



## **GUTACHTEN**

### **über den Verkehrswert**

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die

Eigentumswohnung

nebst Garage Nr. 2

Heinzingerstraße 15

82216 Maisach-Gernlinden

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

#### 3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 48 Seiten (davon 12 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Bewertungsunterlagen	4
1.3 Hinweise zur Bewertung	5
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>6</b>
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	9
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)	9
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Makrolage und Infrastruktur	10
3.2 Exkurs "Konversion des angrenzenden Flughafengeländes"	10
3.3 Mikrolage	11
3.4 Verkehrsanbindung	12
3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	12
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>13</b>
4.1 Vorbemerkungen (u.a. Datenbasis, Struktur ETW-Anlage)	13
4.2 Zweifamilienhaus	14
4.2.1 Gebäudehistorie und Baupläne	14
4.2.2 Exkurs mögliche Aufstockung	15
4.2.3 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen	15
4.2.4 Heizungsanlage und Energieausweis	17
4.2.5 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)	17
4.3 Eigentumswohnung Nr. 2	18
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	19
4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	19
4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums	20
4.4 Garage Nr. 2	20
4.5 Außenanlagen	21
<b>5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....</b>	<b>22</b>
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	22
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23

<b>6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2 .....</b>	<b>24</b>
6.1 Vorbemerkungen zur Vorgehensweise und zur Datenselektion	24
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	26
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	26
6.4 Sonstige Objektanpassungen	28
6.5 Vorläufiger Vergleichswert	29
6.6 Berücksichtigung v. objektspezifischen Besonderheiten	30
6.6.1 Wertminderung wegen d. baulich. Zustands (keine Erhaltungsrücklage)	30
6.6.2 Wertanpassung aufgrund der Eigentümerstruktur in der ETW-Anlage	31
6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2	32
<b>7. Vergleichswert für die Garage Nr. 2 .....</b>	<b>33</b>
7.1 Wertbestimmende Faktoren einer Garage	33
7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für Garagen	33
7.3 Vergleichswert für die Garage Nr. 2	34
7.4 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 2	34
<b>8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) .....</b>	<b>35</b>

#### Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt Landkreis Fürstentum und angrenzende Landkreise sowie der westliche Randbereich der LHST München M $\approx$ 1 : 100.000
Anlage 2	Landkartenausschnitt der Gemeinde Maisach mit den angrenzenden Städten und Gemeinden M $\approx$ 1 : 50.000
Anlage 3	Ortsplanausschnitt von Gernlinden M $\approx$ 1 : 10.000
Anlage 4	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.250
Anlage 5	Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.000
Anlage 6	Übersicht über die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude
Anlage 7	Gebäudequerschnitt Vordergebäude laut Aufteilungsplan 1981 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 8	Grundriss Eigentumswohnung Nr. 2 im OG laut Aufteilungsplan 1981 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 9	Skizzen aus der Baugenehmigung f. d. Balkonanbau im OG aus 1991 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 10	Schnitt und Grundriss des Garagengebäudes laut Aufteilungsplan 1981 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 11	Fotos Heinzingerstraße, Außenansichten, Grundstückszugang
Anlage 12	Fotos Hauseingang, Balkon, Nahansicht Fenster, Garagengebäude

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 13.10.2023; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 224/23.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2 nebst Garage Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an Speicher und Geräteraum Nr. 2 in der Eigentumswohnanlage Heinzingerstraße 15 in 82216 Maisach-Gernlinden.
- Hinweis: Es handelt sich um eine sehr ungewöhnliche Eigentumswohnanlage, die aus einem Vordergebäude mit den ETW Nr. 1 und 2 und einem Rückgebäude mit der ETW Nr. 3 sowie einem Garagengebäude mit den Garagen Nr. 1, 2 und 3 besteht.
- Ortsbesichtigung: Am 28.03.2024 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Keine Innenbesichtigung: Das Bewertungsgrundstück konnte nicht betreten werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Gebäude und der ETW **nicht** durchgeführt werden konnte.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

### 1.2 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023
  - Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
  - Baugenehmigung und Baupläne vom Bauamt Maisach
  - Vergleichspreise von der Geschäftsstelle des GAA LK FFB
  - Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2020-2022
  - Informationen der Frühjahrssitzung GAA München v. 02.02.2024
  - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
  - Schriftliche Informationen des Kaminkehrermeisters
  - Daten vom Internetauftritt der Gemeinde Maisach
  - Daten vom Internetauftritt des MVV
  - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - einschlägige Fachliteratur

### 1.3 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutach-  
tenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine  
Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung,  
die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur  
auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstel-  
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.  
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf  
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-  
führt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-  
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-  
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte  
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber  
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-  
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen  
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-  
interessenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.  
  
Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugs-  
weise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Blattstelle: Wohnungsbuch von Maisach; Blatt 3376.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1578/18, Gemarkung Maisach;

Gernlinden, Heinzingerstraße 15,

Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten 876 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und der Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan;

wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 14.04.1981; übertragen aus Bd. 21 Bl. 1132; eingetragen am 15.10.1981.

Gegenstand des Sondereigentums geändert wie folgt:

Zu Einheit Nr. 1 gehört nun auch Geräteraum Nr. 1 laut Aufteilungsplan. Zu Einheit Nr. 2 gehört nun auch Speicher sowie Geräteraum Nr. 2 laut Aufteilungsplan. Zu Einheit Nr. 3 gehört nun auch Speicher sowie Geräteraum Nr. 3 laut Aufteilungsplan; sowie Inhalt des Sondereigentums geändert; gemäß Bewilligung v. 06.07.1989; eingetragen am 09.01.1990.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1 – 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3

Herr A. S.....; Erbschein vom 02.03.2007;

eingetragen am 15.03.2007.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 224/23); eingetragen am 23.08.2023.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

## 2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

- Ausgangslage: Im vorliegenden Fall gehörte das Bewertungsgrundstück ursprünglich drei Familienangehörigen zu je einem Drittel.
- Teilungserklärung 1981: Durch die familiäre Bande ist im Jahr 1981 eine Teilungserklärung geschaffen worden, die nicht mit der Teilungserklärung für eine normale Eigentumswohnanlage zu vergleichen ist und deshalb ausführlicher erläutert werden muss.
- In der Teilungserklärung vom 14.04.1981 sind nur ganz wenige Regelungen vereinbart worden. Eine normale Teilungserklärung hat derzeit mindestens 20 Seiten. Diese Teilungserklärung enthält lediglich vier Seiten. In Punkt II der Urkunde heißt es:
- Punkt II laut TE: *Auf dem Grundstück steht ein Wohngebäude mit drei in sich abgeschlossenen Wohnungen und drei Garagen.*
- Anmerkung: Der Notar hat eine nicht ganz zutreffende Formulierung gewählt. Es befinden sich zwei aneinandergebaute Wohngebäude auf dem Grundstück. Ein zweigeschossiges Wohngebäude mit je einer ETW pro Geschoss (im Gutachten Vorgebäude genannt) und ein angebautes eingeschossiges Gebäude mit einer weiteren ETW (im Gutachten Rückgebäude genannt); siehe Baubeschreibung in Punkt 4.1.
- Punkt III laut TE: Definition der Sondereigentumseinheiten. Diese Definition wurde im Nachtrag verändert (s.u.).
- Punkt IV laut TE: Die Grundstückseigentümer sind sich über die Einräumung des Sondereigentums und die Rechtsänderung einig und bewilligen die entsprechende Eintragung ins Grundbuch.
- Punkt V laut TE: *Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.*
- Punkt VI laut TE: *Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes sowie die genehmigten Aufteilungspläne liegen vor.*
- Nachtrag zur TE 1989: Der Nachtrag der Teilungserklärung vom 06.07.1989 umfasst immerhin neun Seiten und enthält u.a. Neuregelungen zu den Sondereigentumseinheiten, Hinweise zur Instandhaltung im Bereich des Gemeinschaftseigentums und die Einräumung von Sondernutzungsrechten an Außenflächen. Die drei Sondereigentumseinheiten sind – wie folgt – definiert worden.

Definition Sondereigentum: *Die Vertragsteile sind darüber einig, dass*

- a) *mit dem 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 1 und der Garage Nr. 1, ferner das Sondereigentum an dem Geräteraum Nr. 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, verbunden ist,*
- b) *mit dem 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 und der Garage Nr. 2, ferner das Sondereigentum an dem Speicher Nr. 2 und dem Geräteraum Nr. 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, verbunden ist*
- c) *mit dem 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und der Garage Nr. 3, ferner das Sondereigentum an dem Speicher Nr. 3 und dem Geräteraum Nr. 3, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, verbunden ist.*

Hinweis:

Auf dem Grundstück befanden sich ursprünglich eine Holzhütte und eine gemauerte Hütte. Diese beiden Gebäude sollten abgerissen und stattdessen eine neue Hütte errichtet werden, an der dann jedem Sondereigentum jeweils 1/3 Fläche zugeordnet werden soll.

Der Unterzeichner durfte das Grundstücks nicht betreten. Es ist nicht bekannt, ob dies so realisiert wurde. Die Wertigkeit einer Gartenhütte ist ohnehin schon sehr gering. Davon müsste dann 1/3 Anteil bewertet werden.

Zur ETW Nr. 2 gehört im Übrigen keine Gartenfläche (s.u.). Insofern hätte ein Geräteraum nur einen geringen Nutzwert. Aus Sicht des Unterzeichners ist dieser "1/3 Hüttenanteil" vernachlässigbar und wird im Gutachten nicht weiter erläutert.

Instandhaltung:

*Soweit tatsächlich ausscheidbar und gesetzlich zulässig, sind die Wohnung-/Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 2 (zusammen) sowie die Wohnung-/ Teileigentumseinheit Nr. 3 als rechtlich und wirtschaftlich selbstständige Einheiten anzusehen und zu behandeln. Die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer haben für die Unterhaltung ihres tatsächlich genutzten Sondereigentums allein zu sorgen.*

Hinweis:

Mit dieser Regelung werden zwei getrennte wirtschaftliche Einheiten geschaffen, was als sehr sinnvoll erachtet wird. Insofern ist bei der Bewertung der ETW Nr. 2 nur das Gemeinschaftseigentum des Vordergebäudes zu berücksichtigen.

**Balkonanbau:** Soweit eine Baugenehmigung erteilt wird, darf der Eigentümer der ETW Nr. 2 einen Balkon anbauen (Holzkonstruktion). Im Zug dieser Genehmigung verzichtet der Wohnungseigentümer auf ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Da der Balkonanbau realisiert worden ist (siehe Anlage 9), ist für die Bewertung davon auszugehen, dass dem Eigentümer der ETW Nr. 2 kein Sondernutzungsrecht an einer Außenfläche zusteht.

**Bemerkungen:** Die Teilungserklärung ist das "Gesetzbuch" der ETW-Anlage und regelt u.a. die Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der familiären Bande nur wenige Regelungen getroffen worden. Es fehlen bspw. Regelungen über die Verwaltung des Anwesens, der Aufstellung eines Wirtschaftsplans oder der Bildung einer Erhaltungsrücklage.

Durch die Bildung der beiden wirtschaftlichen Einheiten für Vorder- und Rückgebäude muss der Erwerber sich bei Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich des Vordergebäudes nur mit dem Eigentümer der ETW Nr. 1 einigen.

**Fazit:** Im direkten Vergleich zu einer normalen Eigentumswohnung muss – aus Sicht des Unterzeichners – ein höheres Risikopotenzial berücksichtigt werden (siehe ausführliche Erläuterungen in Punkt 7).

### 2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

**Wohngeld:** Die Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Energie- und Wasserversorgung direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet wird.

**Keine Rücklage:** Aufgrund der Gesamtkonstellation ist auch davon auszugehen, dass keine Erhaltungsrücklage (wie in den normalen ETW-Anlagen) vorhanden ist, die das Risiko von kostenträchtigen Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums abfedert.

### 2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

**Nutzung:** Auf dem Klingelschild der Wohnung stand der Name des Eigentümers. Ob die Wohnung derzeit vermietet ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**Sonstiges:** Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

### 3. Grundstücksbeschreibung

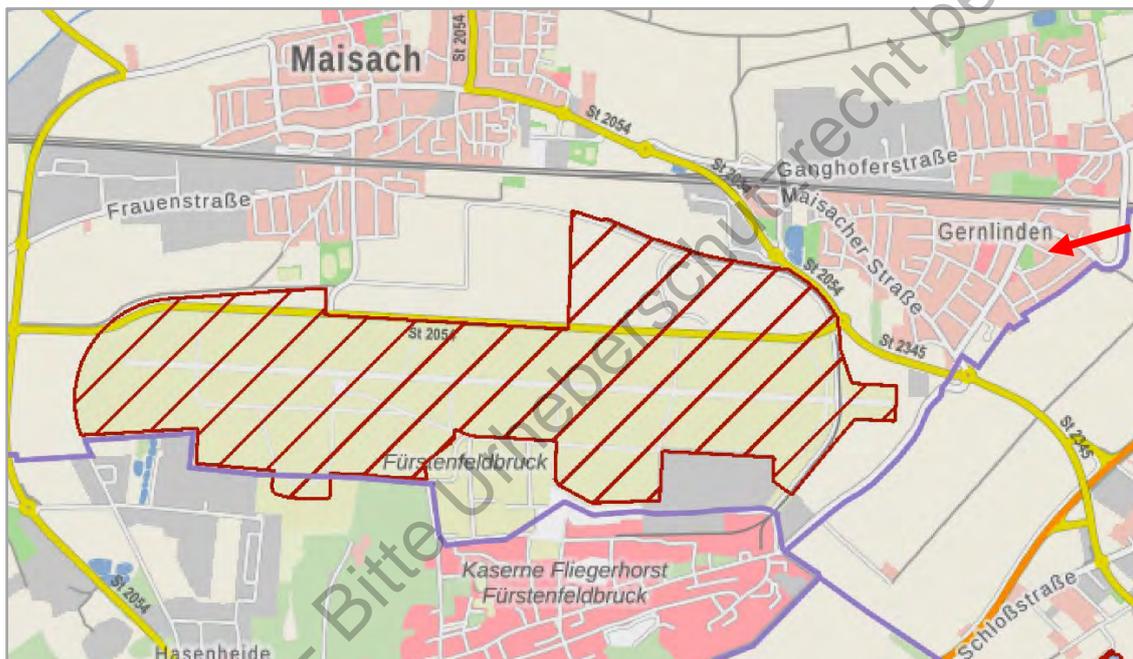
#### 3.1 Makrolage und Infrastruktur

Landkreis FFB:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Maisach im LK Fürstenfeldbruck im westlichen Ausstrahlungsbereich der LHST München. Der Landkreis ist relativ dicht besiedelt mit vier Städten, 21 Gemeinden und rund 220.000 Einwohnern.
Gemeinde Maisach:	Die Gemeinde Maisach (14.500 Einwohner) ist die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis FFB. Maisach besteht aus den beiden Hauptorten Maisach (6.100 Einwohner) und Gernlinden (5.000 Einwohner) sowie einigen kleineren Orten und Weilern.
Ort Gernlinden:	Das gegenständliche Grundstück befindet sich in dem Ort Gernlinden 1 ½ km östlich des Hauptortes Maisach und in unmittelbarer Nähe des Stadtgebietes von Olching.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich im Gehbereich im Umfeld der nahe gelegenen S-Bahn-Station. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in dem benachbarten Ort Maisach oder der nahe gelegenen Stadt Olching.
Kindergarten, Schulen:	Die Grundschule und ein Kindergarten liegen im Gehbereich (etwa 500 m). Die nächste Mittelschule befindet sich in Maisach (rd. 4,0 km) und das nächste Gymnasium in Olching (rd. 4,7 km).
Freizeitwert:	Die Amperauen, der Waldsee in Gernlinden und das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet bieten einige Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Im näheren Umfeld befinden sich einige Sportanlagen (u.a. Tennis) und zwei Golfplätze. Für kulturelle Angebote ist i.d.R. eine Fahrt nach FFB, Dachau oder München erforderlich.
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist für eine Stadtrandgemeinde – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

#### 3.2 Exkurs "Konversion des angrenzenden Flughafengeländes"

Flughafengelände FFB:	Für die Gesamtbeurteilung der Makrolage ist darauf hinzuweisen, dass das in unmittelbarer Nähe befindliche Flughafengelände Fürstenfeldbruck (etwa 1,5 km entfernt) umgenutzt werden soll. Der Flugverkehr ist bereits 2019 eingestellt worden.
-----------------------	---

- Fläche und Nutzung:** Es handelt sich um eine Fläche von rund 300 Hektar darunter Start- und Landebahnen, Rollwege, Hangars, Gebäudekomplexe sowie größere Freiflächen. Der ursprüngliche Plan, eine Trabrennbahn dort zu errichten, wurde aufgegeben.
- Planungen:** Es gibt verschiedene Pläne, wie dieses Areal in Zukunft genutzt werden kann. Es sollen u.a. neue Wohn- und Gewerbegebiete geschaffen werden. Ein Großteil der Fläche steht allerdings unter Naturschutz. Es ist als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet deklariert (siehe schraffierter Bereich in der folgenden Skizze).



- Fazit:** Die Neugestaltung der Flächen wird sich – aus Sicht des Unterzeichners – tendenziell positiv auf das Wohnumfeld auswirken.

### 3.3 Mikrolage

- Mikrolage:** Der Ort Gernlinden wird etwa in der Mitte durch die S-Bahn-Trasse durchschnitten. Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich der S-Bahntrasse, an der Ostseite der Heinzingerstraße, die von der Brucker Straße in östlicher Richtung bogenförmig zur Anzengruberstraße verläuft (siehe Pfeil in der Skizze).
- Anliegerstraße:** Die Heinzingerstraße ist eine ruhige Anliegersraße mit sehr geringer Fahrzeugfrequenz. Die S-Bahn-Trasse liegt bereits 250 m entfernt. Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.

- Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch freistehende Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser auf größeren Grundstücken geprägt.
- Gebäude Nachkriegszeit: Die meisten Wohngebäude stammen aus der Nachkriegszeit (siehe Luftbild Anlage 4), als etwa 400.000 Vertriebene und Flüchtlinge aus den ehemaligen Ostgebieten Deutschlands in den Großraum München gekommen sind.
- Heterogenen Bebauung: Vereinzelt sind mittlerweile auch neue Wohngebäude in diesem Areal errichtet worden. Die Umgebungsbebauung ist als heterogen zu werten.

### 3.4 Verkehrsanbindung

- Öffentlicher Nahverkehr: Die S-Bahn-Station "Gernlinden" liegt nur ca. 500 m entfernt im Gehbereich. Die Fahrtzeit mit der S 3 von der S-Bahn-Station in das Stadtzentrum Münchens beträgt 27 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut einzustufen.
- Individualverkehr: Die nächste Auffahrt zur gut ausgebauten Bundesstraße B 471 beträgt etwa 1,7 km. Die Autobahnauffahrt zur A 8 liegt nur etwa 4 km entfernt. Von der A 8 sind der Autobahnring A 99 und dann die Stadt München (westliche Stadteile) schnell erreichbar.
- Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens ist aufgrund der langen Fahrtstrecke durch das Stadtgebiet zeitaufwendig. Die Anbindung an den Individualverkehr ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- Öffentlicher Parkraum: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als unproblematisch zu werten.

### 3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

- Zusammenfassung: Die ETW liegt in einer ruhigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu werten. Etwas nachteilig ist die eher schlichte Umgebungsbebauung zu würdigen, die größtenteils aus der Nachkriegszeit stammt.
- Lageniveau: Nach Gesamtwürdigung der Lagefaktoren kann die Wohnlage als durchschnittlich eingestuft werden.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Vorbemerkungen (u.a. Datenbasis, Struktur ETW-Anlage)

- Beschreibungsumfang:** Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Datenbasis:** Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, den genehmigten Bauplänen, den Informationen des Kaminkehrermeisters und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Besichtigung.
- Eigentumswohnanlage:** Die ETW-Anlage ist sehr ungewöhnlich. Es wird deshalb die Anlage 6 eingeführt, auf der alle Baukörper des Grundstücks übersichtlich dargestellt werden. Auf dem folgenden Luftbild sind die drei wichtigsten Gebäude erkennbar: Ein zweigeschossiges Vordergebäude (ETW 1+2), ein eingeschossiges Rückgebäude (ETW 3), jeweils mit Speicher und ein Garagengebäude mit 3 Garagen.



- Lage ETW Nr. 2:** Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss des Vordergebäudes, das wie folgt beschrieben wird. Hinzu kommen das Sondereigentum an dem darüber befindlichen Speicher und der Garage Nr. 2 im westlichen Teil des Garagengebäudes (Beschreibung siehe Punkt 4.4).

## 4.2 Zweifamilienhaus

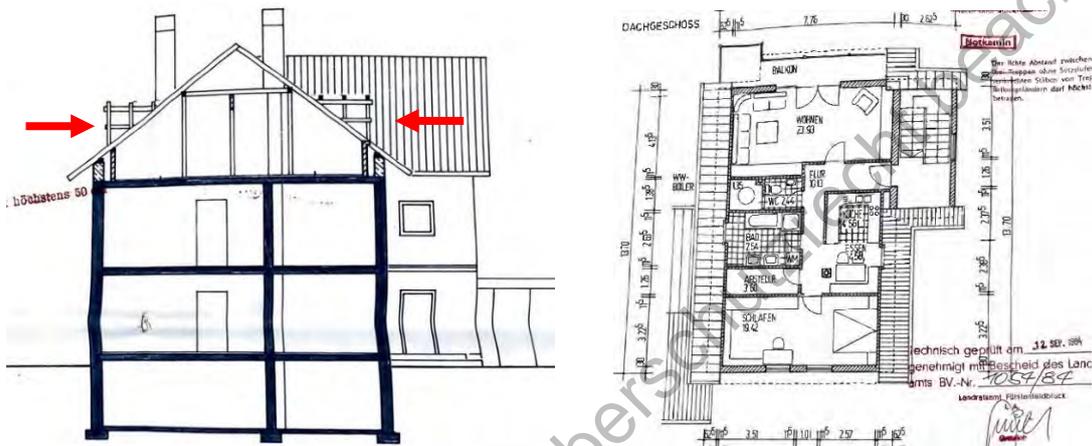
### 4.2.1 Gebäudehistorie und Baupläne

- Vorbemerkung:** Im vorliegenden Fall war keine Kommunikation mit dem Eigentümer möglich. Die lokale Baubehörde hatte umfangreiche Bauakten zur Verfügung gestellt. Die Baupläne für das Ursprungsgebäude konnten allerdings nicht mehr vorgelegt werden.
- Gebäudehistorie:** Der Unterzeichner hat versucht anhand der vorliegenden Akten, die Gebäudehistorie zu rekonstruieren. Aufgrund der zeitlich weit zurückliegenden Vorgänge konnte das Bauamt selbst keine weiteren Informationen zur Verfügung stellen.
- Aufstockung, Anbau 1966:** Am 01.03.1966 hatte das Landratsamt FFB die Genehmigung zur Erweiterung, Aufstockung und Anbau eines Wohngebäudes erstellt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass das Ursprungsgebäude Ende der 50er bis Anfang der 60er-Jahre errichtet worden ist.
- Treppenhausanbau 1971:** Der Hauseingang zum Vordergebäude befand sich ursprünglich etwa in der Mitte der Nordseite. Es gab eine interne Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss. Am 25.10.1971 wurde der Anbau eines Treppenhauses vom Landratsamt FFB genehmigt.
- Die interne Treppe wurde beseitigt. Durch diesen Anbau sind im Vordergebäude zwei komplett getrennte Wohneinheiten entstanden, weil der Zugang zur Wohnung Nr. 2 nun über das östlich angebaute Treppenhaus möglich war.
- Aufteilung 1981:** Das Anwesen ist im Jahr 1981 nach WEG aufgeteilt worden (siehe Ausführungen in Punkt 2.2).
- Antrag Aufstockung 1984:** Am 12.09.1984 ist die Baugenehmigung für die Aufstockung des Vordergebäudes um ein weiteres Geschoss bzw. ein Dachgeschossausbau genehmigt worden. Dem äußeren Anschein nach ist dieser Ausbau allerdings nie realisiert worden (s. Exkurs in Punkt 4.2.2).
- Balkonanbau 1991:** Am 09.06.1991 ist die Baugenehmigung für einen Balkonanbau an der Südseite des Vordergebäudes genehmigt worden.
- Baupläne:** Für die vorliegende Bewertung werden die Aufteilungspläne aus dem Jahr 1981 und aus der Baugenehmigung für den Balkonanbau in 1991 zugrunde gelegt.

#### 4.2.2 Exkurs mögliche Aufstockung

**Ausgangslage:** Im Jahr 1984 ist die Baugenehmigung zur Aufstockung um ein als Wohnraum nutzbares Dachgeschoss im Vordergebäude erteilt worden. Dieses Bauvorhaben wurde – dem äußeren Anschein nach – nicht umgesetzt.

**Baupläne** Der Vollständigkeit halber werden die folgenden Baupläne aus der umfangreichen Bauakte kurz dargestellt.



**Anmerkungen:** Die Baugenehmigung zur Aufstockung ist mittlerweile erloschen. Es ist möglich, dass bei einem neuen Antrag, die Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau wieder erteilt wird. Dabei sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten.

Laut TE müsste der Eigentümer der ETW Nr. 1 die Zustimmung erteilen. Es ist weiterhin fraglich, ob eine solche umfangreiche Baumaßnahme (komplett neues Dach) bei einem über 60-jährigen Baukörper wirtschaftlich sinnvoll ist. Der derzeitige Eigentümer (seit 17 Jahre) hat diese Ausbaumöglichkeit nicht in Erwägung gezogen.

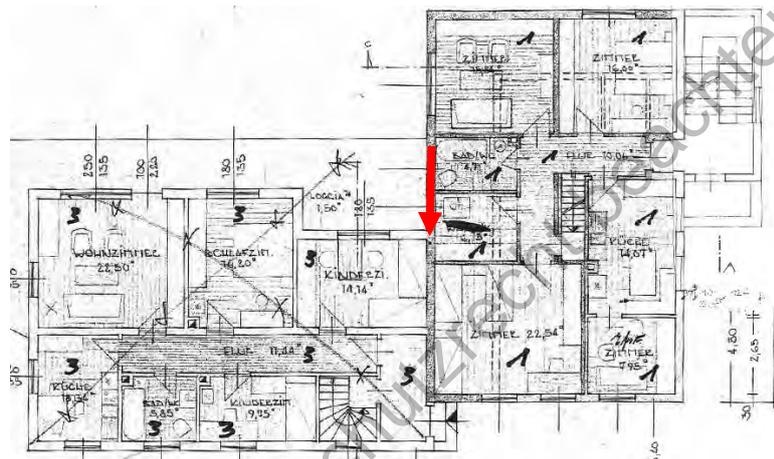
**Fazit:** Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird kein zusätzlicher Wert einfluss aufgrund der theoretisch möglichen Ausbaubarkeit berücksichtigt.

#### 4.2.3 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen

**Ausgangslage:** Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich in dem Vordergebäude, das wie folgt beschrieben wird:

**Geschosse:** Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausbaubarer Spitzboden; Teilerkellerung.

- Nutzung:** Das EG und das KG (nur ein Raum) sind der ETW Nr. 1 zugeordnet worden; das OG nebst Speicher der ETW Nr. 2.
- Gebäudeart:** Angebautes Zweifamilienhaus im Stil der Nachkriegszeit mit einer sogenannten Kommunwand in einem Teilbereich des Erdgeschosses mit dem Anbau (siehe Skizze).



- Kommunwand:** Aus Kostengründen wurde in der Nachkriegszeit teilweise nur eine Wand für angrenzende Wohngebäude, womit aus bautechnischen Gründen eine Reihe von Nachteilen verbunden sind (u.a. Schallübertragung, Beeinträchtigungen bei der Privatsphäre, dem Brandschutz und erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen).
- Fundament:** Streifenfundamente aus Beton.
- Decken:** Vermutlich Stahlbetondecken.
- Dach:** Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad; kein Kniestock; Kehlbalkendachstuhl mit zweifach stehenden Stuhl; Pfanneneindeckung; der Spitzboden kann nur als Speicher genutzt werden.
- Wände:** Außenwände Ziegel (30 cm); KG vermutlich Beton; Innenwände Ziegel und Leichtbauweise.
- Fassade:** Verputzt und gestrichen im EG; Holzverkleidung rundum im OG und im Bereich des Spitzbodens.
- Hauseingang:** An der Südwestseite wurde 1971 ein neues Treppenhaus angebaut mit getrennten Zugängen zu den ETW 1 (EG) und 2 (OG); dieser Bereich ist nicht unterkellert; Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz; Belichtung an der Nordseite im OG mit Glasbausteinen.
- Gemeinschaftseinrichtung.:** Aufgrund der Baupläne keine erkennbar.

#### 4.2.4 Heizungsanlage und Energieausweis

- Heizungsanlage:** Laut Auskunft des zuständigen Kaminkehrermeisters ist derzeit keine Zentralheizung vorhanden. Es ist denkbar, dass die Energieversorgung mit einer Nachtstromspeicherheizung erfolgt.
- Kachelofen:** In der Wohnung befindet sich – Angabe gemäß – ein Kachelofen, der allerdings nicht mehr betrieben werden darf, weil die Grenzwerte für Feinstaub nicht eingehalten werden.
- Damit der Kachelofen wieder genehmigt werden kann, sind Investitionen in einer Größenordnung von 3.000 – 4.000 € erforderlich.
- Energieausweis:** Der Kaminkehrer und Energieberater hat keinen Energieausweis erstellt. Ob dennoch ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Anmerkung: Da es sich um ein Wohngebäude mit nur 2 Wohneinheiten handelt, wäre ein bedarfsorientierter Energieausweis zu erstellen, der deutlich teurer ist, als ein verbrauchsorientierter.

#### 4.2.5 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)

- Vorbemerkungen:** Laut Teilungserklärung (siehe Punkt 2.2) sind Vorder- und Rückgebäude als getrennte wirtschaftliche Einheiten zu sehen.
- Insofern sind die Kosten für die Instandhaltung der Bauteile im Vordergebäude, die normalerweise Gemeinschaftseigentum sind (u.a. Außenwände, Fenster und Dach), von den jeweiligen Eigentümern der ETW Nr. 1 und 2 jeweils zur Hälfte zu tragen.
- Baulicher Zustand:** Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Von der Straße aus war erkennbar, dass sich das Vordergebäude in einem etwas renovierungsbedürftigen Zustand befindet.
- Heizungsanlage:** Im vorliegenden Fall ist die sehr seltene Besonderheit zu beachten, dass keine Zentralheizung für das Gebäude vorhanden ist. Die Wohnung im EG verfügt über eine eigene Heizung, die dann als Sondereigentum zu werten wäre.
- Dach:** Dem äußeren Anschein nach, wirkt das Dach etwas renovierungsbedürftig. Ob die Dacheindeckung schon einmal erneuert wurde, ist nicht bekannt. Durch den Treppenhausembau ist eine Teilfläche vermutlich in den 70er Jahren erneuert worden.

**Fassade:** Die Holzverkleidung im Obergeschoss müsste überarbeitet werden (siehe Foto links). Im Sockelbereich sind keine wesentlichen Feuchtigkeitsschäden festgestellt worden, wobei zu beachten ist, dass es nur eine Teilunterkellerung gibt.

**Holzfenster:** Die Holzfenster im Obergeschoss befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand (siehe Foto rechts). Falls es sich um Fenster aus dem Baujahr handelt, ist ein Austausch vorzunehmen.



**Hinweis zur Bewertung:** Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Instandhaltungskosten müssten dann durch eine Sonderumlage finanziert werden, wobei die jeweiligen Eigentümer der ETW Nr. 1 und 2, je zur Hälfte die Kosten zu tragen haben.

**Objektspez. Besonderheit:** Bei der vorliegenden Wertermittlung ist aufgrund des Risikos – im Vergleich zu einer normalen ETW eine Wertminderung als objektspezifische Besonderheit im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

#### 4.3 Eigentumswohnung Nr. 2

**Wohnungstyp:** Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer, Küche, Esszimmer, Kammer (6,15 m<sup>2</sup>) und Balkon im Obergeschoss.

Anmerkung: Zimmer unter 10 m<sup>2</sup> werden auf dem lokalen Immobilienmarkt teilweise auch als halbe Zimmer bezeichnet; insofern ist auch eine Bezeichnung 3 ½ Zimmer Wohnung möglich.

**Keine Innenbesichtigung:** Die gegenständliche Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung des Sondereigentums kann sich deshalb nur auf wenige Angaben beschränken.

**Datenbasis:** Die Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, den Informationen des Kaminkehrers und der äußeren Inaugenscheinnahme.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Heizung/Warmwasser:	Keine Zentralheizung; stillgelegter Kachelofen; weitere Informationen sind nicht bekannt.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden.
Sanitärbereich:	Badezimmer mit Fenster; Ausstattung laut Grundriss mit Wanne, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine.
Küche/Essbereich:	Großzügig geschnittene Küche (rund 14 m <sup>2</sup> WFL) mit separatem Esszimmer.
Balkon:	Balkonanlage als geständerte Holzkonstruktion; Brüstung aus Holzplatten (siehe Grundriss Anlage 9 und Foto Anlage 12).

4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:	Die folgende Wohnfläche wird gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Raumflächen wurden aus dem genehmigten Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung entnommen.		
Putzabzug:	Da den Flächenangaben aus dem Umbaujahr Rohbaumaße zugrunde lagen, ist gemäß § 3 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der im vorliegenden Fall mit 3,0 % geschätzt wurde.		
Balkonfläche:	Der Balkon ist aufgrund Zuschnitt und Südwestorientierung gut nutzbar. Die Balkonfläche wird deshalb – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.		
Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	22,54 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer:	ca.	15,84 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer:	ca.	16,00 m <sup>2</sup>
	Kammer:	ca.	6,15 m <sup>2</sup>
	Küche:	ca.	14,07 m <sup>2</sup>
	Esszimmer:	ca.	7,95 m <sup>2</sup>
	Badezimmer:	ca.	4,71 m <sup>2</sup>
	Flur:	ca.	<u>11,16 m<sup>2</sup></u>
	Bruttowohnfläche	ca.	98,42 m <sup>2</sup>
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	- 2,95 m <sup>2</sup>
	Plus Balkon zu ½:	ca.	<u>+ 3,71 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche ETW Nr. 2:	ca.	99,18 m <sup>2</sup>
		rd.	<u>99 m<sup>2</sup></u>

- Lichte Raumhöhen: Die lichte Raumhöhe liegt laut Gebäudequerschnitt bei etwa 2,40 – 2,45 m. Laut Bayerischer Bauordnung muss die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m betragen.
- Grundrissbeurteilung: Die Eigentumswohnung Nr. 2 verfügt über drei größere Zimmer, wobei das Wohnzimmer größtenteils nach Norden orientiert ist. Negativ ist der fehlende Kellerraum zu würdigen., wobei die Kammer mit einer Fläche von 6,15 m<sup>2</sup> Abstellmöglichkeiten bietet.
- Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

#### 4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

- Keine Innenbesichtigung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist naturgemäß keine fundierte Aussage über den baulichen Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums möglich.
- Einflussfaktoren: Es handelt sich um ein über 60 Jahre altes Wohngebäude. Es ist derzeit keine eigene Heizungsanlage vorhanden.
- Holzfenster: Dem äußeren Anschein nach sind die Holzfenster im räumlichen Bereich der Eigentumswohnung renovierungs- oder austauschbedürftig. Sie stammen möglicherweise noch aus dem Baujahr.
- Hinweis zur Bewertung: Für die Bewertung wird für den sonstigen räumlichen Bereich des Sondereigentums ein durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand fiktiv unterstellt.

#### 4.4 Garage Nr. 2

- Bewertungsobjekt: Zum Bewertungsgegenstand gehört das Sondereigentum an der Einzelgarage Nr. 2 in einem Garagengebäude mit drei Einzelgaragen an der Heinzingerstraße (siehe Foto).



- Garagengebäude:                    Das Garagengebäude ist in den 60er Jahren in Massivbauweise mit leicht geneigtem Flachdach und manuell bedienbaren Metallschwenktoren errichtet worden (siehe Foto).
- Garage Nr. 2:                         Die Garage Nr. 2 hat eine etwa rechteckige Form, die sich nach hinten etwas verbreitert (siehe Grundriss Anlage 10). Im vorderen Bereich hat die Garage eine lichte Breite von ca. 2,70 m; in hinteren Bereich eine lichte Breite von ca. 3,00 m.
- Garageneinfahrt:                    Die Garageneinfahrt hat eine übliche Breite von 2,50 m und eine lichte Einfahrtshöhe von ca. 2,20 m. Die Einfahrtbreite ist ausreichend zum Einfahren mit einem SUV.
- Sonstiges:                            Das Garagengebäude liegt nicht direkt an der Straße, sondern ist etwas zurückversetzt. Die Fläche der Garagenzufahrt ist gepflastert. Der Bereich vor der jeweiligen Garage kann u. U. noch als weiterer Stellplatz genutzt werden.

#### 4.5 Außenanlagen

- Vorbemerkung:                    Im vorliegenden Fall ist der Eigentumswohnung Nr. 2 kein Sondernutzungsrecht an einer Außenfläche zugeordnet worden.
- Grundstückszugang:                Zugang über neueres Metalltor. Briefkastenanlage an dem Jägerzaun montiert; einfache Klingel; keine Gegensprechanlage.
- Einfriedung:                        Das Grundstück ist in Richtung Heinzingerstraße mit einem Jägerzaun auf Betonsockel eingefriedet. Im Bereich der Garagenzufahrt ist ein schmiedeeisernes Gitter angebracht worden. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein Maschendrahtzaun.
- Mülltonnen:                         Es ist kein Mülltonnenhaus vorhanden. Die Mülltonnen stehen frei im Bereich des Zugangs-Tores.
- Gartenanlage:                        Der vordere Teil des Gartens ist mit Rasen und Gestaltungsgrün angelegt worden. Der hintere Teil des Gartens konnte nicht vom Unterzeichner eingesehen werden.

## **5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

Vorbemerkung:                    Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV:                Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

### **5.1 Grundsätze der Wertermittlung**

§ 6 Absatz 1 Satz 1:            *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2:            *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2:                    *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3:                    *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis:                         Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine große Eigentumswohnung nebst Garage in dem Münchner Vorort Gernlinden im Landkreis Fürstentfeldbruck.
- Marktverhalten:** Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise:** Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren:** Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Wohnung Nr. 2 (ohne Garage) wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3:** Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
- Vergleichswert Wohnung:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Wohnung Nr. 2.
- Vergleichswert Garage:** Der Wert der Garage muss aus bewertungstechnischen Gründen separat ermittelt werden.
- Vergleichswert ETW:** Die Summe aus den beiden Vergleichswerten für Wohnung und Einzelgarage Nr. 2 entspricht dem Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 2.

## **6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2**

**Definition ImmoWertV:**    Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

### **6.1 Vorbemerkungen zur Vorgehensweise und zur Datenselektion**

**Ausgangslage:**    Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine große Eigentumswohnung in dem Ort Gernlinden im Landkreis FFB.  
  
Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass es sich um eine ungewöhnliche Eigentumswohnanlage mit nur drei Sondereigentumseinheiten handelt, womit weitere Besonderheiten verbunden sind (u.a. keine Hausverwaltung, keine Erhaltungsrücklage).

**Vergleichbarkeit:**    Für ein derartig individuelles Objekt kann es naturgemäß kaum Vergleichsobjekte geben, die hinsichtlich aller wertbestimmenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

**Vorgehensweise:**    Es wird deshalb zunächst ein Vergleichswert für eine "normale" Eigentumswohnung aus der gleichen Baujahrklasse in vergleichbarer Wohnlage in den Punkten 6.2 – 6.5 ermittelt. Die Besonderheiten durch die ungewöhnliche ETW-Anlage werden anschließend als objektspezifische Besonderheit in Punkt 6.6 berücksichtigt.

**Wertmerkmale:**    Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage.  
  
Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

**Akzentuierungen:**    Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen.

Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung mittlerweile etwas verschoben, sodass das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker gewichtet werden.

Die Preise für ältere Bestandsobjekte sind laut empirischen Untersuchungen in den letzten beiden Jahren etwas stärker zurückgegangen, als für ansonsten vergleichbare ETW in neueren Gebäuden.

- Allgemeine Marktlage:** Während der Immobilienmarkt in der LHST München durch Eigentumswohnungen dominiert wird (ca. 85 % der Transaktionen), werden in kleineren Stadtrandgemeinden derartige ältere Eigentumswohnungen nur relativ selten gehandelt.
- Datenselektion:** Aufgrund der geringen Zahl von Verkäufen in Gernlinden wurden auch Vergleichswohnungen aus dem Nachbarort Maisach berücksichtigt, um eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung zu haben (siehe rote Kreise in folgender Skizze). Die Struktur in beiden Orten ist vergleichbar (beide mit S-Bahn-Station).



- Zahl der Verkäufe:** In den letzten 2 ½ Jahren ist in dem Bereich keine vergleichbare ältere Bestandswohnung verkauft worden. Der Betrachtungszeitraum musste deshalb ausgedehnt werden, sodass 7 Objekte selektiert werden konnten. Diese Verkaufspreise müssen naturgemäß auf das Preisniveau zum Stichtag angepasst werden (siehe Punkt 6.3).
- ETW in ZFH:** Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hatte auch versucht Eigentumswohnungen zu selektieren, die sich ebenfalls in einer kleinen ETW-Anlage mit 2 bis max. 4 ETW befinden. Dies ist bei 4 der 7 Vergleichswohnungen der Fall.
- Homogene Datenbasis:** Die Verkaufspreise dieser 4 Vergleichswohnungen mussten – vorab – etwas angehoben werden, um diesen Sondereffekt zu eliminieren. Es wird somit eine homogene Datenbasis geschaffen, aus der ein marktgerechter vorläufiger Vergleichswert für eine – normale ETW aus Maisach und Gernlinden – ermittelt werden kann.
- Hinweis:** Die Relation der Vergleichspreise untereinander wird als zusätzlicher Information verwendet, wie hoch eine Wertanpassung für die Besonderheiten aufgrund der ungewöhnlichen Struktur der ETW-Anlage, anzusetzen ist (siehe Erläuterungen in Punkt 6.6).

## 6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

**VP ohne STP/Garage:** Bei Vergleichspreisen für ETW ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze oder Garagen vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet worden ist. Der Vergleichswert für die Garage Nr. 2 muss in Punkt 7 separat ermittelt werden.

**Datenschutz:** Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>BJ</u>	<u>Ver- mietet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m<sup>2</sup> WFL</u>
1	07/21	Gernlinden oder Maisach	1961	Nein	EG	73 m <sup>2</sup>	5.575 €
2	06/21	Gernlinden oder Maisach	1979	Nein	1. OG	88 m <sup>2</sup>	5.307 €
3	04/21	Gernlinden oder Maisach	1956	Nein	DG	136 m <sup>2</sup>	4.826 €
4	11/20	Gernlinden oder Maisach	1955	Nein	1. OG	65 m <sup>2</sup>	5.584 €
5	08/20	Gernlinden oder Maisach	1967	Nein	EG	90 m <sup>2</sup>	4.217 €
6	01/20	Gernlinden oder Maisach	1971	Nein	EG	65 m <sup>2</sup>	5.954 €
7	06/19	Gernlinden oder Maisach	1968	ja	2. OG	48 m <sup>2</sup>	3.615 €

## 6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

**Preissteigerungstrend:** Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

**Ukraine-Krise, Inflation:** Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, hatten einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

- Preisrückgang: Die Preise sind in allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für den Großraum München, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren.
- Bedeutung Zinsen: Dabei muss klargestellt werden, dass die Zinsen den größten Einfluss auf die Preisrückgänge haben (Nahezu Verdreifachung der Zinsbelastung). Die Eigentumswohnung in Ø Wohnlagen werden i.d.R. mit einem höheren Fremdkapitalanteil gekauft.
- Vorgehensweise: Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Stichtag angeglichen werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Preise nach dem Kriegsausbruch zuerst seitwärts entwickelten. Ab dem 3. Quartal 2022 sind die Preise dann kontinuierlich zurückgegangen. Die Zahl angebotener ETW stieg analog.
- Hinweis: Diese sehr deutliche Angebotsausweitung (mehr als Verdoppelung) ist eine Sonderentwicklung, die zum ersten Mal seit etwa 30 Jahren eingetreten ist. Durch die Möglichkeit des Käufers zwischen verschiedenen ETW wählen zu können, verbessert sich naturgemäß seine Verhandlungsposition.
- Frühjahrssitzung GAA: Der Unterzeichner ist Mitglied im Gutachterausschuss der LHST München. In der Frühjahrssitzung vom 02.02.2024 sind einige aktuelle Daten vorgestellt worden. Der Vergleich aller in 2023 verkaufter ETW zum letzten "normalen" Immobilienjahr 2021 zeigt, dass die Zahl verkaufter ETW um 37 % zurückgegangen ist.
- Rückgang Verkäufe:
- |  |              |
|--|--------------|
| Verkaufte ETW im Stadtgebiet Münchens in 2021: | 10.965       |
| Verkaufte ETW im Stadtgebiet Münchens in 2023: | <u>6.915</u> |
| Rückgang der verkauften ETW pro Jahr:          | <u>4.050</u> |
- Schätzung erforderlich: Der Preisrückgang muss vom Unterzeichner geschätzt werden, da es empirische Auswertungen für Teilmärkte nicht gibt. Für die Bestandswohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen lag der Preisrückgang zwischenzeitlich bei etwa 10 % p.a.. In den letzten 2-3 Monaten ist dieser Abwärtstrend jedoch merklich gebremst worden.
- Fazit Preisentwicklung: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die erforderliche Preisanpassung zunächst einmal ein Preisanstieg von je 2,5 % pro Quartal bis zum 1. Quartal 2022 zugrunde gelegt. Für den Zeitraum vom 3. Quartal 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 03/24 wird ein Preisrückgang von je 2,0 % pro Quartal angesetzt.

#### 6.4 Sonstige Objektanpassungen

**Ausgangslage:** 3 der 7 Vergleichswohnungen sind – bei einer Gesamtbetrachtung der wertbestimmenden Merkmale – mit der gegenständlichen ETW direkt vergleichbar. Für die restlichen vier Vergleichswohnungen müssen die folgenden Anpassungen vorgenommen werden.

**Vergleichsobjekte Nr. 1+5:** Erdgeschosswohnungen werden laut empirischen Untersuchungen zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt, als die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude. Dies ist nur dann nicht der Fall, wenn zur EG-Wohnung eine größere und ruhige Gartenfläche gehört (Sondernutzungsrecht).

Der Grund für die geringeren Preise liegt u.a. an der Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Einsehbarkeit von der Straße aus und den Mitbewohnern sowie der Fußbodenkälte, wenn die Kellerdecke nicht wärmedämmend ist. Für die Vergleichswohnungen Nr. 1 und 5 wird je ein Preiszuschlag von 3,0 % angesetzt.

**Vergleichswohnung Nr. 5:** Die Vergleichswohnung Nr. 5 liegt in Gernlinden, allerdings in einer Wohnsiedlung nördlich der S-Bahn-Trasse. Die S-Bahn-Station liegt deutlich weiter entfernt. Hinzu kommt eine etwas ungünstigere Infrastruktur. Es wird ein lageorientierter Zuschlag von 5,0 % für erforderlich erachtet. Da es sich um eine EG-Wohnung handelt, erhöht sich der Zuschlag auf 8,0 %.

**Vergleichswohnung Nr. 6:** Die Vergleichswohnung Nr. 6 befindet sich in einer Eigentumswohnanlage auf einem parkähnlich angelegten Grundstück mit ansprechender Umgebungsbebauung. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station. Bei einer Gesamtbetrachtung wird ein Abschlag von 10 % für angemessen erachtet.

**Vergleichswohnung Nr. 7:** Die Vergleichswohnung Nr. 7 war zum Verkaufszeitpunkt vermietet (10,60 €/m<sup>2</sup> WFL). ETW werden im Großraum Münchens meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen merklich höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Der Verkehrswert muss Auftrags gemäß für eine mietfreie ETW ermittelt werden. Es muss deshalb ein Wertzuschlag geschätzt werden.

Für das Jahr 2022 ist vom Gutachterausschuss der LHST München eine durchschnittliche Wertanpassung von 8 % ermittelt worden, die auch im vorliegenden Fall für angemessen erachtet wird.

Vergleichswohnung Nr. 7: Die Vergleichswohnung Nr. 7 liegt in Maisach an einer verkehrsbelasteten Hauptstraße. Es wird noch ein Lagezuschlag von 5 % für erforderlich erachtet, sodass sich zuzüglich des Zuschlags für die Vermietung, ein Gesamtzuschlag von 13 % errechnet.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangs-</u> <u>Wert</u>	<u>Preis-</u> <u>an-</u> <u>pas-</u> <u>sung bis I/22</u>	<u>Preis-</u> <u>an-</u> <u>passung</u> <u>III/22 – I/24</u>	<u>Sonst. An-</u> <u>passg. (u.a.</u> <u>Mikrolage)</u>	<u>An-</u> <u>passung</u> <u>Gesamt</u>	<u>An-</u> <u>ge-</u> <u>pas-</u> <u>ster</u> <u>Kauf-</u> <u>preis</u>
1	5.575 €	+ 7,5 %	- 14,0 %	+ 3,0 %	- 3,5 %	5.380 €/m <sup>2</sup>
2	5.307 €	+ 7,5 %	- 14,0 %	0,0 %	- 6,5 %	4.962 €/m <sup>2</sup>
3	4.826 €	+ 7,5 %	- 14,0 %	0,0 %	- 6,5 %	4.512 €/m <sup>2</sup>
4	5.584 €	+ 10,0 %	- 14,0 %	0,0 %	- 4,0 %	5.361 €/m <sup>2</sup>
5	4.217 €	+ 12,5 %	- 14,0 %	+ 8,0 %	+ 6,5 %	4.491 €/m <sup>2</sup>
6	5.954 €	+ 22,5 %	- 14,0 %	- 10,0 %	- 1,5 %	5.865 €/m <sup>2</sup>
7	3.615 €	+ 27,5 %	- 14,0 %	+ 13,0 %	+ 26,5 %	4.573 €/m <sup>2</sup>

#### 6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:

Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer größeren Spannbreite von 4.491 – 5.865 €/m<sup>2</sup>.

Sonstige Kennzahlen:

Der Median ist mit 4.962 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 493 €/m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von 9,8 %.

Vergleichsanalyse:

Der Vergleichspreis für die Vergleichswohnung Nr. 6 liegt trotz Anpassung relativ deutlich über dem Median. Eine nachvollziehbare Erklärung dafür, konnte der Unterzeichner nicht herausfinden.

Es ist u.a. denkbar, dass diese Wohnung vor dem Verkauf umfassend saniert worden ist. Die Vergleichswohnungen konnten naturgemäß nicht besichtigt werden.

Vergleichsanalyse: Insgesamt betrachtet ist auch zu beachten, dass aufgrund der derzeitigen volatilen Marktlage größere Spreizungen der Vergleichspreise für ältere Bestandswohnungen nicht ungewöhnlich sind.

Fazit: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird es für angemessen erachtet, alle Vergleichspreise für die Bewertung heranzuziehen. Der arithmetische Mittelwert von 5.021 €/pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird deshalb als Ausgangswert herangezogen.

Vorläufiger Vergleichswert: In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 2 mit 99 m<sup>2</sup> ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

$$99 \text{ m}^2 \times 5.021 \text{ €/m}^2 = 497.079 \text{ €}$$

rund 495.000 €

Anmerkung: Bei Verfahrenswerten unter 500.000 € wird i.d.R. auf volle 5.000 € gerundet.

#### 6.6 Berücksichtigung v. objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3: *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*

Ausgangslage: Der ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine "normale" Eigentumswohnung in dem Ort Gernlinden. Im vorliegenden Fall müssen noch zwei Besonderheiten durch die ungewöhnliche Struktur der ETW-Anlage berücksichtigt werden.

##### 6.6.1 Wertminderung wegen d. baulich. Zustands (keine Erhaltungsrücklage)

Vorbemerkung: Beim Erwerb einer "normalen" Eigentumswohnung erwirbt der jeweilige Käufer einen fiktiven Anteil an der Erhaltungsrücklage. Diese Rücklage dient dazu, das Risiko bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums abzufedern. Gerade bei älteren Gebäuden ist dies besonders wichtig.

Keine Rücklage:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass in der gegenständlichen Eigentumswohnanlage keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Dabei ist auch zu beachten, dass es sich um ein älteres Gebäude handelt, das mehrfach um- und ausgebaut wurde.
Baumängel:	Von der Straße aus ist ersichtlich, dass sich die Fenster in einem austauschbedürftigen Zustand befinden. Laut Aussage des Kaminkehrers ist derzeit keine Zentralheizung vorhanden. Die Sanierungskosten des Kachelofens liegt bei etwa 3.000 – 4.000 €
Wertminderung:	Aufgrund der fehlenden Erhaltungsrücklage, des Gebäudealters, der austauschbedürftigen Fenster und der fehlenden Zentralheizung wird eine Wertminderung von 5,0 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für erforderlich erachtet.
	$495.000 \text{ € (Vorläufig. Vergleichswert)} \times 5 \% = 24.750 \text{ €}$ <p style="text-align: right;">rd. <u>25.000 €</u></p>

#### 6.6.2 Wertanpassung aufgrund der Eigentümerstruktur in der ETW-Anlage

Vorbemerkung:	Bei der Verkehrswertermittlung sind gemäß gängiger Rechtsprechung grundsätzlich alle Chancen und Risiken zu berücksichtigen, die direkt mit der jeweiligen Immobilie verbunden sind.
Eigentumswohnanlage:	Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei Sondereigentumseinheiten. Das Vorder- und Rückgebäude sind laut Teilungserklärung getrennte wirtschaftliche Einheiten. Es ist allerdings zu beachten, dass es zwischen dem Vorder- und dem Rückgebäude eine Kommurmuer im Bereich EG gibt und dass es auch noch Außenanlagen gibt (u.a. Einfriedung), bei denen alle beteiligt sind.
Baumaßnahmen VGeb.:	Die gegenständliche ETW Nr. 2 befindet sich im Vordergebäude. Wenn Baumaßnahmen im dortigen Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführt werden sollen, haben die jeweiligen Eigentümer der ETW Nr. 1 und 2 je eine Stimme. Mit dieser Konstellation kann ein Risiko verbunden sein, wenn man sich nicht einigen kann.
Keine Hausverwaltung:	Bei der Gesamtbeurteilung ist zu berücksichtigen, dass keine professionelle Hausverwaltung beauftragt worden ist, die das Anwesen betreut. Es werden keine Wirtschaftspläne aufgestellt und auch keine Rücklage gebildet. In solchen Fällen werden meist auch erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt.

Fehlende Protokolle:	Im Normalfall hat der Erwerber einer Eigentumswohnung die Möglichkeit, die letzten 2-3 Eigentümerversammlungsprotokolle einzusehen, um einen gewissen Einblick in die Risiken der ETW-Anlage zu bekommen. Im vorliegenden Fall liegen keine Protokolle vor.
Aktuelle Marktlage:	Die aktuelle lokale Marktlage ist durch ein stark steigendes Angebot geprägt. Der potenzielle Erwerber hat deutlich mehr Wahlmöglichkeiten und wird Objektnachteile stärker gewichten, als wenn das Angebot sehr gering ist.
Marktgängigkeit:	Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes ist für die gegenständliche Eigentumswohnung von einer etwas eingeschränkten Marktgängigkeit und einer längeren Vermarktungsdauer auszugehen.
Risikoabschlag:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund der Eigentümerstruktur, der damit verbundenen Besonderheiten und der eingeschränkten Marktgängigkeit, eine Wertminderung von 10 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für erforderlich erachtet.
	$495.000 \text{ €} \times 10 \% = 49.500 \text{ €}$ <p style="text-align: right;">rund <u>50.000 €</u></p>

#### 6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2

Vergleichswert:	Vorläufiger Vergleichswert (Punkt 6.5):	495.000 €
	- Wertminderung wg. Baumängel/fehlende Rücklage:	- 25.000 €
	- Wertanpassung u.a. wg. Struktur ETW-Anlage:	- 50.000 €
	= Vergleichswert:	<u>420.000 €</u>

Wertfestsetzung:	Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des baulichen Zustands im Bereich des Gemeinschaftseigentums, der besonderen Struktur der ETW-Anlage, der fehlenden Erhaltungsrücklage und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertmittlungsstichtag im März 2024 mit 420.000 € festgesetzt.
------------------	--

## 7. Vergleichswert für die Garage Nr. 2

### 7.1 Wertbestimmende Faktoren einer Garage

- Garage Nr. 2: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist die westliche Reihengarage in einem Garagengebäude aus den 60er Jahren mit drei Einzelgaragen (siehe Ausführungen in Punkt 4.4).
- Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Garagen und TG-Stellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten.
- Öffentlicher Parkraum: Der zweitwichtigste Einflussfaktor ist die Situation im öffentlichen Parkraum, die im vorliegenden Fall aufgrund der vorherrschenden Einfamilienhäuser als unkompliziert einzustufen ist.
- ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im vorliegenden Fall als gut zu werten (S-Bahn-Station im Gehbereich).

### 7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für Garagen

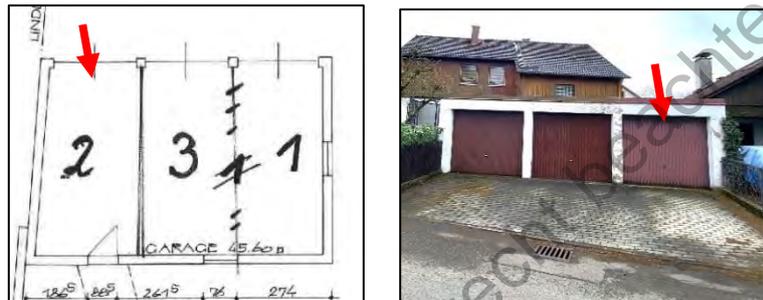
- Seltene Einzelverkäufe: Garagen werden nur ganz selten separat veräußert, da sie normalerweise zusammen mit einer Eigentumswohnung gekauft werden. Bei den meisten ETW-Anlagen handelt es sich auch um TG-STP. In den letzten drei Jahren vor dem Stichtag sind nur die beiden folgenden Garagen im Landkreis Fürstfeldbruck verkauft worden.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Art</u>	<u>Baujahr</u>	<u>KP rd.</u>
1	05/22	Fürstfeldbruck	Einzelgarage	1965	20.000 €
2	05/21	Puchheim	Einzelgarage	1970	18.000 €

- Garagen LHST München: Im Stadtgebiet Münchens wird naturgemäß eine deutlich höhere Zahl von Einzelgaragen separat verkauft. Laut Jahresbericht 2022 sind Garagen in einer Spannweite von 15.000 – 38.000 € verkauft worden, bei einem Mittelwert von 25.000 €. Im vorliegenden Fall ist nur ein Vergleich mit dem untersten Wert sinnvoll. Diese Garagen befinden sich am Stadtrand. Die höheren Preise werden für Garagen in dichtbesiedelten Stadtteilen im Stadtzentrum erzielt.

### 7.3 Vergleichswert für die Garage Nr. 2

Garage Nr. 2: Es handelt es sich um eine Einzelgarage mit üblicher Geometrie (siehe Grundriss links) und einer üblichen Bauweise aus den 60er Jahren (siehe Foto rechts). Der bauliche Unterhaltungszustand ist als renovierungsbedürftig einzustufen.



Vergleichsanalyse: Aus den beiden direkten Verkäufen von Garagen in FFB und Puchheim errechnet sich ein Durchschnittswert von 19.000 € wobei das Bodenwertniveau in diesen beiden Orten merklich höher ist. Es wird ein Wertabschlag von 10 % für angemessen erachtet.

Vergleichswert:  $19.000 \text{ €} \times 90 \% =$  rd. 17.000 €

Ein Vergleichswert von 17.000 € liegt etwas über dem untersten Wert für Verkäufe in München, was für plausibel erachtet wird.

Wertfestsetzung: Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkäufe, der Situation im öffentlichen Parkraum, der Preise in der angrenzenden LHST München und der sonstigen wertrelevanten Faktoren, wird der Vergleichswert für die Garage Nr. 2, mit 17.000 € geschätzt.

### 7.4 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 2

Vergleichswert ETW 2:	Vergleichswert Wohnung Nr. 2:	420.000 €
	Vergleichswert Garage Nr. 2:	<u>17.000 €</u>
	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 2:	437.000 €
		<u>435.000 €</u>

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die ETW Nr. 2 nebst Garage Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands, der ungewöhnlichen Struktur der ETW-Anlage und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag im März 2024 mit 435.000 € festgesetzt.

## **8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)**

- Definition: *"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB*
- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine größere Eigentumswohnung nebst Garage in dem Ort Gerlinden (Landkreis Fürstenfeldbruck) im westlichen Ausstrahlungsbereich der Landeshauptstadt München.
- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder das Wohngebäude noch die gegenständliche Eigentumswohnung von innen besichtigt werden konnten.
- Wohnlage: Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur im näheren Umfeld der S-Bahn-Station. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus einem Vordergebäude mit zwei Eigentumswohnungen, einem Rückgebäude mit einer Eigentumswohnung und einem Garagengebäude mit drei Einzelgaragen. Aufgrund der ungewöhnlichen Struktur der Eigentumswohnanlage ist eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden.
- Gebäude: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in dem Vordergebäude, das in den 60er Jahren in Ziegelbauweise errichtet worden ist. Es ist keine Zentralheizung für die beiden dortigen ETW vorhanden. Es liegt kein Energieausweis vor.
- ETW Nr. 2: Bei der Eigentumswohnung Nr. 2 handelt es sich um eine 3 ½ Zimmer-Wohnung mit Küche, Esszimmer, Badezimmer und Balkon im Obergeschoss. Die Wohnfläche ist mit 99 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als durchschnittlich eingestuft worden.
- Bewertungsprämisse: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist für die Bewertung unterstellt worden, dass sich der Bereich des Sondereigentums in einem durchschnittlichen baulichen Zustand befindet.

- Einzelgarage Nr. 2:                      Zum Sondereigentum der Eigentumswohnung gehört die Garage Nr. 2 in einem Garagengebäude mit drei Einzelgaragen, die in den 60er Jahren in Massivbauweise errichtet worden ist.
- Bewertungsverfahren:                      Der Verkehrswert wurde – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit einem Vergleichswert von 435.000 € ermittelt.
- Verkehrswert ETW:                      Am Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 wird für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1578/18, Gemarkung Maisach. verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 2 (Heinzingerstraße 15, 82216 Maisach, - unter der Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

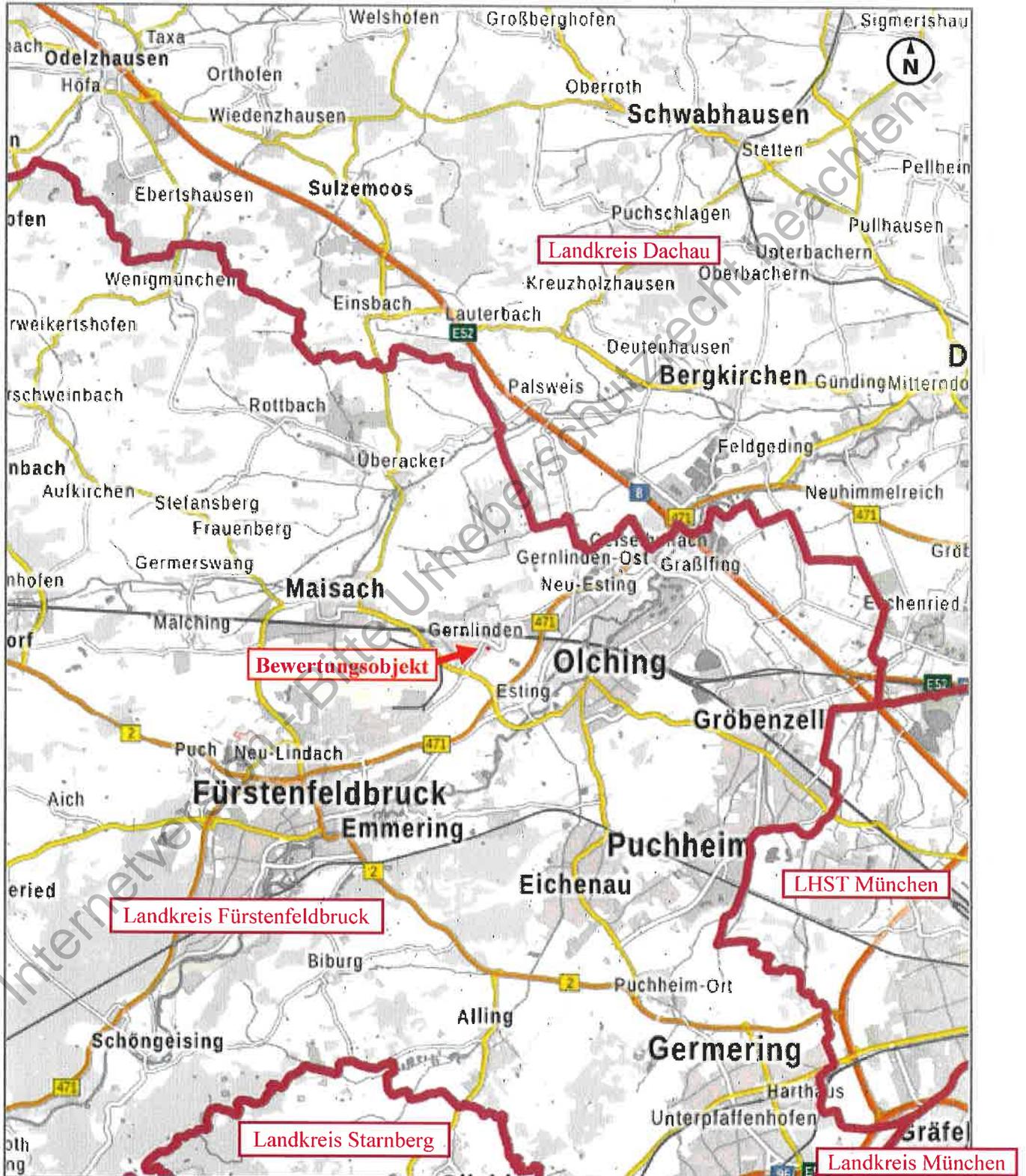
**435.000 €**

(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)  
als angemessen begutachtet.

München, den 11. April 2024  
Besichtigt und erstellt durch:

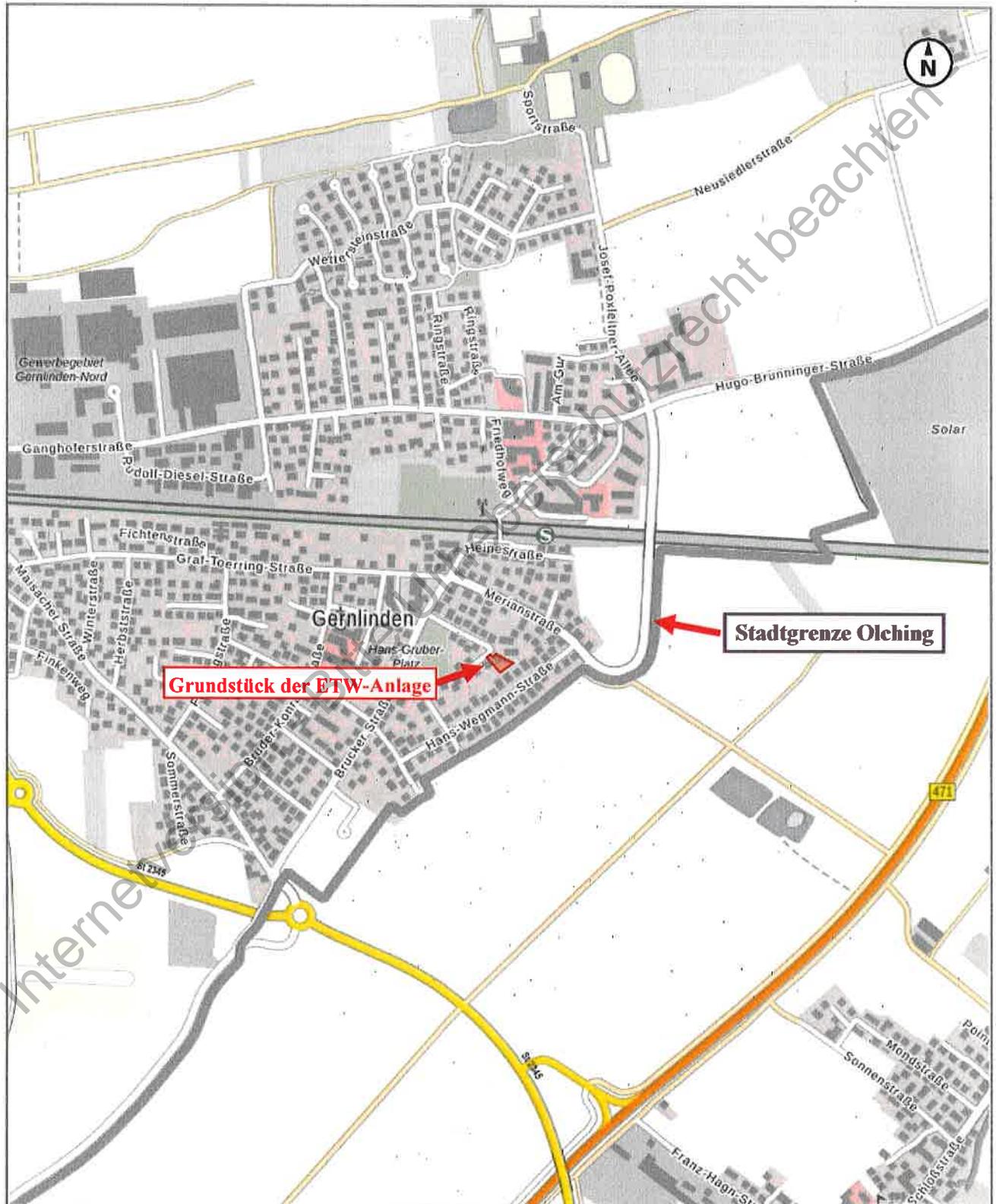
Harald Pesch

Landkartenausschnitt Landkreis Fürstentfeldbruck und angrenzende Landkreise;  
Lage des Bewertungsobjekts siehe Pfeil (Maßstab ≈ 1 : 100.000)





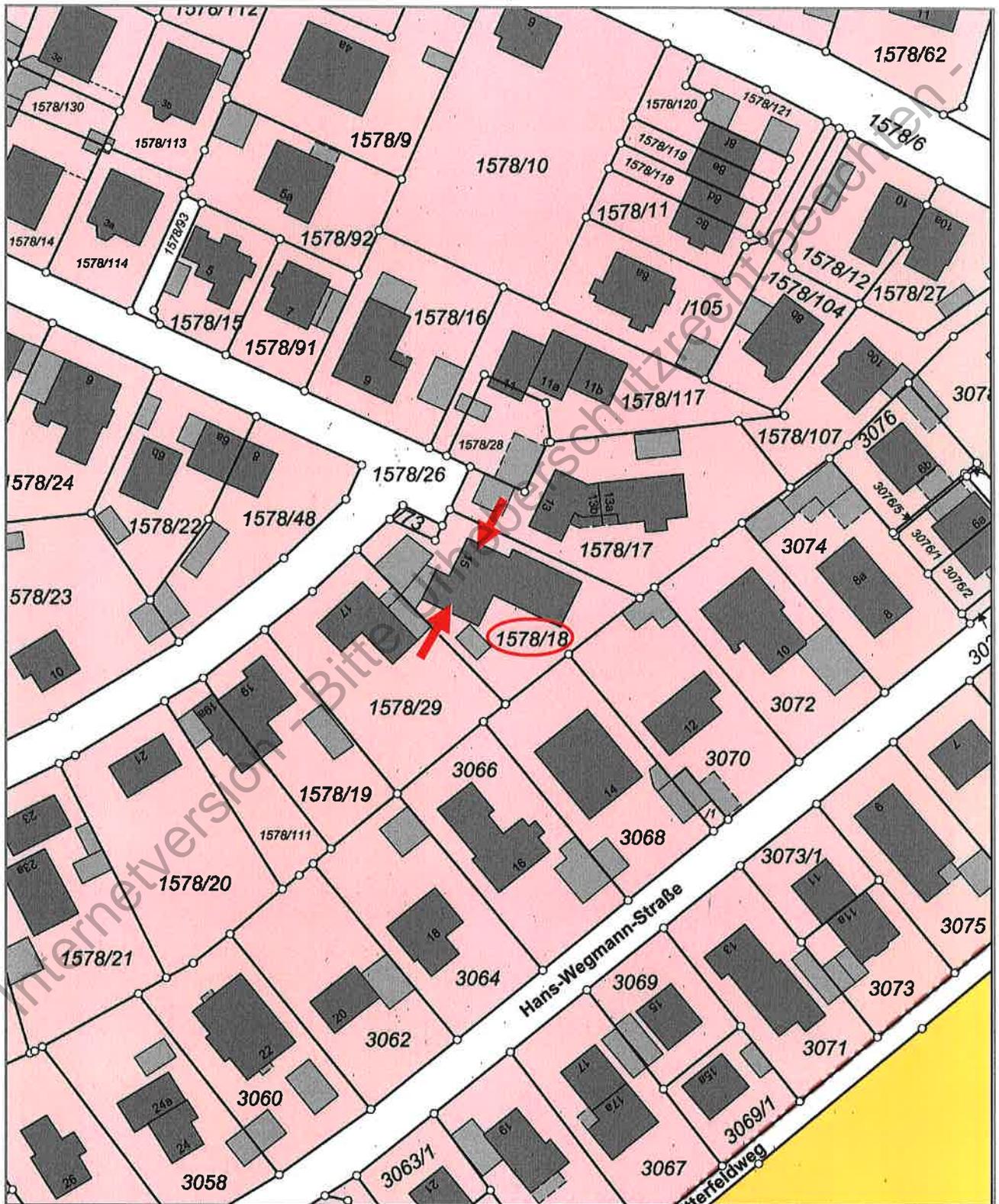
Ortsplanausschnitt von Gernlinden  
(M ≈ 1 : 10.000)



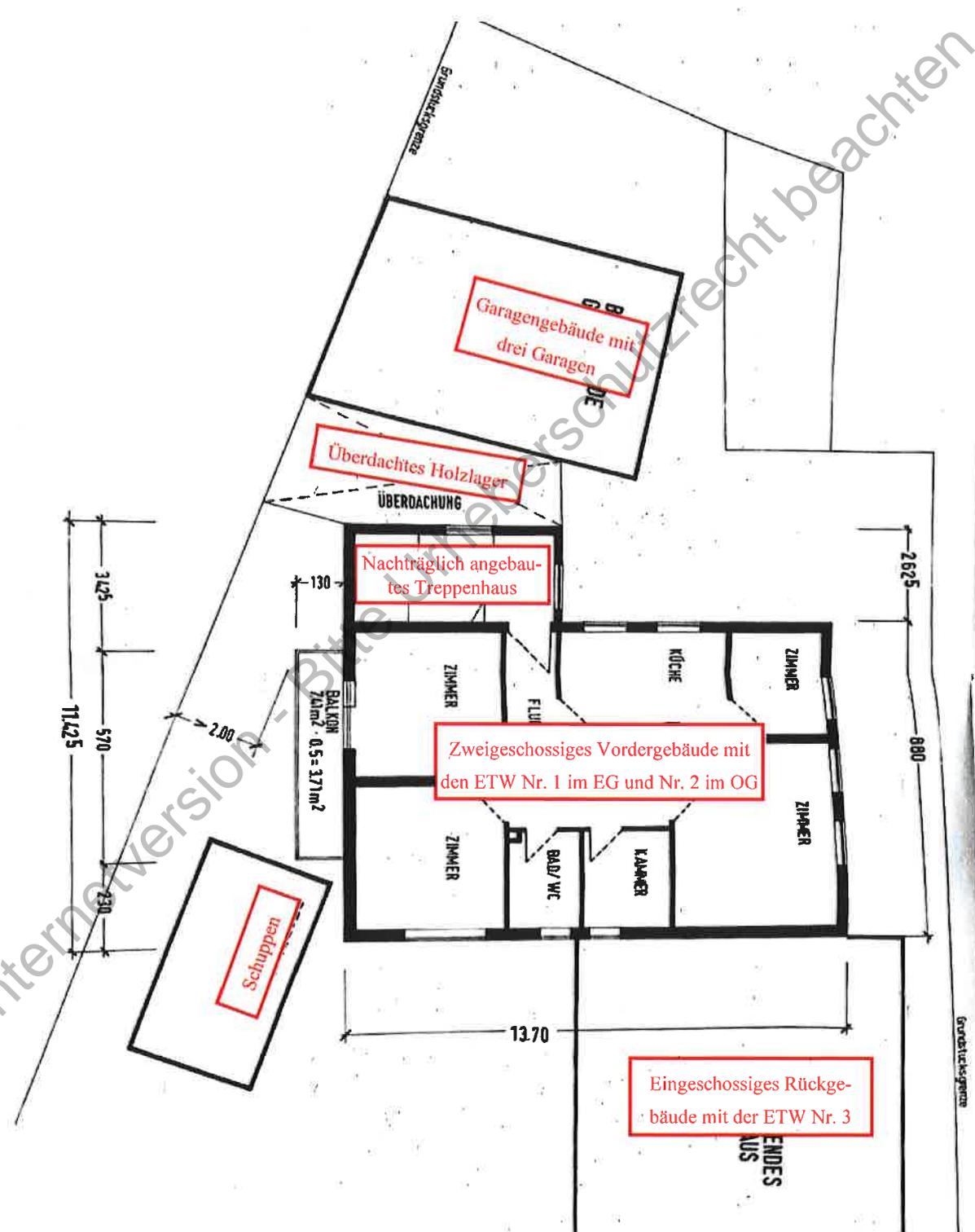
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(M ≈ 1 : 1.250)



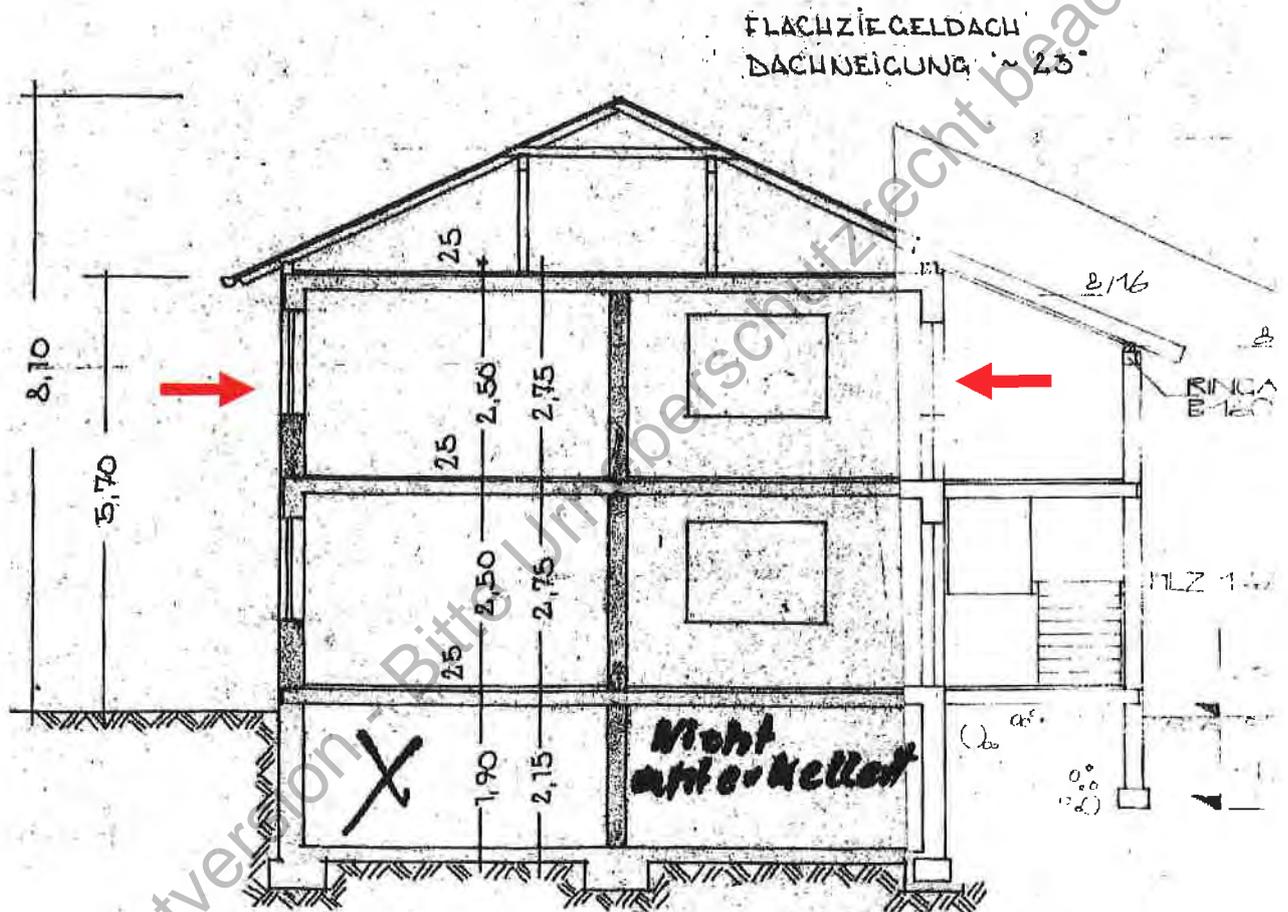
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.000$ )



### Übersicht über die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude

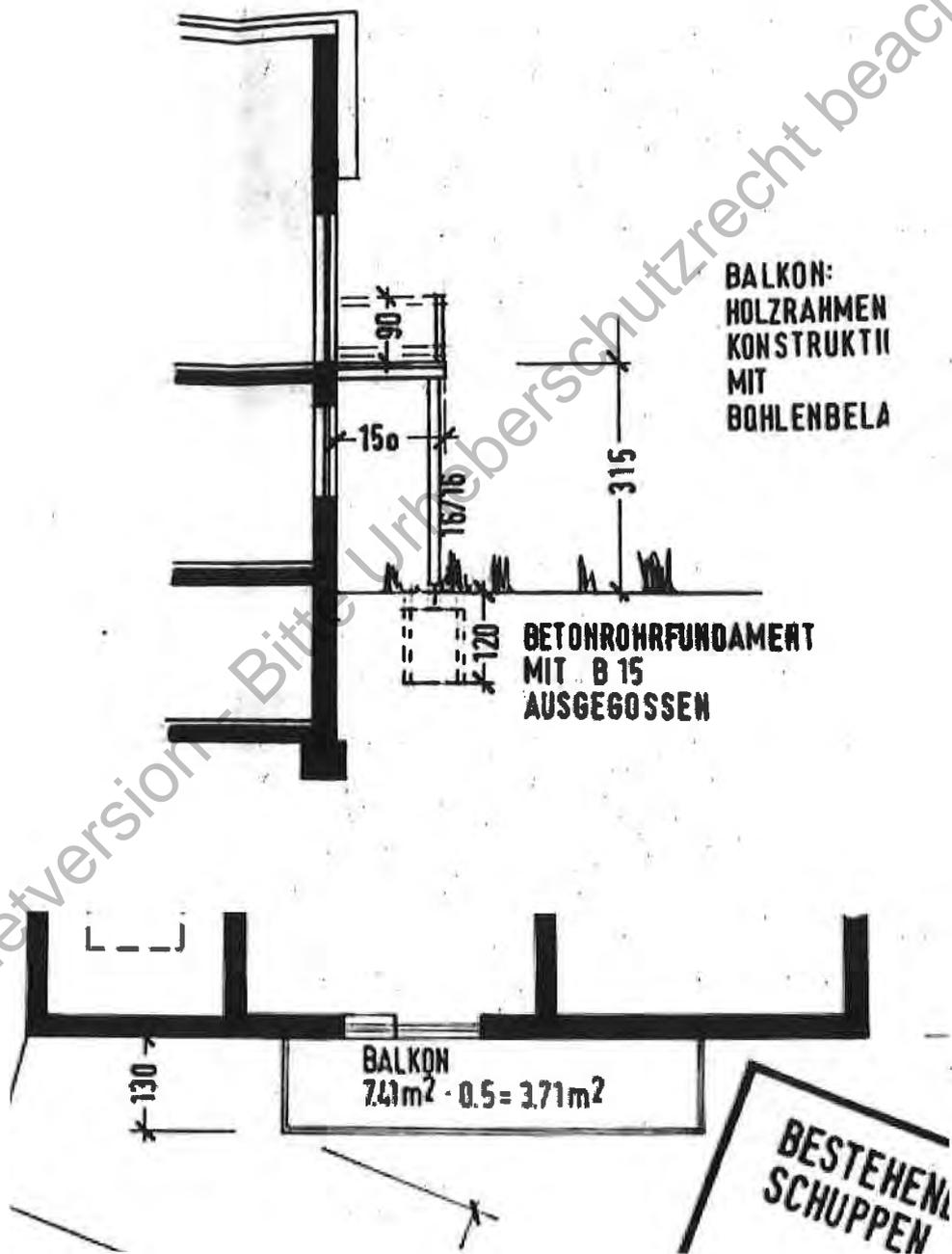


Gebäudequerschnitt des Vordergebäudes  
laut Aufteilungsplan vom 14.04.1981  
(M ≈ 1 : 100)

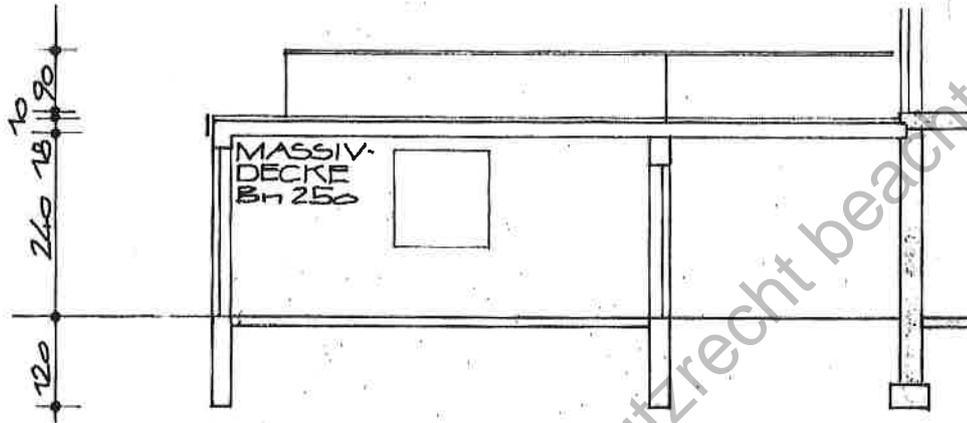




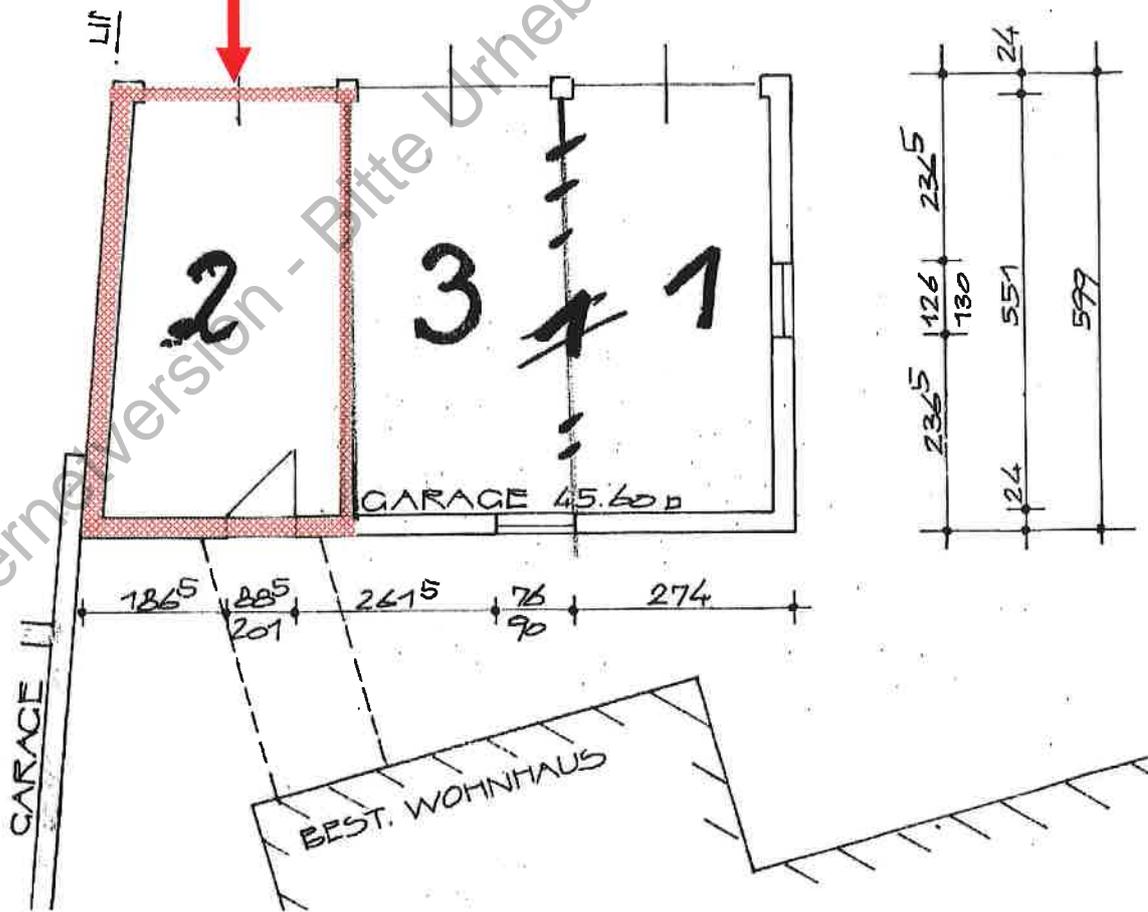
Skizzen aus der Baugenehmigung  
für den Balkonanbau im OG  
vom 09.07.1991  
(M ≈ 1 : 100).

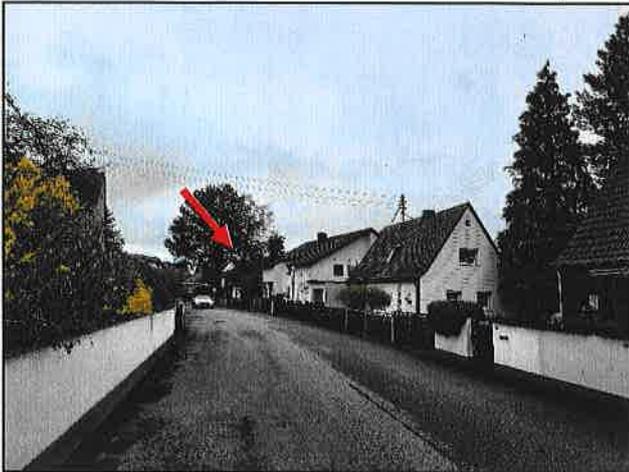


Schnitt und Grundriss Garagengebäude  
laut Aufteilungsplan vom 14.04.1981  
(M ≈ 1 : 100)



Zur ETW Nr. 2 gehört das  
Sondereigentum an dem  
Garagenstellplatz Nr. 2





Blick v.d. Heinzingerstraße in nordöstliche Richtung;  
das Bewertungsobjekt liegt an der Ostseite s. Pfeil



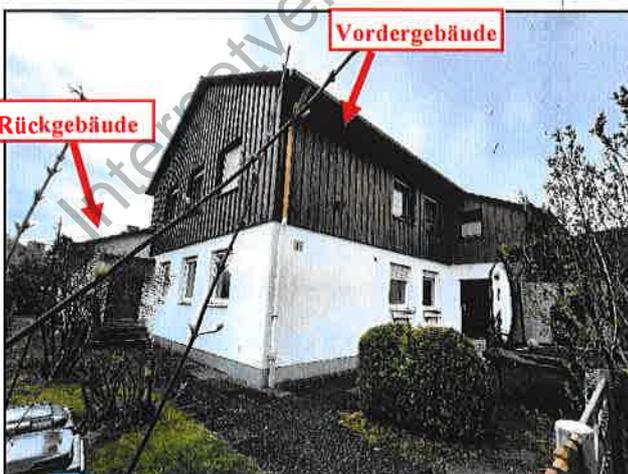
Nordseite des Wohngebäudes Heinzingerstraße 15;  
die ETW Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss



Nord- und Westseite des gegenständlichen Gebäudes;  
vor dem Grundstück befindet sich ein kleiner Platz



Eingangsbereich zum Grundstück; Klingel und  
Briefkastenanlage im Zugangstor integriert (s. Pfeil)



Blick v. Zugangstor; auf dem Bewertungsgrundstück  
befinden sich ein Vorder- und ein Rückgebäude



Die ETW Nr. 2 umfasst das gesamte Obergeschoss  
des Vordergebäudes



Blick auf den Hauseingang des Vordergebäudes,  
in dem sich die ETW Nr. 1 und 2 befinden



Nahansicht der Fenster an der Westseite;  
ältere Holzfenster u.U. noch aus dem Baujahr



Nachträglich angebauter Balkon als Holzständer-  
konstruktion mit Süd-/Westausrichtung



Blick von der Parallelstraße (Hans-Wegmann-Straße)  
auf die Gebäuderückseite; Fenster Richtung Südosten



Nahansicht Garagengebäude; zum Sondereigentum  
der ETW Nr. 2 gehört die rechte Garage



Blick v. Bewertungsgrundstück Richtung Brucker Straße  
Netto-Supermarkt im Gehbereich (siehe Pfeil)