

B-I-5

Hubert U. Rau

Dipl.-Betriebswirt (VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

(Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

RAU ImmoBewertung - Dachauer Str. 15 - 85764 Oberschleißheim

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Dachauer Str. 15

85764 Oberschleißheim

Telefon: 089/ 2170398-82

Internet:

www.rau-immobilienbewertungen.de

E-Mail:

hubert.rau@rau-immobilienbewertungen.de

Datum: 09.09.2024

Az.: 2024/RIB/0040

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

281,76/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85356 Freising, Angermaierstr. 53, FINr.1390/11, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3c bezeichnet**, sowie dem Bruchteilseigentum an dem mit einer Garage bebauten Grundstück, FINr. 1390/13, mit zugeordnetem **Stellplatz Nr. 10**.



Az. des Amtsgericht Landshut:

3 K 32/24

Wertermittlungstichtag

16.07.2024

Verkehrswert Eigentumswohnung

285.000 €

Verkehrswert Garagenstellplatz

19.000 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.6	besondere Regelungen und Erhaltungsrücklage.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14

3.8	Bruchteileigentum an einer Garage	14
3.8.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.8.2	Lage des zugeteilten Stellplatzes Nr. 10 im Gebäude, Fläche	14
3.8.3	Ausstattung und Ausbauzustand	15
3.8.3.1	Bauschäden und Baumängel	15
3.9	Umlageschlüssel, Erhaltungsrücklage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Vergleichswertermittlung	17
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für die Eigentumswohnung	19
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	20
4.3.5	Vergleichswert Eigentumswohnung	22
4.3.6	Vergleichswert Garagenanteil im Bruchteileigentum	24
4.4	Verkehrswert	25
5	Fragen des Gerichts	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Abkürzungsverzeichnis	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6.3	Abkürzungsverzeichnis	29
7	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, Bruchteileigentum (Stellplatz) an einer Garage
Objektadresse:	Angermaierstr. 53 85356 Freising
Grundbuchangaben:	Wohnung: Grundbuch von Freising, Blatt 25586, Ifd. Nr. 1: 281,76/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück 1390/11 Angermaierstr. 53, Gebäude- und Freifläche zu 2.127 m ² lt. Grundbuchauszug, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss Nr. 19 und Keller- raum Nr. 3c; Garage: Grundbuch von Freising, Band 219, Blatt 973, Ifd. Nr. 1: Flurstück 1390/13, Bei der Werdenfelser Straße, Garage, Hofraum zu 481 m ² lt. Grundbuchauszug.
Katasterangaben:	Gemarkung Freising, Flurstück 1390/11, zu bewertende Fläche 2.127 m ² (Mehrfamilienhaus); Gemarkung Freising, Flurstück 1390/13, zu bewertende Fläche 481 m ² (Garage)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Landshut vom 17.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte (281,76/10.000 von FINr. 1390/11, Angermaierstr. 53 in Freising, Wohnung im 3. Obergeschoß Nr. 19 sowie Kellerraum Nr. 3c und Garage, Hofraum, FINr. 1390/13, bei der Werdenfelserstraße in Freising) sowie des Zubehörs ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	16.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.07.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 16.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	<u>Wohnung, Kellerabteil und Garage konnten lediglich von außen augenscheinlich besichtigt werden.</u> Die Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Fahrradkeller, Hofraum, Müllraum), die nicht abgeschlossen waren, konnten augenscheinlich besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
Eigentümer Wohnungseigentum und Garagenanteil:	XXX (bedeutet im Folgenden: anonymisiert; dem Gericht bekannt)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug der Wohnung vom 07.05.2024• beglaubigter Grundbuchauszug der Garage vom 07.05.2024

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster für die FINrn.: 1390/11 und 1390/13 vom 23.04.2024

Von einer Prozesspartei wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Teilungserklärung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Umgebungskarte, der Stadtkarte und der Liegenschaftskarte
- Bewilligung zum XXX vom XXX
- Grundriss Garage
- Aufteilungsplan KG und 3. OG
- Kontakt der Hausverwaltung
- Jahresabrechnungen 2022 der Garage und der Wohnung
- Baujahr Garage und Mehrfamilienhaus, Modernisierungen
- Eigentümerversammlungsprotokolle vom 20.09.2022 und dem 24.01.2024
- Marktrecherche Freising zu Eigentumswohnungen und Garagen sowie Tiefgaragenstellplätzen
- Recherche zu Denkmalschutz, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Naturgefahren und Lärmeinflüssen
- Ivd Wohnpreisspiegel 2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Die Beschlagnahmeobjekte werden lediglich auf Grundlage des äußeren Eindrucks bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Freising; Stadtteil Neustift Details siehe Beschreibung der Mikro- und Makrolage, Anlage 4

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen teilweise Doppelhaushälften als Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Mehrfamilienhäuser in Riegelbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine bekannt
Topografie:	leicht hängig: zur Angermaierstraße hin abfallend



Auszug aus dem BayernAtlas (vgl. Anlage 3) mit Markierung der Flurnrn. 1390/11 und 1390/13

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Flurnummer 1390/11 (Mehrfamilienhaus):</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 52 m zur Angermaierstraße hin; ca. 47 m zur Werdenfelser Straße hin;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m;

Grundstücksgröße:1390/11 insgesamt 2.127 m² lt. Liegenschaftskataster;Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Flurnummer 1390/13 (Garage):Straßenfront:

Keine;

mittlere Tiefe:

ca. 27 m;

Grundstücksgröße:1390/13 insgesamt 481 m² lt. Liegenschaftskataster;Bemerkungen:

nahezu rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Angermaierstraße und Werdenfelser Straße: Anliegerstraßen
Straßenausbau:	Beide Straßen: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Angermaierstraße: Gehwege beidseitig vorhanden, Parkstreifen ausreichend vorhanden Werdenfelser Straße: Gehwege einseitig vorhanden, Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss; Gasanschluss. Der Sachverständige übernimmt für diese Annahmen keine Haftung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Die Garage ist so groß wie FINr. 1390/13, womit eine Grenzbebauung zu allen vier Seiten vorliegt. stellenweise eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß Hausverwaltung sind keine Altlasten bekannt. Auf dem Grundstück befindet sich lt. Hausverwaltung seit 25 Jahren ein Erdtank. Für diese Bewertung wird angenommen, dass dieser unter Einhaltung von umweltechnischen Vorgaben stillgelegt wurde und im Erdreich verbleiben darf. Der Sachverständige übernimmt für diese Angaben und Annahmen keine Haftung.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Belastungen werden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet. Wertminderungen, die aus den vorliegenden Belastungen an den Beschlagnahmeobjekten resultieren, werden im Folgenden ermittelt, sind aber im Verkehrswert nicht enthalten.
---------------------------------------	---

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug der

Wohnung vom 07.05.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 25586, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am XXXX.

Die Eintragung hat auf diese Wertermittlung keinen Werteeinfluss.

Dem Auftragnehmer liegt zudem ein beglaubigter Grundbuchauszug der Garage vom 07.05.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Band 219, Blatt 9731, folgende Eintragungen:

- XXX, eingetragen am XXXX.
Da das Recht die Bebauung der FINr. 1390/13 sowie dessen Nutzung nicht einschränkt, ist die Eintragung ohne Werteeinfluss.
- XXX, eingetragen am XXXX. Dem Sachverständigen liegt die Bewilligung vom XXXX vor. XXXXXXXXXXXX, ergibt sich kein Werteeinfluss.
- XXX.
XXXXXXXXXXXX. Die Eintragung hat keinen Werteeinfluss
- XXX, eingetragen am XXXX.
Die Eintragung hat keinen Werteeinfluss.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Weder im Grundbuch der Wohnung noch aus dem der Garage ist ein Herrschervermerk eingetragen. Der Sachverständige geht aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen für diese Wertermittlung davon aus, dass kein Herrschervermerk besteht. Er übernimmt dafür keine Haftung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Hausverwaltung nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Kein Baulastenverzeichnis in Bayern vorhanden. Baulasten werden in Abt. II des Grundbuchs eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht laut Onlinerecherche nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Bei den Bewertungsgrundstücken stehen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG keine Beiträge aus (lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde vom 09.07.2024)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück FINr. 1390/11 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 41 Wohnungen (lt. Teilungserklärung) und vermutlich 5 Außenstellplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Mehrfamilienhaus konnten nur die frei zugänglichen Gemeinschaftsflächen sowie die Außenhaut des Gebäudes augenscheinlich besichtigt werden.

Das Flurstück FINr. 1390/13 ist mit einer Garage mit vermutlich 20 Stellplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Garage konnte nur augenscheinlich von außen besichtigt werden.

Die Wohnung scheint am Wertermittlungsstichtag vermietet zu sein, auch die Hausverwaltung vermutet dies. Dem Sachverständigen liegen jedoch weder ein Mietvertrag noch weitere Informationen dazu vor. Für diese Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass Wohnung und Stellplatz zu marktüblichen Mieten unbefristet vermietet sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es können sich aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen potentiellen Käufer noch Investitionsnotwendigkeiten ergeben, die in dieser Bewertung nicht berücksichtigt sind.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 8-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend, im Süden schließt das Mehrfamilienhaus im KG an die Garage an.
Baujahr:	1964 lt. Hausverwaltung
Modernisierung:	Aus den vorliegenden Protokollen gehen keine abgeschlossenen Modernisierungen am Wohnhaus in den Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag hervor. Der Aufzug im Haus ist Baujahr 2018.
Energieeffizienz:	ein am Wertermittlungsstichtag gültiger Energieausweis (gültig bis zum 20.08.2028) liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 124 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 112 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

u.a. Hausmeisterwohnung, Kellerräume, Fahrradkeller, Waschkeller, Heizungsraum

Erdgeschoss:

5 Wohnungen

Obergeschosse:

jeweils 5 Wohnungen je Geschoss. Die Bewertungswohnung befindet sich im 3. OG Südwest.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	vermutlich Beton
Innenwände:	k. A.
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> vermutlich Beton mit Kunststeinbelag <u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Beton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	k. A.
Heizung:	Zentrale Gasheizung lt. Energieausweis vom 20.08.2018
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung Im Eigentümerversammlungsprotokoll vom 24.01.2024 wurde die Sanierung der Warmwasseraufbereitung und des Steigstrangs beschlossen (vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggien und Balkone
besondere Einrichtungen:	k. A.

Bauschäden und Baumängel an den Gemeinschaftsflächen:

Die folgende Auflistung von Mängeln, die sich am Gemeinschaftseigentum des Mehrfamilienhauses befinden, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beruht auf Beobachtungen am Wertermittlungsstichtag:

- Fassade: stellenweise vermoost, feuchte Stellen, Putzabplatzungen, Nässe im Perimeterbereich, Nässe und Risse an Balkonen (auch am Balkon der Bewertungswohnung von außen ersichtlich), Rolläden sind an manchen Fenstern schief (auch am Fenster "Eltern" der zu bewertenden Wohnung)
- Hof: Teerdecke aufgebrochen
- KG: stellenweise beschädigte Isolierung der Rohre
- Böschungsmauer zur Angermaierstr. hin: vermoost, Risse und Putzabplatzungen
- Treppen zum Hauseingang: vermoost
- Fliesen im Hausflur stellenweise gerissen bzw. gebrochen
- Müllraum: Wasserschaden an Süd- und Westwand

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend bis mangelhaft. Insgesamt besteht ein Sanierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Müllraum

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

lt. Teilungserklärung keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

lt. Teilungserklärung keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, verbunden mit dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3c bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung rd. 83 m² (vgl.

Raumaufteilung/Orientierung:	<p>Anlage 6) <u>Die Wohnung besteht aus folgenden Räumen lt. Aufteilungsplan:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Abstellraum;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 22,46 m² Wohnfläche, nach Südwesten orientiert• Kinderzimmer rd. 11,88 m² Wohnfläche, nach Westen orientiert• Elternschlafzimmer rd. 16,86 m² Wohnfläche, nach Westen orientiert• Küche rd. 9,35 m² Wohnfläche, nach Süden orientiert• Bad rd. 3,86 m² Wohnfläche, nach Süden orientiert• Flur rd. 9,58 m² Wohnfläche, innenliegend• Abstellkammer rd. 4,79 m² Wohnfläche, innenliegend• Loggia zu 50% rd. 3,65 m² Wohnfläche, nach Süden orientiert <p>Summe der Wohnfläche: rd. 82 m² lt. Plan. Summe der Wohnfläche rd. 83 m² lt. Teilungserklärung. Voraussetzung für diese Wertermittlung ist, dass die Raumaufteilung lt. vorliegendem Plan nicht verändert wurde. Für diese Wertermittlung werden 83 m² Wohnfläche herangezogen.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Ausstattungsbeschreibung

Die Bewertungswohnung konnte nicht begangen werden. Das Innere der Wohnung war dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich – die Ausstattung und der Zustand der Eigentumswohnung sind dem Verfasser daher nicht bekannt. Das Amtsgericht Landshut ordnete mit Schreiben vom 17.05.2024 eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck an, falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird. Diese Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Auch Baumängel und Bauschäden an der Eigentumswohnung sowie Unterhaltungs- und Sanierungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden bzw. Sanierungs- und Unterhaltungsstau einerseits sowie eine von den vorliegenden Unterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung der Wohnung andererseits werden durch einen Risikoabschlag berücksichtigt (vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Von außen war am Wertermittlungsstichtag eine Markise am Balkon der Bewertungswohnung Nr. 19 zu erkennen. Der Sachverständige geht davon aus, dass diese mieterseitig angebracht wurde. Sie wird deshalb in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.6 besondere Regelungen und Erhaltungsrücklage

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt. Lt. Hausverwaltung gibt es im Keller eine Waschmaschine der Gemeinschaft, die etwa fünf Jahre alt ist. Ob diese Maschine Erträge durch z.B. eine kostenpflichtige Nutzung abwirft, ist der Jahresabrechnung 2022 nicht zu entnehmen.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Alle anfallenden Betriebskosten für Kaltwasserverbrauch, Heizung, Hausstrom, öffentliche Abgaben, Gartenpflege, Hausmeister, Aufzug usw. werden im Verhältnis der Wohnflächen auf die

einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt (bei der Bewertungswohnung beträgt dieser Umlageschlüssel 28,22/1.000, vgl. Anlage 6)

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) von 222.910,10 € zum 31.12.2022 für das Mehrfamilienhaus und die Garage zusammen.

Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2022 stehen folgende Sanierungsmaßnahmen an:

- a) Erneuerung Warmwasseraufbereitung
- b) Erneuerung Elektroversorgung und E-Mobilität
- c) Sanierung Fassade, Balkone, Austausch Fenster
- d) BAFA Sanierungsfahrplan
- e) Sanierung der Mauer entlang der Garageneinfahrt
- f) Renovierung Kellereingang
- g) Sanierung Teerdecke
- h) Sanierung Wand unter Kellertreppe
- i) Wohnungseingangstüren streichen.

Zu diesen sollen in gesonderten Sitzungen die Maßnahmen besprochen und beschlossen werden. Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 24.01.2024 wird eine Fachfirma mit der Vergabe der Warmwasseraufbereitung inkl. Steigstrang beauftragt. Weitere Protokolle liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Insgesamt sieht der Sachverständige die vorhandene Erhaltungsrücklage für zu gering für die anfallenden Maßnahmen und den Zustand des Mehrfamilienhauses an. Potenzielle Käufer müssen hier wahrscheinlich mit Sonderumlagen rechnen und würden daher einen Abschlag vornehmen. Dieser wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Höhe des Hausgeldes für Wohnung Nr. 19 am Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt. Sie wurde dem Sachverständigen trotz mehrmaligen Nachfassens bei der Verwaltung nicht mitgeteilt. 2022 betrug das monatliche Hausgeld 256 €.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem nicht mehr befriedigenden Zustand. Es besteht ein Sanierungs- und Unterhaltungsstau an den Gemeinschaftsflächen.

3.8 Bruchteilseigentum an einer Garage

3.8.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage mit wahrscheinlich 20 Stellplätzen, eingeschossig, Flachdach, vermutlich nicht unterkellert
Baujahr:	1964 lt. Hausverwaltung
Modernisierung:	Sanierung innen und außen 2021 lt. Hausverwaltung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, im Süden, Westen und teilweise Norden im Erdreich (Hang)

3.8.2 Lage des zugewiesenen Stellplatzes Nr. 10 im Gebäude, Fläche

Lage des zugeordneten Stellplatzes im Das Bruchteilseigentum besteht an der Garage. Laut

Gebäude:	Hausverwaltung ist dem Bruchteilseigentümer des Beschlagnahmeobjekts Stellplatz Nr. 10 zugewiesen (vgl. Plan in Anlage 5). Hinweis: Die Garage konnte lediglich von außen besichtigt werden. Dem Sachverständigen sind Zustand und Ausstattung der Garage mangels Zugangs daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich demnach überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.
Nutzfläche:	Die Garage scheint lt. Bayernatlas so groß wie die FINr. 1390/13 selbst zu sein, also rd. 481 m ² .

3.8.3 Ausstattung und Ausbauzustand

3.8.3.1 Bauschäden und Baumängel

Bauschäden und Baumängel:	Die Folgende Auflistung von Mängeln, die sich am Garagengebäude befinden, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Von außen konnten folgende Mängel festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">• Feuchte im Perimeterbereich• verbogenes Lüftungsblech Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau im Inneren der Garage sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau einerseits sowie eine von der Baugenehmigung abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Risikoabschlag berücksichtigt (vgl. Verkehrswertermittlung des Garagenanteils). Lt. Hausverwaltung wurde die Garage innen und außen 2021 vollständig saniert.
---------------------------	---

3.9 Umlageschlüssel, Erhaltungsrücklage

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt.
Umlageschlüssel Kosten:	LT. Jahresabrechnung 2022 des Stellplatzes Nr. 10 teilen sich die Bruchteilseigentümer die laufenden Kosten nach Anzahl der Stellplätze (Stellplatz 10 besitzt damit 1/20 Anteil).
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) von 222.910,10 € zum 31.12.2022 für das Mehrfamilienhaus und die Garage zusammen. Die Höhe des Hausgeldes für den Stellplatz Nr. 10 am Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt. 2022 betrug das monatliche Hausgeld 100 €. Die Höhe des Hausgelds wurde dem Sachverständigen trotz mehrmaligen Nachfassens bei der Verwaltung nicht mitgeteilt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 281,760/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85356 Freising, Angermaierstr. 53, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3c bezeichnet, sowie dem Bruchteilseigentum an einer Garage, FINr. 1390/13, mit dem zugeordneten Stellplatz Nr. 10, zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Freising	25586	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Freising	1390/11	2.127 m ² lt. Grundbuch
Grundbuch (Garage)	Band	Blatt
Freising	219	9731
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Freising	1390/13	481 m ² lt. Grundbuch

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Bei dieser Bewertung standen Vergleichspreise in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung, weshalb das Vergleichskaufpreisverfahren angewandt wird.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für die Eigentumswohnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuss (GAA) Freising zur Verfügung gestellter Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1 (A)	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	258.800,00	530.000,00	179.500,00	422.000,00
Wohnfläche [m ²]	83,00	81,00	89,00	60,00	87,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.195,06	5.955,06	2.991,67	4.850,57
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	16.07.2024	11.04.2024	02.01.2024	20.12.2023	18.09.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,01	× 1,01	× 0,97
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.195,06	6.014,61	3.021,59	4.705,05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	83,00	81,00	89,00	60,00	87,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,01	× 0,99	× 1,00
Lage		vergleichbar	vergleichbar	vergleichbar	vergleichbar
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermutlich vermietet	nicht vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,91	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Bauzustand Wohnung	normal	normal	gut	normal	normal
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,97	× 1,00	× 1,00
Anzahl Wohneinheiten	41	> 10	> 10	> 10	> 10
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.820,28	5.715,74	2.991,37	4.705,05
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.820,28	5.715,74	2.991,37	4.705,05

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	
Vergleichswert [€]	-----	430.000,00	310.000,00	325.000,00	
Wohnfläche [m ²]	83,00	84,30	67,00	75,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.100,83	4.626,87	4.333,33	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 16.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	16.07.2024	10.02.2023	05.08.2022	08.03.2022	
zeitliche Anpassung		× 0,96	× 0,94	× 0,93	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		4.896,80	4.349,26	4.030,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	83,00	84,30	67,00	75,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,99	× 0,99	
Lage		vergleichbar	vergleichbar	schlechter	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,05	
Vermietung	vermutlich vermietet	nicht vermietet	nicht vermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 0,91	× 0,91	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Bauzustand Wohnung	normal	gut	normal	k. A.	
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	41	> 10	< 10	< 10	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,97	× 0,97	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.322,40	3.800,70	4.063,51	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.322,40	3.800,70	4.063,51	

4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Lage: Freising,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.08.2024

Anpassungen:

- Zeitliche Anpassung: Die Stichtage der Vergleichspreise liegen zwischen März 2022 und April 2024. Der Wertermittlungsstichtag ist der 16.07.2024. Die Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen und bei Veröffentlichungen von örtlichen Maklern ergibt einen Preisrückgang von jeweils im Schnitt rd. - 5 % p.a. von 2022 – 2023 und von 2023 – 2024. Im ersten und zweiten Quartal 2024 kann jedoch bereits wieder ein leichter Preisanstieg von rd. 1 % beobachtet werden. Insgesamt werden die Vergleichspreise aus 2022 und bis 09/ 2023 somit mit rd. -3 % p.a. an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Vergleichspreis 2 von Januar 2024 und Vergleichspreis 3 von Dezember 2023 werden mit +1 % (also Faktor 1,01) auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Bei Vergleichspreis 1 vom April 2024 wird aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag keine Anpassung vorgenommen.
- Wohnungsgröße: Die Größe der Vergleichsobjekte liegt zwischen 60 und 89 m²; das Bewertungsobjekt weist 83 m² auf. Die Anpassung der Quadratmeterpreise der Vergleichswohnungen an das Bewertungsobjekt wird anhand des bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.
- Lage: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern und wenigen

Einfamilienhäusern in Neustift im Norden von Freising. Bis auf die Vergleichswohnung Nr. 7 sind alle Vergleichsobjekte in derselben oder vergleichbaren Lagen wie die Bewertungswohnung gelegen. Vergleichsobjekt 7 grenzt direkt an ein Gewerbegebiet, was am Markt wegen der weniger attraktiven Lage mit einem Abschlag berücksichtigt wird. Dieser Vergleichspreis wird daher mit + 5 % marktgerecht an die Bewertungswohnung im Wohngebiet angepasst.

- **Vermietungsstand:** Der Vermietungsstand der Bewertungswohnung ist unbekannt. Für diese Bewertung wird eine Vermietung zu marktüblicher Miete angenommen, da der von den Namen der Eigentümer abweichende Name an Klingelschild und Wohnungstür auf eine Nutzung durch Dritte schließen lässt. Dem Sachverständigen liegen jedoch weder ein Mietvertrag noch Informationen über die Höhe einer etwaigen Miete vor. Für mögliche Abweichungen von den für die Bewertung getroffenen Annahmen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Für vermietete Wohnungen erfolgt am Markt ein Abschlag, da sie nach dem Kauf nicht durch den Käufer selbst genutzt werden können (ein bestehendes Mietverhältnis wird durch einen Eigentümerwechsel nicht beendet). In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses München werden von den Vergleichsobjekten 1, 5 und 6, die nicht vermietet sind, 9 % in Abschlag gebracht, um sie an das vermutlich vermietete Bewertungsobjekt anzupassen. Die restlichen Vergleichsobjekte, die alle vermietet sind, werden nicht angepasst.
- **Teilmarkt:** Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich, genauso wie beim Bewertungsobjekt, nicht um Neubauten, sondern um Wohnungen, deren Kaufpreise im Weiterverkauf entstanden sind.
- **Bauzustand:** Der Bauzustand des Bewertungsobjekts wird als „normal“ angesetzt. Ein Risikoabschlag für etwaige Mängel wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der GAA Freising gibt für die Vergleichswohnungen 2 und 5 einen „guten“ Bauzustand an. Die weiteren Vergleichspreise weisen lt. GAA ebenso einen „normalen“ Bauzustand auf, bis auf Nr. 7, zu dem keine Angaben vorliegen. Da Wohnungen, die einen guten Bauzustand aufweisen, für potenzielle Käufer attraktiver sind, erzielen sie am Markt etwas höhere Kaufpreise. Diese Preisauflagen werden mit marktgerechten Abwertungen um 3 % der Vergleichswohnungen 2 und 5 berücksichtigt, um sie an den „normalen Bauzustand“ des Bewertungsobjekts anzupassen. Vergleichspreis 7, dessen Bauzustand unbekannt ist, kann nicht angepasst werden.
- **Anzahl Wohneinheiten:** Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 41 Wohneinheiten. Am Markt werden Wohnungen, die in Häusern mit weniger Wohneinheiten liegen, bevorzugt. In Gebäuden mit maximal 10 Wohneinheiten erhofft sich der potenzielle Käufer einen familiäreren Umgang und weniger Immissionen durch Nachbarn (u.a. Lärm). Vergleichswohnungen 6 und 7, die in Häusern mit weniger als 10 Wohnungen liegen, werden dementsprechend marktgerecht mit einem Abschlag von 3 % an die Bewertungswohnung angepasst. Die anderen Vergleichswohnungen liegen ebenso in Gebäuden mit mehr als 10 Einheiten und werden daher nicht angepasst.

Weitere Anpassungskriterien, die nicht in der obigen Tabelle aufgeführt sind:

- **Aufzug:** Im Gebäude der Bewertungswohnung ist ein Aufzug vorhanden. Der Gutachterausschuss Freising macht keine Angaben zum Vorhandensein von Aufzügen bei den Vergleichsobjekten, weshalb dahingehend nicht angepasst werden kann.
- **Hobbyraum:** Weder die Bewertungswohnung noch die Vergleichsobjekte besitzen einen Hobbyraum. Eine Anpassung dahingehend ist daher nicht notwendig.
- **Abstellkeller:** Der GAA Freising wertet die Kaufpreise nicht im Hinblick auf Kellerräume aus. Eine Anpassung ist daher nicht möglich.
- **Balkon:** Die Bewertungswohnung hat einen Balkon. Der Gutachterausschuss macht keine Angaben zum Vorhandensein von Balkonen bei den zur Verfügung gestellten Vergleichspreisen, weshalb keine Anpassung in Bezug auf Balkone möglich ist.
- **Lärmeinfluss:** Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen Wohngegend. Lt. UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt beim Bewertungsobjekt sowie bei allen Vergleichspreisen keine Lärmbelastung vor. Eine Anpassung ist hier also nicht notwendig.
- **Garagen und Stellplätze:** Diese sind in den Vergleichspreisen bereits herausgerechnet.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes dürfen die Daten nur so anonymisiert weitergegeben werden, dass eine Identifikation der Vergleichsobjekte nicht möglich ist.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.841,90 €/m² -

5.277,82 €/m². Eine Einengung der Ausschlussgrenzen ist aufgrund der hohen Volatilität der Wohnungskaufpreise am Wertermittlungstichtag nicht möglich.

2 angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	19.883,03 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.976,61 €/m ² rd. 3.977,00 €/m²

4.3.5 Vergleichswert Eigentumswohnung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.977,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.977,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 83,00 m ²	
Zwischenwert	= 330.091,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 330.091,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 330.091,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 44.681,00 €	
Vergleichswert	= 285.410,00 € rd. 285.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd. **285.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. (281,76/10.000)
o Anvisierte Maßnahmen	-1.000.000,00 €	-28.176,00 €
o Erdtank	0,00 €	0,00 €
o Zubehör	0,00 €	0,00 €
Summe		-28.176,00 €

- Anvisierte Maßnahmen:
Im Protokoll der Eigentümerversammlung am 20.09.2022 werden folgende Maßnahmen beschrieben, die zeitnah am Gemeinschaftseigentum durchzuführen sind:
 - Erneuerung Warmwasseraufbereitung
 - Erneuerung Elektroversorgung und E-Mobilität
 - Sanierung Fassade, Balkone, Austausch Fenster
 - BAFA Sanierungsfahrplan
 - Sanierung der Mauer entlang der Garageneinfahrt
 - Renovierung Kellereingang

- g) Sanierung Teerdecke
- h) Sanierung Wand unter Kellertreppe
- i) Wohnungseingangstüren streichen.

Zu diesen Punkten sollen in gesonderten Sitzungen die Maßnahmen besprochen und beschlossen werden. Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümersammlung am 24.01.2024 wird außerdem eine Fachfirma mit der Vergabe der Warmwasseraufbereitung inkl. Steigstrang beauftragt. Weitere Protokolle liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Bei der Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, das am Ortstermin zugänglich war, konnte der Sachverständige folgende Mängel feststellen (vgl. auch Fotos Anlage 7):

- Fassade: stellenweise vermoost, punktuell feuchte Stellen und Putzabplatzungen. Nässe im Perimeterbereich, Nässe und Risse an Balkonen (auch am Balkon der Bewertungswohnung). Rollläden hängen stellenweise schief (auch an Fenster Elternschlafzimmer der Bewertungswohnung).
- Hof: Risse und Fehlstellen im Bodenbelag.
- KG: stellenweise beschädigte Isolierung der Rohre.
- Böschungsmauer zur Angermaierstr. (vermutlich Mauer entlang Garageneinfahrt): Stellen mit starker Vermoosung, Rissen und Putzabplatzungen.
- Hauseingangstreppe: Verfärbungen.
- Hausflur: Fliesen stellenweise gerissen.
- Müllraum: Wasserschaden an westlicher Wand.

Um die geplanten Sanierungsmaßnahmen lt. Protokoll 2022 und 2024 sowie die Behebung der am Wertermittlungsstichtag vorhandenen weiteren Mängel durchzuführen, reicht die Erhaltungsrücklage am Wertermittlungsstichtag mutmaßlich nicht aus. Der Käufer übernimmt das Risiko von Sonderumlagen in naher Zukunft, um die Maßnahmen zu stemmen. Überschlüssig ergeben die geplanten Maßnahmen aus dem Protokoll 2022 einen gedämpften geschätzten Werteeinfluss von rd. 1.000.000 € für alle Eigentümer. Der Anteil der Bewertungswohnung beträgt lt. Miteigentumsanteilen dementsprechend ca. 28.176 €, die in Zukunft durch Sonderumlagen vom jeweiligen Eigentümer der Bewertungswohnung zu leisten sind. Diese werden daher wertmindernd angesetzt.

- Erdtank:
Lt. Hausverwaltung befindet sich ein Erdtank auf dem Grundstück. Für diese Bewertung wird angenommen, dass dieser unter Erfüllung der Umweltauflagen stillgelegt wurde und im Erdreich verbleiben darf. Der Sachverständige übernimmt für diese Annahme keine Haftung. Stillgelegte Erdtanks, die im Erdreich verbleiben dürfen, haben keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert.
- Zubehör:
Lt. Hausverwaltung befindet sich im Waschkeller eine 5 Jahre alte Waschmaschine im Eigentum der Gemeinschaft. Diese konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Ob die Waschmaschine mit Münzeinwurf betrieben wird und somit Erträge erzielt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Der Zeitwert der gemeinschaftlich genutzten Waschmaschine wird daher auf Grundlage der Erfahrung des Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag mit 0 € angesetzt, da gemeinschaftlich genutzte Maschinen meist durch ihre überdurchschnittliche Nutzung einen hohen Werteverlust erfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> Risikoabschlag Außenbesichtigung: -5,00 % von 330.091,00 € 	-16.505,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Zubehör 	0,00 €
Summe	-16.505,00 €

- Risikoabschlag Außenbesichtigung:**
 Die Bewertungswohnung konnte lediglich von außen besichtigt werden. Da der tatsächliche Zustand der Wohnung und etwaige Baumängel und -schäden unbekannt sind, werden pauschal 5 % des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung in Abzug gebracht, da ein Käufer der Einheit das Risiko von einem potenziellen Sanierungs- und Unterhaltungsstau auf sich nimmt.
- Zubehör:**
 Aufgrund der fehlenden Besichtigung der Bewertungswohnung konnte kein Zubehör zur Wohnung festgestellt werden. Hierzu erfolgt demnach kein Wertansatz.

4.3.6 Vergleichswert Garagenanteil im Bruchteilseigentum

Der Bewertungsstellplatz Nr. 10, der dem Bruchteilseigentümer zugeordnet wurde, liegt in einer oberirdischen Garage mit vermutlich insgesamt 20 Stellplätzen. Dem Sachverständigen wurde vom GAA Freising 5 Vergleichspreise für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze aus dem Zeitraum 2022 – 2024 in Freising zur Verfügung gestellt. Im Schnitt ergibt sich dabei ein Wert von rd. 25.000 € je Garage und rd. 20.000 € je Tiefgaragenstellplatz. Da der Bewertungsstellplatz in der Gemeinschaftsgarage in seiner Qualität eher einem Tiefgaragenstellplatz ähnelt, werden 20.000 € für den Garagenanteil im Bruchteilseigentum angesetzt.

Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden. Der Stellplatz selbst sowie das Innere der Garage waren am Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Obwohl die Garage lt. Hausverwaltung 2021 innen und außen saniert wurde, konnte der Sachverständige am Wertermittlungstichtag außen Nässe im Perimeterbereich sowie ein verbogenes Lüftungsgitter erkennen (vgl. Anlage 7). Ob im Inneren weitere Baumängel und/oder Bauschäden vorliegen, ist unbekannt. Ein Käufer trägt daher das Risiko von zu behebbenden Schäden und Mängeln an der Garage in der nahen Zukunft. Pauschal werden daher 5 % des vorläufigen Vergleichswerts des Stellplatzes (20.000 €) in Abzug gebracht: $20.000 \text{ €} - 5 \% = 19.000 \text{ €}$.

Insgesamt werden daher in dieser Wertermittlung 19.000 € für den Bruchteil an der Garage mit zugeordnetem Stellplatz Nr. 10 angesetzt.

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 19 mit dem Kellerabteil Nr. 3c** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **285.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert für den Stellplatz Nr. 10 im Bruchteileigentum** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.

Insgesamt ergibt sich ein **Verkehrswert für Eigentumswohnung und Garagenanteil** von **304.000 €**.

Der **Verkehrswert** für den 281,760/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 85356 Freising, Angermaierstr. 53, FINr. 1390/11, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, sowie dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3c bezeichnet, und dem Bruchteileigentum an dem mit einer Garage bebauten Grundstück, FINr. 1390/13, mit zugeordnetem **Stellplatz Nr. 10**

Wohnungsgrundbuch Freising	Band -	Blatt 25586	Flurstück 1390/11
Grundbuch Freising	Band 219	Blatt 9731	Flurstück 1390/13

wird zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd.

304.000 €

in Worten: dreihundertviertausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Oberschleißheim, den 09. September 2024



Hubert U. Rau

Dipl.-Betriebswirt

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Fragen des Gerichts

Im Folgenden werden die Fragen im Anschreiben des Gerichts vom 17.05.2024 beantwortet, sofern diese nicht bereits im vorangegangenen Gutachtentext bearbeitet wurden (Aussagen der Hausverwaltung beziehen sich auf deren schriftliche Auskunft am 02.07.2024):

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör):
Der Wert von eventuell vorhandenem Zubehör im Inneren der Bewertungswohnung Nr. 19 und dem Kellerabteil Nr. 3c konnte aufgrund des fehlenden Zugangs am Wertermittlungstichtag nicht festgestellt werden.
Eine 5 Jahre alte Waschmaschine befindet sich lt. Aussage der Hausverwaltung im Eigentum der Gemeinschaft. Sie konnte am Wertermittlungstichtag nicht besichtigt werden. Ihr Zeitwert wird mit 0 € angesetzt.
- Bericht über die Verkehrs- und Geschäftslage:
Siehe Vergleichspreisermittlung.
- Bericht über den baulichen Zustand und anstehende Reparaturen:
Siehe Gebäudebeschreibungen Mehrfamilienhaus und Garage sowie Vergleichswertermittlung.
- Bericht, ob Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen:
Dem Sachverständigen wurden von der Hausverwaltung keine Auflagen genannt. Auch bei der Recherche zu Denkmalschutz oder Bebauungsplänen ergaben sich keine Auflagen.
- Bericht, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Lt. Hausverwaltung besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Bestehen eines Verdachts auf ökologische Altlasten:
Lt. Hausverwaltung ist kein Verdacht auf Altlasten vorhanden. Auf dem Grundstück ist ein Erdtank installiert, von dessen umwelttechnisch korrekter Stilllegung und der Erlaubnis des Verbleibs der Sachverständige ausgeht.
- Bestehen einer Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG:
Lt. Hausverwaltung nicht.
- Vorhandensein eines Gewerbebetriebs:
Lt. Hausverwaltung sind in der Angermaierstr. 53 keine Gewerbebetriebe ansässig. Der Sachverständige konnte das am Ortstermin augenscheinlich bestätigen.
- Bestehen von Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht geschätzt werden konnten:
Nein.
- Vorliegen eines Energieausweises:
Ja, siehe Anlage 8.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Abkürzungsverzeichnis

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BayBO

Bayerische Bauordnung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr 2024
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2024
- [8] Kleiber, Wolfgang (2023), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien, 10. Auflage, Köln
- [9] Kröll Ralf u.a. (2015), Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage, Köln
- [10] Kleiber Online-Datenbank
- [11] Rössler, Rudolf, Kleiber, Wolfgang u.a. (2004), Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand, 8. Auflage, München
- [12] Meißner, Jörg (2004), Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, De Gruyter, München

6.3 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber, Auftraggeberin
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GAA	Gutachterausschuss
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Grundrisse
- Anlage 06: Berechnungsgrundlagen
- Anlage 07: Fotodokumentation am Wertermittlungstichtag (16.07.2024)
- Anlage 08: Energieausweis

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 5



Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Form



WOHNLAGE KOMPAKT

Angermaierstr. 53
85356 Freising , Oberbay

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

02815739 vom 25.07.2024

Anlage 4: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 5

Wohnimmobilien Mikrolage

85356 Freising , Oberbay, Angermaierstr. 53



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Einfache alleinstehende Rentner
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Freising-Ost (3,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Nahverkehrsbahnhof Freising (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf München Ausgang Arnulfstr (33,4 km)
nächster Flughafen (km)	München (6,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Angermaierstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

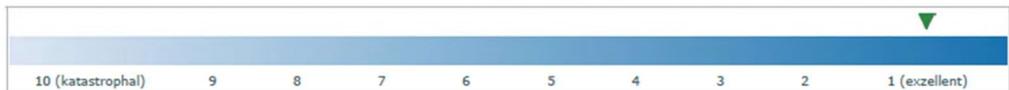


Allgemein_Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(0,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(2,4 km)
Hauptschule	(0,6 km)
Gesamtschule	(27,1 km)
Gymnasium	(1,1 km)
Hochschule	(2,5 km)
DB_Bahnhof	(1,9 km)
Flughafen	(6,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(33,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.





Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02815739 vom 25.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 4: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts

Seite 3 von 5

Wohnimmobilien Makrolage

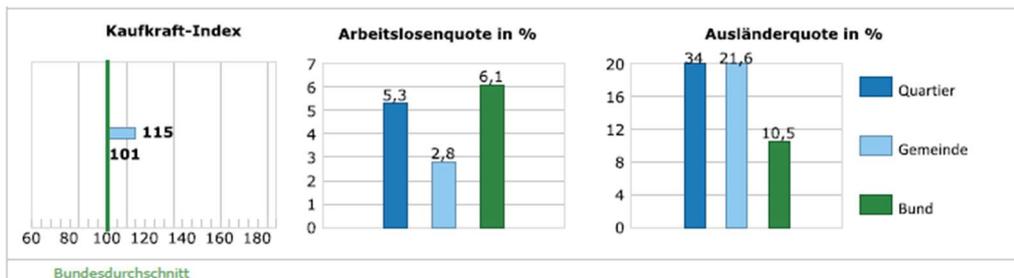
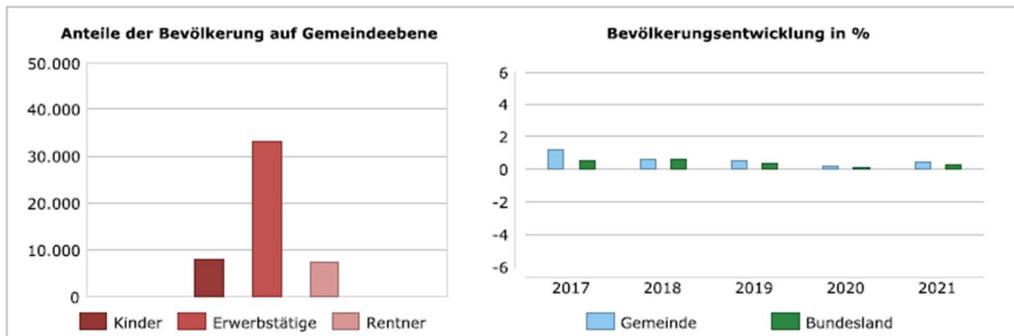
85356 Freising , Oberbay, Angermaierstr. 53

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Bayern
Kreis	Freising
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (32,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Freising (1,5 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	48.872	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.488
Haushalte (Gemeinde)	25.177	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.986



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02815739 vom 25.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 4: Beschreibung der Mikro- und Makrolage des Bewertungsobjekts

Seite 4 von 5

Beschreibungstext Mikrolage

85356 Freising , Oberbay, Angermaierstr. 53



geoport

Bei der Adresse Angermaierstr. 53 in der Stadt Freising handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (2,9 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,0 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,6 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 500 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 375 m entfernt, der nächste Wald rund 325 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 3,2 km.