



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die

Eigentumswohnung Nr. 201/20

in der Eigentumswohnanlage

Narzissenstraße 2, 4 und 6

in 82178 Puchheim

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.

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 40 Seiten (davon 11 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Bewertungsunterlagen	4
1.3 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Aktuelles Wirtschaftsgeld	8
2.4 Mietvertrag	8
2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage und Infrastruktur	9
3.2 Mikrolage	10
3.3 Verkehrsanbindung	10
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage)	12
4.2 Mehrfamilienhaus	12
4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen	12
4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis	13
4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)	13
4.3 Eigentumswohnung Nr. 201/20	14
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	14
4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	15
4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums	16
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	17
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	17
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18

6. Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 201/20 19

6.1	Vorbemerkungen zur Datenselektion	19
6.2	Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	21
6.3	Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	21
6.4	Sonstige Objektanpassungen	23
6.5	Vorläufiger Vergleichswert	24
6.6	Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	26
6.7	Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 201/20	27

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 28

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt Landkreis Fürstenfeldbruck M \approx 1 : 100.000
Anlage 2	Landkartenausschnitt mit der Stadt Puchheim und den angrenzenden Städten und Gemeinden M \approx 1 : 25.000
Anlage 3	Stadtplanausschnitt von Puchheim 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 ETW-Anlage laut Aufteilungsplan
Anlage 7	Gebäudequerschnitt M \approx 1 : 100
Anlage 8	Grundriss Eigentumswohnung Nr. 201/20 im EG M \approx 1 : 100
Anlage 9	Grundriss Abstellraum Nr. 201/20 im KG M \approx 1 : 100
Anlage 10	Fotos Narzissenstraße, Außenansichten, Nahansicht Hauseingang
Anlage 11	Fotos Treppenhaus, Aufzug, Wohnungseingangstür, Kellerraum

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 25.10.2022; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 226/22.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 201/20 in der ETW-Anlage Narzissenstraße 2, 4 und 6 in 82178 Puchheim; postalische Adresse des Bewertungsobjekts: Narzissenstraße 4.
- Ortsbesichtigung: Am 04.05.2023 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. K.... (Mitarbeiterin des SV) und der Unterzeichner.
- Keine Innenbesichtigung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung **nicht** durchgeführt werden konnte.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen: - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2022
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
 - Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
 - Jahresabrechnung für 2022 von der Hausverwaltung
 - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
 - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
 - Verbrauchsorientierter Energieausweis von 2020
 - Mündliche Auskünfte des Hausmeisters
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Vergleichspreise vom Gutachterausschuss des LK FFB
 - Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2019-2021
 - Herbstsitzung des GAA LHST München vom 28.11.2022
 - Daten vom Internetauftritt der Stadt Puchheim
 - 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: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Puchheim;
Blatt 3901.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
15,787/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 566/2/, Gemarkung Puchheim;
Narzissenstraße 2, 4 und 6, Wohngebäude, Nebengebäude
(tlw. auf Flst. 566, überbaute Fläche = 0,7 m²), Hofraum,
Garten, Hof- und Gebäudefläche (darauf Transformatorenhaus
der Isar-Amperwerke AG) 5.881 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller
(Aufteilungsplan Nr. 201/20).

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich,
ausgenommen Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, Ver-
wandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie,
im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den
Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts der Son-
dereigentums auf die Bewilligungen vom 13 August 1971 / 9. De-
zember 1971 Bezug genommen.

Lfd. Nr. 2

Gelöscht.

Eingetragen am 20. Januar 1972.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1-3

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4

I. K.....

Abteilung II (Lasten und

Beschränkungen): Lfd. Nr. 1

Gelöscht.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 2

Transformatorstationerrichtungsrecht für die Isar-Amperwerke AG in München. Gemäß Bewilligung vom 29.03.1973 hier und auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter; eingetragen im Rang vor der Vormerkung Nr. 1 am 30.05.1973.

Anmerkungen zu lfd. Nr. 2:

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit der gegenständlichen Eigentumswohnung nicht ein und ist nicht bei der vorliegenden Bewertung zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 3-5

Gelöscht.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 226/22); eingetragen am 16.09.2022.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunde:

Teilungserklärung vom 13. August 1971 nebst Nachtrag vom 9. Dezember 1971

Sondereigentum:

15,787 / 1000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 201/20 bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung zu ca. 86,14 m² im Erdgeschoss, dazu Kellerabteil Nr. 201/20.

Instandhaltung:

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die Verpflichtung umfasst ferner im räumlichen Bereich des Sondereigentums

- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art sowie der Innenseite der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren;
- b) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Stimmrecht: Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen.

Fazit: Die Regelungen der Teilungserklärung bewegen sich im üblichen Rahmen für Eigentumswohnanlagen aus den 70er Jahren.

2.3 Aktuelles Wirtschaftsgeld

Wohngeld: Von der Hausverwaltung ist ein neuer Wirtschaftsplan für 2023 aufgestellt worden, indem die gestiegenen Energiekosten berücksichtigt worden sind. Demnach ist für die ETW Nr. 201/20 ein monatliches Wohngeld von 439 € zu zahlen, das sich wie folgt aufgliedert:

Struktur Wohngeld:	Heizkosten:	138,46 €
	Sonstige umlegbare NK:	<u>104,70 €</u>
	Summe umlegbare NK:	<u>243,16 €</u>
	Zuführung Rücklage:	137,76 €
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	<u>57,69 €</u>
	Summe nicht umlegbare NK:	<u>195,45 €</u>
	Nebenkosten Gesamt:	438,61 €
	rund <u>439 €</u>	

Wohngeld €/m² WFL: Das Wohngeld liegt bei 5,10 €/pro m² Wohnfläche, was etwas höher ist, als bei vergleichbaren ETW-Anlagen. Dies ist u.a. auf die relativ hohe Rücklagendotierung zurückzuführen. Eine hohe Erhaltungsrücklage hat auf der anderen Seite auch einen positiven Effekt.

2.4 Mietvertrag

Vorbemerkung: Gemäß § 566 Absatz 1 BGB muss der Erwerber einer Immobilie – grundsätzlich – in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten (Kauf bricht nicht Miete).

Mietverhältnis: Die Eigentumswohnung ist seit einigen Jahren – Angabe gemäß – an eine Dame mit zwei Kindern vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Die Miethöhe ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Landkreis FFB:	Die Eigentumswohnung befindet sich in Puchheim im Landkreis Fürstenfeldbruck (rd. 220.000 Einwohnern) im westlichen Ausstrahlungsbereich der Landeshauptstadt München.
Stadt Puchheim:	Die ursprüngliche Gemeinde Puchheim wurde im Zuge des starken Einwohnzuwachses der letzten Jahrzehnte im Jahr 2011 zur Stadt erhoben. Sie grenzt östlich direkt an das Stadtgebiet Münchens.
Stadtteile:	Die Stadt Puchheim mit derzeit rund 21.000 Einwohnern kann in den nördlichen Stadtteil "Puchheim-Bahnhof" und in den südlichen Stadtteil Puchheim-Ort aufgeteilt werden, der noch ländlich geprägt ist (siehe Stadtplanausschnitt Anlage 2).
Lage im Stadtgebiet:	Die gegenständliche ETW-Anlage liegt im Stadtteil "Puchheim-Bahnhof", aber dort im südlichen Teil, wo sich die Bebauung auf einige Gebäude parallel zur Allinger Straße beschränkt. Die Entfernung zur Stadtgrenze Münchens beträgt ca. 2 km.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einige Einkaufsmöglichkeiten (u.a. SB-Markt, Bäcker) liegen im Gehbereich. Für weitergehende Einkäufe und Dienstleistungsangebote ist eine Fahrt in das Stadtzentrum erforderlich, das vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet.
Kindergärten, Schulen:	Ein Kindergarten liegt im Gehbereich. Die nächste Grundschule liegt mit einer Entfernung von ca. 1,1 km nicht mehr ganz im Gehbereich. Puchheim verfügt über ein eigenes Gymnasium und eine Realschule. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zu diesen Schulen beträgt etwa 2,7 km.
Freizeitwert:	Im nördlichen Bereich von Puchheim (ca. 2,4 km) befindet sich ein Sport- und Freizeitzentrum (u.a. Beachvolleyballplatz, Sportstadion, Outdoor-Fitnessgeräte). Im näheren Umfeld liegen weitere Sportplätze, ein Schwimmbad und ein Golfplatz. Des Weiteren ist auf einige schnell erreichbare Naherholungsgebiete hinzuweisen.
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

3.2 Mikrolage

- Mikrolage:** Das Wohngebäude liegt an der Südseite der Narzissenstraße, die von der Allinger Straße in südöstlicher Richtung abzweigt und an einem Feld endet. Die Narzissenstraße ist eine kurze, asphaltierte Anliegerstraße (Sackstraße) mit geringer Fahrzeugfrequenz.
- Ruhige Wohnlage:** Die Entfernung von der Eigentumswohnung bis zur stärker befahrenen Allinger Straße beträgt etwa 90 m. Die Wohnlage ist als relativ ruhig einzustufen (siehe Pfeil in dem folgenden Luftbild).
- Umgebungsbebauung:** Das Wohnhaus ist Bestandteil einer drei Gebäude umfassenden ETW-Anlage auf einem größeren Grundstück mit parkähnlich angelegten Außenanlagen. Die sonstige Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt.
- Freies Feld:** Direkt hinter der gegenständlichen Eigentumswohnanlage befinden sich ein freies Feld, sodass ein Blick ins Grüne möglich ist.



3.3 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel:** Eine Bushaltestelle liegt nur 200 m entfernt im Gehbereich. Eine Fahrt in die Innenstadt Münchens dauert – inklusive Umsteigen – etwa 40 Minuten. Die nächste S-Bahn-Station "Puchheim" liegt etwa 1,5 km entfernt; ist aber über die Allingerstraße relativ schnell mit PKW oder Radl erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Anbindung an den ÖPNV kann – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich eingestuft werden.

Individualverkehr: Die Bundesstraße B 2 liegt 2,6 km entfernt. Die nächste Autobahn-auffahrt "Germering-Nord" zum Autobahnring A 99 liegt 6,8 km entfernt. Von dort sind schnelle Anbindungen zu den Autobahnen A 8 und A 9 (zum Flughafen) möglich.

Eine Fahrt in das Stadtzentrum München ist aufgrund der langen Fahrtstrecke und der vielen Ampelanlagen zeitaufwendig.

Öffentlicher Parkraum Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der lockeren Bebauung im näheren Umfeld als unproblematisch einzuschätzen.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im südlichen Randbereich des Stadtteils Puchheim-Bahnhof mit einer durchschnittlichen Infrastruktur.

Die Umgebungsbebauung ist in diesem Bereich durch Einfamilienhäuser geprägt, sodass die Einwohnerdichte merklich geringer ist, als bei den sonstigen ETW-Anlagen aus den 70er Jahren in der Nähe der S-Bahn-Station.

Fazit Lageniveau: Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich zu werten.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

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

- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung, den Informationen der Hausverwaltung, den mündlichen Auskünften des Hausmeisters und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Besichtigung.
- Eigentumswohnanlage: Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit 57 Eigentumswohnungen, einem Garagegebäude mit 36 Stellplätzen und 9 Einzelgaragen.
- Lage ETW Nr. 201/20: Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 201/20 befindet sich in dem mittleren Gebäude mit 19 Eigentumswohnungen, das wie folgt beschrieben wird.

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen

- Gebäudeart: Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus im Stil der 70er Jahre mit großflächigem mittigem Treppenhaus und Terrassengeschoss.
- Baujahr: 1972.
- Geschosse: Erdgeschoss; vier Obergeschosse, wobei das oberste Geschoss als Terrassengeschoss angelegt wurde, voll unterkellert.
- Fundament: Streifenfundament aus Stahlbeton.
- Dach: Flachdach.
- Decken: Stahlbeton, Estrich.
- Wände: Außenwände Ziegel, Kellergeschoss Beton; Innenwände Ziegel bzw. Leichtbauweise.
- Fassade: Verputzt und gestrichen, keine zusätzliche Wärmedämmung.
- Hauseingang: Hauseingang Nordostseite; großflächige Eingangsüberdachung als Metallkonstruktion; Zugangstreppe; Hauseingangstür als Metallkonstruktion mit Drahtglas und integrierter Briefkasten- und Gegensprechanlage sowie Klingeltableau (siehe Foto Anlage 10).

- Treppenhaus: Mittiges Treppenhaus; zur Straßenseite mit Verglasung; Stahlbetontreppe mit Natur- oder Kunststeinbelag; Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf; Wände verputzt und gestrichen (Rauhputz).
- Gemeinschaftseinrichtung.: Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellraum im KG; Sauna im KG des Hauses Narzissenstraße 6; großflächige Außenanlagen mit Kinderspielplatz für gemeinschaftliche Nutzung.
- Außenanlagen: Parkähnlich angelegte Außenanlagen mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün; Spielplatz; keine Fahrradständer vor Haus-Nr. 4; nur gemeinschaftlicher Radständer im Bereich des Geragengebäudes; keine Einfriedung; Wege gepflastert (siehe Fotos Anlage 10).

4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis

- Heizungsanlage: Die Eigentumswohnanlage wird durch eine neuere Gaszentralheizung beheizt, die 2020 eingebaut worden ist. Es handelt sich um ein Blockheizkraftwerk, das alle drei Gebäude beheizt. Die Heizungsanlage befindet sich im KG des Gebäudes Narzissenstraße 4.
- Energieausweis: Am 09.11.2020 wurde ein neuer verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert bei 89 kWh pro m² WNFL und Jahr.
- Verbrauch: Der Energieverbrauch liegt damit deutlich geringer als bei vergleichbaren Gebäuden aus dieser Baujahrklasse, was sich werterhöhend auswirkt.

4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)

- Allgemein: Die Eigentumswohnanlage macht – insgesamt betrachtet – einen gepflegten Eindruck. Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden offensichtlich regelmäßig durchgeführt.
- So wurden bspw. bereits vor einigen Jahren die Fenster komplett ausgetauscht. Im Jahr 2020 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut. Die Balkone sind saniert worden.
- Gesamteindruck: Der bauliche Unterhaltungszustand der ETW-Anlage ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut einzustufen.
- Erhaltungsrücklage: Die Instandhaltungsrücklage war zum 31.12.2022 mit rd. 330.000 € dotiert. Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt derzeit rund 100.000 €

Fazit: In Anbetracht des guten baulichen Zustands im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Eigentumswohnanlage ist die Erhaltungsrücklage angemessen dotiert.

Wall-Boxen: In der letzten Eigentümerversammlung im August 2022 sind die Möglichkeiten zur Einrichtung von Wall-Boxen für die E-Mobilität diskutiert worden. Da aktuell kein Bedarf bei den Eigentümern besteht, wurde kein Beschluss gefasst.

4.3 Eigentumswohnung Nr. 201/20

Wohnungstyp: Es handelt sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, separatem WC, Abstellraum und zwei Balkonen (kein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche) im Erdgeschoss.

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 folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, dem Energieausweis, den Angaben des Hausmeisters und der äußeren Inaugenscheinnahme.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Heizung/Warmwasser: Gasbefeuerte Zentralheizung,

Wärmeübertragung: Wärmeübertragung durch Rippenheizkörper

Fenster: Kunststofffenster mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung; Kunststoffrollläden.

Türen: Holztüren in Stahlzargen.

Küche: Separate Küche.

Sanitärbereich: Innen liegendes Badezimmer mit Einbauwanne und Wachbecken; separates WC.

Balkone: Zwei großflächige Balkone (nach Nordwesten und Nordosten orientiert) als auskragende Betonkonstruktion; Brüstung Metallkonstruktion mit Kunststoffausfächerung; Boden beschichtet.

Sonstiges: Nur kleiner Abstellraum; dafür hat der Kellerraum eine überdurchschnittliche Fläche von 12 m².

4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung: Die folgende Wohnfläche wird gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Für die Wohnflächenberechnung ist zu beachten, dass in dem genehmigten Aufteilungsplan keine Flächenangaben der einzelnen Räume eingetragen sind (siehe Anlage 8).

Manuelle Ermittlung: Die Raumflächen mussten deshalb vom Unterzeichner aus den genehmigten Bauplänen herausgemessen werden. Bei dieser Vorgehensweise können geringfügige Abweichungen naturgemäß nicht komplett ausgeschlossen werden.

Putzabzug: Da die Flächenberechnungen auf den Rohbaumaßen der Grundrisse basieren, ist gemäß § 3 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der aufgrund der Bauweise mit 3,0 % angesetzt wird.

Flächen Balkone: Die Flächen der beiden Balkone wurden – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	28,00 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	14,60 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	11,80 m ²
	Küche:	ca.	8,70 m ²
	Badezimmer:	ca.	3,10 m ²
	WC:	ca.	1,70 m ²
	Abstellraum:	ca.	1,70 m ²
	Flur im Bereich SZ:	ca.	2,00 m ²
	Diele im Eingangsbereich:	ca.	<u>6,40 m²</u>
	Bruttowohnfläche	ca.	78,00 m ²
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	- 2,34 m ²
	Plus Balkon zur Nordostseite zu ½:	ca.	+ 6,50 m ²
	Plus Balkon zur Nordwestseite zu ½:	ca.	<u>+ 4,10 m²</u>
	Wohnfläche ETW Nr. 201/20:	ca.	86,26 m ²
	rd.	<u>86 m²</u>	

Kellerraum: Zur Eigentumswohnung gehört der Abstellraum Nr. 201/20 (konventioneller Lattenverschlag) im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 12 m² (siehe Grundriss Anlage 9 und Fotos Anlage 11).

Lichte Raumhöhen: Die lichte Raumhöhe liegt bei etwa 2,50 m, was als durchschnittlich für diesen Gebäudetyp einzustufen ist.

- Grundrissbeurteilung: Die Erdgeschosswohnung ist nach Nordwesten und Nordosten orientiert mit einer entsprechenden Beeinträchtigung bei der natürlichen Beleuchtung. Wohn- und Schlafzimmer sind großzügig geschnitten. Die Raumsituation im Bad ist etwas beengt. In der Gesamtwohnfläche sind 10,6 m² Balkonfläche eingerechnet worden.
- Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als knapp unterdurchschnittlich einzustufen.

4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

- Keine Innenbesichtigung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine fundierte Aussage über den baulichen Zustand des Sondereigentums möglich.
- Einflussfaktoren: Das Gebäude wurde 1972 errichtet. Der derzeitige Eigentümer hatte die Wohnung 2019 als Kapitalanleger erworben. Die vorherigen Eigentümer hatten das Objekt 27 Jahre lang im Eigentum.
- Räumlicher Bereich ETW: Für den Wohnwert sind naturgemäß auch die Fenster und die Balkone im räumlichen Bereich der Eigentumswohnung zu berücksichtigen, die im vorliegenden Fall laut Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum gehören. Die Balkone sind saniert worden. Es wurden neue Fenster mit Dreischeibenisolierung eingebaut.
- Hinweise Fenster: Diese Fenster in der ETW-Anlage haben – Angabe gemäß – einen sehr niedrigen U-Wert von 0,7, womit eine wesentliche Energieeinsparung möglich ist, was auch die Umwelt entlastet.
- Anmerkung: Je niedriger der U-Wert (Watt pro m² Kelvin) der Fenster ist, desto geringer ist der Wärmeverlust im Winter und die Durchlässigkeit der Wärme im Sommer.
- Die Wände wurden nicht wärmedämmend. Dies bedeutet, dass die Eigentümer/Mieter wegen der dichten Fenster regelmäßig lüften müssen, damit keine Schimmelbildung entstehen kann. Ob dies im vorliegenden Fall gemacht wurde, ist dem Unterzeichner wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
- Hinweis zur Bewertung: Bei der vorliegenden Bewertung wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand fiktiv unterstellt.

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 Eigentumswohnung in einer durchschnittlichen Wohnlage in der Stadt Puchheim im Landkreis Fürstentfeldbruck.
- Marktverhalten:** Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreis:** Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landkreis Fürstentfeldbruck eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren:** Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung Nr. 4 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 ETW:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert).

6. Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 201/20

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 Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine größere Eigentumswohnung in einer durchschnittlichen Wohnlage in Puchheim im östlichen Bereich des Landkreises Fürstentum München. Puchheim grenzt direkt an die LHST München.

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.

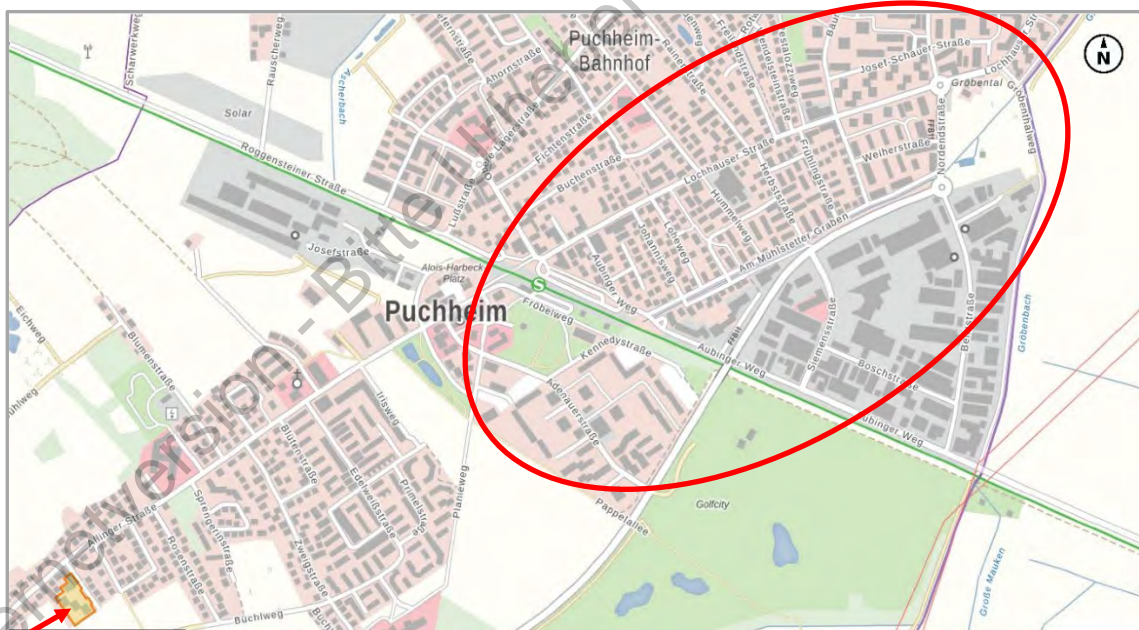
Aktuelle Entwicklung: Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, hat einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

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. Dabei muss klargestellt werden, dass die Zinsen den größten Einfluss auf die Preisrückgänge haben (Nahezu Verdreifachung der Zinsbelastung).

Gründe Preisrückgang: Die Zinsen sind allerdings – aus Sicht des Unterzeichners – tendenziell objektneutral zu sehen, weil sie jeden Immobilienkäufer in gleicher Weise treffen. Bei den älteren Bestandsobjekten kommt hinzu, dass die hohen Energiepreise und die dramatisch gestiegenen Baukosten einen zusätzlichen negativen Einfluss ausüben.

Akzentuierungen: Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung verschoben, sodass mittlerweile das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker von den potenziellen Immobilienkäufern gewichtet werden.

- Datenselektion:** Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes (insbesondere Gebäudesubstanz und Energieeffizienz) wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Fürstenfeldbruck gebeten, nur Eigentumswohnungen aus Puchheim zu selektieren, die – wie das Bewertungsobjekt – Anfang der 70er Jahre errichtet worden sind.
- Mikrolage:** Die Eigentumswohnanlagen aus den 70er Jahren liegen größtenteils in der Nähe der S-Bahn-Station Puchheim. Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass die gegenständliche Eigentumswohnanlage weiter südlich liegt. Die Umgebungsbebauung ist eher durch Einfamilienhäuser als Geschosswohnbauten geprägt.
- Vergleichsobjekte:** Die Geschäftsstelle des GAA konnte die Vergleichspreise von acht mittelgroßen Vergleichswohnungen zur Verfügung stellen, die in den letzten drei Jahren in Puchheim verkauft worden sind. Eines der Vergleichsobjekte befindet sich in der gleichen ETW-Anlage. Die anderen sieben Vergleichsobjekte liegen näher zur S-Bahn-Station (siehe rote Markierung in der folgenden Skizze).



- Geschosslage:** Wohnungen im EG werden laut empirischen Untersuchungen i.d.R. zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen verkauft, als die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude. Die Vergleichsobjekte befinden sich alle in oberen Geschossen. Die Tatsache, dass die gegenständliche ETW im EG liegt, wird durch einen individuellen Abschlag gewürdigt (siehe Ausführungen in Punkt 6.5).

6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

VP ohne Stellplätze: Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde.

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 €/m² WFL</u>
1	09/22	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	81 m ²	5.914 €
2	03/22	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	85 m ²	5.884 €
3	11/21	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	85 m ²	5.965 €
4	04/21	Puchheim-Bhf.	1970-72	Ja	OG	87 m ²	4.943 €
5	03/21	Puchheim-Bhf.	1970-72	Ja	OG	88 m ²	5.046 €
6	03/21	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	84 m ²	5.595 €
7	01/21	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	87 m ²	4.933 €
8	10/20	Puchheim-Bhf.	1970-72	Nein	OG	98 m ²	5.413 €

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. Dies ist insbesondere auf die Zuwanderung, die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen. Für den Großraum München kommt noch die positive wirtschaftliche Entwicklung hinzu.

- Situation bis 1. Qu./22: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser Krise sind Flüchtlingsbewegungen ausgelöst worden. Durch die Sanktionen und Gegenreaktion der russischen Regierung sind die Energiepreise stark gestiegen und Versorgungsengpässe sichtbar.
- Steigende Zinsen: Europa hat mittlerweile die höchste Inflationsrate der letzten Jahrzehnte. Die Europäische Zentralbank hat daraufhin den Leitzins bereits mehrmals erhöht. Es ist davon auszugehen, dass weitere Zinserhöhungen folgen werden, sodass die Finanzierungskosten für den Kauf einer Immobilie mittlerweile stark angestiegen sind.
- 2 Anpassungsphasen: Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Stichtag angeglichen werden. Dabei ist die erforderliche Preisanpassung in – 2 Phasen – aufzuteilen. Zum einen in eine Preissteigerungsphase bis zum 1. Quartal 2022 und zum anderen die Entwicklung in dem Zeitraum ab Herbst 2022 bis 05/2023.
- Qu. 3/20 – Qu. I/22: Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in Puchheim in den Jahren 2020 und 2021 relativ deutlich gestiegen. Die Preise haben sich dem Preisniveau in der LHST München etwa angenähert. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die Preisanpassung eine Preiserhöhung von 2 % – pro zurückliegendes Quartal – in der folgenden Tabelle bis zum I. Quartal 2022 berücksichtigt.
- Qu. II/22 – Qu. I/23: Die Kaufurkunden der ersten Monate in 2023 sind im Landkreis FFB noch nicht ausgewertet worden. Es steht allerdings fest, dass die Zahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen ist.
- Zahl der Angebote: Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sprunghaft angestiegen. Diese Sonderentwicklung ist zum ersten Mal seit etwa 30 Jahren eingetreten. Durch die Möglichkeit des Käufers zwischen verschiedenen Eigentumswohnungen wählen zu können, verbessert sich naturgemäß seine Verhandlungsposition.
- Fazit: Die Situation in Puchheim verläuft ähnlich wie in München. Aus Befragungen von Marktteilnehmern ist von einem Preisrückgang von derzeit Ø 10 % auszugehen. Dieser Preisrückgang wird auch bei der gegenständlichen Wertermittlung für angemessen erachtet. Für die Vergleichswohnung Nr. 1, die im September 2022 verkauft worden ist, wird ein Abschlag von 5 % für ausreichend erachtet.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Ausgangslage:** Die Vergleichswohnungen liegen in Puchheim in einer vergleichbaren durchschnittlichen Wohnlage, wobei sieben davon im näheren Umfeld der S-Bahn-Station liegen und hinsichtlich der Mikrolage etwas anders zu beurteilen sind.
- Wohnlage:** Die Umgebungsbebauung und die Sozialstruktur im südlichen Teil von Puchheim sind etwas werterhöhender einzuschätzen. Auf der anderen Seite ist die S-Bahn-Nähe und die bessere Infrastruktur für die nördliche Wohnlage besser zu werten. Bei einer Gesamtbetrachtung gleichen sich Vor- und Nachteile in etwa aus.
- Übereinstimmungsgrad:** Aufgrund der vergleichbaren Wohnlage und den sonstigen übereinstimmenden Wertmerkmalen wie Baujahr, Gebäudetyp und Wohnungsgröße ist für die folgende Vergleichsanalyse grundsätzlich von einem hohen Übereinstimmungsgrad auszugehen. Bei den beiden Wohnungen, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet waren, ist die folgende Sonderbetrachtung erforderlich.
- Vermietete ETW:** Eigentumswohnungen werden im Großraum München meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen etwas höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der prozentuale Anteil der vermieteten ETW an der Gesamtzahl in den Vorstädten größer ist, als in München. Auch bei der gegenständlichen ETW-Anlage sind bspw. einige Wohnungen vermietet.
- Wertanpassung:** Für die vorliegende Wertermittlung ist laut Vorgabe des Amtsgerichts ein Verkehrswert für ein – fiktiv unvermietetes – Objekt zu erstellen. Der Verkaufspreis für die beiden vermieteten Wohnungen ist entsprechend zu erhöhen, wobei die Werterhöhung u.a. von der erzielten Nettokaltmiete (Rendite) zum Zeitpunkt der Veräußerung und der Person des Mieters abhängt.
- Vermietete ETW:** Der lokale GAA ermittelt keine empirischen Daten bezüglich der Höhe dieses Wertzuschlages. Der GAA für das Stadtgebiet München hatte in den letzten drei Jahren einen durchschnittlicher Wertzuschlag von 7 % ermittelt.
- Vergleichswohnung Nr. 4:** Für die vermietete Vergleichswohnung Nr. 4 wird aufgrund der relativ geringen erzielten Nettokaltmiete zum Verkaufszeitpunkt, ein Wertzuschlag von 10 %, für angemessen erachtet.

Vergleichswohnung Nr. 5: Die Vergleichswohnung Nr. 5 war zum Verkaufszeitpunkt zu einer deutlich höheren Nettokaltmiete vermietet. Eine solche Wohnung ist auch interessant für den Kapitalanleger. Der Wertzuschlag muss deutlich geringer sein.

Hinweis Kappungsgrenze: Das Problem bei ETW mit geringer Nettokaltmiete liegt auch darin, dass es aufgrund der geltenden Kappungsgrenze sehr lange dauert, bis eine angemessenen Rendite erzielt werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangswert</u>	<u>Preisanzp. bis Qu. I/22</u>	<u>Preisanzp. IV/22 – I/23</u>	<u>Zuschlag Vermietg.</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	5.914 €	0 %	- 5 %	0 %	- 5 %	5.618 €/m ²
2	5.884 €	0 %	- 10 %	0 %	- 10 %	5.296 €/m ²
3	5.965 €	+ 2 %	- 10 %	0 %	- 8 %	5.488 €/m ²
4	4.943 €	+ 8 %	- 10 %	+ 10 %	+ 8 %	5.338 €/m ²
5	5.046 €	+ 8 %	- 10 %	+ 5 %	+ 3 %	5.197 €/m ²
6	5.595 €	+ 8 %	- 10 %	0 %	- 2 %	5.483 €/m ²
7	4.933 €	+ 10 %	- 10 %	0 %	0 %	4.933 €/m ²
8	5.413 €	+ 12 %	- 10 %	0 %	+ 2 %	5.521 €/m ²

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:

Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen eine homogene Struktur auf und liegen in einer Spannbreite von 4.933 – 5.618 €/m² bei einem Mittelwert von 5.359 €/m², der als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen wird.

Sonstige Kennzahlen:

Der Median ist mit 5.411 €/m² ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt lediglich bei 205 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von lediglich 3,8 %.

Werteinfluss Geschosslage: Wohnungen im EG werden laut empirischen Untersuchungen zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen verkauft, als die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude. Dies ist nur dann nicht der Fall, wenn zur EG-Wohnung das Sondernutzungsrecht an einer großen und gut nutzbaren Gartenfläche gehört.

Einflussfaktoren: Dies liegt u.a. an der etwas höheren Verkehrslärmbeeinträchtigung (u.U. Abgasbelastung), der Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Einsehbarkeit von der Straße (auch durch die Mitbewohner), der Fußbodenkälte und u.U. einer etwas unterdurchschnittlichen natürlichen Belichtung durch die Umgebungsbebauung.

Wertanpassung: Im vorliegenden Fall liegt das Gebäude – weiter zurück auf dem Grundstück – an einer kaum frequentierten Nebenstraße (siehe Lageplan Anlage 5). Auf der anderen Seite befindet sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich (Passantenfrequenz).

Für die Bewertung ist auch zu beachten, dass die Wohnung nach Nordwesten und Nordosten orientiert ist, womit die natürliche Belichtung etwas eingeschränkt wird. Ein kompensierendes Nutzungsrecht an einer Gartenfläche liegt bei der gegenständlichen Eigentumswohnung nicht vor.

Wertminderung: Alle Vergleichswohnungen, von denen der vorläufige Vergleichswert abgeleitet wurde, befanden sich in oberen Geschossen. Bei einer Gesamtbetrachtung wird eine Wertminderung von 3,0 %, bezogen auf den o.a. Ausgangswert, für angemessen erachtet.

Flächenwert:	Ausgangswert:	5.359 €/m ²
	Minus Wertminderung 3 % wg. EG:	- 161 €/m ²
	Vorläufiger Vergleichswert:	<u>5.198 €/m²</u>

Vorläufig. Vergleichswert: In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Erdgeschosswohnung Nr. 201/20 mit 86 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

86 m ² x 5.198 €/m ² =	447.028 €
	rund <u>445.000 €</u>

Anmerkung: Entsprechend den Gepflogenheiten der Wertermittlung wird bei Verfahrenswerten bzw. Verkehrswerten unter 500.000 € auf volle 5.000 €gerundet.

6.6 Berücksichtigung von 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.

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Ausgangslage:

Bei den ETW-Anlagen die Anfang der 70er Jahren gebaut wurden, handelt es sich häufig um größere Anlagen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden sind. Sie sind mittlerweile etwa 50 Jahre alt, sodass wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hätten durchgeführt werden müssen.

Die Erfahrung des Unterzeichners zeigt, dass dies nicht immer der Fall ist, was auch auf die Sozialstruktur in diesen Wohnanlagen zurückzuführen ist. In vielen ETW-Anlagen befinden sich bspw. noch die alten Fenster; die Balkone sind tlw. noch nicht saniert worden.

Baulicher Zustand GE:

Der bauliche Unterhaltungszustand der gegenständlichen ETW-Anlage ist dagegen als überdurchschnittlich zu werten. Es wurden u.a. alle Balkone saniert und Fenster mit Dreischeiben-Isolierung eingebaut (s. Foto exemplarisch). Die Heizungsanlage wurde erneuert.



Energieverbrauch:	Laut relativ aktuellem Energieausweis vom 09.11.2020 (Energieausweise haben eine Geltungsdauer von 10 Jahren) liegt der Energieverbrauchskennwert für das gegenständliche Gebäude Narzissenstraße 4 bei nur bei 89 kWh pro m ² Fläche und Jahr.	
Energieeinsparung:	Der Energieverbrauch liegt somit unter dem durchschnittlichen Verbrauch in den vergleichbaren ETW-Anlagen aus den 70er Jahren. Gerade die Höhe des Energieverbrauchs ist in den letzten beiden Jahren in den Focus der potenziellen Erwerber gerückt.	
Fazit:	Der bauliche Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist als merklich überdurchschnittlich einzustufen. Hinzu kommt ein geringerer Energieverbrauch, der sich naturgemäß auch in den geringeren Nebenkosten niederschlägt.	
Werterhöhung:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände ist aufgrund des überdurchschnittlichen baulichen Zustands im Bereich des Gemeinschaftseigentums noch ein Wertzuschlag anzusetzen, der mit 5 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet wird.	
Werterhöhung:	445.000 € x 5 % =	rund <u>22.000 €</u>

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 201/20

Vergleichswert:	Vorläufiger Vergleichswert:	445.000 €
	Plus Wertzuschlag baulicher Zustand GE:	+ <u>22.000 €</u>
	Gleich Vergleichswert:	467.000 €
		rund <u>465.000 €</u>

Wertfestsetzung:	Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 201/20 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie den Prämissen Ø Ausstattungsstandard und baulicher Zustand im Bereich Sondereigentums und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertmittlungsstichtag im Mai 2023 mit 465.000 € festgesetzt.
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. 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 vermietete Eigentumswohnung in der Stadt Puchheim am westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München.
- Mietvertrag, Prämisse:** Die Wohnung ist derzeit unbefristet an eine Familie mit Kindern vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Für die vorliegende Bewertung wurde – Auftrags gemäß – eine nichtvermietete Wohnung fiktiv unterstellt.
- Wohnlage:** Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer relativ ruhigen Wohnlage im südlichen Teil des Stadtteils Puchheim-Bahnhof. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- ETW-Anlage:** Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei Wohngebäuden mit 57 Eigentumswohnungen, einem Garagengebäude und einigen Einzelgaragen. Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist als gut einzustufen. Die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude ist angemessen dotiert.
- Gebäude:** Es handelt sich um ein fünfgeschossiges Wohngebäude in Ziegelbauweise mit Flachdach aus dem Baujahr 1972. Hervorzuheben ist der relativ geringe Energieverbrauchskennwert von 89 kWh, der u.a. auf neue Fenster (Dreifachverglasung) und eine neue Heizungsanlage (2020) zurückzuführen ist.
- ETW Nr. 201/20:** Gegenstand der Wertermittlung ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum und zwei Balkonen im Erdgeschoss. Die Wohnfläche ist mit 86 m² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als knapp durchschnittlich eingestuft worden (u.a. Ausrichtung nach Nordwesten und Nordosten).

- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Eigentumswohnung **nicht** von innen besichtigt werden konnte.
- Bewertungsprämisse: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird bei der vorliegenden Bewertung für den Bereich des Sondereigentums – ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand – unterstellt.
- Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit einem Vergleichswert von 465.000 € ermittelt.
- Verkehrswert ETW: Am Wertermittlungsstichtag 04.05.2023 wird für d. 15,787/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 566/2, Gemarkung Puchheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 201/20 nebst Kellerraum (Narzissenstraße 4 in 82178 Puchheim), - unter der Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

465.000 €

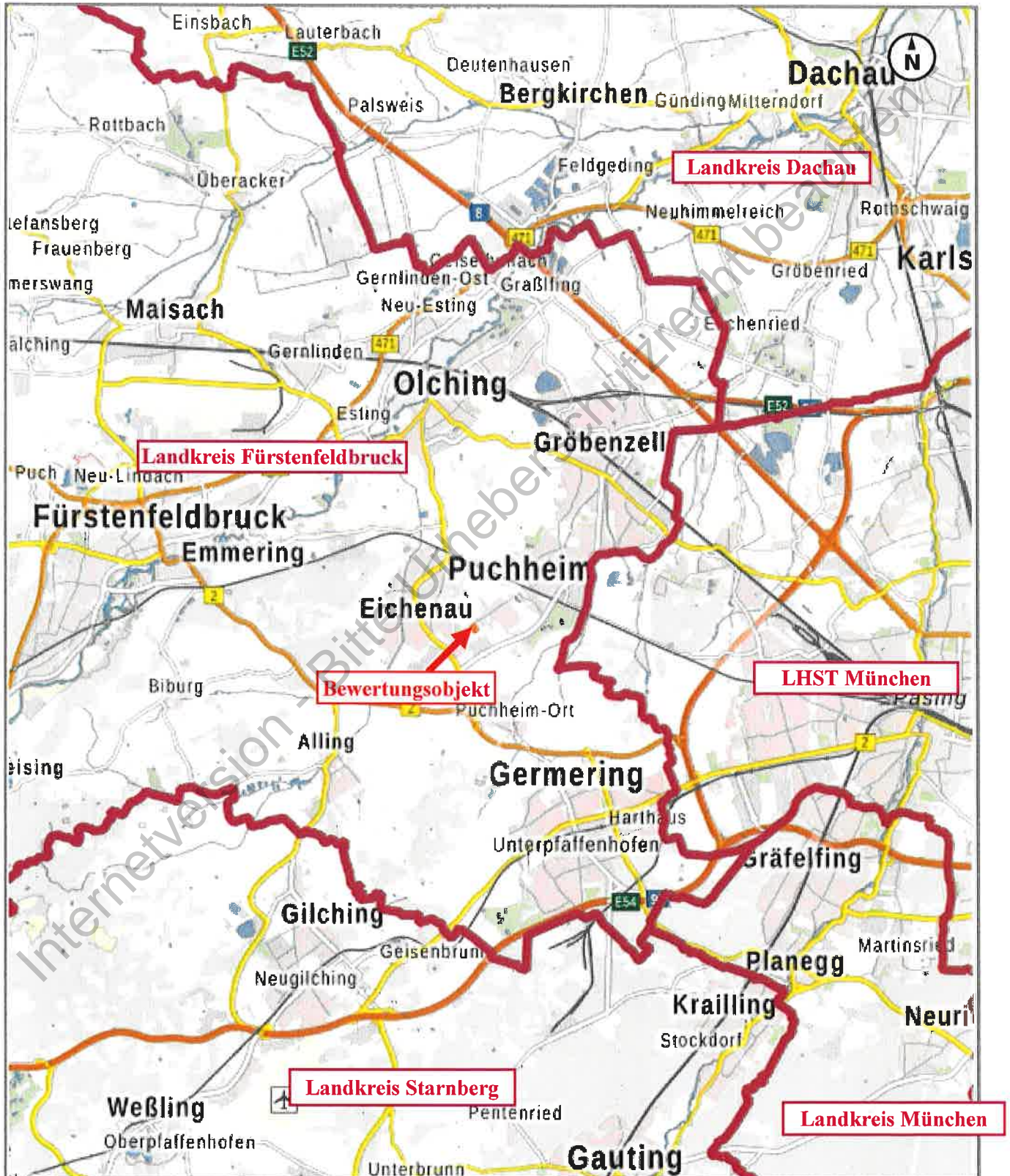
(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 22. Mai 2023

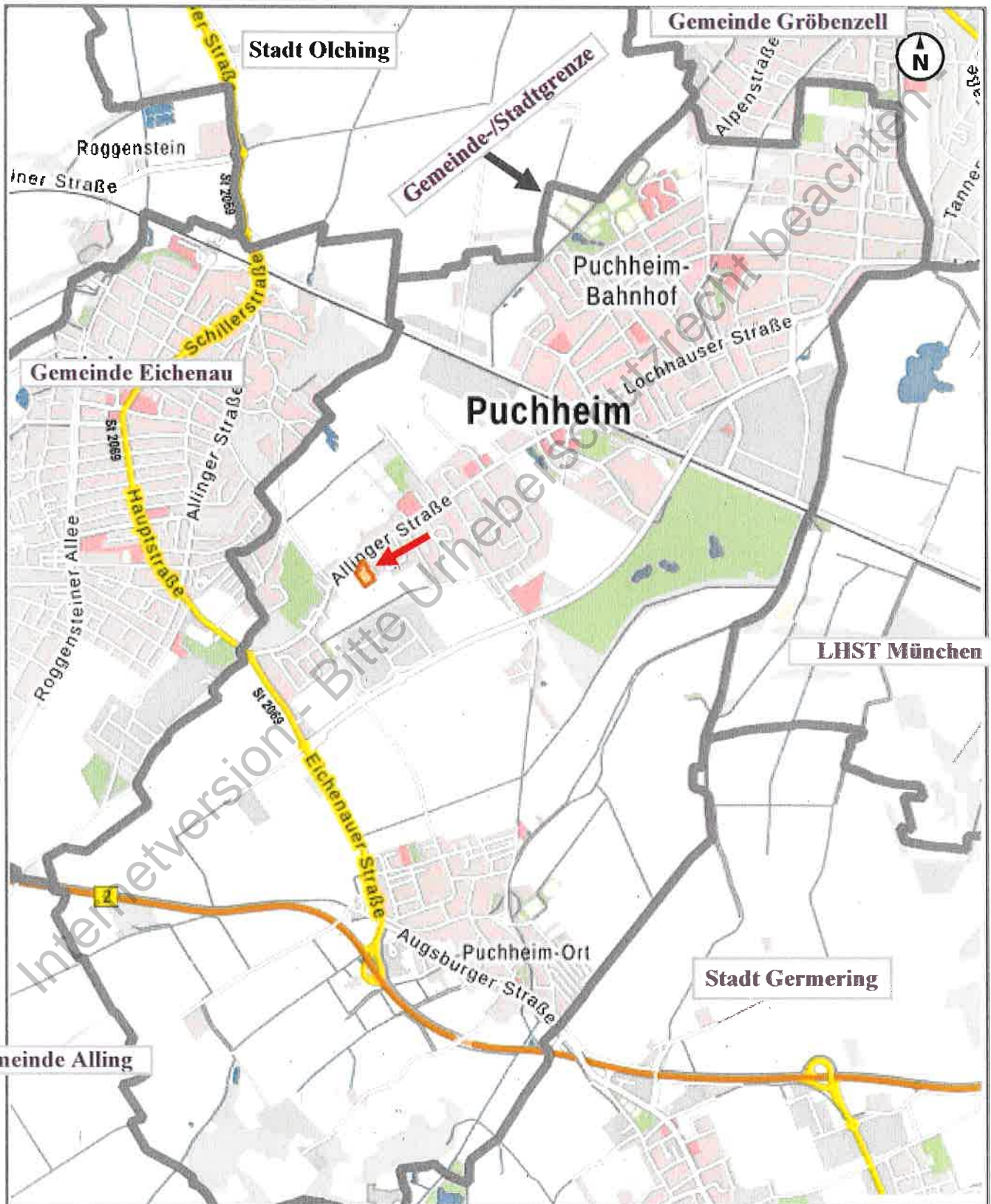
Besichtigt und erstellt durch:

Harald Pesch

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

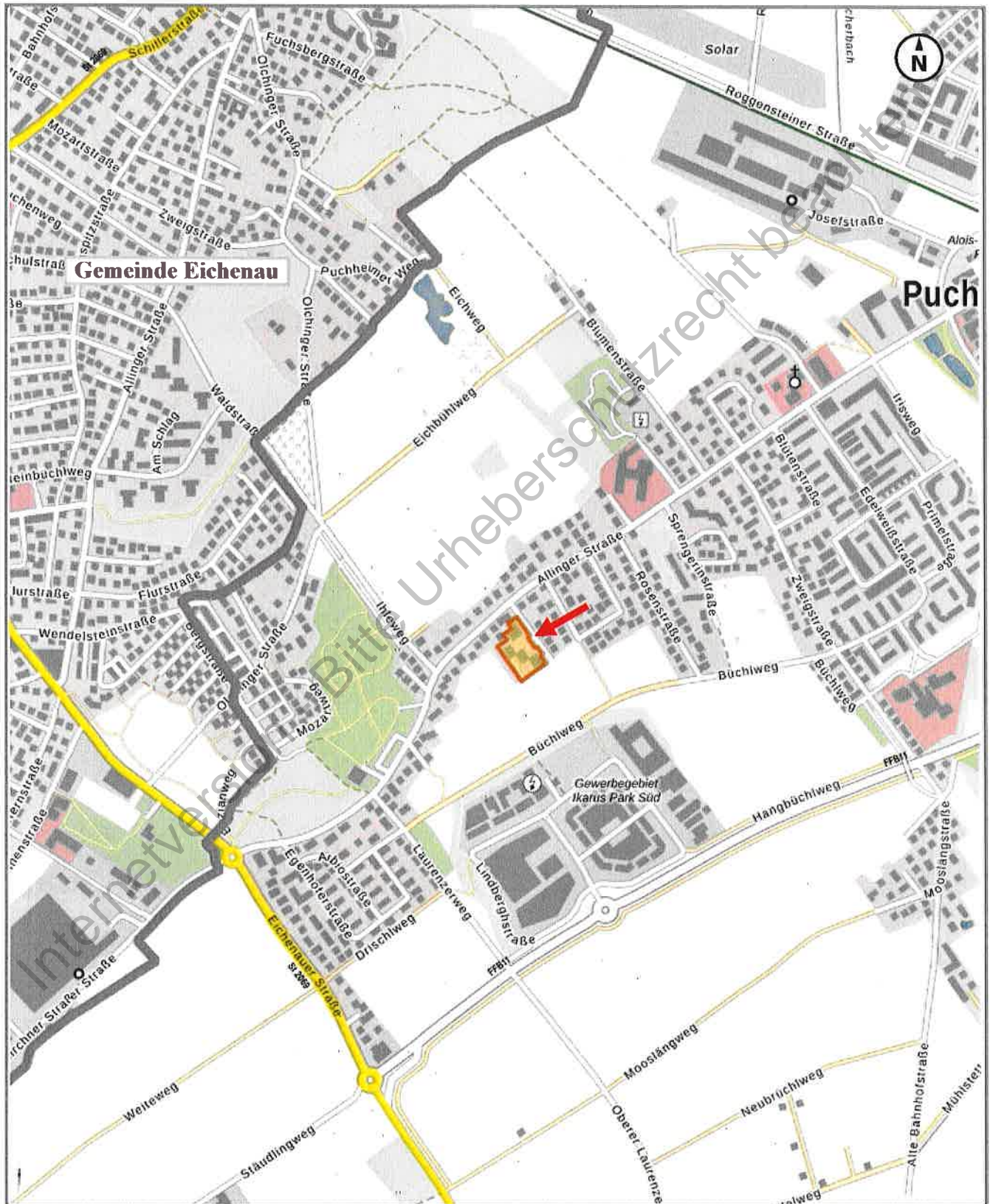


Landkartenausschnitt Stadt Puchheim mit den angrenzenden
Städten und Gemeinden (M ≈ 1 : 25.000)



Stadtplanausschnitt von Puchheim

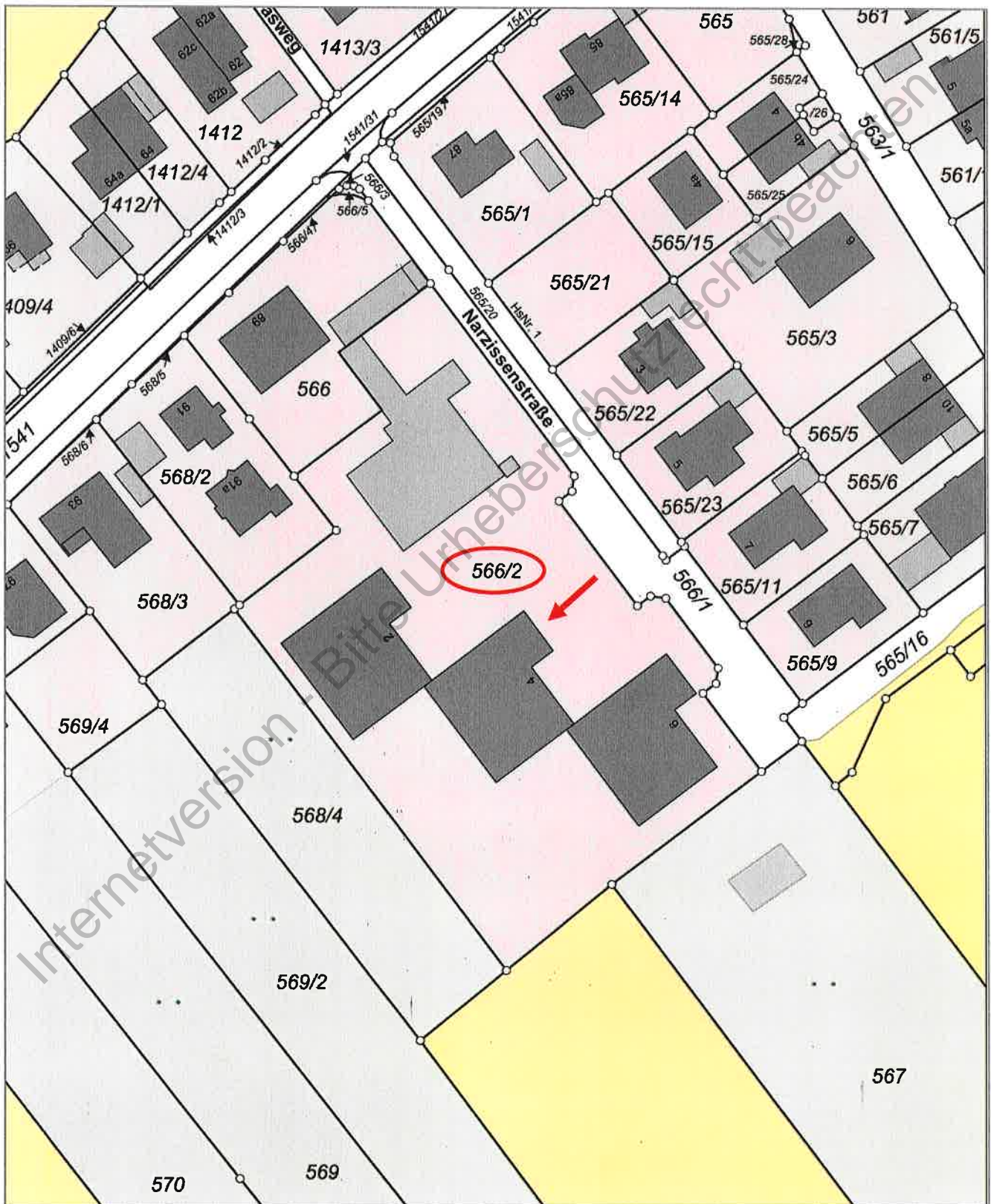
(M ≈ 1 : 10.000)



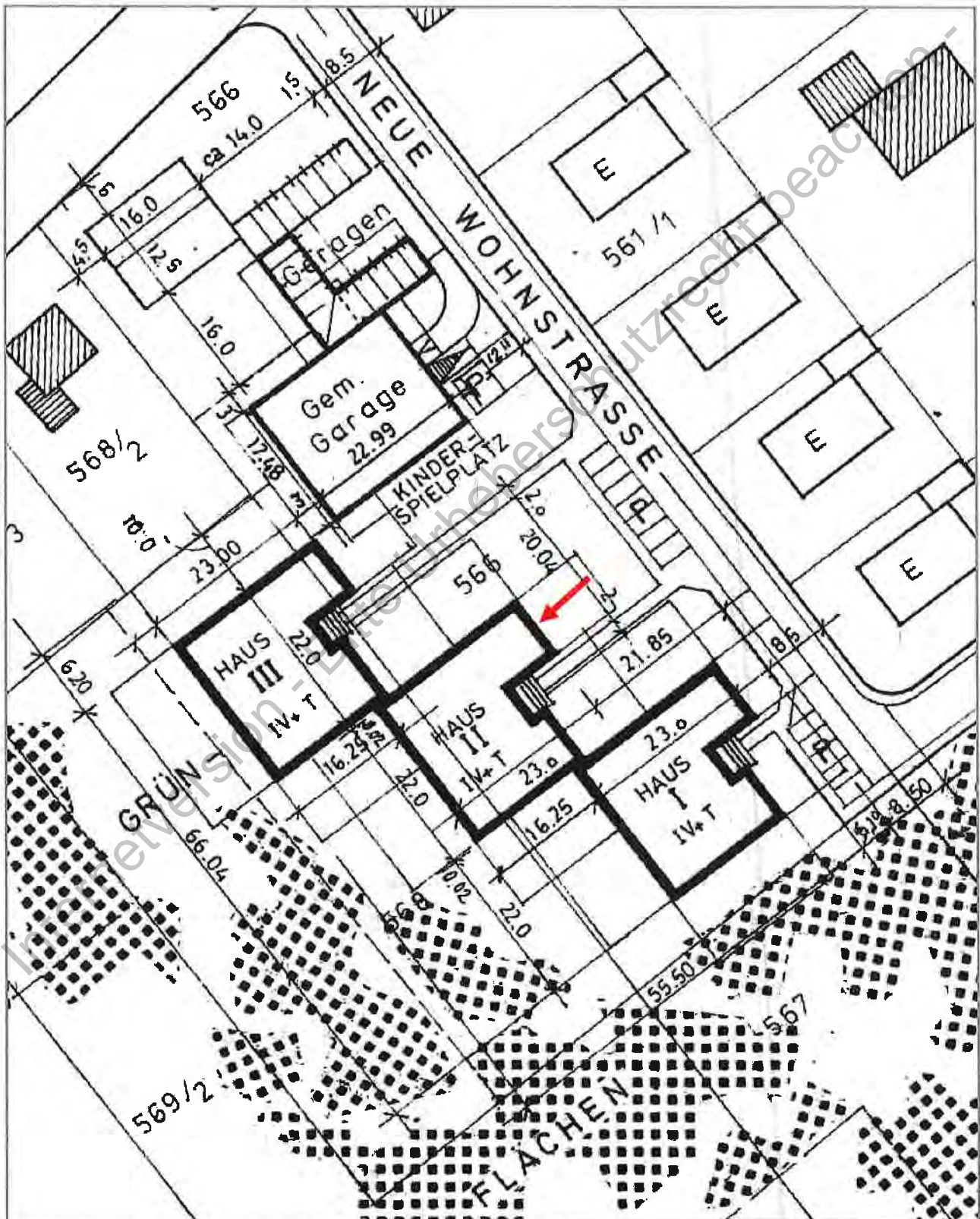
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



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

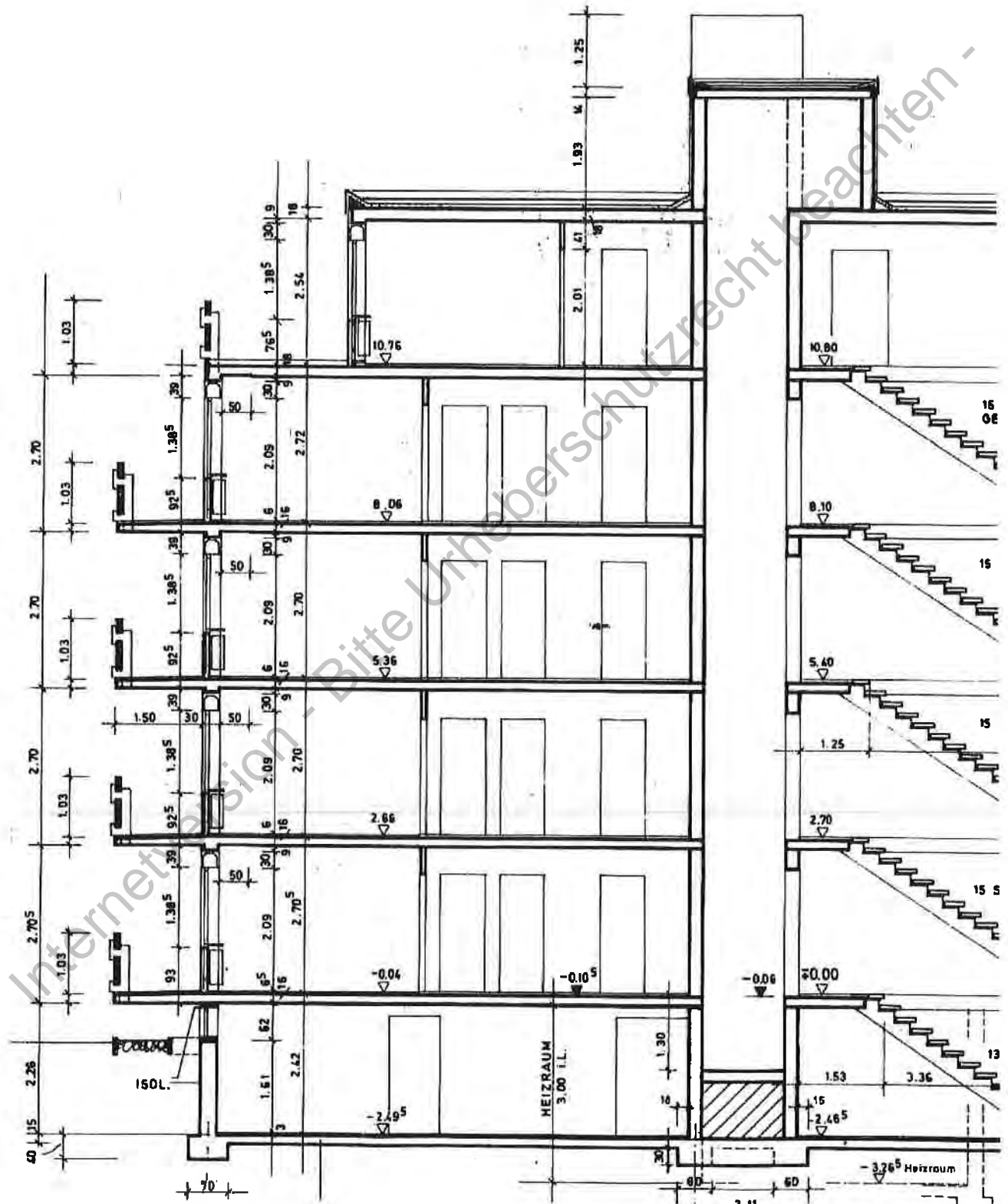


Übersicht über die Eigentumswohnanlage laut Aufteilungsplan



Gebäudequerschnitt Narzissenstraße 4

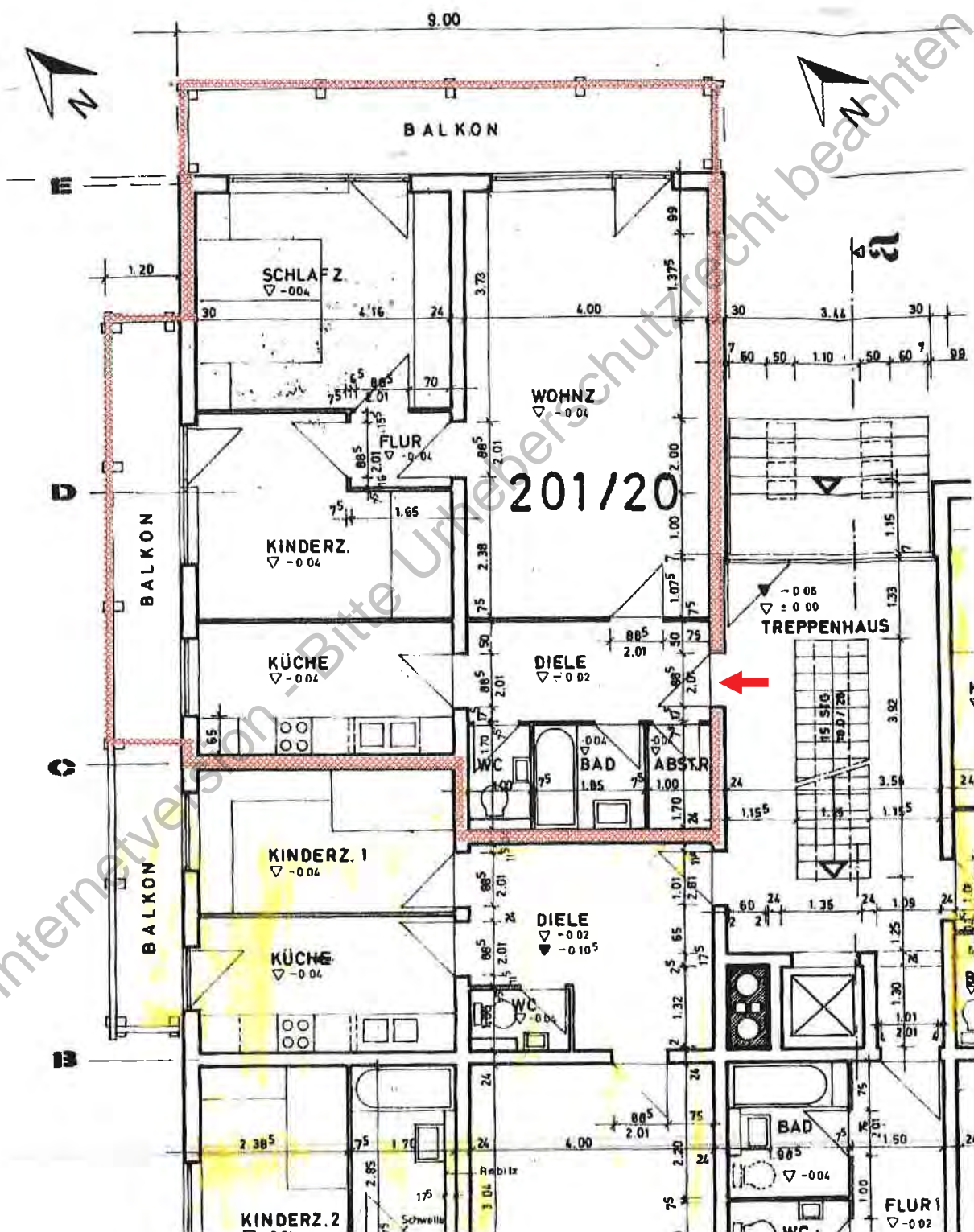
(M ≈ 1 : 100)



Grundriss Eigentumswohnung Nr. 201/20

im Erdgeschoss laut Aufteilungsplan

(M ≈ 1 : 100)





Blick in die Narzissenstraße in südöstliche Richtung;
ETW-Anlage rechts siehe Pfeil



Die ETW-Anlage besteht aus 3 Wohngebäuden;
die ETW befindet sich im mittleren Gebäude



Zugang zu dem Gebäude Narzissenstraße 4;
ETW Nr. 201/20 im EG rechts



Vorderansicht des Gebäudes



Die gegenständliche ETW liegt an der Nordostecke
des Gebäudes mit zwei Balkonen (siehe Pfeile)



Nahansicht Hauseingang



Blick vom Hauseingang Richtung Treppenhaus;
ETW Nr. 201/20 rechts (siehe Pfeil)



Blick auf die Eingangstür mit integrierter
Briefkastenanlage



Aufzug für vier Personen



Wohnungseingangstür; das Bewertungsobjekt
konnte nicht von Innen besichtigt werden



Nahansicht Balkon



Zum Bewertungsobjekt gehört ein Kellerraum
mit einer Fläche von 12 m²