



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines Hobbyraums, Sondereigentum Nr. 64, 7,559/1.000 MEA
am Flurstück 390/4, Gemarkung Pasing
in der Scapinellistraße 13 in 81241 München



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 16. Juli 2025
Gefertigt am 20. August 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 15 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 5 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag.....	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch.....	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Altlastenkataster	7
3.6.	Denkmalschutz	7
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Nutzfläche, Baujahr, Energieausweis, Teilungserklärung.....	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.3.	Baulicher Zustand und Mängel.....	9
5.	Gesamtbeurteilung	10
6.	Wertermittlungsverfahren	11
7.	Vergleichswert.....	12
7.1.	Erläuterungen	12
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	12
8.	Verkehrswert	15

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Ausschnitt aus dem Kellergeschossgrundriss
Anlage 4 bis 5	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Aktenzeichen:	1540 K 429/24
Beweisbeschluss vom 24.01.2025:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Pasing, an den 7,559/1.000 Miteigentumsanteilen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 64, Flurstück 390/4, Scapinellistraße 13 in 81241 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 16. Juli 2025

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.11.2024

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Kellergeschossgrundriss der Hausverwaltung, ohne Datum
- Teilungserklärung vom 10.07.1972, URNr. 2931 S/1972
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.08.2025
- Einsicht in den Denkmalatlas
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Mittwoch, den 16. Juli 2025 um 08:30 Uhr durch die Sachverständige statt. Der Schlüssel zum Hobbyraum wurde durch einen Vertreter des Antragstellers übergeben. Der Miteigentümer hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	81241 München
Straße, Hausnummer:	Scapinellistraße 13

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	München
Grundbuch von:	Pasing
Band / Blatt:	319/ 11080

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	7,559/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Pasing, Flurstück 390/4, Varnhagenstraße 5, Scapinellistraße 11, 13, Wohngebäude, Hofraum zu 3.172 m ²
-------------	---

verbunden mit dem Sondereigentum an Hobbyraum Nr. 64, laut Aufteilungsplan

Das Miteigentum ist durch die Einräumung zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10. Juli 1972 – 2931/Dr. Sammeth -.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 2 zu 1: Netztrafostations- und Kabelverlegungsrecht sowie Benutzungsbeschränkung an Flurstück 309/4 für die Stadt München (Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

Lfd. Nr. 8 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 429/2024)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2040 ein Bevölkerungswachstum von rd. 8,2 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Juni 2025 eine Arbeitslosenquote von 5,3 % (Bayern 3,9 %, BRD 6,2 %) aufwies.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nach der Lagekarte 2024 des Gutachterausschusses München in durchschnittlicher Wohnlage, westlich der Münchner Innenstadt, im 21. Münchner Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Prägend für den Stadtteil Pasing sind die August-Exter-Siedlung, das Villenviertel, der Stadtpark mit großzügigen Grünanlagen und die Pasinger Fabrik, mit einem vielfältigen kulturellen Angebot.

Pasing ist vom Zentrum, dem Marienplatz, rd. 8,5 km entfernt. Die innerstädtische Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der Bahnhof Pasing, westlichster Bahnhof der S-Bahn-Stammstrecke, ist nur rd. 1,1 km östlich, ca. 15 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Über die Ortsdurchfahrtsstraßen, die Bodenseestraße und in Verlängerung der Landsberger Straße ist der Mittlere Ring, die Hauptverkehrsstrasse Münchens und die Innenstadt mit dem Pkw schnell erreicht.

Das Quartier nördlich der Bodenseestraße besitzt eine gute Infrastruktur mit ausreichender Nahversorgung. Die Bebauung im Umgriff besteht aus Mehrfamilienhaussiedlungen und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt an der Südseite der Scapinellistraße, die von der Bodenseestraße über die nach Norden abzweigenden Varnhagenstraße erreicht wird.

Das Eckgrundstück, Flurstück 390/4, wird im Osten von der Varnhagenstraße, im Norden von der Scapinellistraße, im Westen von Tennisplätzen und im Süden von einem mit einer Tankstelle mit Waschanlage bebauten Nachbargrundstück begrenzt. Die Scapinellistraße ist eine zweispurig ausgebaute Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, baumbestandenen Grünstreifen und Längsparkplätzen an beiden Straßenseiten.

Das Bewertungsgrundstück (s. Anlage), Flurstück 390/4, mit einer Grundstücksgröße von 3.172 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - ist nahezu eben und besitzt einen polygonalen Grundstückszuschnitt, dessen Nord- und Ostgrenze dem Straßenverlauf folgen. Die Straßenfrontlänge an der Scapinellistraße beträgt rd. 66 m, die an der Varnhagenstraße ca. 28 m.

Das Bewertungsgrundstück, das in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, ist mit drei kommunal bebauten Mehrfamilienwohnhäusern bebaut; die dreigeschossigen Wohnhäuser sind um ca. 8 m versetzt gestaffelt, wobei die nördlichen Gebäudeecken an der Nordgrenze stehen. Der zu bewertende Hobbyraum liegt im Kellergeschoss des westlichen Wohnhauses Scapinellistraße 13.

Die dreieckigen Vorgärten sind zum Gehweg an der Scapinellistraße mit niedrigen Hecken eingefriedet; die Fußwege zu den Hauszugängen sind mit Gehwegplatten befestigt. Die Außenanlagen an der Gebäudesüdseite sind von der Straße nicht einsehbar.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Mischgebiet mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung.

Es existiert kein Bebauungsplan; die Bebaubarkeit wird nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Es gibt eine Baulinie, die an der Grundstücksgrenze zur Scapinelli- und zur Varnhagenstraße verläuft. Es gilt die Baumschutz- und Stellplatzverordnung.

Die Mehrfamilienwohnhäuser sind baurechtlich genehmigt.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen; die Scapinellistraße ist öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

3.5. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft vom 14.08.2025 ist das Grundstück Scapinellistraße 13 (Flurstück 390/4) nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet.

Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Nutzfläche, Baujahr, Energieausweis, Teilungserklärung

Das Sondereigentum Nr. 64 bezieht sich auf einen Hobbyraum im Kellergeschoss.

Die Nutzfläche ist im Kellergeschossplan mit 35,97 m² angegeben. Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Das Baujahr der Wohnanlage wurde im Energieausweis mit 1973 angegeben.

Ein Energieausweis für das Gebäude vom 11.10.2017 liegt vor; der Endenergieverbrauchs-
wert ist mit 97 kWh/(m²a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthal-
ten. Das entspricht einem durchschnittlichen Endenergieverbrauch für Wohngebäudebe-
stand.

Laut Jahresabrechnung 2024 betrugen die Betriebskosten für den Hobbyraum, einschließ-
lich Heizung, Kalt- und Warmwasser 1.344,70 € pro Jahr. Das Hausgeld betrug 144 €/Mo-
nat für das Jahr 2024.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 betrug gesamt 196.215,46 €.

Teilungserklärung vom 10. Juli 1972

Die Teilungserklärung wird hier auszugsweise zitiert

Zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz in den zum Sondereigentum gehörenden Räu-
men
- b) Die nichttragenden Zwischenwände
- c) Der Wandverputz und die Wandverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehö-
renden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum ge-
hören
- d) Die Schreinerarbeiten im Innern
- e) Die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung
- f) Die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsame Fallleitung
- g) Die Versorgungsleitungen für Strom vom Abzweig der Zähler
- h) Klingel-, Haussprech- sowie Türöffner-Vorrichtungen ab der Grenze der Sondereigen-
tumsräume
- i) Die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung ab der An-
schlussstelle an die gemeinsamen Steig- bzw. Fallleitungen
- j) In Zweifelsfällen entscheidet die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und Terrassengeschoss wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem Flachdach gedeckt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 64 (Hobbyraum) befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Scapinellistraße 13.

Der Zugang zum Hobbyraum erfolgt über die einläufige Treppe des gemeinschaftlichen Treppenhauses. Der Hobbyraum ist mit massiven Wänden ausgeführt und mit einer Stahlblechtür ausgestattet. Vom vorgelagerten Vorraum, der mit einem Sanitärraum mit Dusche, Stand-WC und Handwaschbecken ausgestattet ist, wird der Hobbyraum durch eine Trennwand in Holzkonstruktion abgeteilt.

Die Belichtung und die Belüftung erfolgen über einen nach Südosten orientierten Lichtschacht. Der rechteckige Grundriss ermöglicht eine gute Nutzbarkeit. Die Tageslichtversorgung ist für einen Kellerraum gut.

Die massiven Wände sind verputzt, die Deckenuntersicht des Hobbyraums ist mit einer Folie abgeklebt, der Boden des Vorraums ist gefliest, der des Hobbyraums ist mit einem Estrich ausgeführt; die Belichtung erfolgt über gestrichene Holzverbundfenster. Unter der Decke verlaufen haustechnische Leitungen. Die Elektroinstallation liegt auf Putz. Der Raum wird über einen Heizkörper, das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer beheizt. Laut Energieausweis ist als Energieträger Heizöl angegeben.

4.3. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Treppenhaus und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermitteln einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 18.07.2024 und 29.04.2025 wurden die Probleme mit der Heiz- und Warmwasserversorgung sowie der Legionellenuntersuchungen besprochen.

Sondereigentum

Der bauliche Zustand und die Haustechnik entsprechen vermutlich der Bauzeit. Der Hobbyraum ist nicht instandgehalten; folgende Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Erneuerung oder Sanierung der Holzfenster
- Bodenbelag im Hobbyraum fehlt
- Zwischenwand aus Holz ist zu sanieren
- Malerarbeiten erforderlich
- Sowohl die Elektroinstallation als auch die Sanitärleitungen sind auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage, westlich der Münchner Innenstadt, im 21. Münchner Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Das Quartier nördlich der Bodenseestraße besitzt eine gute Infrastruktur mit ausreichender Nahversorgung. Die Bebauung im Umgriff besteht aus Mehrfamilienhaussiedlungen und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile geteilt. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 64 ist ein Hobbyraum mit Lage im Kellergeschoss. Der Hobbyraum ist über das Treppenhaus über eine einläufige Treppe erreichbar. Er vermittelt den baulichen Zustand des Baujahres 1973 mit einem Instandhaltungsrückstau. Die Ausstattung mit Wasseranschluss und Heizung sowie die Größe mit gesamt 35,97 m² mit rechteckigem Zuschnitt werden als gut beurteilt.

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Es liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt vor, sodass der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München mitgeteilt.

Objekt	Datum	Nutzfläche	Baujahr	Kaufpreis
1	24.06.2025	30 m ²	1974	1.817 €/m ²
2	06.06.2025	23 m ²	1973	2.987 €/m ²
3	28.03.2025	27 m ²	1975	1.507 €/m ²
4	11.03.2025	29 m ²	1968	1.399 €/m ²
5	31.01.2025	29 m ²	1974	1.698 €/m ²
6	23.01.2025	32 m ²	1976	2.071 €/m ²

Anmerkung:

Die Vergleichsobjekte liegen in unterschiedlichen Stadtbezirken, die durch Zuschläge an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst werden.

- 1) Vergleichbare durchschnittliche Wohnlage in Stadtrandlage, vergleichbare, viergeschossige Wohnanlage, ruhige, durchgrünte Lage, vergleichbares Baujahr
- 2) Gute Wohnlage, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus an einer Durchfahrtsstraße, durchgrünte Lage in einem überwiegend mit kleinen Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Quartier, vergleichbares Baujahr, durchschnittlich, teilweise saniert
- 3) Gute Wohnlage, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus in 2. Reihe, durchgrünte Lage in einem überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Quartier, vergleichbares Baujahr
- 4) Vergleichbare durchschnittliche Wohnlage, 11-geschossiges Hochhaus, ruhige, durchgrünte Lage, älteres Baujahr, überwiegend saniert

- 5) Gute Wohnlage, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus an einer stark befahrenen Durchfahrtsstraße, durchgrünte Lage in einem überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Quartier, vergleichbares Baujahr
- 6) Vergleichbare durchschnittliche Wohnlage, sechsgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus in 2. Lage, ruhige, durchgrünte Lage, vergleichbares Baujahr, durchschnittlich, teilweise saniert

Die Lage des Bewertungsobjekts in einem überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebiet wird durch einen Zuschlag berücksichtigt, da Hobbyräume hier weniger nachgefragt werden als in Quartieren mit überwiegend Mehrfamilienhäusern. Die durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Kriterien durch entsprechende Abschläge in die Bewertung einbezogen.

Objekt	Preis	Lage	Renovierung	Summe	angepasster Preis
1	1.817 €/m ²	5,0 %		5,0 %	1.908 €/m ²
2	2.987 €/m ²	5,0 %	-5,0 %	0,0 %	2.987 €/m ²
3	1.507 €/m ²	5,0 %		5,0 %	1.582 €/m ²
4	1.399 €/m ²		-5,0 %	-5,0 %	1.329 €/m ²
5	1.698 €/m ²	5,0 %		5,0 %	1.783 €/m ²
6	2.071 €/m ²		-5,0 %	-5,0 %	1.967 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angepasster Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	1.908 €/m ²	1.926 €/m ²	unter 1.630 €/m ²	1.908 €/m ²	1.810 €/m ²
2	2.987 €/m ²			x	
3	1.582 €/m ²			1.582 €/m ²	
4	1.329 €/m ²		über 2.205 €/m ²	x	
5	1.783 €/m ²			1.783 €/m ²	
6	1.967 €/m ²			1.967 €/m ²	

Somit ergibt sich der Vergleichswert für den Hobbyraum:

Mittelwert
1.810 €/m²

Nutzfläche
x 36,0 m²

Vergleichswert
65.106 €

Vorläufiger Vergleichswert

65.106 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**65.106 €****Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Der Hobbyraum befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Übliche, baujahresbedingte Mängel, Schäden sowie Abnutzungserscheinungen wurden bereits durch den pauschalen Abschlag berücksichtigt, der auf Grundlage der durchschnittlich renovierten Vergleichsobjekte ermittelt wurde.

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale**keine****Vergleichswert des Hobbyraum Nr. 64****65.106 €****rd. 65.000 €**

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 7,559/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 64, Flurstück 390/4, Gemarkung Pasing, Scapinellistraße 13 in 81241 München, wird vom Vergleichswert abgeleitet und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 16. Juli 2025 mit

65.000 EURO

(in Worten: fünfundsechzigtausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

München, den 20. August 2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.