

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum,
Flur und Balkon im 2. OG sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 24,
ca. 64,9 m² Wohnfläche,
Mozartstraße 5, 82110 Germering,
Fl.-Nrn. 817/4 und 823/9, Gemarkung Germering**



Wertermittlungsstichtag 16.10.2024

Verkehrswert 285.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 15.01.2025

Exemplar 2 von 2
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 20.01.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung	5
1.2. Auftraggeber	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation	9
2. LAGE	10
2.1. Standort und Umfeld	10
2.2. Verkehrsanbindung	11
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2. Erschließung	13
3.3. Baurechtliche Situation	13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	14
3.5. Geschossflächenzahl	14
3.6. Denkmalschutz	15
3.7. Altlasten	15
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	16
4.1. Gebäudebeschreibung	16
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	19
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	21

4.4. Außenanlagen.....	21
4.5. Befund.....	22
5. BEURTEILUNG.....	23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7. WERTERMITTlung.....	25
7.1. Vergleichswertverfahren.....	25
7.2. Anteiliger Bodenwert	28
7.3. Ertragswertverfahren	30
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.7
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 36 Seiten, 7 Anlagen mit 18 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Balkon im 2. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 24
Adresse:	Mozartstraße 5, 82110 Germering
Grundstücke:	Fl.-Nr. 817/4 – 1.778 m ² Fl.-Nr. 823/9 – 1.979 m ²
Miteigentumsanteil:	314/10.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 26.06.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	16.10.2024
Qualitätsstichtag:	16.10.2024
Baujahr:	ca. 1954
Wohnfläche:	ca. 64,9 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 285.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 202.000,00 €
Ertragswert:	rd. 281.000,00 €
Verkehrswert:	285.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 314/10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 817/4 und 823/9, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 24.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Balkon ist im 2. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Mozartstraße 5, 82110 Germering.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1510 K 136/24, mit Beweisbeschluss vom 26.06.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 16.10.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 16.10.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter der Vater des Eigentümers anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine Abweichungen festgestellt. Ein Aufmaß wurde erstellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 2. Obergeschoss, das Kellerabteil im Kellergeschoss, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 14.05.2024 beigefügt:

- AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 13258
(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulistenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulistenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering
- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundrisspläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft der Stadt Germering
- Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Nach Angabe beim Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse. Nähere Kenntnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag liegen vor.

In der Teilungserklärung bzw. im Nachtrag ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Räume mit Nr.= entspricht WE Nr.: Wohnung+Abstellkeller 24 (mit Balkon), Miteigentumsanteile: 314/10.000, Lage in Haus: Mozartstraße, Geschoss und Lage: 2. OG rechts.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2025 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 24 monatlich rd. 324,00 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist für das Bewertungsobjekt ein Zahlungsrückstand 2024 in Höhe von 951,50 € sowie ein Zahlungsrückstand 2023 in Höhe von 401,50 € vorhanden. Weiter bestehen nach Auskunft der Hausverwaltung im Objekt WEG Mozartstraße 1-9/Eugen-Papst-Straße 6 keine weiteren Hausgeldrückstände.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG Mozartstraße 1-9/Eugen-Papst-Straße 6 beträgt zum 31.12.2023 rd. 176.066,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 11.06.2024 wurde der Austausch neuer Hauseingangstüren gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 54.028,00 € (inkl. MwSt.) beschlossen. Zusätzlich wurde ein Zuschlag von ca. 10 % für Eventual-

positionen in Höhe von rd. 5.410,00 € auf den Angebotspreis beschlossen. Dieser Betrag dient als Puffer für eventuell auftretende zusätzliche Kosten. Die Kosten für die Erneuerung der Hauseingangstüren werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurde das Streichen der Treppenhäuser und Treppengeländer gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 35.641,00 € (inkl. MwSt.) beschlossen. Zusätzlich wurde ein Zuschlag von ca. 15 % für Eventualpositionen in Höhe von rd. 5.400,00 € auf den Angebotspreis beschlossen. Dieser Betrag dient als Puffer für eventuell auftretende zusätzliche Kosten. Die Kosten für den Treppenhausanstrich werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Zusätzlich wurde beschlossen, die Positionen 10 und 11 des Angebots anzunehmen. Die dafür benötigten Beträge in Höhe von 11.200,00 € und 1.040,00 € netto werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Germering, Rathausplatz 1, 82110 Germering, Tel. 089 – 894190.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Germering im südöstlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Stadt Germering liegt westlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern.

Germering verfügt über ca. 42.000 Einwohner. Der Landkreis Fürstenfeldbruck verfügt über ca. 223.000 Einwohner.

Mit Stand September 2024 waren im Landkreis Fürstenfeldbruck ca. 4.360 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,0 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum September 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Mozartstraße gelegen. Die Mozartstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die Eugen-Papst-Straße ist ebenfalls eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig auf einem Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit ca. 2 bzw. 3 Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, etc. sind in Germering in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Zentrum von Germering (Rathaus) liegt ca. 500 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist der Anschluss an die A96 in südlicher Richtung ca. 3 km entfernt. In westlicher Richtung ist die A96 Richtung Lindau befahrbar, in östlicher Richtung mündet die A96 in den Mittleren Ring. In einer Entfernung von ca. 3 km in östlicher Richtung ist der Anschluss an die A99 gelegen. Die A8 Richtung Stuttgart ist über die A99 in einer Entfernung von ca. 9 km vom Bewertungsobjekt gelegen. Die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 12 km entfernt. Die A8 Richtung Salzburg liegt vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung ca. 22 km entfernt und ist in einer Fahrzeit von ca. 28 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 22 km gelegen. Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist über die B2 in nordwestlicher Richtung nach ca. 10 km und das Zentrum von München über die A96 in östlicher Richtung nach ca. 19 km erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Haltestellen Beethovenstraße und Stadthalle sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 300-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Beethovenstraße verkehren die Buslinien 853, 857, 858 und X850, mit welchen beispielsweise jeweils in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten die Haltestelle Germering-Unterpaffenhofen angefahren werden kann. An der Haltestelle Stadthalle verkehrt die Buslinie 157, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die S-Bahnhaltestelle Germering-Unterpaffenhofen anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Germering-Unterpaffenhofen in einer Entfernung von ca. 600 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S5 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 23-28 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 45 km entfernt und ist in ca. 30 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen von München ab der Haltestelle Germering-Unterpaffenhofen in ca. 65 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig.

Das Parken in den umliegenden Straßen ist möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 1.778 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Mozartstraße beträgt ca. 41,5 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 40,5 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 44 Meter. Die Straßenfront zur Eugen-Papst-Straße bzw. die minimale Tiefe beträgt ca. 37 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 43,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 823/9, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 1.979 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Mozartstraße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 57,5 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 55 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 36 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 33,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das vereinigte Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Netto bauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 823/9 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.

Das Grundstück Fl.-Nr. 823/9, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 817/4 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.

Gemäß Auskunft der Stadt Germering liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IG 22, rechtskräftig seit dem 08.08.1978. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, Neigungsdecke mit einer Dachneigung von 15-25° Grad, GRZ 0,4, GFZ 0,8 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR).

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung, rechtsverbindlich seit 13.07.2006, sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Das Grundstück Fl.-Nr. 823/9, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude beträgt ca. 2.680 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.757 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,7.

Hinweis:

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschosse nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind für die Grundstücke Fl.-Nrn. 817/4 und 823/9, Gemarkung Germering, keine Altlasten bekannt bzw. befindet sich keine Eintragung im Altlastenkataster. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck weist jedoch darauf hin, dass im Landkreis Fürstenfeldbruck die Altstandorte noch nicht abschließend erfasst sind.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine Kenntnisse hinsichtlich einer Altlast vor. Für das Gutachten wird somit Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Ein Aufmaß wurde erstellt. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Bewertungstichtag an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1954;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungs-/Renovierungsmaßnahmen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 02.12.2005;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Das Gebäude ist unterkellert; Betonfundamente;

Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz; zur Mozartstraße sind Balkone vorhanden, bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion;

Außenwände: Mauerwerk;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dachdeckung mit Betondachsteinen; es sind Schneefanggitter vorhanden;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen-/haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Kunststeinstufen und Podesten mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Wände mit grobem Reibeputz oder Vergleichbarem; belichtet ist das Treppenhaus mittels Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenfassade; im Treppenhaus ist im Keller ein Röhrenradiator vorhanden;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Keller:	Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/ Betonestrich oder Vergleichbares; Wände soweit ersichtlich grob verputzt bzw. schalungsraue Betonwände (gestrichen); im Flur ist eine Elektroausstattung auf Putz mit Schaltern und Lampen gegeben;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen, vor der Hauseingangstüre ist ein Podest vorhanden, dieses ist soweit ersichtlich aus Beton bzw. Kunststein; das Hauseingangselement ist ein pulverbeschichtetes Aluminiumelement mit zwei feststehenden Teilen und einer Haustüre; in den feststehenden Teilen sind Briefkästen und Einfachverglasung gegeben; die Hauseingangstüre verfügt ebenfalls über eine Einfachverglasung sowie eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit sechs Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches (verzinkte Stahlkonstruktion mit Glasflächen) überdacht; weiter ist im Eingangsbereich eine Außenlampe vorhanden;

- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Die Wohnanlage wird über zwei Gaskessel Fabrikat Buderus beheizt; im Heizungskeller sind auch zwei Warmwasserspeicher vorhanden;
- Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Balkon. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon sind nach Süden, zur Mozartstraße gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Kinderzimmer, die Küche und das Bad sind nach Norden ausgerichtet. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigefügt.

Größe

Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnzimmer	ca. 19,17 m ²
Schlafzimmer	ca. 14,59 m ²
Kinderzimmer	ca. 12,41 m ²
Küche	ca. 7,16 m ²
Bad	ca. 4,77 m ²
Abstellraum	ca. 0,44 m ²
Flur	ca. 5,43 m ²
Balkon ant. zu 1/4	ca. 0,92 m ²
Wohnfläche	ca. 64,9 m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig mit ca. 7,1 m² ermittelt.

Ausstattung

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; das Baujahr der Fenster ist nicht bekannt;
- Türen: Holztüren und Holzzargen, diese sind weiß gestrichen bzw. die Türblätter foliert, teils ist die Folierung der Türen schadhaft; Wohnungseingangstüre als beschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung);
- Böden: PVC-Belag, dieser ist teils schadhaft; ein Wohnraum mit Laminatboden; Bad gefliest;
- Wände: Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;
- Decken: Glatt verputzt und gestrichen;
- Sanitär: Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, die WC-Schüssel ist stark verkalkt; Waschbecken mit Zweigriffarmatur, die Armatur ist stark verkalkt und vermutlich schadhaft, da sie ständig stark tropft; emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf und beschädigt) mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss über Eckventil und Ablauf des Waschbeckens; Boden gefliest; Wände ca. 1,75 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Heizplatte mit Thermostatventil;
- Elektro: Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung, Sicherungskasten auf Putz mit vier Schaltautomaten und einem Schaltautomaten dreiphasig für den Herd; Türsprechanlage und elektrischer Hautüröffner;

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventil bzw. Heizplatten bzw. Doppelheizplatten mit Thermostatventil;

Balkon: Von einem Wohnraum aus ist der Balkon begehbar; der Balkon verfügt über eine Balkonplatte mit Kunststeinbelag, verzinktes Metallgeländer; überdacht ist der Balkon durch eine verzinkte Stahlkonstruktion mit Glaseinsatz;

Kellerabteil: Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 24 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil ist im Wesentlichen abgeteilt mittels Holzlattenrost; diese sind von innen teils mit Nut- und Federbrettern verkleidet; am Boden ist ein Betonestrich oder Vergleichbares gegeben; das Kellerabteil verfügt über eine Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; es sind im Kellerabteil zwei Steckdosen gegeben;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Anwesen Mozartstraße 1, 3, 5, 82110 Germering vom 18.10.2019 (gültig bis 17.10.2029) liegt vor.

Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 107,6 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 118,4 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Zu den Straßen hin ist keine Einfriedung gegeben. Gartenwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Weiter sind Stellplatzflächen vorhanden, welche ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt sind. Es sind

Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck.

Zum Abstellen der Mülltonnen ist eine Einhausung aus einem Drahtgitterzaun mit einer Überdachung bestehend aus einer Metallkonstruktion gegeben. Weiter sind im Bereich der Außenanlagen Fahrradständer aufgestellt.

4.5. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung macht zusammenfassend einen beanspruchten Eindruck. Relevante, zeitnahe Modernisierungen sind nicht gegeben.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich zusammenfassend um eine gute Lage im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als noch durchschnittlich beurteilt. Die Ausstattung ist als teils abgewohnt zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als noch durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTlung

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck führt eine Kaufpreissammlung.

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/Zustand, Verkaufszeitpunkt und Vermietungszustand modifiziert.

Ein Vergleichswert weicht über 20 % vom arithmetischen Mittel ab und wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Fürstenfeldbruck bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Den vorliegenden Vergleichswerten ist keine Abhängigkeit vom Verkaufszeitpunkt zu entnehmen. Daher sind keine Zu-/Abschläge in Bezug auf die Veränderung des Preisniveaus erforderlich.

Zuerst wird für die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt zusammenfassend von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt dann eine Anpassung auf Grund des Zustandes.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um sechs nicht vermietete Wohnungen, eine Wohnung ist vermietet. Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe nicht vermietet bzw. wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck macht keine Angaben zur Anpassung der Werte vermieteter Vergleichswerte. Daher wird die Anpassung in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2023 durchgeführt. Der Vergleichswert der vermieteten Wohnung wird gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2023 durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Eine Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße ist auf Grund der vorliegenden Wohnflächen der Vergleichswerte nicht erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Nr.	Gemarkung	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lage-faktor	Ausstat-tung/Zustand	Ver-mietung	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Germering	Jul. 23	1963	57,00	4.246,00	1,05	0,95	1,09	4.616,57	263.144,49 €
2	Olching	Jan. 24	1962	61,00	4.689,00	1,05	0,95	1,00	4.677,28	285.314,08 €
3	Germering	Feb. 24	1962	75,00	4.600,00	1,00	0,95	1,00	4.370,00	327.750,00 €
4	Olching	Mrz. 24	1963	75,00	4.267,00	1,05	0,95	1,00	4.256,33	319.224,75 €
5	Germering	Mrz. 24	1963	63,00	5.159,00	1,00	0,95	1,00	4.901,05	308.766,15 €
6	Germering	Mai. 24	1963	63,72	4.583,00	1,00	0,95	1,00	4.353,85	277.427,32 €
7	Germering	Aug. 24	1963	71,00	5.493,00	1,00	0,95	1,00	5.218,35	370.502,85 €
				466					32.393,43	2.152.129,64 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$2.152.000 \text{ €} \quad / \quad 466 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 4.618 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$32.393 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 4.628 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 4.618 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 4.628 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 4.625,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wie im Gutachten beschrieben, macht das Bewertungsobjekt einen beanspruchten Eindruck, es sind umfassende Schönheitsreparaturen erforderlich. Auf Grund des Zustandes wird ein Abschlag von pauschal rd. 5 % in Ansatz gebracht und als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich des in Ansatz gebrachten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten handelt. Vielmehr handelt es sich um einen angemessenen Abschlag, welchen Marktteilnehmer auf Grund der unterstellten Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen. Die tatsächlich vorhandenen Reparatur- und Instandsetzungskosten können den in Ansatz gebrachten Betrag über- bzw. unterschreiten.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

$$64,9 \text{ m}^2 \times 4.625 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 285.000,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 24 zum Bewertungsstichtag 16.10.2024 beträgt rd. 285.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck hat mit Stand 01.01.2024 für Germering, Bodenrichtwertzone 8003 einen Bodenrichtwert von 1.700,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 für Wohnbaufläche angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.

- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 16.10.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als leicht fallend zu beurteilen. Der Trendabfrage 1. Halbjahr 2024 des Oberen Gutachterausschuss Bayern ist für Bauland im Landkreis Fürstenfeldbruck im 1. Halbjahr 2024 zu 2023 ein gleichbleibendes Preisniveau (- 5 % bis + 5 %) zu entnehmen. Für die Stadt München wird ein rückläufiges Preisniveau (-5 % bis – 10%) angegeben. Für das Bewertungsobjekt in Germering wird auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 817/4 und 823/9 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck veröffentlicht WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelles Wohnbauland. Für Geschosswohnungsbau werden keine Daten angeben. Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für individuellen Wohnungsbau.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 1.700,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -5%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 0,5: 1,03

WGFZ Bewertungsobjekt 0,7: 1,09

Angepasster Bodenwert:

$$1.700,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,09 / 1,03 = \text{rd. } 1.710,00 \text{ €/m}^2$$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 314/10.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 817/4 und 823/9 Gemarkung Germering

$$1.710,00 \text{ €/m}^2 \times 3.757 \text{ m}^2 \times 314 / 10.000 = \text{rd. } 202.000,00 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem.

**Aufteilungsplan Nr. 24 zum Bewertungsstichtag 16.10.2024 beträgt
rd. 202.000,00 €.**

7.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 64,9 m². Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe nicht vermietet, ein Zimmer sieht bewohnt aus.

Gemäß Mietenspiegel der Stadt Germering mit Stand 01.03.2024 wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 10,49 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,88 €/m² bis rd. 12,70 €/m² Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für Wohnungen mit 55 m² bis 80 m² Wohnfläche von rd. 13,50 €/m² bis rd. 20,00 €/m² Wohnfläche für unmöblierte Wohnungen.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, den angeführten Mietenspiegel, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 13,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 428,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1954. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“

(3 Punkte) eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 21 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Germering veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 und 2023 ebenfalls keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 0,9 % bis 2,8 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,3 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,5 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von ca. 1,25 % bis ca. 2,25 %. Zudem ist nach der Erfahrung des Sachverständigen auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München ein vergleichbarer Liegenschaftszins gegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Vergleichswertverfahren wird für den Zustand und die somit erforderlichen Schönheitsreparaturen ein Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich
Wohnung	64,9 m ²	x 13,50 €/m ² =	rd. 876,00 €
			876,00 €

Rohertrag pro Monat: **876,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 10.500,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten: 64,9 m² x 14,00 €/m² = rd. -910,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 428 € = rd. -430,00 €

Mietausfallwagnis: 10.500 € x 2,0% = rd. -210,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-1.600,00 €**

Jahresreinertrag: **8.900,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

202.000 €	x	1,75%	=	rd. -3.500,00 €
-----------	---	-------	---	------------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen **5.400,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1954

Jahr der Bewertung: 2024

übliche GND: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,75%

Rentenbarwertfaktor: 17,45

Gebäudeertragswert:

5.400,00 € x 17,45 = rd. **94.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 94.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 202.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. **296.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Zustand rd. 5 % -15.000,00 €

Ertragswert rd. **281.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan

Nr. 24 zum Bewertungsstichtag 16.10.2024 beträgt rd. 281.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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.

In der zuvor durchgeföhrten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 16.10.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert	rd. 285.000,00 €
Ertragswert	rd. 281.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 314/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nrn. 817/4 und 823/9, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Abstellkeller im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet, Mozartstr. 5, 82110 Germering, zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

285.000,00 €

(i.W.: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)
bewertet.

München, den 15.01.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Süden von der Mozartstraße



Ansicht von Norden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Zugang zum Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Wohnungseingangstüre



Flur

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Zimmer

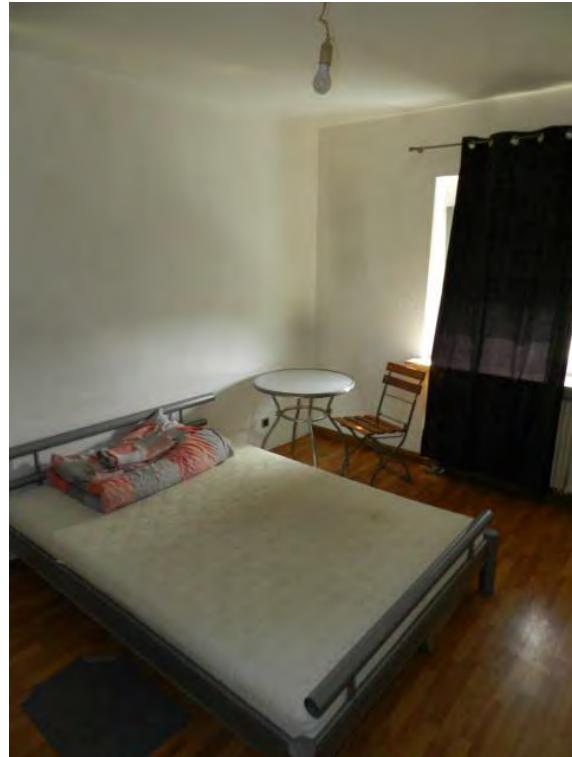


Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Zimmer



Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Bad

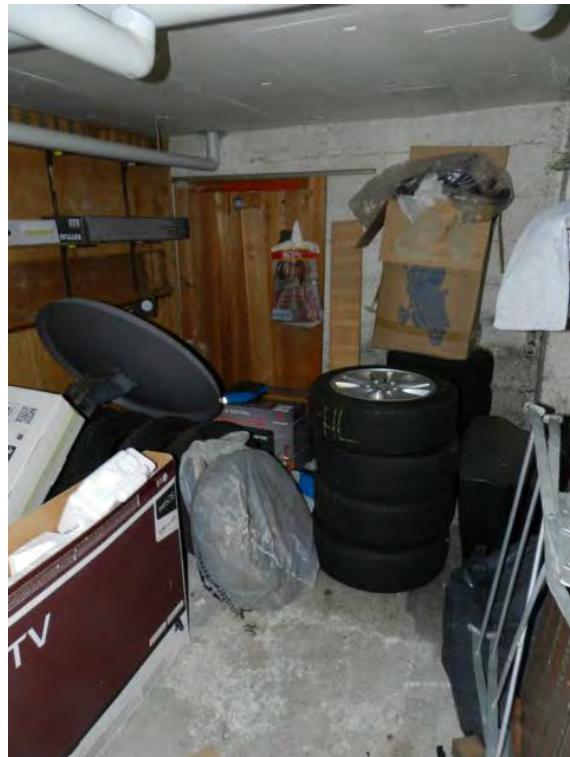


Balkon

Anlage 1

Fotos

A 1.7

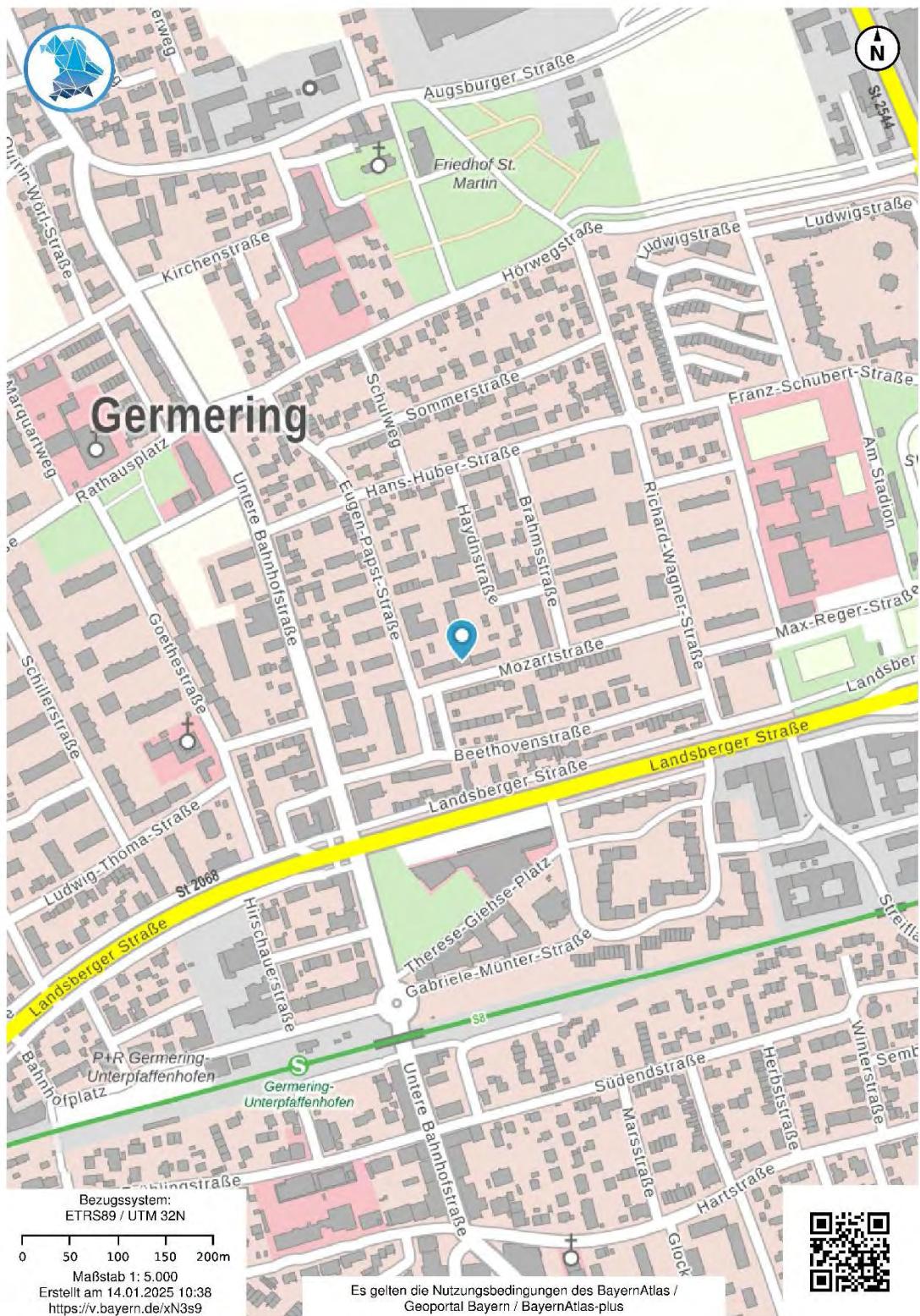


Kellerabteil

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



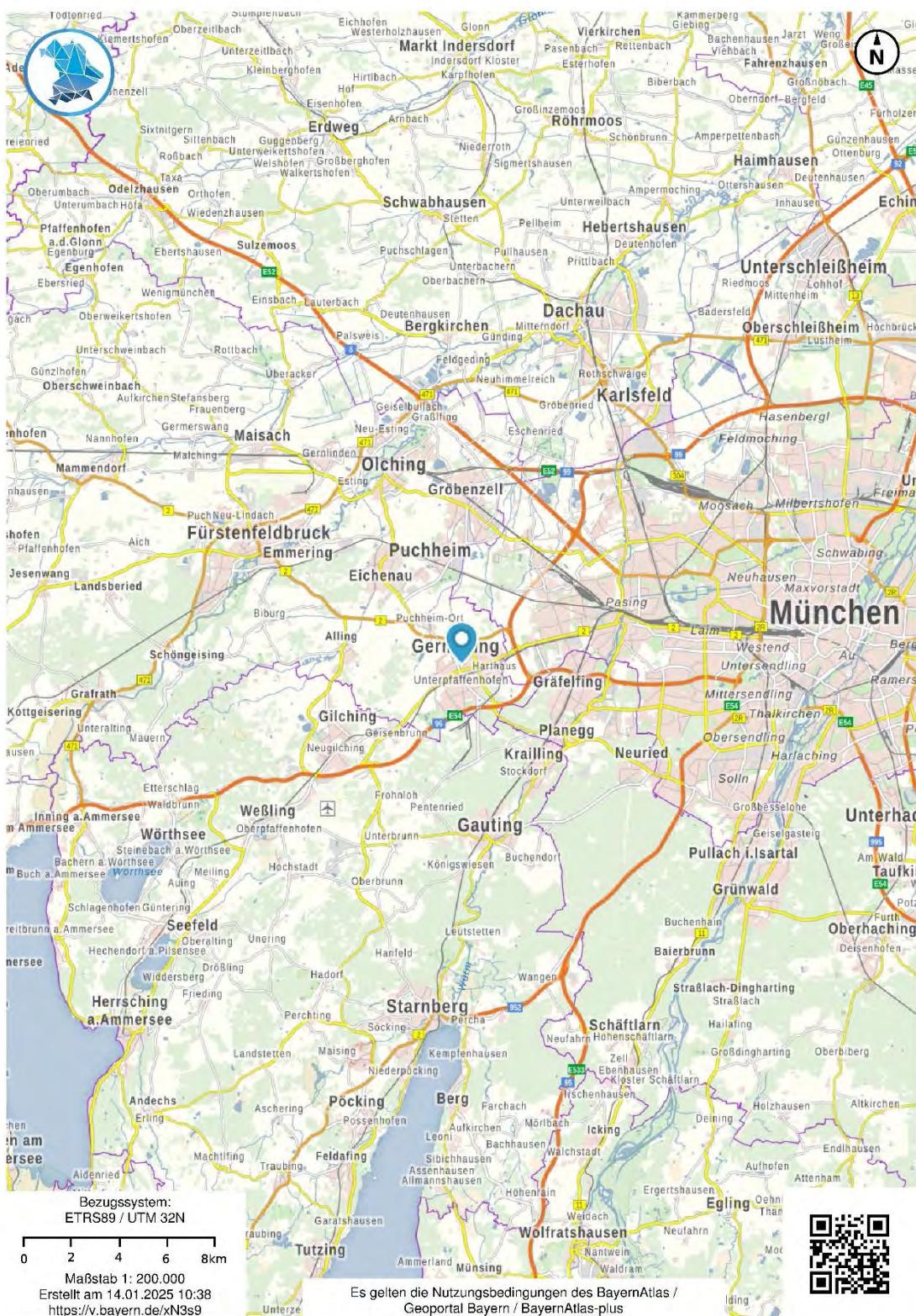
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -
Stockmeierweg 8
82256 Fürstenfeldbruck

Flurstück: 817/4
Gemarkung: Germering

Gemeinde: Große Kreisstadt Germering
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

Anlage 3

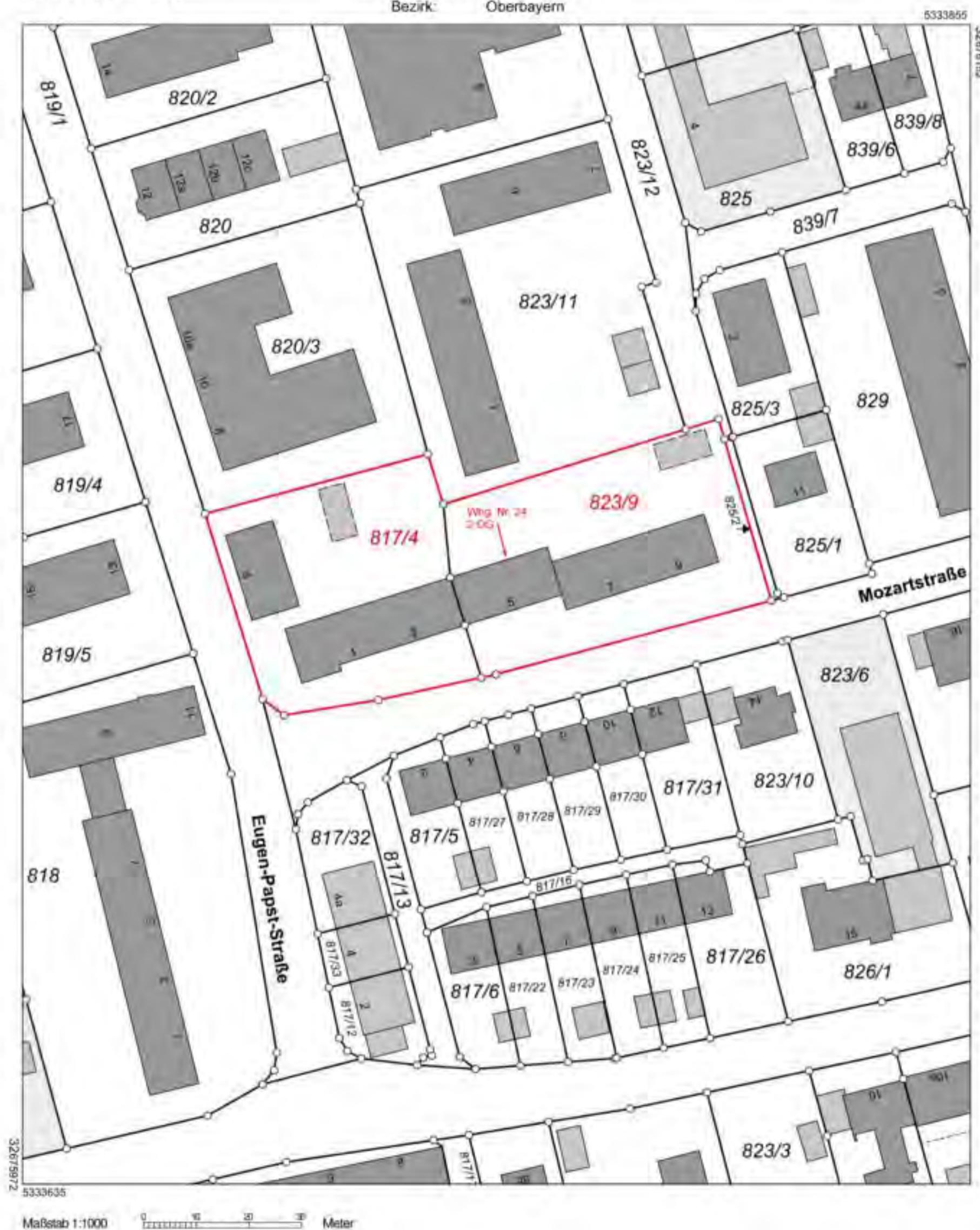
Lageplan

A3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

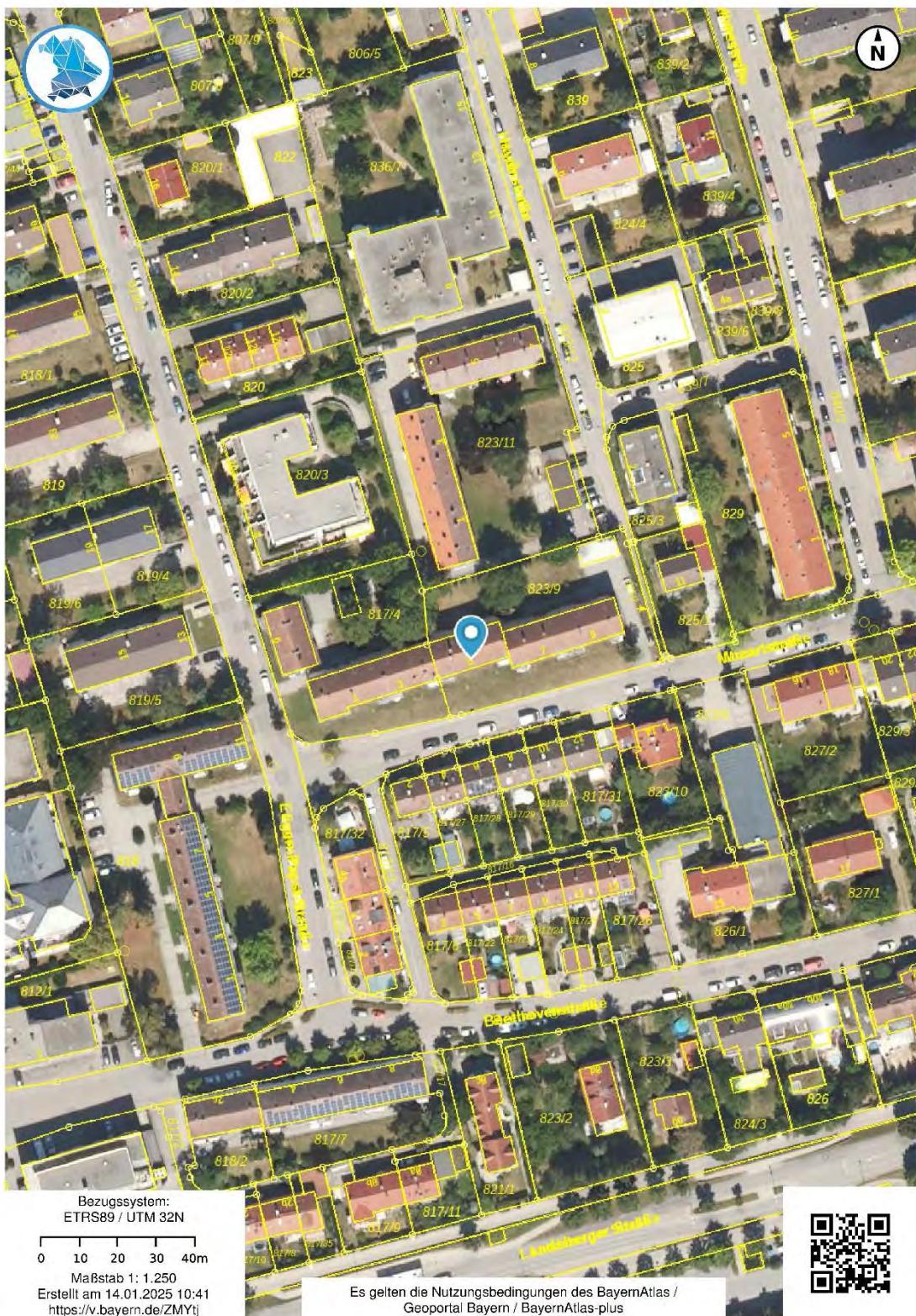
Erstellt am 18.07.2024



Anlage 4

Luftbild

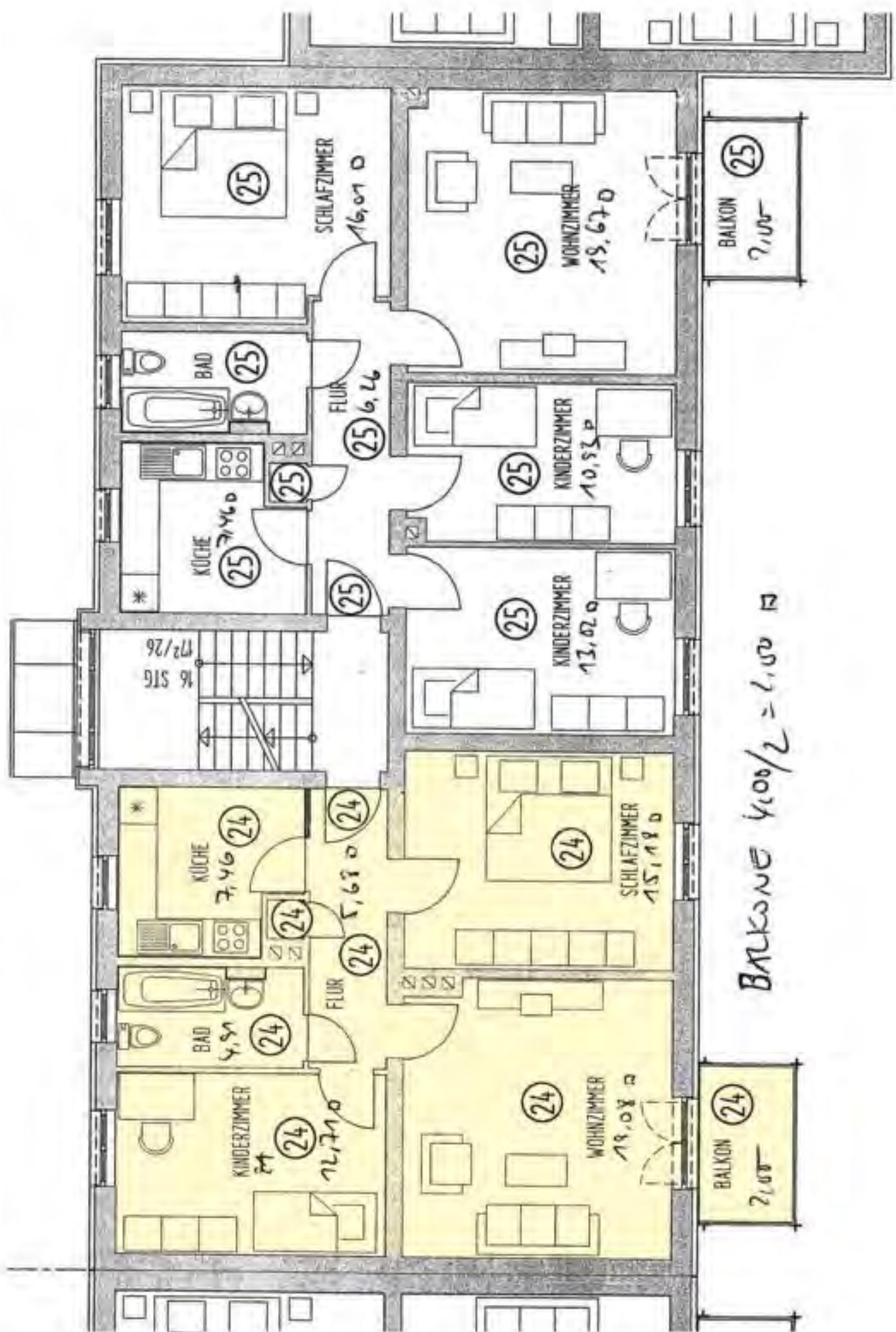
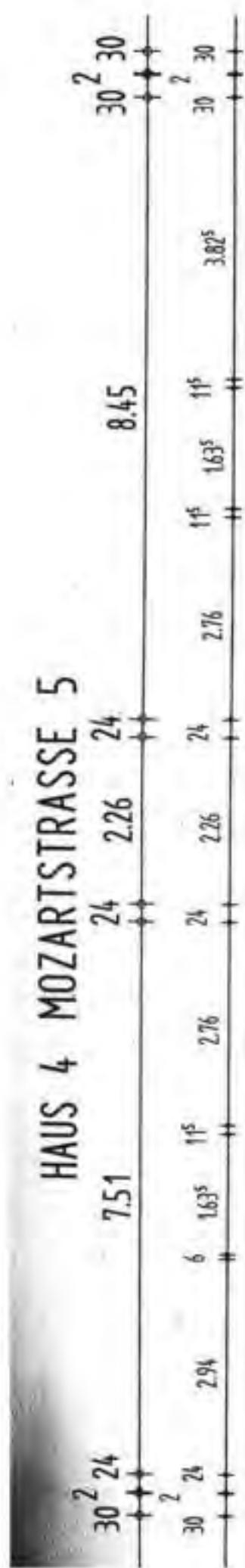
A 4



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

HAUS 4 MOZARTSTRASSE 5



2. OG



Amtsgericht		Fürstenfeldbruck		Blatt 13258		Bestandsverzeichnis		Erteiltbeginn	
Grundbuch von		Germerring						1	
Lfd. Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Wirtschaftshof und Loge				Größe			
		a/b	c		c	ha	a	m ²	
1	2	3	4						
1	-	314/10000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück							
		817/4 Eugen-Papst-Str. 6, Mozartstr. 1, 3, Gebäude- und Freifläche				17	78		
		823/9 Mozartstr. 5, 7, 9, Gebäude- und Freifläche				19	79		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Abstellkeller (mit Balkon) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt Blatt 13235 bis Blatt 13271 ; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ; Sondereigentumsrechte sind vereinbart .							
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.12.2005 URNr. 1326/2005 Notar [REDACTED] und vom 28.03.2006 URNr. P 516/2006 Notar [REDACTED] Bezug genommen ; übertragen aus Blatt 6548 und 6549 ; eingetragen am 21.11.2006 .							

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Anlage 6 Grundbuchauszug A6.1

0000004
[REDACTED]



Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Grundbuch
von
Germerring
Blatt 13258
(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

0000004
[REDACTED]



Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Germerring		Blatt	13258	Erste Abteilung	1
Lfd. Nr. der Einträ- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1		2		3	4		
1	[REDACTED]		1 Teilung nach § 8 WEG, eingetragen am 21.11.2006.				
2	[REDACTED], geb. am	1	Auflassung vom 20.01.2014; eingetragen am 10.06.2014.				

Blatt 05 von 07
000004

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Lfd. Nr. der Grund- stücke	Zur Lfd. Nr. der Grund- stücke	Zur Lfd. Nr. der Grund- stücke	Zur Lfd. Nr. der Grund- stücke
5	6	7	8

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

Amtsgericht Fürstenfeldbruck		Blatt 13258		Zweite Abteilung	
Grundbuch von Germerring					
Ufd. Nr. der Einträgungen	Ufd. Nr. der beteiligten Grundstücken im Besands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 20.01.2014 56/2014 Notar [REDACTED] Geb. III/2; eingetragen am 03.03.2014. [REDACTED]	URNr. a Rang nach Abt		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 136/24); eingetragen am 29.04.2024. [REDACTED]			

Amtsgericht Grundbucheintragungen		Fuerstenfeldbruck Germerring		Blatt	13258	Erste Abteilung	1 R
				Entwurf			
Urf. Nr. der Entscheide ungen	Eigentümer	Urf. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Entwurfung				
1	2	3	4				

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.4

Amtsgericht Grundbuch von		Blatt	13258	Zweite Abteilung	Einlegesogen
Fürstenfeldbruck Germering					1 R
Veränderungen					
Ufd. Nr. der Spalte 1		Ufd. Nr. der Spalte 1		Löscherungen	
4	5	6	7		
		1	Gelöscht am 10.06.2014. [REDACTED]		

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung