

Gutachten

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



AG Weilheim

AZ: 1 K 45/23

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Balkon
SNR an Grundstücksfläche und Garagenhälfte
Sommerstr. 18
82234 Weßling

Stichtag

20. Januar 2025

Datum

14. März 2025

Verkehrswert

490.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Technische Gebäudeausstattung	11
3.5	Außenanlagen.....	12
3.6	Garage.....	12
3.7	Beurteilung.....	12
4	Sondereigentum	13
4.1	Wohnung Nr. 2.....	13
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	14
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	14
4.4	Beurteilung.....	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
5.3	Vergleichswert Wohnung	17
5.3.1	Indirekter Preisvergleich - Marktberichte	18
5.3.2	Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts	19
5.3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG	19
5.3.4	Vergleichswert Wohnung Nr. 2.....	19
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Vergleichspreise.....	20
5.4.2	Bodenrichtwert.....	20
5.4.3	Bestands - WGFZ	22
5.4.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	22
5.4.5	Anteiliger Bodenwert	23
5.5	Ertragswertermittlung.....	24
5.5.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell	24
5.5.2	Ertragswertermittlung.....	27
6	Verkehrswert.....	28
7	Abkürzungsverzeichnis.....	29
8	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 12.11.2024, AZ: 1 K 45/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, rd. 102 m ² WF Sondernutzungsrecht an Gartenfläche und an linken Hälfte der Doppelgarage Baujahr 1974, Umwandlung 1988
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 20.01 2025
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Mieterin wurde von den Verfahrensbeteiligten über den Termin in Kenntnis gesetzt. Sie teilte der Unterzeichnerin im Vorfeld telefonisch mit, dass sie den Zutritt zur Wohnung verwehrt. Die Garage wurde ebenfalls nicht besichtigt. Die Verfahrensbeteiligten erschienen zum anberaumten Termin nicht. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	– Grundbuchauszug vom 03.06.2024 – Lageplan M 1:1000 – Genehmigungsplan Nr. 4244/73 – Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.08.1988 – Teilungserklärung UrkNr. 2317/G/88 vom 31.08.1988 – Auszüge aus dem Aufteilungsplan von 1988 – Genehmigung Anbau eines Balkons vom 16.06.1997 – Balkonerweiterung Plan Nr. B-2006-540-17 – Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern – Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH – Marktanalysen Münchner Umland des IVD-Instituts Süd e.V. – EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur – Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Gemeinde Weßling: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- GeoLIS Starnberg: Bodenrichtwertzonen
- Gutachterausschuss Starnberg: Auskünfte zu Vergleichspreisen, Bodenrichtwert
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Weßling, Blatt 1537: 1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im DG des Wohnhauses gelegenen Räumen und an einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche sowie an der linken Hälfte der Doppelgarage an dem Grundstück der Gemarkung Weßling Flst. 339/4 – Sommerstr. 18 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 700 m²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1-5	gelöscht
Lfd. Nr. 6	Nießbrauch
Lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 1 K 45/23); eingetragen am 14.05.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Die gegenständige Wohnanlage befindet sich in der Gemeinde Weßling im Norden des Landkreises Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Dieser grenzt im Nordosten an den Landkreis München und erstreckt sich vom Ammersee im Westen bis zum Starnberger See im Osten. Weßling liegt ca. 25 km südwestlich von München, etwas nördlich zwischen Ammersee und Starnberger See. Bis zur Kreisstadt Starnberg beträgt die Entfernung ca. 16 km. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Weßling, Oberpfaffenhofen und Hochstadt und zählt insgesamt rd. 6.000 Einwohner.	
Mikrolage	Die Wohnanlage liegt im Hauptort Weßling in einem ruhigen Wohngebiet westlich der S-Bahn. Die Entfernung bis zu den Bahngleisen beträgt ca. 170 m (LL). Bis zum Ufer des Weßlinger Sees benötigt man nur wenige Gehminuten. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Grünsinker Straße im Norden, den Bahngleisen im Osten sowie von Wald- und Wiesenflächen im Süden und Westen. Das Bewertungsobjekt liegt am Ende einer Sackgasse und grenzt im Südosten an einen Weg, der die Nachbarbebauung im Süden erschließt.	
Freizeitwert	Die Gemeinde liegt in der Kulturlandschaft Fünfseenland, einer Region zwischen Ammersee und Starnberger See, die außer diesen beiden großen Seen auch den Wörthsee, den Pilsensee und den Weßlinger See umfasst. Sie bietet ein reichhaltiges Freizeit- und Naherholungsangebot.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Staatsstraße 2068 führt im Südwesten von Weßling zur Anschlussstelle Wörthsee der A96 München-Lindau. Über die Staatsstraße 2349 besteht Anschluss zur 3 km entfernten Anschlussstelle Oberpfaffenhofen im Nordosten.	
Öffentlicher Nahverkehr	Weßling ist mit der S8 Herrsching-München-Flughafen und diversen Buslinien an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen.	
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist ausreichend.	
Entfernungen	Bushaltestelle Max-Doerner-Weg	ca. 500 m
	Weßlinger See	ca. 700 m
	S-Bahnhof Weßling	ca. 1,0 km
	Gemeinde Weßling	ca. 1,3 km
	Stadtverwaltung Starnberg	ca. 16 km
	Hauptbahnhof München	ca. 29 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz:	ca. 30 km
	Flughafen München	ca. 56 km

Umgebungssituation	Diese besteht überwiegend aus Wohnbebauung in offener Bauweise.
Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr waren nicht feststellbar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 300 m (LL) nordöstlich auf Höhe der Grünsinker Straße nahe der Bahngleise.
Infrastruktur	Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig entlang der Hauptstraße. Eine Grundschule und diverse Kindertagesstätten stehen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung, weiterführende Schulen in Herrsching und Gilching.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 25,50 m
mittlere Tiefe	ca. 27 m
Gestalt	rechteckiger Zuschnitt
Topografie	Gefälle nach Nordosten, Gemäß der Schnittzeichnung liegt das Erdgeschoss ca. 1,45 m über dem Straßenniveau.
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Sackgasse mit Wendehammer, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 7,50 m, befahrbar in beide Richtungen, asphaltiert, keine Gehwege, Parken auf der Straße
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Öl, Freileitungen

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Wert etwaiger Belastungen wird dem Gericht mitgeteilt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 56-2-2a – Fabergfeld Wasserstoll– in Kraft getreten am 15.02.1955.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	---

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

Internetfassung für das Amtsgericht Weilheim i.OB

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, bestehend aus: Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr	1974 1997: Anbau Balkon
Umwandlung	1988
Konzeption	UG: Kellerräume, Heizung, Tankraum EG: 5-Zimmerwohnung DG: 3,5 Zimmerwohnung
Energieausweis	nicht beantragt

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente entsprechend den statischen Erfordernissen
Umfassungswände	Durisol-Schalungssteine 24 cm mit Betonkern
Tragende Wände	Durisol-Schalungssteine 24 cm
Treppen	Stahlbetontreppe mit Viertelwendelung
Decken	Fertigteildecken
Dach	Satteldach, Dachneigung 24°, Eindeckung mit Flachdachpfannen
Fassaden	Außenputz, Holzverkleidung des Dachgeschosses
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Zugang	an der Nordostseite, Vordach, 7 Differenzstufen, Holztüre
Balkon	Holzkonstruktion, aufgestellt auf Garagendach
Dachentwässerung	verzinktes Blech, Fallrohr gestrichen
Kamin	Blecheinfassung

3.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Ausstattungsstandard der Bauzeit entsprechend
Heizung	Ölzentralheizung (1997)
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung
Regenerative Energien	-

3.5 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig schmiedeeisernes Gartentor und Einfahrtstor zwischen Mauerpfosten, Mülltonnenboxen blickdichte Thujenhecke entlang der Grundstücksgrenzen
befestigte Flächen	Betonverbundsteine

3.6 Garage

Gebäudeart	Doppelgarage mit angebauten Geräteraum
Baujahr	1974
Bauweise	Massivbauweise mit Außenputz, keine Trennwand, Satteldach mit Stauraum, Eindeckung mit Dachpfannen, Gartenausgang, Holzkipptor, Lüftungsöffnung im Giebel
Stellplatz Nr. 2	lt. Plan: Breite ca. 2,90 m, Tiefe ca. 5,00 m, Höhe 2,31 m

3.7 Beurteilung

Außenanlagen	Vorgarten unauffällig gestaltet, gepflegt
Wohnhaus	Das 1974 errichtete Zweifamilienhaus wurde 1988 in Wohnungseigentum umgewandelt. Soweit erkennbar wurden an der Gebäudehülle keine baulichen Veränderungen seit der Bauzeit vorgenommen. Die energetische Qualität der Außenwände und der Dachflächen ist lt. Auskunft der Hausverwaltung noch auf dem Stand der Bauzeit. 1997 wurde die Ölheizung erneuert, deren Laufzeit 2027 endet. Das Wohnhaus samt Garage hinterlässt nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus einen gepflegten Eindruck.

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 2

Lage im Gebäude	Dachgeschoss																						
Ausrichtung	Nordwesten, Südosten																						
Raumaufteilung	3,5-Zimmerwohnung mit Balkon: Wohnen, Schlafen, Arbeitszimmer, Kammer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur																						
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurden dem Genehmigungsplan entnommen. Es ist ein Putzabzug in Höhe von 3 % zu berücksichtigen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.																						
	<table> <tr> <td>Wohnen</td><td>28,70 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>24,26 m²</td></tr> <tr> <td>Arbeiten</td><td>15,85 m²</td></tr> <tr> <td>Kammer</td><td>7,00 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>10,87 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>7,98 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>2,15 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>5,68 m²</td></tr> <tr> <td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>99,42 m²</td></tr> <tr> <td>Balkon ½</td><td>2,63 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>102,05 m²</td></tr> </table>	Wohnen	28,70 m ²	Schlafen	24,26 m ²	Arbeiten	15,85 m ²	Kammer	7,00 m ²	Küche	10,87 m ²	Bad	7,98 m ²	Abstellraum	2,15 m ²	Flur	5,68 m ²	incl. 3 % Putzabzug	99,42 m ²	Balkon ½	2,63 m ²		102,05 m ²
Wohnen	28,70 m ²																						
Schlafen	24,26 m ²																						
Arbeiten	15,85 m ²																						
Kammer	7,00 m ²																						
Küche	10,87 m ²																						
Bad	7,98 m ²																						
Abstellraum	2,15 m ²																						
Flur	5,68 m ²																						
incl. 3 % Putzabzug	99,42 m ²																						
Balkon ½	2,63 m ²																						
	102,05 m ²																						
Nutzung	Die Wohnung wird von der Nießbraucherin bewohnt.																						
Sondernutzungsrecht	Gemäß Abschnitt 4 der Teilungserklärung wurde folgendes Sondernutzungsrecht vereinbart: „...dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 an der in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan mit roter Farbe angelegten Teilfläche des Grundstücks sowie an der linken Hälfte der Doppelgarage.“																						

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die Nießbrauchberechtigte übermittelte einige Ausstattungsmerkmale telefonisch.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	Teppich, Bodenfliesen
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit Dachliegefenster in Bad, Kammer und Abstellraum (1997)
Türen	-
Balkon	Die 2017 genehmigte Balkonerweiterung wurde nicht ausgeführt.
Sanitärinstallation	lt. Plan: Badewanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	aus der Bauzeit
Heizung	Radiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasser	zentral
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Geschosshöhe	lt. Plan 2,52 m
Keller Nr. 2	lt. Auskunft baujahresüblicher Keller mit Heizkörper, Zugang ausschließlich über eine eingebaute Außentreppe

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Die Hausverwaltung wurde erst im Laufe des Jahres 2023 bestellt. Eine Vermögensverwaltung ist erst für 2025 geplant. Bislang werden die anfallenden Kosten anteilig auf die Eigentümer umgelegt und abgerechnet. Eine Rücklagenbildung erfolgt bislang nicht.
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich gemäß der Darstellung im Aufteilungsplan für einen 2- bis 3-Personenhaushalt. Sie wird über einen zentral angeordneten Flur erschlossen. Das Wohnzimmer und die Küche mit Zugang zum Balkon sind nach Südosten ausgerichtet, das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer nach Nordwesten. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum ist ausschließlich über eine Außentreppe zugänglich.
Belichtung	Fensterflächenanteil und Fenstergrößen in einer für die Bauzeit üblichen Ausführung
Ausstattung	-
Mängel/Schäden	-
Instandhaltung/ Modernisierung	lt. Mitteilung: 1997: Erneuerung der Dachliegefenster, Balkonanbau Austausch von WC und Waschtisch, Schönheitsreparaturen
wirtschaftliche Wertminderung	Keller Nr. 2: Zugang ausschließlich von außen, dazu muss die zur Wohnung Nr. 1 gehörende Sondernutzungsfläche betreten werden
Sondernutzungsrecht	Die der Wohnung Nr. 2 zugeordnete Gartenfläche konnte nicht berücksichtigt werden. Soweit von außen erkennbar ist sie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze dicht bepflanzt, sodass sie lediglich als Zugang zum Keller dient. Der Wohnung Nr. 2 ist die linke Hälfte der Doppelgarage zugeordnet.
Fazit	Die Wohnung ist nach Darstellung im Aufteilungsplan großzügig geschnitten. Laut Mitteilung der Nießbraucherin stammt die Ausstattung noch weitgehend aus der Bauzeit. Schönheitsreparaturen wurden nach Bedarf durchgeführt.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 339/4:

Sommerstr. 18

Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 700 m²

ME-Anteil:

1/3: sämtliche im DG des Wohnhauses gelegenen Räume und an einem im KG gelegenen Kellerraum Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche sowie an der linken Hälfte der Doppelgarage

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg der Unterzeichnerin keine geeigneten Vergleichspreise sowohl von Wohnungen als auch von Garagenstellplätzen zur Verfügung stellen. Es werden die Marktanalysen des IVD-Instituts zum Münchner Umland herangezogen sowie aktuelle Angebotspreise recherchiert. Zusätzlich wird stützend das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekomen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich - Marktberichte

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Dezember 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preiserückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

Der Marktbericht 'Münchner Umland' des IVD-Instituts beschreibt den Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Starnberg. Dieser gilt immobilienwirtschaftlich als äußerst hochwertig. Hierzu tragen die reizvolle Landschaft rund um das Fünfseenland, der hohe Freizeitwert und die hervorragende Verkehrsanbindung nach München und in das Voralpenland bei. Die hier anzutreffenden Wohnobjekte werden von zahlungskräftigen Kaufinteressenten stark nachgefragt.

Der Landkreis Starnberg profitiert stark von der Attraktivität der LH München. Er bietet nicht nur eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr gute urbane Infrastruktur aus. Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis ist durch einen ausgewogenen Branchenmix gekennzeichnet. Neben zukunftsorientierten Dienstleistern und internationalen High-Tech-Unternehmen gibt es eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben. Bei Kaufinteressenten erfreuen sich Gemeinden mit guter Wirtschaftsstruktur einer besonders hohen Nachfrage. Dabei bemisst sich das Preisniveau von Wohnimmobilien immer auch an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als diejenigen, die keine direkte Anbindung haben.

Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass in Weßling gegenwärtig keine Bestandwohnungen zum Verkauf angeboten werden. Im Jahr 2022 lag die Spanne der Angebotspreise von Wohnungen im Wiederverkauf zwischen 5.500 – 7.000 €/m².

5.3.2 Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- Gemeinde Weßling, Ortsrandlage
- wenige Gehminuten zum Weßlinger See
- sehr gute Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen
- sehr gute Verkehrsanbindung

Wohnanlage:

- Baujahr 1974, Umwandlung 1988
- Wärmedämmstandard der Gebäudehülle auf dem Stand der Bauzeit
- insgesamt gepflegter Gesamteindruck

Wohnung:

- großzügig geschnittener Grundriss
- Erneuerung der Dachflächenfenster 1997
- Südostbalkon
- Lt. Mitteilung Ausstattung weitgehend aus der Bauzeit
- vereinzelt durchgeführte Schönheitsreparaturen
- Zugang zum Keller über Außentreppe

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 4.900 €/m²

vorläufiger Vergleichswert: 102,05 m² WF * 4.900 €/m² = 500.045 €

5.3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG

Sondernutzungsrecht Garten	+ 1 %
Kellerzugang über SNR Wohnung 1	- 1 %
<u>keine Rücklagen für Instandhaltungen</u>	- 5 %
	- 5 %

BoG Abschlag 5 %	-	25.000 €
SNR an linker Garagenhälfte	+	12.000 €

5.3.4 Vergleichswert Wohnung Nr. 2

vorläufiger Vergleichswert		500.045 €
BoG	-	13.000 €
Vergleichswert	=	487.045 €

5.4 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5.4.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen.

5.4.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Wenn keine genehmigten Pläne für das auszuwertende Grundstück vorhanden sind, wird durch den Gutachterausschuss z.B. für die Geschossfläche im Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist ein Berechnungsansatz von 0,5 bis 0,6 unterstellt. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Stichtag	01.01.2024
GFZ	0,40
Bodenrichtwert unbebaut	1.500 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Richtwertgebiet	Weßling nördlich der Bahn (Zone 1302)



Auszug aus GeOLIS Starnberg, Bodenrichtwertzone 1302

5.4.3 Bestands - WGFZ

Die Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen ermittelt:

Grundstücksgröße: 700 m²

Geschossfläche:

EG 9,50 * 9,00 + 5,50 * 13,25 = 158 m²

DG 14,50 * 7,32 + 14,50 * 2,18 * 0,5 = 122 m²

GFZ bewertungstechnisch: 280 m² / 700 m² = 0,40

5.4.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die bewertungstechnische GFZ ist identisch mit der GFZ des Bodenrichtwerts. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ausgewertet. Wegen der aktuell rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird auf eine Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum verzichtet.

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück hat einen gut nutzbaren Zuschnitt und ein leichtes Gefälle nach Nordosten. Die Nutzung des Grundstücks wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Bodenrichtwert	1.500 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,00
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,00
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,00

angepasster Bodenrichtwert **rd. 1.500 €/m²**

5.4.5 Anteiliger Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert der Wohnung Nr. 2 wie folgt ermittelt:

Flst. 339/4	1/3 MEA an Wohnung Nr. 2	
	Grundstücksgröße	700 m ²
	Grundstücksanteil	233 m ²
Bodenwertanteil	$233 \text{ m}^2 \cdot 1.500 \text{ €/m}^2 =$	349.500 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Nachfolgend werden die zur Ertragswertermittlung führenden Daten erläutert:

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV). Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten anzusetzen.

Die Wohnung wird von der Nießbraucherin bewohnt. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich von einem **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen oder eingetragener Rechte** ausgegangen. Es sind daher die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen.

Eine aktuelle Recherche auf den gängigen Immobilienportalen zum Mietmarkt in der Gemeinde Weßling ergab, dass der durchschnittliche Mietpreis von Bestandswohnungen bei etwa 14,50 €/m² liegt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Nach sachverständigem Ermessen wird unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards eine ortsübliche monatliche Nettokaltmiete von rd. 1.380, - € zugrunde gelegt, das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 13,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist in den so genannten Vervielfältiger berücksichtigt bzw. mit eingerechnet.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Es werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2024 ausgehend von den in Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten herangezogen:

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die jährlichen Verwaltungskosten für Wohnungen werden mit 420,- € angesetzt.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnungen werden mit 13,80 €/m²WF angesetzt.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch Leerstand oder einbringliche Forderungen entsteht. Das Mietausfallwagnis soll weiterhin die Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung, wie gerichtliche Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Aufhebung von Mietverträgen oder Räumungen decken. Da die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eines Gebäudes bei Leerstand vom Eigentümer getragen werden müssen, sollen über das Mietausfallwagnis auch diese Kosten gedeckt werden. Bei Wohnimmobilien und gemischt genutzten Grundstücken beträgt das Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz

Nach § 33 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz jener Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg wie auch für die LH München werten aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungen aus.

Die örtlichen Gutachterausschüsse können seit einigen Jahren in fast allen Teilmarkt Bereichen fallende Liegenschaftszinssätze feststellen. Für Bestandswohnungen im Stadtgebiet München liegen die Liegenschaftszinssätze erfahrungsgemäß zwischen 1,0 % und 2,5 %, in den ländlichen Gemeinden etwas höher.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes richtet sich insbesondere nach den Faktoren Lage und Alter des Objekts, Vermietbarkeit, Höhe der Nettokaltmiete und die Höhe des wirtschaftlichen Risikos. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL abhängig vom Gebäudestandardstufe 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das Anwesen wurde 1974 errichtet und 1988 in Wohnungseigentum umgewandelt. Außer der Erneuerung der Ölheizung wurden keine nutzungsverlängernde Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer 19 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Ertragswertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Der Ansatz erfolgt entsprechend der Vorgehensweise im Vergleichswertverfahren.

5.5.2 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag			
Wohnung Nr. 2	1.380 €/mtl. * 12	=	16.560 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr			
Verwaltungskosten	pauschal	=	420 €
Instandhaltungskosten	102,05 m ² * 13,80 €/m ²	=	1.408 €
Mietausfall	2 %	=	331 €
		-	2.159 €
Jährlicher Grundstücksreinertrag		=	14.401 €
Verzinsung			
Liegenschaftszinssatz p = 1,5 %			
Bodenwert BW = 349.500 €		-	5.243 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	9.158 €
Vervielfältiger			
Liegenschaftszinssatz p = 1,5 %			
Restnutzungsdauer RND = 19 Jahre		*	16,42
Gebäudeertragswert		=	150.374 €
Bodenwert		+	349.500 €
vorläufiger EW		=	499.874 €
BoG			
Abschlag 5 %		-	25.000 €
SNR an linker Garagenhälfte		+	12.000 €
Ertragswert		=	486.874 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Folgende Werte wurden zum Bewertungsstichtag für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

Vergleichswert	487.045 €
Ertragswert	486.874 €

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 339/4 – Sommer Str. 18 in 82234 Weßling wie folgt begutachtet:

1/3 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Dachgeschoss des Wohnhauses gelegenen Räumen und an einem im KG gelegenen Kellerraum Nr. 2
mit Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche sowie an der linken Hälfte der Doppelgarage

mit **490.000 €**

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

München, den 16. März 2025

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

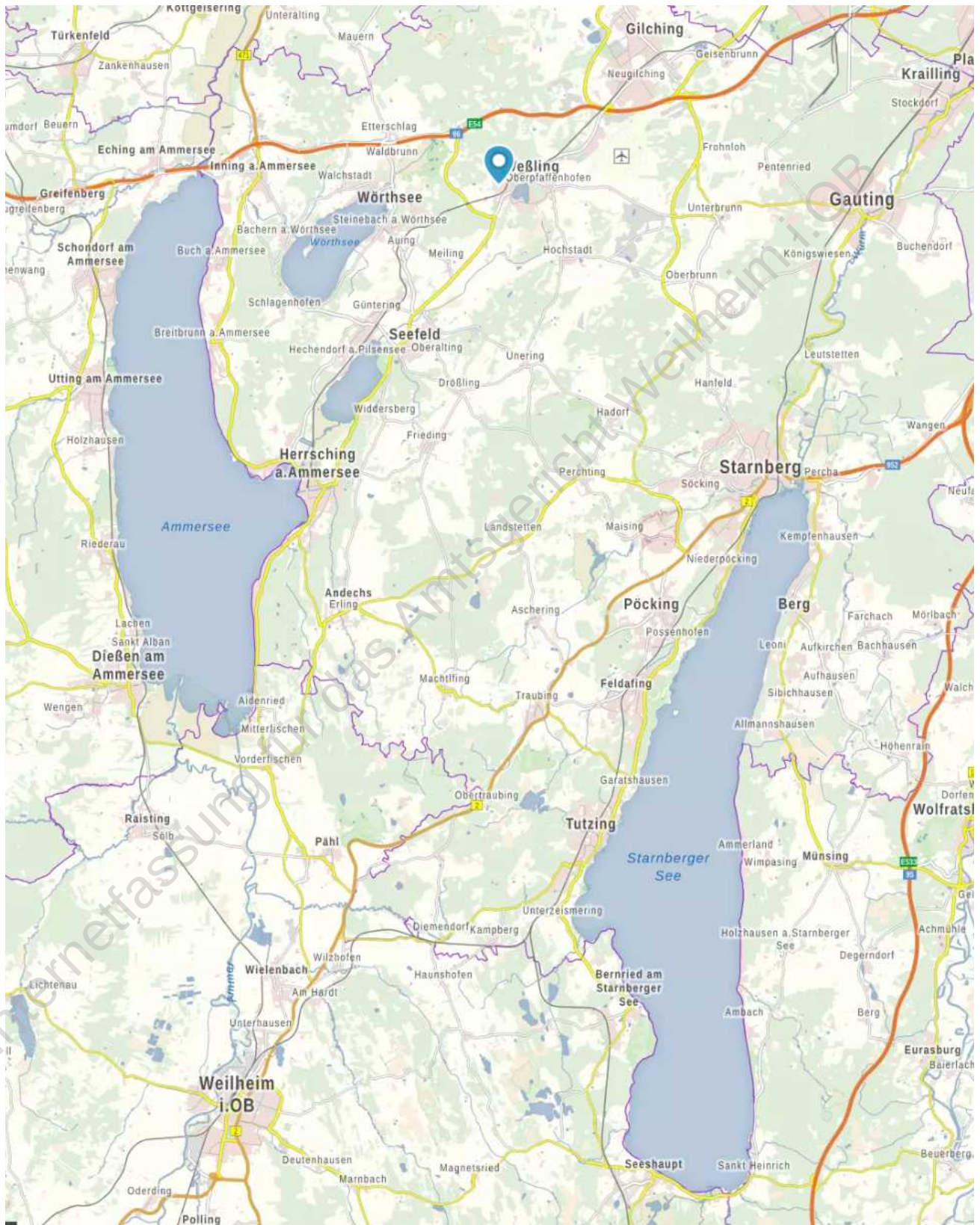
8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Gemeindegebiet Weßling
- Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000
- Anlage 4: Luftbild mit Parzellarkarte
- Anlage 5: Aufteilungsplan Dachgeschoss, Ausschnitt Genehmigungsplan Balkonanbau 1997
- Anlage 6: Aufteilungsplan Untergeschoss, o. M.
- Anlage 7: Aufteilungsplan, Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Doppelgarage, o. M.
- Anlage 8: Übersicht der Sondernutzungsflächen: SNR Wohnung Nr. 2, rot umrandet
- Anlage 9: Schnitt Wohnhaus, Schnitt Keller 2 mit Außentreppe
- Anlage 10: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht Weilheim-Ob.

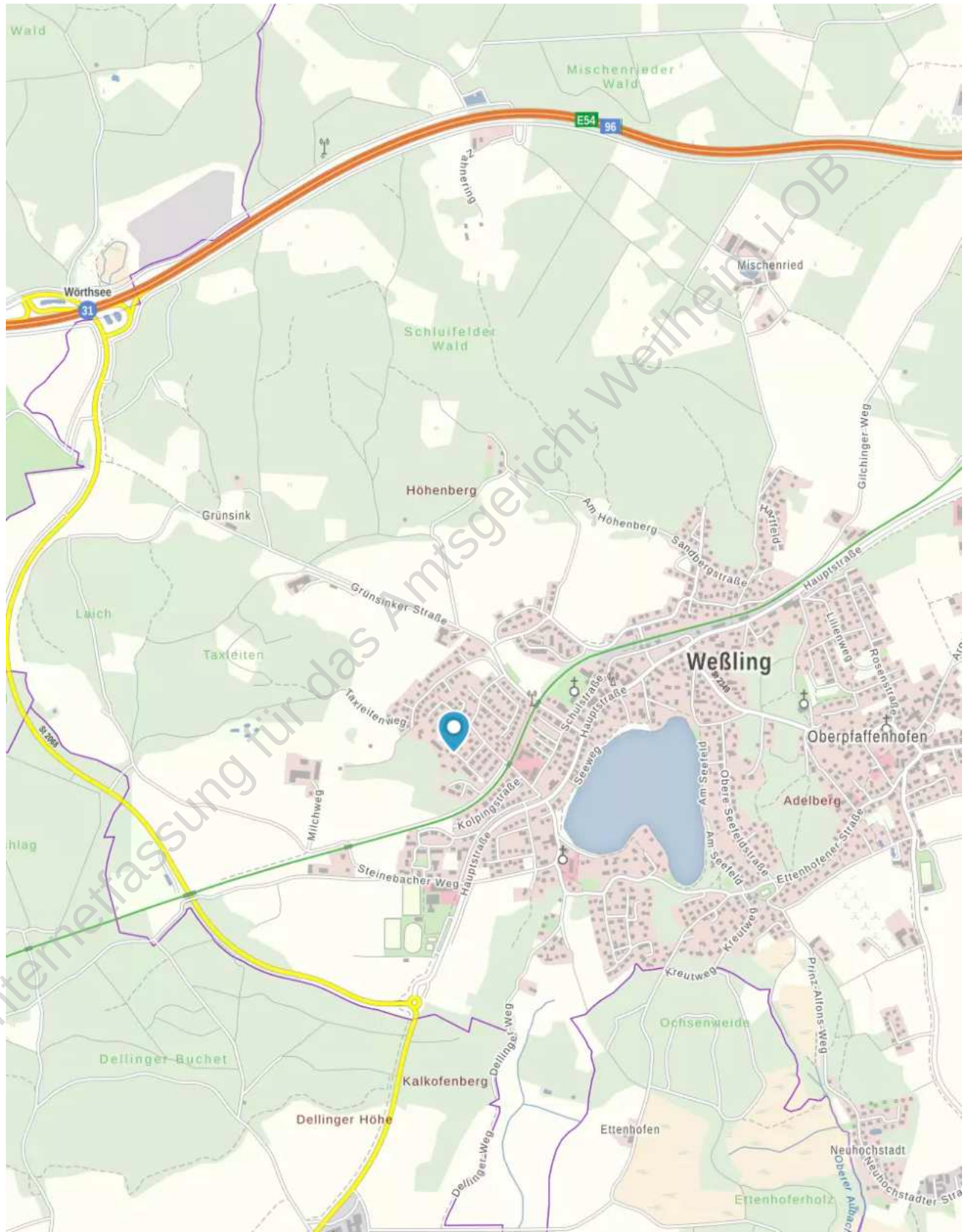
Anlage 1: Umgebungsplan

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



Anlage 2: Gemeindegebiet Weßling

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

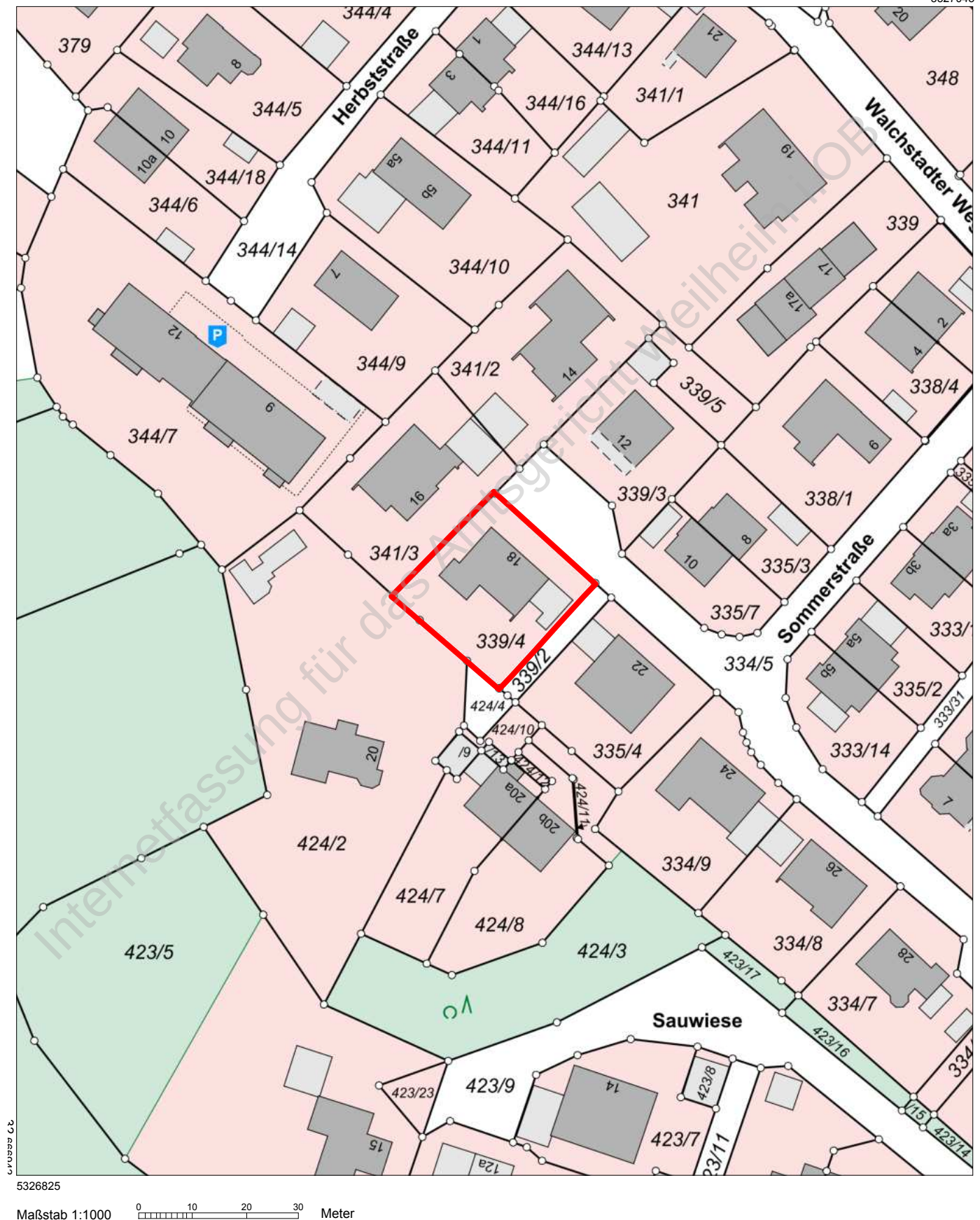


Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

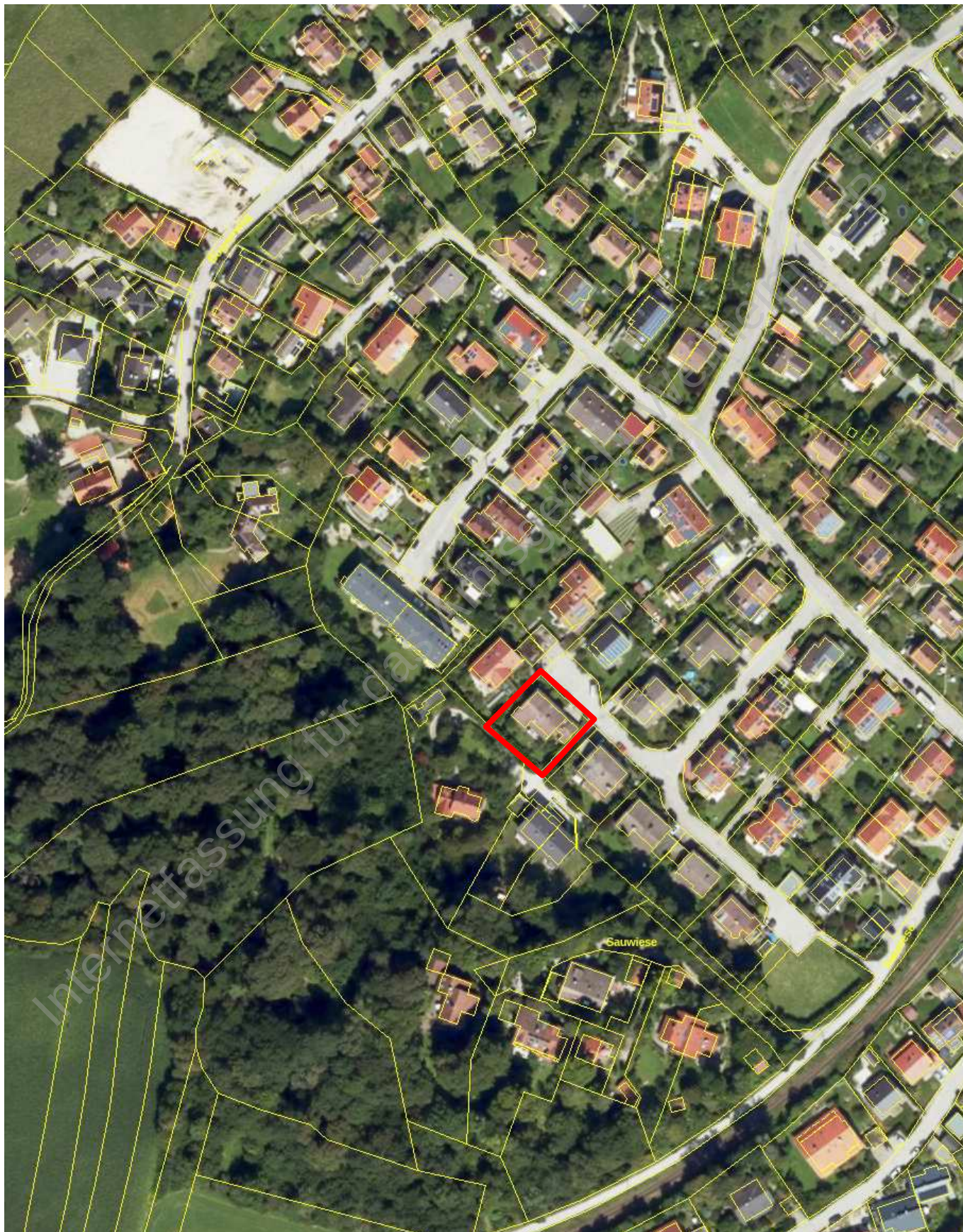
Flurstück: 339/4
Gemarkung: Weßling

Gemeinde: Weßling
Landkreis: Starnberg
Bezirk: Oberbayern

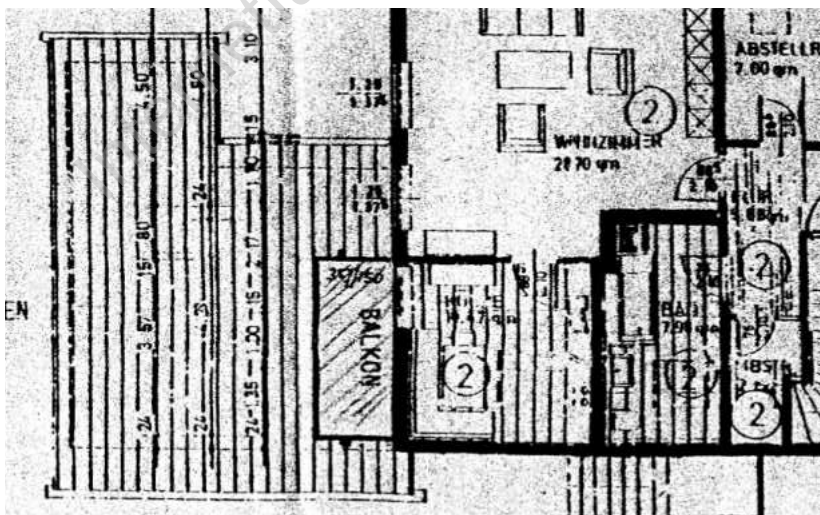
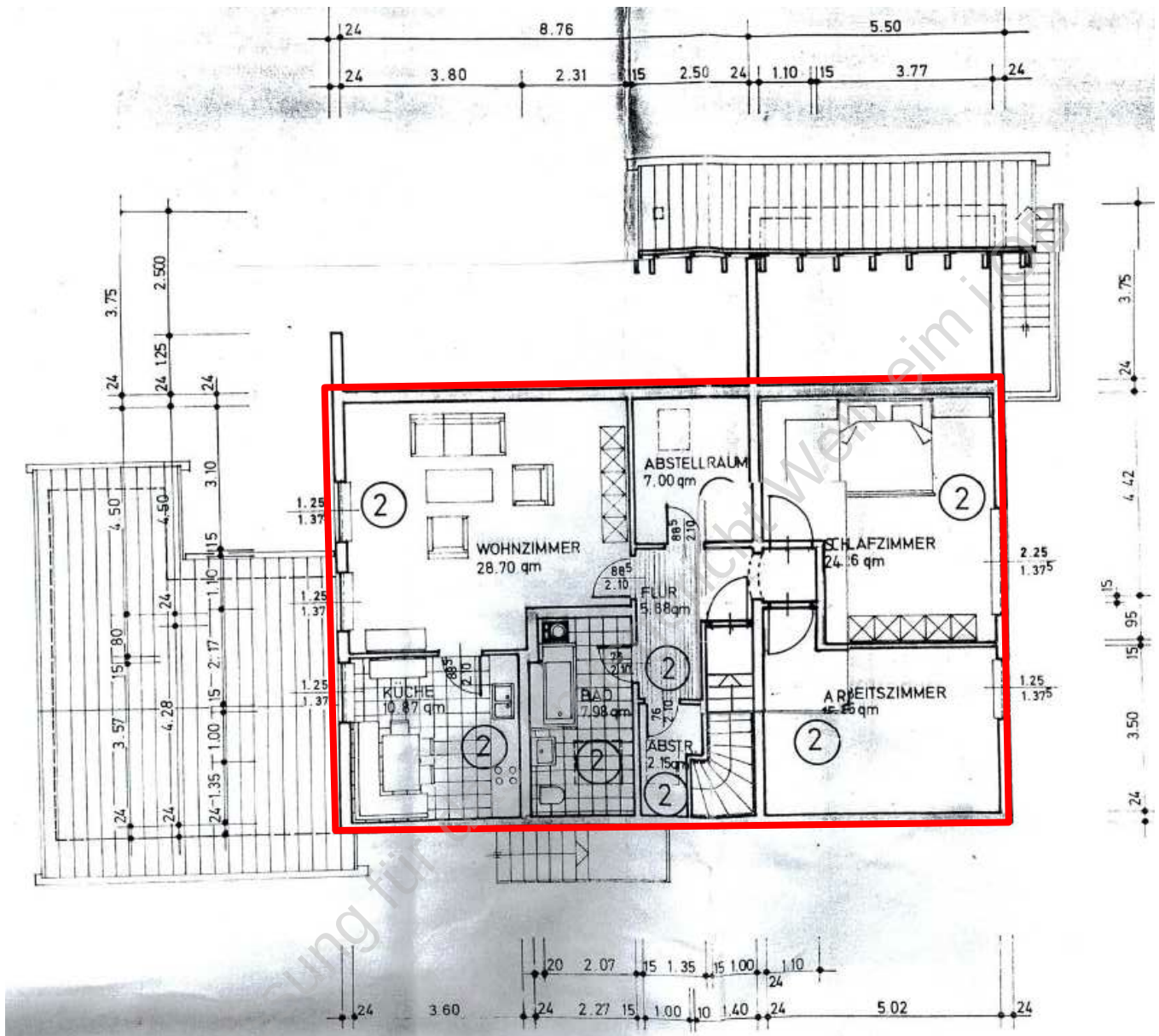
5327045



Anlage 4: Luftbild mit Parzellarkarte

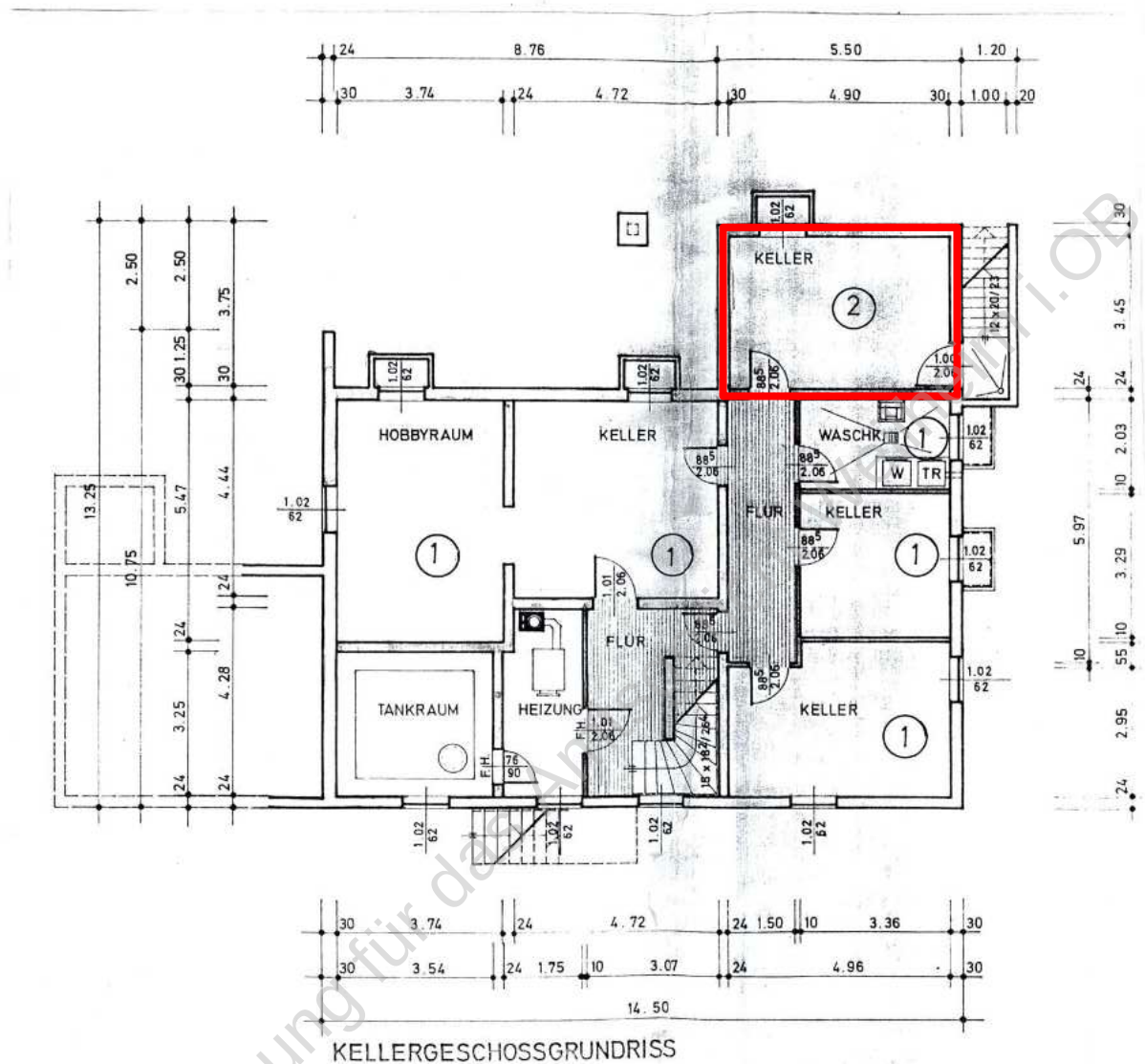


Anlage 5: Aufteilungsplan: Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 2, o. M.

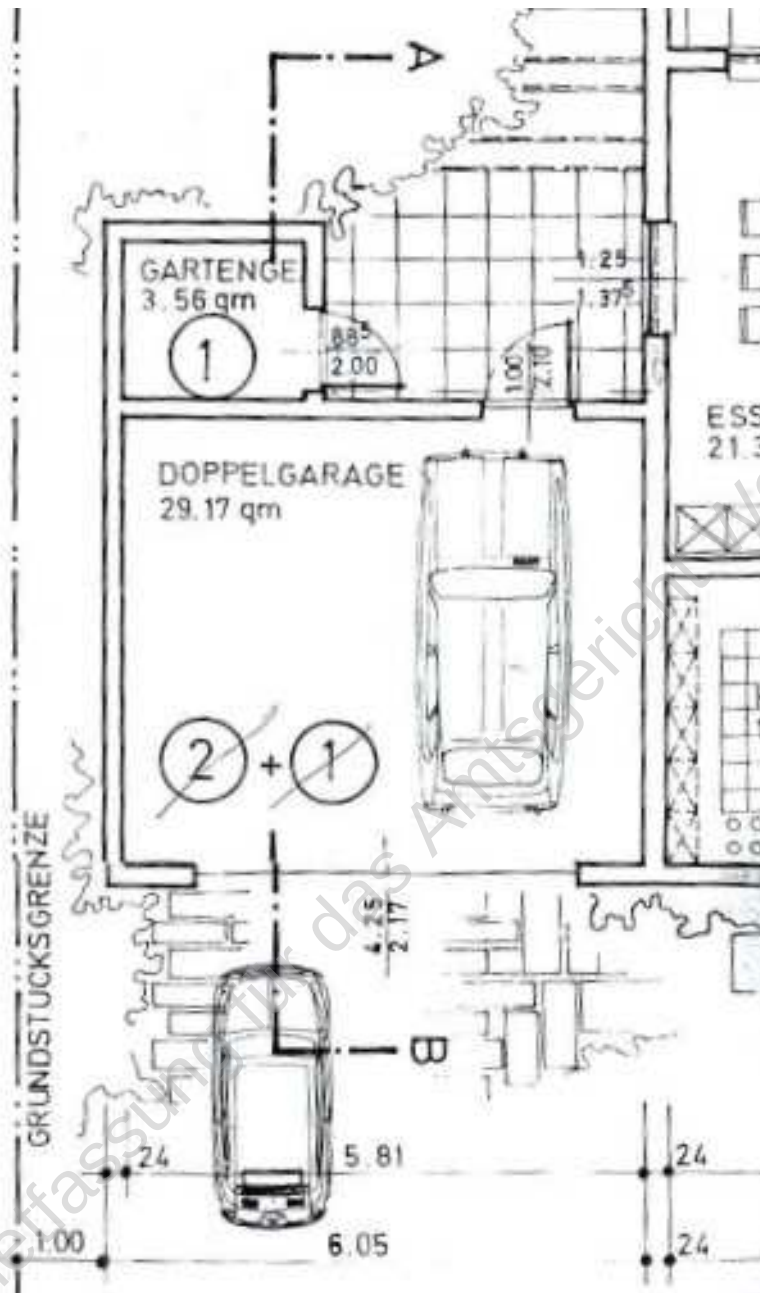


Ausschnitt Genehmigungsplan
Balkonanbau, 1997

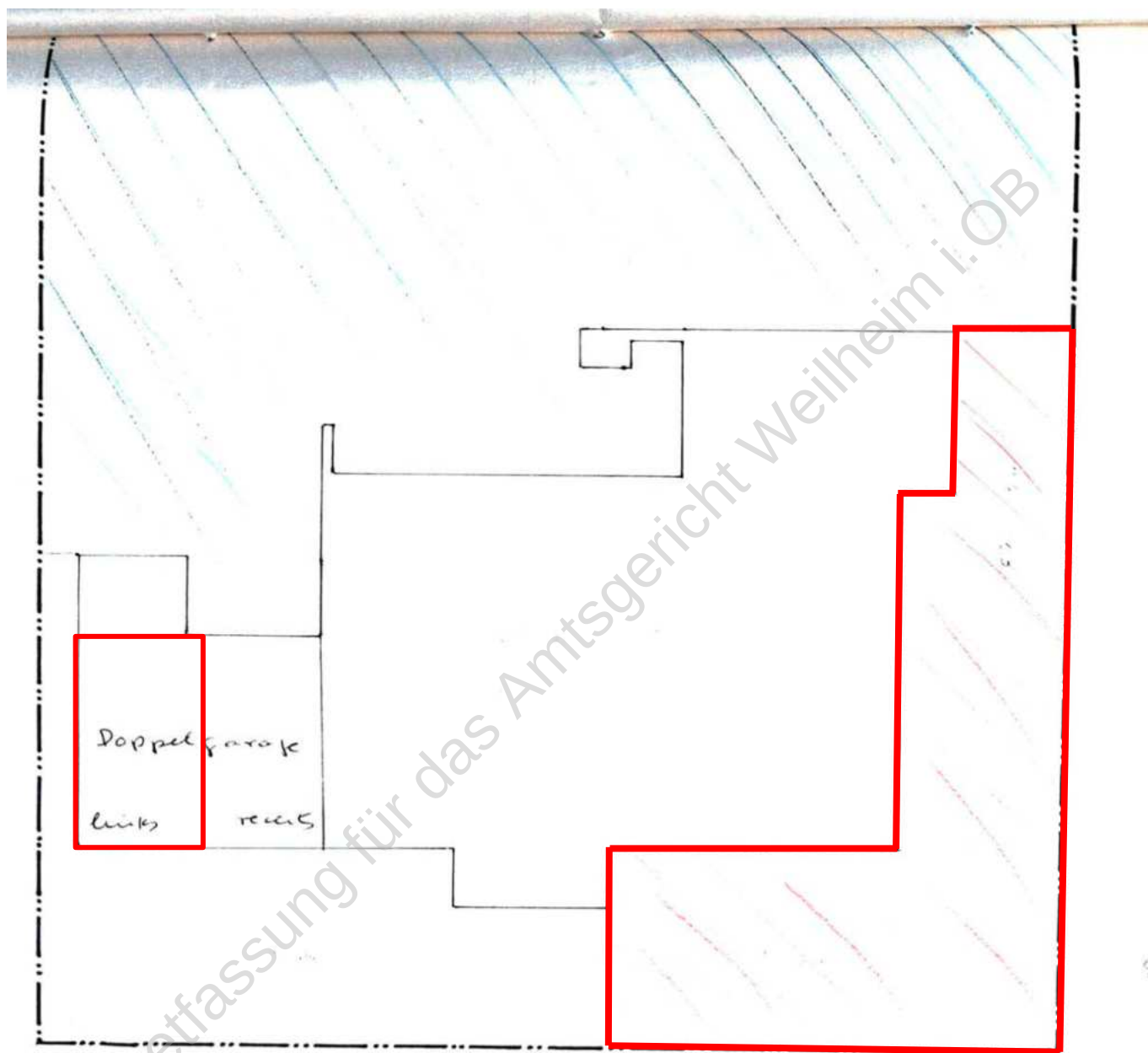
Anlage 6: Aufteilungsplan: Untergeschoss mit Keller Nr. 2, o. M.

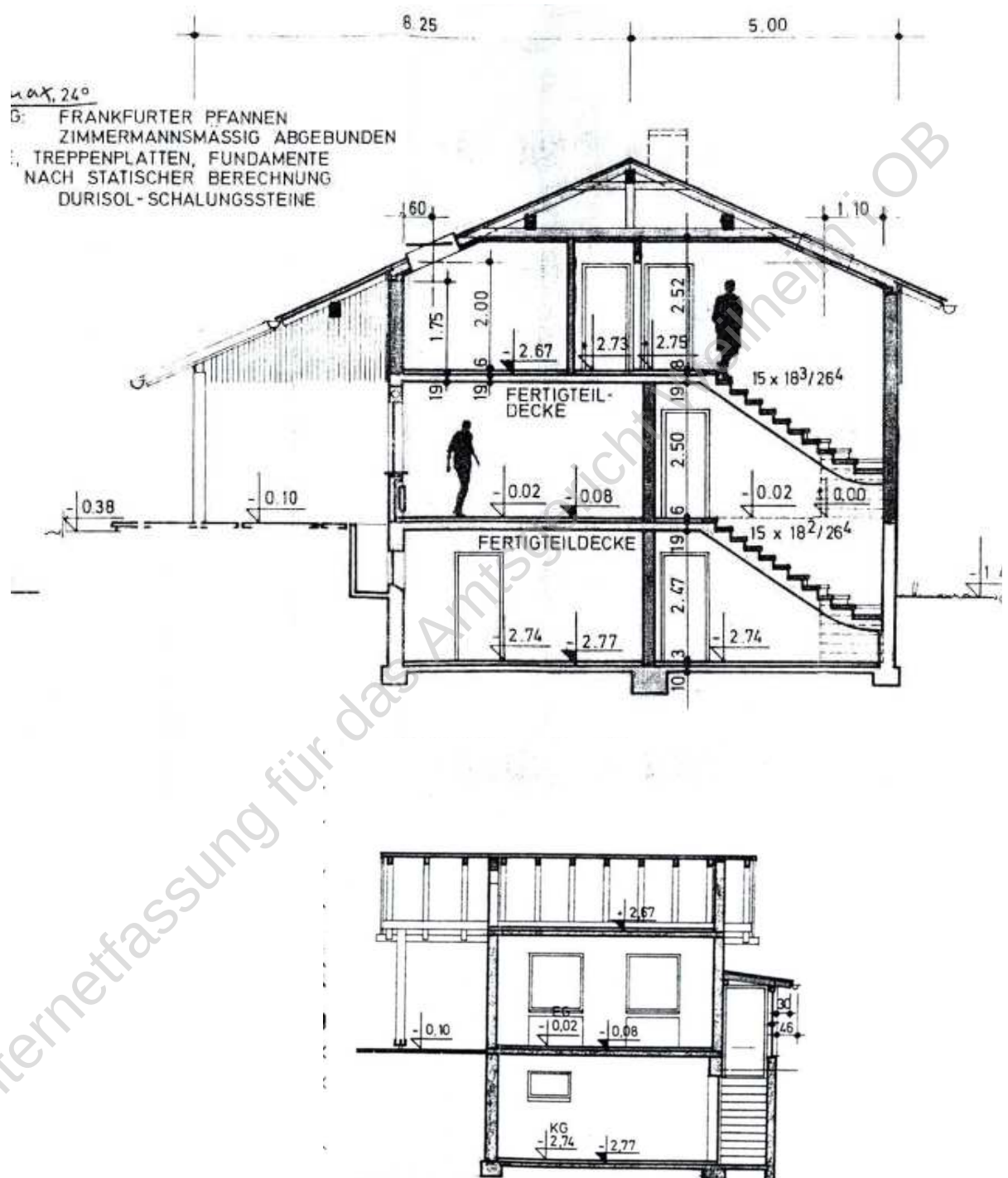


Anlage 7: Aufteilungsplan: Grundrissausschnitt Erdgeschoss mit Doppelgarage, o. M.



Anlage 8: Übersicht der Sondernutzungsflächen: SNR Wohnung Nr. 2, rot umrandet



Anlage 9: Schnitt Wohnhaus, Schnitt Keller 2 mit Außentreppe

Anlage 10: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Sommerstraße



Foto 2: Nordostansicht



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Nordwestgiebel



Foto 5: Blick von Norden



Foto 6: Südostgiebel mit Balkon



Foto 7: Blick zur Dachgeschosswohnung



Foto 8: Blick vom angrenzenden Erschließungsweg zur Sommerstraße