Daten, der Lageeigenschaften und der Preisentwicklung erfolgt für den Tiefgaragenstellplatz **Nr. 8299** ein marktgerechter Wertansatz in Höhe von **22.000 €**.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender, vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m²/Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 378	**74,72 m²**	**5.820 €**	434.870 €
Offener Stellplatz Nr. 8299	**1**	**22.000 €**	22.000 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **25. November 2024**

für die **Wohnung Nr. 378**,
3,86/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1529/24, Gemarkung Perlach,
Strehleranger 15, 81735 München

ein Verkehrswert (Marktwert) von

435.000 €

(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend Euro),

für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299**,
0,10/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

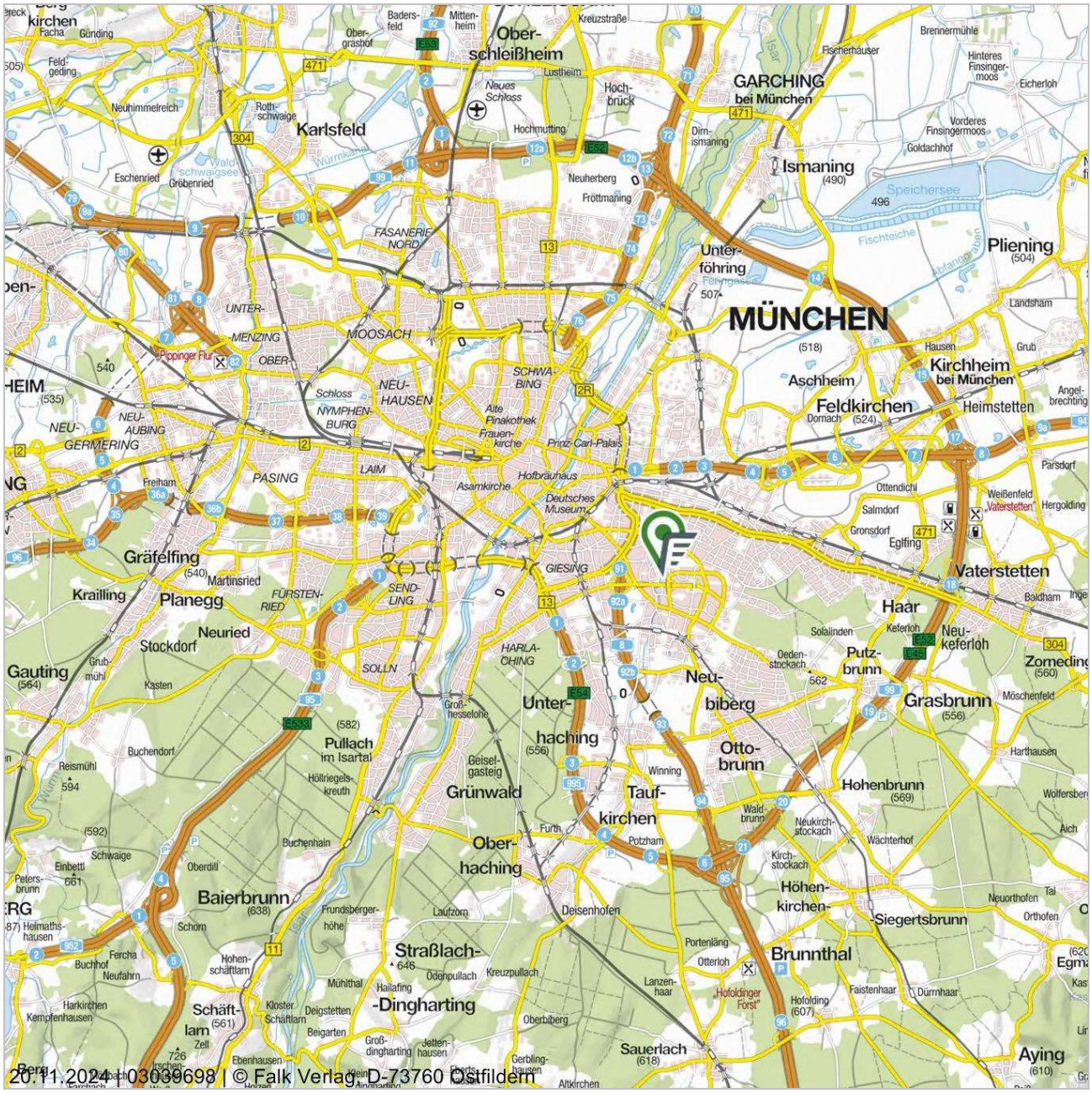
22.000 €

(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend Euro),

als marktgerecht festgestellt.

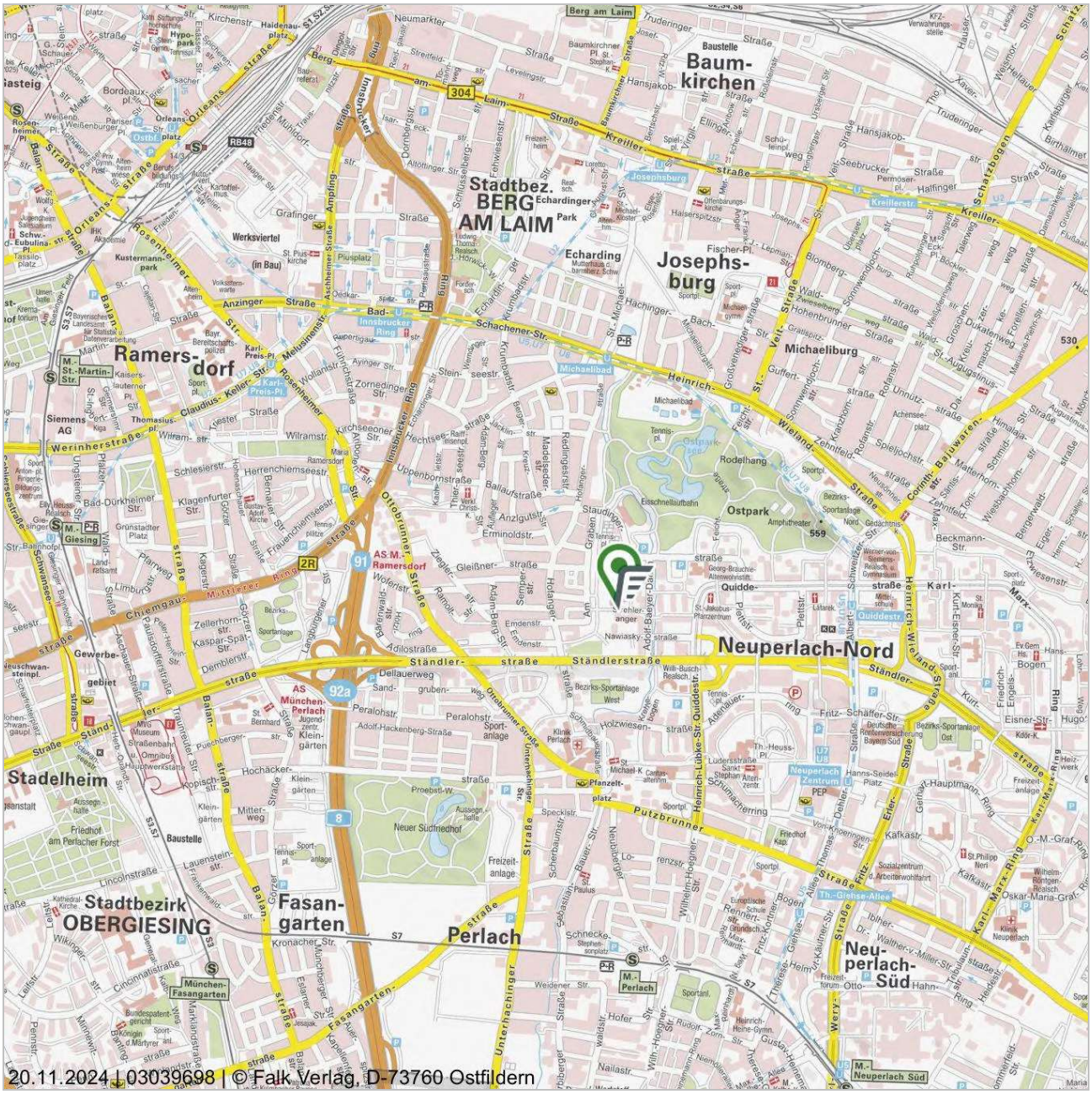
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 9 sind Bestandteil des Gutachtens



20.11.2024 - 03039698 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

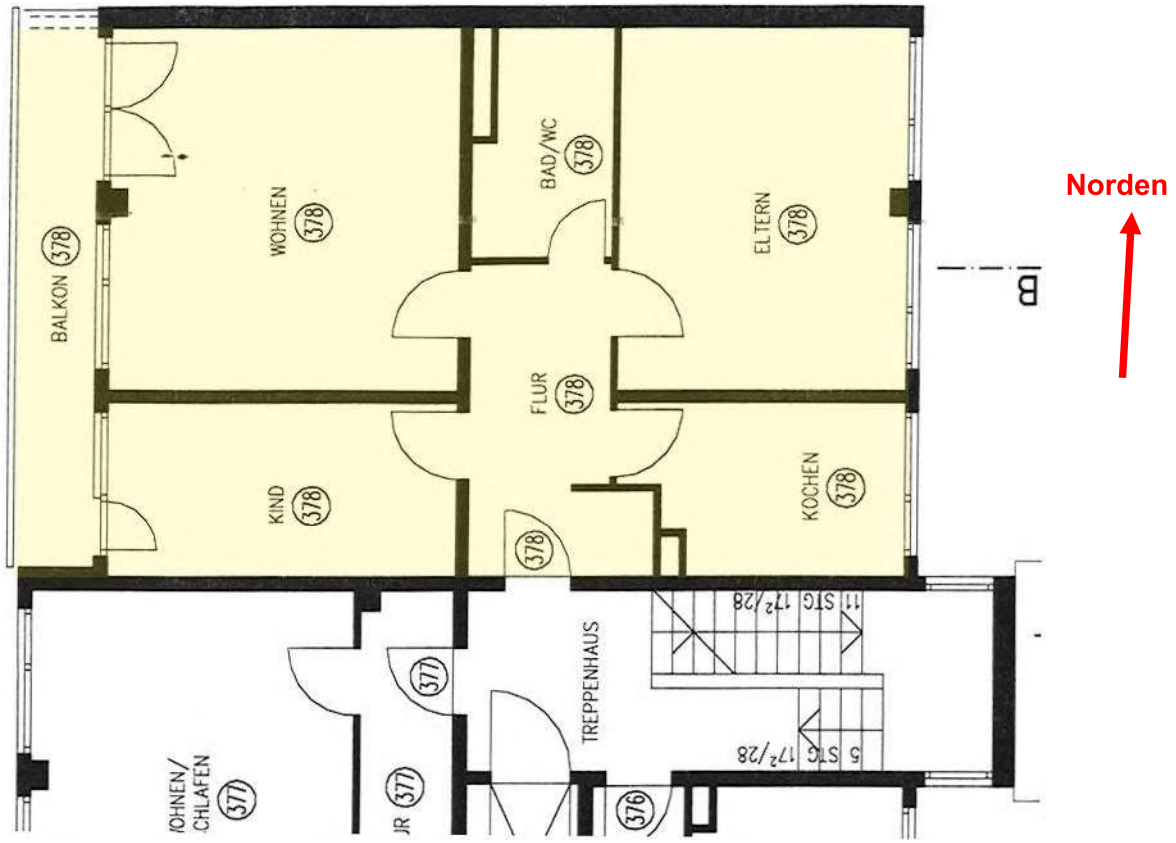
Übersichtskarte



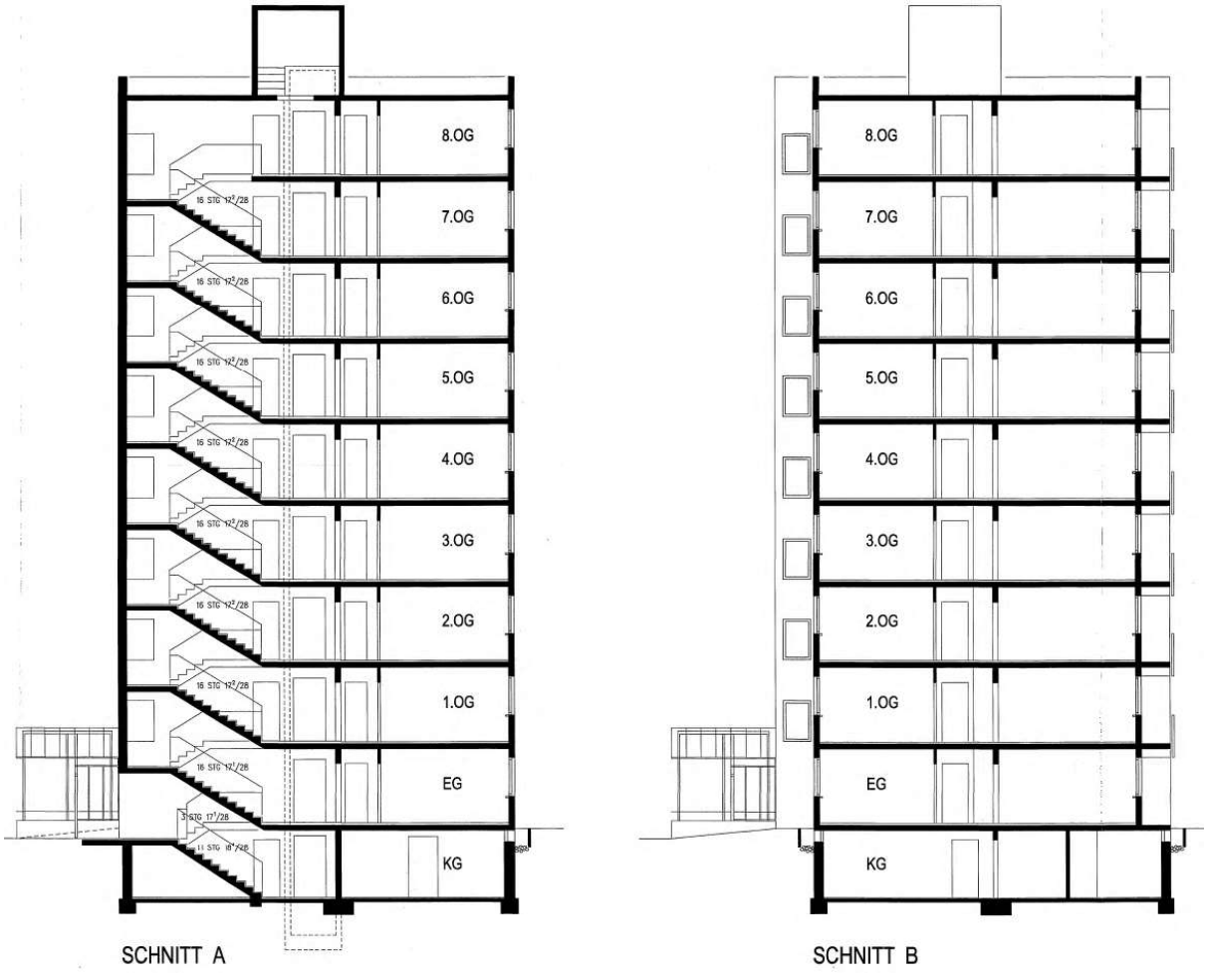
Stadtplanausschnitt

Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.500)

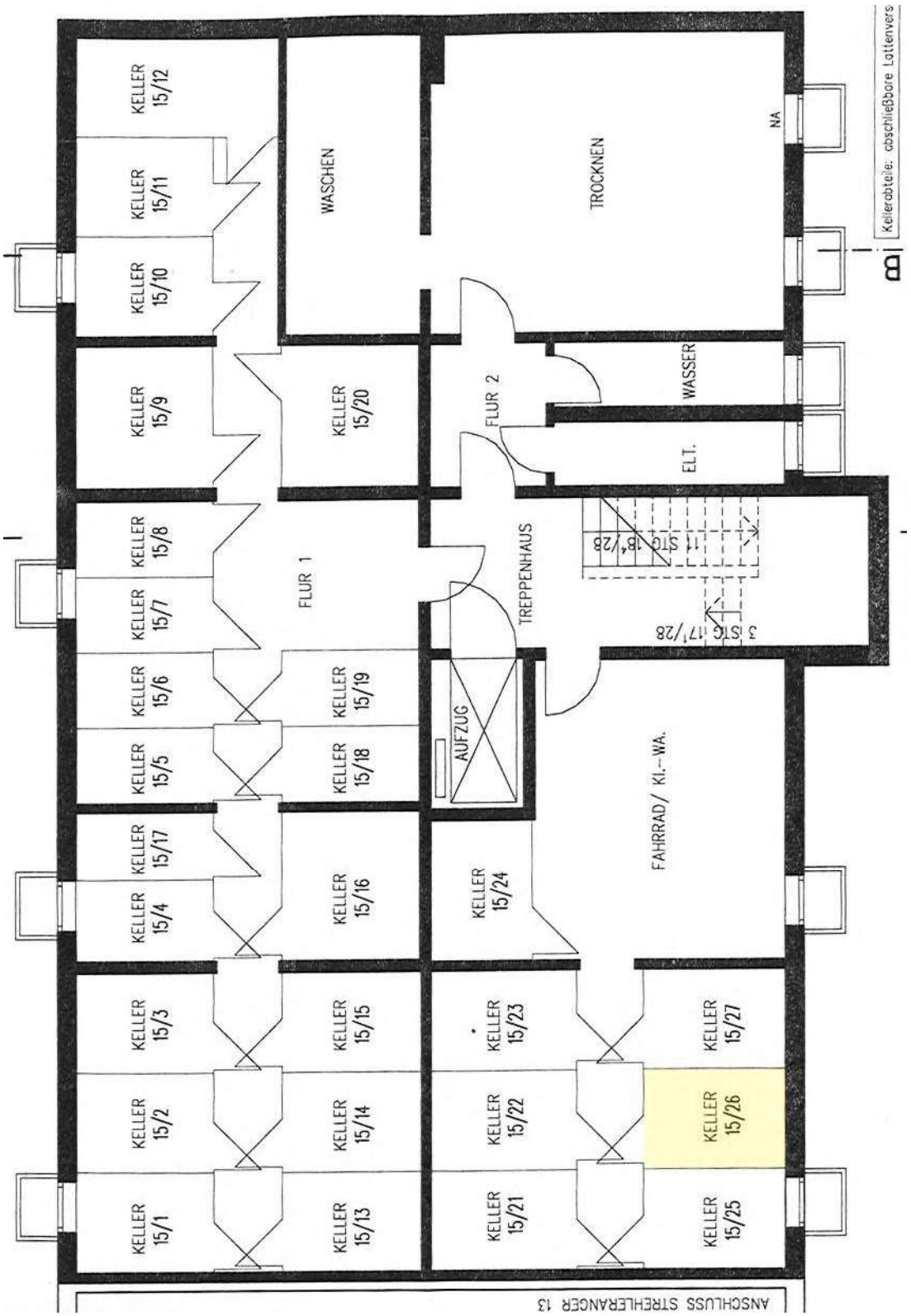
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © **Bayerische Vermessungsverwaltung** (www.geodaten.bayern.de)



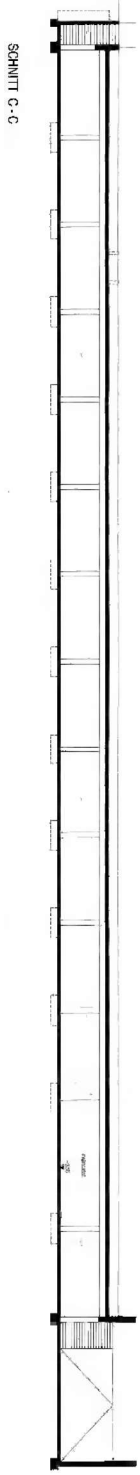
Grundriss 1. Obergeschoß Strehleranger 15

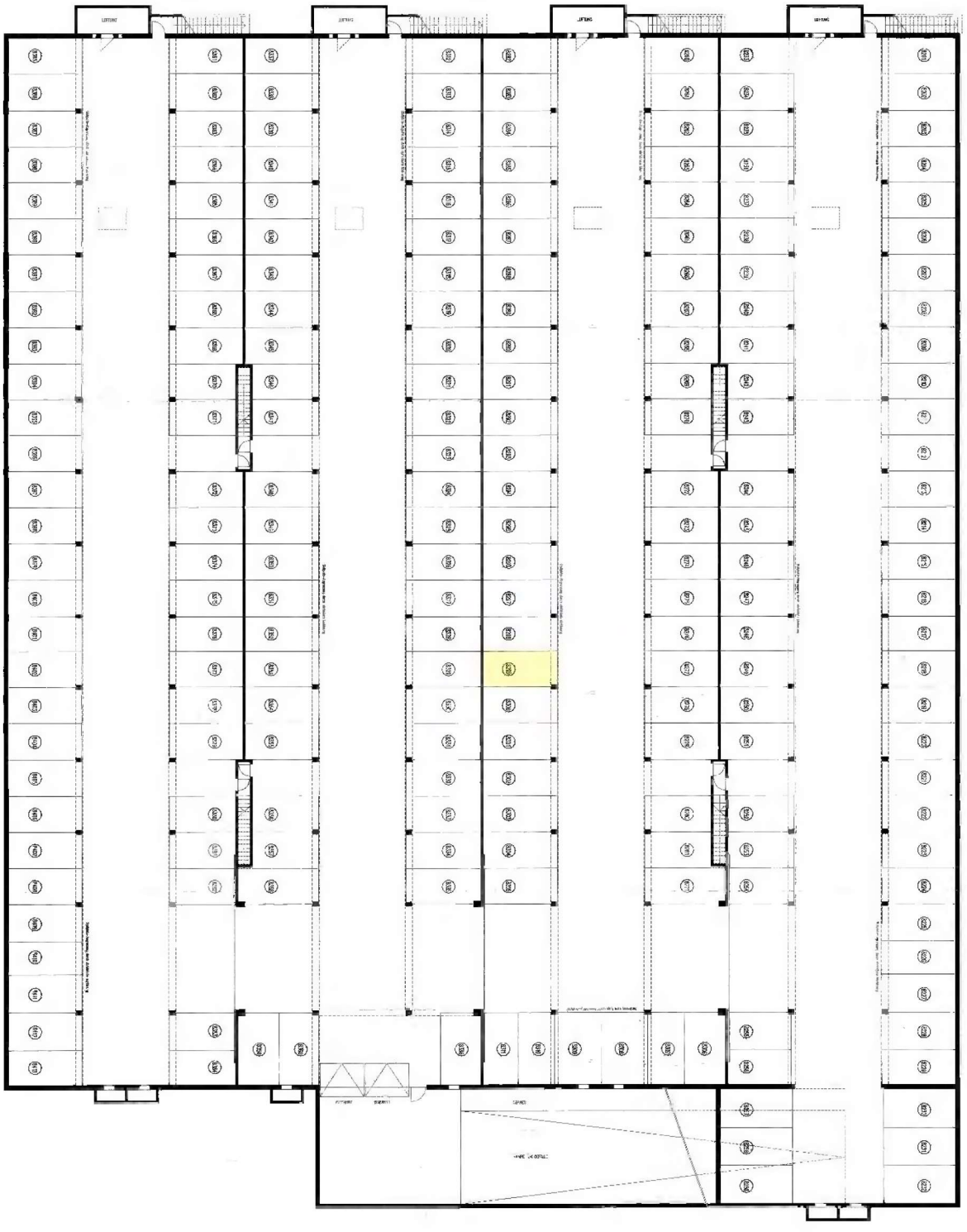


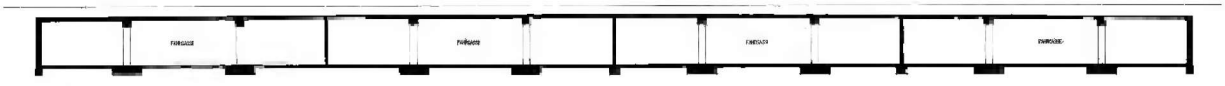
Schnitte



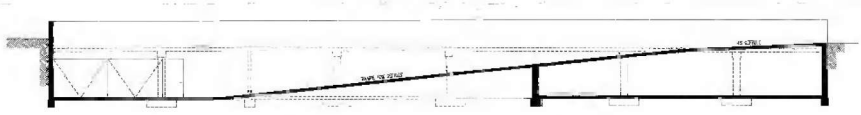
Grundriss Kellergeschoß







SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

Grundriss und Schnitte Tiefgarage

Ansicht von Osten

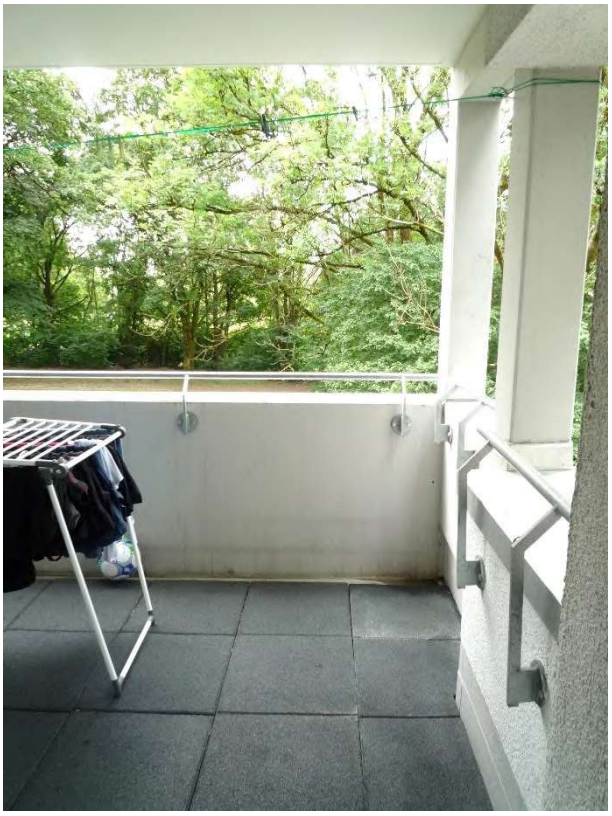
Eingang von Osten

Treppenhaus Eingang

Treppenhaus 1. OG

Wohnzimmer

Balkon

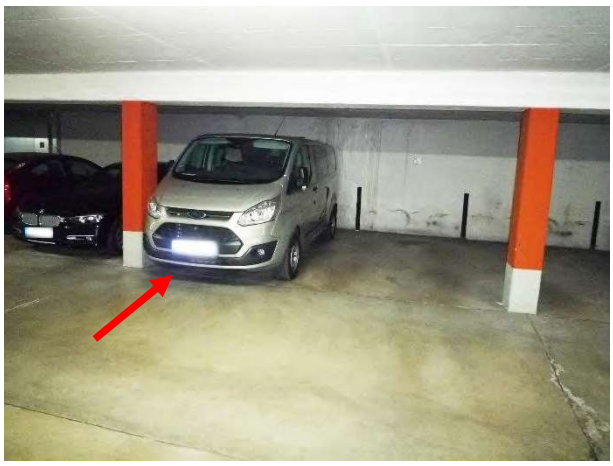


Balkon

Bad/WC

Küche

Tiefgaragenrampe



TG-Stellplatz Nr. 8299