



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
3-Zi.-Dachterrassen-Maisonettewohnung Nr. 46
im 2. und 3. OG, mit einem Tiefgaragenstellplatz
Drosselstr. 23a, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Lkr. M)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Geschäfts-Zeichen: **1510 K 315/23**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2023-1-1199-0

Fertigung von 3

Wertermittlungsstichtag: 05.03.2024

Datum des Gutachtens: 15.03.2024

Das Gutachten umfasst 47 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekt.....	4
1.4 Stichtag.....	4
1.5 Eigentümer.....	4
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	5
1.8 Anmerkung.....	6
2. Objektdaten.....	7
2.1 Grundstück.....	7
2.2 Eigentümergemeinschaft.....	7
2.3 Haus Drosselstr. 23 / 23a.....	7
2.4 Wohnung Nr. 46.....	7
3. Grundbuch.....	8
4. Lagebeschreibung.....	10
4.1 Ortsplanausschnitt.....	10
4.2 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn.....	11
4.3 Grundstückslage.....	11
4.4 Wohnlage.....	12
4.5 Verkehrslage.....	12
4.6 Nachbarbebauung.....	12
5. Objektbeschreibung.....	13
5.1 Grundstück.....	13
5.1.1 Digitale Flurkarte.....	13
5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	15
5.1.3 Eigentümergemeinschaft.....	15
5.1.4 Bebauung.....	16
5.1.5 Außenanlagen.....	16
5.2 Haus Drosselstr. 23 / 23a.....	16
5.2.1 Bauweise.....	17
5.2.2 Grundrisse.....	17
5.2.3 Energieausweis.....	17
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 46.....	18
5.3.1 Art und Lage.....	18
5.3.2 Grundrisse Wohnung Nr. 46.....	18
5.3.3 Ausstattung.....	26
5.3.4 Unterhaltszustand.....	29
5.4 Fotos.....	30

6. Angaben zur Bewirtschaftung.....	33
6.1 Nutzung / Vermietung.....	33
6.2 Bewirtschaftung.....	33
6.2.1 Hausgeldabrechnung.....	33
6.2.2 Rücklagen.....	34
6.3 Beschlüsse.....	34
7. Beurteilung.....	35
7.1 Marktverhältnisse.....	35
7.1.1 Demographie.....	35
7.1.2 Immobilienmarkt allgemein.....	36
7.2 Lagequalität.....	37
7.3 Objektmerkmale.....	37
8. Wertermittlung.....	39
8.1 Bewertungsverfahren.....	39
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 46.....	40
8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	40
8.2.2 Ableitung marktangepasster Vergleichspreis.....	42
8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 46.....	42
8.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale.....	43
8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 46.....	44
8.3 Ableitung des Verkehrswerts.....	44
9. Zusammenfassung Verkehrswert.....	45

Anlagen:

Flächenaufstellung	Seite 1
Abkürzungsverzeichnis	Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1510 K 315/23**

1.2 Auftrag

Schätzung des Verkehrswertes
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
gem. Beschluss vom 27.11.2023
Zustellung der Unterlagen am 30.11.2023

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt

1.3 Objekt

3-Zi.-Dachterrassen-Maisonette-Wohnung Nr. 46
im Haus Drosselstr. 23a,
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Lkr. München),
Baujahr ca. 1988,
Wohnfläche (einschl. Dach-Terr. zu ½) ca. 84 m²
(Wohnfläche beheizt ca. 79 m²)
mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 46
und Abstellraum Nr. 46 in der Tiefgarage ca. 5 m²

als 18,0/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gemarkung Höhenkirchen, Flst. 130/6,
Drosselstr. 1 - 49a, Lerchenstr. 31 - 39c, 7.163 m²,
verbunden mit Sondereigentum an
3-Zimmer-Dachterrassenmaisonette-Wohnung
mit einem Tiefgaragenabstellplatz Nr. 46

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 05.03.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 09.11.2023

von Antragstellerseite erhalten:

- Grundrisse aus dem Exposé
- Baubeschreibung aus dem Exposé

von Antragsgegnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Ortsplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne (Grundbuchamt München)
- Jahresabrechnung 2022 Whg. 46
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021, 2022, 2023
- Beschlusssammlung (von der Hausverwaltung)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 05.03.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert] Miteigentümerin, Antragsgegnerin
Herr Herbert Schlatt Sachverständiger
[anonymisiert] Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 46 betreten und von innen besichtigt werden, ebenso die Tiefgarage mit Stellplatz und Abstellraum Nr. 46.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen größtenteils aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Höhenkirchen
Flurstücks-Nr.	130/6
Grundstücksgröße	7.163 m ²
Bebauung	31 Zweifamilienhäuser in 4 Hauszeilen mit Tiefgarage

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1988
Wohnungen	62 Stück
gewerbliche Einheiten	keine
TG-Einzelstellplätze	62 Stück

2.3 Haus Drosselstr. 23 / 23a

Art	Zweifamilienhaus mit übereinander liegenden Wohnungen
Baujahr	ca. 1988
Geschosse	KG, EG, 1. - 2. OG, DG mit Dachterr.
Wohnungen im Haus	2 Stück

2.4 Wohnung Nr. 46

Grundbuch Blatt	Höhenkirchen, 1522
Miteigentumsanteil	18,0/1.000
Lage	Haus Drosselstr. 23 / 23a im 2. OG und DG (direkter Eingang im EG)
Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche (mit Dachterr. zu ½)	ca. 84 m ²
Wohnfläche (beheizt)	ca. 79 m ²
mit	
Abstellraum in der Tiefgarage	ca. 5 m ²
KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage	1 Stellplatz

3. Grundbuch

Grundbuch von Höhenkirchen, Blatt 1522

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München		Grundbuch von Höhenkirchen		Band 44 Blatt Nr. 1522 Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1		18,0/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück					
		130/6	An der Lerchen- und Drosselstraße Gebäude- und Freifläche	-	71	63	
		verbunden mit Sondereigentum an					
		3-Zimmer-Dachterrassenmaisonette-Wohnung mit einem Tiefgaragenabstellplatz Nr. 46					
		lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 44, 45 Bl. 1515 bis Bl. 1576); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind bestellt.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf Bewilligung vom 17.2.1988 URNr. 829 /Notar Dr. Sammeth;					
		übertragen aus Bd. 42 Bl. 1479 ; eingetragen am 1.8.1988 .					
		lt. VNNr. 508 beschreibt sich das Grundstück wie folgt:					
		130/6	Drosselstr. 1-49, 1a-49a, Lerchenstr. 31-39, 31a-39a, 39b, 39c, Gebäude- und Freifläche		71	63	
		Eingetragen am 18.02.1991.					
		Gemäß FN 0796 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:					
		130/6	Drosselstraße 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, 29, 29a, 31, 31a, 33, 33a, 35, 35a, 37, 37a, 39, 39a, 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a, 47, 47a, 49, 49a, Lerchenstraße 31, 31a, 33,		71	63	
			33a, 35, 35a, 37, 37a, 39, 39a, 39b, 39c, Gebäude- und Freifläche				
		eingetragen am 19.04.2013.					

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Die Teilungserklärung ist geändert: Sondernutzungsrechte an oberirdischen Kfz-Stellplätzen sind begründet und den einzelnen Wohnungseinheiten wie folgt zugeordnet: der Wohnung Nr. 47 ist der Kfz-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet, der Wohnung Nr. 65 der Kfz-Stellplatz Nr. 2, der Wohnung Nr. 99 der Kfz-Stellplatz Nr. 3, der Wohnung Nr. 61 der Kfz-Stellplatz Nr. 4, der Wohnung Nr. 59 der Kfz-Stellplatz Nr. 5, der Wohnung Nr. 44 der Kfz-Stellplatz Nr. 6, der Wohnung Nr. 67 der Kfz-Stellplatz Nr. 7, der Wohnung Nr. 57 der Kfz-Stellplatz Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 18.12.1989 - URNr. 4765/Notar Dr. Sammeth-; eingetragen am 11.7.1990.		

Abteilung I

Eigentümer, lfd. Nrn. 4.1 und 4.2:
[anonymisiert]

Abteilung II

lfd. Nr. 1:

- gelöscht -

lfd. Nr. 2:

Versorgungsleitungsrecht am ganzen Grundstück für
Landeshauptstadt München

lfd. Nrn. 3 - 4:

- gelöscht -

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des
Verkehrswerts unberücksichtigt.

Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand,
d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen
bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ortsplanausschnitt

Übersichtsplan



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierungspिन = Lage des Bewertungsobjekts)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Höhenkirchen-Siegertsbrunn ist eine oberbayerische Gemeinde im südöstlichen Landkreis München. Nachbargemeinden sind südlich die Gemeinde Brunnthal und nördlich die Gemeinde Hohenbrunn. Nach München zur Stadtmitte sind es Luftlinie ca. 17 km.

Die ca. 11.000 Einwohner (Dez. 2022) zählende Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn wurde 1978 aus zwei selbständigen Gemeinden zusammengelegt.

Die Infrastruktur ist gut. So befinden sich am Ort: mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, zwei Schulen (Grund - und Mittelschule), ein Gymnasium und ein Seniorenzentrum

Supermärkte, Lebensmittel- und Fachgeschäfte, Gaststätten und Cafes sind in Höhenkirchen - Siegertsbrunn ebenso vorhanden wie Ärzte und Apotheken. Das Angebot an Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung ist vielfältig.

Durch die neu gebaute Umgehungsstraße St 2078 wurde der Ortskern wirkungsvoll vom Durchgangsverkehr entlastet. Die im 20-Minuten-Takt verkehrende S-Bahn (S7) fährt in knapp 30 Minuten ins Münchner Stadtzentrum.¹

4.3 Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Ortsteil der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, östlich der Rosenheimer Straße, ca. 150 m (Luftlinie) östlich verläuft die S-Bahn-Trasse.

Die Drosselstraße verläuft von der Gartenstraße bis zur Lerchenstraße als Erschließungsstraße ohne Durchgangsverkehr.

Das Grundstück Flurstück 130/6 der WEG liegt als Eckgrundstück auf der Nordseite der Drosselstraße und der Westseite der Lerchenstraße.

¹ nach: <https://www.landkreis-muenchen.de/landkreis/gemeinden-und-staedte/hoehenkirchen-siegertsbrunn/>

4.4 Wohnlage

Örtlich mittlere bis gute Wohnlagequalität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und Ärzte sind in Fußwegentfernung vorhanden.

Die S-Bahnhaltestelle Höhenkirchen-Siegersbrunn ist zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar, Freizeitmöglichkeiten in verschiedenen Sportanlagen und in den umliegenden Wäldern.

Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur Rosenheimer Str. (St 2078)	ca. 450 m
zur Autobahn A99 (AS Ottobrunn)	ca. 3,8 km
zur Autobahn A8 München - Salzburg (Autobahnkreuz München-Süd)	ca. 6,5 km
zur Stadtmitte München (Marienplatz) Luftlinie	ca. 17 km

Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Höhenkirchen-Siegersbrunn ca. 250 m
S-Bahn (S7) Richtung Kreuzstraße bzw. über
München nach Wolfratshausen

Buslinien am S-Bahnhof
Nr. 216, 240, 244, 254, 256

4.6 Nachbarbebauung

Nachbarhäuser in der Wohnanlage in gleichartiger Bebauung, nördlich und östlich der Wohnanlage ebenfalls Wohnanlagen in vergleichbarer Bauweise, südlich und westlich vorwiegend Einfamilienhäuser meist als Reihenhäuser.

Störende Gewerbebetriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

5. Objektbeschreibung

5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte

Markierungspin = Haus Drosselstr. 23a

M.: ca. 1 : 1.250

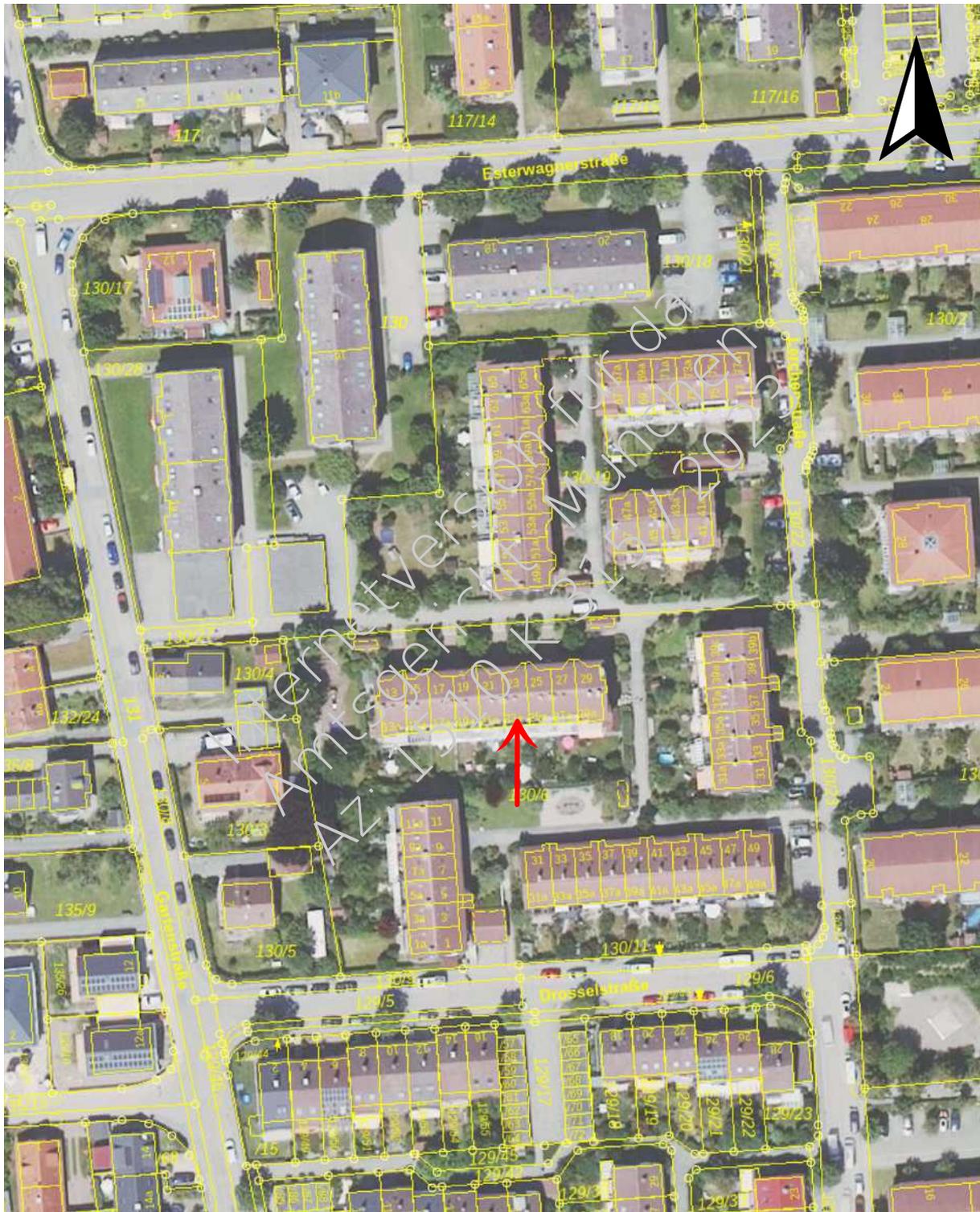


Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild
(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 46



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück Flst. 130/6 der WEG ist annähernd rechteckig geschnitten, Grundstücksgröße laut Grundbuch 7.163 m²,

Das Grundstück liegt entlang der angrenzenden Straßen annähernd eben auf Gehsteigniveau, im Innenbereich auf unterschiedlichen Niveaus. Das Gelände ist auf den Eingangsseiten der Häuser und bei den Freiflächen mit den Spielplätzen um einige Stufen erhöht, die Gärten der EG-Maisonette-Wohnungen liegen ca. ein halbes Geschoss unter dem Zugangsniveau bzw. den gemeinschaftlichen Freiflächen.

Keine Angaben zum Untergrund, es werden ortsübliche Bodenverhältnisse ohne Altlasten angenommen.

Das Grundstück ist über die Drosselstraße und die Lerchenstraße erschlossen, für Fußgänger ist auch der Zugang von der Nordseite über die Gartenstraße möglich. Die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die umliegenden Straßen sind fertig ausgebaut, asphaltiert, beleuchtet, mit Gehsteigen ohne abgetrennte Radwege, Längsparken möglich.

5.1.3 Eigentümergemeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1988.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 62 Wohnungen in 31 Häusern sowie eine Tiefgarage.

Die Teilungserklärung enthält die üblichen Regelungen, u.a. sind Sondernutzungsrechte z.B. für die Gartenflächen vor den EG-Wohnungen bestellt.

5.1.4 Bebauung

31 Zweifamilienhäuser, in 4 Zeilen angeordnet, mit KG, EG, 2 Obergeschossen und ausgebautem DG, je Haus zwei übereinander liegende Maisonette-Wohnungen, Baujahr ca. 1988.

Tiefgarage teils unter der Gartenfläche und teils unter den Häusern gelegen, mit Ein-/Ausfahrtsrampe in der Südwestecke zur Drosselstraße.

5.1.5 Außenanlagen

Das Grundstück der Wohnanlage ist nicht eingezäunt, die Hauptwege in der Wohnanlage sind asphaltiert, von den Hauptwegen zu den Eingängen der Häuser 4 Stufen hinauf, der Bereich vor den Hauseingängen ist mit roten Klinkersteinen gepflastert, mit Pflanzbereichen vor den Häusern, mit einzelnen Bäumen und Büschen sowie Bodendeckern.

Zu den Erdgeschosswohnungen gehören tiefer gelegte Gärten als Sondernutzungsflächen, diese sind individuell gestaltet.

Mehrere Tiefgaragenabgänge mit überdachten Betontreppen, mehrere Müllhäuser, 2 Kinderspielplätze.

5.2 Haus Drosselstr. 23 / 23a

Zweifamilienwohnhaus in der Art eines Reihemittelhauses, jedoch mit zwei übereinander liegenden Maisonette-Wohnungen („Garten-Maisonette-Wohnung“ im KG-EG-1.OG und „Dachterrassen-Maisonette-Wohnung“ im 2.OG-DG, aber mit Eingang im EG).

Dabei liegt jedes Geschoss auf zwei um ca. 90 cm versetzten Ebenen (sog. Split-Level-Bauweise, siehe dazu auch Schnitt unter 5.3.2).

Die obere Ebene des Kellergeschosses liegt auf dem Niveau der Tiefgarage, nur von der EG-Wohnung (Nr. 45) ist ein direkter Zugang zur Tiefgarage vorhanden.

5.2.1 Bauweise

Geschosse KG, EG, 1. und 2. OG, ausgebautes DG, jedes Geschoss in Split-Level-Bauweise (auf 2 ca. 90 cm versetzten Niveaus), so dass es im Haus insgesamt 10 unterschiedliche Bodenniveaus gibt.

Massivbau, Keller betoniert, ca. 25 cm bis 32 cm stark, bzw. 2 x 14,5 cm mit 3 cm Fuge, ab EG Außenwände Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt, im DG teils mit Holzverschalung, Kommunwände gemauert, zweischalig, 2 x 14,5 cm mit 3 cm Fuge, Innenwände gemauert, Geschossdecken und Treppen Stahlbeton, Holzdachstuhl als Satteldach (ca. 22° Dachneigung) mit Betonsteindeckung

5.2.2 Grundrisse

Haus allgemein:

Rechteckige Grundfläche, mit vorspringendem Eingangsbereich im EG auf der Nordseite.

im EG liegen nebeneinander die separaten Eingänge zu den beiden Maisonette-Wohnungen im Haus:

„Garten-Maisonette-Wohnung“ im KG-EG-1.OG, Eingang Drosselstr. 23, Wohnung Nr. 45

und

„Dachterrassen-Maisonette-Wohnung“ im 2.OG-DG, **Wohnung Nr. 46**, aber mit eigenem Eingang im EG **Drosselstr. 23 a** und danach gerader Treppe über zwei Geschosse hinauf in das 2. OG.

Das KG gehört fast vollständig zur „Garten-Maisonette-Wohnung“, bis auf den Kellerraum Nr. 46 der „Dachterrassen-Maisonette-Wohnung“ und die beiden TG-Stellplätze, die jeweils von der Tiefgarage aus zugänglich sind.

5.2.3 Energieausweis

Für das Haus Drosselstr. 23 / 23a liegt kein Energieausweis vor.

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 46

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangabe in den Planunterlagen wurde nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

5.3.1 Art und Lage

Die Wohnung Nr. 46 liegt im oberen Teil des Hauses Drosselstr. 23 / 23a, als „Dachterrassen-Maisnette-Wohnung“ im 2.OG und DG, aber mit eigenem Eingang im EG mit der Hausnummer 23 a.

Wohnung Nr. 46 ist eine 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche (beheizt) ca. 79 m², mit Dachterrasse zu ½ ca. 84 m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf das 2. OG und das DG, jeweils mit 2 versetzten Ebenen (Split-Level), also auf 4 Wohn-Ebenen zuzüglich der internen Zugangstreppe vom EG über das 1. OG mit zwei Podestebenen, insgesamt also 6 Ebenen.

Zur Wohnung Nr. 46 gehört auch ein Abstellraum im KG, der nur von der Tiefgarage aus zugänglich ist und ein davor liegender TG-Stellplatz.

5.3.2 Grundrisse Wohnung Nr. 46

Erdgeschoss (Ebene ± 0.00):

Die Haustür Drosselstr. 23 a ist zugleich die Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 46, dahinter liegt ein kleiner Windfang und die gerade Treppe hinauf ins 1. OG, entlang der östlichen Kommunwand.

1. Obergeschoss (Ebene + 2,60):

Im 1. OG liegt von der Wohnung Nr. 46 nur das Zwischenpodest zwischen der Treppe vom EG und weiter hinauf ins 2. OG.

2. Obergeschoss (Ebenen + 4,48 und + 5,38):

Auf der unteren Ebene des 2. OG (Kote + 4,48 m) liegt das südliche Treppenpodest, mit Zugang zum Kinderzimmer auf der Südseite und zum innenliegende Bad ohne Fenster an der westlichen Kommunwand, eine kurze Differenztreppe führt hinauf zum nördlichen Treppenpodest (Kote + 5,38), dort liegt innenliegend an der Kommunwand der Hauswirtschaftsraum mit der Heizung und auf der Nordseite das Elternschlafzimmer, ein weiterer Treppenlauf führt hinauf ins DG (3. OG).

Dachgeschoss (Ebenen +7,18 und + 8,08):

Auf der unteren Ebene des DG (Kote + 7,18 m) liegt die Essdiele, mit Zugang zur davor liegenden Dachterrasse auf der Südseite und die Küche an der westlichen Kommunwand, eine kurze Differenztreppe führt hinauf zum Wohnzimmer (Kote + 8,08) mit großem Fenster zur Nordseite.

Vom Wohnzimmer führt eine Leitertreppe hinauf zu einer kleinen Zwischenebene über der Küche, hier ist jedoch keine Stehhöhe vorhanden ($h < 2$ m).

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss bzw. auf Tiefgaragenniveau liegt der Kellerraum zur Wohnung Nr. 46, der jedoch nur von der TG aus zugänglich ist, sowie der TG-Abstellplatz zur Wohnung Nr. 46.

Folgende Seiten:

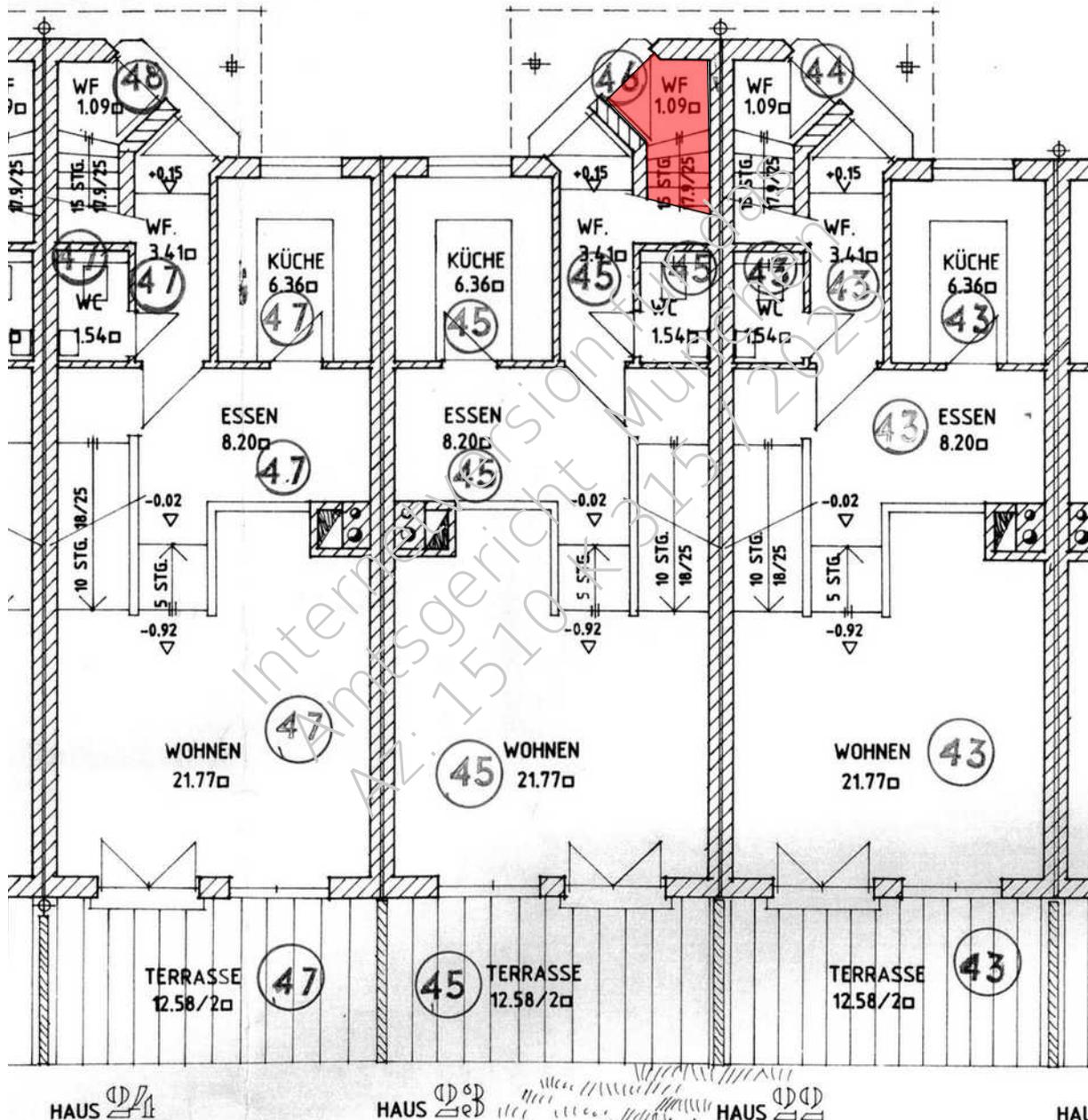
- Grundrisse KG - DG (Aufteilungsplan)
Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt
- Schnitt Haus Drosselstr. 23 / 23a

Grundrisse Wohnung Nr. 46

Drosselstr. 23a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Erdgeschoss
(Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

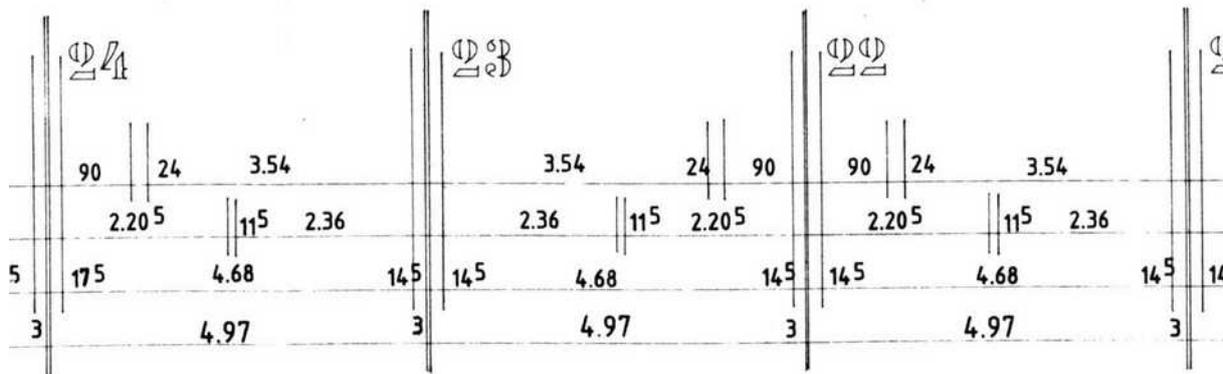
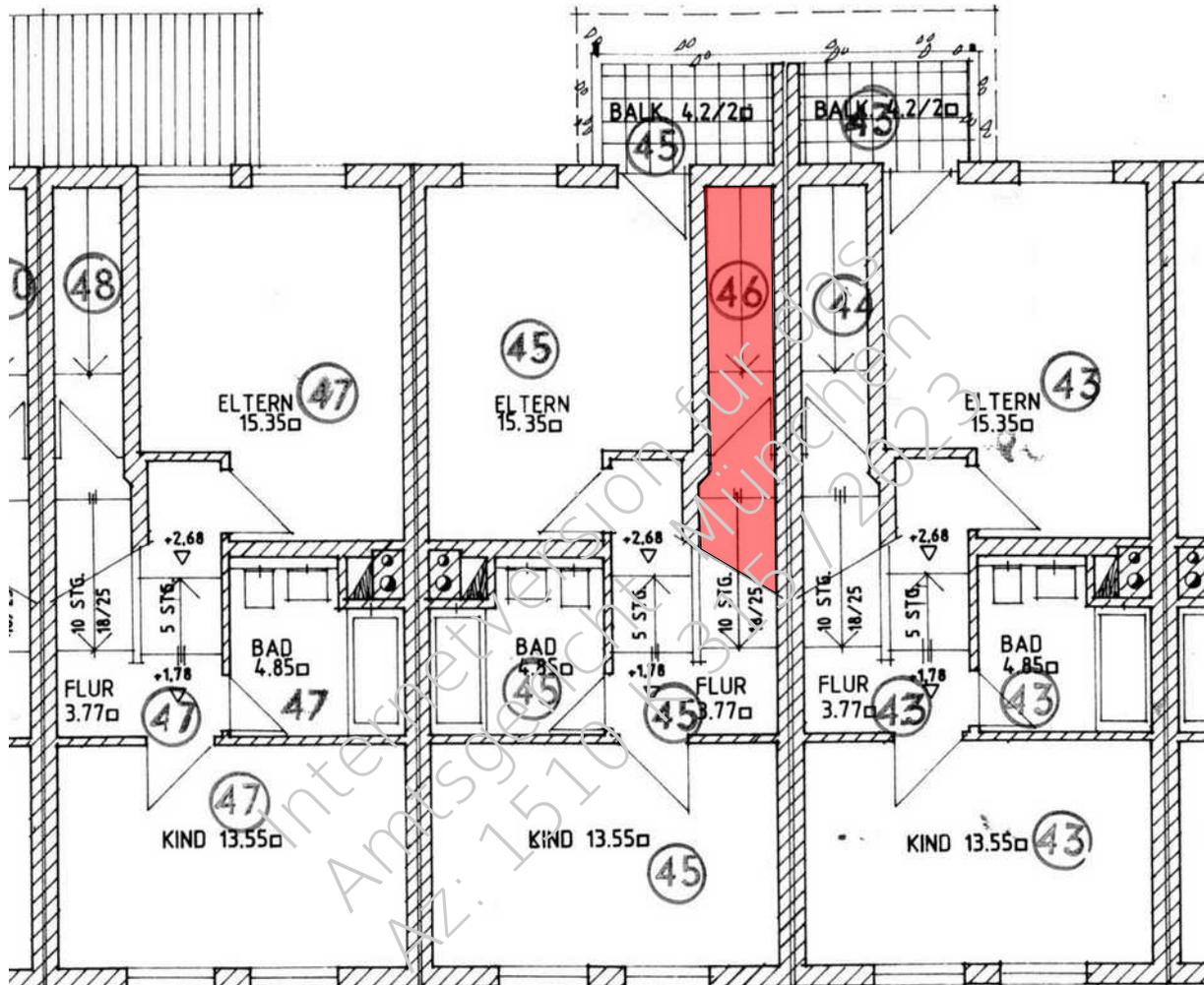
M.: ca. 1 : 100



Drosselstr. 23a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

1. Obergeschoss
 (Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

M.: ca. 1 : 100



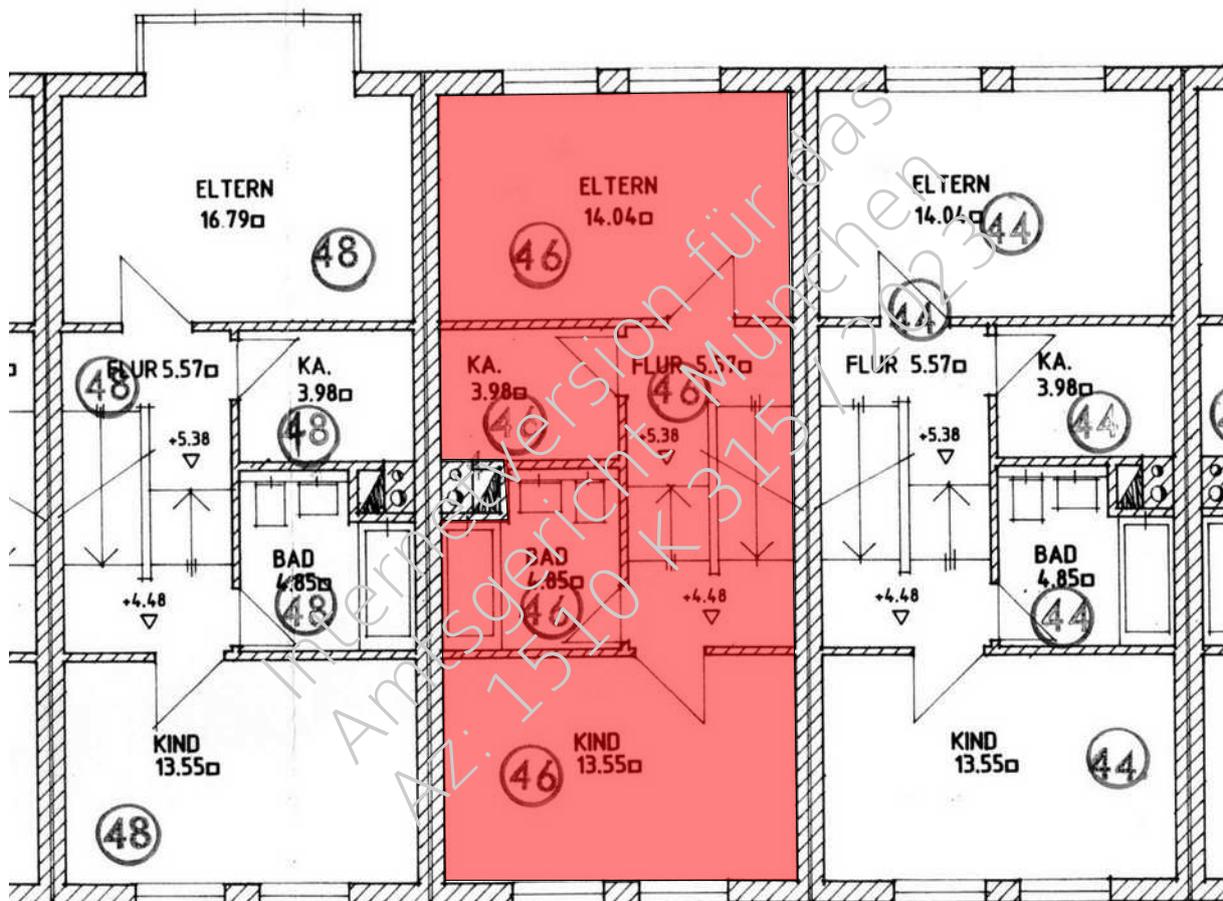
Drosselstr. 23a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

2. Obergeschoss

M.: ca. 1 : 100

(Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

(Badeinteilung geändert, siehe Beschreibung Bad)

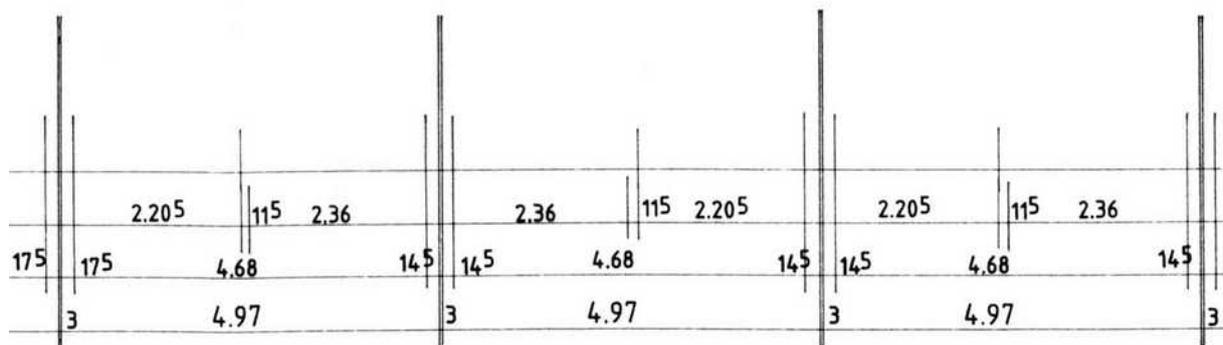
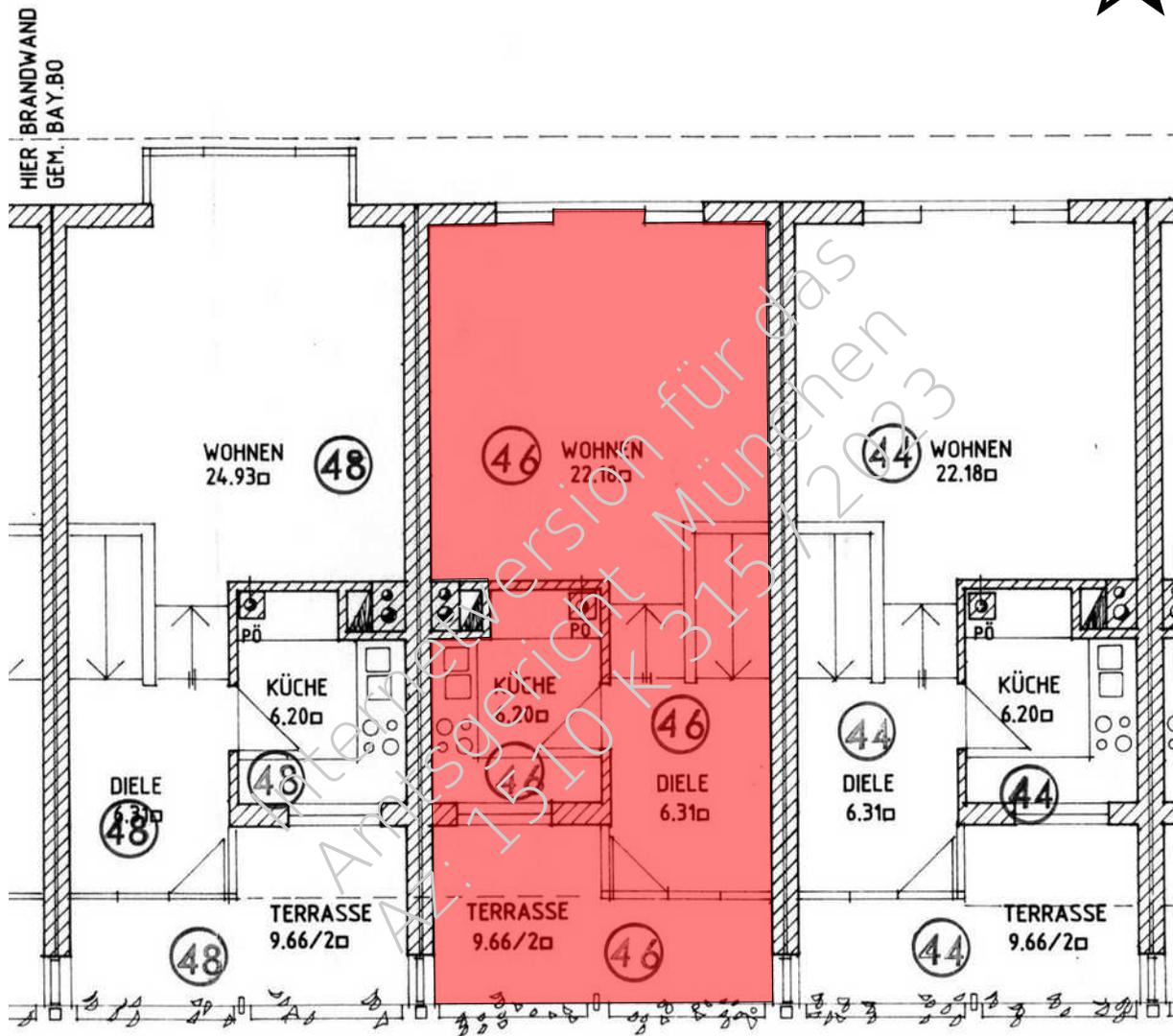


Drosselstr. 23a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

3. Obergeschoss (Dachgeschoss)
(Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

M.: ca. 1 : 100

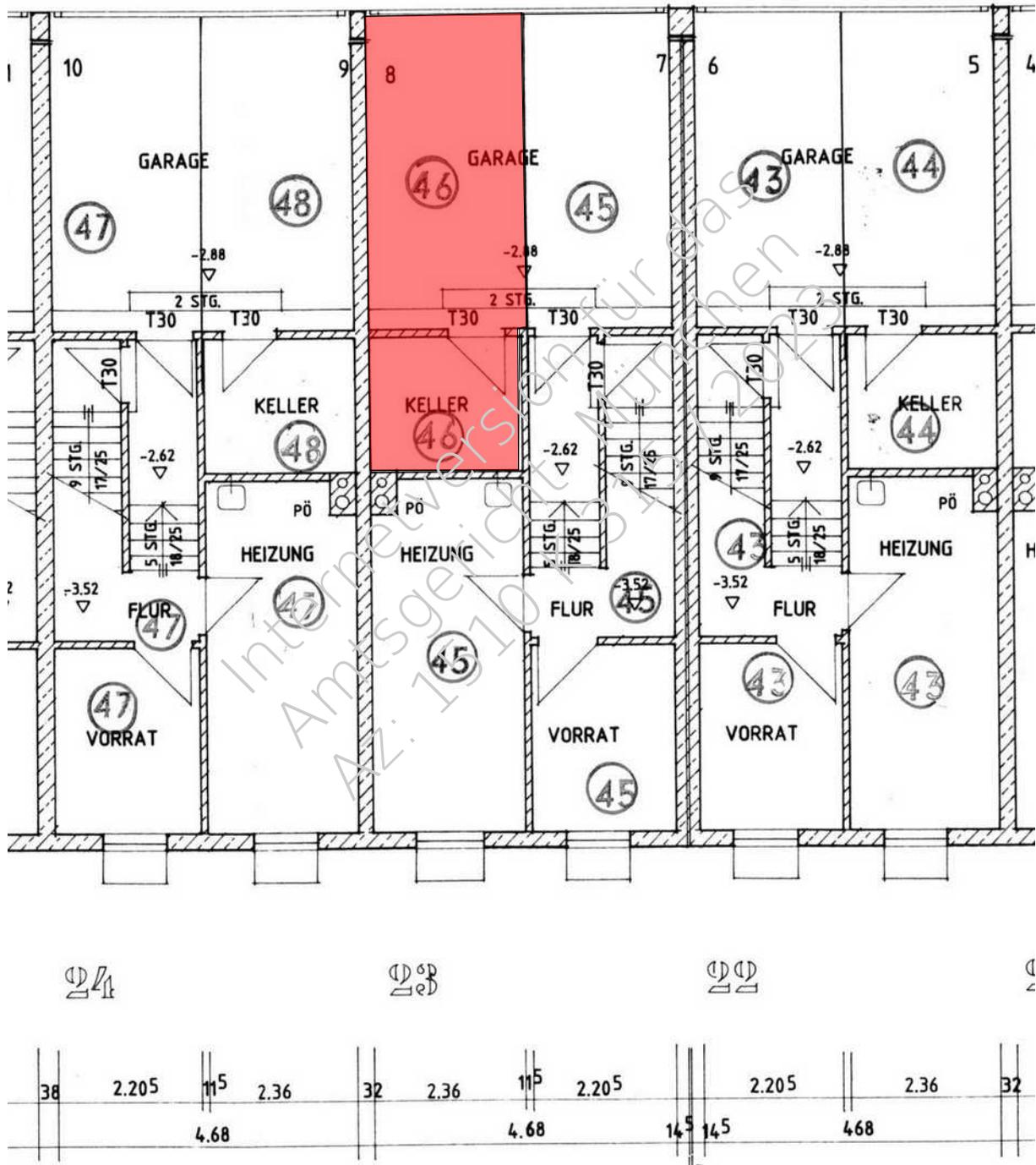
(Wand zwischen Diele und Küche teilweise geöffnet)



Drosselstr. 23a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Kellergeschoss / TG-Ebene
 (Flächen der Einheit Nr. 46 rot hinterlegt)

M.: ca. 1 : 100

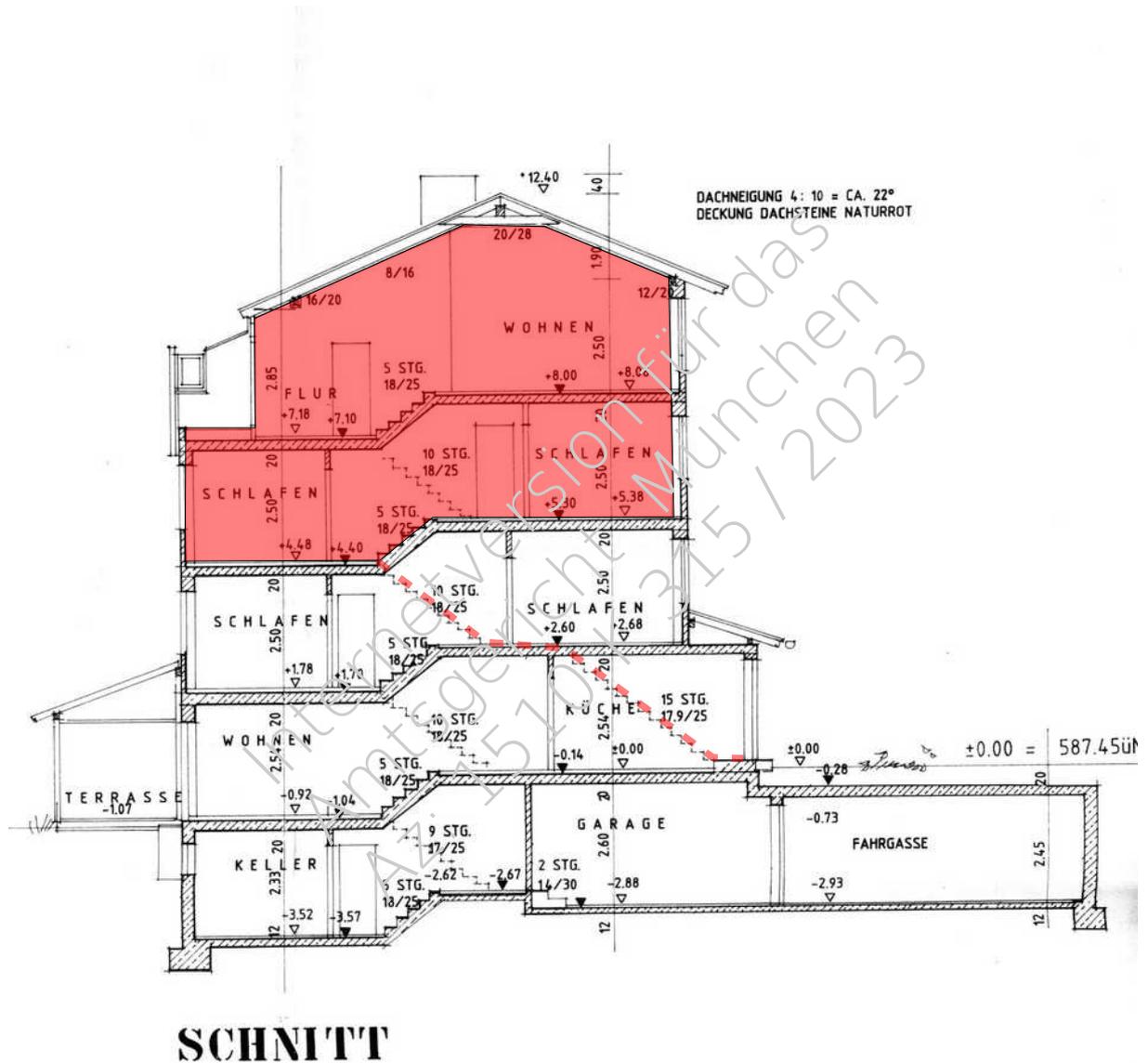


Haus Drosselstr. 23 / 23a,
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Schnitt

verkleinert,
M.: ca. 1 : 150

(Lage der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)



5.3.3 Ausstattung

Wohnungseingang

Die Wohnung Nr. 46 besitzt einen eigenen direkten Eingang, der mit Hausnummer 23 a bezeichnet ist. Die beiden Haustüren Nr. 23 und 23 a liegen direkt nebeneinander, mit einem gemeinsamen einstufigen betonierten Eingangspodest, überdacht durch den darüber liegenden Balkon.

Haustüre Holz, mit diagonaler Aufdoppelung und Glasausschnitt (Raute) im oberen Bereich, links neben der Haustüre Klingel-Sprechanlage und Briefkasten

Innentreppen

Nach der Haustüre kleines Podest („Windfang“), danach einläufige Betontreppe mit grauem Nadelfilzbelag bis ins 1. OG, dort Zwischenpodest und Tür mit Glasoberlicht, danach weitere einläufige Betontreppe mit hellem Teppichbelag bis ins 2. OG.

Ab dem 2. OG in der Wohnung Split-Level-Bauweise, d.h. jeweils zwei Ebenen je Geschoss, die ca. 0,9 m höhenversetzt sind, mit einer kürzeren Differenztreppe zwischen den beiden Geschossebenen und einem etwas längeren gegenläufigen Treppenauf zum nächsten Geschoss, jeweils als Betontreppen mit hellem Teppichbelag, im 2. OG mit gemauerter Brüstung und dann weiter mit Holzgeländer mit runden Stäben und Holzhandlauf

Innentüren

Holzumfassungszargen mit glatten, hell furnierten Türblättern

Fenster

Überwiegend noch Fenster aus der Bauzeit (in Kinderzimmer, Schlafzimmer und Küche) als Holzfenster mit Sprossenteilung und 2-Scheibenisolierverglasung, Fensterbänke innen Naturstein, Rollläden mit Gurtzug

Im Wohnzimmer und Esszimmer Fenster nach Angabe vor ca. 10 Jahren erneuert, als Holzfenster außen mit Aluminiumverkleidung und 3-Scheibenisolierverglasung.

Wohnzimmerfenster im unteren Bereich feststehend, im Esszimmer Fenster und Fenstertür wintergartenartig mit Zugang zur davor liegenden Dachterrasse, außenliegender Rollladen mit Elektroantrieb

Bodenbeläge	Treppen mit Teppich, Schlafzimmer mit Teppich Wirtschaftsraum mit hellen Fliesen, Bad mit PVC im Holzoptik Dielen, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche und Wohnzimmer mit Parkett Eiche, nach Angabe vor ca. 2 Jahren eingebaut
Wände und Decken	Verputzt bzw. gespachtelt und weiß, teils farbig gestrichen
Bad	Innenliegend ohne Fenster, Ausstattung im Wesentlichen noch aus der Bauzeit Boden mit PVC in Holzoptik über den Bodenfliesen verlegt, Wände raumhoch mit hellbeige marmorierten Fliesen und umlaufender Bordüre im oberen Bereich, Flachheizkörper, Abluftventilator mit Nachlaufrelais Sanitärausstattung bahnabeige. Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubade- wanne, Duschwanne mit aufgesetzter Duschtrenn- wand, breites Waschbecken mit Unterbauschrank, verchromte Einhebelmischarmaturen
Essdiele	Offen zur Treppe, zur Dachterrasse großes raumhohes Fenster über die gesamte Raumbreite mit Tür zur Dachterrasse und abgewinkeltem, fest- stehenden Seitenteil lichte Höhe am Fensters ca. 2,87 m
Küche	Zur Essdiele hin offene Küche (Wand teils entfernt bzw. noch als Brüstung vorhanden) Boden Parkett Eiche, lichte Höhe ca. 2,4 m, Anschlüsse für Elektroherd, Umluftabzug, Spül- maschine, Spüle, Kühlschrank Anmerkung: Die vorhandene Kücheneinrichtung ist als Möblierung nicht mit bewertet.
Dachterrasse	L-förmig vor Essdiele und Küche gelegen, teilweise vom Dachvorsprung überdeckt, mit Holz- geländerbrüstung, Terrassenbelag Holz-/Kunststoff-Dielen (WPC), Wand (teils gemauert, teils Holz) als Sichtschutz zu den Nachbarterrassen.

Wohnzimmer	Boden Parkett Eiche, lichte Höhe im Wohnzimmer bis ca. 3,6 m Kaminofen, daneben Leiter zu einer kleinen Podest- ebene über der Küche, ohne Stehhöhe, schräge Decke hier mit weißer Holzverschalung
Heizung	Im innenliegenden Wirtschaftsraum der Wohnung Nr. 46 (neben dem Bad), Boden mit hellen Fliesen, hier eingebaut eigene Gastherme (Gasetagen- heizung) mit Warmwasserboiler (nach Angabe vor ca. 12 Jahren erneuert), im Wirtschaftsraum auch Waschmaschinen- anschluss und Anschluss für Trockner. In den Räumen Flachheizkörper mit Thermostatventil und Verdunstungszähler, im Wohnzimmer Kaminofen (nicht mit bewertet).
Elektroausstattung	n. Ang. Automatenicherungen, FI-Schutzschalter, helle Flächenschalter
Kellerraum Nr. 46	Zugänglich nur von der Tiefgarage bzw. vom TG- Stellplatz Nr. 46 aus, eine Stufe über dem TG- Stellplatz gelegen, Metalltür, Boden gefliest, im Keller Gas- und Wasserzähler der Wohnung.
TG-Stellplatz Nr. 46	Von der TG-Fahrgasse abgetrennt durch breites Metall-Schwinger (gemeinsam vor den Stellplätzen Nr. 45 und Nr. 46) mit Blechlamellen mit Gitterfüllung Keine Abtrennung zwischen den Stellplätzen Nr. 45 und 46, zu den Nachbargaragen auf beiden Seiten Betonwände, Boden mit Beton-Verbundsteinen gepflastert.

5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 46 befindet sich im Wesentlichen in altersgemäß mittlerem Zustand, teils mit deutlichen Gebrauchsspuren (insb. Teppichbeläge), kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stehen an.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine gravierenden Schäden erkennbar.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 Fotos

Außenaufnahmen

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 46)



Hauszugang von der Nordseite



Eingangsbereich Haus 23 / 23a



Ansicht von der Südseite (Gartenseite)



Ansicht von Südwesten

Fotos

Wohnung Nr. 46



Blick von der Diele im 2. OG hinunter zum EG
mit der Haus-/Wohnungstür



Blick vom 2. OG untere Ebene hinauf zur
oberen Ebene, hinten: Schlafzimmer



Blick vom 2. OG obere Ebene hinauf z. 3. OG,
dort Essdiele und Zugang Dachterrasse



Blick vom 3. OG untere Ebene (Essdiele)
hinauf zur oberen Ebene, dort Wohnzimmer

Fotos

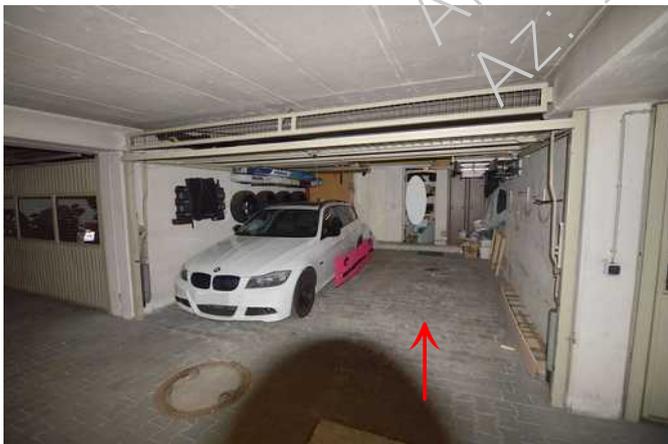
Gesamtanlage und Tiefgarage

(Pfeile = TG-Stellplatz Nr. 46)



Zugang Anlage und Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Blechkipptor von TG-Stellpl. Nr. 45 u. 46



TG-Stellplatz Nr. 46 (rechts), hinten: Tür zum Kellerraum Nr. 46

Blick von der Dachterrasse Wohnung Nr. 46 nach Süden in den Hof der Anlage

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzung / Vermietung

Die Wohnung Nr. 46 und der Stellplatz Nr. 46 werden zum Stichtag von der Miteigentümerin selbst genutzt.

Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. evtl. bestehende Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftung

6.2.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.09.22 – 31.08.2023
für Wohnung Nr. 46 und TG-Stellpl. Nr. 46
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	553,85 €
Hausmeister	449,82 €
Heizung / WW	0,00 €
Summe	1.003,67 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltervergütung Whg.	328,44 €
Verwaltervergütung TG	57,12 €
Reparaturen	102,07 €
Rücklagen finanzierte Ausgaben	179,47 €
Sonstiges	40,30 €
Summe	707,40 €

Bewirtschaftungskosten insges. 1.711,07 €

Zuführung Erh.-Rücklage Whg. 46	540,00 €
Entnahme Rücklage	179,47 €

Summe Bewirtschaftungskosten mit Zuführung Erh.-Rücklage: **2.071,60 €**

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 84 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	0,55 €/m ²
Heizung / Warmwasser	0,00 €/m ²

(eigener Gaszähler, Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen)

Bewirtschaftungskosten insg.	1,70 €/m ²
mit Zuführung zur Erhaltungsrücklage	2,06 €/m ²

aktuelles Wohngeld monatlich

Hausgeld	142,31 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	45,00 €
Summe	187,31 €

6.2.2 Rücklagen

Erhaltungsrücklagen der Gemeinschaft:

Erhaltungsrücklage WE	
Stand: 31.08.2023	180.478,17 €

6.3 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlungen der vergangenen drei Jahre wurden keine Beschlüsse gefasst, die über Sonderumlagen finanziert werden sollten.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

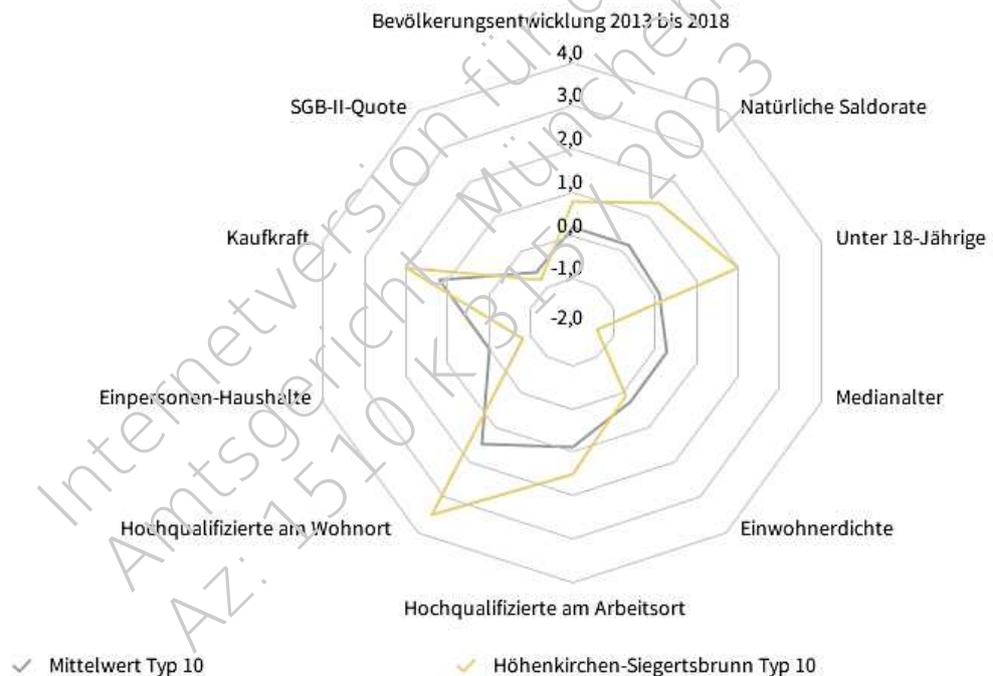
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn dem Demografietyt 10 zuzuordnen:

„Wohlhabende Städte und Gemeinden
im Umfeld von Wirtschaftszentren“.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn - Demografietyt 10

Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: Höhenkirchen-Siegertsbrunn

7.1.2 Immobilienmarkt allgemein

Der Gutachterausschuss für den Landkreis München gibt keinen Marktbericht heraus. Hilfsweise wird hier aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses München (GAA M) zitiert:

Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München: ³

„Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,2 Milliarden Euro.

Im vorliegenden Bericht werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1.-3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen. Im Bereich der Neubauten sind aufgrund geringer Anzahl statistische Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden. Fundierte Aussagen zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind aufgrund der bisher geringen Anzahl ausgewerteter bzw. auswertbarer Kauffälle statistisch noch schwierig.

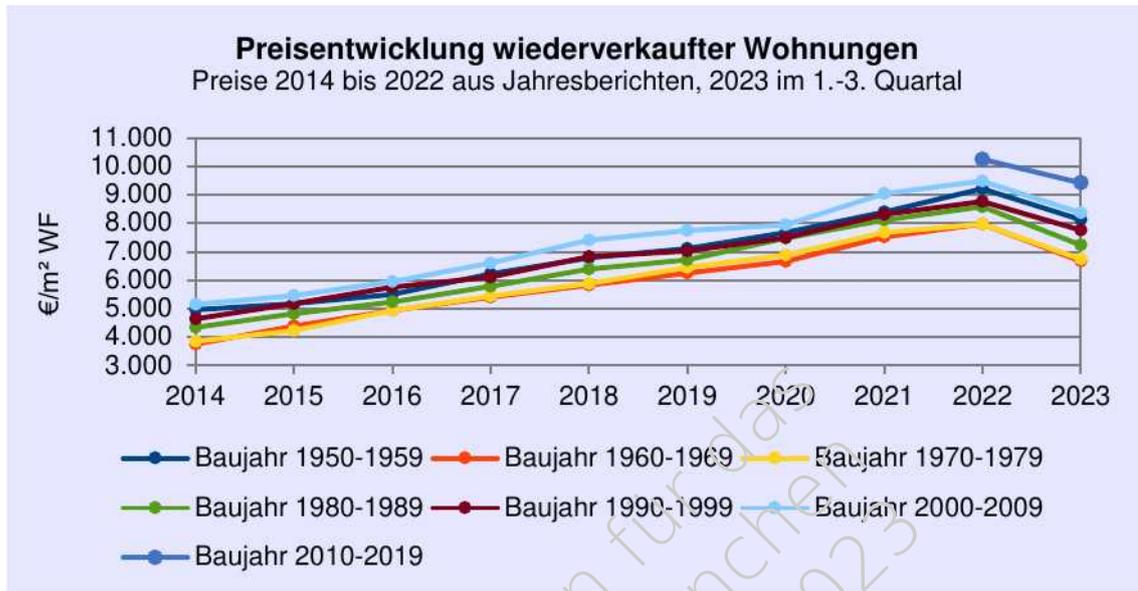
Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl der Verkäufe

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22 % zurück. Unter den rund 4.900 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 400 Neubauobjekte.

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Herbstanalyse 2023

*Wiederverkaufte Wohnungen
Preisniveau von wiederverkauften Eigentums-
wohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen,
gegliedert nach Baujahresgruppen.*



7.2 Lagequalität

Die Wohnlage ist als örtlich mittlere bis gute Lage zu bewerten, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind relativ gut.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1988, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Die Besonderheit der Wohnung Nr. 46 liegt in der Bauweise des Hauses: Zum einen ist das Haus Drosselstr. 23 / 23a wie zwei übereinander liegende Reihenhäuser konzipiert, zum anderen ist jedes Geschoss in split-level-Bauweise ausgeführt, d.h. jedes Geschoss besteht aus zwei gegeneinander ca. 0,9 m höhenversetzten Ebenen. Die einzelnen Ebenen sind über kurze gegenläufige Treppenläufe verbunden, die Treppenpodeste sind jeweils die Flure bzw. Dielen der einzelnen Ebenen.

Durch diese Bauweise ist es bei der Wohnung Nr. 46 erforderlich, nach der Hauseingangstür im EG zuerst über zwei hintereinander liegende gerade Treppen hinauf ins 1. OG und nach einem kleinen Absatz weiter ins 2. OG zu gehen. Im zweiten und dritten OG liegen dann die Wohnräume der Wohnung Nr. 46, verteilt auf vier Ebenen (split-level).

Die spezielle Bauweise des Hauses bzw. der Wohnung vermittelt aufgrund der versetzten Geschossebenen einen relativ offenen Eindruck, verlangt jedoch von den Bewohnern ein ständiges Auf- und Absteigen zwischen den vier Ebenen der Wohnung bzw. der insgesamt sechs Ebenen vom Wohnungseingang bis ins DG. Damit ist die Wohnung nur schlecht geeignet für ganz oder zeitweise mobilitätseingeschränkte Personen, für Senioren oder auch für kleinere Kinder.

Eine andere Auswirkung der split-level-Bauweise ist der mit über 10 m² relativ hohe Anteil von Verkehrsflächen (Treppenpodeste) und die relativ geringe Staumöglichkeit (Garderoben- oder Dielenschränke).

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 46 befindet sich im Wesentlichen in altersgemäßem, mittlerem Zustand, teils mit deutlichen Gebrauchsspuren (insb. Teppichbeläge), Instandhaltungsmaßnahmen stehen an.

Die Wohnung Nr. 46 hat eine eigene Gasheizung (Gastherme im Abstellraum 2. OG), bei einem erforderlichen Heizungsaustausch können sich daraus Probleme mit den Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes ergeben.

Der Kellerraum der Wohnung Nr. 46 ist nur über den Außenweg und die Tiefgarage erreichbar, ebenso der TG-Stellplatz Nr. 46. Der Stellplatz ist ein gut zu befahrender ebener Stellplatz in üblicher Größe, zusammen mit dem Nachbarstellplatz Nr. 45 ist er durch ein Metall-Kipptor von der Fahrgasse abgeschlossen.

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung mit dem TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren stellt bei den im Landkreis München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und TG-Stellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 46

8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichb. Lagen, Baujahrsgruppe ca. 1980er Jahre
(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohn- u. Nutzflächen nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	03.2022	89 m ²	1988	EG- Mais.	7.416 €	Lage in der selben Anlage, EG-Gartenmaisonette-Whg., Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	- 20%	5.933 €
2	07.2023	84 m ²	1987	DG- Mais.	6.250 €	Lage in der Nachbaranlage, DG-Maisonette-Whg., Verkauf ca. 3/4 Jahr vor ST	- 8%	5.781 €
3	04.2023	89 m ²	1988	EG- Mais.	7.374 €	Lage in der Nachbaranlage, EG-Gartenmaisonette-Whg., Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 10%	6.612 €
4	06.2023	82 m ²	1994	1	6.193 €	In Anlage nördl. der Bahnhofstr., auf einem Geschoss (1.OG), Verkauf ca. 3/4 Jahr vor ST	- 9%	5.659 €
5	09.2023	75 m ²	1986	1	6.773 €	In Anlage nördl. der Bahnhofstr., auf einem Geschoss (1.OG), Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST	- 5%	6.404 €
6	11.2022	77 m ²	1984	1	6.661 €	In Anlage nördl. der Bahnhofstr., auf einem Geschoss (1.OG), Verkauf ca. 1 1/4 Jahr vor ST	- 11%	5.944 €
Mittelwert		83 m ²			6.778 €			6.055 €
Median		83 m ²			6.717 €			5.938 €
Standardabw.		6 m ²			529 €			372 €
Variationskoeff.		7%			8%			6%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale sowie geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt, San. = Sanierung

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Der Verkauf Nr. 1 erfolgte noch im ersten Halbjahr 2022, alle anderen ab dem zweiten Halbjahr 2022. Seitdem wurden allgemein fallende Preise beobachtet, deshalb erfolgte die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise ab Mitte 2022 in Anlehnung an die Preisentwicklung gemäß 7.1.2 für dieses Marktsegment zeitanteilig mit einem Abschlag von rd. - 12 % p.a., bei Objekt Nr. 1 wurde der zeitliche Abschlag mit - 20 % angesetzt.
3. Die Vergleichsobjekte liegen alle in Höhenkirchen-Siegersbrunn in vergleichbarer Wohnlagequalität.
4. Die Objekte Nr. 1 - 3 sind Maisonette-Wohnungen und liegen in der selben bzw. benachbarten Wohnanlage wie das Bewertungsobjekt, Objekt Nr. 2 ist eine DG-Maisonette-Wohnung wie das BO.
5. Alle Vergleichsobjekte wurden in mietfreiem Zustand (nicht vermietet) verkauft.
6. Zu allen Vergleichsobjekten gehört auch ein TG-Stellplatz, der im genannten m²-Preis mit enthalten ist.
7. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise der Objekte liegt bei rund 6.055,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 6 %, der Medianwert liegt bei rd. 5.938,- €/m².
8. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.2 Ableitung marktangepasster Vergleichspreis

Alle ausgewerteten Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts wird aus den Vergleichspreisen (8.2.1), unter besonderer Gewichtung des Objekts Nr. 2 (direkt vergleichbare DG-Maisonettewohnung) der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet etwa auf Höhe des Medianwerts der angepassten Vergleichspreise zu gerundet: 5.940,- €/m²

8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 46

Marktangepasster Vergleichspreis: 5.940,- €/m²
Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche (s. Anl.): 84 m²

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 46:
84 m² x 5.940,- €/m² = 498.960,- €
gerundet: 499.000,- €

Da der Vergleichspreis aus Wohnungen mit TG-Stellplatz abgeleitet wurde, ist im genannten Vergleichswert der Wohnung Nr. 46 auch der TG-Stellplatz Nr. 46 mit enthalten.

8.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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 u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

Instandhaltungsrückstand:

Der innenausbau der Wohnung Nr. 46 befindet sich im Wesentlichen in altersgemäß mittlerem Zustand, teils mit deutlichen Gebrauchsspuren (insb. Teppichbeläge), kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stehen an.

Dem beim Ortstermin vorgefundenen Gesamtzustand entsprechend wird der Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands angesetzt mit rd. - 2 % des vorläufigen Vergleichswerts zu (499.000 € x -2 %) = - 9.980,- €
gerundet: - 10.000,- €
(entspr. rd. - 120,- €/m²-Wfl.)

8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 46

Vorläufiger Vergleichswert (s. 8.2.3)	499.000,- €
Werteinfluss besondere objektspez. Merkmale - Instandhaltungsrückstand	<u>- 10.000,- €</u>
	489.000,- €

Vergleichswert
Wohnung Nr. 46 im Haus Drosselstr. 23 / 23a
mit Kellerraum und TG-Stellplatz Nr. 46
zum Stichtag 05.03.2024 **489.000,- €**

8.3 Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu
489.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 46 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und marktüblich gerundet:

Verkehrswert
des 18,0/1.000 Miteigentumsanteils am
Grundstück Flst. 130/6, Gemarkung Höhenkirchen,
verbunden mit dem Sondereigentum an
Wohnung Nr. 46 im Haus Drosselstr. 23 / 23a
mit Kellerraum und TG-Stellplatz Nr. 46
zum Stichtag 05.03.2024
490.000,- €

(i.W: vierhundertneunzigtausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn im südöstlichen Landkreis München. Das große **Grundstück Flst. 130/6** der Eigentümergemeinschaft ist mit 31 Zweifamilienhäusern in vier Zeilen bebaut, mit insgesamt 62 Wohnungen mit Stellplätzen in der Tiefgarage.

Das Haus **Drosselstr. 23 / 23a** ist ein Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1988 in der Art eines Reihenmittelhauses, jedoch mit zwei übereinander liegenden Maisonette-Wohnungen („Garten-Maisonette-Wohnung“ im KG-EG-1.OG und „Dachterrassen-Maisonette-Wohnung“ im 2.OG-DG, aber mit Eingang im EG). Das Haus ist in split-level-Bauweise ausgeführt, d.h. jedes Geschoss besteht aus zwei gegeneinander um ca. 0,9 m höhenversetzten Ebenen. Die einzelnen Ebenen sind über kurze gegenläufige Treppenläufe verbunden, die Treppenpodeste sind jeweils die Flure bzw. Dielen der einzelnen Ebenen.

Durch diese Bauweise ist es bei der **Wohnung Nr. 46** erforderlich, nach der Hauseingangstür im EG zuerst über zwei hintereinander liegende gerade Treppen hinauf ins 1. OG und nach einem kleinen Absatz weiter ins 2. OG zu gehen. Im zweiten und dritten OG liegen dann die Wohnräume der Wohnung Nr. 46, verteilt auf vier Ebenen (split-level). Die Wohnfläche der 3-Zimmer-Wohnung beträgt (mit Dachterrasse zu ½) ca. 84 m². Die spezielle Bauweise des Hauses bzw. der Wohnung vermittelt aufgrund der versetzten Geschossebenen einen relativ offenen Eindruck, verlangt jedoch von den Bewohnern ein ständiges Auf- und Absteigen zwischen den vier Ebenen der Wohnung bzw. der insgesamt sechs Ebenen vom Wohnungseingang bis ins DG. Der Innenausbau der Wohnung Nr. 46 befindet sich im Wesentlichen in altersgemäß mittlerem Zustand, teils mit deutlichen Gebrauchsspuren (insb. Teppichbeläge), kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stehen an. Zur Wohnung gehört der **TG-Stellplatz Nr. 46** und der Kellerraum Nr. 46, der nur durch die Tiefgarage erreichbar ist.

Die Wohnung Nr. 46 und der TG-Stellplatz Nr. 46 werden zum Stichtag von der Miteigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 18,0/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 130/6, Gmkg. Höhenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 46** im Haus Drosselstr. 23/23a mit Kellerraum und TG-Stellplatz Nr. 46 im Bestand und fiktiv lastenfreien Zustand zum Stichtag 05.03.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

490.000,- €

(i.W: vierhundertneunzigtausend EURO)

München, den 15.03.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1988 und die Teilungserklärung, sowie die Skizzen vom Orts-termin. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Drosselstr. 23a, Höhenkirchen-Siegersbrunn Wohnung Nr. 46:

Maße und Flächen sind grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Fertigmaße handelt, es erfolgt kein Putzabzug: 0,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 46: lt. Eintrag im ATP

Windfang EG		1,09 m ²	
Podest in OG1		1,50 m ²	
Flur im OG2 unten u. oben		5,57 m ²	
Kind		13,55 m ²	
Bad		4,85 m ²	
Kammer		3,98 m ²	
Eltern		14,04 m ²	
Diele im DG		6,31 m ²	
Küche		6,20 m ²	
Wohnen		22,18 m ²	
Summe		79,27 m ²	
abzügl. Putz	0,0%	0,00 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		79,27 m ²	79 m²
Dachterrasse	9,66/2	4,83 m ²	
Wohnfläche, gesamt		84,10 m ²	84 m²
Keller Nr. 46	überschlägig	4,50 m ²	5 m²

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresreinertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SNR	Sondernutzungsrecht
EFH	Einfamilienhaus	SO	Sondergebiet
EG	Erdgeschoss	STABW	Standardabweichung
ETW	Eigentumswohnung	SV	Sachverständiger
EW	Ertragswert	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	TE	Teilungserklärung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VO	Verordnung
GE	Gewerbegebiet	VP	Verkaufspreis
GF	Geschossfläche	VKW	Verkehrswert
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WB	Besonderes Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WE	Wohnungseinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WGFZ	wertrelevante GFZ
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabengesetz	WWV	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZFH	Zweifamilienhaus
Koeff.	Koeffizient	ZH	Zentralheizung
KP	Kaufpreis	ZV	Zwangsverwalter(in)
KW	Kaltwasser		