

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 249/24

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Balkon
Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz
Ringstr. 12
82140 Olching

Stichtag

20. März 2025

Datum

9. April 2025

Verkehrswert

230.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung.....	13
4	Sondereigentum.....	14
4.1	Wohnung Nr. 195	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	16
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung.....	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswertverfahren.....	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	20
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts	22
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG	22
5.3.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 195	22
5.4	Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz.....	23
5.4.1	Direkter Preisvergleich	23
5.4.2	Ableitung des Vergleichswerts	23
6	Verkehrswert	24
7	Abkürzungsverzeichnis.....	25
8	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 13.12.2024, AZ: 1510 249/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	2-Zimmerwohnung mit Balkon im 7.OG, Kellerabteil rd. 45 m ² WF, Baujahr 1972 Sondernutzungsrecht an Garagenstellplatz in der Tiefgarage
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 20.03.2025
Teilnehmer	Antragsteller, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung und einige Gemeinschaftsräume im Untergeschoss konnten in Anwesenheit des Antragstellers besichtigt werden. Die Tiefgarage war nicht zugänglich. Der Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde zugestimmt.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug - Lageplan M 1:1000 - Aufteilungspläne Nr. 1151-1155/71 vom 05.10.1971 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 22.10.1971 - Teilungserklärung vom 28.09.1971 - Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 1801C vom 22.06.1994 - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH - Marktanalysen des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt - örtliche Aufzeichnungen und Auskünfte
Erhebungen	- Grundbuchamt Fürstenfeldbruck: Grundakte - BayernAtlas: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Gutachterausschuss des LK Fürstenfeldbruck: Vergleichspreise - Hausverwaltung: Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2020, 2022-2024, Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2024, Energiepass

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Esting, Blatt 1754: 4,145/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an i. Haus V im 7. OG gelegenen Wohnung nebst Kellerraum Nr. 195 und Sondernutzungsrecht am Garagenstellplatz Nr. 34 in der unterirdischen Sammelgarage an Grundstück der Gemarkung Esting Flst. 823 – Ringstr. 12 und Hofmarkstr. 1, 3, 5 und 7 Gebäude- und Freifläche zu 6.355 m² Flst. 823/252 – An der Senserstraße Verkehrsfläche zu 291 m²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1-4	gelöscht
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 249/2024); eingetragen am 01.08.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Olching im Landkreis Fürstenfeldbruck des Regierungsbezirks Oberbayern. Die aus den Ortsteilen Esting, Geiselbullach, Graßlfing, Neu-Esting und Olching bestehende Stadt liegt etwa 20 km westlich der LH und zählt rd. 28.000 Einwohner. Die Ortsteile sind strukturell unterschiedlich, teilweise ländlich, teilweise eher städtisch geprägt. Olching liegt etwa auf halben Weg zwischen Fürstenfeldbruck und Dachau und erstreckt sich zu beiden Seiten der Amper, des Amperkanals und der ausgedehnten Auwaldgebiete. Im Osten grenzt die Stadt direkt an das Münchner Stadtgebiet, im Westen an das Gemeindegebiet von Maisach.	
Mikrolage	Die gegenständliche Wohnanlage liegt nördlich der S-Bahnlinie im Ortsteil Neu-Esting im Nordwesten der Gemeinde. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der die Bebauung im Westen begrenzenden Ringstraße, der Dachauer Straße im Südosten und der Palsweiser Straße im Osten. In einer Entfernung von ca. 300 m (LL) in westlicher Richtung verläuft die B471. Die Wohnanlage wird dreiseitig von Straßen begrenzt: der Ringstraße im Westen, der Hofmarkstraße im Osten und der Senserstraße im Süden. Westlich der Ringstraße erstrecken sich landwirtschaftlich genutzt Flächen.	
Freizeitwert	Olching bietet diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der Vogelpark Olching erstreckt sich auf einem über 20.000 m ² großen Areal entlang der Amper. Mit den grünen Amperauen, dem im Osten der Stadt gelegenen Olchinger See und Rundwanderwegen verfügt der Ort über sehr gute Naherholungsmöglichkeiten.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Olching ist über die Anschlussstellen Dachau/Fürstenfeldbruck oder Lochhausen/Langwied an die A8 sowie über die Anschlussstelle Lochhausen an die A99 angebunden. Außerdem gibt es zwei Auffahrten zur B471 in Richtung Fürstenfeldbruck bzw. Dachau.	
Öffentlicher Nahverkehr	Olching ist mit der S-Bahn Haltestellen Esting und Olching der S3 an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Die Haltestellen der Buslinie 835 sowie der S3 liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	S-Bahnhof Esting	ca. 300 m
	Bushaltestelle Neuesting, Weinstraße	ca. 500 m
	Rathaus Olching	ca. 3,3 km
	Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck	ca. 7 km
	Hauptbahnhof München	ca. 25 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 27 km
	Flughafen München	ca. 41 km

Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht sowohl aus Geschossbauten sowie aus Reihenhausanlagen.
Wohnlage	In der Wohnlagenkarte des Institut Innovatives Bauen GmbH ist die Lage des Bewertungsgrundstücks als einfache Wohnlage gekennzeichnet.
Immissionen	Die Entfernung zur westlich verlaufenden B471 beträgt ca. 300 m (LL). Es muss mit Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr gerechnet werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 650 m (LL) südwestlich an der B471.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Dienstleistungsbetriebe stehen im Ortszentrum an der Hauptstraße zur Verfügung. Außerdem verfügt Olching über mehrere Kindertageseinrichtungen und diverse schulische Einrichtungen.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Ringstraße ca. 97 m Hofmarkstraße ca. 100 m Senserstraße ca. 60 m
Gestalt	leicht konisch
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Ringstraße: Straßenbreite ca. 7-10 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, Gehweg an einer Straßenseite, keine ausgewiesenen Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, SAT-Anschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olching liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als W - Gebiet (Wohngebiet) nach BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die gegenständliche Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 49 – Neu-Esting zwischen Dachauer, Palweiser und Ringstraße – in Kraft getreten am 06.11.1978.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage bestehend aus 5 Häusern, winkelförmig angeordnet: insgesamt 197 Wohnungen, Tiefgarage mit 33 Duplexparkern, 61 oberirdische Stellplätze Hofmarkstr. 1, 3, 5, 7 und Ringstr. 12: jeweils 8 Vollgeschosse
Baujahr	1972
Konzeption	Ringstr. 12: 48 Wohnungen UG: Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Müllraum, Funktionsräume, Hobbyräume EG-7.OG: 6 Wohneinheiten pro Geschoss
Energieausweis	vom 01.04.2021: Endenergieverbrauch 152 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse E Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen: Überprüfung der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	30 cm
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	24 cm
Treppen	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Flachdach als Kiespressdach, Attika mit Blecheinfassung
Dachentwässerung	innenliegende Dachabläufe
Fassaden	Sockelputz, Außenputz farbig abgesetzt, Gliederung durch Balkone
Balkone	Stahlbetonkragplatten, Brüstungen aus farbig abgesetzten Betonfertigelementen, oberer Abschluss in Metallkonstruktion
Zugang	von der Ringstraße zum Hauseingang an der Nordseite; Eingangsvorbau mit zurückversetztem Hauseingang, Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas, feststehendes Seitenteil, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage, schwellenfreier Zugang

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus/Flur	Innenputz, Naturstein mit Teppichauflage, lackiertes Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Untergeschoss	Estrich, Wände und Decke geweißelt, Lattenverschläge, Stahltüren

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	-
Heizung	Gaszentralheizung (Beschlussfassung Umbau auf Fernwärme)
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	zwischen UG bis 7. OG
Regenerative Energien	keine

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	nicht vorhanden
Freiflächengestaltung	Rasen, Hecken, Bäume entlang der straßenseitigen Begrenzung, Fahrradabstellplätze neben den Hauseingängen, oberirdische Stellplätze im rückwärtigen Bereich
befestigte Flächen	Betonverbundsteine, Asphalt
Tiefgarageanlage	Ein- und Ausfahrt an der Ringstraße, gemäß Übersichtsplan: Anlage mit 33 Duplexparkern, keine Stellplatzabmessung angegeben

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2020, 2022-2024 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2019: Beschlussfassung über Fassaden-, Balkon- und Fenstersanierungsmaßnahmen im Bereich Hofmarkstr. 5 und 7 Beschlussfassung bzgl. Dachinstandsetzung Hofmarkstr. 1 und Ringstr. 12 2022: Beschlussfassung über die Erhebung von 2 Sonderumlagen zur Finanzierung der anstehenden Ertüchtigung der Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung 2023: Beschlussfassung über die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen im Bereich Hofmarkstr. 1-7 und Ringstr. 12, mithin den Umbau der Wärmeversorgung auf Fernwärme Beschlussfassung über die Erhebung von 2 Sonderumlagen und Zuführung der Erhaltungsrücklage
Außenanlagen	unauffällige Gestaltung, gepflegt
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität entspricht einer für die Bauzeit üblichen Bauweise. Die eingesehenen Beschlussprotokolle lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, einen gepflegten Eindruck. In dem eingeschossigen Nebengebäude an der Ringstraße befindet sich ein hauseigenes Schwimmbad mit Sauna der WEG.

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 195

Lage im Gebäude	7. Obergeschoss, Mitte																		
Ausrichtung	Südwesten																		
Raumaufteilung	2-Zimmerwohnung mit Balkon, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellen, Flur																		
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde für Gebäude, die vor dem 1.1.2004 errichtet oder grundlegend umgebaut wurden, nach der II. BV ermittelt. Bei der Berechnung auf Basis der Rohbaumaße, ist ein Putzabzug von 3 % zu berücksichtigen. Bei den im Aufteilungsplan angegebenen Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen. <table> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer</td><td>18,32 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>15,00 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>3,20 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>3,56 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellen</td><td>0,65 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>3,49 m²</td></tr> <tr> <td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>42,89 m²</td></tr> <tr> <td>Balkon ½</td><td>2,48 m²</td></tr> <tr> <td>Summe Wohnfläche</td><td>45,37 m²</td></tr> </table>	Wohn-/Esszimmer	18,32 m ²	Schlafzimmer	15,00 m ²	Küche	3,20 m ²	Bad	3,56 m ²	Abstellen	0,65 m ²	Flur	3,49 m ²	incl. 3 % Putzabzug	42,89 m ²	Balkon ½	2,48 m ²	Summe Wohnfläche	45,37 m ²
Wohn-/Esszimmer	18,32 m ²																		
Schlafzimmer	15,00 m ²																		
Küche	3,20 m ²																		
Bad	3,56 m ²																		
Abstellen	0,65 m ²																		
Flur	3,49 m ²																		
incl. 3 % Putzabzug	42,89 m ²																		
Balkon ½	2,48 m ²																		
Summe Wohnfläche	45,37 m ²																		
Nutzfläche	Kellerabteil Nr. 195: ca. 2,5 m ²																		
Nutzung	Leerstand seit 1. September 2021																		
Sondernutzungsrecht	Gemäß § 18 Absatz 1 der Teilungserklärung wurden folgende Regelungen zu den Dauernutzungsrechten an Pkw-Abstellplätzen vereinbart: „Das Recht auf Nutzung eines bestimmten Pkw-Abstellplatzes in der im Gemeinschaftseigentum stehenden unterirdischen Sammelgarage oder auf den auf dem Grundstück befindlichen oberirdischen Auto-Abstellplätzen steht nur denjenigen zu, die mit Kaufvertrag ein solches Dauernutzungsrecht erworben haben.“ Gemäß dem Kaufvertrag wurde zusammen mit der Wohnung Nr. 195 das Dauernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 34 in der unterirdischen Sammelgarage erworben. Es handelt sich laut dem Übersichtsplan der Tiefgarage um den oberen Stellplatz in einem Duplexparker.																		

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Putz, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche und im Bad
Deckenflächen	Putz
Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2004)
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Fußböden	Bodenfliesen, Laminat
Türen	Wohnungseingang: Umfassungszarge, furniertes Türblatt, Spion, Sicherheitsbeschlag Innentüren: weiße Umfassungszargen, furnierte Türblätter
Balkon	Oberflächenbeschichtung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne, teilweise Erneuerung der Wasserleitungen wegen Schaden, Wasserzähler
Elektroinstallation	Unterverteiler neben dem Wohnungseingang, kein FI-Schalter, Gegensprechanlage
Heizung	Radiatoren mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen
Lüftung	Bad innenliegend, Lüftung über Abluftschacht
Kellerabteil	Lattenrostverschlag, kein Fenster

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2024 für Wohnung und TG-Stellplatz: 304 €/mtl. davon 58,12 € Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: Wohnung: anteilig: 2.894,01 € TG-Stellplatz: anteilig: 835,96 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 1- bis 2-Personenhaushalt. Die Erschließung der nach Südwesten ausgerichteten Räume erfolgt über die zentral angeordnete Diele. Die innenliegende Küche ist zusätzlich über das Wohn-/ Esszimmer zugänglich. Das Bad ist fensterlos.
Besonnung	sehr gut wegen Geschosslage und Ausrichtung
Belichtung	Fensterflächenanteil und Fenstergröße der Bauzeit entsprechend
Ausstattungsstandard	gut bis durchschnittlich
Instandhaltung/ Modernisierung	Anschlussleitungen im Bad wegen Schadens teilweise erneuert, neue Gegensprechanlage, Laminat
Mängel	Wohn-/Essraum, Schlafrum: offene Fugen im Laminat Bad: unterschiedlich große und verschiedenfarbige Wandfliesen
Fazit	Die Wohnung hat einen zweckmäßigen Zuschnitt. Vom Balkon bietet sich ein freier Blick nach Osten, Süden und Westen. Das Bad befindet sich noch weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand. Im Zuge der Reparaturarbeiten wurden die Wandfliesen stellenweise ausgetauscht. Der Boden im Wohn-/Essraum sowie im Schlafrum wurde nicht fachgerecht verlegt. Der Erhaltungszustand der Wohnung ist gepflegt. Zur Wohnung gehört der obere Stellplatz in der Sammel Tiefgarage.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 823	Ringstr. 12 und Hofmarkstr. 1, 3, 5 und 7 Gebäude- und Freifläche zu 6.355 m ²
Flst. 823/252	An der Senserstraße Verkehrsfläche zu 291 m ²

ME-Anteil	4,145/1.000: Wohnung und Kellerraum Nr. 195 Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 34
-----------	--

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin 8 Vergleichspreise zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichsverfahren angewandt werden kann.

5.3 Vergleichswertverfahren

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

Laut einer Anfang 2025 erschienenen Veröffentlichungen des IVD-Süd e.V. zum Wohnimmobilienmarkt verzeichnen die Immobilienmärkte in Bayern und in der LH München zwar eine leichte Erholung, dennoch ist die Nachfrage im Herbst 2024 deutlich geringer als vor dem Zinsanstieg. Wegen hoher allgemeiner Lebenshaltungskosten und den unsicheren wirtschaftlichen Aussichten sind potenzielle Käufer weiterhin zurückhaltend und wägen ihre Kaufentscheidung sorgfältig ab.

Der Landkreis Fürstentum profitiert stark von der Attraktivität der LH München. Er bietet nicht nur eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr gute urbane Infrastruktur aus. Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis ist durch einen ausgewogenen Branchenmix gekennzeichnet. Neben zukunftsorientierten Dienstleistern und internationalen High-Tech-Unternehmen gibt es eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben selbst in den kleineren Gemeinden, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kaufinteressenten erfreuen sich Gemeinden mit guter Wirtschaftsstruktur einer höheren Nachfrage. Dabei bemisst sich das Preisniveau von Wohnimmobilien immer auch an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als diejenigen, die keine direkte Anbindung haben.

Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass die Angebotspreise von Bestandswohnungen in der Stadt Olching in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Lage aktuell zwischen 4.300 und 5.500 €/m² liegen.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für den Landkreis Fürstenfeldbruck hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Die Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ortsteil	Vermie- tung	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²
1	12 / 2024	48	EG	1973	Olching	nein	204.500	4.260
2	11 / 2024	48,3	SOU	1964	Olching	nein	181.500	3.758
3	7 / 2024	54	1.OG	1969	Olching	nein	265.000	4.907
4	6 / 2024	48	4.OG	1984	Olching	ja	242.000	5.042
5	6 / 2024	38	1.OG	1981	Olching	nein	225.000	5.921
6	4 / 2024	70	3.OG	1983	Olching	nein	293.500	4.193
7	1 / 2024	61	1.OG	1962	Olching	nein	286.000	4.689
8	5 / 2023	65	TG	1982	Olching	nein	352.000	5.415

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Hauptort Olching, die Objekte Nr. 7 und Nr. 8 befinden sich nördlich der Bahnlinie.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Mai 2023 bis Dezember 2024. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden in den Jahren 1962 bis 1985 errichtet.
- Wohnungsgröße: Bis auf das Objekt Nr. 5 haben alle Wohnungen eine Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Mit Ausnahme von Vergleichsobjekt Nr. 4 waren alle Objekte zum Zeitpunkt ihres Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses der nahe gelegenen LH München liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Balkon/Loggia: Mit Ausnahme der Objekte Nr. 2 und Nr. 6 sind alle Vergleichsobjekte mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet.

- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Hierzu konnte der Gutachterausschuss keine Informationen übermitteln.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist davon auszugehen, dass diese bereits Modernisierungen unterzogen wurden.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren						Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	Σ	
1	4.260	±0%	±0%	-1%	±0%	+7%	+6%	4.516
2	3.758	±0%	±0%	-1%	±0%	+8%	+7%	4.021
3	4.907	-2%	+1%	-1%	±0%	+6%	+4%	5.103
4	5.042	-2%	±0%	-3%	+9%	+3%	+7%	5.395
5	5.921	-2%	-1%	-4%	±0%	+6%	-1%	5.862
6	4.193	-3%	+2%	-3%	±0%	+4%	±0%	4.193
7	4.689	-5%	+2%	-3%	±0%	+6%	±0%	4.689
8	5.415	-8%	+2%	-3%	±0%	+5%	-4%	5.198
		Arithmetischer Mittelwert						4.872

Statistische Auswertung:

Minimalwert	4.021 €
Maximalwert	5.862 €
Arithmetischer Mittelwert	4.872 €

Median	4.896 €
Standardabweichung	587 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts

Wohnungen in ruhigen Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung an das U- und S-Bahn-Netz weisen wie auch Wohnungen in älteren, meist denkmalgeschützten Gebäuden im Mittel ein etwas höheres Preisniveau auf. Preisrückgänge sind insbesondere in wenig attraktiven Lagen wie auch bei Wohnungen mit sehr einfacher Bau- und Ausstattungsqualität festzustellen. Darüber hinaus muss bei älteren Eigentumswohnanlagen mit reparaturanfälliger Bausubstanz und erhöhtem Sanierungsbedarf mit wertmindernden Auswirkungen gerechnet werden. Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:
einfache Wohnlage im Ortsteil Neu-Esting
sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ortszentrum
- Wohnanlage:
Baujahr 1972
Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend
Energieeffizienzklasse E
gepflegter Erhaltungszustand
- Wohnung:
zweckmäßig angelegter Grundriss
Lage im 7. Obergeschoss mit Balkon
Ausrichtung nach Südwesten
Bad und Elektrik aus der Bauzeit
guter bis durchschnittliche Ausstattungsstandard
Bad und Küche innenliegend
Aufzugsanbindung
Kellerabteil

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.000 €/m²

vorläufiger Vergleichswert 45,37 m² WF * 5.000 €/m² = 226.850 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden (siehe Abschnitt 4.4) sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse:

Instandhaltungsstau 45,37 m² * 150 €/m² = rd. 7.000 €

5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 195

Vorläufiger Vergleichswert	226.850 €
BoG	- 7.000 €
SNR an TG-Stellplatz Nr. 34 (Abschnitt 5.4)	+ 10.000 €
Vergleichswert	= 229.850 €

5.4 Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich

Auftragsgemäß ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 zu bewerten. Es handelt sich um den oberen Stellplatz in einem Duplexparker.

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck teilte mit, dass aktuell keine Vergleichspreise von Tiefgaragenplätzen aus separaten Verkäufe vorliegen. Bei einer Gesamtveräußerung von Wohnung und Stellplatz werden im Rahmen der Kaufpreisauswertung Tiefgaragenstellplätze unabhängig vom Baujahr pauschal mit 15.000 € und Duplexparker mit 12.000 € angesetzt.

5.4.2 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- Baujahr
- gute Befahrbarkeit lt. Übersichtsplan
- oberer Stellplatz im Duplexparker
- Abmessung nicht bekannt
- Erhaltungszustand der Tiefgarage und der Hebebühne nicht bekannt

Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 = 10.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung 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.*“

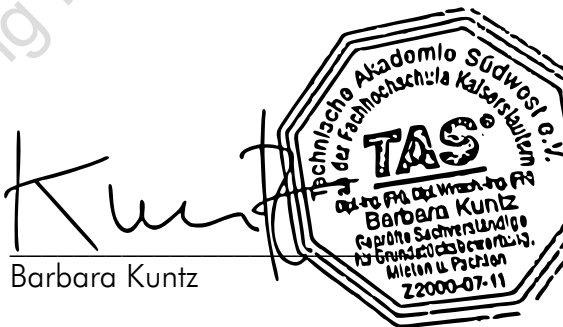
Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungsstichtag, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 823 – Ringstr. 12, Hofmarkstr. 1, 3, 5 und 7 und Flst. 823/252 – An der Senserstraße in 82140 Olching wie folgt begutachtet:

4,145/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 195

mit **230.000,- €**

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

München, den 9. April 2025


Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan Olching

Anlage 2: Stadtplanauszug Olching

Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Anlage 4: Grundriss 7. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 195, o. M.

Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 195, o. M.

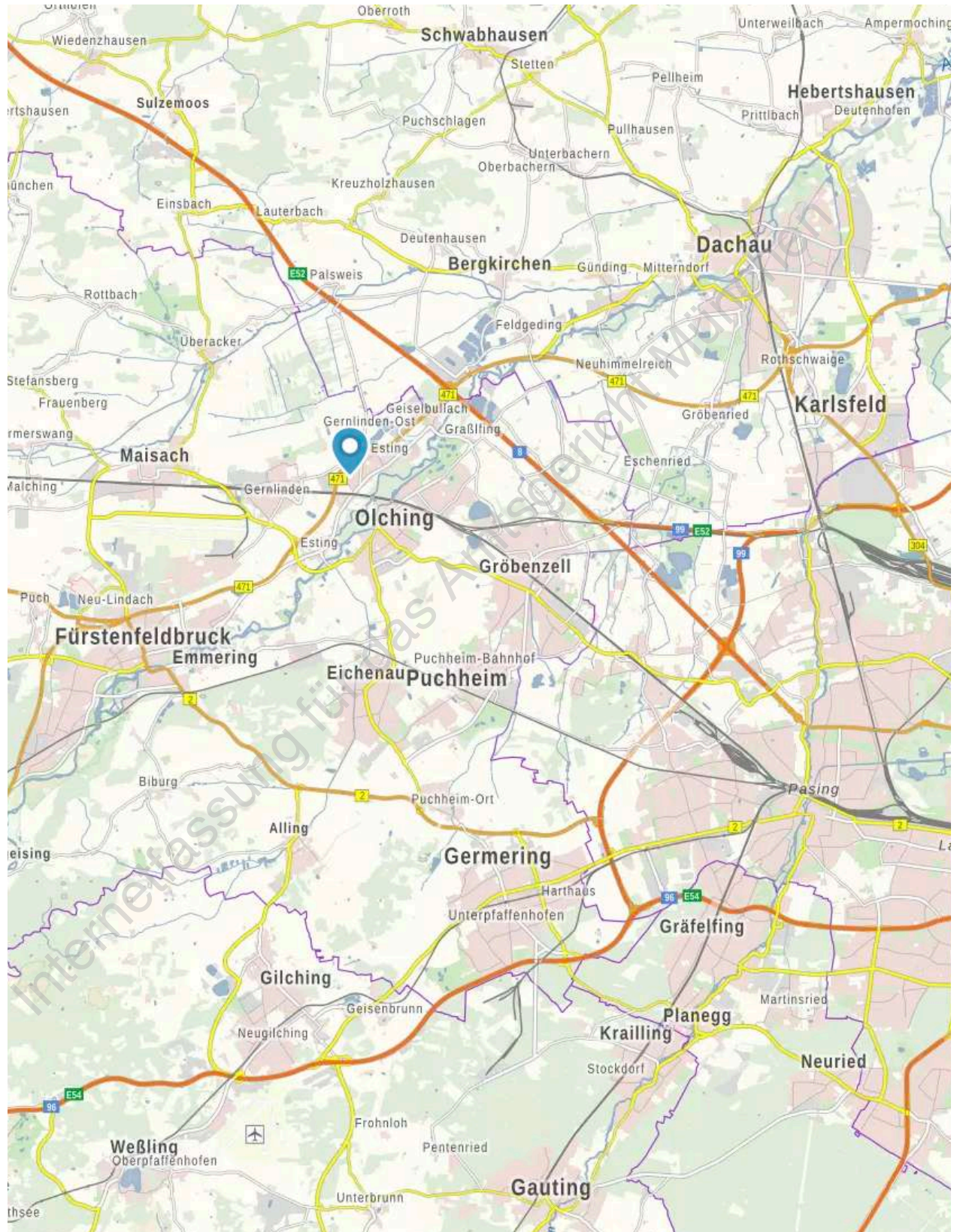
Anlage 6: Übersicht der Dauernutzungsrechte in der Tiefgarage,

Anlage 7: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

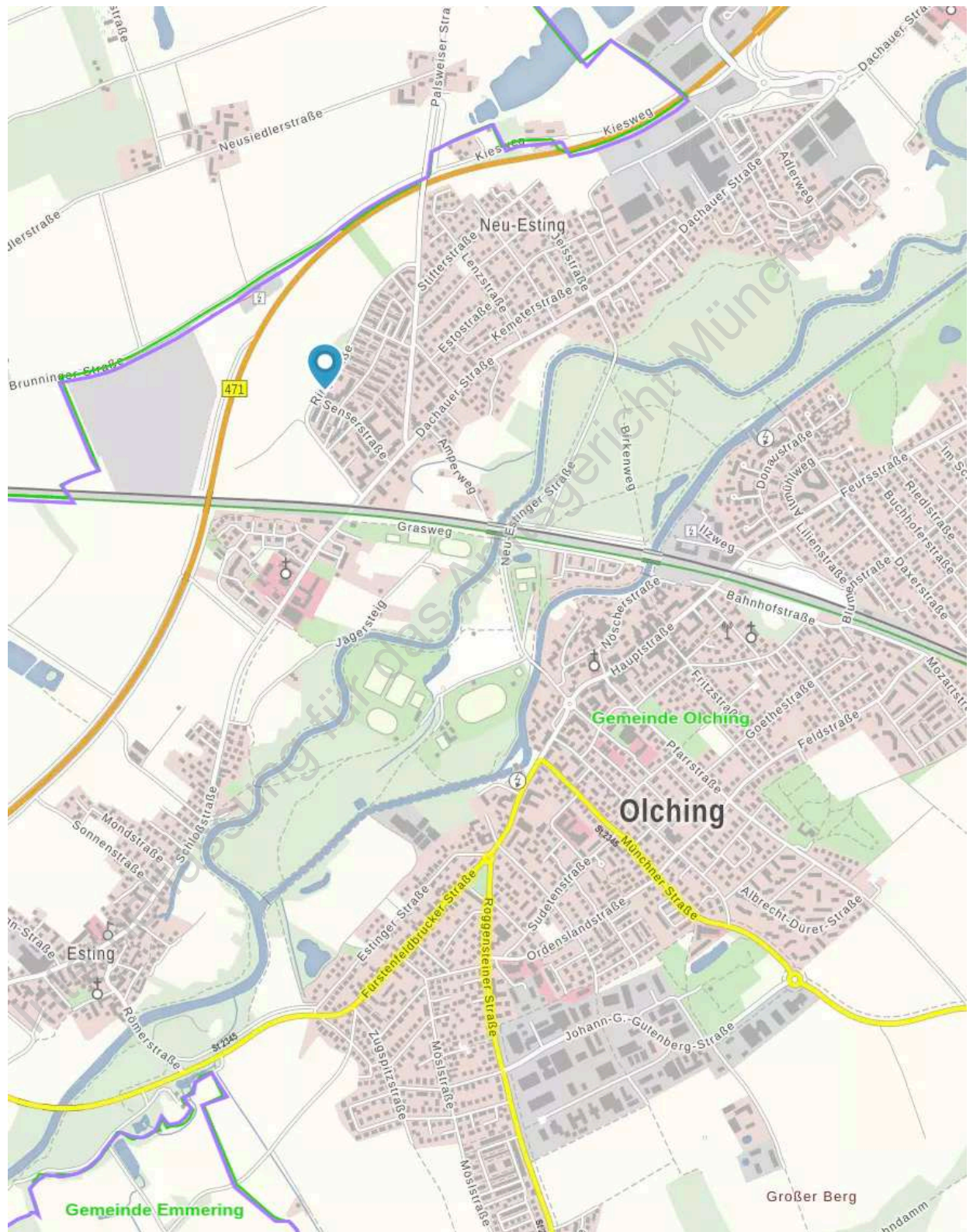
Anlage 1: Umgebungsplan Olching

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug Olching

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

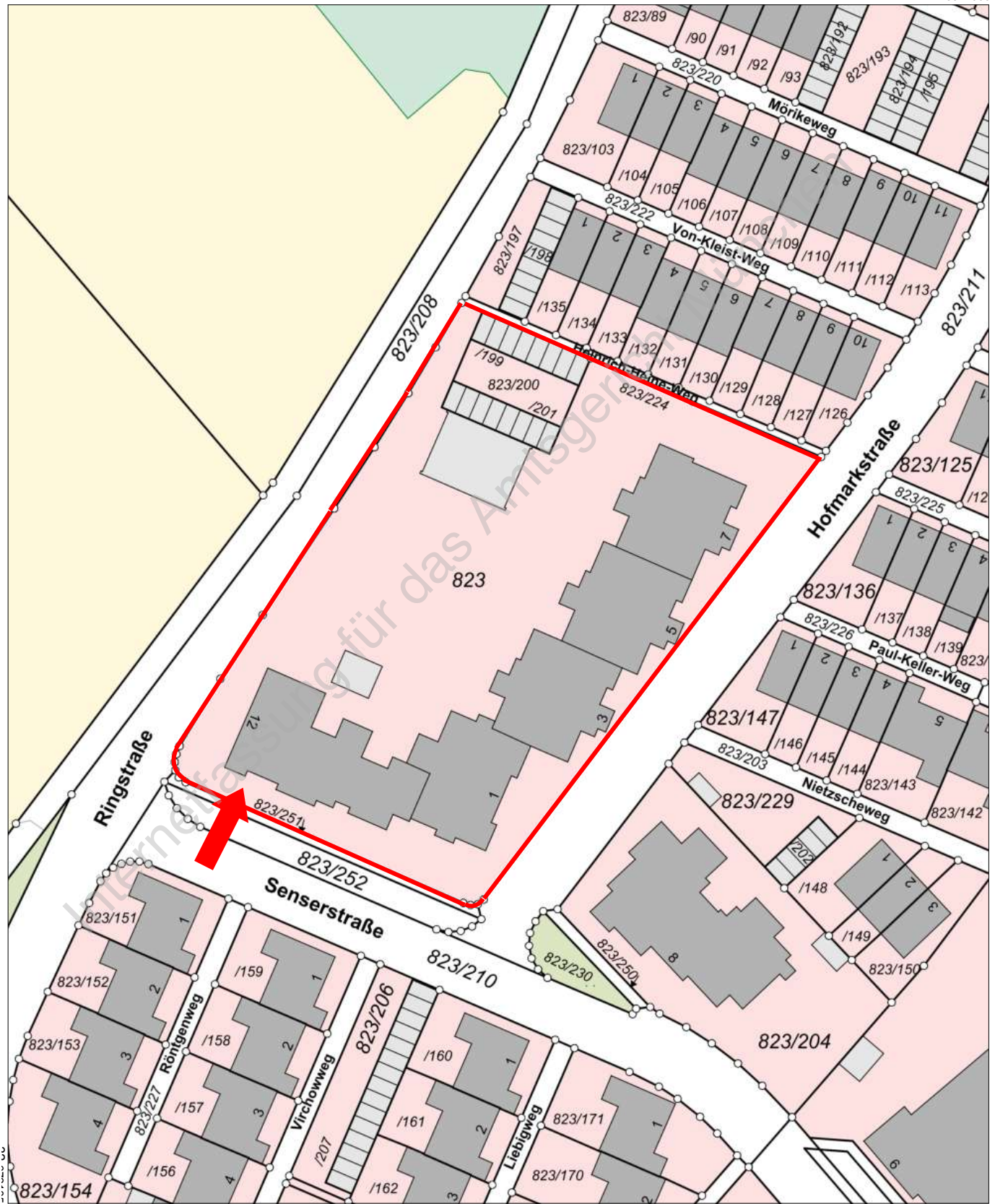


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 823
Gemarkung: Esting

Gemeinde: Olching
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

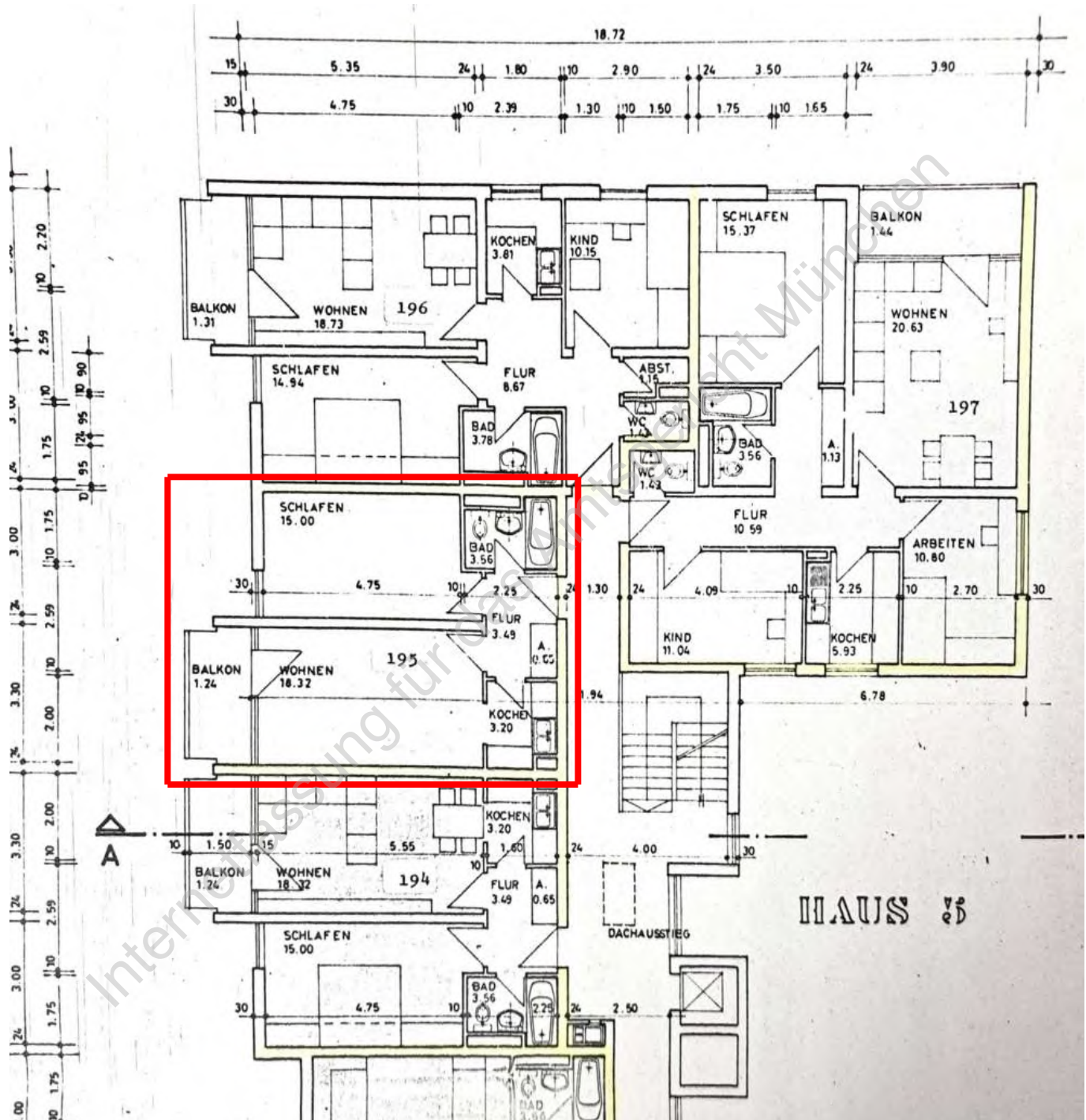
5342960



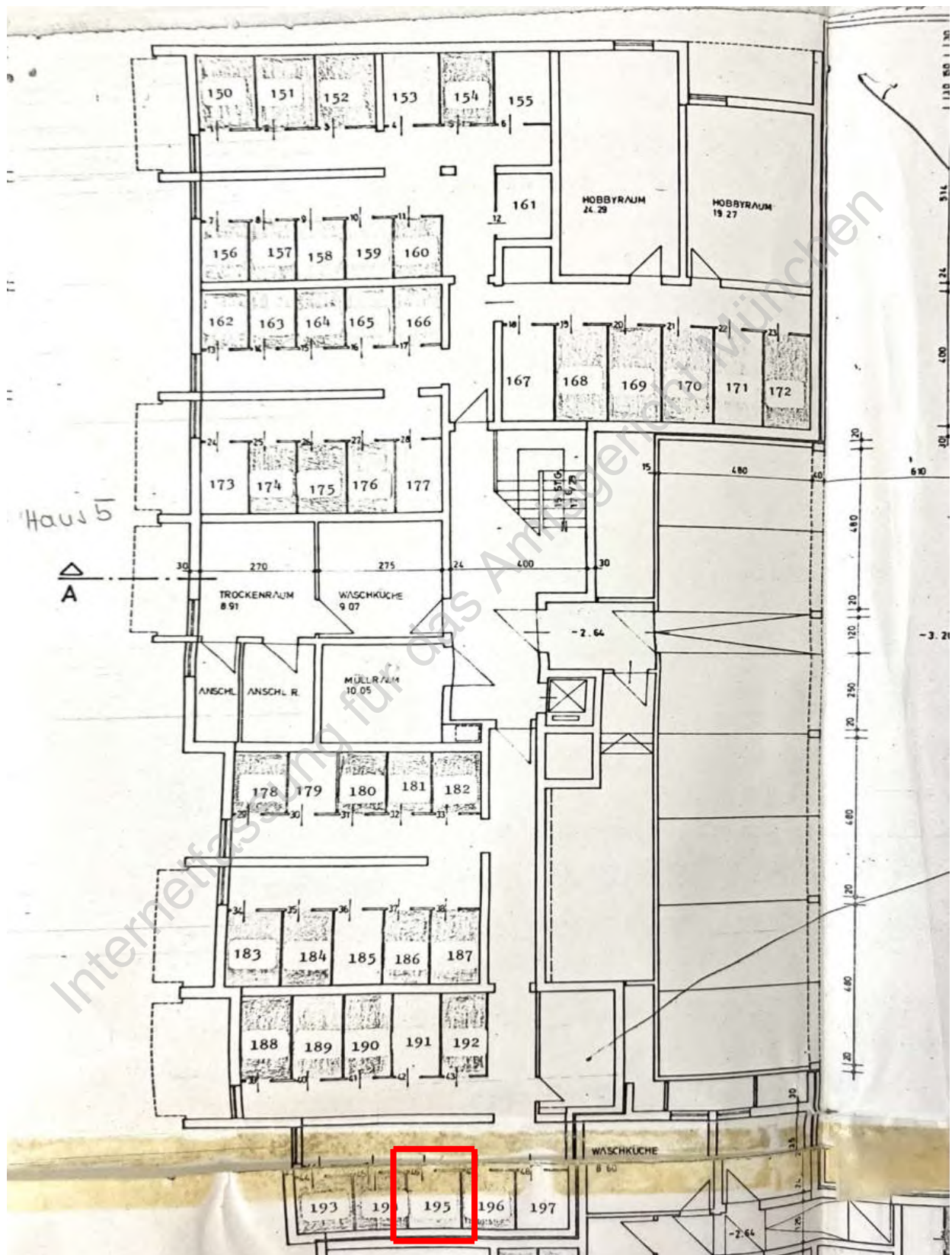
5342740

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

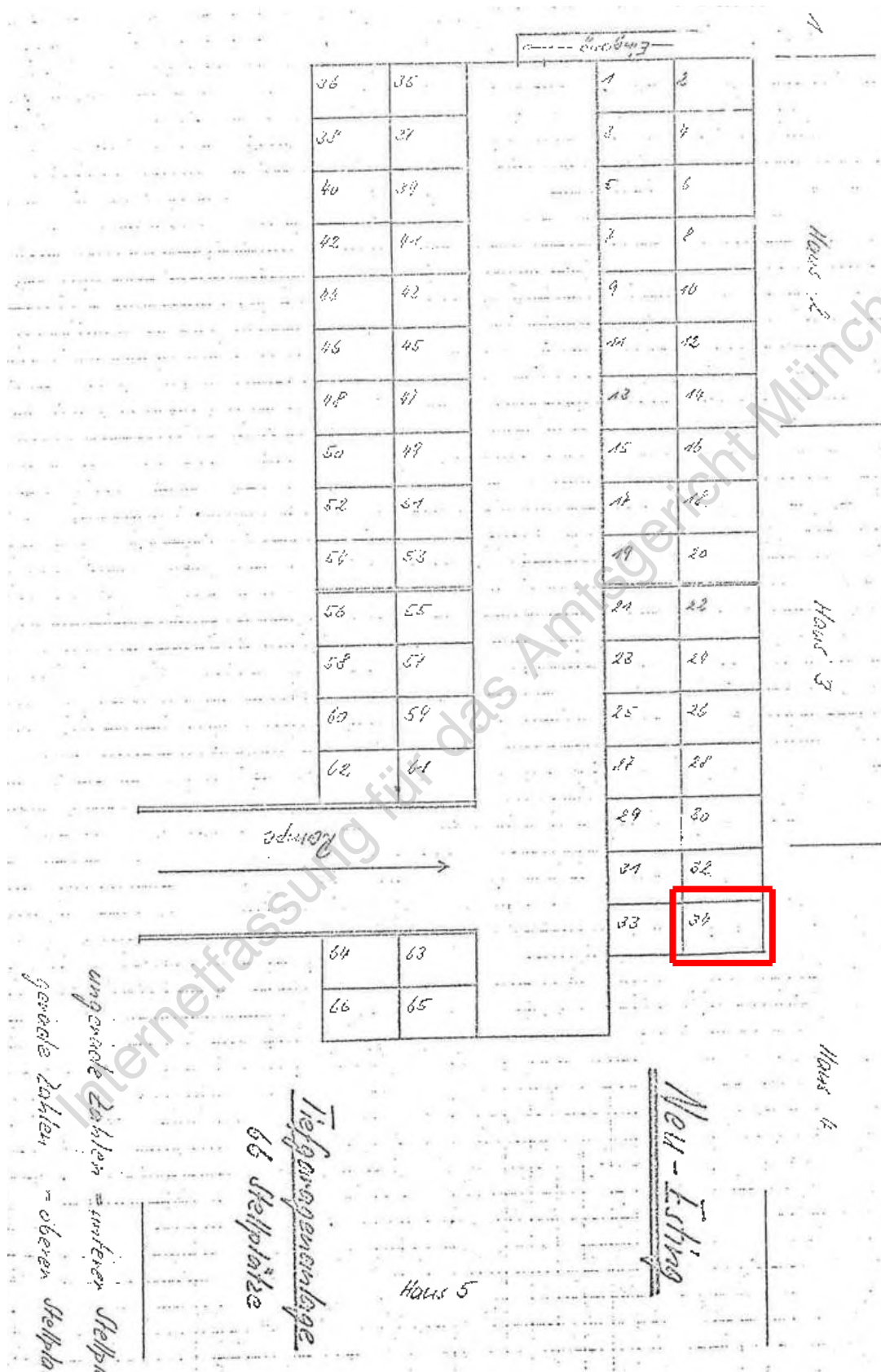
Anlage 4: Grundriss 7. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 195, o. M.



Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 195, o. M.



Anlage 6: Übersicht der Dauernutzungsrechte in der Tiefgarage



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Senserstraße

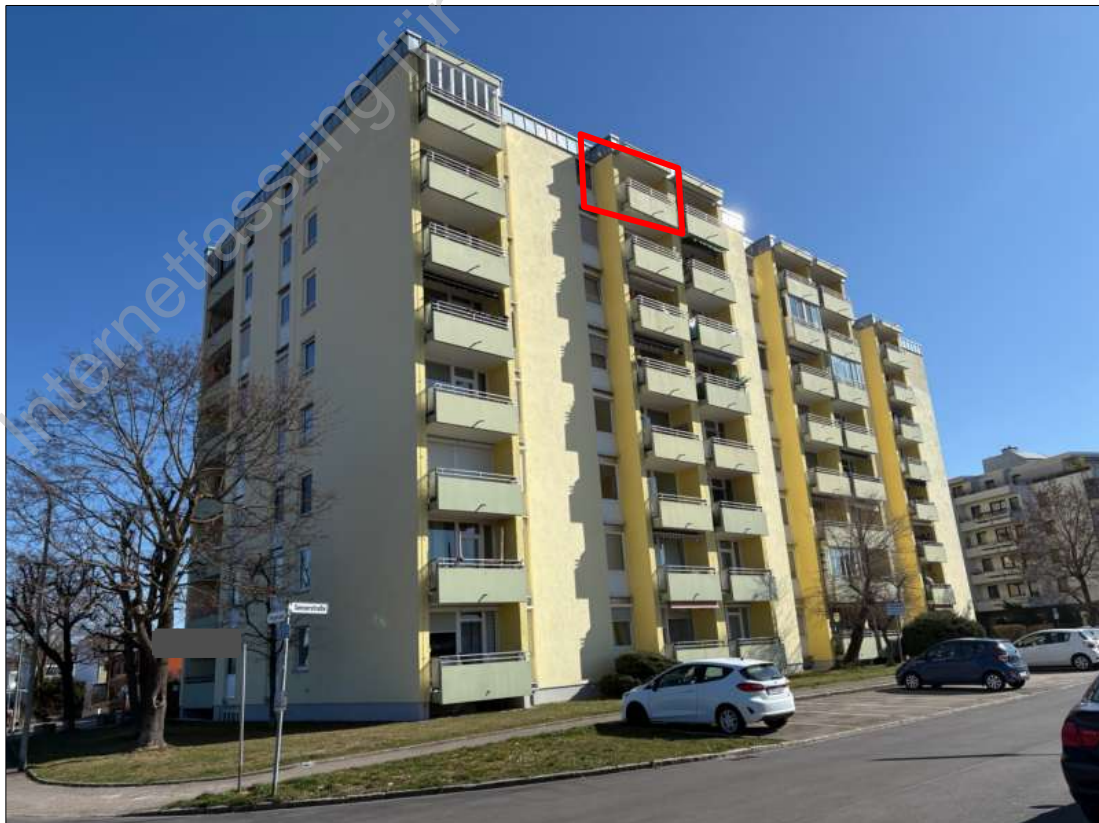


Foto 2: Kreuzung Senserstraße/Ringstraße



Foto 3: Zugang zum Hauseingang, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Foto 4: Hauseingang Ringstr. 12



Foto 5: Fahrradabstellplätze vor dem Hauseingang



Foto 6/Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Eingangsbereich



Foto 9: Treppenaufgang

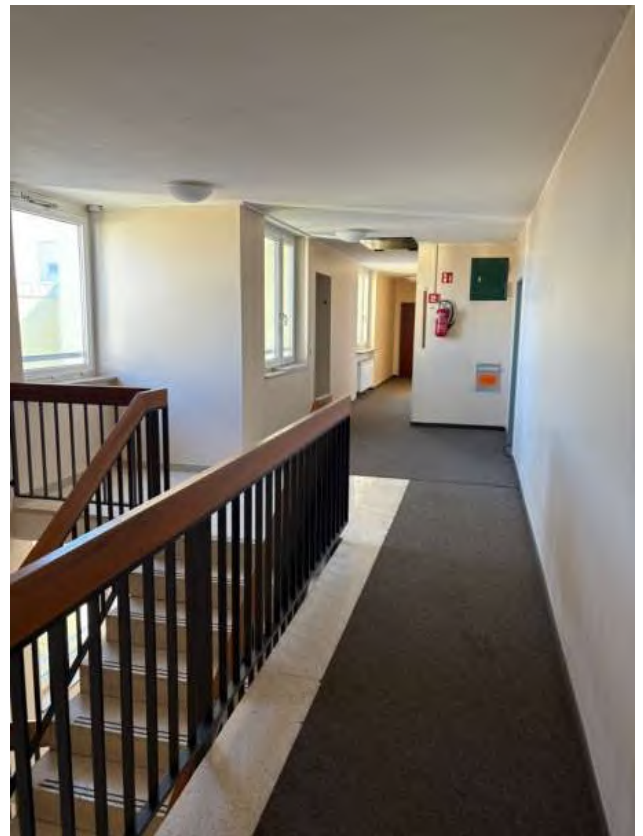


Foto 10: Flur 7. Obergeschoss



Foto 11: Flur 7. Obergeschoss



Foto 12: Eingang Wohnung Nr. 195



Foto 13: Aufzug



Foto 14: Wohnungseingang



Foto 15: Zugang zum Bad



Foto 16: Bad: ausgetauschte Wandfliesen



Foto 17: Bad



Foto 18: Wohn-/Esszimmer: Blick zur Küche



Foto 19: Küche



Foto 20: Fugen im Laminat



Foto 21: Wohn-/Esszimmer



Foto 22: Schlafzimmer



Foto 23: Blick nach Süden



Foto 24: Mangel bei der Verlegung des Laminats



Foto 25: Elektro-Unterverteiler



Foto 26: Kellertreppe



Foto 27: Zugang Kellerabteile



Foto 28: Kellerflur

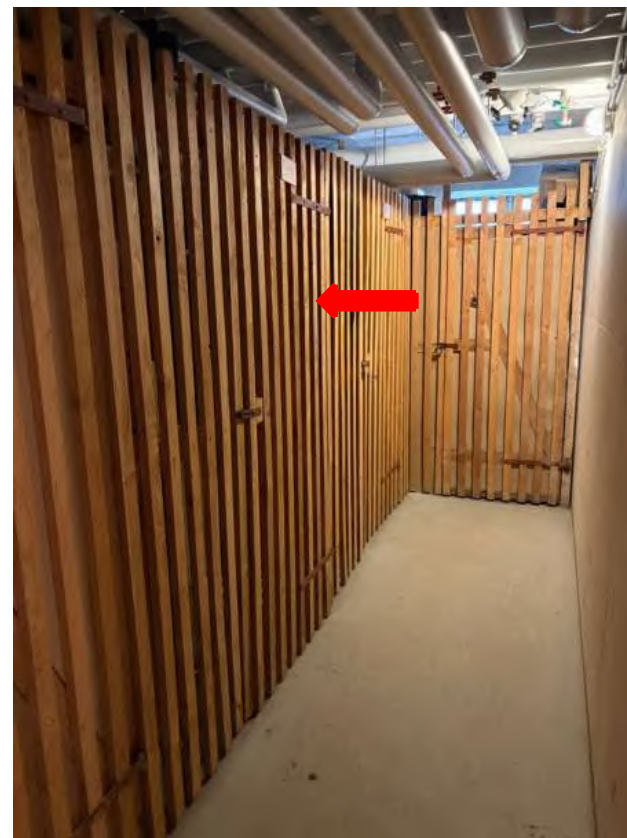


Foto 29: Keller Nr. 195



Foto 30: Waschraum



Foto 31: Müllraum



Foto 32: Fahrradraum