

WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER



**VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN**

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht Amtsgericht Weilheim i.Ob
Verfahren Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 1 K 84/24 **Wertermittlungsobjekt a**

Adresse: 82383 Hohenpeißenberg, Glückauf-Str. 15

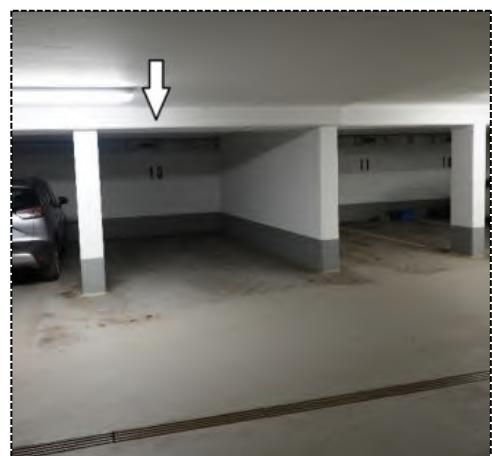
87,24/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 108, Gemarkung Hohenpeißenberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet



Geschäfts-Nr. 1 K 85/24 **Wertermittlungsobjekt b**

Adresse: 82383 Hohenpeißenberg, Brandlweg 1

2/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 107/6, Gemarkung Hohenpeißenberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz T 13 in der Tiefgarage lt. Aufteilungsplan



Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 12.02.2025

Verkehrswert zu a 275.000 €

Verkehrswert zu b 17.500 €

Gutachtennr. 120225 Ausfertigungsdatum 23.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1 Lagemerkmale	Seite 5
2.2 Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)	Seite 6
2.2.1 Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.2.2 Sondereigentum	Seite 8
2.3 Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)	Seite 10
2.4 Sonstige rechtliche Belange	Seite 11
2.4.1 Wertermittlungsobjekt a	Seite 11
2.4.2 Wertermittlungsobjekt b	Seite 12
2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 13
3. BEWERTUNG	Seite 14
3.1 Verfahrenswahl	Seite 14
3.2 Vergleichswertverfahren	Seite 15
3.2.1 Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)	Seite 15
3.2.2 Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)	Seite 18
3.3 Ertragswertverfahren (Wertermittlungsobjekt a)	Seite 19
4. ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 31 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber Amtsgericht Weilheim i.OB (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i.OB

Gerichtsaktenzeichen **1 K 84/24** (Beschluss 25.11.2024)

Wertermittlungsobjekt a

Adresse 82383 Hohenpeißenberg, Glückauf-Str. 15

Grundbuch Amtsgericht Weilheim i.OB | Wohnungsgrundbuch von Hohenpeißenberg | Blatt 2114 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 87,24/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 108, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Gerichtsaktenzeichen **1 K 85/24** (Beschluss 25.11.2024)

Wertermittlungsobjekt b

Adresse 82383 Hohenpeißenberg, Brandlweg 1

Grundbuch Amtsgericht Weilheim i.OB | Teileigentumsgrundbuch von Hohenpeißenberg | Blatt 2080 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 2/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 107/6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 13 lt. Aufteilungsplan

Zweck der Wertermittlung Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Ortsbesichtigung 12.02.2025 durch den Verfasser des Gutachtens

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag¹

12.02.2025

Weitere Unterlagen vom Auftraggeber

Beschluss des Amtsgerichts; Grundbuchauszüge vom 28.10.2024

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2, Abs. 5, ImmoWertV.

Sonstige Recherchen

Gemeinde Hohenpeißenberg (Bauplanungsrecht, Erschließung) | Hausverwaltung (Wohngeld, Rücklagen, wertrelevante Beschlüsse) | Amtsgericht Weilheim i.OB (Teilungserklärung, Teilungsplan, Bewilligungsurkunden) | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim i.OB (wertrelevante Daten) | Landratsamt Weilheim i.OB (Altlastenabfrage) | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.OB (amtlicher Lageplan) | Einschlägige Immobiliendienste | Eigene örtliche Aufzeichnungen

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenarten und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadengutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadengutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Darüber hinaus wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch (letzte Änderung 28.10.2024) entnommen und wird als korrekt unterstellt. Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Möglicheres Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Das Teileigentum liegt auf dem direkt an das Grundstück mit dem Wohnungseigentum angrenzenden Grundstück und ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut, die, mit Ausnahme der Tiefgarage, mit der Anlage, in der sich das Wohnungseigentum befindet, konzeptionell und hinsichtlich des Baujahrs nahezu identisch ist. Auf eine separate Beschreibung des Gemeinschaftseigentums bezogen auf das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, kann deshalb verzichtet werden.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der landschaftlich attraktiv in der Mitte des Pfaffenwinkels im Alpenvorland gelegenen und landesplanerisch als Grundzentrum geführten Gemeinde Hohenpeißenberg (mit insgesamt 17 Gemeindeteilen) im mittleren Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.900 Einwohnern (mit leicht steigender Tendenz) angegeben werden.

Hohenpeißenberg liegt an der Bundesstraße 472 (Irschenberg-Markt-oberdorf). Darüber hinaus besitzt der Ort einen Bahnhof, der wochentags mindestens stündlich bedient werden, an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim. Der nächste Autobahnanschluss auf die A 95 (München-Garmisch-Partenkirchen) liegt ca. 30 km, das Oberzentrum Weilheim i.OB ca. 15 km, die Mittelzentren Schongau ca. 10 km und Peißenberg ca. 5 km und die Landeshauptstadt München (Zentrum) ca. 70 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Hohenpeißenberg in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Ruhige und topographisch erhöhte Wohnlage am nordöstlichen Ortsrand des Hauptorts Hohenpeißenberg.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in offener, maximal zweieinhalbgeschossiger Bauweise und umgeben von großen, eingewachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung liegen überwiegend in noch üblicher, fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt, ein Netto-Markt und der Bahnhof liegen bereits deutlich weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden insbesondere in Peißenberg, Weilheim und Schongau angeboten. Dagegen liegt der freie Naturraum nördlich sozusagen direkt vor der Haustür.

2.2 Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)

2.2.1 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

2.031 m².

Topographie

Überwiegend eben, von der Straße nach Norden aber leicht ansteigend und an der nördlichen Grundstücksgrenze bereits etwa ein Geschoss über dem Hauptplateau liegend.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasser- und Georisiken sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Das Grundstück wird südlich über die Glückauf-Straße, eine öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsbüchlich ausgebaut Verkehrsfläche erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden (u.a. auch 4 Stpl. in einer Parkbucht). Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Über ausstehende oder kurzfristig anstehende Erschließungsbeiträge ist nichts bekannt.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erscheint mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Es handelt sich lt. Teilungserklärung um eine Anlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten, einer Hanggarage mit 9 Stellplätzen und 7 offenen Stellplätzen (gemeinschaftlich nutzbar).

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Baujahr

Ca. 1994.

Äußeres Erscheinungsbild

Bauzeittypischer, zweieinhalbgeschossiger Baukörper mit weit ausladenden Dachvorsprüngen, der sich trotz seiner Größe angenehm und harmonisch in die prägende Umgebungsbebauung einfügt.

Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen

Das Gebäude wird nordseitig vordachgeschützt begangen und führt in einen tiefen Flur mit einer einläufigen Treppe, die 4 Geschosse (Kellergeschoß und 3 Obergeschosse; das 2. OG = DG) verbindet. Den Wohnungen im EG sind Sondernutzungsrechte für Terrassen- und Gartennutzung vorgelagert. Im KG (auch zusätzl. über eine Außentreppe erreichbar) befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, ein Trocken- und ein Wäscheraum, Gemeinschaftsvorplätze und Technikräume. Ein Aufzug existiert nicht. Im Bereich der Garage befinden sich der überdeckte Müllsammelplatz und ein Fahrradraum. Die westseitige Zufahrt auf das Grundstück und die nördliche Hanggaragenvorfahrt sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise | Fassade verputzt (kein Vollwärmeschutz), im DG holzverschalt | Massivdecken | Dachsteindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Massivtreppe und Treppenhaus mit Natursteinplatten belegt; Stahlstabgeländer; im KG Fliesen und Glattestrich | Hausingangssituation als teilverglastes Holzrahmenelement; Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage außenseitig vor der Haustür | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert, Holzzargen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl) | Massive Balkonplatten mit Holzstabbrüstungen

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 04.05.2018 wird ein Endenergieverbrauch von 92,4 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 101,7 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte entsprechen der Energieeffizienzklasse C und liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im grün-gelben und damit energetisch mittleren Bereich.

Erhaltenszustand

Das Objekt präsentiert sich im Wesentlichen in einem baualtersadäquaten Erhaltens- und guten Pflegezustand.

Auch aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen bezogen auf das Bewertungsobjekt hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen müsste. Es wird unterstellt, dass die laufenden Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden.

2.2.2 Sondereigentum

Lage der Wohnung	Im 2. OG (gleichzeitig DG), rechts.
Grundrissliche Konzeption	Es handelt sich um eine 2-Zi.-Whg. mit Diele, Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne, Waschmaschinenanschluss), einem auch gut belichten, nach Norden orientierten, beheizbaren „Abstellraum“ (wird derzeit als Büro genutzt), Küche (mit Schiebetür) und einem gut nutzbaren, vom Wohn- und auch vom Schlafraum begehbar, überdachten und westseitig orientierten Balkon. Aufgrund der Dachschrägen ist die Nutzbarkeit hinsichtlich Möblierung bereits leicht eingeschränkt (seitliche Abseiten können aber noch als niedriger Stauraum genutzt werden). Der Essplatz orientiert sich nach Süden und wird über eine Dachgaube belichtet (mit weiter Aussicht). Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird westseitig über Holzklappläden angeboten. Querlüftung ist möglich. Das Bad und die Küche sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet (liegende Dachflächenfenster). Die sonstigen Raumhöhen betragen ca. 2,45 m. Der darüberliegende Dachspitz (Gemeinschaftseigentum) ist über eine gedämmte Ausziehleiter erreichbar.
Ausstattungsstandard	Bodenoberbeläge in den Aufenthaltsräumen als Holzmosaikparkett, in der Küche PVC-Belag Im Bad Boden und Wände gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen Wände, Dachschrägen (glatt beplankt) und Decken überwiegend rauhfaser tapeziert Wandhängende Konvektoren mit Thermostatventilen Holzfenster, isolierverglast, lasiert Holzwerkstofftüren, furniert Bauzeitadäquate Elektroausstattung Balkon gefliest

Größe¹	Nutzung	WF lt.	Summe	gerundet
	Teilungsplan			
	Diele	3,22 m ²		
	Abstell	8,23 m ²		
	Bad	4,33 m ²		
	Kochen	3,66 m ²		
	Schlafen	12,11 m ²		
	Wohnen/Essen	33,09 m ²		
	Balkon (50 %)	5,27 m ²	69,91 m ²	70 m ²

Kellerabstellraum

Zusätzlich Kellerabstellraum Nr. 11 | Ca. 13 m² | Allseits abgemauert und verputzt (kein Holzlattenverschlag) | Befenstert (Kunststofffenster) | Eigener Stromanschluss (Steckdose) | Estrichbelag gestrichen

Erhaltenszustand

Das Sondereigentum stellt sich in einem seit längerer Zeit nicht mehr benutzten Zustand dar. Es musste durchaus Reparaturstau festgestellt werden, der beispielhaft wie folgt wiedergegeben werden kann:

Sanitärobjekte z.T. deutlich verschmutzt; Dachflächenfenster innenseitig mit Schimmelflecken versehen, Laibungen zeigen z.T. Feuchtigkeitsspuren; Mosaikparkett stellenweise leicht angegraut; Schimmel flecken in der nordwestlichen Ecke des „Abstellraums“; leichte Rissbildungen an Wänden und im Anschlussbereich an die Dachschrägen (optische Beeinträchtigung); ansonsten übliche Schönheits- und Kleinreparaturen überfällig

Eventuelles Zubehör

Einbauküche, zweizeilig, mit Unter- und Oberschränken, Backofen, Dunstabzugshaube, Cerankochfeld, Kühlschrank, Spüle: geschätzter Zeitwert rd. 1.500 €.

¹ Es werden die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

2.3 Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)

Es handelt sich hier um eine nahezu baugleiche Wohnungseigentumsanlage (mit gleichem Baujahr) auf Flurstück 107/6, direkt östlich an die bereits bezüglich des Wohnungseigentums Nr. 11 beschriebene Anlage angrenzend, mit ebenfalls 11 Wohneinheiten, hier aber zusätzlich einer Tiefgarage, befahrbar über eine nicht überdeckte Rampe direkt von der Glückauf-Straße aus, mit 14 offenen, üblichen Stellplätzen. Der Boden stellt sich als versiegelter Glattestrich dar, es besteht eine natürliche Zuluftführung und eine mechanische Abluft. Die lichte befahrbare Höhe beträgt ca. 2,15 m. Der zu bewertende Stellplatz besitzt aber eine sehr günstige Breite von ca. 3,25 m und eine Tiefe von ca. 5,30 m. Sowohl das Gemeinschafts- als auch das Sondereigentum stellen sich in einem guten Erhaltens- und Pflegezustand dar. Die Tiefgarage besitzt aber keinen direkten Zugang zum KG des Objekts Glückauf-Str. 15. Im Altlastenkataster des bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Flurstück 107/6 mit der Bezeichnung „Steinfall III“ eingetragen. Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Da das Grundstück auch schon seit langer Zeit bebaut ist, wird unterstellt, dass sich daraus keine bauwerksschädigenden Zustände ergeben.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

2.4.1 Wertermittlungsobjekt a

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere ein Herrschvermerk eingetragen, nämlich ein Tiefgaragenplatznutzungsrecht am Sondereigentum T 13 auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjekts b (Flurstück 107/6, Brandlweg 1). Das Nutzungsrecht ist unbefristet und unentgeltlich.

Abt. II

Hier sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- An Flst. 108: Stromleitungs-, Betonmast- und Transformatorenstationsrecht
- An Flst. 108: Tiefgaragenrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 107/6
- Zwangsversteigerungsvermerk

Diese Eintragungen seien hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben. Bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese unberücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt.

Sondernutzungsrechte

Keine, für das Bewertungsobjekt.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters, jedoch die Ausübung einer gewerblichen Nutzung.

Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 (für 2025 ist noch nicht genehmigt) der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld rd. 287 € (rd. 4,10 €/m² WF) inkl. Rücklagenzuführung (davon rd. 36 €) und Heizung. Hiervon sind „umlegbar“ auf einen Mieter: rd. 212 € (3,03 €/m² WF)
„nicht umlegbar“: rd. 75 € (1,07 €/m² WF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für die Wohnung rd. 3.092 €.

2.4.2 Wertermittlungsobjekt b

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungseigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

Abt. II

Hier sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- Tiefgaragenplatznutzungsrecht am Sondereigentum T 13 für den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums an der Whg. Nr. 11 auf Flst. 108
- Zwangsversteigerungsvermerk

Diese Eintragungen seien hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben. Bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese unberücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt.

Sondernutzungsrechte

Keine, für das Bewertungsobjekt.

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters, jedoch die Ausübung einer gewerblichen Nutzung.

Hausgeld und Rücklagen

Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 2024/2025 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld rd. 4 € inkl. Rücklagenzuführung (davon rd. 1,70 €).

Hiervon sind „umlegbar“ auf einen Mieter: rd. 2,20 €
„nicht umlegbar“: rd. 1,80 €

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (30.09.2024) betrug für die Wohnung rd. 169 €.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland (Pfaffenwinkel) im Landkreis Weilheim-Schongau gelegene, landesplanerisch als Grundzentrum geführte, aber etwas abseits zu den überregionalen Autobahnsträngen gelegene Gemeinde Hohenpeißenberg, allerdings mit Bahnhof an einer Nahverkehrsstrecke

Mikrolage

- Ruhige nordöstliche Ortsrandlage mit guter Aussicht nach Süden

Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)

Gemeinschaftseigentum

- 2.031 m² großes, überwiegend ebenes Grundstück (Flst. 108)
- Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit 11 Wohneinheiten, 1 Hanggarage (9 Stellplätze) und 7 Außenstellplätzen (gemeinschaftlich)
- Baujahr ca. 1994
- Unterkellert; darüber liegend zweieinhalf Geschosse; kein Aufzug; mittlerer Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltens- und Pflegezustand und energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht vorhanden; hoher Anteil an Gemeinschaftsflächen im KG

Sondereigentum

- 2-Zi.-Whg. im 2.OG (= DG) mit rd. 70 m² WF | Mittlerer Ausstattungsstandard | Reparaturstau vorhanden | Überwiegend westorientiert | Gängige grundrissliche Konzeption, insbesondere gut nutzbarer Balkon | Großer, gut nutzbarer Kellerabstellraum | Nicht vermietet | Übliche Hausverwaltung | Durchschnittliche Höhe des Hausgelds und Rücklagenbestands | Tiefgaragenplatznutzungsrecht an Stpl. T 13 in der Tiefgarage des Wertermittlungsobjekts b

Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)

- Nahezu baugleiche Wohnungseigentumsanlage auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 107/6, jedoch mit einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen (allerdings keine Anbindung der Tiefgarage zum KG des Wertermittlungsobjekts a) mit offener Rampe
- Offener Tiefgaragenstellplatz mit überdurchschnittlicher Breite von ca. 3,25 m und Tiefe von ca. 5,30 m; guter Erhaltenszustand

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
- Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: gut

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis eines oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können, die aber im Gutachten nur anonymisiert wiedergegeben werden dürfen. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient¹ und die Standardabweichung² vom Median³ geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) zur Verfügung gestellt werden, wobei aber nur 4 Objekte mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeit- punkt des Ver- kaufs	Wohn- fläche rd. nv: nicht v er- mietet	v: ver- mietet	Ge- schoss- lage nv:	Aus- stattungs- standard m = mittel g = gehoben	Kauf- preis	Anpassungen					bereinig- ter Kauf- preis
							an die allge- meinen Wert- verhält- nisse	an die Grö- ße	an den Ver- miet- ungs- stand	an die Ge- schoss- lage	an den Aus- stattungs- tungs- stand	
1	3/2023	84 m ²	v	1. OG	m	3.489 €/m ²	-6%	3%	7,5%	2%	0%	3.716 €/m ²
2	8/2023	61 m ²	nv	3. OG	g	4.222 €/m ²	-3%	-2%	0%	-2%	-5%	3.715 €/m ²
3	11/2023	55 m ²	v	1. OG	m	3.704 €/m ²	-3%	-2%	7,5%	2%	0%	3.871 €/m ²
4	7/2024	85 m ²	nv	1. OG	m	3.490 €/m ²	0%	3%	0%	2%	0%	3.665 €/m ²
arithmetisches Mittel											3.742 €/m ²	

Median:
3.716 €/m²

Standardabweichung:
77 €/m²

Variationsko-
effizient: 2%

2-Sigma-Regel:
3.587 €/m²
3.897 €/m²

vorläufiger Vergleichswert

3.742 €/m² x

70 m² =

261.940 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparaturstau
Tiefgaragenstellplatznutzungsrecht

-5.000 €

17.500 €

Vergleichswert

274.440 €

¹ Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

² Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

³ Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass die Baujahre der Objekte zwischen 1992 und 1998 (Baujahr des Bewertungsobjekts 1994) liegen und auch die Qualität der Mikrolage als ähnlich einzustufen ist. Eine diesbezügliche Anpassung an das Bewertungsobjekt kann deshalb entfallen.

Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei lag das Preisniveau Anfang 2023 noch höher als zum Wertermittlungsstichtag und nahm dann weiter kontinuierlich ab. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, sind diesbezüglich angemessene Abschläge anzusetzen¹.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Bei größeren Wohnungen als das Bewertungsobjekt ist deshalb ein Zuschlag² und bei kleineren Wohnungen ein Abschlag zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Bei den vermieteten Vergleichsobjekten ist deshalb ein Zuschlag von gemäß rd. 7,5 % in Ansatz zu bringen, da das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist.
- Des Weiteren ist auch die Geschosslage³ wertrelevant. I.d.R. liegen die Preise für Wohnungen in den oberen Geschossen (wegen möglicher Verkehrs- bzw. Parkimmisionen und hinsichtlich einer besseren Aussicht) höher als bei Wohnungen in den unteren Geschossen. Bei Wohnungen im 1. OG ist deshalb ein Zuschlag und bei der Wohnung im 3. OG ein allerdings geringer Abschlag zu berücksichtigen⁴.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

² Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

³ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

⁴ Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

- Und schließlich ist noch zu berücksichtigen, dass das Vergleichsobjekt 2 einen gehobenen Ausstattungsstandard, im Vergleich zum mittleren Standard des Bewertungsobjekts, aufweist, sodass hier, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, ein angemessener Abschlag in Ansatz gebracht werden muss.

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist zunächst noch der Reparaturstau zu berücksichtigen, der aufgrund Geringfügigkeit pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt wird. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der genaue Erhaltenszustand der Vergleichsobjekte nicht bekannt ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund des Alters auch nicht völlig reparaturstlaufrei waren, was dann in den Verkaufspreisen bereits enthalten ist.

Darüber hinaus ist auch noch das Tiefgaragenstellplatznutzungsrecht zum Stellplatz T 13 in der Tiefgarage des östlich angrenzenden Grundstück Flurstück 107/6 zu berücksichtigen (vgl. S. 11). Es handelt sich um einen offenen Stellplatz mit einer überdurchschnittlichen Breite (ca. 3,25 m). Nach den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen die Preise für Tiefgaragenstellplätze im Bestand im Bereich Hohenpeißenberg/Peißenberg in einer Spanne von 12.000 € bis 20.000 €. Da es sich um ein umfassendes, unbefristetes und unentgeltliches Recht handelt, die Tiefgarage sich auch in einem guten Erhaltenszustand darstellt, aber vom zu bewertenden Wohnungseigentum nicht direkt, sozusagen trockenen Fußes, zu erreichen ist, wird eine Wertigkeit von rd. 17.500 €, also leicht über dem Mittelwert der o.g. Spanne, als marktgerecht erachtet.

3.2.2 Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)

Hierbei handelt es sich um den bereits oben beschriebenen Tiefgaragenstellplatz mit einer Wertigkeit von rd. 17.500 € (ohne Berücksichtigung der Belastung aus der Abt. II des Grundbuchs).

3.3 Ertragswertverfahren (Wertermittlungsobjekt a)

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Belebtheitskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Nutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Belebtheitskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktadaption durchgeführt werden muss.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier, allerdings nur für das Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11) wie folgt ermittelt werden:

Wohnungseigentum Nr. 11	70 m ² WF x 11,00 €/m ² x 12 Mon. =	9.240 €
	Jahresrohertrag	9.240 €
Mietausfallwagnis	2% v on 9.240 € =	185 €
Verwaltung Wohnen	375 €/Wohneinheit x 1 WE =	375 €
Instandhaltung Wohnen	13,5 €/m ² x 70 m ² =	945 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 16% v om Jahresrohertrag)	-1.505 €
	Jahresreinertrag	7.735 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,75% und "ewiger Restnutzungsdauer":	33,95	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	7.735 € x 33,95 =	262.603 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		12.500 €
Ertragswert		275.103 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Hohenpeißenberg gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier eine Angebotsmiete von rd. 10,75 €/m² WF bis 13,75 €/m² WF (monatlich nettokalt) mit Schwerpunkt rd. 10,75 €/m² WF aufgezeigt werden. Aufgrund des mittleren Ausstattungsstandards des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums der Wohnung, einer gängigen Wohnungsgröße und einer guten Aussichtslage kann hier ein Ansatz leicht über dem o.g. Schwerpunktswert in die Bewertung eingestellt werden

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 16 % vom Jahresrohertrag als durchaus durchschnittlich eingestuft werden².

¹ Vgl. Internetportal „immobilienscout24“ I/2025 für Hohenpeißenberg, Angebotsmieten: 10,76 €/m² WF bis 13,89 €/m² WF; Schwerpunkt 10,88 €/m²

² Hier sei angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen („ewige Restnutzungsdauer“) gemäß ImmoWertV Ansatz handelt. Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind aktuell niedriger.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher geringer ist, aber auch des Umstands, dass es sich in Hohenpeißenberg auch nicht um einen ausgeprägten Mietwohnungsmarkt handelt und dass auch auf „ewig“ kapitalisiert wird (wobei aufgrund der Langfristigkeit des Vermietungsrisiko steigt), wird hier ein Ansatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Vergleichswertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird.

Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten wider spiegelt, weiterhin keine objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert dem Vergleichswert sehr nahe kommt und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

Ergebnisdarstellung

Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)

v orläufiger Vergleichswert	261.940 €
relativer Wert WF	3.742 €/m ²
v orläufiger Ertragswert	262.603 €
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert	0%
objektspezifische Besonderheiten	12.500 €
Verkehrswert	275.000 €
Zubehör (nicht im Verkehrswert enthalten)	1.500 €

Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenplatz T 13)

Vergleichswert	17.500 €
----------------	----------

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

Wertermittlungsobjekt a (Wohnungseigentum Nr. 11)

275.000 €

(zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Zubehör

1.500 €

(Einbauküche; vgl. S. 9 des Gutachtens)

Wertermittlungsobjekt b (Teileigentum/Tiefgaragenstellplatz T 13)

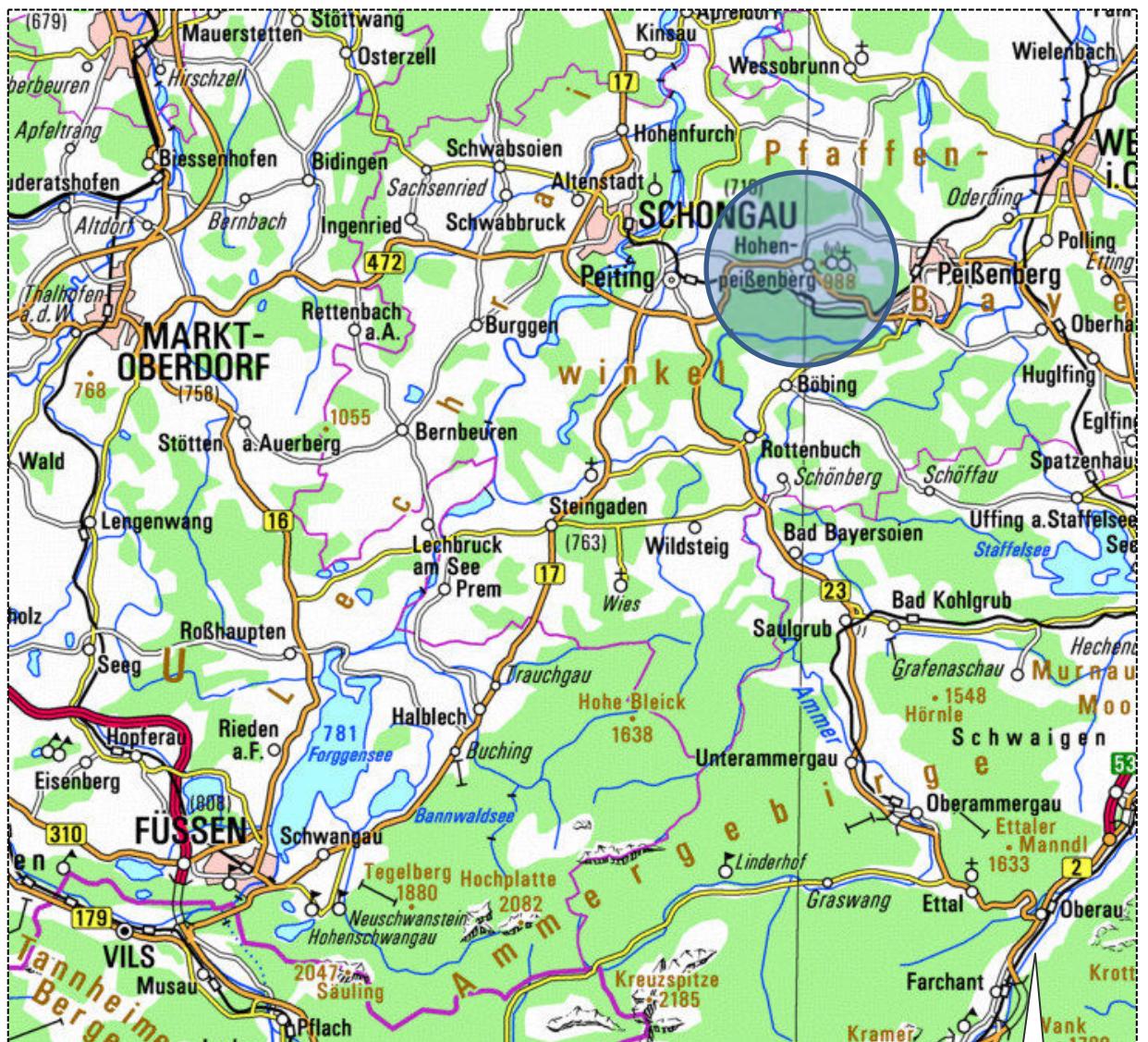
17.500 €

(siebzehntausendfünfhundert Euro)

Landsberg am Lech, 23.04.2025¹

¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



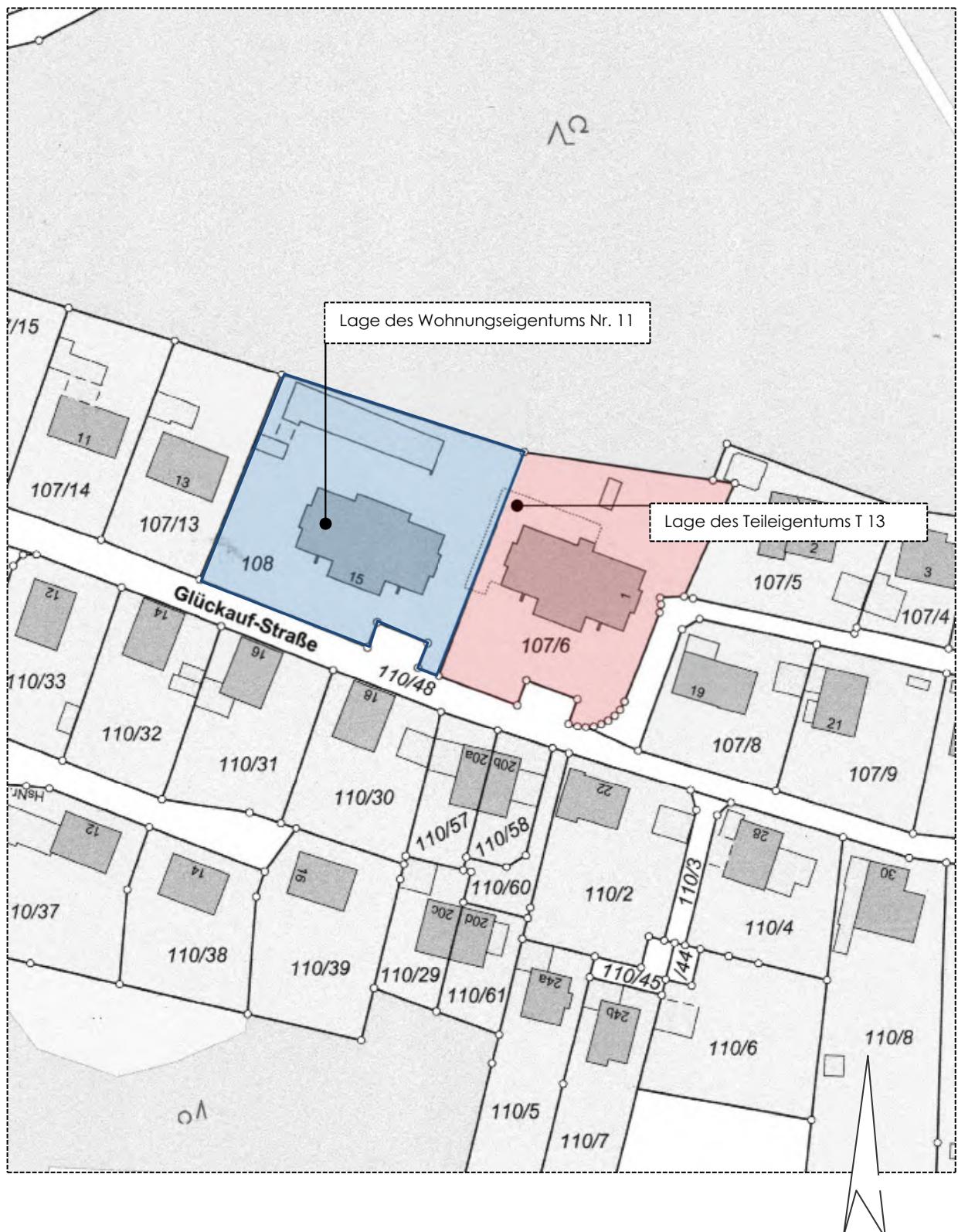
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts

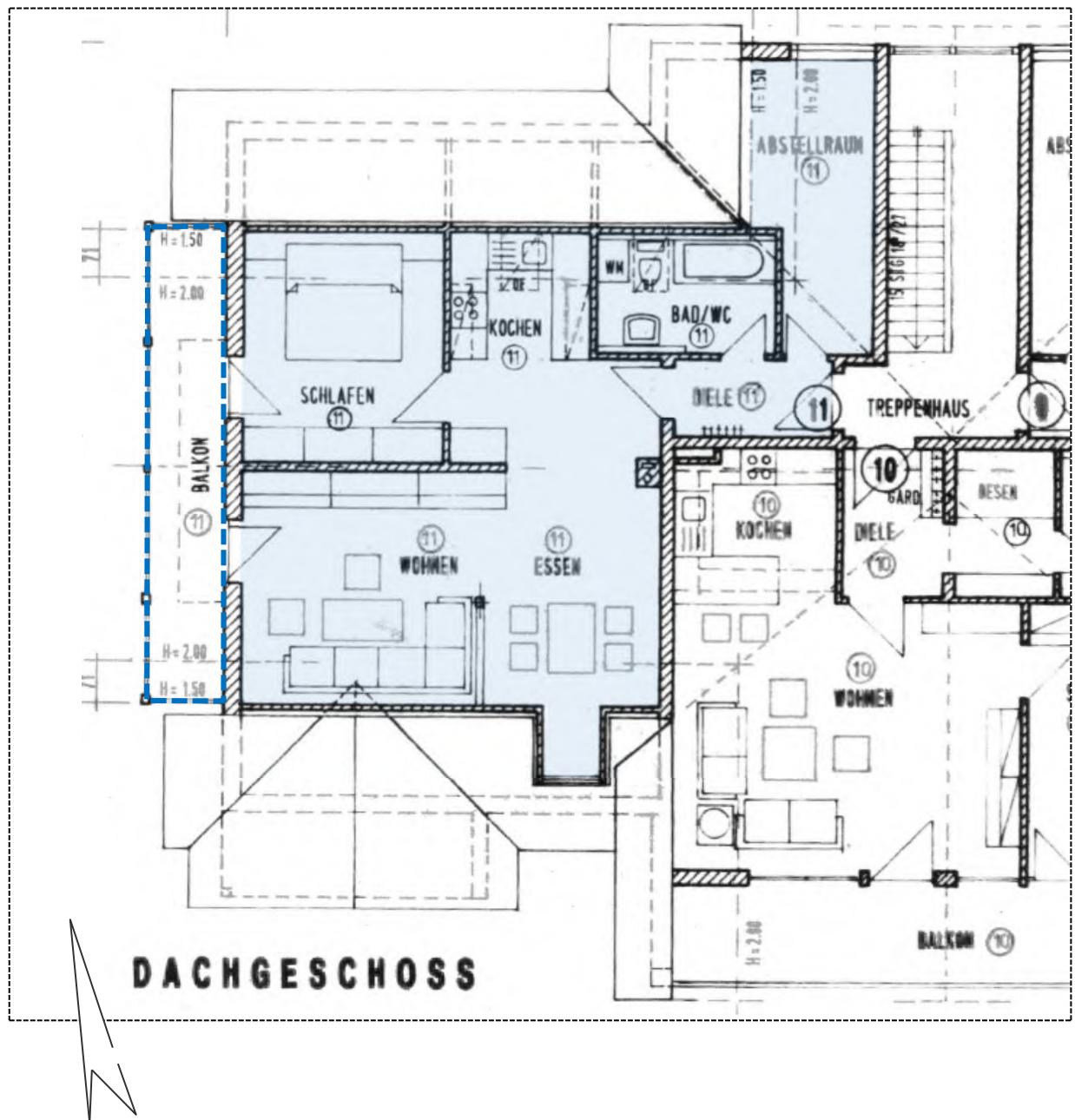


Luftbild¹



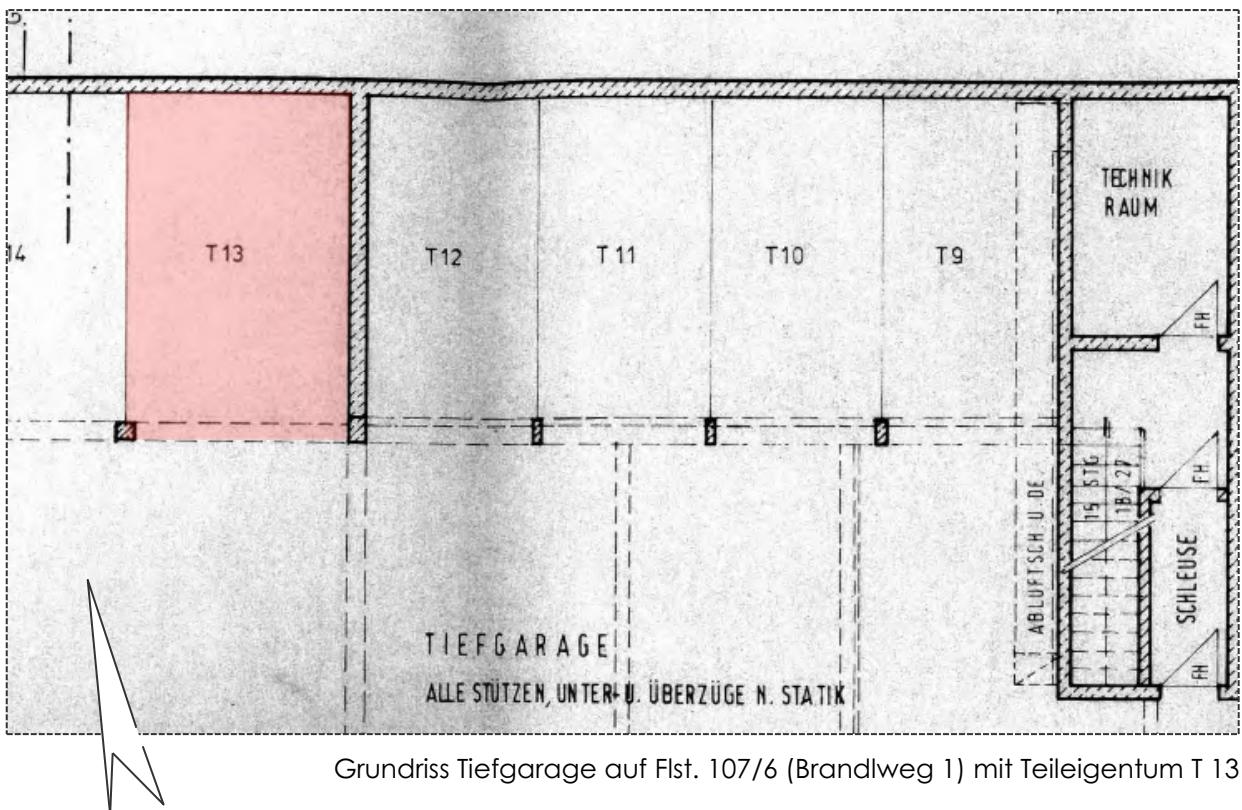
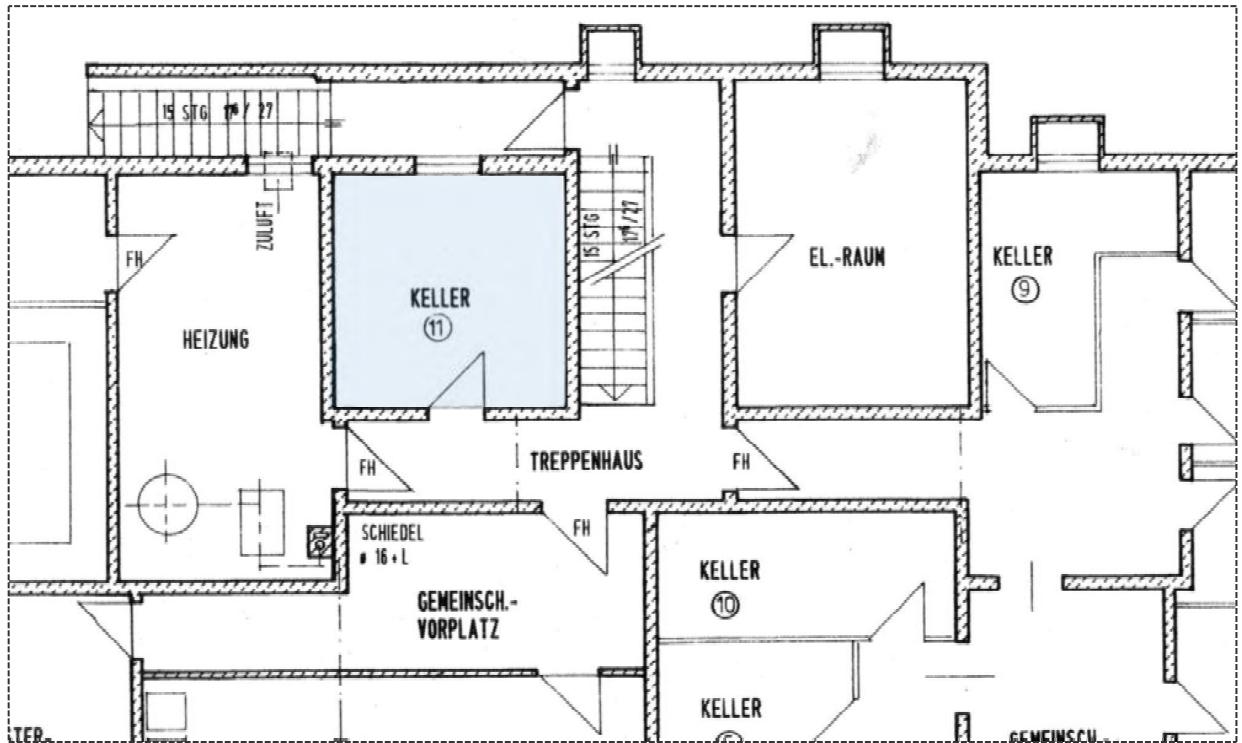
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Dachgeschoss auf Flst. 108 (Glückauf-Str. 15) mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. 11¹



¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Grundriss Kellergeschoß auf Flst. 108 (Glückauf-Str. 15) mit Darstellung des Kellerraums Nr. 11¹



Grundriss Tiefgarage auf Flst. 107/6 (Brandlweg 1) mit Teileigentum T 13

¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Westfassade



Nordseitige Eingangssituation



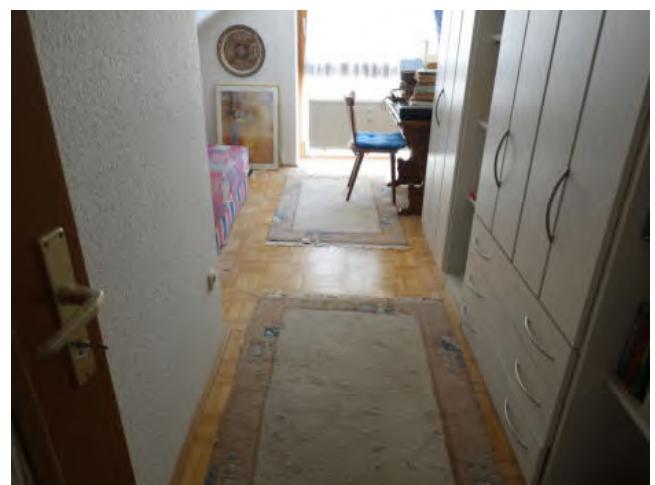
Ausstattungsstandard Treppenhaus



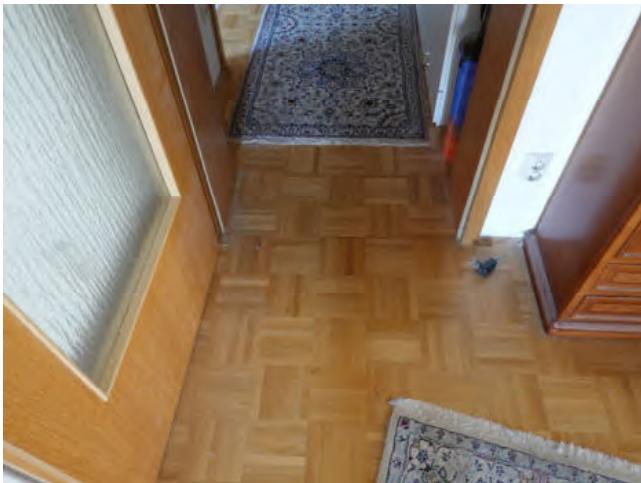
Gemeinschaftsräume; hier: Wäscheraum



Nordseitiger „Abstellraum“ in der Wohnung



Üblicher Ausstattungsstandard in der Wohnung (Wände, Türen, Böden)



Ausstattungsstandard Bad



Küchenausstattung



Blick vom Balkon



Tiefgaragenrampe



Tiefgaragenstellplatz T 13

