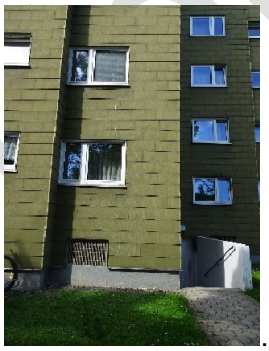
Jutta Schmidt-Ferner

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 70
und des Tiefgaragenstellplatzes Nr.154
in der Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering



Digitale Kopie

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05. Juni 2024
Gefertigt am 12. Juli 2024

. Fertigung des Gutachtens.
Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Kontorhaus 1/505 • Schäftlarnstraße 10 • 81371 München
Tel. 089 – 4 70 56 14 • schmidt@die-wertermittlung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag ... 3
1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag ... 3
1.2. Unterlagen ... 3
1.3. Ortsbesichtigung ... 4
1.4. Annahmen ... 4
2. Allgemeine Angaben ... 4
2.1. Lage des Objekts ... 4
2.2. Wohnungsgrundbuch ... 4
2.3. Teileigentumsgrundbuch ... 5
3. Grundstück ... 7
3.1. Ortslage ... 7
3.2. Beschreibung des Grundstücks ... 7
3.3. Bauplanungsrechtliche Situation ... 8
3.4. Erschließung ... 8
3.5. Altlastenkataster ... 8
3.6. Denkmalschutz ... 9
4. Bauliche Anlagen ... 9
4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung ... 9
4.2. Beschreibung des Sondereigentums ... 10
4.3. Baubeschreibung Wohnung ... 11
4.4. Baulicher Zustand und Mängel ... 12
5. Gesamtbeurteilung ... 14
6. Wertermittlungsverfahren ... 15
7. Vergleichswert ... 16
7.1. Erläuterungen ... 16
7.2. Ableitung des Vergleichswerts ... 16
8. Verkehrswert ... 20

Digitale Kopie

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 bis 4	Aufteilungsplan, Grundrisse der Wohnung Nr. 70, des Kellerabteils
Anlage 5	Aufteilungsplan, Grundriss der Tiefgarage Nr. 154
Anlage 6 bis 8	Wohnflächenberechnung, Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 in 80325 München
Aktenzeichen:	1510 K 276/23
Beweisbeschluss vom 28.12.2023:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts, Gemarkung Germering, 6,318/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 70, 0,250/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 154, Gemarkung Germering, Flurstücke 675, 675/4 und 675/5, Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 05. Juni 2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 24.10.2023

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne vom 11.06.1991
- Teilungserklärung URNr. 1327 vom 28.08.1991
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom17.05.2022 und 02.05.2023
- Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2023
- Jahresabrechnungen 2022 und 2023
- Wohngeldabrechnung 2023
- Energieausweis vom 09.07.2018
- Auskunft des Bauamts der Stadt Germering
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.07.2024
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Fürstenfeldbruck
- ivd Immobilienmarktbericht
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)

Digitale Kopie

- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand in Anwesenheit des Miteigentümers und der Anwälte der Beteiligten am 05. Juni 2024 um 09:30 Uhr statt. Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden sowie der Tiefgaragenstellplatz. Der Miteigentümerin hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten nur die des Ausstattungsstandards zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	82110 Germering
Straße, Hausnummer:	Krippfeldstraße 7

2.2. Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht:	Fürstenfeldbruck
Grundbuch von:	Germering
Band./. Blatt:	252./.9093

Digitale Kopie

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 6,318/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Germering, Flurstück 675, Krippfeldstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Schellenbergstraße 1, 3, 5, 8 Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum, darauf Trafo Stat. Nr. 7072 der Isar-Amper-Werke AG zu 9.540 m²

Flurstück 675/4, an der Schellenbergstraße, Parkplatz zu 207 m²

Flurstück 675/5, an der Krippfeldstraße, Parkplatz zu 368 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Trafostationsrecht für Strom Germering GmbH, Germering

Lfd. Nr. 3 zu 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 276/23)

Anmerkung:
Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1, Trafostationsrecht, hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht:	Fürstenfeldbruck
Grundbuch von:	Germering
Band./. Blatt:	255./.9177

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 0,250/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Germering, Flurstück 675, Krippfeldstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Schellenbergstraße 1, 3, 5, 8 Wohngebäude,

Digitale Kopie

Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum, darauf Trafo Stat. Nr. 7072 der Isar-Amper-Werke AG zu 9.540 m²

Flurstück 675/4, an der Schellenbergstraße, Parkplatz zu 207 m²

Flurstück 675/5, an der Krippfeldstraße, Parkplatz zu 368 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 154 bezeichnet

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Trafostationsrecht für Strom Germering GmbH, Germering

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 276/23)

Anmerkung:
Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1, Trafostationsrecht, hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Digitale Kopie

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Kreisstadt Germering liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, der zum Regierungsbezirk Oberbayern gehört. Der Landkreis Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München; er weist in seinem östlichen Teil einen städtischen Charakter auf, während der westliche Bereich eher ländlich strukturiert ist. Die Stadt Germering liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises an den Nordwestausläufern der Münchner Schotterebene. Die Stadt ist mit 41.681 Einwohnern zum 30.09.2023 die sechstgrößte Stadt Oberbayerns.

Der Landkreis Fürstenfeldbruck liegt zwischen den Verkehrs- und Handelszentren München und Augsburg; er ist geprägt von mittelständischen Unternehmen der Industrie, des Handels, Handwerks und Dienstleistungsgewerbes mit einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 3,2 % zum März 2024 (BRD 5,8 %, Bayern 3,5 %).

Die Stadt Germering, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist von München über die A 96 nach rd. 19 km in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn der Linie 8 bietet ab Germering-Unterpfaffenhofen eine Anbindung in regelmäßigem Takt an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 22 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der S- Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.

Der Germeringer See, der rd. 2 km nordwestlich des Bewertungsobjekts liegt, bietet Freizeit- und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe. An Bildungseinrichtungen sind in Germering Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschulen, eine Realschule und zwei Gymnasien vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Einrichtungen sind in einer Vielzahl vorhanden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Krippfeldstraße wird über die Münchner Straße, die von der Landsberger Straße nach Nordwesten abzweigt, erreicht. Die Landsberger Straße ist eine Ortsdurchgangsstraße, die in südwestlicher Richtung zur Autobahn A 96 führt. Die zweispurig ausgebaute Krippfeldstraße ist eine Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Längsparkmöglichkeiten. Die angrenzenden Grundstücke sind zur Straße mit baumbestandenen, nicht eingefriedeten Rasenflächen begrünt.

Das Eckgrundstück, Flurstück 675, liegt an der Südwestseite der Krippfeldstraße, Ecke Schellenbergstraße. Das Flurstück 675 (s. Anlage) mit einer Grundstücksgröße von 9.540 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen polygonalen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist nahezu eben; die Straßenfrontlänge entlang der Krippfeldstraße beträgt ca. 120 m und an der Schellenbergstraße ca. 77 m.

Das Grundstück ist in L-Form mit sechs- bis achtgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut und mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Wohnanlage umfasst acht Hauseingänge

Digitale Kopie

mit gesamt 144 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 64 Stellplätzen. Die Mehrfamilienwohnhäuser sind voll unterkellert; die Freifläche ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt liegt an der Südwestseite des Grundstücks an der Krippfeldstraße.

Das Flurstück ist nicht eingefriedet; die mit Rasen und einigen Bäumen begrünte östliche Freifläche geht optisch in die Grünflächen der angrenzenden Nachbargrundstücke über und bildet einen parkähnlichen Charakter mit einem Kinderspielplatz mit Sandkasten und Rutsche. Die Rampe zur Tiefgarage ist betoniert; die Gehwege zu den Hauseingängen sind mit Betonsteinen befestigt.

Das langgestreckte Flurstück 675/5 mit einer Grundstücksgröße von 368 m² liegt parallel an der Südwestseite und mit einem Abstand von ca. 2,50 m zu Flurstück 675. Es weitet sich nach Süden auf und ist mit 15 offenen Pkw-Stellplätzen gekennzeichnet. Die offenen Stellplätze sind nicht zugeordnet.

Das trapezförmige Flurstück 675/4 mit einer Grundstücksgröße von 207 m² liegt parallel an der Südostseite und mit einem Abstand von ca. 2,50 m zu Flurstück 675. Es bietet Platz für 16 offene Pkw-Stellplätze. Die offenen Stellplätze sind nicht zugeordnet.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt Germering definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche. Innerhalb des Grundstücks ist ein Reihengräberfeld als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Es existiert kein Bebauungsplan; nach Auskunft des Bauamts Germering wird die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen; die Krippfeldstraße ist öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

3.5. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft vom 15.07.2024 sind auf dem Grundstück Krippfeldstraße 7 (Flst. 675, Gemarkung Germering) keine Altlasten bekannt, beziehungsweise befindet sich kein Eintrag im Altlastenkataster. Es wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Fürstenfeldbruck die Altstandorte noch nicht abschließend erfasst sind.

Digitale Kopie

3.6. Denkmalschutz

Das Mehrfamilienwohnhaus ist nicht in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt. Auf einer Grundstücksteilfläche ist ein Bodendenkmal eingetragen, im Flächennutzungsplan wird es als „Bodendenkmal, Reihengräber“ bezeichnet.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung

Die 2-Zimmerwohnung und das Kellerabteil Nr. 70 werden vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde anhand des Aufteilungsplans mit ca. 58,10 m² ermittelt, dabei ist die Fläche der Loggia zu ½ der Fläche enthalten (s. Anlage). Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde lt. Energieausweis 1973 fertiggestellt.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor; der Endenergieverbrauchswert vom 09.07.2018 ist mit 112 kWh/(m²a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten. Der Energieverbrauchswert entspricht einem für Bestandsgebäude durchschnittlichen Verbrauch.

Laut Jahresabrechnung 2023 betrugen die umlegbaren Kosten einschließlich Heizung, Kalt- und Warmwasser 2.475,33 € pro Jahr, das entspricht ca. 3,55 € pro m² Wohnfläche pro Monat. Die nicht umlegbaren Kosten betrugen 3.423,84 €. Das Hausgeld beträgt ab 01.01.2024, 423 €/Monat. Für den Tiefgaragenstellplatz betrugen die umlegbaren Kosten 61,76 € pro Jahr, die nicht umlegbaren 120,96 € pro Jahr.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2023 mit 1.484.073,87 € angegeben.

Teilungserklärung
Die Teilungserklärung vom 28.08.1991 wird hier auszugsweise zitiert:
Zum Sondereigentum gehören:

- Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster
- Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums
- Vornahme von Reparaturen, die im Interesse der Gemeinschaft erforderlich sind
- Sachgemäße Behandlung der im Sondereigentum stehenden Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten und Heizungseinrichtungen

Digitale Kopie

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Wohnung Nr. 70
Die zu bewertende Wohnung liegt im Haus Nr. 7 und ist nach Südwesten und Nordosten orientiert. Der Hauseingang liegt an der Nordostseite und wird über einen Gehweg von der Krippfeld- oder Schellenbergstraße erreicht.

Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, sechs Ober- und einem Terrassengeschoss ist mit einem Flachdach gedeckt. An der Gebäudesüdwestseite sind durchlaufende Loggien vorhanden; das oberste Geschoss ist ein Terrassengeschoss. Der Hauseingang wird durch einen U-förmigen, überdachten Eingangsbereich, der eine Stufe über dem Gelände liegt, geschützt.

Alle Geschosse mit je drei Wohneinheiten pro Geschoss, im Terrassenschoss sind zwei Wohneinheiten, werden über ein Treppenhaus mit einer zweiläufigen Treppe und einem Aufzug erschlossen. Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung Nr. 70 liegt im Erdgeschoss rechts und wird über das Treppenhaus ohne Stufen erreicht. Die Wohnung ist nach Südwesten und Nordosten ausgerichtet. Über eine große Essdiele sind alle Räume zu erreichen. Der Wohnraum mit Zugang zur Loggia ist nach Südwesten zur Krippfeld Straße, der Schlafraum und die Küche sind nach Nordosten zum Innenhof orientiert und der zur Diele offene Abstellraum ist dem innenliegenden Badezimmer vorgeschaltet.

Das Kellergeschoss wird über das Treppenhaus bzw. den Aufzug erreicht. Die Kellerabteile sind durch Holzlattentrennwände unterteilt. Das Kellerabteil Nr. 70 ist ein Kellerraum mit den Abmessungen von ca. 3 m mal 1,25 m, ca. 3,75 m².

Als Gemeinschaftsräume sind im Keller ein Waschraum mit Münzwaschmaschine und Trockner vorhanden. In oberirdischen, eingehausten Gemeinschaftsräumen sind Fahrräder und Müllräume untergebracht.

Tiefgarage, Stellplatz Nr. 154
Die in Stahlbetonbauweise errichtete Tiefgarage besitzt eine Ebene mit einer flügelgeglätteten Betonbodenplatte. Die ebenen Stellplätze sind durch Markierungen unterteilt. Die Zugänge zur Tiefgarage erfolgen über überdachte Außentreppen. Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 154 liegt an der Außenwand zur Krippfeldstraße und wird nur an einer Seite von einer Betonstütze begrenzt.

Digitale Kopie

4.3. Baubeschreibung Wohnung

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Massiv 30 cm, an der Nordostfassade mit Eternitplatten verkleidet. Die Südwestfassade ist mit erneuerten kunststoffbeschichteten Fassadenplatten verschalt
Innenwände:	Nicht tragende Wände als leichte Trennwände, 8 cm dick
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und gestrichenes Stahlrohrgeländer mit Stahlstäbchen
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion
Balkone:	Sichtbetonfertigteilbrüstungen mit verzinkter Geländerstange, Betonbodenplatte beschichtet

Ausbau der Wohnung

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen, Wände und Decke der Essdiele mit Holzbrettern verschalt Objektwand in der Küche gefliest Badezimmer raumhoch gefliest
Bodenbeläge:	Würfelparkett und Fertigparkett in den Zimmern, Essdiele, Küche und Badezimmer sind gefliest
Türen:	Wohnungseingangstür als glattes naturholzbeschichtetes Türblatt in Stahlzarge Innentüren als glatte naturholzbeschichtete Türblätter in Holzumfassungszargen
Fenster:	Weiße Kunststofffenster bzw. -türen mit Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Durchschnittliche, dem Baualter entsprechende Ausstattung Gegensprechanlage vorhanden
Sanitärinstallation:	Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Stand-WC Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt
Sonstiges:	Küchenmöblierung ist älter als 10 Jahre und wird nicht bewertet

Digitale Kopie

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum
Das Treppenhaus und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermittelten einen durchschnittlich instandgehaltenen Eindruck wie auch die Außenanlagen. Die durch Hagelschaden beschädigte Eternitfassade an der Nordwestfassade wurde erneuert. Die Nordostfassade entspricht noch der ursprünglichen Ausführung, die Eternitplatten sind vermutlich asbestbelastet.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.05.2022 wurden folgende Punkte erläutert bzw. beschlossen:

- Der Austausch der durch Hagel beschädigten Fassadenplatten wird bis Ende Juli / Anfang August 2022 abgeschlossen sein. Bei einem zukünftigen Austausch der Fenster bzw. Balkontüren werden die Abdichtungsanschlüsse „zerstört“ und müssen an den neuen Fensterprofilen wieder fachgerecht hergestellt werden
- Es wurden die Änderungen des am 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG erläutert
- Es wurde zur Veruntreuung der Instandhaltungsrücklagen durch die vorherige Hausverwaltung sowie zum aktuellen Stand des laufenden Insolvenzverfahrens ausführlich Stellung genommen. Beschlossen wurde, dass eine Anwaltskanzlei die Forderungen der Gemeinschaft zunächst außergerichtlich und im Bedarfsfall gerichtlich geltend machen soll. Die Gerichts- und Anwaltskosten werden über die Erhaltungsrücklage beglichen
- Die Gemeinschaft beschließt eine Sonderumlage in Höhe von 250.000 € im Verhältnis der Miteigentümer als Sonderzuführung für die Erhaltungsrücklage Wohnungen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.05.2023 wurden folgende Punkte erläutert bzw. beschlossen:

- Die Fassadensanierung ist mit Ausnahme der Fugen in der Schellenbergstraße 1 abgeschlossen
- Die Gemeinschaft beauftragt die Verwaltung die veruntreuten Gelder der WEG im Insolvenzverfahren zunächst direkt geltend zu machen. Sofern keine Zahlung erfolgt, beschließt die Gemeinschaft die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei die noch offenen Forderungen zunächst außergerichtlich und im Bedarfsfall gerichtlich geltend zu machen
- Die Gemeinschaft beschließt die Instandsetzungsarbeiten der Wandhydranten und Feuerwehrspuren; die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage finanziert
- Es wird der Austausch der drei Heizkessel inkl. Regelung beschlossen, Kostenvolumen 150.000 €

Digitale Kopie

- Die Gemeinschaft hat es abgelehnt, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung der Fenster und Terrassentüren einschließlich eines Austauschs selbst zu tragen hat
- Die Gemeinschaft beschließt, die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung der zu seiner Sondereigentumseinheit gehörenden Wohnungseingangstüren einschließlich eines Austauschs selbst zu tragen
- Die Verwaltung wird beauftragt zur Herstellung eines Glasfaseranschlusses entsprechende Vereinbarungen zu treffen und einen Gestattungsvertrag zu unterzeichnen

Anmerkung
Die Sonderumlage wurde bereits vor dem Wertermittlungsstichtag erhoben und ist im Gutachten nicht mehr zu berücksichtigen.

Veruntreuung der Instandhaltungsrücklagen bleibt ohne Ansatz, da die Sonderumlage für die Erhöhung der Instandhaltungsrücklagen bereits erhoben wurde. Weitere Sonderumlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag lt. Protokoll der Eigentümerversammlung nicht beschlossen.

Sondereigentum, Wohnung Nr. 70
Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter und Ausstattungsstandard entsprechenden abgewohnten Zustand. Folgender Zustand bzw. Schäden wurden festgestellt oder durch den Miteigentümer angegeben:

- Kunststofffenster angabegemäß ca. 30 Jahre alt
- Ehemaliger Wasserschaden wurde getrocknet, die Oberflächen an den Wänden und Decken wurden jedoch nicht saniert
- Alte Feuchtigkeitsschäden in den Fensterleibungen wurden nicht saniert
- Die haustechnischen Installationen, Elektro, Sanitär und Heizung entsprechen dem Baujahr
- Die Sanitärgegenstände, die Verfugungen und Armaturen sind alt und sind entsprechend abgewohnt
- Nach Angabe des Miteigentümers liegt ein Bodenabluftschacht des Waschmaschinenraums in den Außenanlagen, in einem Abstand von ca. 2 m vor dem Schlafzimmer; angabegemäß sind Ablüfte des Waschmaschinenraums im Schlafzimmer zu riechen

Digitale Kopie

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in dem dicht besiedelten Stadtteil von Germering, nördlich der Landsberger Straße. Die Infrastruktur wird als gut beurteilt; die Ortsmitte, der S-Bahnhof und das Erholungsgebiet Germeringer See sind schnell erreichbar.

Das sehr große Grundstück mit sechs- bis achtgeschossigen Wohnhäusern und acht Hauseingängen ist lediglich an seiner Südwest- und Südostseite in L-Form bebaut. Die sehr große Freifläche ist mit einer Tiefgarage unterbaut und mit Rasen und wenigen Bäumen begrünt. Da die Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken nicht eingefriedet sind, vermittelt die Freifläche einen parkähnlichen Charakter.

Die ruhige und grüne Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie sehr guter Anbindung an das Verkehrsnetz wird insgesamt als durchschnittliche Wohnlage beurteilt.

Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss und ist nach Südwesten und nach Nordosten ausgerichtet. Die nach Südwesten ausgerichtete Loggia reicht nahezu über die gesamte Breite des Wohnraums und wird durch die darüberliegende Loggia überdeckt. Die Raumaufteilung und die Zimmergrößen sind ausgewogen, gut möblierbar und querlüftbar. Die Wohnung vermittelt einen durchschnittlichen, jedoch abgewohnten Ausstattungsstandard des Baujahrs. Die alten Feuchtigkeitsschäden verleihen einen vernachlässigten Eindruck. Insgesamt ist die Wohnung aufgrund des Baujahrs zu sanieren.

Digitale Kopie

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

Digitale Kopie

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind Tiefgaragenstellplätze nicht enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	Apr. 2023	59 m²	1973	1. OG	ja	5.678 €/m²
2	Mai 2023	63 m²	1974	1. OG	ja	4.762 €/m²
3	Juli 2023	60 m²	1973	5. OG		5.050 €/m²
4	Mai 2023	62 m²	1974	3. OG		4.113 €/m²
5	Nov. 2023	59 m²	1972	1. OG	ja	4.958 €/m²

Anmerkung:

1) Vergleichbare Lage in einer vergleichbaren Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, bessere Lage im 1. OG, Wohnung vermietet

2) Bessere Lage, wesentlich kleinere dreigeschossige Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, bessere Lage im 1. OG, Wohnung vermietet

3) Vergleichbare Lage in einer vergleichbaren Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, bessere Lage im 5. OG

4) Etwas zentralere Lage an einer Durchfahrtsstraße, Lage in einem Hochhaus, bessere Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, bessere Lage im 3. OG

5) Lage an einer Durchfahrtsstraße, kleinere viergeschossige Wohnanlage, bessere Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, bessere Lage im 1. OG, Wohnung vermietet

Digitale Kopie

Die individuelle Lage und die Kriterien wie Geschosslage der Vergleichsobjekte werden mit Zu- und Abschlägen an die Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst. Der Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck wertet die Differenz der Kaufpreise von vermieteten und unvermieteten Wohnungen nicht aus. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 8% geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Diese Auswertung wird für die Bewertung herangezogen. Die vermieteten Vergleichsobjekte werden mit einem Zuschlag angepasst, da für die zu bewertende Wohnung, die vom Miteigentümer bewohnt wird, im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht besteht. Der Vergleich Nr. 4 ist als renovierungsbedürftig angegeben und wird deshalb bezuschlagt um im vergleichbaren Modell zu bleiben.

Objekt	Preis	Lage	Geschosslage	Vermietet	Renovierung	Summe	angepasster Preis
1	5.678 €/m²		-5,0 %	8,0 %		3,0 %	5.848 €/m²
2	4.762 €/m²	-5,0 %	-5,0 %	8,0 %		-2,0 %	4.667 €/m²
3	5.050 €/m²		-10,0 %			-10,0 %	4.545 €/m²
4	4.113 €/m²	-2,5 %	-5,0 %		10,0 %	2,5 %	4.216 €/m²
5	4.958 €/m²		-5,0 %	8,0 %		3,0 %	5.107 €/m²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, wird anhand der vom ivd Immobilienmarktbericht ermittelten Kaufpreise für Germering für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert, vom 1. Halbjahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	5.848 €/m²	Apr. 2023	-5,0 %	5.556 €/m²
2	4.667 €/m²	Mai 2023	-5,0 %	4.434 €/m²
3	4.545 €/m²	Juli 2023	-3,75 %	4.375 €/m²
4	4.216 €/m²	Mai 2023	-5,0 %	4.005 €/m²
5	5.107 €/m²	Nov. 2023	-2,5 %	4.979 €/m²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	5.556 €/m²	4.670 €/m²	unter 3.969 €/m²	x	4.448 €/m²
2	4.434 €/m²			4.434 €/m²	
3	4.375 €/m²		über 5.370 €/m²	4.375 €/m²	
4	4.005 €/m²			4.005 €/m²	
5	4.979 €/m²			4.979 €/m²	
				Mittelwert	**4.448 €/m²**

Digitale Kopie

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung mit Kellerabteil:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
4.448 €/m²	x 58,1 m²	258.429 €

Vorläufiger Vergleichswert **258.429 €**

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert **258.429 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Bezogen auf das Baujahr werden übliche Mängel und Schäden sowie Abnutzungen wertmindernd berücksichtigt sowie die alten Wasserschäden an Wänden und Decken.

Die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, können aber deutlich davon abweichen, maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

58,10 m²	-250 €/m² Wfl.	-14.525 €

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale **-14.525 €**

Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 70 243.904 €
rd. 240.000 €

Digitale Kopie

Tiefgaragenstellplatz Nr. 154

Der Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck ermittelt die Preise für Tiefgaragenstellplätze anhand der in den Kaufpreisen angegebenen Ansätze mit pauschal 15.000 €, entsprechend vergleichbarer Baualtersklasse. Separate Vergleichspreise von Stellplätzen sind nicht vorhanden. Nach eigener Recherche werden lediglich Tiefgaragenstellplätze von Neubauten angeboten und sind nicht mit einem Stellplatz der zu bewertenden Baujahresgruppe vergleichbar. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München ermittelt für Tiefgaragenstellplätze der Baujahresgruppe 1970 bis 1999 eine Spanne von 8.500 € bis 40.000 €. Aufgrund der Lage in Germering wird der vom Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck angesetzte Durchschnittswert als angemessen erachtet und angesetzt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 154 **rd. 15.000 €**

Digitale Kopie

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 6,318/1.000 Miteigentumsanteils an den Flurstücken 675, 675/4 und 675/5, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 70 in der Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 05. Juni 2024 mit

240.000 EURO

(in Worten: zweihundertvierzigtausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 0,250/1.000 Miteigentumsanteils an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 154, in der Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 05. Juni 2024 mit

15.000 EURO

(in Worten: fünfzehntausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Digitale Kopie

München, den 12. Juli 2024

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