023	34	Lager	1963	nein	KG	gut	1.161
5	10 / 2023	33	Lager	1969	nein	Souterrain	gut	1.879
6	3 / 2023	11	Keller	1900	nein	KG	durchschnittlich	1.687
7	1 / 2023	30	Keller	1981	nein	KG	durchschnittlich	1.681

Der Unterzeichnerin sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt. Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Vereinzelt konnte der Gutachterausschuss zusätzliche Angaben übermitteln.

Die Objekte Nr. 2 und Nr. 5 waren zum Zeitpunkt ihres Verkaufs einfach ausgestattet.

Die Objekte Nr. 2 und Nr. 6 befinden sich in einer denkmalgeschützten Wohnanlage.

Die Preisdifferenzen werden insbesondere vom Baujahr der Wohnanlagen und der Renovierungsstufe des Kellers bestimmt.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktor		Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Sonst.	
1	1.346	1,00	1,00	1.346
2	1.486	1,00	0,98	1.456
3	1.779	1,00	1,00	1.779
4	1.161	0,99	1,00	1.149
5	1.879	0,99	0,90	1.674
6	1.687	0,97	0,98	1.604
7	1.681	0,97	1,00	1.631
Arithmetischer Mittelwert				1.520

*Zu-/Abschlag Gebäude: Lage, Bauweise, Alter, Renovierungsgrad, Aufzug, Größe

Statistische Auswertung:

Minimalwert 1.149 €

Maximalwert 1.779 €

Arithmetischer Mittelwert 1.520 €

Median 1.604 €

Standardabweichung 201 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Der Zugang zum Kellerraum wurde nicht ermöglicht. Angaben zur Ausstattung und zum Erhaltungszustand wurden nicht übermittelt.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- keine Aufzugsanbindung
- keine dauerhafte natürliche Belüftung und Belichtung
- Ausstattung mit Heizkörper
- Ausstattung und Erhaltungszustand nicht bekannt

Für den Kellerraum wird folgender Vergleichswert abgeleitet: 1.300 €/m²

Vergleichswert 30 m² WF * 1.300 €/m² = 39.000 €

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 Kellerräume 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. 232/172 – Starenweg 6, 8 in 80937 München wie folgt begutachtet:

2,3/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum
an Keller Nr. 56

mit **39.000 €**
(in Worten: neununddreißigtausend Euro)

München, den 24. Januar 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
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

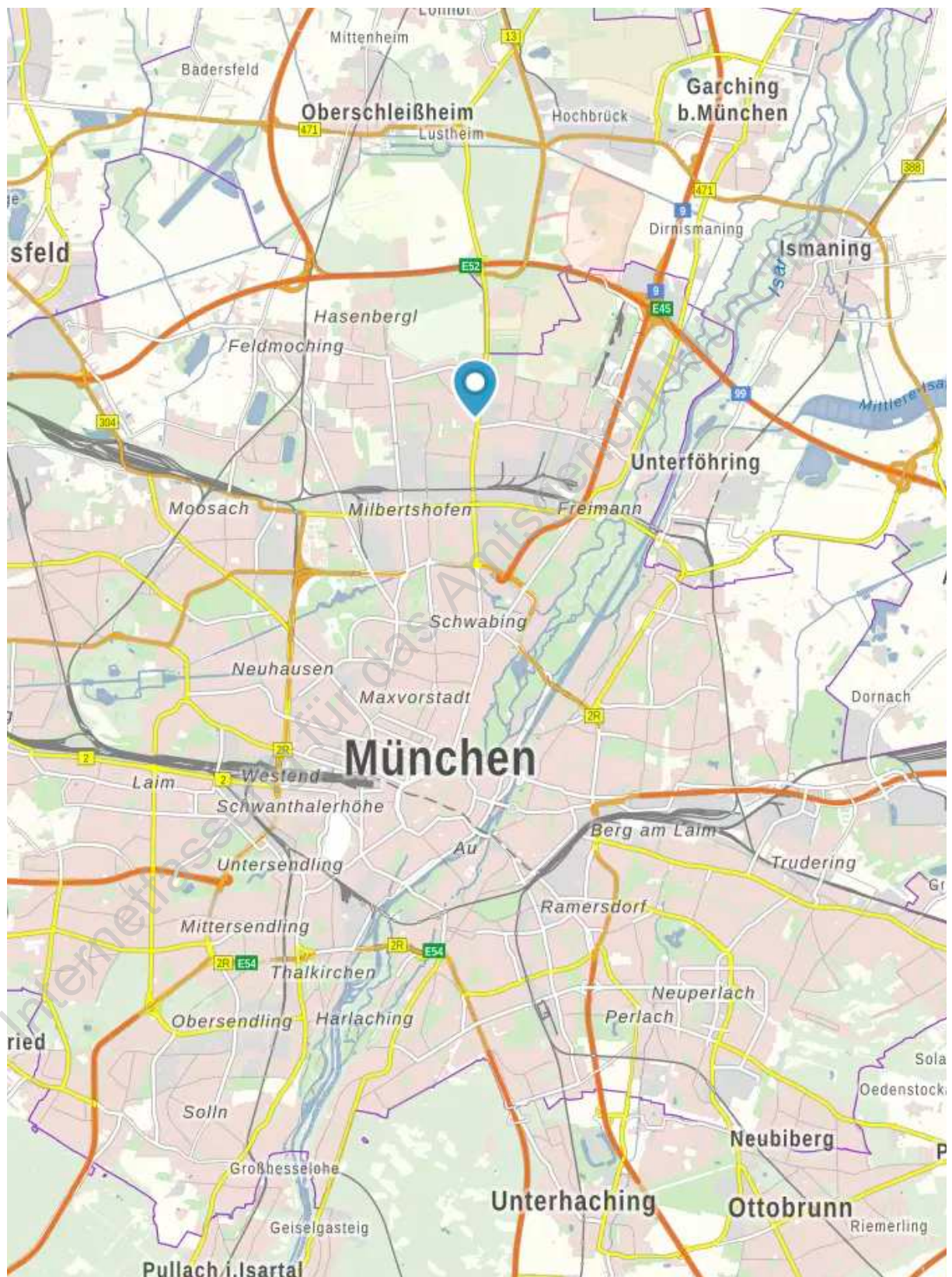
8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug von München
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Haus 2: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 56, o. M.
- Anlage 5: 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

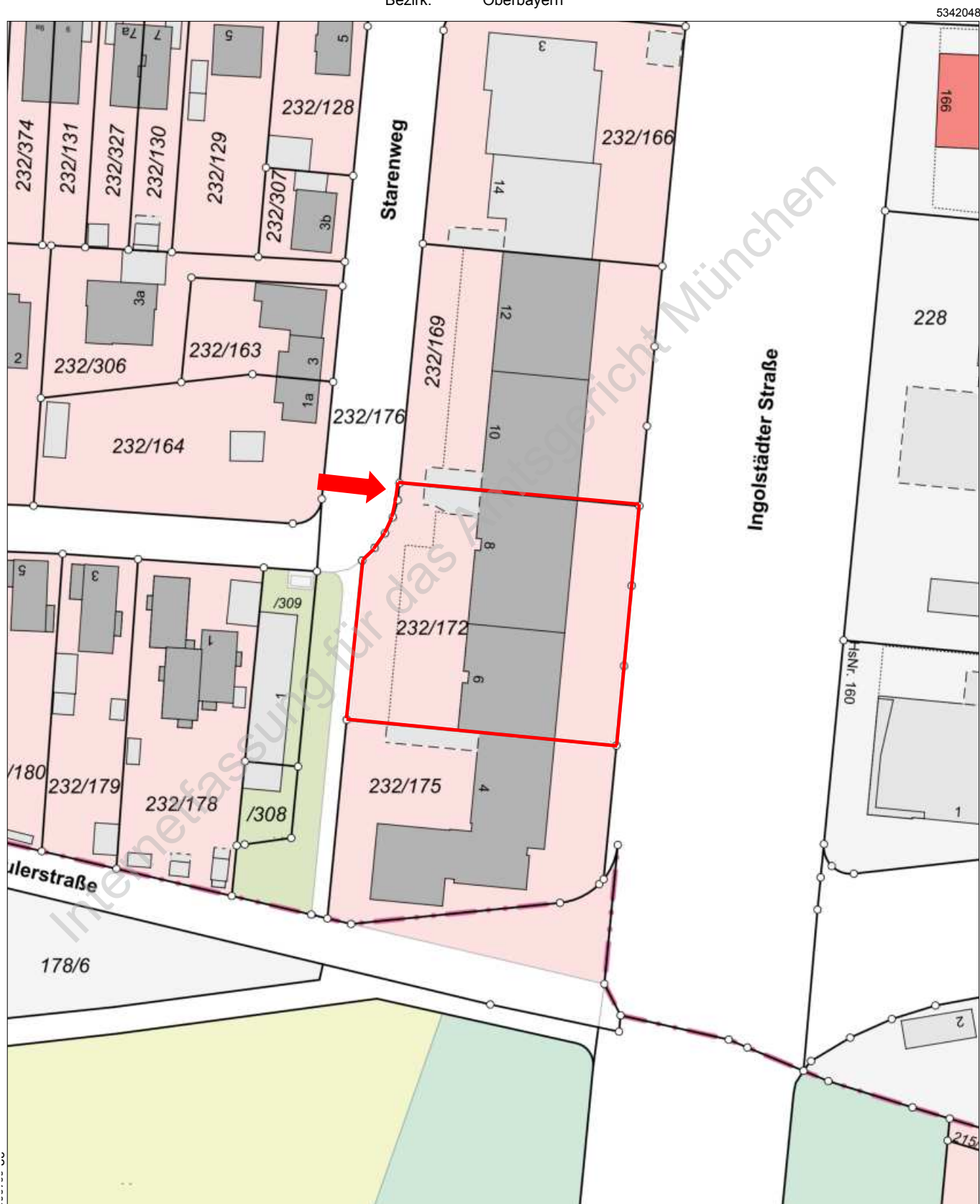
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



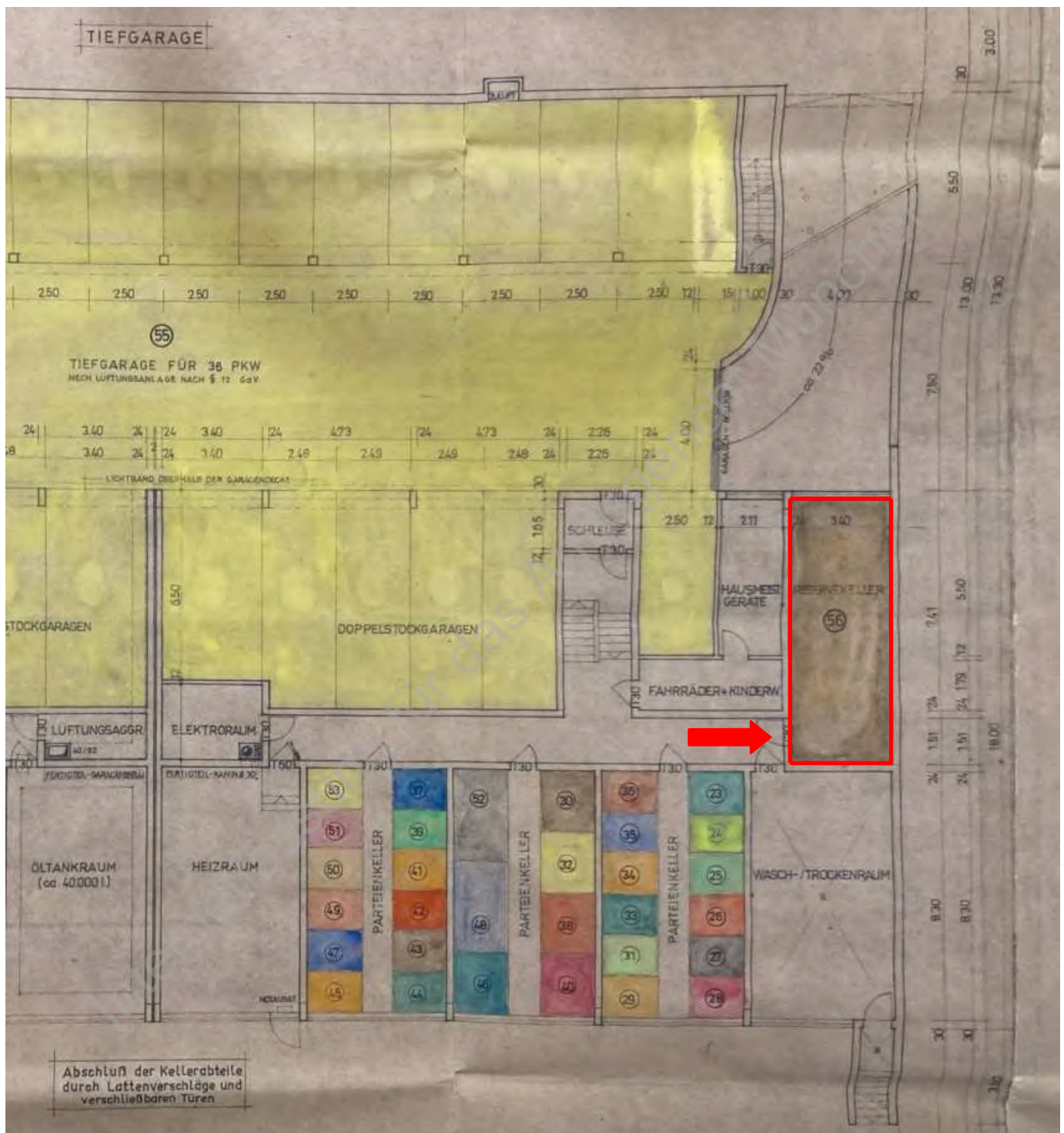
Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 232/172
Gemarkung: Freimann

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Anlage 4: Haus 2: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 56, o. M.



Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 1: Westansicht



Foto 2/Foto 3: Eingang Haus 2 – Starenweg 8



Foto 4: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Oberlichter Keller Nr. 56



Foto 5: Oberlichter Keller Nr. 56



Foto 6: Eingang Starenweg 8



Foto 7: Kellerabgang

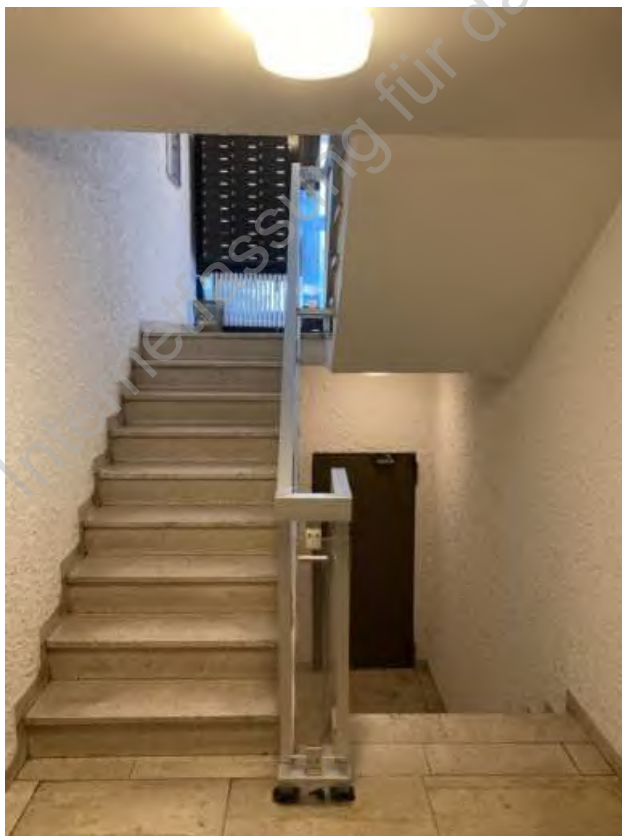


Foto 8: Blick zum Hauseingang



Foto 9: Untergeschoss – Zugang Keller Nr. 56



Foto 10: Zugang Hausmeisterkeller



Foto 11: Trennwand zum Keller Nr. 56