

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (= Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des 19,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Fl. Nrn. 2301, 2301/20 und 2301/18
Gemarkung Weilheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichnet

Anschrift: 82362 Weilheim | Birnbaumstraße 17



Auftraggeber:	Amtsgerichts Weilheim i.OB
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 53/24
Wertermittlungsstichtag:	10.4.2025
Gutachter:	Ulrich Pech (zertifizierter Sachverständiger / DIN EN ISO/IEC 17024)
Verkehrswert:	400.000 €

THALMAIER  PECH & KOLLEGEN
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG • BÜROGEMEINSCHAFT

Ulrich Pech | zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024) | Immobilienwirt | Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise WM-SOG, GAP, LL und STA
Dipl.-Ing. Siegfried Thalmaier | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise WM-SOG und GAP
Tobias Mansfeld | geprüfter Immobilienbewerter (EIA) | Immobilienfachwirt (IHK) | Betriebswirt (VWA) | Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise GAP und STA
Markus Kaufmann | geprüfter Immobilienbewerter (EIA) | Bankbetriebswirt (BA)
82380 Peißenberg | Sonnenstraße 58 | Telefon 08803 / 9009510 | Telefax 08803 / 60619 | mail@thalmaier-pech.de

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	3
1.1	Informationen zum Auftrag	3
1.2	Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
1.3	Hinweise	5
2.	BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS	6
2.1	Makrolage.....	6
2.2	Mikrolage.....	8
2.3	Grundstück/ Wohnanlage	10
2.4	Teilungserklärung / Verwaltung / Erhaltungsrücklage / Sonderumlagen	14
2.5	Wohnung Nr. 01	15
2.5.1	Beschreibung	15
2.5.2	Grundrissplan/ Wohnflächenberechnung	16
2.5.3	Fotoansichten.....	17
2.6	Nutzung.....	18
2.7	Grundbuch.....	18
2.8	Bauplanungsrechtliche Situation	18
2.9	seitens des Amtsgerichts gewünschte Auskünfte	19
3.	OBJEKT- UND MARKTANALYSE.....	20
4.	WERTERMITTLUNG	21
4.1	Erläuterung Verkehrswert.....	21
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Erläuterung des Vergleichswertverfahrens.....	22
4.4	Vergleichspreise.....	22
4.5	Anpassung der Vergleichspreise.....	24
4.6	Vergleichswertermittlung	29
4.7	Bewertung der Rechte (Belastungen) in Abteilung II des Grundbuchs	30
5.	VERKEHRSWERT	31

1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1.1 Informationen zum Auftrag

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 Baugesetzbuch

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auftraggeber: Amtsgericht Weilheim (Abteilung für Zwangsversteigerungssachen)
82362 Weilheim | Alpenstraße 16

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 10.4.2025 (Tag der Objektbesichtigung)

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Bewertungsobjekt: im Erdgeschoss gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse (Wfl. ca. 86 m²) und Kellerabteil sowie dem Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche (ca. 20 m²) und dem Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen KFZ-Stellplatz (Nr. 6)

Hinweis: Bestandteil des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zudem ein Tiefgaragen-Stellplatz, welcher in Verbindung mit der Wohnung genutzt wird. Dieser (wie auch alle andere Tiefgaragen-Stellplätze in der Wohnanlage) stellt jedoch ein eigenständiges Sondereigentum dar, er ist eigentumsrechtlich losgelöst von der Wohnung zu betrachten und könnte auch losgelöst von der Wohnung veräußert/ versteigert werden. Das Zwangsversteigerungsverfahren für den Tiefgaragen-Stellplatz wird unter dem Aktenzeichen 1 K 54/24 geführt, hierfür wurde ein separates Verkehrswertgutachten erstellt.

1.2 Grundlagen der Gutachtenerstellung

Besichtigung: Die zur Gutachtenerstellung notwendige Besichtigung erfolgte am 10.4.2025 im Beisein von einem der beiden Miteigentümer der Wohnung. Hierbei konnte die Immobilie inkl. dem dazugehörigen Kellerabteil wie auch Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus; Aufzug; Gemeinschaftsräume im Keller; allgemeine Freiflächen) ohne Einschränkungen besichtigt werden.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 11.3.2025 wurden die Prozessbevollmächtigten frühzeitig über den Besichtigungstermin informiert und diesen sowie den beiden Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zu einer Teilnahme ermöglicht.

Unterlagen:

- Stadtplan von Weilheim
- Luftbildaufnahmen
- amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 6.3.2025
- Teilungserklärung vom 23.11.1999
- Auszug aus dem Aufteilungsplan betreffend Wohnung Nr. 01 inkl. Kellerabteil
- Baubeschreibung
- Unterlagen der Hausverwaltung
(Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnung der letzten 3 Jahre, aktuellster Wirtschaftsplan, Energieausweis)

Auskünfte:

- Auskünfte des Gutachterausschusses Landkreis Weilheim-Schongau
(u.a. Vergleichspreise ähnlicher Wohnungen; Marktberichte, Analysen zu aktuellen Preisentwicklungen)
- Auskünfte anderer Gutachterausschüsse aus der Region
- Marktrecherchen des Unterzeichners

Literatur:

- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO)
- Fachliteratur und Immobilienmarktberichte

1.3 Hinweise

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens ist folgendes zu beachten:

Behördenauskünfte: Behördenauskünfte wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Für diese wird keine Haftung vom Unterzeichner übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Flächenberechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Baupläne zur Verfügung, die hinsichtlich Maßgenauigkeit beim Ortstermin nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft wurden. Die Ermittlung der für die Bewertung erforderlichen Maße und Flächen wurde auftragsgemäß anhand der Baupläne vorgenommen. Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um Circa-Werte handelt, welche eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit aufweisen.

Grundstücksbeschreibung/

Gebäudebeschreibung: Diese Wertermittlung stellt kein Boden- bzw. Bausubstanzgutachten dar. Die Gebäudebeschreibung beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Bau- und Bodenbeschreibung dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien, der Standsicherheit, des Schall-, Wärme- und Brandschutzes, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind von hierfür speziell bestellten Sachverständigen durchzuführen. Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur dann Berücksichtigung finden, wenn Sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar sind. Eine Untersuchung der einzelnen Bauteile auf Bauschäden und Baumängel erfolgte nicht. Eine Untersuchung des Grundstücks bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand erfolgte nicht, nur konkret vorliegende Erkenntnisse dazu sind in der Wertermittlung berücksichtigt.

Haftung: Die Verwertung des Gutachtens ist nur für den angegebenen Zweck gestattet. Eine Haftung über den Verwendungszweck hinaus wird ausgeschlossen.

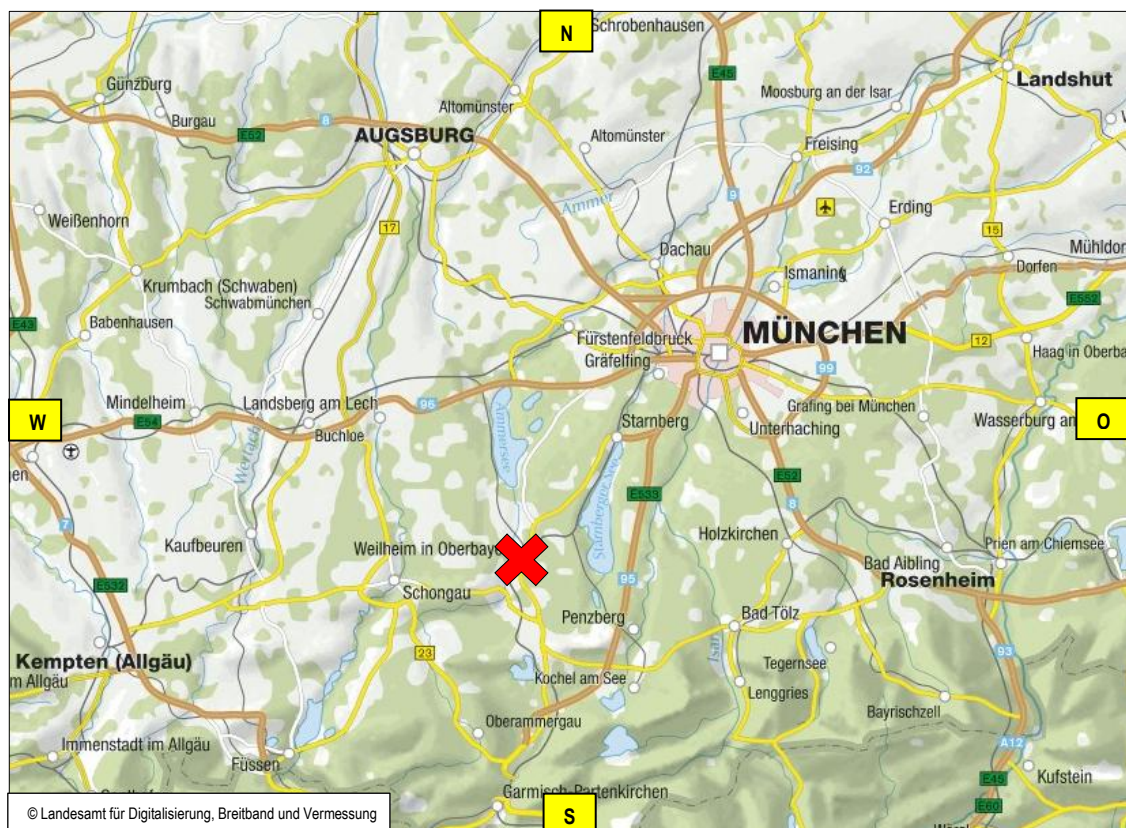
2. BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

2.1 Makrolage

Die Makrolage beschreibt den geographisch abgegrenzten Teilmarkt, in welchem sich ein Grundstück/ eine Immobilie befindet. Es handelt sich dabei um die Stadt oder Region, in der das Objekt gelegen ist. Die Attraktivität der Makrolage ergibt sich aus mehreren Faktoren (Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Einkommensstruktur, Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur, Prosperität der Region bzw. der Stadt, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, usw.). Eine funktionierende Makrolage dient als Grundlage für die Erhaltung attraktiver Immobilienstandorte. Aus diesem Grund kommt der Analyse des Makrostandortes im Rahmen der Verkehrswertermittlung eine außerordentlich wichtige Bedeutung zu.

Geographische Lage:

Weilheim liegt im Landkreis Weilheim-Schongau in der Region „Oberland“, etwa 50 km südwestlich der Landeshauptstadt München bzw. rd. 45 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen. Es handelt sich um eine ländlich geprägte, landschaftlich reizvolle und wohlhabende Gegend im erweiterten Speckgürtel der wirtschaftsstarke Metropolregion München. Die nächstgelegenen Städte bzw. größeren Orte sind Penzberg (ca. 24 km), Starnberg (ca. 26 km), Schongau (ca. 28 km), Landsberg a. Lech (ca. 38 km), Geretsried (ca. 35 km), Bad Tölz (ca. 46 km), Garmisch-Partenkirchen (ca. 46 km) und München (ca. 50 km).



Großräumige Karte mit Kennzeichnung der Stadt Weilheim

Anbindung:

Die Anbindung ist als gut zu beurteilen, es besteht ein direkter Bahnanschluss mit Halbstundentakt nach München (Fahrzeit rd. 45 Minuten), was vor allem für Berufspendler von Bedeutung ist. Zudem gibt es vom Bahnhof Weilheim Zugverbindungen Richtung Augsburg, Schongau und Garmisch-Partenkirchen. Darüber hinaus besteht Anschluss an den Regionalbusverkehr, innerhalb des Stadtgebiets verkehrt zudem ein Stadtbus. Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die B2 (Richtung Starnberg bzw. Richtung Garmisch-Partenkirchen) und die B472 (Richtung Schongau), die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse (A95 - Anschlussstelle Starnberg ca. 30 km / A96 - Anschlussstelle Landsberg a. Lech ca. 38 km) liegen jedoch verhältnismäßig weit entfernt. Der nächstgelegene internationale Passagierflughafen München-Erding liegt rd. 100 km entfernt.

Ortsbild/ Infrastruktur:

Weilheim (rd. 22.500 Einwohner) ist die Kreisstadt und zugleich das Zentrum des Landkreis Weilheim-Schongau. Es handelt sich um eine Kleinstadt mit ausgeprägter Infrastruktur, am Ort gibt es mehrere Kindergärten, alle Schularten, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie eine gute Gesundheitsversorgung (Krankenhaus, Allgemeinärzte, Fachärzte). Ansprechend ist auch die Altstadt mit Fußgängerzone, in der sich Cafes und Fachgeschäfte befinden. Darüber hinaus bietet Weilheim ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie diverse Naherholungsmöglichkeiten, in der Region gibt es viele beliebte Ausflugsziele. Die Lebensqualität in Weilheim ist hoch.

Arbeitsmarkt:

In Weilheim (inkl. Umland) gibt es diverse Unternehmen und viele Behörden, die Arbeitsplätze in den verschiedensten Bereichen anbieten. Einige Bewohner pendeln nach München, wo die Auswahl an hochqualifizierten Arbeitsplätzen mit überdurchschnittlichen Verdienstmöglichkeiten größer ist. Die Arbeitslosenquote der Region ist seit langer Zeit eine der niedrigsten im gesamten Bundesgebiet.

Kaufkraft:

Der Kaufkraftindex (ein Indikator für den Wohlstand einer Region) des Landkreis Weilheim-Schongau liegt bei 109,4 und damit im oberen Drittel aller 400 Landkreise/ kreisfreien Städte in Deutschland (Deutschland = 100,0) bzw. etwas über dem Durchschnitt aller bayerischen Landkreise/ kreisfreien Städte (Bundesland Bayern = 108,7). Für einzelne Kommunen liegen keine Auswertungen vor.

Bevölkerungsentwicklung:

Weilheim liegt in einer Zuzugsregion und stellt aufgrund seiner attraktiven Lage und guten Anbindung einen beliebten Wohnort dar, der auch für Pendler interessant ist. Die Einwohnerzahl ist innerhalb der letzten 10 Jahre um rd. 5% gestiegen und auch für die nähere Zukunft wird ein weiterer, moderater Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Vermutlich wäre der Bevölkerungszuwachs noch deutlich höher, wenn mehr Baulandflächen ausgewiesen würden.

2.2 Mikrolage

Als Mikrolage wird die Lage innerhalb des Stadtgebiets gesehen. Bei Wohnimmobilien sind insbesondere die Attraktivität des Quartiers, die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung, die Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, die Entfernung zum Stadt- oder Ortszentrum, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im näheren Umfeld sowie etwaige Beeinträchtigungen (Lärmeinflüsse, Geruchsimmissionen) von Bedeutung.

Lage im Ortsgebiet/ Umfeld:

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Weilheim inmitten eines ruhigen gelegenen Wohngebiets, das zwischen Mitte der 1990er Jahre bis Anfang der 2000er Jahre entstand. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten und intakten Eindruck, es wird ausschließlich durch Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser und Reihenhäuser) in offener und zwei- bis viergeschossiger Bauweise geprägt. Die Bebauungsstruktur ist als bodenständig zu beurteilen.

Entfernungen:

Das Stadtzentrum liegt Luftlinie rund 1,4 km entfernt, der Bahnhof rund 1,2 km und das Naherholungsgebiet Dietthofer See ca. 1,5 km. Die Hardschule (Grundschule), zwei Kindergärten sowie die sich im Bau befindliche Freie Waldorfschule sind nur ca. 250 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in einem Radius von ca. 500 m.



Stadtplan von Weilheim mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (rotes Kreuz)



Luftbild mit Darstellung der Wohnanlage (rot umrandet) und Lage der zu bewertenden Wohnung (roter Pfeil)

Ausblick/ Weitblick:

Im Gegensatz zu den in den oberen Etagen gelegenen Wohnungen besteht von der zu bewertenden Immobilie im Erdgeschoss kein Ausblick/ Weitblick/ Bergblick, von der Terrasse aus blickt man in den Innenhof der Wohnanlage.

Beeinträchtigungen:

Es sind keine lagebedingten Beeinträchtigungen ersichtlich bzw. bekannt, wie bereits erwähnt handelt es sich um ein ruhiges Wohngebiet. Die etwa 150 m östlich verlaufende Straße „Narbonner Ring“ (eine stärker frequentierte Straße im Stadtgebiet von Weilheim) ist aufgrund der Umgebungsbebauung nicht wahrnehmbar.

Hochwassergefahren:

Das Gebiet, in dem sich die Immobilie befindet, ist nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

Lagequalität:

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Weilheim ist die Qualität der Wohnlage als durchschnittlich zu beurteilen.

2.3 Grundstück/ Wohnanlage

Grundstück/ Erschließung:

Das Grundstück, welches sich aus drei zusammenhängenden Flurstücken (2301, 2301/20 und 2301/18) zusammensetzt, hat eine Fläche von 4.836 m². Es verfügt über einen weitestgehend rechteckigen Zuschnitt und ist eben. Es besteht eine gesicherte Erschließung von Norden über die Birnbaumstraße sowie von Süden über die Straße „Am Obstgarten“ (beides Anliegerstraßen mit wenig Verkehr), zudem gibt es die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Kanal, Elektrik, Erdgas, Telefon). Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze verlaufen öffentliche Gehwege.

Bebauung/ Wohnanlage:

Im Jahr 2000 hat eine Münchner Bauträgersgesellschaft (Bauland GmbH) auf dem bis dahin unbebauten Grundstück eine Wohnanlage mit 55 Wohneinheiten (diese verteilen sich auf zwei getrennte Gebäude und in den jeweiligen Gebäuden auf mehrere Hauseingänge) und einer unterirdischen Tiefgarage mit 57 KFZ-Stellplätzen errichtet. Beide Gebäude sind unterkellert (im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der einzelnen Wohnungen, Gemeinschaftsräume sowie Technikräume) und bestehen aus drei Vollgeschossen sowie einem darüberliegenden, ausgebauten Dachgeschoss (III+D). In allen fünf Hauseingängen gibt es einen Personenaufzug (von Keller bis ins Dachgeschoss) sowie im Kellergeschoss jeweils einen direkten Zugang zur Tiefgarage.

Das nördlich gelegene Wohnhaus mit zwei Hauseingängen (Anschrift „Birnbaumstraße 15+17“) – in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet (Hauseingang „Birnbaumstraße 17“) – stellt einen rechteckigen Baukörper dar, das südlich gelegene Wohnhaus (Anschrift „Anschrift „Am Obstgarten 14+16+18“) ist L-förmig. Die Bauweise sowie der Baustil sind als durchaus ansprechend zu beurteilen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen und kleine Privatgärten, die Wohnungen in den oberen Etagen über Balkone.

Zwischen den beiden Gebäuden gibt es einen Innenhof mit Spielplatz, welcher unmittelbar an den Innenhof der östlich benachbarten Wohnanlage angrenzt und in Verbindung mit diesem äußerst großzügig wirkt. Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen wurden 28 oberirdische KFZ-Stellplätze errichtet, 14 dieser wurden bestimmten Wohnungen per Sondernutzungsrecht zugeordnet (einer davon der zu bewertenden Wohnung), die restlichen 14 Stellplätze stellen Gemeinschaftseigentum dar und können von Jedermann genutzt werden.

Die Wohnanlage wie auch die Außenanlagen hinterlassen einen gepflegten und ansprechenden Eindruck, größere Schäden sind nicht ersichtlich bzw. bekannt. Jedoch ist aufgrund des Gebäudealters (25 Jahre) in absehbarer Zeit mit ersten größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen (z.B. Erneuerung Heizung).



Rot umrandet = Verlauf der Grundstücksgrenzen der WEG

Blau umrandet = Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 01



Ansicht von Süden mit Innenhof (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Innenhof mit Blick auf südliches Wohnhaus



Ansicht südliches Wohnhaus



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Ansicht nördliches Wohnhaus (roter Pfeil = Lage der Wohnung 01)



Treppenhaus



Aufzug



Kellerabteile



Hauseingang „Birnbaumstraße 17“



Tiefgarage (ein Teil dieser)



Tiefgaragen-Ausfahrt



Fahrradraum in der Tiefgarage

Details zur Wohnanlage/ Baubeschreibung:

Außenwände:	massiv (Beton/ Stahlbeton) mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	massiv (Ziegel- bzw. Kalksandstein); tragende Innenwände Beton/ Stahlbeton
Geschossdecken:	massiv (Stahlbeton)
Dach:	Holzdachstuhl (Satteldach mit Widerkehren) mit Zwischensparrendämmung
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentraler Warmwassererzeugung über Heizungsanlage
Fenster:	Kunststoff-Fenster (weiß) mit Zweifachverglasung
Aufzug:	in beiden Wohnhäusern bzw. in allen fünf Hauseingängen gibt es einen Aufzug
Gebäudestandard:	durchschnittlich bis leicht gehoben
Erhaltungszustand:	gepflegt
Energieausweis:	79 kWh/(m²xa) – verbrauchsorientierter Energieausweis vom 3.5.2018
Sonstiges:	in allen Wohnungen dezentrale/ kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

2.4 Teilungserklärung / Verwaltung / Erhaltungsrücklage / Sonderumlagen

Teilungserklärung:

Das Grundstück wurde vor Beginn der Bauarbeiten im Jahr 1999 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in rechtlich eigenständige Einheiten geteilt. Die insgesamt 55 Wohnungen stellen jeweils ein Sondereigentum dar, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die 57 Tiefgaragen-Stellplätze stellen jeweils ein eigenständiges Sondereigentum dar.

Die Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung enthält übliche Vereinbarungen (keine außergewöhnlichen Vereinbarungen, welche sich für die zu bewertende Wohnung oder eine der anderen Einheiten als vor- bzw. nachteilig darstellt). Die den einzelnen Sondereigentumseinheiten zugeordneten Miteigentumsanteile (MEA), welche insbesondere für die Verteilung der laufenden Kosten wie auch der Instandhaltungskosten am Gemeinschaftseigentum von Bedeutung sind, wurden wie üblich anhand der Größe (Wohnfläche) der einzelnen Einheiten im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche gebildet.

Eigentümerstruktur:

Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen gibt es keinen „Mehrheitseigentümer“, welcher über eine Stimmrechtsmehrheit verfügt und Beschlüsse (z.B. zu Instandhaltungsmaßnahmen) beeinflussen könnte.

Sondernutzungsrechte:

Es sind Sondernutzungsrechte zugunsten der Erdgeschosswohnungen an Gartenflächen (so auch für die zu bewertende Wohnung Nr. 01) zugeordnet. Zudem gibt es Sondernutzungsrechte an 14 der 28 oberirdischen KFZ-Stellplätze zugunsten bestimmter Wohnungen (so auch für die zu bewertende Wohnung Nr. 01).

Verwaltung:

Die Wohnanlage wird seit langer Zeit von der „Schöttl Hausverwaltungen & Immobilien GmbH“ mit Sitz in Weilheim verwaltet.

Hauservice:

Regelmäßig anfallende Arbeiten (u.a. Winterdienst; Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen; Treppenhausreinigung) werden von beauftragten Firmen/ einem Hausmeisterservice durchgeführt. Die Kosten werden bei der jährlichen Hausgeldabrechnung auf die Miteigentümer umgelegt. Für die Bewirtschaftung der per Sondernutzungsrecht zugeordneten Freiflächen (Gärten) sind die jeweiligen Wohnungseigentümer selbst verantwortlich.

Erhaltungsrücklage:

Zum letzten Abrechnungsstichtag 31.12.2023 lag die Erhaltungsrücklage für die Wohngebäude (ohne Tiefgarage, für diese gibt es eine separate Erhaltungsrücklage) bei rund 246.000 € (Anteil der Wohnung Nr. 01 = rd. 5.000 €). Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt aktuell 37.000 € pro Jahr (Anteil der Wohnung Nr. 01 = rd. 770 €).

Unter Berücksichtigung der Größe, des Alters sowie dem Zustands der Wohnanlage ist die Höhe der Erhaltungsrücklage als durchschnittlich/ üblich zu beurteilen.

Sonderumlagen:

Zum Wertermittlungsstichtag waren keine Sonderumlagen beschlossen. Nachdem eine ausreichende Erhaltungsrücklage besteht, ist nach sachverständiger Einschätzung auch in näherer Zukunft nicht mit Sonderumlagen zu rechnen.

2.5 Wohnung Nr. 01

2.5.1 Beschreibung

Es handelt sich um eine gewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung, die sich im Hauseingang „Birnbaumstraße 17“ (nördliches Wohnhaus) und hier relativ mittig im Erdgeschoss befindet. Die Wohnung wird – wie auch die anderen 11 Wohnungen in diesem Hauseingang – über ein zentrales Treppenhaus erschlossen, sie befindet sich in einem insgesamt gepflegten Zustand (keine größeren Schäden ersichtlich bzw. bekannt), der Standard ist als durchschnittlich zu beurteilen (keine nennenswerten Veränderungen seit dem Baujahr 2000).

Details zur Wohnung:

Lage:	Erdgeschoss – mittig
Ausrichtung:	Süden und Norden
Zimmer:	3 (zzgl. Diele, Küche, Bad und WC)
Terrasse:	vorhanden (ca. 10 m ² / Betonsteinpflaster)
Wohnfläche:	86 m ² (inkl. 50% Anrechnung der Fläche der Terrasse)
natürliche Belichtung:	normal
Wand-/ Deckenverkleidung:	Putz mit Anstrich
Bodenaufbau:	Estrich
Bodenbeläge:	Parkett in den Wohn- und Schlafräumen/ Fliesen in Bad, WC und Küche
Sanitär:	Bad (ohne Fenster) mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss; separates WC mit Handwaschbecken

Elektrik:	üblicher Standard aus Baujahr
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung; Beschattung mittels Rollläden
Heizung:	Thermostatheizkörper
Warmwasser:	Versorgung über Zentralheizung
Türen:	Holz furnier
Besonderheiten:	in allen Zimmern dezentrale/ kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

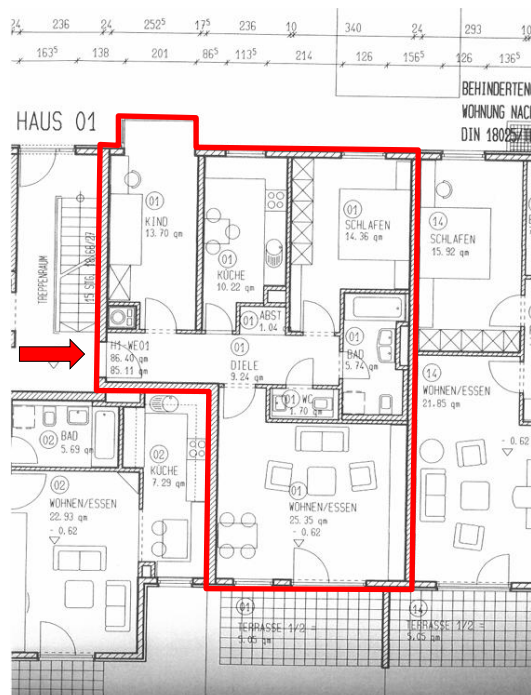
Zubehör:

- Kellerabteil Nr. 01 (ca. 6 m²)
- Sondernutzungsrecht an kleiner Gartenfläche (ca. 20 m²) direkt vor Terrasse
- Sondernutzungsrecht an oberirdischen KFZ-Stellplatz (befindet sich unmittelbar vor Hauseingang)

Hausgeld:

Gemäß dem aktuellsten Wirtschaftsplan 2024 ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 01 ein monatliches Hausgeld in Höhe von 409 € (inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage). Bezogen auf die Wohnfläche der Wohnung (ca. 86 m²) entspricht dies rund 4,75 €/m², was über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen/ Wohnanlagen liegt.

2.5.2 Grundrissplan/ Wohnflächenberechnung



Diele	=	9,24 m ²
Kind	=	13,70 m ²
Küche	=	10,22 m ²
Schlafen	=	14,36 m ²
Abstell	=	1,04 m ²
Bad	=	5,74 m ²
WC	=	1,70 m ²
Wohnen/ Essen	=	25,35 m ²
<u>Terrasse (10,10 m² x 50%)</u>	=	<u>5,05 m²</u>
Gesamt	=	86,40 m²

Rot umrandet = Wohnung Nr. 01

2.5.3 Fotoansichten



Diele



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer



Küche



Bad



WC



Blick von Terrasse Richtung Innenhof



Terrasse inkl. Sondernutzungsrecht an kleiner Gartenfläche



Sondernutzungsrecht an oberirdischen KFZ-Stellplatz

2.6 Nutzung

Die zu bewertende Wohnung (inkl. Kellerabteil) wird von einem der beiden Miteigentümer bewohnt (eigengenutzt).

2.7 Grundbuch

Die zu bewertende Wohnung Nr. 01 (inkl. Kellerabteil Nr. 01) ist vorgetragen im Grundbuch von Weilheim, Blatt 14156.

Eigentümer zum Wertermittlungsstichtag = zwei Privatpersonen (Ehepaar)

aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen keine Namensangabe

In Abteilung II (Belastungen) bestehen zwei Eintragungen (Recht zur Mitbenutzung als Zugangs- bzw. Zufahrtsflächen für Stadt Weilheim sowie Zwangsversteigerungsvermerk), welche im Hinblick auf die Wertermittlung unbedeutend sind.

Etwaige in Abteilung III (Grundschulden) vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ebenfalls unbedeutend.

2.8 Bauplanungsrechtliche Situation

Ohne Bedeutung, da einerseits keine Baurechtsreserve auf dem Grundstück besteht und andererseits das Baurecht beim Handel (Verkauf) von Eigentumswohnung in der Regel keinen Werteinfluss hat.

2.9 seitens des Amtsgerichts gewünschte Auskünfte

Verkehrs-/ Geschäftslage:

siehe Kapitel 2.2 ab Seite 8

baulicher Zustand/ etwa anstehende Reparaturen:

der bauliche Zustand ist gut/ intakt, es stehen keine nennenswerten Reparaturen an

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:

Es liegen diesbzgl. keine negativen Informationen vor

Verdacht auf Hausschwamm:

kein diesbzgl. Verdacht

Verdacht auf ökologische Altlasten:

kein diesbzgl. Verdacht

Kaminkehrer:

Bezirksschornsteinfeger Christian Nörpel, Schatzbergstraße 14, 86911 Dießen

Verwalter:

Schöttl Hausverwaltungen & Immobilien GmbH (Weilheim)

Wohngeld:

409 € monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2024

Mieter/ Pächter:

nicht vorhanden (Immobilie wird eigengenutzt)

Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG:

nein

Gewerbebetrieb:

nein (Immobilie wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt)

Maschinen- und Betriebseinrichtungen:

Nein

Energieausweis:

Es liegt ein Energieausweis vor (siehe Seite 13 unten)

3. OBJEKT- UND MARKTANALYSE

Objektanalyse

Es handelt sich um eine gewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung in durchschnittlicher Lage von Weilheim, die keine nennenswerten Besonderheiten aufweist. Vorteilhaft stellt sich insbesondere die für eine 3-Zimmer-Wohnung gute/marktgängige Größe (Wohnfläche ca. 86 m²) sowie die zweckmäßige Raumaufteilung dar. Auch die Lage im Erdgeschoss mit einer Terrasse und einem kleinen Privatgarten (Sondernutzungsrecht) ist positiv zu erwähnen, Erdgeschosswohnungen verzeichnen eine etwas höhere Nachfrage (insbesondere seitens älterer Personen, welche ihr Haus aufgeben, trotzdem aber weiterhin einen kleinen Garten wünschen). Etwas negativ ist die Lage/ Positionierung der Wohnung innerhalb der Wohnanlage zu erwähnen, nur etwa 10 m südlich der Terrasse grenzt das südliche Wohnhaus (III+D) an, was insbesondere in den Wintermonaten zu Verschattungen führen dürfte. In der Gesamtwürdigung ist die Wohnung als durchschnittlich attraktiv zu beurteilen.

Marktanalyse

Die Marktlage stellt sich aktuell etwas negativ dar. Der „Immobilienboom“ im Zeitraum 2010 – 2022 mit enormen Preissteigerungen (Preise in der Region haben sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt) – welcher insbesondere auf das langjährige Niedrigzinsniveau und die gute wirtschaftliche Situation in Deutschland zurückzuführen war – fand Mitte des Jahres 2022 (vor etwa 3 Jahren) ein abruptes Ende. Grund hierfür war der Beginn des „Russland-Ukraine-Kriegs“ und dessen Folgen (sprunghafter Anstieg der Inflation und infolgedessen starker Anstieg der Bauzinsen und Baukosten). Für viele Kaufinteressenten war der geplante Immobilienerwerb plötzlich nicht mehr finanzierbar (zumal auch Banken bei der Kreditvergaben seither sehr restriktiv sind) und besser situierte Interessenten haben in Erwartung sinkender Preise die Suche zurückgestellt. Auch Investoren, private Kapitalanleger sowie Bauträger (welche das Marktgeschehen in den letzten Jahren durch ihre Nachfrage wesentlich beeinflussten) haben sich Großteils vom Immobilienmarkt abgewendet, da die Aussicht auf weiterhin steigende Preise (und demzufolge Gewinne) verflogen ist und durch den Zinsanstieg auch wieder andere Anlagemöglichkeiten locken. All dies führte zu einem deutlichen Rückgang bei der Nachfrage, infolge dessen sanken die Preise gegenüber den Höchstständen Anfang/ Mitte 2022 um durchschnittlich etwa 20%. Makler berichten, dass sich die Marktlage seit Mitte 2022 vollkommen verändert hat. Während sich Immobilien/ Grundstücke bis dahin einer hohen Nachfrage erfreuten und nicht selten innerhalb kurzer Zeit im Bieterverfahren zu Höchstpreisen unter den vielen Interessenten verkauft wurden, lassen sich seither selbst attraktive Objekte nurmehr mühsam und oftmals auch nur mit Preiszugeständnissen seitens der Anbieter verkaufen (die Vermarktungsdauer hat sich deutlich verlängert). Die veränderte Marktlage zeigt sich auch in Zeitungen sowie den bekannten Internetportalen, die Anzahl der Verkaufsangebote hat deutlich zugenommen und die Anzahl der Kaufgesuche ist deutlich zurückgegangen. Seit Mitte 2022 sind (die wenigen verbliebenen) Kaufinteressenten in einer komfortablen Situation und nutzen die Marktlage für sich. Preisverhandlungen, wie sie bis vor wenigen Jahren undenkbar waren, sind seither wieder an der Tagesordnung.

Vermarktungsfähigkeit:

Trotzdem die zu bewertende Wohnung nicht unattraktiv ist und Weilheim einen durchaus attraktiven Standort darstellt, dürfte aufgrund der beschriebenen Marktlage ein Verkauf dieser selbst bei einem marktgerechten Preis kein „Selbstläufer“ sein. Dennoch ließe sich die Immobilie nach sachverständiger Einschätzung innerhalb eines gewissen Zeitraums verkaufen, da nach Erdgeschosswohnungen einen grundsätzlich etwas höhere Nachfrage besteht und solche eher selten angeboten werden.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich um den bei einem Verkauf (zum Wertermittlungsstichtag) üblicherweise erzielbaren Preis, welche rational und wirtschaftlich handelnde Kaufinteressenten nach eingehender Prüfung der Immobilie zu zahlen bereit wären. Außergewöhnliche Umstände (z.B. Sonderinteresse eines Kaufinteressenten, Verkauf aus einer Notlage heraus) und/ oder ungewöhnliche Nutzungsabsichten sind bei der Verkehrswertermittlung ausdrücklich nicht zu berücksichtigen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts bilden die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vor allem zur Verkehrswertermittlung, wenn sich der Grundstücksmarkt bei der Preisfindung an Vergleichspreisen orientiert. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn Objekte auf Grundlage einer einheitlichen Bezugseinheit gehandelt werden. Dies trifft beispielsweise bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen zu. Bei anderen Objekten (z.B. Einfamilienhäusern) erhält das Vergleichswertverfahren aufgrund der geringen Vergleichbarkeit der Objekte eine untergeordnete Bedeutung.

Ertragswertverfahren:

Marktteilnehmer, die aus einer Immobilieninvestition Erträge generieren möchten, interessieren sich vorrangig für zukünftig erzielbare Erträge sowie für das bestehende Ertragspotential der Immobilie. Das Ertragswertverfahren spiegelt diese Überlegungen.

Sachwertverfahren:

Potentielle Erwerber, die eine Eigennutzung beabsichtigen, gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen meist von den Kosten für den Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und dem Bau eines ähnlichen Gebäudes (Ersatzbeschaffungskosten) aus. Sie bestimmen dann unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Gedanken werden am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollzogen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung. Der Verkehrswert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt, da dies das für Eigentumswohnungen bevorzugte Bewertungsverfahren darstellt und eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

4.3 Erläuterung des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert anhand von Kaufpreisen (= Vergleichspreise) ähnlicher Immobilien (= Vergleichsobjekte), welche ausgehend vom Wertermittlungsstichtag in der jüngeren Vergangenheit gehandelt wurden, abgeleitet. Die Vergleichspreise spiegeln das Marktverhalten direkt wider, weshalb es sich beim Vergleichswertverfahren um ein sehr transparentes und gut nachvollziehbares Bewertungsverfahren handelt. Entsprechende Vergleichspreise können von Sachverständigen beim jeweiligen Gutachterausschuss (welcher von den Notaren eine Abschrift sämtlicher Kaufverträge erhält und diese in einer Kaufpreissammlung erfasst) gebührenpflichtig angefordert werden.

4.4 Vergleichspreise

Im Zuge dieser Gutachtenerstellung habe ich beim Gutachterausschuss des Landkreis Weilheim-Schongau einen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Hierbei wurden dem Gutachterausschuss die Daten des Bewertungsobjekts (Anschrift, Baujahr, Etage, Wohnfläche, Zustand, etc.) mitgeteilt, mit der Vorgabe, Vergleichsobjekte nach folgenden Kriterien zu selektieren:

Verkaufszeitraum: 1/2024 bis 4/2025 (= Wertermittlungsstichtag und 15 Monate davor)
Lage: Stadtgebiet Weilheim (ohne Ortsteile und ohne westliches Stadtgebiet)
Baujahr: 1990 – 2010

Wohnfläche: 50 m² - 100 m²

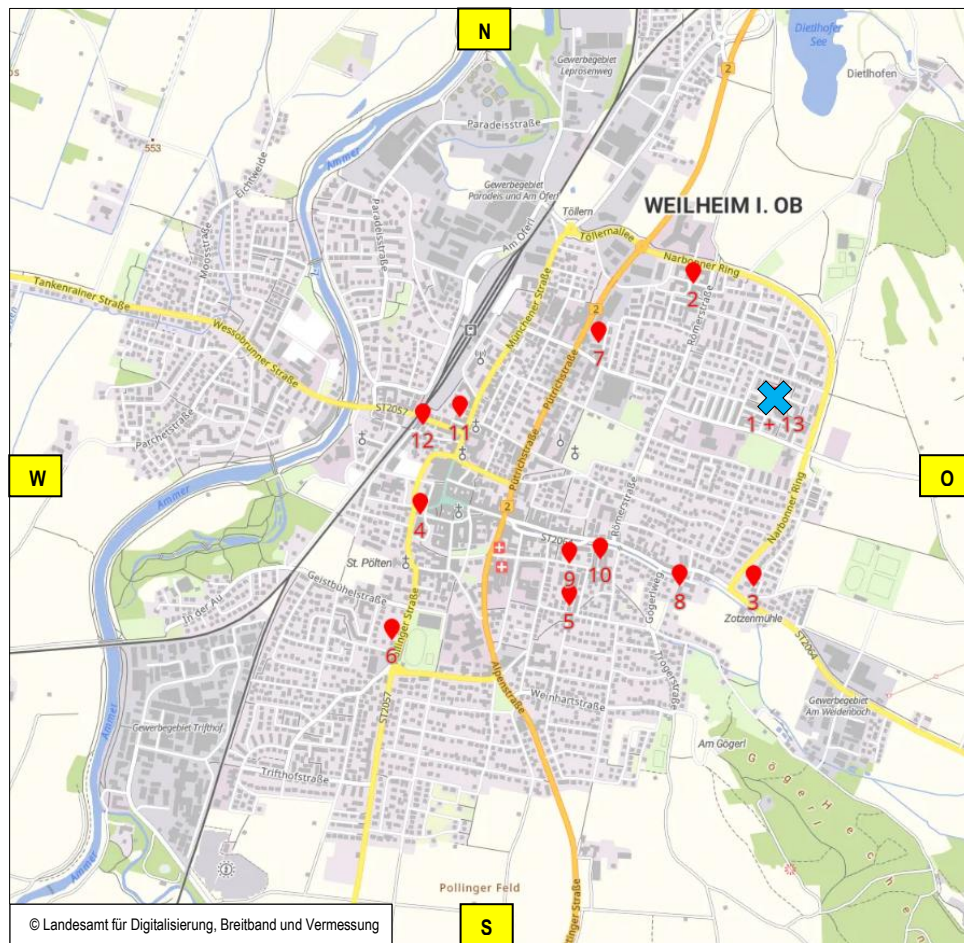
Geschoss: alle Geschosse

Der Gutachterausschuss lieferte daraufhin 13 Kauffälle von Eigentumswohnungen, die diese Kriterien erfüllen.

Mir sind die wichtigsten wertrelevanten Daten zu diesen Vergleichsobjekten bekannt (u. a. Anschrift, Wohnungsgröße, Baujahr, Etage, Standard), zudem wurden diese von außen besichtigt. Aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen können die Vergleichsobjekte im Gutachten jedoch nur teilanonymisiert (ohne Adresse) dargestellt werden.

Übersicht der Vergleichsobjekte									
Nr.	Verkauf	Lage	Baujahr	Standard	Geschoss	Balkon/ Terrasse	Wohnfläche	vermietet	Kaufpreis/ m ² *
1	2 / 2024	Weilheim	2000	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	63 m ²	ja	4.428 €
2	2 / 2024	Weilheim	1990	leicht gehoben	2. OG	vorhanden	57 m ²	nein	4.649 €
3	3 / 2024	Weilheim	1991	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	70 m ²	ja	4.262 €
4	5 / 2024	Weilheim	2001	durchschnittlich	2. OG	vorhanden	75 m ²	ja	4.062 €
5	5 / 2024	Weilheim	2000	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	54 m ²	ja	4.847 €
6	6 / 2024	Weilheim	1995	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	51 m ²	ja	4.835 €
7	6 / 2024	Weilheim	1990	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	53 m ²	ja	4.527 €
8	10 / 2024	Weilheim	1992	durchschnittlich	1. OG	vorhanden	60 m ²	nein	4.567 €
9	10 / 2024	Weilheim	2004	durchschnittlich	DG	vorhanden	70 m ²	ja	5.472 €
10	10 / 2024	Weilheim	1993	durchschnittlich	EG	vorhanden	74 m ²	ja	5.397 €
11	10 / 2024	Weilheim	1997	durchschnittlich	EG	vorhanden	59 m ²	ja	3.221 €
12	11 / 2024	Weilheim	2009	leicht gehoben	1. OG	vorhanden	77 m ²	ja	4.896 €
13	11 / 2024	Weilheim	2002	durchschnittlich	DG	vorhanden	87 m ²	nein	5.150 €

* Kaufpreis/ m²: gemäß notarieller Urkunde (ohne Wertanteile für Garage/ TG-Stellplatz/ Stellplatz)



Stadtplan Weilheim mit Darstellung der Lage der Vergleichsobjekte
 blaues Kreuz = Lage der zu bewertenden Wohnung

4.5 Anpassung der Vergleichspreise

Die Vergleichspreise stellen die Grundlage für die Vergleichswertermittlung dar, sie müssen jedoch

- an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden (alle Vergleichsobjekte wurden ausgehend vom Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit verkauft)
- an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst werden (da die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte teilweise vom Bewertungsobjekt abweichen)

a) Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Es liegen Vergleichspreise aus dem Zeitraum 1/2024 – 11/2024 vor, Wertermittlungsstichtag ist der 10.4.2025. Wie bereits auf Seite 19 (Marktlage) erwähnt, haben sich die Immobilienpreise seit den Höchstständen Anfang/ Mitte des Jahres 2022 rückläufig entwickelt. Der Preisrückgang erfolgte im Zeitraum Mitte 2022 bis Anfang 2024, seither stagnieren

die Preise. Insofern ist keine Anpassung der Vergleichspreise erforderlich, da sich das allgemeine Preisniveau seit Anfang 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 10.4.2025 nicht wesentlich verändert hat.

b) Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Aufgrund der Individualität von Immobilien ist eine 100% Übereinstimmung zwischen den einzelnen Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt nicht möglich. Zwar wurden für die vorliegende Wertermittlung nur Kaufpreise von mit dem Bewertungsobjekt in etwa vergleichbaren Wohnungen angefordert, dennoch bestehen teilweise Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen (u.a. Qualität der Wohnlage innerhalb des Stadtgebiets von Weilheim, Baujahr, Standard, etc.). Die Vergleichspreise müssen mittels entsprechender Zu- bzw. Abschläge an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst werden. Ist ein Vergleichsobjekt in einem bestimmten Merkmal „besser“ gegenüber dem Bewertungsobjekt, ist hierfür ein Abschlag auf den Vergleichspreis vorzunehmen (da der erzielte Kaufpreis statistisch betrachtet geringer wäre, wenn dieses Merkmal nicht „besser“ sondern identisch wie beim Bewertungsobjekt wäre). Ist ein Vergleichsobjekt in einem bestimmten Merkmal „schlechter“ gegenüber dem Bewertungsobjekt, ist ein Zuschlag auf den Kaufpreis vorzunehmen (da der erzielte Kaufpreis statistisch betrachtet höher wäre, wenn dieses Merkmal nicht „schlechter“ sondern identisch wie beim Bewertungsobjekt wäre).

Erläuterungen zu den Anpassungen:

Lage:

Für Wohnungen in besseren Lagen werden in der Regel höhere Kaufpreise pro Quadratmeter erzielt als für Wohnungen in schlechteren Lagen. Wie bereits erwähnt, weist die zu bewertende Wohnung innerhalb des Stadtgebiets von Weilheim eine durchschnittliche Lagequalität auf. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 2, 8, 12 und 13 verfügen ebenfalls über eine durchschnittliche Lagequalität (hier sind keine Anpassungen vorzunehmen). Die Vergleichsobjekte Nrn. 3, 4, 6 und 7 befinden sich in einer etwas schlechteren Lage, das Vergleichsobjekt Nr. 11 in einer deutlich schlechteren Lage (bei diesen Vergleichsobjekten ist ein entsprechender Zuschlag vorzunehmen). Die Vergleichsobjekte Nr. 5, 9 und 10 befinden sich in einer besseren Lage, hier ist ein entsprechender Abschlag vorzunehmen.

Baujahr:

Neuere Wohnungen verzeichnen üblicherweise höhere Preise als ältere Wohnungen (ausgenommen anspruchsvolle Altbauwohnungen in Innenstadtlagen). Gemäß einer Auswertung des Gutachterausschuss WM-SOG liegt der Preisunterschied bei rund 0,5% pro Jahr. Dementsprechend erfolgt auf die Vergleichsobjekte, welche älter ggü. dem Bewertungsobjekt sind, ein Zuschlag von 0,5% pro Jahr Abweichung zum Bewertungsobjekt. Auf die Vergleichsobjekte, welche jünger ggü. dem Bewertungsobjekt sind, erfolgt ein Abschlag von 0,5% pro Jahr Abweichung zum Bewertungsobjekt (wobei eine Rundung auf volle Prozentpunkte erfolgt).

Standard:

Wohnungen mit besserem Standard verzeichnen üblicherweise höhere Preise als Wohnungen mit schlechterem Standard. Ausgenommen der Vergleichsobjekte Nr. 2 und 12 (etwas besserer Standard ggü. Bewertungsobjekts – hier ist eine Anpassung vorzunehmen) verfügen alle Vergleichsobjekte ebenso wie die zu bewertende Immobilie über einen durchschnittlichen Standard, sodass diesbzgl. keine Anpassung vorzunehmen ist.

Geschoss:

In Großstädten (z.B. München) werden für Wohnungen in oberen Etagen üblicherweise höhere Preise erzielt als für Wohnungen in unteren Etagen (in Städten möchte man vorzugsweise „oben“ wohnen). Im ländlichen Bereich (hierzu zählt Weilheim) ist keine nennenswerte Kaufpreisabhängigkeit bzgl. der Geschosslage von Eigentumswohnungen festzustellen, weshalb hinsichtlich des Merkmals „Geschoss“ keine Anpassung der Vergleichspreise vorzunehmen ist.

Wohnfläche:

Der Gutachterausschuss Weilheim-Schongau wie auch die Gutachterausschüsse umliegender Landkreise haben bisher keine Untersuchung vorgenommen, welchen Einfluss die Größe einer Wohnung auf den Kaufpreis (Quadratmeterpreis) hat. Jedoch ist es so, dass insbesondere im ländlichen Raum mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränderten Merkmalen, ein Anstieg des m²-Preises einhergeht, was im Wesentlichen mit dem geringeren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilnehmern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Wohnungen verhält es sich andersherum: Der m²-Preis sinkt im Regelfall, infolge des höheren Absolutpreises. In der Bewertungsliteratur (vgl. Tillmann, Hans-Georg – Kleiber, Wolfgang – Seitz, Wolfgang: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 5.1 / Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen) sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Wohnungsgröße und m²-Preis zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgendem Bild:

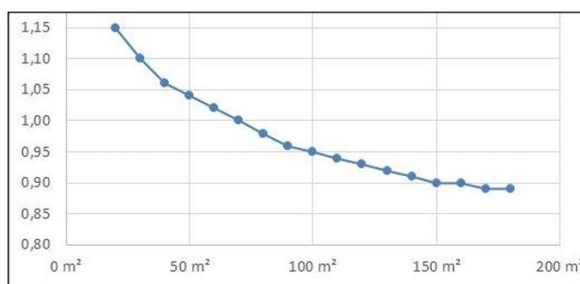


Abbildung 1: Zusammenhang des Kaufpreises und der Wohnfläche von der Größe
(eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)

Sprengnetter (Marktdaten und Praxishilfen – Band 4 – Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen) hat diesbzgl. sogar Untersuchungen in Abhängigkeit von der Größe der Kommune vorgenommen und hierbei festgestellt, dass sich der Werteeinfluss aufgrund der Wohnungsgröße bei kleineren Kommunen anders verhält als in Städten/ Großstädten.

Abb. 1: Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße

Wohnungsgröße [m²]	Umrechnungs- koeffizient		
	< 120.000 E	> 120.000 E < 500.000 E	500.000 E
30	1,09	1,09	1,09
40	1,06	1,06	1,06
50	1,03	1,03	1,03
60	1,02	1,02	1,02
70	1,00	1,00	1,00
80	0,99	1,00	1,03
90	0,98	1,00	1,05
100	0,96	1,03	1,05
110	0,95	1,05	1,05
120	0,94	1,05	1,05
130	0,94	1,05	1,05
140	0,93	1,03	1,03
150	0,92	1,00	1,00
160	0,92	0,98	0,98
170	0,91	0,96	0,96
180	0,90	0,94	0,94
190	0,90	0,94	0,94
200	0,89	0,94	0,94

Rot umrandet = Umrechnungskoeffizienten
für Kommunen < 120.000 Einwohner

Die Vergleichsobjekte sind dementsprechend an die abweichende Wohnungsgröße anzupassen, Grundlage bilden die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten für Kommunen < 120.000 Einwohner. Auf Wohnungen, welche ggü. dem Bewertungsobjekt größer sind, ist ein Zuschlag vorzunehmen (da der erzielte Kaufpreis statistisch betrachtet höher wäre, wenn die Wohnung eine geringe Größe wie die zu bewertende Immobilie gehabt hätte). Auf Wohnungen, welche ggü. dem Bewertungsobjekt kleiner sind, ist ein Abschlag vorzunehmen (da der erzielte Kaufpreis statistisch betrachtet geringer wäre, wenn die Wohnung gleich groß wie die zu bewertende Immobilie wäre).

Terrasse/ Balkon:

Wohnungen mit Terrasse/ Balkon erzielen bei sonst identischen Merkmalen üblicherweise höhere Preise ggü. Wohnungen ohne Terrasse/ Balkon. Sämtliche Vergleichsobjekte verfügen wie die zu bewertende Wohnung über eine Terrasse bzw. einen Balkon, sodass diesbzgl. keine Anpassung vorzunehmen ist.

Nutzung:

Vermietete Wohnungen erzielen aufgrund der eingeschränkten Planungsfreiheit statistisch betrachtet geringere Kaufpreise ggü. nicht vermieteten Wohnungen. Der Gutachterausschuss Stadt München nimmt diesbezüglich jedes Jahr Kaufpreisuntersuchungen vor, in den letzten drei Jahren lag der Preisunterschied zwischen 8% und 10%. Der Gutachterausschuss WM-SOG (wie auch andere Gutachterausschüsse aus der Region) haben hierzu bisher keine Untersuchungen vorgenommen, da die Anzahl an Wohnungsverkäufen hier deutlich geringer als in München ist und es an Auswertungsmöglichkeiten mangelt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch in Weilheim ein Preiseinfluss aufgrund Vermietung besteht, wenngleich vermutlich etwas geringer als in München. In Anlehnung auf die Auswertungen des Gutachterausschuss Stadt München erfolgt auf die vermieteten Vergleichsobjekte ein Zuschlag von 5% (da sie im unvermieteten Zustand statistisch betrachtet einen höheren Preis erzielt hätten). Auf die unvermieteten Vergleichsobjekte (identisch wie Bewertungsobjekt) ist keine Anpassung vorzunehmen.

Anpassung der Vergleichspreise an die Merkmale des Bewertungsobjekts										
Nr.	Kaufpreis/m² angepasst an Stichtag	Anpassung Lage	Anpassung Baujahr	Anpassung Standard	Anpassung Geschoss	Anpassung Wohnfläche	Anpassung Terrasse/ Balkon	Anpassung Nutzung	Anpassung Gesamt	Kaufpreis/ m² angepasst
1	4.428 €	ähnlich +/- 0%	identisch +/- 0%	identisch +/- 0%	+/- 0%	63 m ² - 4%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 1%	4.472 €
2	4.649 €	ähnlich +/- 0%	10 Jahre älter + 5%	etwas besser - 5%	+/- 0%	57 m ² - 4%	vorhanden +/- 0%	unvermietet +/- 0%	- 4%	4.463 €
3	4.262 €	etwas schlechter + 5%	9 Jahre älter + 5%	identisch +/- 0%	+/- 0%	70 m ² - 2%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 13%	4.816 €
4	4.062 €	etwas schlechter + 5%	1 Jahr jünger - 1%	identisch +/- 0%	+/- 0%	75 m ² - 2%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 7%	4.346 €
5	4.847 €	besser - 5%	identisch +/- 0%	identisch +/- 0%	+/- 0%	54 m ² - 5%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	- 5%	4.605 €
6	4.835 €	etwas schlechter + 5%	5 Jahre älter + 3%	identisch +/- 0%	+/- 0%	51 m ² - 5%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 8%	5.222 €
7	4.527 €	etwas schlechter + 5%	10 Jahre älter + 5%	identisch +/- 0%	+/- 0%	53 m ² - 5%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 10%	4.980 €
8	4.567 €	ähnlich +/- 0%	8 Jahre älter + 4%	identisch +/- 0%	+/- 0%	60 m ² - 4%	vorhanden +/- 0%	unvermietet +/- 0%	+/- 0%	4.567 €
9	5.472 €	besser - 5%	4 Jahre jünger - 2%	identisch +/- 0%	+/- 0%	70 m ² - 2%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	- 4%	5.253 €
10	5.397 €	besser - 5%	7 Jahre älter + 4%	identisch +/- 0%	+/- 0%	74 m ² - 2%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 2%	5.505 €
11	3.221 €	viel schlechter + 10%	3 Jahre älter + 2%	identisch +/- 0%	+/- 0%	59 m ² - 4%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	+ 13%	3.640 €
12	4.896 €	ähnlich +/- 0%	9 Jahre jünger - 5%	etwas besser - 5%	+/- 0%	77 m ² - 1%	vorhanden +/- 0%	vermietet + 5%	- 6%	4.602 €
13	5.150 €	ähnlich +/- 0%	identisch +/- 0%	identisch +/- 0%	+/- 0%	87 m ² +/- 0%	vorhanden +/- 0%	unvermietet +/- 0%	+/- 0%	5.150 €
Ø Vergleichspreis (angepasst an allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die Merkmale des Bewertungsobjekts)										4.740 €

Die sowohl an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wie auch an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 3.640 €/m²-Wohnfläche bis 5.505 €/m²-Wohnfläche (Ø 4.740 €/m²). Bei auffällig hohen bzw. niedrigen Kaufpreisen ist nicht auszuschließen, dass bei diesen Verkäufen außergewöhnliche bzw. persönliche Umstände vorliegen, welche jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht zu

berücksichtigen sind. Um das Bewertungsergebnis nicht durch derartige Kaufpreise zu verfälschen, werden Kaufpreise, welche um mehr als $\pm 25\%$ vom Durchschnittswert abweichen, ausgefiltert. Keiner der Vergleichspreise weicht um mehr als $\pm 25\%$ vom Durchschnittswert ab, sodass keine Bereinigung erforderlich ist. Die Abweichungen ($\downarrow 23\%$ bzw. $\uparrow 16\%$) bewegen sich in einem üblichen Rahmen. Selbst wenn man den höchsten sowie den niedrigsten Kauffall außer Acht lässt, ergibt sich ein nahezu identischer Durchschnittswert. Der durchschnittliche Vergleichswert eignet sich demzufolge als Berechnungsgrundlage.

4.6 Vergleichswertermittlung

Erläuterungen zu weiteren/ individuellen Anpassungen:

Abschlag wegen Lage der zu bewertenden Wohnung (Verschattung)

Die zu bewertende Wohnung liegt direkt nördlich des südlichen Wohngebäudes der Wohnanlage und wird durch diese insbesondere in den Wintermonaten verschattet, zudem wirkt der relative große Nachbarbau „drückend“. Diesbzgl. erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3% auf den Vergleichswert.

Abschlag wegen überdurchschnittlich hohem Hausgeld

Gemäß dem aktuellsten Wirtschaftsplan 2024 ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 01 ein monatliches Hausgeld in Höhe von 409 € (inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage), was bezogen auf die Wohnfläche der Wohnung (ca. 86 m²) rund 4,75 €/m² entspricht. Das übliche/ durchschnittliche Hausgeld in vergleichbaren Wohnungen/ Wohnanlagen liegt bei rund 4 €/m² bis 4,50 €/m². Potentielle Kaufinteressenten dürften das hohe Hausgeld kritisch beurteilen, diesbzgl. erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5.000 €.

Zuschlag für Sondernutzungsrecht an Gartenfläche:

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche (ca. 20 m²), diesbzgl. erfolgt ein Zuschlag von 3.000 €.

Zuschlag für Sondernutzungsrecht an oberirdischen KFZ-Stellplatz:

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen KFZ-Stellplatz. Gemäß dem aktuellsten Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss WM-SOG liegen die Kaufpreise von oberirdischen KFZ-Stellplätzen (Wiederverkauf ohne Neubau) im „städtischen Bereich“ (hierzu zählt Weilheim, Penzberg, Peißenberg, Peiting und Schongau) bei durchschnittlich 5.000 €. Der Auswertung liegen die Kaufpreise des Jahres 2022 zugrunde. Aufgrund des seither eingetretenen Preisrückgangs erfolgt ein Wertansatz von 4.000 €.

Zuschlag für Kellerraum

Zum Bewertungsobjekt gehört ein rund 6 m² großes Kellerabteil. Hierfür ist kein gesonderter Wert in Ansatz zu bringen, da in den Vergleichspreisen die Wertanteile von Kellerräumen/ Kellerabteilen enthalten sind. Somit wird der Kellerraum wertmäßig indirekt durch den Ansatz des durchschnittlichen Vergleichspreises mit berücksichtigt.

ermittelter Vergleichswert	=	4.740 €/ m ²
Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung	×	86,4 m ²
	=	409.536 €
Abschlag wegen Lage der zu bewertenden Wohnung (Verschattung)	–	3 %
	=	397.250 €
Abschlag wegen überdurchschnittlich hohem Hausgeld	–	5.000 €
Zuschlag für Zuschlag für Sondernutzungsrecht an kleiner Gartenfläche	+	3.000 €
Zuschlag für Zuschlag für Sondernutzungsrecht an oberirdischen KFZ-Stellplatz	+	4.000 €
Vergleichswert (≙ Verkehrswert)	=	399.250 € rd. 400.000 €

4.7 Bewertung der Rechte (Belastungen) in Abteilung II des Grundbuchs

Bei der Zwangsversteigerung bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Rechte (Belastungen) grundsätzlich außer Acht. Gemäß dem Amtsgericht Weilheim i.OB sind in Abteilung II eingetragene Rechte (Belastungen) separat zu bewerten, wobei hierbei nicht der Wert des Rechts aus Sicht des Berechtigten von Bedeutung ist, sondern lediglich, wie sich die Rechte (Belastungen) auf den Verkehrswert der Immobilie auswirken.

Wie bereits unter Kapitel 2.7 (Seite 18) erwähnt, bestehen in Abteilung II des Grundbuchs zwei Eintragungen (Recht zur Mitbenutzung als Zugangs- bzw. Zufahrtsflächen für Stadt Weilheim sowie Zwangsversteigerungsvermerk), welche jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

5. VERKEHRSWERT

Für den 19,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Fl. Nrn. 2301, 2301/20 und 2301/18
Gemarkung Weilheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichnet

Anschrift: 82362 Weilheim | Birnbaumstraße 17

wurde unter Beachtung aller wertbestimmenden Merkmale zum Stichtag 10.4.2025 folgender Verkehrswert ermittelt:

400.000 €

(in Worten: vier – hundert – tausend Euro)

Hinweise:

- 1) Beim Verkehrswert handelt es sich um den im Verkaufsfall üblicherweise erzielbaren Preis, den rational und wirtschaftlich handelnde Kaufinteressenten nach eingehender Prüfung des Bewertungsobjekts zu zahlen bereit wären (ohne Berücksichtigung außergewöhnlicher Umstände und Sonderinteresse). Da Marktteilnehmer (Käufer wie auch Verkäufer) nicht immer rein wirtschaftlich/ rational handeln und manche Verkäufe zudem durch außergewöhnliche Umstände (z.B. Sonderinteresse eines Kaufinteressenten; Verkauf aus einer Notlage heraus; Verkauf an Angehörige oder direkte Nachbarn; etc.) beeinflusst werden, kann der tatsächliche Verkaufspreis durchaus vom ermittelten Verkehrswert abweichen.
- 2) Grundstücks- und Immobilienpreise unterliegen Schwankungen, weshalb der ermittelte Verkehrswert nur für den genannten Wertermittlungsstichtag Gültigkeit hat.

Durch meine Unterschrift bescheinige ich, dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Peißenberg, 7.5.2025



Immobilienwirt Ulrich Pech

zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024)