

Partner:

Peter Jagel FRICS

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
Rechtsanwalt
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Manuel Kaltner MRICS

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (IREBS)
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



GUTACHTEN

Bewertungsobjekt

3-Zimmer-Eigentumswohnung
inkl. Kellerabteil
(laut Aufteilungsplan Nr. 27) sowie
Stellplatz Nr. 27 im Obergeschoss
des Parkhauses
(laut Aufteilungsplan Nr. 27)
Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing

Zweck der Wertermittlung

Verkehrs-/Marktwertermittlung nach § 194 BauGB
für steuerliche Zwecke

Auftraggeber

Erbengemeinschaft Stöckl
Friedenstraße 17
82152 Krailling

Aufstellender Gutachter

Sachverständiger Manuel Kaltner
Jagel & Partner
Immobiliensachverständige mbB
Chartered Surveyors
Oberanger 34-36
80331 München

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag**

03.01.2024

Inhaltsverzeichnis:

Teil A	3
Teil B	4
1 Allgemeines.....	4
2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Lage	9
2.3 Gebäude	14
2.4 Fläche	18
2.5 Marktdaten	18
3 Bewertung	20
3.1 Vorgehensweise	20
3.2 Vergleichswertverfahren	21
3.2.1 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz	21
3.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.2.3 Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz	29
4 Verkehrswert/Marktwert	30
5 Anlagen	32
5.1 Fotodokumentation.....	32
5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
5.3 Allgemeine Auftragsbedingungen	37

Teil A

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	Wohnungseigentum inkl. Kellerabteil sowie ein Stellplatz im Obergeschoss des Parkhauses
Straße, Hausnummer PLZ, Ort	Lochhamer Straße 75 82166 Gräfelfing

Ortstermin	21.02.2025
Stichtag der Bewertung	03.01.2024
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Stöckl Friedenstraße 17 82152 Krailling

Baujahr der Wohnung bzw. des Gebäudes	1968	
Wohnfläche	m ²	87,00

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	EUR	394.200
Vorläufiger Vergleichswert Stellplatz	EUR	15.000
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz	EUR	409.200
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz rund	EUR	409.200
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	EUR	0
Vergleichswert Wohnung	EUR	409.200
Vergleichswert Wohnung rund	EUR	410.000

Verkehrswert/Marktwert	EUR	410.000
-------------------------------	------------	----------------

Teil B**1 Allgemeines**

Zweck der Wertermittlung	Verkehrswert-/Marktwertermittlung nach § 194 BauGB für steuerliche Zwecke
Bewertungsgegenstand	3-Zimmer-Eigentumswohnung inkl. Kellerabteil (laut Aufteilungsplan Nr. 27) sowie Stellplatz Nr. 27 im Obergeschoss des Parkhauses (laut Aufteilungsplan Nr. 27) Lochhamer Straße 75 82166 Gräfelfing
Eigentümer	Siehe grundbuchrechtliche Angaben
Ortsbesichtigung	Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte am 21.02.2025 in Anwesenheit der Eigentümerin sowie des Mieters. Es wurden die allgemein zugänglichen Flächen (Gebäudezugang, Treppenhaus mit Personenaufzug, Keller, Parkhaus) und das Wohnungseigentum in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maße besichtigt. <u>Hinweis:</u> Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 21.02.2025 und somit nach dem Wertermittlungsstichtag. Es wird deshalb zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass sich seit dem Bewertungsstichtag 03.01.2024 hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art, im Zusammenhang mit dem Objekt keine Änderungen ergeben haben.
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	Wertermittlungsstichtag ist der 03.01.2024; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Gutachtenersteller	Manuel Kaltner MRICS
Bewertungsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) des Amtsgericht München, Grundbuch von Gräfelfing, Band 145, Blatt 5024, Wohnungsgrundbuch, Ausdruck vom 11.03.2025, geändert am 27.06.2024 <u>Hinweis:</u> Der Grundbuchauszug wurde nach dem Wertermittlungsstichtag erstellt. Bei der letzten Änderung vom 27.06.2024, handelt es sich lediglich um einen Eigentümerwechsel (siehe nachfolgender Grundbuchbeschreibung). - Teilungserklärung, URNr. 2441 W vom 27.08.1968 des Notars Hugo Widmann in München

- Jahresabrechnung 2022 vom 02.05.2023 der hv7 Immobilien- und Hausverwaltung GmbH
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 31.05.2023 der hv7 Immobilien- und Hausverwaltung GmbH
- Baubeschreibung der Bauhaus München GmbH & Co. KG, undatiert
- Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023, erstellt von Dipl. Ing. Christian Haupt vom 13.05.2024, gültig bis 13.05.2034

Anmerkung:

Der Energieausweis wurde nach dem Wertermittlungsstichtag erstellt, die Daten dürften jedoch bereits zum Stichtag auf das Bewertungsobjekt zutreffen.

- Grundrissplan mit Flächenangaben der Bauhaus München GmbH & Co.KG, undatiert

**Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen sowie
eingeholte Auskünfte**

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München vom 02.04.2025
- Jahresbericht 2021 „Der Immobilienmarktbericht in München“ des Gutachterausschusses, erschienen im Juni 2022
- Jahresbericht 2022 „Der Immobilienmarktbericht in München“ des Gutachterausschusses, erschienen im Juni 2023
- Jahresbericht 2023 „Der Immobilienmarktbericht in München“ des Gutachterausschusses, erschienen im Juni 2024

Hinweis:

Der Grundstücksmarktbericht 2023 war zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, die Datenlage war jedoch bekannt und hätte durch den Verfasser erfragt werden können.

- IVD-Wohnpreisspiegel 2023, erschienen im Oktober 2023

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Vermietungssituation

Die bewertungsgegenständliche Wohnung sowie der Stellplatz im Obergeschoss des Parkhauses sind zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

Grundbuchrechtliche Angaben

Hinweis:

Dem Verfasser liegt ein Grundbuchauszug der Wohnung mit Druckdatum vom 11.03.2025 vor. Seit dem Wertermittlungstichtag hat sich lediglich ein Eigentumswechsel ergeben, weshalb dieser Grundbuchauszug als Grundlage für die nachfolgenden Angaben herangezogen wird.

Für den Stellplatz im Obergeschoss des Parkhauses liegt kein Grundbuchauszug vor. Die entsprechenden Informationen wurden daher der vorliegenden Teilungserklärung entnommen. Den Angaben der Auftraggeberin zufolge bestehen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse keine Abweichungen zur Wohnung.

Wohnungseigentum

Grundbuchauszug (unbeglaubigt) des Amtsgericht München, Grundbuch von Gräfelfing, Band 145, Blatt 5024, Ausdruck vom 11.03.2025, geändert am 27.06.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2:

144,58/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gräfelfing

Flurstück 1039/3

Lochhamer Straße 69, 71, 73, 75, 77, 79

Gebäude- und Freifläche

Größe 11.055 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 27, für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4998 bis Blatt 5124); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 6.1:

Simon Stöckl, geb. am 27.10.2003

Lfd. Nr. 6.2:

Julia Stöckl, geb. am 06.10.2005

in Erbengemeinschaft

Zum Wertermittlungstichtag (03.01.2024) gemäß Grundbuch:
Waltraud Isabella Asam, geb. Huber, geb. am 18.02.1930

Stellplatz

15,00/10.000 Miteigentumsanteil am gleichen Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
mit Nr. G 27 bezeichneten Garagenraum im Obergeschoss des
Parkhauses zu ca. 13 m²

Eigentümer

Identisch zum Wohnungseigentum

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1:

Lastend am dem ganzen Flst. 1039/3:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostations- und
Stromversorgungsleitungsrecht) für Gemeindewerke Gräfelfing
GmbH & Co. KG, Gräfelfing

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbe-
schränkung – Biervertriebsverbot) für Pschorrbräu Aktiengesell-
schaft, München

Fazit:

Bei den vorgenannten Eintragungen handelt es sich um ein Tra-
fostations- und Stromversorgungsleitungsrecht sowie um eine
Gewerbebetriebsbeschränkung in Form eines Biervertriebsver-
bot. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese
Eintragungen kein wesentlichen Werteinfluss auf die bestehende
Nutzung und Bebauung haben.

Baulasten

Es gibt grundsätzlich kein Baulastenverzeichnis in Bayern. Die
Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

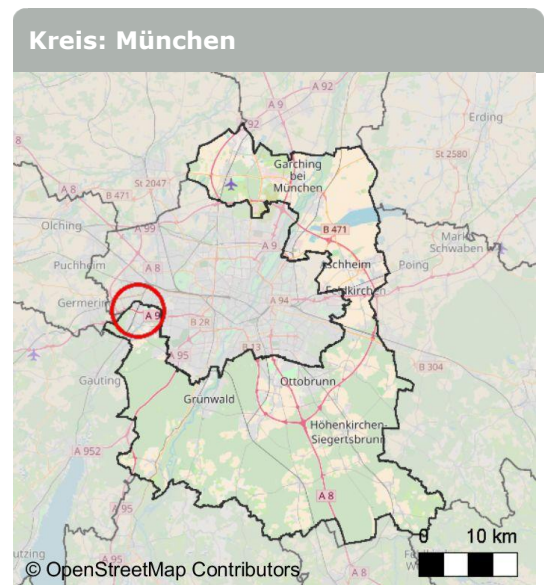
Für die Wertermittlung wird Baulastenfreiheit angenommen

Denkmalschutz

Gemäß Onlineauskunft aus dem Online-Portal BayernAtlas be-
steht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Ensembleschutz
und kein Bodendenkmal. Bei dem Bewertungsobjekt selbst han-
delt es sich um kein Einzeldenkmal.

2.2 Lage

Geographische Einordnung



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

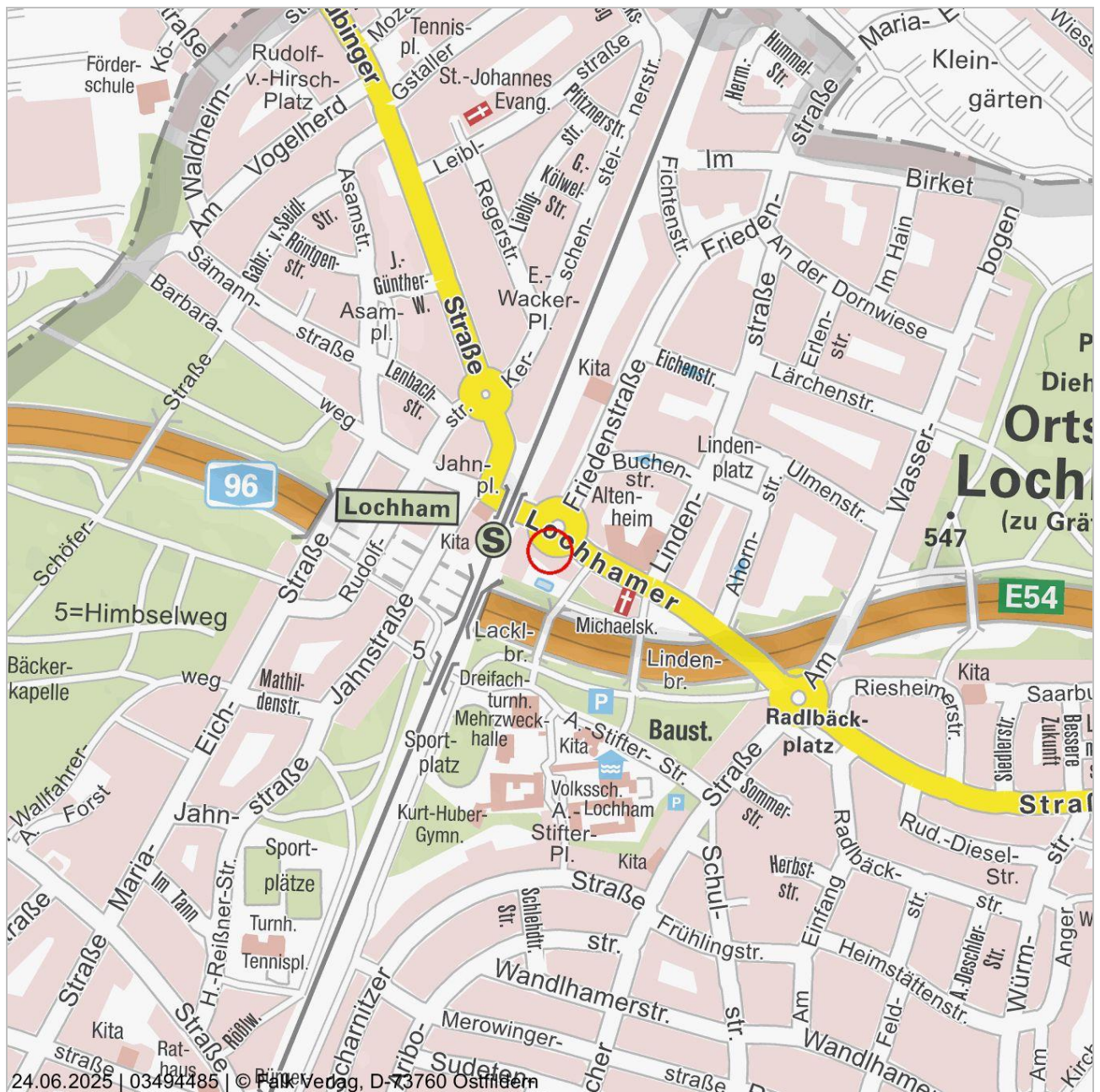
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gräfelfing (1,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	S-Bahnhaltestelle Lochham (150 m)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof München-Pasing (3,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen München (43,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (9,0 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Stadtplan detailliert

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte

Wohnungseigentum inkl.
Kellerabteil sowie Stellplatz im
Obergeschoss des Parkhauses
Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Seite 11 von 37

MakrolageGemeinde in Zahlen:

Gemeindefläche rund	9,58 km ²
Bevölkerungsstand 12/2023 rund	13.673 EW
Bevölkerungsdichte 12/2023 rund	449 EW/km ²
Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2024 rd.	+ 4,1 %
Arbeitslosenquote München (Stadt) 12/2023	2,8 %
Arbeitslosenquote Bayern 12/2023	3,4 %
Arbeitslosenquote Deutschland Stand 12/2023	5,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Amt München; Bundesagentur für Arbeit

Gräfelfing ist eine Gemeinde im Landkreis München am südwestlichen Stadtrand von München. München ist die Landeshauptstadt und mit rund 1,51 Millionen Einwohnern (12/2023) gleichzeitig die größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die elftgrößte Stadt der Europäischen Union.

Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik Deutschland und eine der prosperierendsten Städte Europas.

München ist Zentrum der Metropolregion München sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern.

Nahegelegene Städte:

Rosenheim	rd. 52 km**
Augsburg	rd. 56 km**
Landshut	rd. 62 km**
Ingolstadt	rd. 70 km**

**Entfernung als gemessene Luftlinie von Zentrum zu Zentrum

Quelle: Google Earth

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Gemeinde Gräfelfing im Gemeindeteil Lochham, östlich angrenzend zur S- Bahnhaltestelle Lochham sowie nördlich angrenzend zur BAB 96. Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist Teil einer großflächigen Flachdach-Wohnbebauung aus den 1960er- Jahren. Die Umgebung des Objekts ist überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie teilweise durch gewerblich genutzte Immobilien im Bereich des Bahnhofsareals geprägt. Parkanlagen und Spielplätze mit entsprechender Naherholungsqualität befinden sich östlich gelegen in fußläufiger Entfernung.

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

Die unmittelbar am Bewertungsobjekt befindliche S-Bahnhaltestelle „Lochham“ bietet Anschluss an die Linien S6 und S8. Des Weiteren befindet sich an der Lochhamer Straße eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Linien 160, 258, 267 und 267V.

Das Stadtzentrum von München (Marienplatz) ist über den S-Bahn Anschluss in rd. 25 Minuten erreichbar, während der Hauptbahnhof München mit Anbindung an den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn in rd. 20 Minuten erreichbar ist. Der Flughafen München kann nach rund einer Stunde Fahrzeit erreicht werden.

Individualverkehr

Die Autobahnauffahrt Gräfelfing auf die A96 befindet sich in östlicher Richtung rd. 1,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt und bietet nach rd. 10 Minuten Fahrzeit Anschluss an die B2R (Mittlerer Ring) mit Anschluss an das gesamte Verkehrsnetz der Landeshauptstadt München.

Je nach Verkehrslage ist das Stadtzentrum von München (Marienplatz) in rd. 30 Minuten und der Flughafen München in rd. 40 Minuten erreichbar.

Fazit:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer, gemessen an der Lage im Landkreis München, gut erschlossenen Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie an die Haupteinfahrstraßen des Individualverkehrs.

Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc. sind ebenfalls im näheren Umfeld vorhanden.

Stellplatzsituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Kfz-Stellplatz innerhalb des Parkhauses als separates Teileigentum.

Des Weiteren stehen vor dem Bewertungsobjekt Außenstellplatzflächen in beschränkter Anzahl zur Verfügung. Entlang der Lochhamer Straße sind keine Stellplatzflächen angelegt.

Fazit:

Für die bestehende Nutzung und Bebauung ist die Stellplatzsituation ausreichend.

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen gehen überwiegend von der BAB 96 sowie der angrenzenden S-Bahnhaltestelle aus. Bei der Ortsbesichtigung (wochentags nachmittags) konnten inner- und außerhalb des Bewertungsobjektes keine Lärmimmissionen festgestellt werden, welche ein typisches Maß vergleichbarer Wohngebiete überschreitet.

Lagequalität

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Gemeinde Gräfelfing in einer zentralen und nachgefragten Wohngegend.

**Erschließung /
Straßenzustand**

Das Bewertungsobjekt ist im bewertungsrechtlichen Sinne voll erschlossen. Die Lochhamer Straße ist asphaltiert und mit beidseitigen Geh- und Radwegen angelegt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ausgehend von einem Kreisverkehr.

2.3 Gebäude**Baujahr**

Gemäß dem vorliegenden Energieausweis wurde das Gebäude 1968 erstellt. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und visuellen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung erscheint dieses Baujahr plausibel.

Nutzungskonzept

Das Bewertungsobjekt wird überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt, mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des straßenseitig ausgerichteten Gebäudes.

Gebäude

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich innerhalb einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäudeteilen. Einer der Gebäudeteile ist quer zur Lochhamer Straße ausgerichtet, während der zweite längs im westlichen Grundstücksbereich angeordnet ist. Das Parkhaus besteht aus einem Unter- und Obergeschoss und liegt im nordwestlichen Grundstücksbereich. Zusätzlich verfügt die Wohnanlage im rückwärtigen Gartenbereich über ein Außenschwimmbad mit angrenzendem Saunahaus, die den Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. *(Eine Flurkarte mit Ansicht der Gebäudeteile befindet sich als Anlage in diesem Gutachten.)*

Die Wohnung liegt im straßenseitig, quer angelegten Gebäudeteil im 2. Obergeschoss links und ist mit Nutzräumen zur Lochhamer Straße und mit einer Loggia gartenseitig ausgerichtet. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse, ist vollständig unterkellert und mit einem Flachdach erstellt.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die nördliche Gebäudeseite. Dieser ist über eine gepflasterte Zuwegung von den Außenstellplätzen aus erschlossen. Der Hauseingang führt in ein zentrales Treppenhaus mit Personenaufzug zur vertikalen Erschließung.

Die Wohnungen werden über das jeweilige Treppenpodest (zwei Wohnungen je Geschoss) erschlossen. Im Kellergeschoss befinden sich neben den Technikräumen, die Kellerabteile der Wohnungen sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Lage der Wohnung

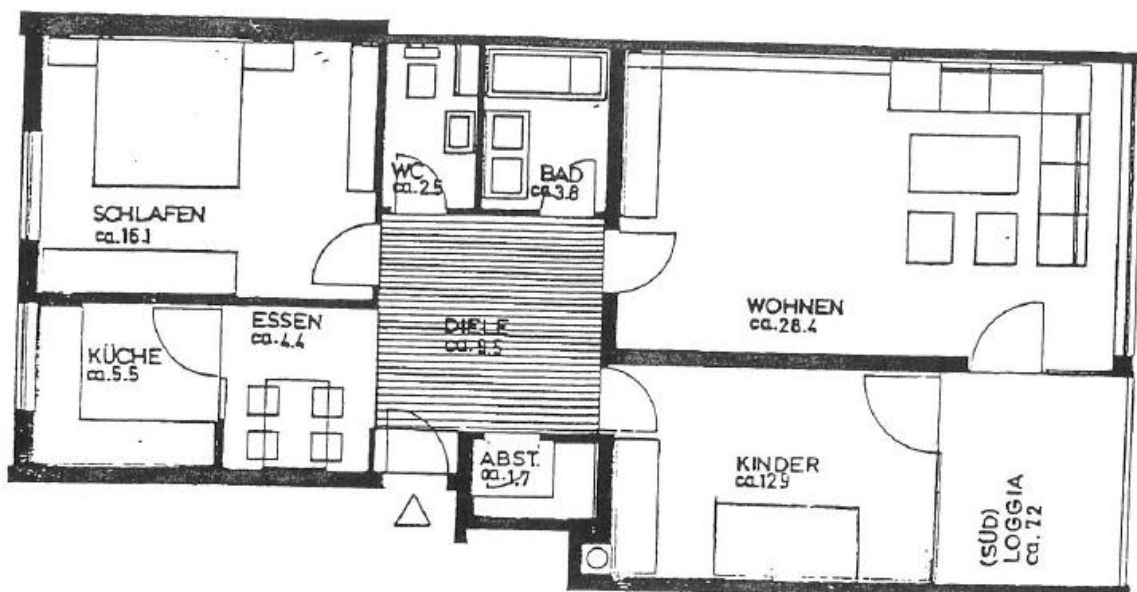
Das Bewertungsobjekt befindet sich durchgesteckt von Norden nach Süden im 2. OG-links des Wohngebäudes. Die Fensterflächen befinden sich demnach nach Norden zur Lochhamer Straße und Süden zur Gartenfläche ausgerichtet, im Süden befindet sich zudem eine Loggia.

Grundriss der Wohnung

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

Der Wohnungszugang erfolgt ausgehend vom Treppenhaus in eine Diele mit einem mittig in der Wohnung angeordneten Badezimmer, einem Gäste-WC sowie einem Abstellraum. Im nördlichen Wohnungsteil befinden sich das Schlafzimmer sowie die Küche mit Essbereich. Im südlichen Wohnungsteil befinden sich das Wohnzimmer sowie ein Kinder- bzw. weiteres Schlafzimmer, über die jeweils ein Zugang zur südlich ausgerichteten Loggia besteht.

Alle Räume mit Ausnahme der Diele, des Abstellraums, des Badezimmers sowie des Gäste-WCs sind mit Fensterflächen zur natürlichen Belichtung und Belüftung ausgestattet. Eine Querlüftung ist möglich. Insgesamt handelt es sich um einen gut nutzbaren und nachgefragten Grundriss.



Grundrissplan ohne Maßketten mit Flächenangaben des Planungsbüros Bauhaus München GmbH & Co. KG vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt, undatiert

Bauweise**Massivbauweise****Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung soll nur einen allgemeinen Überblick über Bauweise sowie Umfang und Qualität der Ausstattung geben. Es handelt sich um eine Baubeschreibung, welche auf Basis der vorliegenden Baubeschreibung sowie anhand der visuellen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung erstellt wird. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

- Baukonstruktion
Massivbauweise
- Decken
Stahlbetondecken
- Dach
Flachdach
- Außenwände
Massivwände
vermutlich Ziegelbauweise
mit zusätzlichen Betonelementen
- Fassade
verputzt und gestrichen
- Innenwände
Massivwände, verputzt und gestrichen
- Wohnungsfenster
Tlw. Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr mit
Doppelverglasung
Tlw. Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Hauseingang
Leichtmetalltüre mit Glasfüllungen
- Treppenhaus
Massivtreppe mit Werksteinbelag
Treppengeländer aus Metall mit Holzhandlauf
- Wohnungseingangstüre
Beschichtete Holztüre mit Metallzarge und Türspion
- Innentüren
Beschichtete Holztüren mit Stahlzarge
- Böden
Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Parkett
Abstellraum und Küche/Essen mit Laminatboden
Badezimmer und Gäste-WC mit Fliesen
- Innenwände (Wohnung)
verputzt und gestrichen
Badezimmer und Gäste-WC überwiegend gefliest
- Heizung-/Warmwasserversorgung
Gaszentralheizung (Erneuerung in 2012)
Wärmeverteilung über Heizkörper (aus dem Ursprungsbaujahr)

- Sanitär
Bad mit Duschwanne und Waschbecken (ohne WC)
separate Gästetoilette mit WC und Waschbecken

Sonstiges

- Klingel-Gegensprechanlage und Türöffner

**Notwendige Maßnahmen
Gebäudeenergiegesetz
(GEG)**

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis vor, wonach der Primärenergieverbrauch 185,0 kWh/(m²a) und der Endenergieverbrauch 168,0 kWh/(m²a) beträgt. Damit liegt der Endenergieverbrauch innerhalb der Energieeffizienzklasse F (rd. 160,0 bis 200,0 kWh/(m²a), bei einer Skala von A+, A bis H, was somit der drittschlechtesten Energieeffizienzklasse entspricht. Etwaige Zertifizierungen zur Nachhaltigkeit oder Scorings zu sonstigen ESG-Kriterien liegen nicht vor.

Bau- und Unterhaltungszustand**Gebäude:**

Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, befindet sich das Wohngebäude sowie das Parkhaus in einem baujahrestypischen und gepflegten Gesamtzustand. Anhand der vorliegenden Jahresabrechnung sowie der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Laut der vorliegenden Jahresabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 beträgt die Instandhaltungsrücklage 473.780,45 €. Der Anteil der Wohnung beträgt 6.849,92 € und der des Garagenstellplatzes 710,68 €.

Ergänzung zum Zustand des Schwimmbads inkl. Sauna

Gemäß dem vorliegenden Protokoll zur Eigentümerversammlung befinden sich das Schwimmbad sowie die Sauna in einem technisch veralteten Zustand und sind derzeit nur sehr eingeschränkt nutzbar. Die WEG hat beschlossen, ein Sanierungskonzept einschließlich einer Kostenplanung durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen. Auf dieser Grundlage soll anschließend über eine Sanierung oder einen Rückbau entschieden werden. Zum Wertermittlungstichtag lagen noch keine belastbaren Kosten-schätzungen oder Informationen zu etwaigen Sonderumlagen vor, sodass auf eine Berücksichtigung als objektspezifisches Grundstücksmerkmal als Abzugsposition verzichtet wird. Im Gegenzug wird dem Schwimmbad mit Sauna im aktuellen Gesamtzustand auch kein anteiliger Wert beigemessen.

Wohnung:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Bereich der Fenster, der Bodenbeläge, des Badezimmers sowie der Küche wurden bereits kleinere Erneuerungen vorgenommen (siehe Fotoprotokoll). Im Übrigen entspricht der Ausbau- und Ausstattungsstandard überwiegend dem des Ursprungsbaujahres.

Laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden ebenfalls regelmäßig durchgeführt.

Das laufende Wohngeld (Wohnlast) beträgt gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Jahr 2023, 643,00 € monatlich. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 87,00 m² rd. 7,39 €/m² Wfl. pro Monat. Es handelt sich hierbei um eine baujahresbezogene überdurchschnittlich hohe Wohnlast.

Für den Garagenstellplatz wird eine monatliche Wohnlast in Höhe von 39,00 € angegeben.

**2.4 Fläche
Wohnfläche**

Anhand der vorliegenden Teilungserklärung wird die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit **87,00 m²** angegeben. Auch anhand des Grundrissplans mit Flächenangaben ergibt sich bei einem marktüblichen Putzabschlag von 3 % sowie einem Ansatz der Loggia von 2/3 (dieser Ansatz wird am Markt für Loggien von Marktteilnehmer akzeptiert, auch wenn dieser Ansatz über der marktüblichen Flächenberechnung zu 1/2 liegt) eine Wohnfläche von rd. 87,00 m². Die Wohnfläche aus der Teilungserklärung erscheint demnach plausibel und wird für die Wertermittlung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächenabweichungen, unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/Marktwert haben.

**2.5 Marktdaten
Immobilienmarkt****Allgemein:**

Gräfelfing befindet sich direkt südwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München und wird vom dortigen Marktgeschehen unmittelbar beeinflusst. Nachfolgend wird daher auch auf Auswertungen der Stadt München Bezug genommen.

Die Landeshauptstadt München weist nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. So wird laut Bevölkerungsprognose 2021 der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2040, mit einer Zunahme der Einwohner um rund 16 % im Vergleich zum Basisjahr 2019 gerechnet.

Bereits seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt München das bestehende Angebot. Auch die Neubautätigkeit konnte die erhöhte Nachfrage in den vergangenen Jahren nicht kompensieren.

Voraussichtlich wird sich der Trend der Wohnungsknappheit in München grundsätzlich langfristig fortsetzen; aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen sind jedoch derzeit stagnierende, teilweise rückläufige Wohnungs- und Häuserpreise zu beobachten.

Wohnimmobilienmarkt München:

Obwohl München insgesamt seit Jahren als hochpreisiger Wohnungsmarkt in Deutschland gilt, gibt es innerhalb der Stadt große Preisunterschiede.

Nach Erhebungen des IVD-Wohn-Preisspiegel 2023, veröffentlicht im Oktober 2023, betragen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für bezugsfreie Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet von München mit

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - einfachem Wohnwert | rd. 5.600 €/m ² , |
| - mittlerem Wohnwert | rd. 7.300 €/m ² , |
| - gutem Wohnwert | rd. 8.500 €/m ² , |
| - sehr gutem Wohnwert | rd. 13.800 €/m ² . |

Der Wohnwert eines Objekts ergibt sich aus dessen Ausstattung, Instandhaltungszustand und Wohnlage.

Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses München im Grundstücksmarktbericht 2023 (aktueller Grundstücksmarktbericht), ist ein Rückgang der Transaktionen sowie der Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen festzustellen. Die Kaufpreise in **durchschnittlicher** Lage zum **Jahresende 2022** lagen in der **Baujahresgruppe 1960-1969**, im Mittelwert bei rd. **7.700 €/m²** bei einer Standardabweichung von +/- 15 % und **Ende 2023** bei rd. **6.400 €/m²** bei einer Standardabweichung von +/- 20 %. Dies entspricht einem **Preisrückgang** im genannten Zeitraum von rd. **20,00 %¹**.

¹ Der Gutachterausschuss für den Landkreis München veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht mit statistischen Vergleichsdaten zu Wohnungseigentum. Insgesamt zeigen sich jedoch in allen Lagen Münchens sowie im Großraum München vergleichbare Preisentwicklungen.

3 Bewertung

3.1 Vorgehensweise

Wahl des Wertermittlungs- verfahrens

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Außerdem eignet sich dieses Verfahren sehr gut für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen, Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, bei welchen eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Verkäufen vorliegen muss.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die Erzielung eines Ertrages geht wie bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Nach bestehender Bewertungspraxis wird hier das Vergleichswertverfahren angewandt, da Wohnungseigentum auf dem Immobilienmarkt in der Regel nach dem Wert je m² Wohnfläche gehandelt wird.

Für die Verkehrswertfindung sind deshalb Kaufpreise vergleichbarer Objekte heranzuziehen, welche in Bezug auf Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen.

Hierbei sind werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der zu bewertenden Einheit, dem Zustand, dem Mikrostandort, den Immissionen und in besonderem Maß aus der Lage ergeben, gebührend zu beachten.

3.2 Vergleichswertverfahren

Bewertungsgegenstand

Zu ermitteln ist der Verkehrs-/Marktwert des

144,58/10.000 Miteigentumsanteils am Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit der Nr. 27 bezeichneten Wohnung inkl. Kellerabteil
sowie

15,00/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungs-
plan mit der Nr. G 27 bezeichneten Garagenraum im Ober-
geschoss des Parkhauses

3.2.1 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz

Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind
nachstehend aufgeführte Verkäufe für Eigentumswohnungen im
Zweiterwerb aus der näheren Umgebung bekannt, die nach Lage
und Baujahr mit der zu bewertenden Eigentumswohnung im We-
sentlichen zu vergleichen sind bzw. nach den wertrelevanten
Eigenschaften angepasst werden können.

Nr.	Verkaufs- datum	Baujahr (Gebäude)	Etage	Wohn- fläche	Vertragspreis	Abzgl. Inventar	Bereinigter Kaufpreis	Preis €/m²
1	Dez. 23	1972	3. OG	87,00 m²	360.000 €	0 €	360.000 €	4.138 €
2	Sep. 23	1968	3. OG	30,00 m²	200.000 €	-5.000 €	195.000 €	6.500 €
3	Aug. 23	1972	1. OG	54,50 m²	275.000 €	-15.000 €	260.000 €	4.771 €
4	Jul. 23	1970	3. OG	72,75 m²	270.000 €	0 €	270.000 €	3.711 €
5	Jun. 22	1971	EG/HP*	60,00 m²	380.000 €	0 €	380.000 €	6.333 €
Ø Verkaufspreis der Vergleichsobjekte								5.091 €

EG/HP = Erdgeschoss Hochparterre

Eliminierung einer nicht vergleichbaren Wohnung

Bei dem Vergleichskaufpreis Nr. 2 handelt es sich mit einer
Wohnfläche von rd. 30,00 m² um ein Apartment und somit nicht
um die gleiche Wohnungsart wie beim Bewertungsobjekt sowie
den übrigen Vergleichskaufpreisen, weshalb dieser aufgrund der
fehlenden Vergleichbarkeit (Apartment gegenüber Wohnung)
eliminiert wird.

Nr.	Verkaufs- datum	Baujahr (Gebäude)	Etage	Wohn- fläche	Vertragspreis	Abzgl. Inventar	Bereinigter Kaufpreis	Preis €/m²
1	Dez. 23	1972	3	87,00 m²	360.000 €	0 €	360.000 €	4.138 €
3	Aug. 23	1972	1	54,50 m²	275.000 €	-15.000 €	260.000 €	4.771 €
4	Jul. 23	1970	3	72,75 m²	270.000 €	0 €	270.000 €	3.711 €
5	Jun. 22	1971	EG/HP	60,00 m²	380.000 €	0 €	380.000 €	6.333 €
Ø Verkaufspreis der Vergleichsobjekte								4.738 €

Aus Gründen des Datenschutzes kann hier eine nähere Lagebezeichnung nicht mit aufgeführt werden. Dem Verfasser sind alle Vergleichsobjekte mit vollständiger Anschrift und Geschosslage bekannt.

Objektspezifische Ergänzung:

Der Gutachterausschuss weist im konkreten Fall darauf hin, dass keine weiteren Vergleichskaufpreise aufgrund der reduzierten Kaufvorgänge im betrachteten Zeitraum zur Verfügung stehen.

**Werteunbeeinflusster
Vergleichswert**

Trotz der geringen Anzahl an Vergleichskaufpreisen lässt sich ein Vergleichswert ableiten. Als werteeinflusster Vergleichswert wird der Mittelwert (arithmetisches Mittel) der bereinigten Vergleichskaufpreise herangezogen. Der werteeinflusste Vergleichswert beträgt somit rd. **4.738 €/m²** Wohnfläche. Hierbei ergibt sich eine Standardabweichung von rd. 1.149 €/m² bzw. 24,25 %. Die maximale Abweichung eines Vergleichskaufpreises vom Mittelwert beträgt 33,66 %.

**Wertbeeinflussende
Unterschiede**

**Allgemeine Hinweise des Gutachterausschusses der
Landeshauptstadt München²:**

*„Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die **Lage im Stadtgebiet**. Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: **die nähere Umgebung** (Mikrolage, Immisionen) des Wohnhauses, **die Verkehrsanbindung**, **die Größe der Wohnung**, **die Lage im Haus** (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die **Ausstattung**. Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das **Baujahr**, der **Zustand und Renovierungsgrad** der Wohnung bzw. des Gebäudes.“*

Wertungen:

Anpassung an die Wohnlage:

Die Vergleichsobjekte befinden sich alle innerhalb der Gemeinde Gräfelfing in direkt vergleichbaren Mikrolagen und liegen max. rd. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Anpassung an die Wohnlage ist daher nicht erforderlich.

Größe der Wohnung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung weist eine Wohnfläche von 87,00 m² auf.

Die Wohnungen der Vergleichskaufpreise haben Wohnflächen zwischen 54,50 m² und 87,00 m² (Ø 68,56 m²). Ein konkreter Kaufpreisunterschied in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ist innerhalb der Vergleichsobjekte nicht feststellbar. Daher ist eine Anpassung nicht erforderlich.

² Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht keine eigenen Hinweise.

Lage im Haus:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. OG des Wohnhauses.

Die Vergleichsobjekte befinden sich im EG (Hochparterre) bis 3. OG. Insgesamt ist über alle Vergleichsobjekte keine konkrete Wertveränderung anhand der Etagen erkennbar. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

Konjunkturelle Entwicklung:

In den vergangenen Jahren hat sich das Preisniveau für Eigentumswohnungen bis zur sogenannten „Zinswende“ Anfang 2022 stetig erhöht. Seit Ende des ersten Quartals 2022 sind jedoch im Zeitverlauf stetige Preisrückgänge zu beobachten. Durch die konjunkturelle Entwicklung ist hier eine Anpassung im Zeitverlauf vorzunehmen.

Für die Vergleichsobjekte erfolgen deshalb konjunkturelle Anpassungen gegenüber der bewertungsrelevanten Wohnung zum Stichtag 03.01.2024.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht jedoch keine spezifischen Jahresauswertungen für Wohnungseigentum. Hingegen stellt der angrenzende Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München in den Grundstücksmarktberichten Jahresauswertungen zur Verfügung, die nach Lage und Baujahreskategorie differenziert werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich unter Berücksichtigung der Lage im Bereich des Bahnhofareals und der angrenzenden Autobahn in einer durchschnittlichen Wohnlage. Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seinen Immobilienmarktberichten unter anderem Auswertungen für verschiedene Lagekategorien³. Da sich die prozentuale konjunkturelle Preisentwicklung in den vergangenen Jahren sowohl in der Stadt München über alle Lagekategorien hinweg als auch im Großraum München ähnlich entwickelt hat, wird nachfolgend auf die Auswertungen für die Kategorie „durchschnittliche Lage“ - vergleichbar mit der Lage des Bewertungsobjekts im Großraum München - unter Berücksichtigung der entsprechenden Baujahresgruppe Bezug genommen.

³ Mögliche Wohnlagen laut Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München: Durchschnittliche Lage, Gute Lage, Gute Zentrale Lage, Beste Lage

Preisentwicklung Bestandswohnungen
Durchschnittliche Wohnlage
Baujahresgruppe 1960 bis 1969

Werteänderung Wohnungen/m ²			
	Werte jeweils zum Ende des Betrachtungszeitraums	Werte- veränderung p.a.	Durchschnittliche Werteänderung p.m. rund
2021	7.270 €		
2022	7.700 €	6,21 %	0,52 %
2023	6.400 €	-16,88 %	-1,41 %

Preisentwicklung Bestandswohnungen
Durchschnittliche Wohnlage
Baujahresgruppe 1970 bis 1979

Werteänderung Wohnungen/m ²			
	Werte jeweils zum Ende des Betrachtungszeitraums	Werte- veränderung p.a.	Durchschnittliche Werteänderung p.m. rund
2021	7.450 €		
2022	7.750 €	4,03 %	0,34 %
2023	6.450 €	-16,77 %	-1,40 %

Eine exemplarische Anpassung für Vergleichskaufpreis Nr. 5 ergibt sich wie folgt:

Verkaufsdatum 06/2022 - 01/2024*)

07/2022-12/2022 = 6 x 0,34 % = 2,04 %

01/2023-12/2023 = 12 x -1,40 % -16,80 %

Summe -14,76 %

*) Der Monat des Verkaufs sowie des Wertermittlungsstichtags bleibt unberücksichtigt

Anpassungen an den Vermietungsstand:

Der Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht für 2023 darauf hin, dass es sich bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die vom Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, um nicht vermietete Eigentumswohnungen handelt. Untersuchungen zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben laut Gutachterausschuss ergeben, dass vermietete Wohnungen mit einem **Abschlag von durchschnittlich rd. 9 %** gehandelt werden. Im **Jahr 2022** betrug dieser **Abschlag durchschnittlich rd. 8 %**. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Die Abweichung ist insbesondere dann gegeben, wenn die Vertragsmiete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Ein Abschlag (bei Vermietung) ist jedoch auch dadurch begründet, dass im Falle einer Vermietung die freie Verfügbarkeit über die Wohnung in Bezug auf eine Neuvermietung fehlt und im Falle einer eventuellen Eigenbedarfskündigung eine Verzögerung eintreten kann.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Die Vergleichswohnung Nr. 3 war zum Zeitpunkt des Verkaufs ebenfalls nicht vermietet, während die Vergleichswohnungen Nr. 4 und 5 vermietet waren.

Um den statistischen Erhebungen des Gutachterausschusses zu folgen und die Vergleichbarkeit mit dem unvermieteten Bewertungsobjekt herzustellen, wird für die im Jahr 2022 und 2023 verkauften (vermieteten) **Vergleichsobjekte Nr. 4 und 5** ein **Zuschlag von 8 % (2022) und 9 % (2023)** angesetzt. Bei der Vergleichswohnung Nr. 1 handelt es sich um einen Mieterkauf (siehe nachfolgende Erläuterung).

Mieterkauf:

Beim Vergleichsobjekt Nr. 1 handelt es sich um einen sogenannten Mieterkauf, bei dem der bisherige Mieter die Immobilie vom Eigentümer erworben hat. In solchen Fällen ist davon auszugehen, dass der Kaufpreis nicht im Rahmen eines üblichen Vermarktungsprozesses zustande gekommen ist. Der Verzicht auf eine öffentliche Angebotsphase sowie die persönliche Bindung des Mieters an die Wohnung, führen häufig zu einer erhöhten Zahlungsbereitschaft, die über dem marktüblichen Niveau liegt. Neben emotionalen und praktischen Beweggründen - etwa dem Wunsch, im vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben - wirken sich auch finanzielle Vorteile, wie der Wegfall von Umzugs- und Einrichtungskosten, preisstärkend aus. Um diese nicht marktüblichen Einflüsse zu berücksichtigen, wird auf den **Vergleichs-kaufpreis Nr. 1** ein **pauschaler Abschlag in Höhe von 5 %** vorgenommen.

Weitere Anpassungen:

Weitere wertrelevante Unterschiede zwischen den Vergleichswohnungen und der bewertungsgegenständlichen Wohnung resultieren aus vorgenannter Auswertung nicht. Weitere Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

Übersicht der Zu-/Abschläge

Nr.	Anpassung Vermietung	Anpassung Mieterkauf	Konjunkturelle Anpassung	Summe
1	0,00 %	-5,00 %	0,00 %	-5,00 %
3	0,00 %	0,00 %	-5,60 %	-5,60 %
4	9,00 %	0,00 %	-7,00 %	2,00 %
5	8,00 %	0,00 %	-14,76 %	-6,76 %

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr (Gebäude)	Etage	Wohnlage	Preis €/m ² ohne Anpassung	Zu-/Abschlag	Preis €/m ² mit Anpassung
1	Dez. 23	1972	3	Durchschnittlich	4.138 €	-5,00 %	3.931 €
3	Aug. 23	1972	1	Durchschnittlich	4.771 €	-5,60 %	4.504 €
4	Jul. 23	1970	3	Durchschnittlich	3.711 €	2,00 %	3.785 €
5	Jun. 22	1971	EG/HP	Durchschnittlich	6.333 €	-6,76 %	5.905 €
Ø Verkaufspreis der Vergleichsobjekte					4.738 €		4.531 €

**Vorläufiger
Vergleichswert
der Wohnung**

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der statistisch wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 3.785 € und 5.905 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise aller Objekte beträgt rd. 4.531 €/m², mit einer Standardabweichung von rd. 967 €/m² bzw. rd. 21,34 %. Die relative Abweichung der angepassten Vergleichskaufpreise vom Mittelwert, bewegt sich in einer Spanne von rd. -16,46 % bis +30,32 %.

Unter Berücksichtigung der örtlich konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren, wird für die gegenständliche **Sondereigentumseinheit Nr. 27** ein Ausgangswert in Höhe von rund **4.531 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Bei einer Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung **Nr. 27** von **87,00 m²**, ergibt sich somit ein vorläufiger Vergleichswert von rd. **394.200 €**.

Vergleichswert/m² x Wohnfläche = Vorl. Vergleichswert
4.531 €/m² x 87,00 m² = rd. 394.197 €

Vorläufiger Vergleichswert rd.	394.200 €
---------------------------------------	------------------

Plausibilisierung:

Vom Gutachterausschuss wurde ein zusätzlicher Vergleichskaufpreis aus demselben Wohngebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um einen Verkauf von August 2022. Für diesen Vergleichskaufpreis wurde seitens des Gutachterausschusses jedoch keine Wohnfläche angegeben, sodass er in die Wertermittlung nicht einbezogen werden kann und nachfolgend zur Plausibilisierung des ermittelten Werts herangezogen wird.

Zu dem Vergleichskaufpreis wurde eine Wohnungsnummer übermittelt, die gemäß der vorliegenden Teilungserklärung ebenfalls eine Wohnfläche von 87,00 m² haben dürfte. Anhand des Vertragspreises ergibt sich auf dieser Basis ein Wert pro m² Wohnfläche von rd. 5.805 €/m².

Bei Anwendung der zuvor aufgeführten wertbeeinflussenden Unterschiede sowie der konjunkturellen Anpassung ergibt sich auf diesen Wert ein Abschlag zum Wertermittlungstichtag von rd. 14,84 % und somit ein angepasster Wert pro m² Wohnfläche von rd. 4.943 €.

Der für die bewertungsgegenständliche Wohnung ermittelte Wert pro m² Wohnfläche in Höhe von rd. 4.531 € erscheint somit plausibel.

**Vorläufiger Vergleichs-
wert Stellplatz****Auswertungen Gutachterausschuss**

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises München werden keine Auswertungen für Kfz-Stellplatzflächen veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses München wird für Tiefgaragenstellplätze (*Auswertungen für Stellplatzflächen in Parkhäusern werden nicht veröffentlicht*) in der Baujahreskategorie 1950 bis 1969 im gesamten Stadtgebiet (durchschnittliche und gute Lage) eine **Preisspanne** von **7.000 €/Stp. bis 43.000 €/Stp.** angegeben, wobei der **Mittelwert** bei **24.000 €/Stp.** liegt.

Fazit:

Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Lage des Bewertungsobjekts außerhalb des Stadtgebiets von München in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle und der damit verbundenen guten Anbindung an den ÖPNV wird ein Ansatz in Höhe von **15.000 €/Stp.** als marktgerecht erachtet. Eine aktuelle Recherche zu Angebotspreisen bestätigt diesen Ansatz, wenngleich nur eine geringe Datenlage hierzu besteht.

**Vorläufiger Vergleichs-
wert der Wohnung mit
Stellplatz**

In Summe (Wohnung und Stellplatz) ergibt sich im konkreten Fall ein vorläufiger Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag von rd. **409.200 €.**

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	394.200 €
Vorläufiger Vergleichswert TG-Stellplatz	15.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit TG-Stellplatz	409.200 €
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung mit TG-Stellplatz rund	409.200 €

3.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Allgemein**

Auf Basis der vorliegenden Dokumente sowie Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung liegen keine Informationen vor, welche einen Ansatz von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen begründen.

3.2.3 Vergleichswert Wohnung mit Stellplatz

Vergleichswert Wohnung

Der Vergleichswert wird aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet und beträgt im konkreten Fall zum Wertermittlungsstichtag rd. **410.000 €**.

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	409.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Vergleichswert	409.200 €
Vergleichswert rund	410.000 €

4 Verkehrswert/Marktwert

Definition gemäß § 194 BauGB

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gesamtbeurteilung (Zusammenfassung)

Die bewertungsgegenständliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia inkl. Kellerabteil (lt. Aufteilungsplan Nr. 27) sowie der Stellplatz im Obergeschoss des Parkhauses (lt. Aufteilungsplan Nr. G27), befinden sich in der Gemeinde Gräfelfing im Gemeindeteil Lochham, östlich angrenzend zur S-Bahnhaltestelle Lochham sowie nördlich angrenzend zur BAB 96.

Das direkte Umfeld ist überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie teilweise durch gewerblich genutzte Immobilien geprägt.

Die Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr ist gut.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1968 errichtetes Wohngebäude mit untergeordneter gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Gesamtzustand. Größere Bauschäden oder Baumängel waren nicht erkennbar. Laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden augenscheinlich sowie nach Einsichtnahme in die Jahresabrechnung durchgeführt. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude haben bisher nicht stattgefunden.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Bereich der Fenster, der Bodenbeläge, des Badezimmers sowie der Küche wurden bereits kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen (siehe Fotoprotokoll). Im Übrigen entspricht der Ausbau- und Ausstattungsstandard überwiegend dem des Ursprungsbaujahres. Laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden ebenfalls regelmäßig durchgeführt.

Insgesamt handelt es sich um eine am Mieter- und Käufermarkt nachgefragte Wohnung. Zum Wertermittlungsstichtag ergaben sich jedoch aufgrund der in kurzem Zeitabstand erfolgten erheblichen Zinserhöhungen, Einschränkungen in Bezug auf die Vermarktungsdauer sowie die Anzahl potenzieller Käufer.

Vergleichswert

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung inkl. Kellerabteil und Stellplatz im Parkhaus wurde ein Vergleichswert in Höhe von rd. **410.000 €** ermittelt.

Verkehrs-/Marktwert

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen wird der Verkehrs-/Marktwert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten sowie aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren, insbesondere der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag, wird der **Verkehrs-/Marktwert** von dem

114,58/10.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 bezeichneten Wohnung inkl. Kellerabteil

sowie

dem 15,00/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. G27 bezeichneten Garagenraum im Obergeschoss des Parkhauses

in der Wohnanlage

**Lochhamer Straße 69, 71, 73, 75, 77, 79
82166 Gräfelfing
Flurstück 1039/3**

zum **Bewertungstichtag 03.01.2024** wie folgt festgestellt:

410.000 €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro)

München, den 09. Juli 2025

Manuel Kaltner

5 Anlagen

5.1 Fotodokumentation



Gebäuderückansicht



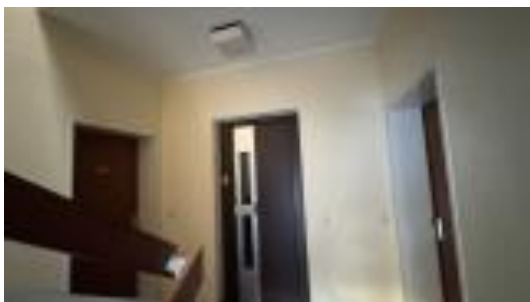
Gartenbereich mit Schwimmbad und Saunahaus



Gebäudezugang



Treppenhaus



Treppenpodest mit Aufzug



Wohnungstüre (Innenansicht)



Abstellraum



Schlafzimmer (Südseite)



Schlafzimmer (Nordseite)



Badezimmer



WC mit Waschbecken



Wohnzimmer



Loggia



Küche



Kellerabteil



Waschraum



Trockenraum



Fahrradkeller



Parkhaus (Zufahrt Untergeschoss)



Einfahrt Untergeschoss

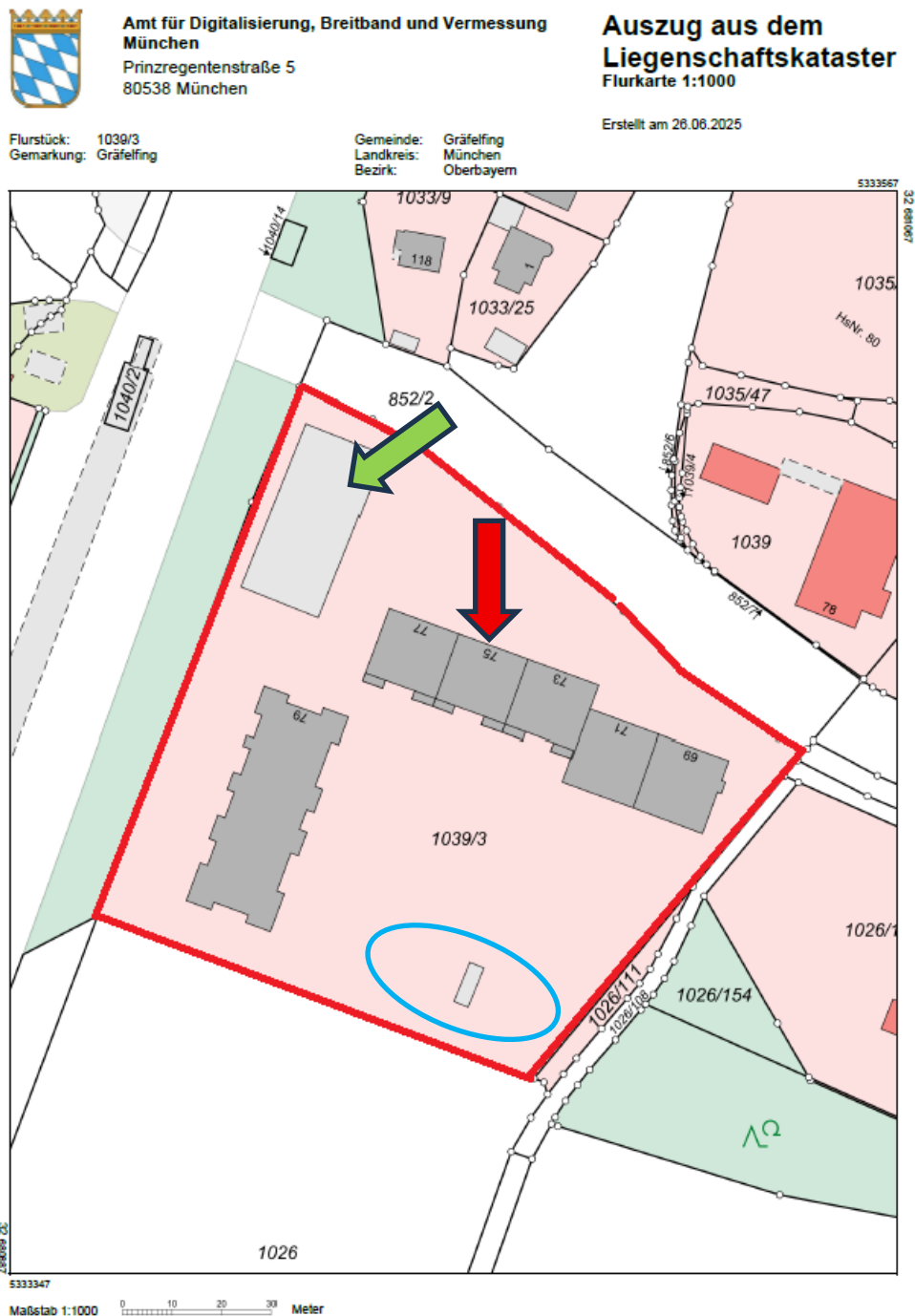


Parkhaus (Obergeschoss)



Stellplatz Nr. 27 (Obergeschoss)

5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Münchner Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Flurstück: Nr.1039/3, rote Markierung durch den Verfasser, Gebäudeteil mit bewertungsgegenständlicher Wohnung
mit rotem Pfeil markiert, Parkhaus mit Pfeil grün markiert, Bereich des Schwimmbads mit Saunahaus mit Kreis blau
markiert

5.3 Allgemeine Auftragsbedingungen

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und aufgrund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
3. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
4. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden und werden.
6. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
7. Die Flächenangaben wurden soweit möglich anhand der überlassenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Eine detaillierte Überprüfung (z. B. Aufmaß) der Flächen erfolgte nicht. Flächenmehrungen oder -minderungen können dementsprechend Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes haben.
8. Es wird auftragsgemäß ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen und sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.
9. Das Gutachten ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt; eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.
10. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Haftungsbetrag wird auf 20 % des Wertes - maximal 10.000.000 € - begrenzt.
11. Für Mängelansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 634a BGB Abs. 1 Ziff. 3). Abweichend beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Als Abnahme gilt die Übergabe des Gutachtens.