

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 225,23/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, Gemarkung Gröbenzell,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2
inkl. ¼ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1302/32,
sowie des 16,50/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück
Flurstück Nr. 1302/31, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 6,
Westendstraße 15, 82194 Gröbenzell

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 3/19 · Projekt 20.G.20



Ansicht von Süden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 31.07.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 23 Seiten, 9 Anlagen und 79.610 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung des Bestandsverzeichnisses	6
2.1.2 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	7
2.2 Teilungserklärung	7
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	7
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	8
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	9
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	10
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Wohnungseigentum.....	12
4.4 Baubeschreibung.....	12
4.4.1 Bauliche Außenanlagen.....	13
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	13
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts.....	14
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	16
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl.....	18
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
7. Verkehrswert	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	225,23/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, Gemarkung Gröbenzell, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Keller und Garage Nr. 2, Sondernutzungsrecht am Stellplatz A, ¼-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1302/32, Gemarkung Gröbenzell, 16,50/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, Gemarkung Gröbenzell, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 6, Westendstraße 15, 82194 Gröbenzell
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	25.08.2020, 23.10.2023
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2024
Qualitätsstichtag:	29.02.2024 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszüge vom 25.06.2024• Teilungserklärung URNr. 1680 vom 21.07.1983• Bewilligungsurkunde Nr. 2023 vom 21.07.1983, Nr. 977 vom 12.04.1984• Aufteilungspläne M. 1:100• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 27.08.2020
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Auskunft der Bauverwaltung Gröbenzell• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	29.02.2024; eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte war nicht möglich; es erfolgte lediglich eine Besichtigung der Gemeinschaftsbereiche im EG/KG sowie von außen;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand Wohnung und Garage Nr. 2:

Amtsgericht		Fürstentfeldbruck		Band 201 Blatt 6565		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Gröbenzell						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemerkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m ²	
1	2	a/b	c			4			
1	-	225,23 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 1302/31	Westendstr. 15, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten			-	8	64	
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 201 Bl. 6564 bis Bl. 6571); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 13.6.1983; übertragen aus Bd. 98 Bl. 2956; eingetragen am 11,7.1983.							
2 zu 1	-	Geh- und Fahrrecht an Flst. 1302/2; eingetragen in Bd. 20 Bl. 1461							
3 zu 1	-	1/4 Miteigentumsanteil an Grundstück 1302/32	Die Westendstraße, Straße			-	--	20	
1	Dem jeweiligen Eigentümer des hier eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 2 laut Aufteilungsplan steht das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz A zu; gemäß Bewilligung vom 21.07.1983/URNr. 2023 G und vom 12.04.1984/URNr. 977 G je des Notars Dr. Geiger in Fürstentfeldbruck; eingetragen am 27.06.2003.								

Lasten und Beschränkungen:

2	3	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1302/25; gemäß Bewilligung vom 23.3.1934; eingetragen am 19.4.1934; hierher übertragen am 13.9.1983.							
3	3	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1302/24; gemäß Bewilligung vom 10.9.1934; eingetragen am 15.9.1934; hierher übertragen am 13.9.1983.							
4	3	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1302/28; gemäß Bewilligung vom 24.10.1934; eingetragen am 30.10.1934; hierher übertragen am 13.9.1983.							
8	1,3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 3/19); eingetragen am 04.02.2019.							

Bestand Keller Nr. 6:

Amtsgericht Fürstenfeldbruck		201		Einlagebogen		
Grundbuch von Gröbenzell		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis		
		6569		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	-	16,50 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 1302/31	Westendstr. 15, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	-	8	64
		verbunden mit Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 6				
		lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 201 Bl. 6564 bis Bl. 6571); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 13.6.1983; übertragen aus Bd. 98 Bl. 2956; eingetragen am 11.7.1983.				
2 zu 1	-	Geh- und Fahrrecht an FlSt. 1302/2; eingetragen in Bd. 20 Bl. 1461				

Lasten und Beschränkungen:

5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 3/19); eingetragen am 04.02.2019.
---	---	---

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung des Bestandsverzeichnisses

Das zugunsten der Bewertungsobjekte im Bestandsverzeichnis vermerkte Geh- und Fahrrecht lastet an der öffentlichen Verkehrsfläche der Westendstraße. Ein über die übliche Grundstückerschließung hinaus gehender Vorteil ist nicht erkennbar. Ein Werteeinfluss besteht nicht.

2.1.2 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Geh- und Fahrrechte Abt. II lfd. Nrn. 2 bis 4 sind offensichtlich historisch begründet und lasten an der mutmaßlich öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche Flurstück Nr. 1302/32, die mit Ausnahme der Erschließung keinen Nutzungszweck für die Bewertungsobjekte haben. Aus den begünstigten Grundstücken ergibt sich, dass die Ausübung der Rechte zum Wertermittlungsstichtag weder erforderlich noch vorhanden ist. Ein wirtschaftlicher Nachteil und ein Werteeinfluss bestehen nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil zu 225,23/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Kellerabteil und der Garage, die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sind“; der Einheit ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche inkl. Terrasse (im Lageplan blau schraffiert) sowie am oberirdischen Stellplatz A zugeordnet;“

„Miteigentumsanteil zu 16,50/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Kellerraum;“

Die Garten- und Terrassenflächen sind dauernd ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Der Sondernutzungsberechtigte trägt die Unterhaltungskosten des Stellplatzes.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Hausverwaltungsunterlagen konnten nicht recherchiert werden.

2.4 Mietverträge

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 17 vom 30.03.1987. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.



Ausschnitt Bebauungsplan

Festgesetzt sind Baugrenzen für das Hauptgebäude und für Garagen, maximal zwei Vollgeschosse, Einzel- und Doppelhäuser sowie für das konkrete Bewertungsgrundstück eine zulässige „Bruttogeschossfläche“ von 363 m², was bei einer Grundstücksgröße von 864 m² eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,42 ergibt. Gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans werden somit Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Die maximale Wandhöhe beträgt bei E+1+D 6,70 m, die Dachneigung maximal 35°.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. 1302/31 ist in offener Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus (E+1+D, unterkellert) und einer zwei Garagengebäuden bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung vier Wohnungen mit jeweils einer Garage, zwei Kellerräume und zwei Speicherräume.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1302/32 ist gemäß Auskunft der Bauverwaltung als öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) gewidmet und entsprechend genutzt.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden von der Westendstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Gröbenzell liegt am östlichen Rand des Landkreises Fürstentfeldbruck, ca. 16 km westlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München. Der Osten des Kreisgebietes als Ballungsraum von München weist eine städtische Struktur mit modernen Siedlungszentren auf. Die Gemeinden im westlichen Landkreis sind weitestgehend ländlich geprägt. Westlich an Gröbenzell grenzt die Gemeinde Olching, südwestlich Puchheim, östlich/südöstlich die Stadt München mit dem Stadtteil Lochhausen. Gröbenzell ist über das Fernstraßennetz der Bundesautobahnen A 8 (Ausfahrten Dachau/Fürstentfeldbruck oder Langwied) sowie über die A 99 (Ausfahrt M.-Lochhausen/Gröbenzell) erreichbar. Die Gemeinde liegt im so genannten „Tangentenviereck“, das aus der A 8 (Stuttgart-München), der A 99 (Münchner Autobahnring), der B 2 (München-Augsburg) und der B 471 besteht. Von diesen Fernstraßen aus ist die Gemeinde über Zubringer erschlossen. Gröbenzell ist in den öffentlichen Nahverkehr des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) zweifach angebunden: Über das Schienennetz erreicht man Gröbenzell durch die S-Bahn Linie S4 von München-Pasing kommend Richtung Maisach oder Mammendorf. Zwischen Lochhausen (Bahnhof der Linie S4 Ebersberg-Mammendorf) und dem S-Bahnhof der Nachbargemeinde Puchheim gibt es eine Busverbindung, die das südliche Gemeindegebiet Gröbenzells erschließt.

Die Gemeinde Gröbenzell wird gerne als „Gartenstadt“ im Grünen mit vielen idyllischen Ecken zum Wohnen und Wohlfühlen bezeichnet. Trotz der großen Hauptstraßen und ein paar „Bausünden“ der Siebzigerjahre hat sich die Gemeinde seinen ländlichen Charakter bewahrt. Auf die Gesamtzahl der Einwohner bezogen verfügt die Gemeinde über ein relativ kleines Gemeindegebiet von insgesamt ca. 634 ha und ist damit die kleinste Gemeinde des Landkreises Fürstentfeldbruck. Mit ca. 20.000 Einwohnern (fünftgrößte Gemeinde des Landkreises) ist Gröbenzell die am dichtest besiedelte Gemeinde im Freistaat Bayern und steht in der bundesweiten Rangliste an fünfter Stelle. Baugrundstücke sind entsprechend rar, es werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre war leicht steigend. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 25 %, der unter 18-Jährigen 17 %. 89 % der Beschäftigten haben als „Auspendler“ ihren Arbeitsplatz auswärtig. 79 % der örtlichen Arbeitsplätze entfallen auf „Einpendler“. Die Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH weisen für Gröbenzell Wohngebiet, bürgerlich etabliertes Milieu, als dominante Lebensphase ersten Ranges 65 bis 75 Jahre, zweiten Ranges 60 bis 65 Jahre, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel“ aus. Es gibt 9.140 Haushalte am Ort, davon 78 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit jeweils rd. 36 % Anteil. 49 % sind Erwerbstätige, davon 64 % Angestellte und Beamte, 22 % Arbeiter und 14 % Selbständige und mit-helfende Angehörige. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Haushalt beträgt 5.370 €. Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 160,6, der Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 117,9, der Bonitätsindex der Gemeinde 100. Das Unternehmensregister weist 1.294

Betriebe aus. Schwerpunkt bildet der Dienstleistungsbereich, dahinter Handel/Gastgewerbe/Verkehr und das produzierende Gewerbe.

Durch die Nähe zu München und die gute Anbindung ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt problemlos möglich. Die Sozialstruktur kann als durchschnittlich bis gehoben bewertet werden, es dominieren Angestellte, Beamte, Akademiker.

Das Heimat- und Torfmuseum stellt sich als kulturelles Angebot der Gemeinde dar. Gröbenzell verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt. In sozialer Hinsicht gibt es zahlreiche soziale Einrichtungen und Sozialdienste, Senioreneinrichtungen, Beratungsstellen und kirchliche Einrichtungen sowie eine Gemeindebücherei. Bezüglich Erholung und Freizeit bietet Gröbenzell Freizeit- und Sportflächen sowie ein attraktives Umfeld wie z. B. den Olchinger oder Langwieder See und den Böhmer Weiher. Die Entfernungen zum attraktiven Voralpenland mit seinen Seen und Bergen sind gering.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Ortsbereich südlich der Augsburgener Straße (Verbindung nach Olching) und rd. 140 m vom westlichen Ortsrand entfernt. Die Entfernung ins Zentrum beträgt rd. 700 m, zur S-Bahn-Station „Gröbenzell“ rd. 1 km, zu den Schulen und Sportanlagen rd. 1,5 km. Das Gewerbegebiet mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegt rd. 1,5 bis 2,3 km entfernt.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Garagen- und offene Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist für Besucher gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Die Bushaltestelle liegt in rd. 230 m Entfernung.

Das im Bebauungsplan als reines Wohngebiet dargestellte Gebiet ist durch Einfamilien-, Doppel- und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt.

Die Westendstraße dient vorwiegend der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Durchgangsverkehr besteht nicht. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Die Lage ist als ruhig zu bewerten, zumal die Bewertungswohnung straßenabgewandt südorientiert liegt.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die günstige Lage Gröbenzells nahe der Landeshauptstadt und mit S-Bahn-Anschluss, das gute infrastrukturelle Angebot und die attraktive Umgebung des Orts. Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Nähe zum Ortskern und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem und die überregionalen Fernstraßen sind gut. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für Ausbildung und Gesundheit sind schnell erreichbar. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Gröbenzell durchschnittlich.

In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage Gröbenzell mit drei Sternen „gute Wohnlage“ klassifiziert.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage Gröbenzells.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist schmal-rechteckig mit Orientierung der Längsachse nahezu in Nord-Süd-Richtung. Die Frontbreite beträgt rd. 18, die Tiefe rd. 47,50 m. Die Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise mit Wohnhäusern bebaut.

Das Wohnhaus steht in etwa auf der Längs-Mittelachse und in rd. 20 m Abstand zur Straße. Die Tiefe des Gartens im Süden beträgt rd. 10 m. Im Abstand von rd. 5 m zur Straße stehen auf der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze jeweils zwei aneinandergebaute Garagen. Die nutzbaren Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen nördlich und südlich des Wohnhauses als Garten- und Terrassenflächen sowie nördlich und zwischen den Garagen als befestigte Hoffläche, östlich des Wohnhauses als Zugang.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Gemäß „Gewässerkundlichem Dienst Bayern“ dürfte der Grundwasserstand rd. 1,50 bis 1,80 m unter Gelände liegen.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1983 in Massivbauweise, mit Satteldach und Gebäudeversatz mit Balkonen im Norden und Süden konzipiert. Es verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Das Gebäude ist ein Zweispänner. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade, die Balkone im Gebäuderücksprung sowie die holzverschalteten Giebel.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Osten ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Barrierefreiheit ist wegen der Hochparterre-Konzeption nicht gegeben, wäre für die Bewohnerwohnung z. B. über die Terrasse herstellbar.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, zwei separate Kellerräume als Teileigentum sowie gemeinschaftlich zu nutzen ein Waschkeller und ein Fahrrad-Abstellbereich.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu Bewertungswohnung Nr. 2 liegt im Süden des Erdgeschoßes. Die Orientierung erfolgt nach Süden, Osten und Westen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen innenliegenden Stichflur mit Garderobe und Abstellnischen. Ostorientiert liegen ein Bad/WC sowie ein Zimmer, westorientiert eine Küche, südorientiert ein weiteres Zimmer sowie ein Wohnzimmer mit überdeckter Süd-Terrasse. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,50 m. Zur Wohnung gehört ein rd. 6 m² großes Kellerabteil. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am offenen Stellplatz A nördlich der westlichen Garagen sowie an den Garten- und Terrassenflächen südlich und westlich der Wohnung zugeordnet. Diese messen rd. 145 m².

Der nicht mit der Wohnung verbundene Kellerraum Nr. 6 liegt im Südwesten des Gebäudes. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einen Lichtschacht. Über den Ausbaustandard ist nichts bekannt. Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung besteht nicht. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,40 m. Eine Verbindung mit der Wohnung Nr. 2 wäre realisierbar.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem äußeren Eindruck und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1983
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Geländer Holz
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Dach:	Satteldach Holzkonstruktion, vermutlich Wärmedämmung baujahrestypisch, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Zinkblech, Kaminkopf verputzt, Schneefanggitter
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, tlw. Holzverschalung
Wandoberflächen innen:	nicht bekannt
Bodenbelag:	nicht bekannt, KG Nutzestrich
Deckensichtflächen:	nicht bekannt
Hauseingang:	Metallrahmentür mit Drahtglas-Füllung, Seitenteil verglast mit Einbau-Klinge-/Gegensprech-/Briefkastenanlage, Vordach Pultdach Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine, Untersicht Holz, Podest Naturstein
Wohnungseingang:	furniertes Türblatt, U-Zarge Holz

Innentüren:	nicht bekannt
Kellerabteil:	Holz-Latten und -Tür
Fenster:	Holzfenster/-Fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke außen Alu, Einbau-Rollläden Kunststoff
Heizung:	ölbefeuerte Zentralheizung (Kessel 1983, Brenner 2002), Regelung vermutlich witterungsgeführt, Wärmeübertragung vermutlich über Radiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	vermutlich baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	nicht bekannt, lt. Plan: Einbauwanne, Einbau-Duschwanne, WC, 2 Waschbecken, KG: Anschlüsse für Waschmaschinen, Gartenwasseranschluss
Besondere Einbauten:	nicht bekannt
Garage:	Fertigteil Beton, Flachdach, Schwingtor Blech

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse:	Waschbetonplatten
Hof/Zugang/Stellplatz:	Beton-Verbundsteinpflaster
Müllbox:	Waschbeton, Türen Blech verzinkt
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Gittertor

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-/Baum-/Strauchbestand, Rasen, Spielplatz mit Schaukel, Fahrradständer

4.5 Flächen

Die Raummaße werden überschlägig aus den Aufteilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht.

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):

Wohnung Nr. 2	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Diele inkl. Abstellbereiche	lt. Plan			8,59	
Bad/WC	lt. Plan			7,10	
Kind	lt. Plan			9,81	
Eltern	lt. Plan			14,33	
Wohnen	lt. Plan			23,28	
Küche	lt. Plan			8,04	
Zwischensumme				<u>71,15</u>	
Abzug Wandbeläge	3%			-2,13	
Balkon überdeckt	50%	9,850	1,000	<u>4,93</u>	
Wohnfläche gesamt					<u><u>73,94</u></u>
Nutzungsfläche Keller Nr. 2	lt. Plan				<u><u>6,05</u></u>
Nutzungsfläche Keller Nr. 6	lt. Plan				<u><u>22,96</u></u>

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Sondereigentum/Sondernutzungsrechtsfläche: Garten-/Terrassenfläche verwildert, Stellplatz A ungepflegt; mangels Innenbesichtigung liegen keine weiteren Erkenntnisse vor; im Rahmen dieser Wertermittlung wird Mängelfreiheit der nicht besichtigten Bereiche unterstellt;

Gemeinschaftseigentum: Fensteranstriche außen verwittert, Fassade und Holzverschalung verwittert, Balkonuntersicht über Whg. 2 Feuchtigkeitsschäden, Balkongeländer verwittert, Waschkeller Feuchtigkeitsspuren an Außenwand, Austauschrisiko Heizungsanlage; mangels Hausverwaltungsunterlagen liegen keine Erkenntnisse zu Instandhaltungsrückständen vor;

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist weitgehend gepflegt. Hinweise auf unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen bestehen nicht. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums wird als befriedigend bewertet.

Mangels Innenbesichtigung wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Demnach ist mit Bedarf an Schönheitsreparaturen und in Abhängigkeit der Nutzeranforderungen mit Modernisierungsbedarf zumindest im Bad zu rechnen. Über den Ausbaugrad des Kellers Nr. 6 ist nichts bekannt.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden. Aufgrund des Baujahrs und der vorgefundenen Konstruktion der Gebäudehülle und der Heizungsanlage ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Fenster/-Türen, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.7 Gesamtbeurteilung

Beim vorliegenden Wohnhaus handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1980er typische Konzeption, wie sie im Gemeindegebiet häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Massivbauweise, Lochfassade, Balkone, Satteldach. Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein, wobei die Architektursprache durchschnittlich ist. Vorteilhaft ist die geringe Anzahl der Wohneinheiten (vier).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist sehr zweckmäßig konzipiert. Die Belichtung ist gut, ein Querlüften ist möglich. Die straßenabgewandte Orientierung nach Süden ist sehr gut, eingeschränkt allenfalls durch den gemeinschaftlichen Spielplatz nahe der Südterrasse. Die Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen ist gut. Die Küche ist großzügig bemessen. Der Bezug zu den Freiflächen ist sehr gut. Diese bieten wegen Größe und Orientierung sehr gute Aufenthaltsqualität. Der Abstellraum Nr. 2 im Keller ist hinreichend dimensioniert. Positiv ist das Vorhandensein eines Garagenstellplatzes und eines offenen Stellplatzes.

Der separate Keller Nr. 6 ist großzügig dimensioniert und eignet sich grundsätzlich zur Nutzung als üblicher Hobbyraum. Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung liegt nicht vor. Eine Verbindung mit der Wohnung Nr. 2 wäre grundsätzlich realisierbar und für die Wohnungsnutzung vorteilhaft. Es ist jedoch vom Zustimmungserfordernis der übrigen Miteigentümer auszugehen.

Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des unterstellten Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche bis gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung der Wohnung Nr. 2 bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Geschäftsstellenbericht des Gutachterausschusses:

Gemäß Geschäftsstellenbericht lag der Durchschnittspreis der 376 im Landkreis im Jahr 2022 veräußerten Bestands-Eigentumswohnungen durchschnittlich 6.315 €/m² WF/NUF.

Auf Grundlage einer Stichprobe im September 2023 wird folgende Prognose veröffentlicht:

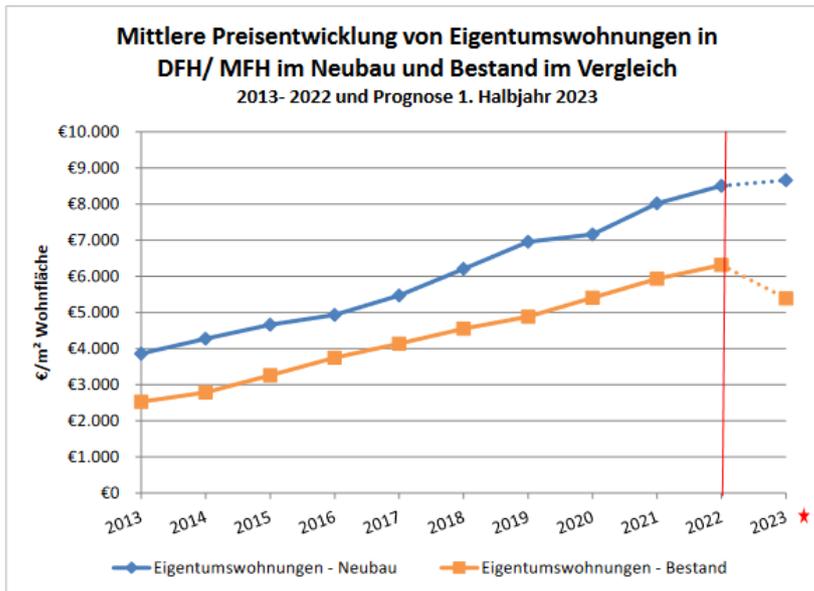


Abb. 29: Mittlere Preisentwicklung (€/ m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2013-2022, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Hj. 2023

Auf Grundlage von Verkäufen aus den Jahren 2017 bis 2022 wird für oberirdische Einzelgaragen im Bestand im gesamten Landkreis ein Durchschnittspreis von 15.000 € angegeben, für oberirdische Stellplätze im Bestand 8.000 €.

Auf die Recherche des objektspezifischen Gebäudefaktors für die Eigentumswohnung wurde verzichtet, da der aktuellste Gebäudefaktor nur für September 2022 vorliegt.

IVD-Marktbericht:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2023 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstatern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Gröbenzell, Frühjahr 2024		je m ² WF
Eigentumswohnungen Bestand	einfacher Wohnwert	4.700 €
	mittlerer Wohnwert	5.080 €
	guter Wohnwert	5.760 €
	sehr guter Wohnwert	6.330 €

Der Preisrückgang seit Frühjahr 2023 betrug zwischen 6 und 10 %.

Kaufpreisangebote:

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten im Ort, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab Juli 2023, Baujahr 1975-1990, WF 50-90 m²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
02.07.2024	Gröbenzell		ETW	1982	53	275.000 €	5.189 €
01.07.2024	Gröbenzell		ETW	1978	56	325.000 €	5.804 €
26.03.2024	Gröbenzell		ETW	1978	57	345.000 €	6.053 €
14.09.2023	Gröbenzell		ETW	1976	57	349.000 €	6.123 €
07.02.2024	Gröbenzell		ETW	1976	58	345.000 €	5.948 €
05.02.2024	Gröbenzell		ETW	1982	59	330.000 €	5.593 €
13.12.2023	Gröbenzell		ETW	1976	59	349.000 €	5.915 €
02.07.2024	Gröbenzell		ETW	1982	61	325.000 €	5.328 €
01.07.2024	Gröbenzell		ETW	1985	63	325.000 €	5.159 €
25.09.2023	Gröbenzell		ETW	1983	65	399.000 €	6.138 €
23.10.2023	Gröbenzell		ETW	1984	67	359.000 €	5.358 €
14.01.2024	Gröbenzell		ETW	1986	68	349.000 €	5.132 €
01.06.2024	Gröbenzell		ETW	1978	68	380.000 €	5.588 €
08.08.2023	Gröbenzell		ETW	1984	74	425.000 €	5.743 €
01.07.2024	Gröbenzell		ETW	1982	79	450.000 €	5.696 €
01.08.2023	Gröbenzell		ETW	1982	79	550.000 €	6.962 €
01.07.2024	Gröbenzell		ETW	1983	84	485.000 €	5.774 €
10.10.2023	Gröbenzell	Freyastr. 2	ETW	1990	86	519.000 €	6.035 €
20.10.2023	Gröbenzell		ETW	1982	89	425.000 €	4.775 €
12.07.2023	Gröbenzell		ETW	1982	90	480.000 €	5.333 €
09.07.2023	Gröbenzell		MAIS	1983	71	529.000 €	7.451 €
Mittelwert				1982	69	396.095 €	5.767 €
Median						359.000 €	5.743 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung und Zustand sind weitgehend nicht bekannt. Die hohe Anzahl an Angeboten zeigt, dass der Nachfrage wieder mehr Angebote entgegenstehen als noch vor 2022. Einige der Angebote waren zuvor mit höheren Preisen belegt. In der Aufstellung wurde jeweils nur der letzte Preis übernommen.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise ist mit – 17 % bis + 29 % leicht inhomogen, nach Streichung der beiden Extremwerte jedoch mit – 11 % bis + 21 % als homogen anzusehen. Der Median liegt nahe dem Mittelwert, rd. 9 % unter dem Durchschnittswert gemäß Geschäftsstellenbericht 2022 und im Bereich des vom IVD für Frühjahr 2024 genannten Wert für Wohnungen mit gutem Wohnwert.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses acht auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund

der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Wohnung Nr. 2: Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Fürstentum Bruck liegen für die zu bewertende Wohnung hinreichend geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits in den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude
- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt.

Eines der Vergleichsobjekte wurden vermietet verkauft. Da das Bewertungsobjekt auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten ist, erfolgt eine marktgerechte Anpassung dieses Kaufpreises.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ bewertet.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Wohnungen erfordert keine Anpassung. Wegen der rd. 145 m² großen Sondernutzungsrechtsfläche erfolgen empirische Zuschläge unter „Größe“, insbesondere bei den Wohnungen in Obergeschoßen.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise um – 10 % pro Jahr indexiert.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 2** (ohne Garage und Stellplatz) folgender, objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Gröbenzell, BJ 1970-1995, WF 60-90 m²

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	Kaufpreis je m ²	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert	
								Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index		
1	01/2023	Kochelseestr.	EG-Garten	nein	1992	78	8.064 €	1,00	1,00	0,83	1,00	0,85	5.689 €	
2	02/2022	Hubertusstr.	EG-Garten	nein	1993	90	6.056 €	1,00	1,00	0,85	1,00	0,80	4.118 €	
3	09/2023	Alpenstr.	EG-Garten	nein	1984	74	5.000 €	1,00	1,00	1,00	1,03	0,92	4.738 €	
4	11/2023	Freyastr.	EG-Garten	nein	1991	63	7.460 €	1,00	1,00	0,85	1,03	0,93	6.074 €	
5	09/2022	Olchinger Straße	EG-Balkon	nein	1972	88	6.761 €	1,00	1,05	1,10	1,00	0,82	6.403 €	
6	03/2022	Tannenleckstr.	1. OG	ja	1989	72	6.319 €	1,08	1,00	0,95	1,15	0,80	5.965 €	
7	06/2022	Ammerseestr.	8. OG	nein	1972	70	6.571 €	1,00	1,03	1,10	1,15	0,80	6.849 €	
8	07/2023	Ammerseestr.	3. OG	nein	1972	89	4.472 €	1,00	1,03	1,10	1,15	0,80	4.661 €	
9	07/2023	Ammerseestr.	1. OG	nein	1972	88	4.977 €	1,00	1,03	1,10	1,15	0,80	5.188 €	
10	10/2023	Grünfinkenstr.	2. OG	nein	1982	90	4.353 €	1,00	1,00	1,00	1,15	0,92	4.605 €	
11	10/2023	Grünfinkenstr.	1. OG	nein	1982	68	4.956 €	1,00	1,00	1,00	1,15	0,92	5.243 €	
12	09/2022	Hans-Sachs-Str.	1. OG	nein	1971	84	4.726 €	1,00	1,00	1,10	1,15	0,82	4.902 €	
Arithmetisches Mittel						1981	80	5.810 €						5.370 €
Median													5.216 €	

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 23 bis + 28 % um den Mittelwert, was als noch homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 3 % unter dem Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 17 % unter dem vom Gutachterausschuss für 2022 genannten Durchschnittspreis für Bestands-Wohnungen im gesamten Landkreis, was u. a. durch die Preisentwicklung und das Baujahr begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 9 % unter dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten und zwischen den vom IVD im Frühjahr 2024 für Wohnungen mittleren und guten Wohnwerts genannten Durchschnittswerte. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts, insbesondere der Lage, ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 2** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **5.220 €/m²** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums Nr. 2 im Kellergeschoß, nicht jedoch der Garage und des offenen Stellplatzes.

Der Gutachterausschuss bereinigt die Kaufpreise in der Kaufpreissammlung um enthaltene **Einzelgaragen** um einen Betrag von **15.000 €**, um enthaltene **offene Stellplätze** um **8.000 €**. Es ist daher systemkonform, diese Ansätze in der Bewertung zu übernehmen.

Bewertung Wohnung und Garage Nr. 2:

Es ergeben sich folgende marktangepasste, vorläufige Vergleichswerte:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m ² /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 2	73,94 m²	5.220 €	385.967 €
Garage Nr. 2	1	15.000 €	15.000 €
Stellplatz A	1	8.000 €	8.000 €
Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert			408.967 €

Im marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert ist der Wertanteil für den ¼-Miteigentumsanteil an der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche Flurstück Nr. 1302/32 enthalten. Dieser Wertanteil wird vereinfachend wie folgt ermittelt:

20 m² x 200 €/m² (marktüblicher Wertansatz für Verkehrsflächen) x ¼ **1.000 €**

Keller Nr. 6:

Erfahrungsgemäß liegt das Wertniveau von mit der Wohnung verbundenen Hobbyräumen bei rd. 50 % des Wohnflächenpreises der Wohnung (vgl. Immobilienmarktbericht der LH München 2023, S. 36). Demnach lagen in der Landeshauptstadt die Kaufpreise für nicht mit der Wohnung verbundenen Hobbyräumen bei rd. 2.200 €/m² NUF (Spanne 1.200 bis 3.900 m²). Die mittleren Kaufpreise liegen hier jedoch je nach Lage zwischen 10.150 und 20.700 €/m² WF. Daraus ergibt sich für nicht verbundene Hobbyräume ein Wertanteil von rd. 10 bis 20 % des Wohnflächenwerts der Wohnung. In Gemeinden der vorliegenden Größe tendieren die Wertanteile aus sachverständiger Erfahrung bis zu rd. 25 % des Wohnflächenwerts der Wohnung.

Für den **Keller Nr. 6** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von 25 % des Wohnflächenwerts 5.220 €/m², somit in Höhe von **1.305 €/m²** Nutzungsfläche.

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m ² /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Keller Nr. 6	22,96 m²	1.305 €	29.963 €
Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert			29.963 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um marktangepasste vorläufige Vergleichswerte gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Es werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden am Sondereigentum in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 4.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Vergleichswertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen. Hinsichtlich von Mängeln am Gemeinschaftseigentum erfolgt kein Wertabschlag, da davon ausgegangen wird, dass eine hinreichende Instandhaltungsrücklage besteht.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbetrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen und Modernisierungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

	Wohnung Nr. 2	Keller Nr. 6
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	rd. 409.000 €	rd. 30.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.000 €	./.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Markt-anpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, ggf. unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungstichtag **31. Juli 2024**

für die **Wohnung und Garage Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht am Stellplatz A**,
225,23/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, Gemarkung Gröbenzell,
Westendstraße 15, 82194 Gröbenzell

ein Verkehrswert (Marktwert) von

405.000 €

(in Worten: vierhundertfünftausend Euro)

darin enthalten ein Wertanteil des $\frac{1}{4}$ -Miteigentumsanteils an Flurstück Nr. 1302/32 von 1.000 €,

für den **Keller Nr. 6**,
16,50/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück w. o.

ein Verkehrswert (Marktwert) von

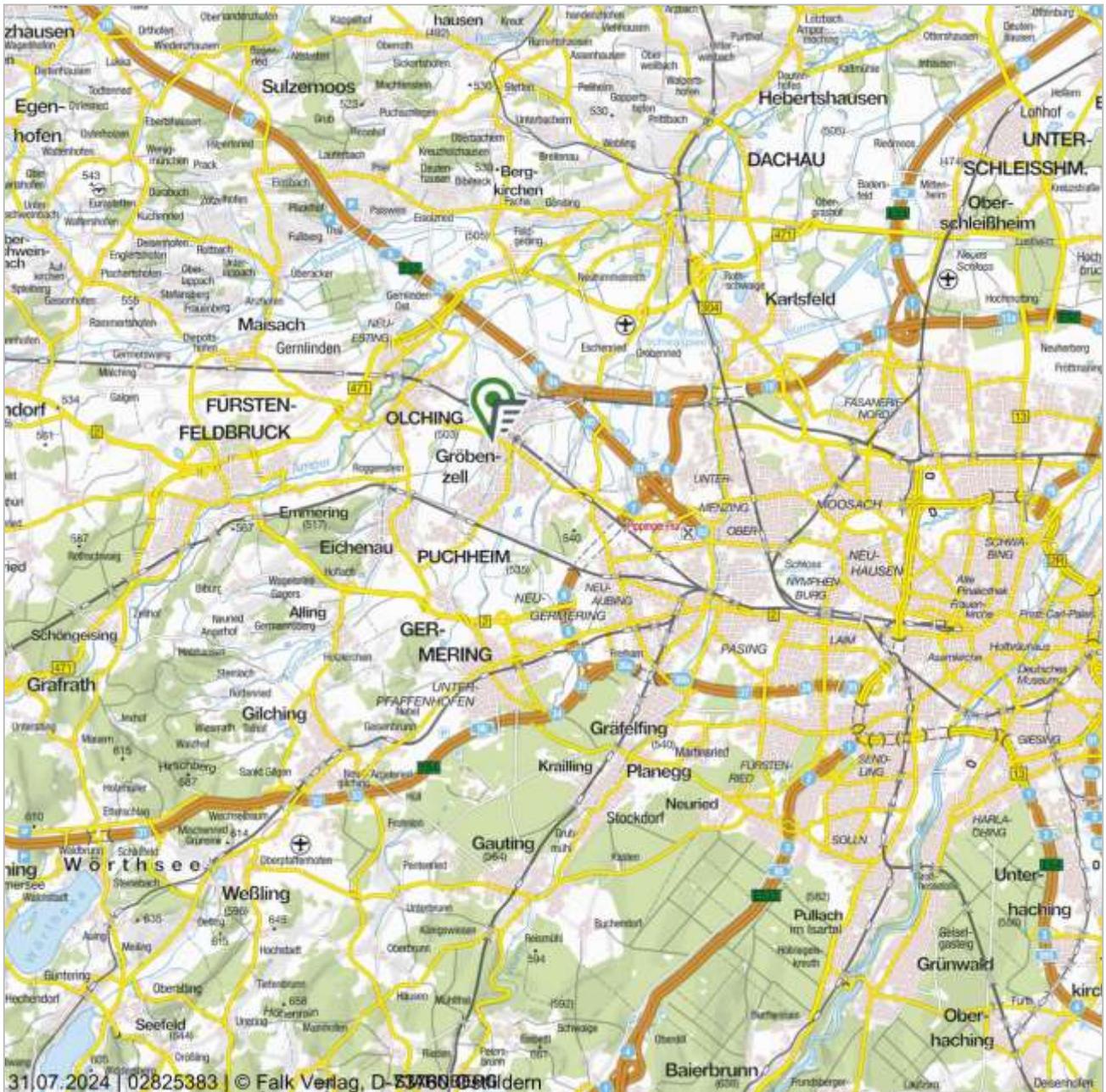
30.000 €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

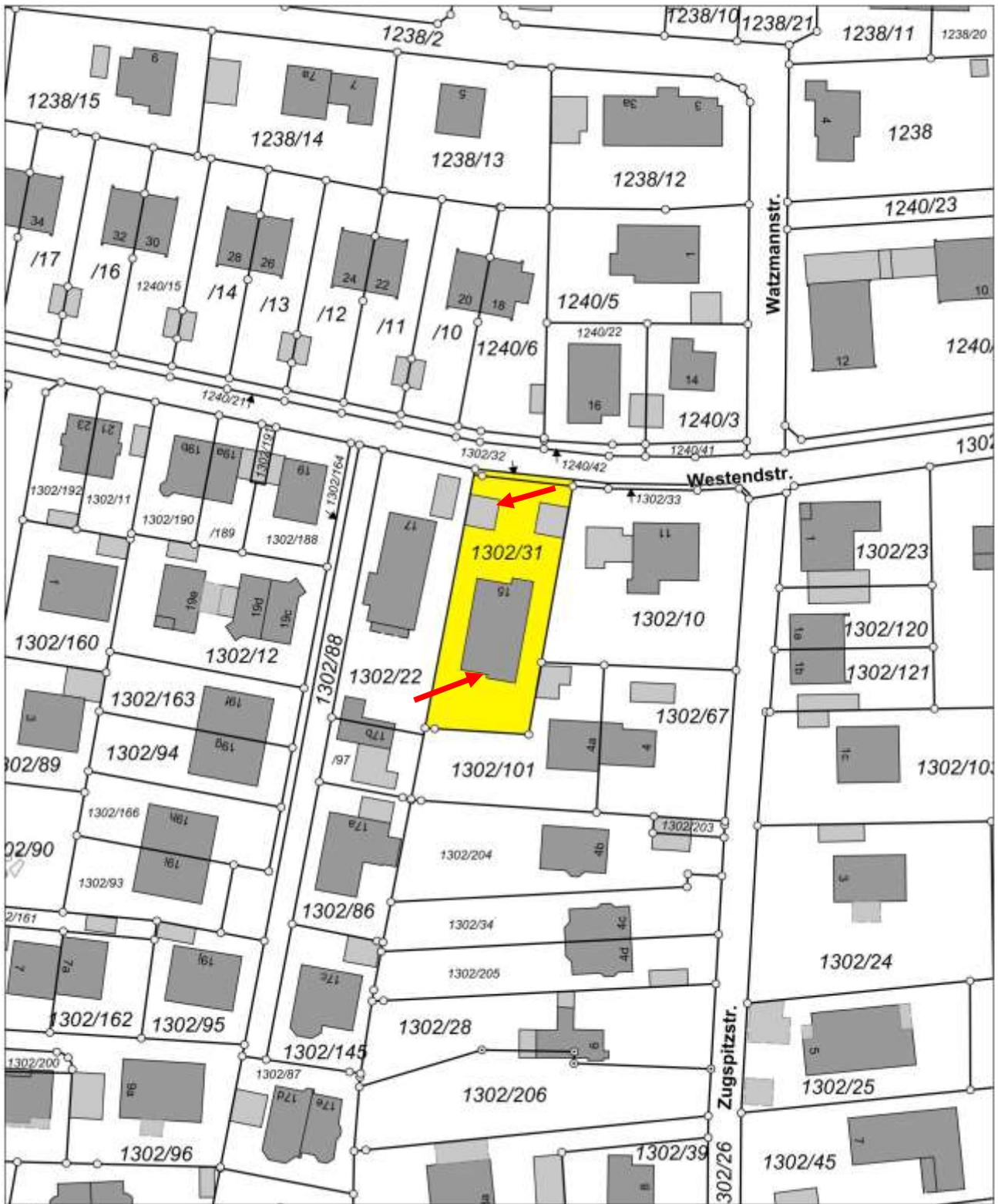
Die Anlagen 1 bis 9 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

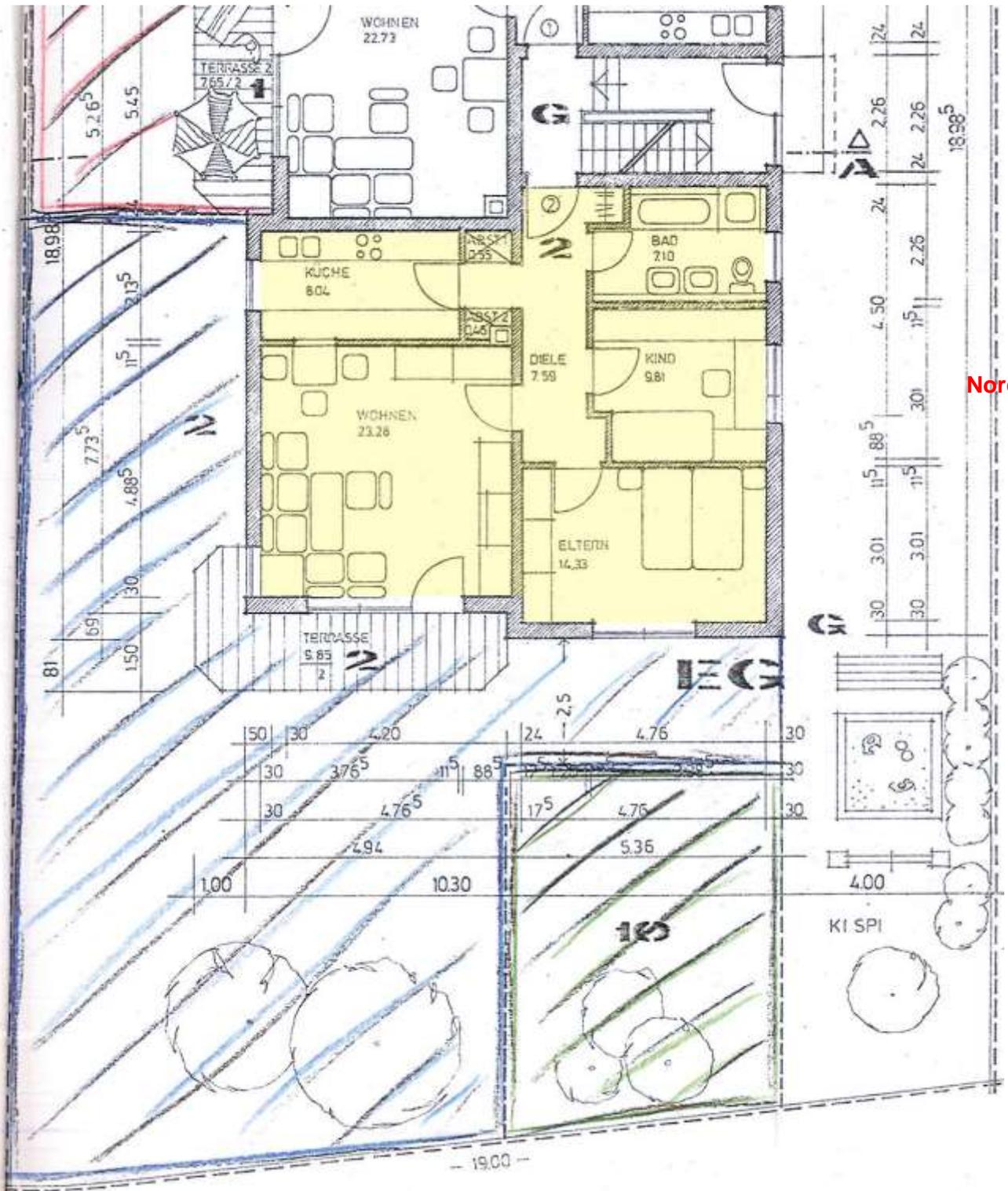


Ortsplan

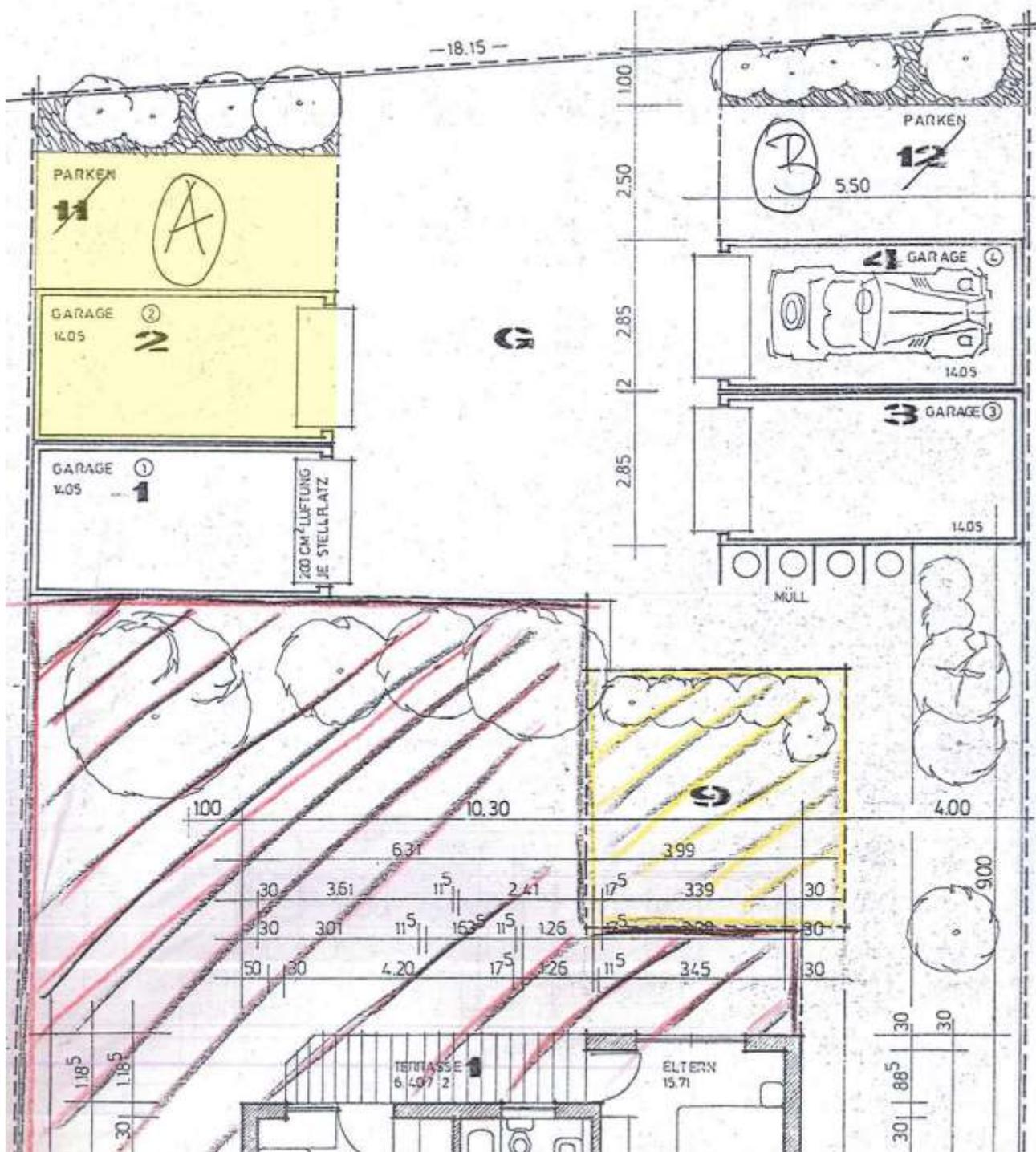


Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.000)

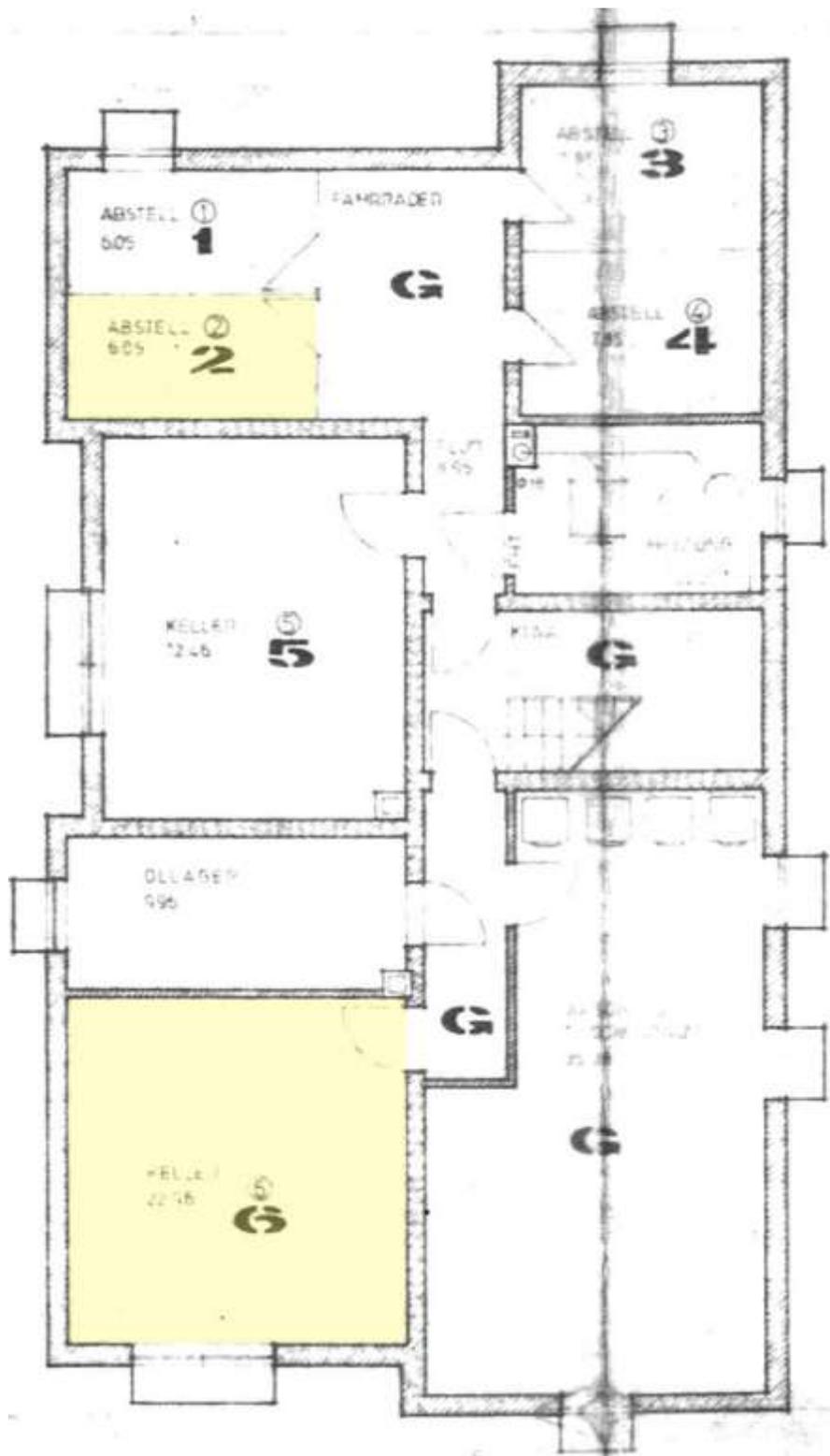
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Garage/Stellplatz



Grundriss Kellergeschoß



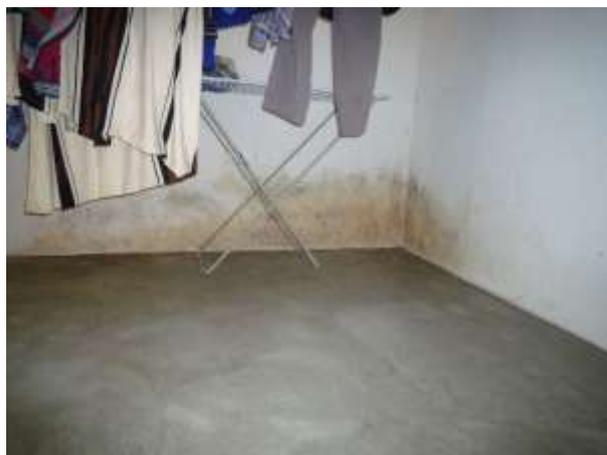
Eingang von Osten



Ansicht von Süden



Garten von Osten



Waschkeller



Waschkeller



Treppenhaus EG



Kellerabteil Nr. 2



Zugang Keller Nr. 6