



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
des Tiefgaragen-Einzelstellplatzes Nr. 22
in der Tiefgarage der Mehrfamilienwohnhäuser
Defreggerstr. 8 und 8a, 81545 München
(Harlaching)

Wertermittlungsstichtag: 26.09.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1517 K 363/23

Das Gutachten besteht aus 28 Seiten
Erstellt am 22.10.2024

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungsstichtag.....	7
1.4 Objekt	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Ortstermin	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück	9
2.2 Eigentümergemeinschaft	9
2.3 TG-Stellplatz Nr. 22.....	9
3. Grundbuch	10
3.1 Bestandsverzeichnis.....	10
3.2 Erste Abteilung.....	10
3.3 Zweite Abteilung.....	10
3.4 Dritte Abteilung	10
3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in der II. Abteilung.....	11
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1 München.....	12
4.2 Harlaching.....	12
4.3 Grundstückslage	12
4.4 Verkehrslage	13
4.5 Wohnlage	13
4.6 Nachbarbebauung	13
5. Grundstücksbeschreibung	14
5.1 Erschließung.....	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Bebauung.....	14
5.4 Außenanlagen	14
5.5 Bebaubarkeit	15
6. Gebäudebeschreibung.....	16
6.1 Allgemein	16
6.2 Aufteilung.....	16
6.3 Konstruktion	16

6.4 Mängel und Schäden	16
7. Beschreibung der Einheit.....	17
7.1 Art	17
7.2 Tor.....	17
7.3 Mängel und Schäden.....	17
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	18
8.1 Nutzer.....	18
8.2 Bewirtschaftungskosten	18
8.3 Rücklagen	18
8.4 Grundsteuer	18
8.5 Brandversicherung.....	18
9. Wertberechnung.....	19
9.1 Marktlage.....	19
9.2 Bewertungsverfahren	19
9.3 Vergleichswert	20
9.4 Verkehrswert.....	22
10. Zusammenfassung.....	23

Anlagen:

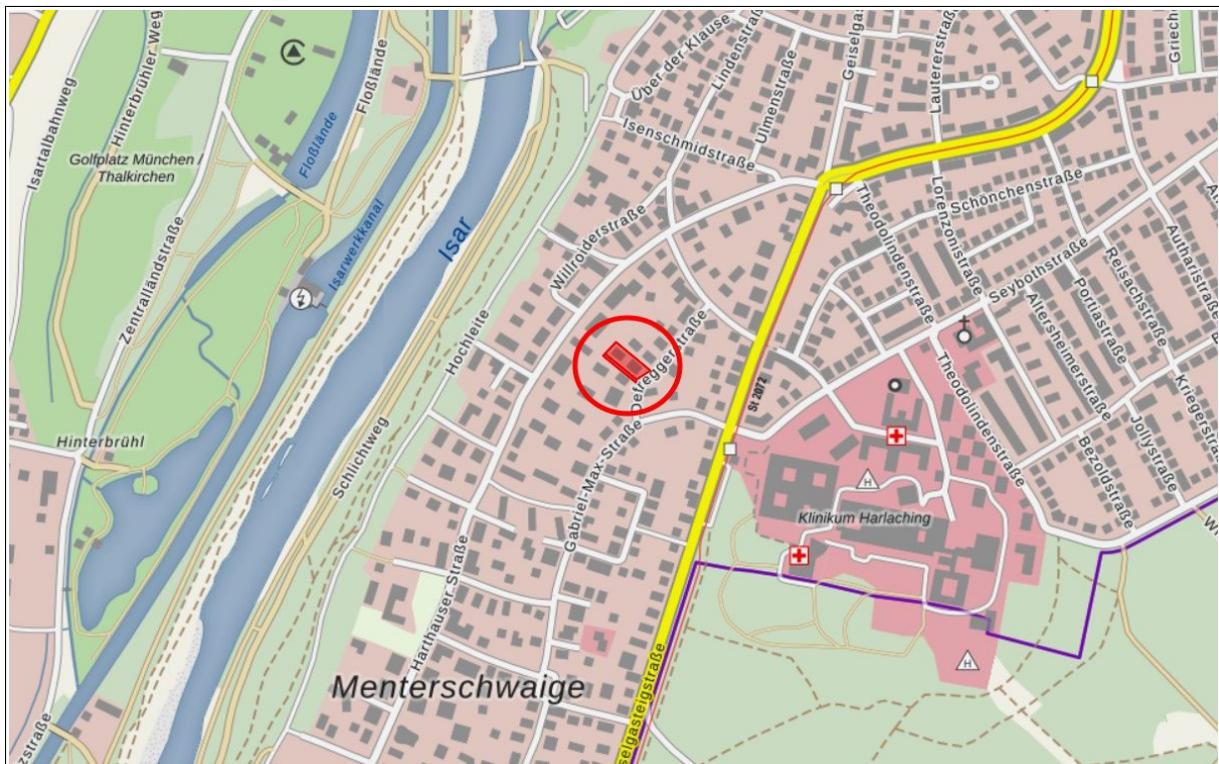
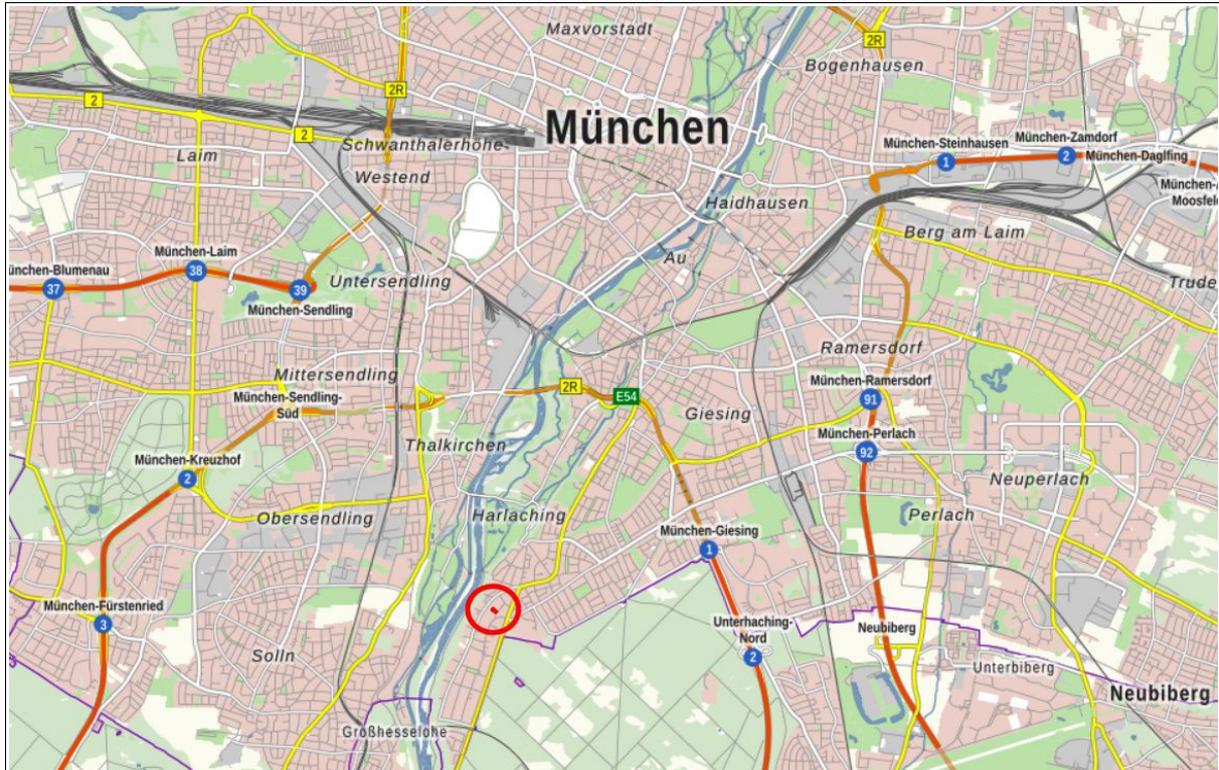
1: Berechnungen	24
2: Flächennutzungsplan	25
3: Grundriss und Schnitt TG	26
4: Fotos	27

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung	ZFH	Zweifamilienhaus
		ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
k.A.	keine Angabe		
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

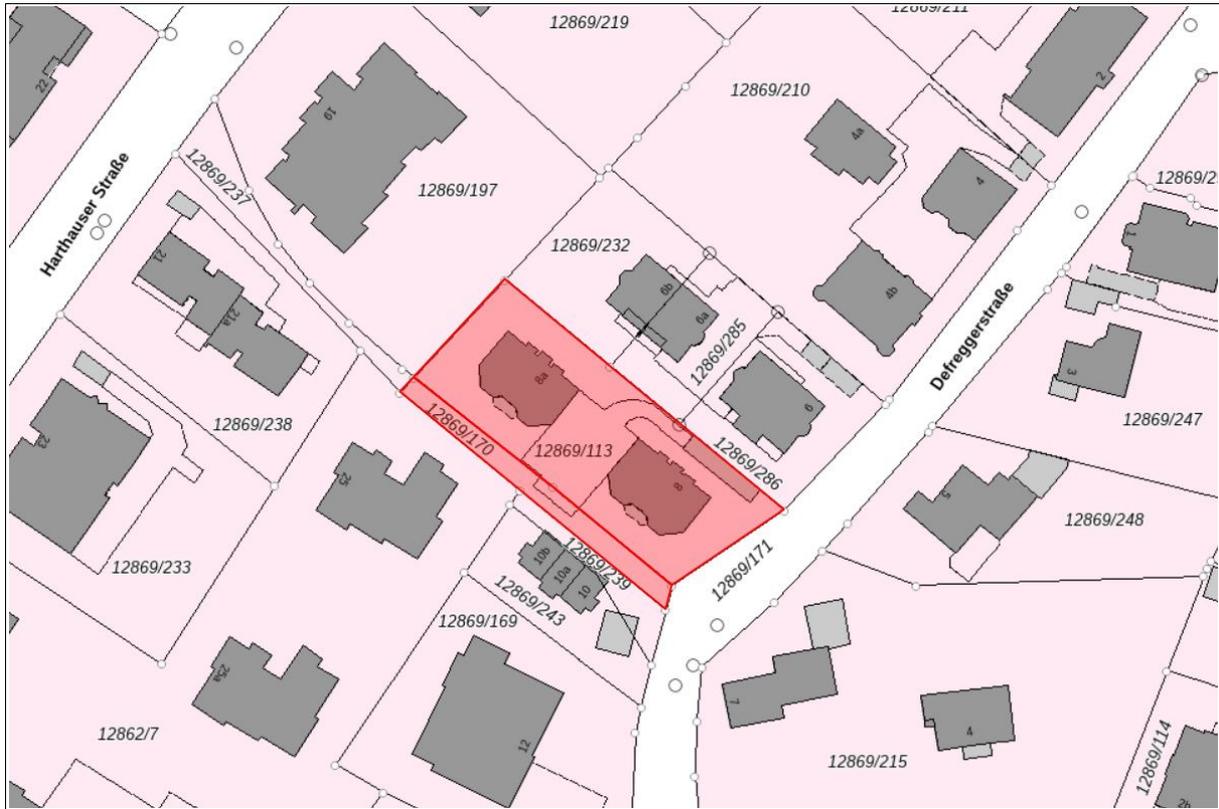
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan u. Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1517 K 363/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	23.07.2024
Schätzungsanordnung vom	31.07.2024
Zustellung der Unterlagen am	03.08.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortstermin am: 26.09.2024

1.4 Objekt

Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser Defreggerstr. 8 und 8a, 81545 München (Harlaching),
Nutzfläche ca. 12 m²,
als 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Giesing, Flste. 12869/113 u. /170,
Defreggerstraße 8 u. 8a, Gebäude- und Freifläche, Größe lt. Grundbuch 2.090 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

2-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, voll unterkellert und Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 1986

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan

Auszug aus dem Kataster

Grundbuchauszug v. 09.01.2024

Aktueller Flächennutzungsplan

Teilungserklärung vom 27.05.1986

Nachträge dazu v. 14.09.1989 u. 06.12.1989

Aufteilungspläne v. 30.06.1989

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 30.06.1989

Hausgeldabrechnung 2023

Wirtschaftsplan 2023, 2024

Beschlussammlung der Hausverwaltung, begonnen
am 05.07.2022

Bodenrichtwert, Marktberichte u. Vergleichspreise
des Gutachterausschusses München

Skizzen der Ortsbesichtigung

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München

Gutachterausschuss München

Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 26.09.2024, ca. 10 – 11 Uhr¹

Teilnehmer:

Uwe Koch

Schwiegertochter d. Eigentümer
Gutachter

1 Zusammen mit WE 5 (Az.: 1517 K 364/23) u. TG 22 (Az.: 1517 K 363/23)

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Giesing
Flurstück-Nrn.	12869/113, 12869/170
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	2.090 m ²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	nein

Grundfläche (GR)	ca. 839 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 1.226 m ²

Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,40
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,59

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergeinschaft

Gebäude	2 MFH + 1 TG
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1986
Geschosse	KG, EG, OG, DG
Wohnungen	11 St.
Kellerabteile	11 St.
Hobbyräume	6 St.
TG-Einzelstellplätze	13 St.

2.3 TG-Stellplatz Nr. 22

Miteigentumsanteil	1/1.000
Art	Einzelstellplatz
Nutzfläche	ca. 12 m ²

3. Grundbuch

Amtsgericht München
Grundbuch v. Giesing
Band 1102, Blatt 34819
Auszug v. 09.01.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:

1/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück
Flst. 12869/113, Defreggerstraße 8, 8a und
Flst. 12869/170, Defreggerstraße,
Gebäude- und Freifläche zu 2.090 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstell-
platz Nr. 22,
eingetragen am 17.12.1986 u. 16.03.1990

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit an Flst.
12869/113 für die Fa. Gabriel und Jos. Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Leistbräu AG München in
München; eingetragen am 25.06.1914

Geschäftserrichtungs- und -betriebs-, Gewerbebe-
triebs-, -bau- und weitere Benützungsbefreiungen
an Flst. 12869/113 für den jeweiligen Eigentü-
mer von Flst. 12820; eingetragen am 31.01.1923

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-
richt München; AZ: 1517 K 363/2023); eingetragen
am 09.01.2024

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den

Verkehrswert des Objekts.

3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in der II. Abteilung

Die Eintragungen in der II. Abteilung (s. 3.3) üben voraussichtlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Harlaching

Stadtbezirk 18 zusammen mit Untergiesing, insgesamt ca. 54.000 Einwohner,

südöstlicher Stadtteil Münchens auf der Hochterrasse des rechten Isarufers, traditionelle Villengegend mit Gartenstadtcharakter, weiträumig und repräsentativ, „beste Wohnlage“ mit sehr hohen Mietpreisen, Hauptverkehrs- und Ausfallstraße Geiseltalstraße mit Straßenbahn als Verkehrsachse, Verlängerung Grünwalderstraße als direkte Verbindung zum Mittleren Ring und in die Innenstadt,

mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, Grundschule, Mittelschule und Gymnasium, städtisches Krankenhaus Harlaching mit allen notwendigen Abteilungen für die ärztliche und medizinische Grundversorgung,

mehrere Alten- und Pflegeheime,

Einkaufsmöglichkeiten am Theodolindenplatz und entlang der Naupliastraße,

Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in den nahe gelegenen Isarauen und dem Perlacher Forst

4.3 Grundstückslage

Lage in einem großen zusammenhängenden

Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter und 2- bis 3-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern, das Grundstück liegt auf der Nordwestseite der ruhigen Anliegerstraße Defreggerstraße, 30 km/h-Zone

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrsstraße Geiseltalstraße (Staatsstraße 2072) ca. 230 m,
bis zum Mittleren Ring (Candidstraße.) ca. 3,3 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 5,8 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinie 25 bis zum Max-Weber-Platz, Haltestelle Klinikum Harlaching ca. 280 m entfernt, mit Anschluss an die U-Bahn (U 1) und das Stadtzentrum von München,
Buslinie 139, Haltestelle Klinikum Harlaching, mit Anschluss zur U-Bahn (U 1),
U-Bahnlinie U 1, Haltestelle Mangfallplatz ca. 2,5 km entfernt, mit Anschluss an die Innenstadt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München traditionelle Villengegend mit Gartenstadtcharakter in „*bester Wohnlage*“ (rot) am südöstlichen Stadtrand von München

4.6 Nachbarbebauung

Ringsherum gleichartige 2-3 gesch. Ein- und Mehrfamilienhäuser

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Defreggerstraße ca. 14 m breit, 2- spurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Gehwege, 30 km/h-Zone, Parkmöglichkeiten am Straßenrand

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand (*ebf.*) des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Trapezförmiges Grundstück,
Straßenfront am Defreggerstraße ca. 30 m,
Grundstückstiefe ca. 66 - 72 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Zwei 2-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, Häuser voll unterkellert, Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, die Anlage entstand ca. 1986, in den beiden Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung 11 Wohnungen und 6 Hobbyräume

5.4 Außenanlagen

Grundstück zur Straße mit Gartenmauer eingefriedet, Eisengittertor, dahinter mit Platten befestigter Weg auf der Nordostseite der Häuser als Zugang zu den Hauseingängen, Beton-Müllboxen, mit Betonsteinen gepflasterte separate Zufahrt zur Tiefgarage von der Straße aus, stufenlose überdachte Hauseingänge, freistehende Briefkasten- und Klingelanlage mit Sprechanlage, für die EG-Wohnungen Gärten als Sondernutzungsflächen, mit Rasen, Büschen, Hecken und Bäumen begrünt, Außentreppe in die Tiefgarage, Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Reinen Wohngebiet / WR*“ (s. *Anl. 2*). Es ist kein Bestandteil eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Art und Maß der möglichen Bebauung richten sich gem. § 34 *BauGB* nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus gleichartigen 2-gesch. Wohnhäusern.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den vorhandenen Gebäuden und der erzielten Geschossflächenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:

Eine Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit des Grundstücks ist letztlich nur durch eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung zu erzielen.

6. Gebäudebeschreibung

Tiefgarage Defreggerstr. 8, 8a

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1 Allgemein

Tiefgarage mit 13 Einzelstellplätzen,
Zuluft über Lichtschächte,
Baujahr der Anlage ca. 1986

6.2 Aufteilung

Zufahrt von der Defreggerstraße aus über eine eingehaute einspurige Rampe, Steigung 6 % – 18 %, Zugang zur Tiefgarage über Schleusen der Kellergeschosse der anliegenden Mehrfamilienhäuser, Notausgang über eine Außentreppe, Fahrradabstellraum und zwei Abstellräume

6.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:
Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton,
Außenwände aus Beton, ca. 20 cm stark,
Stützen und Decke aus Stahlbeton,
Bodenbelag Betonsteine,
lichte Höhe in der Tiefgarage und Durchfahrtshöhe
Rampe ca. 2,10 m,
Erdüberdeckung ca. 60 cm

6.4 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin, soweit erkennbar, gewisse Mängel und Schäden in der Tiefgarage wahrgenommen:

Wände und Decke erscheinen feucht

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7. Beschreibung der Einheit

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

7.1 Art

Einzelstellplatz mit Wand auf der rechten Seite

7.2 Tor

Sektionaltor, Steuerung über Schlüsselschalter und Kette, n. Ang. kein Handsender

7.3 Mängel und Schäden

s. 6.4

8. Angaben zur Bewirtschaftung

8.1 Nutzer

Der TG-Stellplatz ist n. Ang. vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für den TG-Stellplatz Nr. 22 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:²

<i>umlagefähige Kosten:</i>	
Betriebskosten	18,77 €
<i>nicht umlagefähige Kosten:</i>	
Verwaltung	71,40 €
Instandhaltung	<u>0,00 €</u>
Summe	71,40 €
(Hausgeld monatl.: ³	350,94 €)

8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 27.314,01 €

8.4 Grundsteuer

k.A.

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

2 Die Hausverwaltung berechnet das Hausgeld für den TG-Stellplatz Nr. 22 zusammen mit Wohnung Nr. 4; die erkennbar für den TG-Stellplatz aufgewendeten Kosten wurden angesetzt.

3 Zusammen mit Wohnung Nr. 4

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:⁴

„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.“

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich die stark gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten.

Im Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses München mit einem ersten Überblick über die Entwicklungen des Immobilienmarkts im ersten Halbjahr 2024 heißt es:⁵ „In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhäufte und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden.“

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern so-

4 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

5 Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2024, Markttrends u. Preisentwicklungen, S. 2 und S. 8 / Tab. Wiederverkaufte Wohnungen

wie Eigentumswohnungen und TG-Stellplätzen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall wird der Tiefgaragenstellplatz seiner Art und Nutzung entsprechend primär nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert

9.3.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von TG-Stellplätzen in „guten“ und „besten Wohnlagen“ aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Baujahr	Preis [€]
1	08.24	1969	25.000
2	03.24	1988	25.000
3	12.23	1974	23.000
4	06.23	2009	20.000
5	03.23	1984	20.000
6	01.23	1995	25.000
Durchschnitt:			23.000

Alle Objekte befinden sich im Stadtteil Harlaching. Die Auswertung der Vergleichspreise für die TG-Stellplätze ergibt:

- Die Höhe der Verkaufspreise ist über den betrachteten Zeitraum weitgehend stabil.
- Das jeweilige Baujahr übt auch keinen spürbaren Einfluss auf die Höhe der Verkaufspreise aus.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit moderater Streuung (ca. -8 % bis + 15 %) bei rd. **23.000 €**

Angesetzter Vergleichspreis:

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt. Hinzu kommt die derzeit unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für den gegenständlichen Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage wird nachfolgend der Durchschnittspreis angesetzt (s.o.): rd. **23.000 €**

9.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für den TG-Stellplatz Nr. 22 im mängel-, miet- u. lastenfreien Zustand: rd. **23.000 €**

9.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Es scheinen zwar gewisse Mängel und Schäden vorhanden zu sein (s. 6.4), aber da die Tiefgaragenstellplätze durch die Wohnungseigentümergeinschaft instand gehalten werden, entsprechen Abschläge hierfür nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

9.3.4 Vergleichswert

Vergleichswert
für den TG-Stellplatz Nr. 22 im miet- u. lastenfreien Zustand: **23.000 €**

9.4 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für den TG-Stellplatz Nr. 22 im miet- u. lastenfreien
Zustand: **23.000 €**

10. Zusammenfassung

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz liegt im südöstlichen Stadtteil Harlaching von München in „*bester Wohnlage*“. Der Stadtbezirk verfügt über durchschnittliche Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die Tiefgarage wurde ca. 1986 zusammen mit den 2-gesch. Mehrfamilienhäusern Defreggerstr. 8 und 8a in konventioneller Bauweise errichtet. Die Dachgeschosse der Häuser sind ausgebaut und sie sind voll unterkellert. Laut Teilungserklärung befinden sich dort insgesamt 11 Eigentumswohnungen, 6 Hobbyräume und 13 TG-Einzelstellplätze. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 2.050 m² liegt an einer ruhigen Anliegerstraße.

Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 ist ein Einzelstellplatz mit einer Wand auf der rechten Seite. Lt. Planunterlagen beträgt seine Nutzfläche ca. 12 m².

Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar weitgehend bauzeitgemäß, sein Zustand durchschnittlich gepflegt.

Der TG-Stellplatz ist n. Ang. vermietet, ein Mietvertrag wurde jedoch nicht vorgelegt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nrn. 12869/113 u. 12869/170 der Gemarkung Giesing, mit Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 im Anwesen Defreggerstr. 8 und 8a im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

23.000 €

(i.W.: dreiundzwanzigtausend EURO)

München, 22.10.2024

Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1989. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

TG-Stellplatz Nr. 22

Nutzfläche	5,00*2,30	11,5 m ²	12 m²
------------	-----------	---------------------	-------------------------

Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Eigentumswohnungen	11 St.
Kellerabteile	11 St.
Hobbyräume	6 St.
TG-Stellplätze	13 St.

Grundstück FINr. : 12869/113 u. 12869/170	2.090 m ²
--	----------------------

Grundfläche (GR):

Hs.Nr. 8	$18,5*12,0-3,3*3,3/2*2-(6,6+4,0)/2*1,5+(2,2*2+2,7)*0,6$	207,42 m ²	
Hs.Nr. 8a	$18,5*12,0-3,3*3,3/2*2-(6,6+4,0)/2*1,5+(2,2*2+2,7)*0,6$	207,42 m ²	
TG	$17,3*20,0-(11,0+8,6)/2*2,4-4,8*2,4+0,24*(11,0+8,8)$	315,71 m ²	
Rampe	3,4*31,8	108,12 m ²	
Summe		<u>838,67 m²</u>	839 m²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

Hs.Nr. 8	EG	w.o.	207,42 m ²	
	OG	w. EG.	207,42 m ²	
	DG	$18,5*12,0-3,3*3,3/2*2-(6,6+4,0)/2*1,5+(2,2*2+2,7)*0,6$	207,42 m ²	
		$-1,3*(3,9+0,8*6+4,5+8,0*2+2,4*2)$	-44,20 m ²	
		$-1,0/2*(2,7+0,8*2+2,5+6,3*2+0,4*4+2,0*2)$	-12,50 m ²	
	DS	$13,0*3,8+(4,7+3,0)/2*2,4-1,0/2*(11,8+3,0+3,5+2,0+2,5)$	47,24 m ²	
Summe			<u>612,80 m²</u>	613 m²

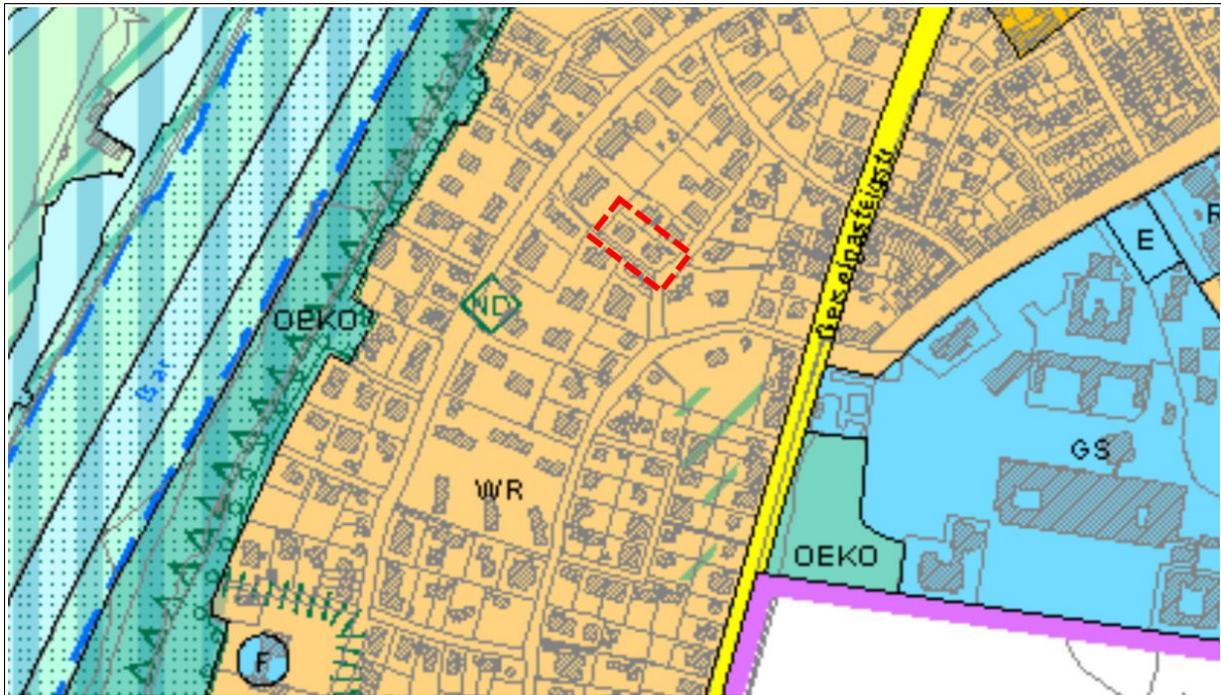
Hs.Nr. 8a	EG	w. Hs.Nr. 8	612,80 m ²	613 m²
-----------	----	-------------	-----------------------	--------------------------

Summe WGF Hs.Nr. 8 u. 8a	1.225,60 m ²	1.226 m²
--------------------------	-------------------------	----------------------------

Grundflächenzahl (GRZ):	0,40
-------------------------	-------------

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	0,59
--	-------------

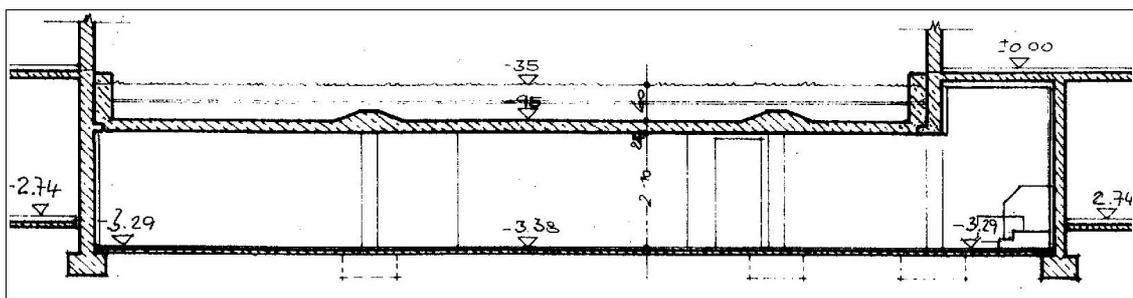
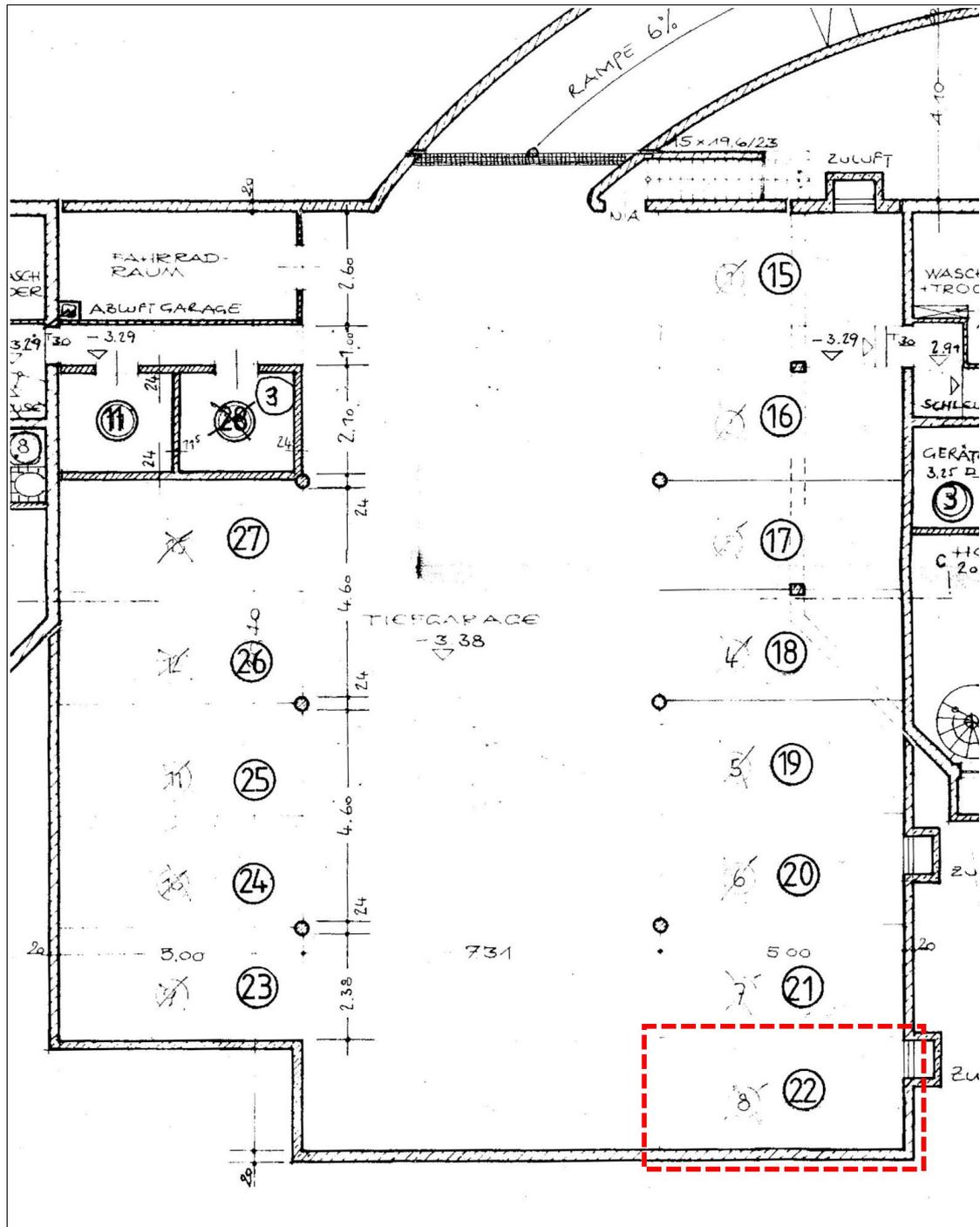
Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert) o.M.



 W	Wohnbauflächen		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 WS	Kleinsiedlungsgebiete		Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
 WR	Reine Wohngebiete	 P	Öffentliche Parkplätze
 WA	Allgemeine Wohngebiete		Fußgängerbereiche (begrünt)
 WB	Besondere Wohngebiete	 BAHN	Bahnanlagen
 M	Gemischte Bauflächen	 AG	Allgemeine Grünflächen
 MD	Dorfgebiete	 GB	Gemeinbedarfsflächen
 MI	Mischgebiete	E	GB Erziehung
 MK	Kerngebiete	F	GB Fürsorge
 G	Gewerbliche Bauflächen	GS	GB Gesundheit
 GE	Gewerbegebiete	K	GB Kultur
 GI	Industriegebiete	R	GB Religion
 SO	Sondergebiete	SP	GB Sport
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	S	GB Sicherheit
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	V	GB Verwaltung
		WISS	GB Wissenschaft

Anl. 3 Grundriss TG (o.; Stellplatz Nr. 22 markiert) und Schnitt (u.)

o.M.



Anl. 4 Fotos: Haus Defreggerstr. 8 von Südosten (o.) und TG-Einfahrt (u.)



Tiefgarage (o.) und TG-Stellplatz Nr. 22 (u.)

