

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

Wohnungseigentum

Holzhofstraße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

12,83/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25
samt Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 11



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1514 K 6/23

Wertermittlungstichtag: 28. August 2023

Qualitätstichtag: Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Verkehrswert: 252.000,00 €
(miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA230143
Ausgefertigt am: 22.09.2023
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	5
4.1	Grundbuchdaten	5
4.2	Standort und Lage	7
4.2.1	Makrolage	7
4.2.2	Mikrolage	8
4.3	Erschließungszustand	9
4.4	Grundstücksgestalt	9
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	9
4.4.2	Altlasten	9
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	9
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	10
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	10
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	11
4.5.3	Hausgeld.....	11
4.5.4	Versicherungen.....	11
4.5.5	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	11
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks.....	12
4.6.3	Baugenehmigung.....	12
4.7	Denkmalschutz	12
5	Baubeschreibung	13
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus.....	13
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 25.....	14
5.1.2	Energieeffizienz	14
5.2	Zubehör.....	15
5.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	15
5.4	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	15
5.5	Instandhaltungsrücklage	15
6	Beurteilung	16
6.1	Grundrissgestaltung	16
6.2	Belichtung / Belüftung	16
6.3	Bauzustand und Modernisierung	16
6.4	Immissionsbelastung	16
6.5	Risiken	17
6.6	Marktsituation	17
7	Verkehrswertermittlung	18
7.1	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	18
8	Vergleichswertverfahren.....	19
8.1	Vorbemerkung	19
8.2	Vergleichspreisankünfte für Wohnungen.....	19
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
8.4	Vergleichswertberechnung – Sondereigentumseinheit Nr. 25	22
9	Verkehrswert	23
9.1	Ergebnis.....	23
9.2	Versicherung und Urheberrecht	24
10	Anlagen zum Gutachten.....	25
10.1	Bilddokumentation	25
10.2	Flurkarte.....	33
10.3	Grundriss 1. Obergeschoss – Wohnung Nr. 25 (rot markiert).....	34
10.4	Grundriss Kellergeschoss.....	35
10.5	Gebäudeschnitt.....	36
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	37
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	38
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	39

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am 28. August 2023 war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 10.03.2023 Aktenzeichen: 1514 K 6/23
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	28. August 2023
Qualitätsstichtag	28. August 2023
Gegenstand der Bewertung	Gegenstand der Bewertung ist die Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Holzhofstraße 10, 82256 Fürstenfeldbruck. Laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Bad, Diele und Balkon. Zur Sondereigentumseinheit gehört der mit Nr. 25 bezeichnete Abstellraum im Kellergeschoss. Des Weiteren wurde der Wohnung das Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Pkw-Außenstellplatz Nr. 11 zugeordnet. Die zu bewertende Einheit befindet sich in einer circa 1972 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf im Verbund errichteten Wohnhäusern mit insgesamt 75 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden in geschlossener, 5- bis 6-geschossiger Bauweise, unterkellert, mit Flachdach errichtet.
Wohn-/ Nutzfläche	Wohnung Nr. 25: rd. 56,6 m ² Wohnfläche Kellerabteil Nr. 25: rd. 3,5 m ² Fläche Zubehörraum
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 28. August 2023 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für die Beteiligten: Prozessbevollmächtigter der Antragsgegnerin - für den Sachverständigen: der Unterzeichner - sonstige Anwesende: Mieter Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen	· Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 16.02.2023

Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen und Auskünfte

Grundbuchamt:

- Dienstbarkeitsbestellung Starkstromleitungs- und Trafostationsrecht – Bewilligung vom 07.04.1972
- Dienstbarkeitsbestellung Kanal- und Wasserleitungsrecht – Bewilligung vom 14.06.1971, URNr. 1788
- Aufteilungsplan zur Bescheinigung des Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 11.11.1971
- Teilungserklärung vom 23.11.1971, URNr. 5396
- Kaufvertrag – Bewilligung vom 21.12.1972, URNr. 7235
- Nachtrag Teilungserklärung vom 02.02.1972, URNr. 1150

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte) durch den Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck
- Jahresmarktbericht 2022 und Halbjahresreport 2023 / Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München

WEG-Verwaltung:

- Protokoll ord. Eigentümerversammlung 2021, 2022
- Beschlusssammlung ab 25.04.2012
- Einzeljahresabrechnung 2022
- Gesamtwirtschaftsplan 2023
- Energieausweis vom 28.02.2014

Sonstiges:

- Baubeschreibung, ohne Datum (Transland Immobilien, Bauvorhaben Schöngeisingerstr. / Ecke Holzhofstr.)
- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Bauplanungsrechtliche Situation (Flächennutzungs- und Bebauungsplan)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht	Fürstenfeldbruck
Grundbuch von	Fürstenfeldbruck
Gemarkung	Fürstenfeldbruck
Blatt	6109

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1517/41	Holzhofstr. 8 - 16 (gerade), Wohnhaus, Hofraum (darauf Transformatorenstation Nr. 53 der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27)	4.688 m ²

Miteigentumsanteil

12,83/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Starkstromleitungs- und Trafostationsrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck. Gemäß Bewilligung vom 7. April 1971 eingetragen am 28. April 1971 und hierher übertragen am 22. Dezember 1971.

Lfd. Nr. 2: Kanal- und Wasserleitungsrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck. Gemäß Bewilligung vom 14. Juni 1971 eingetragen am 17. November 1971 und hierher übertragen am 22. Dezember 1971.

➤ *Die unter der lfd. Nummer 1 und 2 eingetragenen Rechte wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertende Sondereigentumseinheit dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden.*

Lfd. Nr. 3-7: gelöscht

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 6/23); eingetragen am 16.02.2023.

Lasten Abteilung III

Keine Eintragungen in Abteilung III.

Grundbuchausdruck vom

16.02.2023

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

Fürstenfeldbruck hat rund 38.000 Einwohner und ist seit 01.01.2006 Große Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, Planungsregion 14. Er grenzt im Osten und Südosten an die Landeshauptstadt und den Landkreis München, im Süden und Südwesten an die Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech. Weitere Landkreisnachbarn sind die Landkreise Dachau im Norden und Nordosten sowie Aichach-Friedberg im Nordwesten.

Der Osten des Kreisgebietes weist eine städtische Struktur mit modernen Siedlungszentren auf. Die Gemeinden im westlichen Landkreis sind weitestgehend ländlich geprägt. Mit einer Gesamtfläche von knapp 43.500 ha und rund 221.000 Einwohnern liegt Fürstenfeldbruck im Vergleich mit den 71 bayerischen Landkreisen (ohne kreisfreie Städte) mit der Einwohnerzahl an 4. und mit seiner Fläche an 69. Stelle. Er ist damit der am dichtesten besiedelte Landkreis Bayerns.

Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen sind die Autobahnen A 8 (München-Stuttgart), die A 99 mit der "Eschenrieder Spange" im Nordosten und Osten sowie die A 96 (München-Lindau) im Süden. Dazu die Bundesstraßen B 2 und B 471, die durch das Kreisgebiet führen. Auf dem Landkreisgebiet verkehren vier S-Bahnlinien sowie rund 30 Buslinien. Zudem ist jede der 23 Städte und Gemeinden mit dem landkreisweiten Anrufsammeltaxisystem (A.S.T.) verbunden. Die wichtigsten Airports für nationale und internationale Flugverbindungen sind der Münchner Großflughafen "Franz-Josef-Strauß" und der Flughafen Augsburg.

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Fürstenfeldbruck ist geprägt von mittelständischen Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk, Dienstleistungs- und Gastgewerbe. Rund 94.000 Personen waren im Landkreis Fürstenfeldbruck am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die diesem Gutachten als Anlage beigelegten Auszügen aus der Umgebungskarte und dem Stadtplan.

Statistische Infos über Fürstenfeldbruck:

Kommunale Kosten:¹

· Grundsteuer A	310 %
· Grundsteuer B	350 %
· Gewerbesteuer	380 %

Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2021):² 14.797

Ausgewählte Wirtschaftsbereiche nach Beschäftigten:

· Produzierendes Gewerbe	2.447
· Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2.640
· Unternehmensdienstleister	3.760
· Öffentliche und private Dienstleister	5.934

Beschäftigte am Wohnort (30.06.2021): 16.071

Durchschnittsalter (2021):³ 43,8

· Jugendquotient	32,3
· Altenquotient	35,2

Arbeitslosenquote insgesamt (August 2023) 3,1 %

¹ Quelle: https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_finanzen.html

² Statistik kommunal 2022 / Fürstenfeldbruck

³ Statistik kommunal 2022 / Fürstenfeldbruck

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Grundstück, auf dem sich die hier zu bewertende Wohnung befindet, liegt im Kreuzungsbe-
reich der Holzhof- und Schöngeisinger Straße, direkt gegenüber der AmperOase, des Eisstadi-
ons und des Sportzentrum Fürstenfeldbruck, und damit etwa 1 Kilometer westlich von der
Altstadt entfernt. Die Schöngeisinger Straße verbindet die Hauptstraße (B 2) im Ortzentrum mit
der B 471 im Südwesten der Stadt Fürstenfeldbruck.

Verkehrslage:

Durch den Ort führt die Bundesstraße 2, über welche man schnell den etwa 13 Kilometer ent-
fernten Autobahnring A 99 – verbindet mehrere nach München führende Autobahnen – sowie
die im Norden liegende Bundesstraße 471, mit Anbindung zur A 8 (München – Stuttgart) und A
96 (München – Lindau), erreicht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Fürstenfeldbruck verfügt über zwei S-Bahnhöfe und ein umfangreiches Busnetz, das im öffentli-
chen Nahverkehr integriert ist. Der S-Bahnhof „Fürstenfeldbruck“ liegt etwa 1,7 Kilometer ent-
fernt. Hier halten die S-Bahnen der Linie S4 (Geltendorf – Ebersberg). In der Landsberger
Straße und Schöngeisinger Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung Bushaltestellen der
Linie 825, 840, 815 und 820.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in ausreichender Anzahl im Ortszent-
rum von Fürstenfeldbruck bzw. in einen der am Stadtrand gelegenen Gewerbegebiete.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtgebiet sind zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Sie befinden
sich in einem Umkreis von circa zwei Kilometern.

Lagebeurteilung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck gilt allgemein als durchschnittliche bis gute Wohngegend. Ein großer
Pluspunkt ist die gute Infrastruktur, insbesondere die zwei S-Bahnhöfe, die den Ort für Pendler
äußerst attraktiv machen. Von Vorteil ist die kurze Anbindung an die Staatsstraßen in direkter
Umgebung, auf denen man schnell und bequem München und das Umland mit den zahlreichen
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erreicht. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen
Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen.

Das Erholungsgebiet Pucher Meer liegt im Nordwesten von Fürstenfeldbruck und bietet auch
eine Vielzahl an naturnahen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Zwischen Fürstenfeldbruck und
Schöngeising erstreckt sich das Naturschutzgebiet Amperauen mit Leitenwälder und bietet wei-
tere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung.

Störend ist die Lage an der stärker befahrenen Schöngeisinger Straße. Diese weist ganztägig
ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohngegend in verkehrsbelasteter Lage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, mit einer amtlichen Fläche von 4.688 m². Die Topografie des Grundstücks ist als eben zu bezeichnen. Lediglich nach Nordosten zur Holzhofstraße hin steigt das Grundstück um etwa einen Meter an. Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht. In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

⁴ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Flurstück 1517/41, ist in geschlossener Bauweise mit einer um 1972 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf im Verbund errichteten Wohnhäusern mit insgesamt 75 Wohneinheiten, bebaut. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück 44 Kfz-Außenstellplätze.

Eine Zuwegung führt von der östlich verlaufenden Holzhofstraße zum überdachten Hauseingang an der Nordseite des Gebäudes. Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 25 liegt im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Holzhofstraße 10. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus mit anschließendem Treppenhausflur bzw. über die Aufzugsanlage. Ab dem 1. Obergeschoss hält der Aufzug nur in den Zwischengeschossen. Im Geschoss befinden sich – einschließend der hier zu bewertenden Wohnung – drei Wohnungen.

Angekommen in der Wohnung Nr. 25 betritt zunächst man die innenliegende Diele⁵, von der aus alle Räume der Wohnung erschlossen werden. Nach Nordwesten zum Innenhof orientiert liegen die Küche und das Schlafzimmer. Das Wohnzimmer, an dem wiederum der gleichermaßen ausgerichtete Balkon anschließt, ist nach Südosten zur Schöngesinger Straße gerichtet. Innenliegend, zwischen Schlaf- und Wohnzimmer situiert, liegt das Badezimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Zählerraum auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Fahrrad-, Kinderwagen- und Trockenraum). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 25 zeigt eine Größe von rund 3,5 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile und die Zugangstür sind aus einem Lattenverschlag.

Die Zufahrt zum Parkplatz im Hof erfolgt von der Holzhofstraße aus Richtung Osten. Dabei führt die Zufahrt teilweise über die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist grundbuchlich gesichert. Bei dem im Sondernutzungsrecht befindlichen Parkplatz Nr. 11 handelt es sich um einen Pkw-Außenstellplatz. Dieser ist mit Nr. 11 am davorliegenden Rundbalkenzaun markiert.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung Nr. 25 samt Keller ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden den Aufteilungsplänen (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.11.1971 / Aufteilungsplan Nr. *nicht bekannt*) entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Aufmaße wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße, von denen noch ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen werden muss. Der Balkon wird aufgrund des Nutzwertes und der Größe mit einer Fläche von 50 % der Grundfläche berücksichtigt.

Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

⁵ Die im Aufteilungsplan mit Diele und Abstellraum bezeichneten Räume wurden zu einem großen Raum (Diele) zusammengelegt.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche		Ansatz	Gesamtfläche	
Wohnung Nr. 25	Diele mit Abstellraum	ca.	7,17 m ²			
	Bad	ca.	4,36 m ²			
	Küche	ca.	9,30 m ²			
	Schlafzimmer	ca.	15,90 m ²			
	Wohnzimmer	ca.	19,21 m ²			
Zwischensumme					ca.	55,94 m ²
abzügl. Putz					3 %	ca. 1,68 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)					ca.	54,26 m ²
zuzügl. Balkon			4,68 m ²	1/2	ca.	2,34 m ²
Wohnfläche					ca.	56,60 m²
					rd.	56,60 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 25	ca.	3,50 m ²		rd.	3,50 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 25 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Der Wohnraummietvertrag wurde am 28.06.2022 geschlossen. Das Mietverhältnis begann am 01.07.2022 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt für die Wohnung 805,00 EUR sowie für den Pkw-Stellplatz 50,00 EUR. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 10.260,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2022 vor. Demnach beliefen sich die Gesamtkosten im Jahr 2022 auf 3.160,15 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten (Kosten für den Mieter) ist in der Nebenkostenabrechnung mit 2.554,14 EUR ausgewiesen.

4.5.4 Versicherungen

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Aus dem Wirtschaftsplan geht nur hervor, dass Versicherungen bestehen.

4.5.5 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 23.11.1971 -URNr. 5396 samt Nachtrag hierzu vom 02.11.1972 -URNr. 1150.

Mit Kaufvertrag vom 21.12.1972, Urkundennummer 7235, wurde dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 25 das alleinige Nutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Parkplatz Nr. 11 eingeräumt. Ein Sondernutzungsrechtsplan war sowohl dem Kaufvertrag als auch der Teilungserklärung samt Nachtrag nicht zu entnehmen.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt nach § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 vom 25.09.1978 (Datum des Inkrafttretens).

Folgende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)⁶;
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist auf dem Grundstück mit „VI“ festgesetzt;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,26;
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,18;
- geschlossene Bauweise;
- Flachdach / Satteldach;
- Traufhöhe 17,60 m;

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan bei der Stadt oder im Internet⁷ zu entnehmen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁸ einzustufen.

4.6.3 Baugenehmigung

Der Unterzeichner hat die Bauakte beim Bauamt der Stadt Fürstenfeldbruck nicht eingesehen. Ein genehmigter Eingabeplan und die dazugehörige Baugenehmigung lagen dem Unterzeichner nicht vor.

Ein Stempelvermerk auf dem genehmigten Aufteilungsplan vom 11.11.1971 weist darauf hin, dass der gegenwärtige Tekturplan (Aufteilungsplan) bauaufsichtlich mit Bescheid Nr. 613-617/70 vom 25.08.1970 / 02.11.1971 genehmigt ist. Der vorliegende Aufteilungsplan konnte vom Sachverständigen nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

Somit ist davon auszugehen, dass keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Die Fertigstellung der Wohnanlage und somit das Baujahr kann mit 1972 angenommen werden.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und

⁶ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

⁷ <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungauskunft/>

⁸ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege⁹ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus als Teil einer Wohnanlage
Geschosse	Fünf- und sechsgeschossig, unterkellert mit Flachdach
Baujahr	1972
Konstruktionsart	Massivbauweise
Bodenplatte / Fundament	Stahlbeton
Keller	Stahl- bzw. Stampfbeton
Decken	Stahlbetondecken
Umfassungswände	Beton, 27,5 und 20 cm stark
Fassade	Verputzt und getönt gestrichen
Innenwände	Wohnungstrenn- und Tragwände in Massivbauweise mit Betonkern; nichttragende Zwischenwände in Leichtbausteinen
Dach	Flachdach als Warmdach
Treppenhaus	Hauseingangselement als Aluminiumrahmentür mit Glasfüllung; Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprechanlage aus Metall, seitlich neben dem Hauseingang installiert; Geschosstreppe aus Stahlbeton, Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl mit PVC-ummantelten Handlauf; Wände verputzt und hell gestrichen

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

Wohnungseingangstür	Vollspantürblatt mit Spion, Zylinderschloss und Stahlzarge
Personenaufzug	Ein Personenaufzug (EG – 2. OG) ist im Haus vorhanden. Dieser hält ab dem 1. OG nur in den Zwischenpodesten.
Fenster	Kunststofffenster mit Standard-Isolierglas (Einbaujahr: 2001 und 2008), Fensterrahmenfarbe braun (außen) und weiß (innen); Innenfensterbänke Naturstein; Außenrollläden sind nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt das über Fernwärmenetz. Raumerwärmung mittels Plattenheizkörper mit Thermostatventil.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 25

Bodenbeläge	Fliesen: Bad PVC-Böden: Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Wandgestaltung	· Wandputz mit Anstrich (weiß gestrichen) und Tapete · Küche mit einseitigem Fliesenspiegel und Dekorfolie · Bad vollgefliest, weiß-grau melierte Wandfliesen mit Bordüre
Deckengestaltung	Deckenputz (weiß gestrichen)
Innentüren	Glatte Türblätter mit Naturfurnier (Macore) in Stahlzarge
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit Sicherungsautomaten und Fehlerstrom-Schutzschaltung, befindet sich im Flur. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorhanden.
Rauchwarnmelder	vorhanden
Balkon / Loggia	Balkon mit Textilbelag; Brüstungselement aus Beton, Trennwand zum Nachbarn aus Glas

5.1.2 Energieeffizienz

Für die Gebäude Holzhofstraße 8 – 16 wurde am 28.02.2014 (gültig bis: 27.02.2024) ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Energieverbrauchskennwert von 107 kWh/(m²·a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist im Kennwert enthalten. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bereits an einigen Bauteilen durchgeführt.

5.2 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör wurde in der Sondereigentumseinheit Nr. 25 nicht vorgefunden.

5.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen wurden in der Sondereigentumseinheit Nr. 25 nicht vorgefunden. Die Küchenzeile steht im Eigentum des Mieters.

5.4 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand und vermittelt den typischen Charakter eines 70er Jahre Hauses. Erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, wurde am Gemeinschaftseigentum nicht festgestellt. Laufende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden, gemäß vorliegenden Protokollen und Inaugenscheinnahme vor Ort, regelmäßig durchgeführt. Im Zuge der Gutachtererstellung hat der Sachverständige Rücksprache mit der WEG-Verwaltung gehalten. Es wurde mitgeteilt, dass größere Instandhaltungsmaßnahmen nicht geplant sind.

Den Protokoll zur „Ein-Mann-Versammlung“ vom 12.01.2021 ist zu entnehmen, dass ein Austausch der alten Aufzugsanlagen in der gesamten Wohnanlage beschlossen wurde. Die Maßnahme wurden im Jahr 2021/2022 abgeschlossen. Den Protokollen ist weiterhin zu entnehmen, dass im Jahr 2020 Maler- und Betonsanierungsarbeiten an der Fassade durchgeführt wurden.

In der hier zu bewertenden Wohnung konnten keine gravierenden Schäden und Mängel festgestellt werden. Lediglich auf dem Balkon ist die Glasscheibe der Trennwand zum Nachbarn gesprungen. Des Weiteren sollten die Balkontür und alle Fensterelemente neu justiert und geölt sowie die Innentüren renoviert werden. Hier konnten an mehreren Türblättern Klebereste, großflächige Kratzer und kleinere Schäden gesichtet werden.

5.5 Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Verwalter zum Stichtag 31.12.2022 auf 84.174,34 € für das Wohngebäude und auf 27.071,67 € für die Stellplätze.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Es handelt sich um eine gut nutzbare Wohnung für einen 2-köpfigen Haushalt. Die Aufenthaltsräume sind für die vorgefundene Wohnungsgröße ausreichend groß dimensioniert und bieten weitestgehend die nötigen Stellflächen. In der nur ca. 2,10 m² (Fertigmaß) breiten Küche findet sich durchaus Platz zum Stellen eines Platzspartisches mit Bestuhlung. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons verfügt. Nachteilig sind das kleine und innenliegende Bad, auch wenn dieses mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Zur Wohnung gehört zudem ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Pkw-Außenstellplatz im Hof.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist in Richtung Südosten und Nordwesten ausgerichtet. Sinnvoll ist dabei zwar die Ausrichtung des Wohnzimmers mit angeschlossenem Balkon zur besser belichten Südostseite, beachtet werden muss aber, dass es durch den hohen Baumbestand im südlichen Grundstücksbereich und durch die Balkonplatte der darüber liegenden Wohnung, es zu deutlichen Schattenbildungen auf dem Balkon und im Wohnzimmer kommt. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden müssen die Diele und das Bad. Die Küche und das Schlafzimmer zeigen zum Hauseingang nach Nordwesten. In diesen beiden Räumen kommt es durch das angeschlossene Nachbargebäude ebenfalls zu Verschattungen.

Insgesamt kann nur von einer einfachen bis durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Das Bad ist mit einem elektrischen Wandlüfter ausgestattet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Aufgrund laufend durchgeführter Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Haus einen ordentlichen Erhaltungszustand, auch wenn es in einigen Bereichen nicht mehr auf den neusten Stand ist. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher im Bereich der Fensterelemente, des Dachs und an der Fassade (Wärmedämmung an Nord-, Ost- und Westseite) durchgeführt. Hierbei ist zu erwähnen, dass einige Maßnahmen, wie beispielsweise der Fensteraustausch, bereits über 20 Jahre zurückliegen.

Innerhalb der Wohnung wurden bereits das Bad saniert und der alte Sicherungskasten gegen einen neuen Unterverteiler mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter ausgestattet. Nach Angaben des Mieters wurden die Wand- und Deckenbeläge vor Einzug im Jahr 2022 malerisch instandgesetzt. Es wurde ein mittlerer und zeitgemäßer Ausstattungsstandard vorgefunden.

6.4 Immissionsbelastung

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw., wurden beim Besichtigungstermin vor allem auf dem Balkon und bei geöffnetem Fenster festgestellt. Durch die dichte Lage an der Schöngesinger Straße sorgt der Verkehr für eine permanente Geräuschbelästigung.

Zudem liegt das Bewertungsobjekt gegenüber der AmperOase, des Eisstadions und des Sportzentrum Fürstenfeldbruck, wodurch es zu weiteren Geräuschbelästigungen kommen kann, auch wenn diese im Zuge der Ortsbegehung nicht festgestellt werden konnten.

6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind.

6.6 Marktsituation

Der Großraum München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgt flächendeckend für steigende Grundstückspreise in den vergangenen Jahren. Nachhaltig entscheidend für die Attraktivität des Ballungsraum München wird sein, wie die dazugehörigen Landkreise die Mobilitätsprobleme und das knappe Angebot an Wohnraum in der Zukunft meistern werden. Die jüngste Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2040 ein Wachstum auf 3,16 Millionen Einwohner.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck veröffentlichte letztmalig im August 2022 ein Geschäftsstellenbericht mit Marktdaten aus dem Jahr 2021. Ein Quartals- oder Halbjahresreport, um beispielsweise möglichst aktuell auf starke Veränderungen am Markt zu reagieren, veröffentlicht der örtliche Gutachterausschuss nicht. Dem Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahlen die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen sind. Die aktuellen Analysen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche Preisentwicklung. Für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden stabile Preise (plus 1 %) ermittelt. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stagnierten im Vergleich zum Vorjahr (plus 0,5 %), während bei den Grundstücken für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau in durchschnittlicher Wohnlage der Preisanstieg bei 4,5 % lag. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen.

Den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist im Halbjahresreport 2023 zu entnehmen, dass im ersten Halbjahr 2023 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden konnten. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 bei Wohnimmobilien fort. Für das erste Halbjahr 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 33 %) und des Geldumsatzes (minus 42 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) heranzuziehen. Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und Würdigung seiner/ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Grundsätzlich ist nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund individueller Ausführungen und unterschiedlicher Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Eigentumswohnungen. Während Kaufinteressenten, die eine Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit den Bewertungsobjekten hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend den Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen¹⁰

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck insgesamt 14 Verkaufsfälle für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mitgeteilt. Davon können acht Vergleichsobjekte aufgrund übereinstimmender bzw. ähnlicher Wohnwertmerkmale zur Ableitung des Vergleichswertes herangezogen werden.

Lage:

Wie auch das Bewertungsobjekt, befinden sich alle Vergleichswohnungen in der Gemarkung Fürstenfeldbruck in einer durchschnittlichen Wohnlage. Trotzdem weichen die Lagekriterien auch innerhalb derselben Wohnlagenkategorie voneinander ab, was entsprechend über den Korrekturpunkt „Lage“ berücksichtigt wird.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 8 %¹¹ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst. Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck erhebt hierzu keine statischen Daten.

Vier Vergleichswohnungen wurden im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Über die Dauer der Mietbindung liegen ebenfalls keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird bei der vermieteten Wohnung der durchschnittliche Ansatz von 8 % gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Alle acht Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2022. Dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München ist zu entnehmen, dass die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 gezeigt hat, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen. Im Jahr 2023 setzt sich größtenteils bei den Wohnimmobilien die unterjährige Entwicklung fort. In fast allen Teilmärkten konnte durch den Gutachterausschusses der Stadt München ein erneuter Preisrückgang festgestellt werden. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Markt-

¹⁰ Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

¹¹ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2022

passungsabschlag von 15 % (Vergleichspreise 1. Halbjahr 2022) bzw. von 10 % (Vergleichspreise 2. Halbjahr 2022) vorgenommen.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude / Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen acht Vergleichsobjekten keine Angaben zur Sanierungs- oder Renovierungsstufe zu entnehmen. Bei diesen Häusern und Wohnungen wird jeweils ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr, die Etage und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen						
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Kaufpreis pro m²
1	Feb 22	55 m²	nicht vermietet	1974	EG	4.545 €
2	Mrz 22	65 m²	vermietet	1970	1. OG	5.385 €
3	Mrz 22	59 m²	vermietet	1973	2. OG	5.356 €
4	Mrz 22	56,7 m²	nicht vermietet	1978	1. OG	6.376 €
5	Sep 22	66 m²	nicht vermietet	1974	EG	4.583 €
6	Sep 22	55 m²	vermietet	1970	1. OG	5.418 €
7	Mai 22	62 m²	vermietet	1974	DG	3.548 €
8	Nov 22	62 m²	nicht vermietet	1974	1. OG	5.984 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)						5.149 €

Korrekturfaktoren												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Haus	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	-5%	0%	3%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-17%	
2	-5%	0%	0%	5%	0%	0%	-15%	0%	0%	8%	-7%	
3	-5%	0%	-1%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	8%	-13%	
4	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	-15%	0%	0%	0%	-23%	
5	-5%	0%	3%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-12%	
6	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	8%	-2%	
7	0%	0%	-3%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	8%	-10%	
8	-5%	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-10%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	3.773 €
Vergleichsobjekt 2	5.008 €
Vergleichsobjekt 3	4.660 €
Vergleichsobjekt 4	4.909 €
Vergleichsobjekt 5	4.033 €
Vergleichsobjekt 6	5.310 €
Vergleichsobjekt 7	3.194 €
Vergleichsobjekt 8	5.385 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	
	4.534 €
Standardabweichung	
	736 €
Variationskoeffizient	
	16,24%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 3.194,- EUR bis 5.385,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für die Wohnung, unter Berücksichtigung der Grundrissgestalt und einer durchschnittlichen Ausstattung, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 25 = 4.500 €/m²

Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz:

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohneinheiten veräußert. Dabei werden die Kaufpreisanteile nicht in jedem Vertrag extra ausgewiesen, sodass eine lückenlose Datenauswertung kaum möglich ist. Der Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck veröffentlicht keine Preise und Marktdaten zu Garagen und Stellplätzen. Zur Kaufpreisbereinigung werden vom örtlichen Gutachterausschuss pauschal je 15.000 EUR für Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Garagen sowie 8.000 EUR für oberirdische Außenstellplätze in Abzug gebracht.

Dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses München ist zu entnehmen, dass oberirdische Stellplätze in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Durchschnitt für 16.500 EUR (Preisspanne liegt bei 12.000 – 26.000 EUR) verkauft wurden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg weist in seinem Marktbericht¹² einen durchschnittlichen Kaufpreis für wiederverkaufte oberirdische Stellplätze von 11.000 EUR aus.

Unter Berücksichtigung des Zustandes und der Abmessungen sowie der Lage und der Parkplatzsituation im Wohngebiet, kann folgender Basiswert für das Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 11 in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Pkw-Stellplatz Nr. 11 = 10.000 €/m²

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Marktanpassung:

Die Nachteile der schlechten Belichtung bei der Bewertungseinheit werden sich nicht unerheblich den anderen Vergleichsobjekten gegenüber im Verkauf auswirken. Dies wurde über die Korrekturpunkte bisher noch nicht berücksichtigt. Der Sachverständige hält daher einen Marktanpassungsabschlag von 5 % vom vorläufigen Vergleichswert für gerechtfertigt.

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

¹² Gutachterausschuss Landkreis Starnberg – Immobilienmarktbericht 2019

8.4 Vergleichswertberechnung – Sondereigentumseinheit Nr. 25

Wohnung inkl. Kellerraum

56,60 m² Wohnfläche	x	4.500,00 €/m² Basiswert	254.700 €
zzgl. Pkw-Außenstellplatz			10.000 €
vorläufiger Vergleichswert			264.700 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	-5,0%	-12.735 €
	aus dem Basiswert Wohnung	

Vergleichswert	251.965 €
Vergleichswert gerundet	252.000 €

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2023, wie folgt fest:

€ 252.000,00

(in Worten: Euro zweihundertzweiundfünfzigtausend)

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck, erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch das Gericht an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 22.09.2023



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation¹³



Gebäudeansicht von der Holzhofstraße in westliche Richtung



Südostansicht – Gut erkennbar ist der hochgewachsene Baumbestand im südlichen Grundstücksbereich.



Schöngeisinger Straße mit Blick in westlicher Richtung

¹³ Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellte wurden.



Der Pfeil deutet auf den Balkon der Sondereigentumseinheit Nr. 25.



Ansicht aus Richtung Nordwesten. Der Pfeil deutet auf das Schlafzimmerfenster der Sondereigentumseinheit Nr. 25. Links daneben liegt das Küchenfenster.



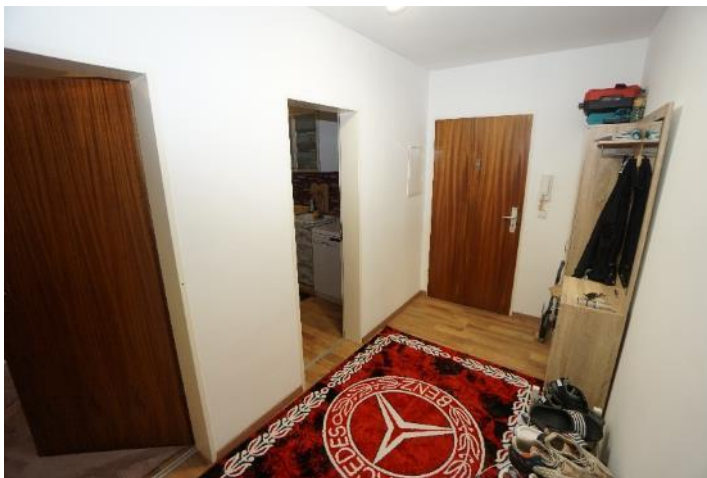
Eingangsbereich des Gebäudes
Holzhofstraße 10



Eingangsbereich Treppenhaus



Treppenhausflur 1. Obergeschoss mit
Wohnungseingangstür



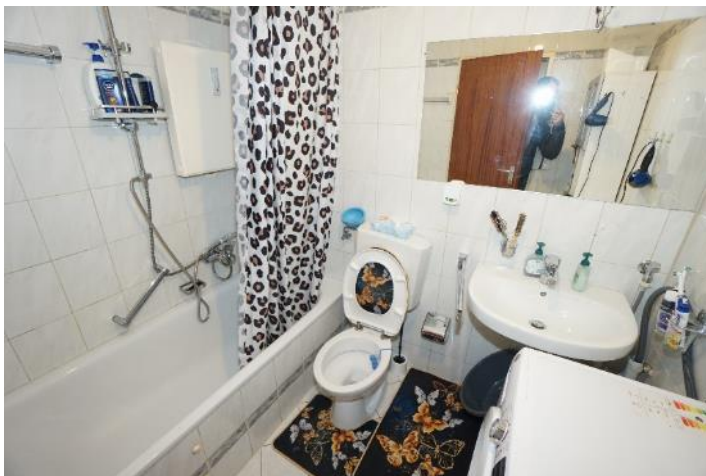
Diele



Küche mit Fenster



Schlafzimmer



Bad



Wohnzimmer



Balkon



Glasscheibe der Trennwand zum
Nachbarn ist gerissen



Unterverteiler



Innentür (Küche) mit einer Vielzahl an Kratzern



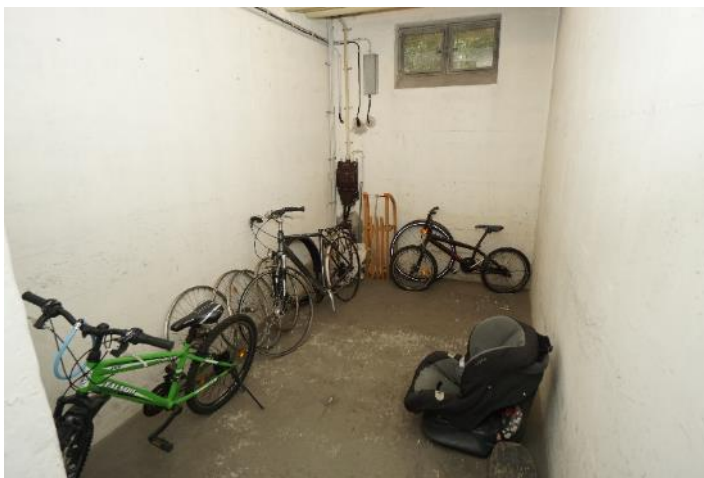
Innentür (Bad) mit Kratzern und Beschädigungen



Kellerraum Nr. 25



Trockenraum im Keller



Fahrradraum im Keller

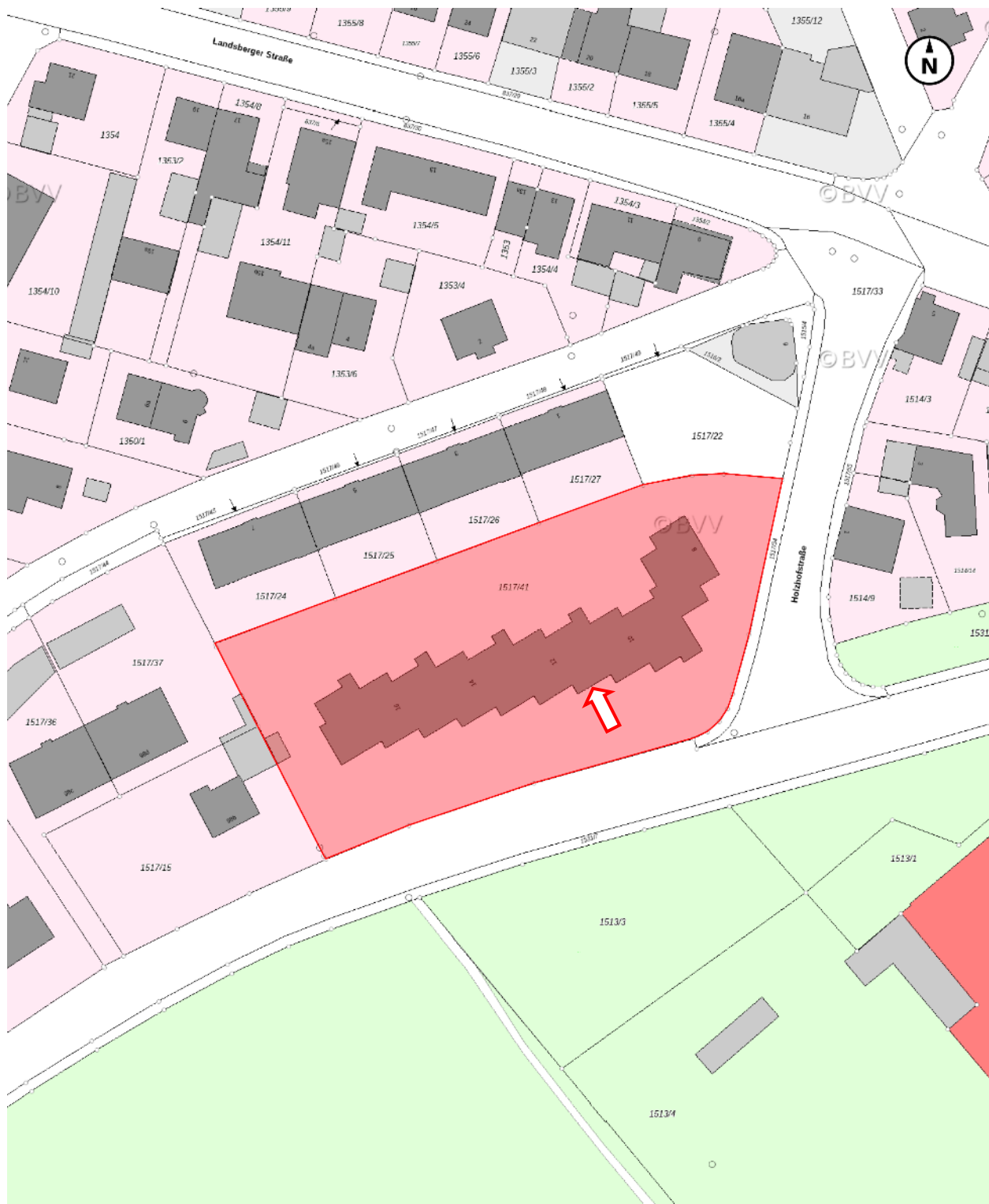


Zufahrt zu den Stellplätzen im Hof



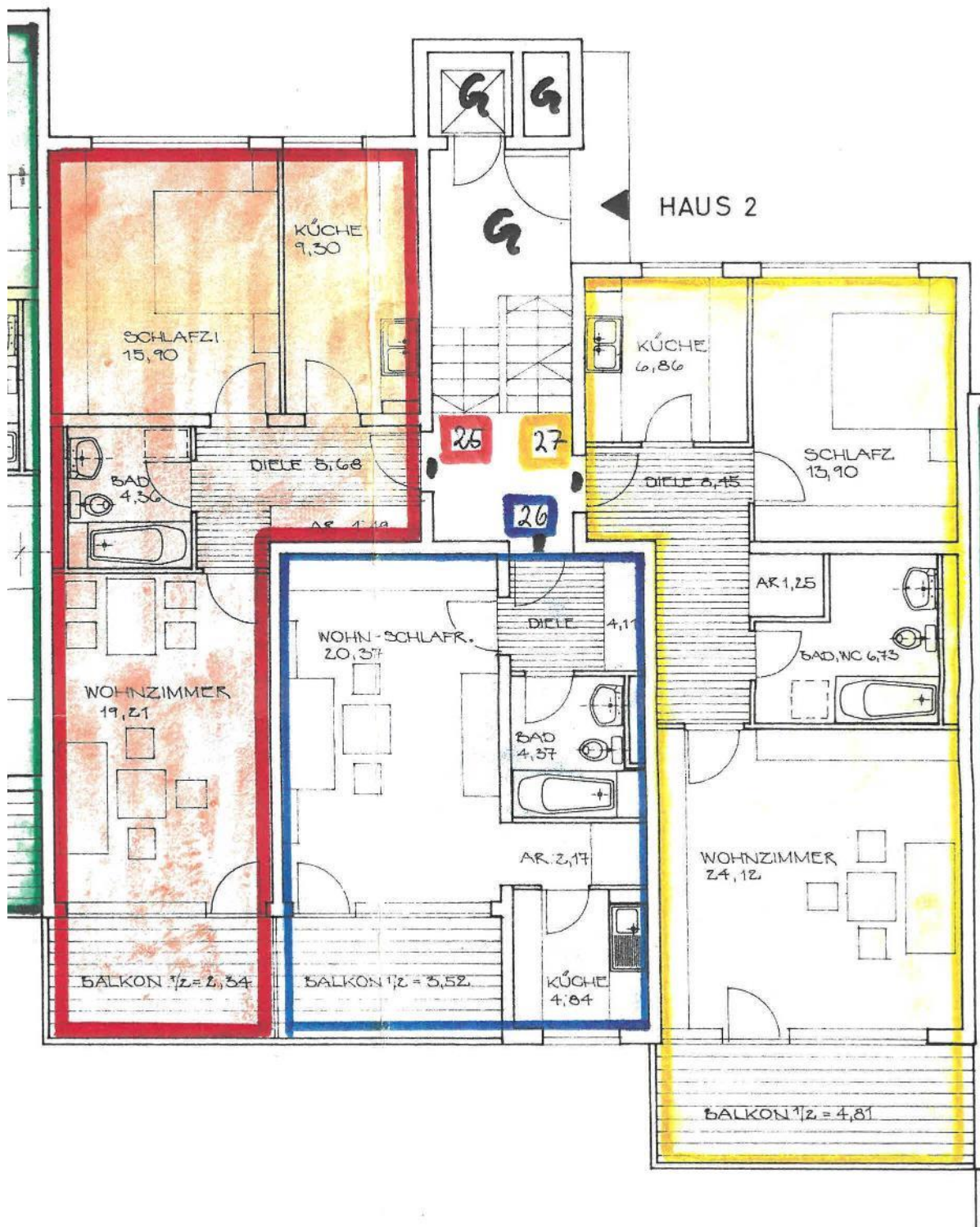
Pkw-Außenstellplatz Nr. 11

10.2 Flurkarte¹⁴



¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss 1. Obergeschoss¹⁵ – Wohnung Nr. 25 (rot markiert)



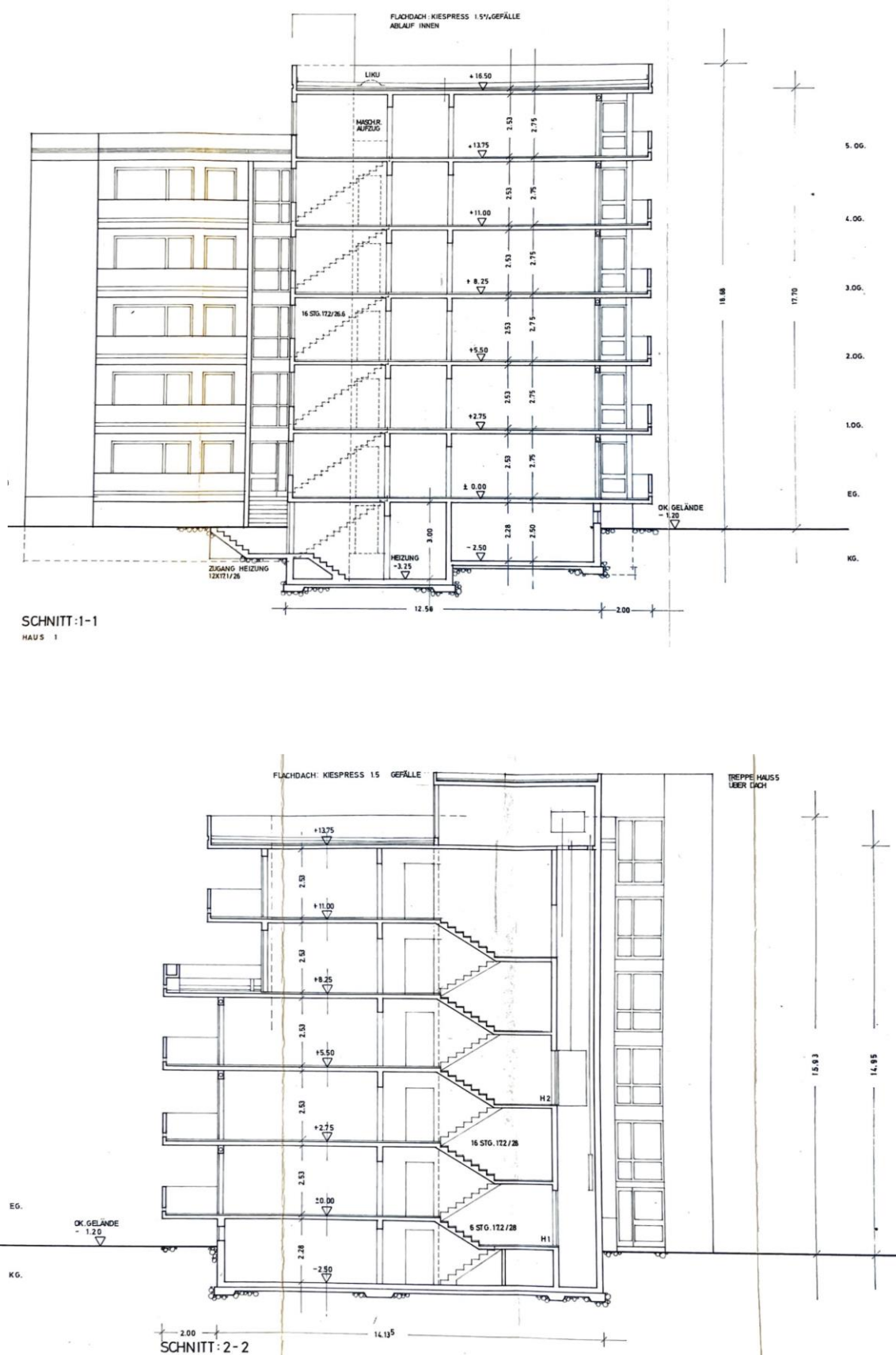
¹⁵ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971

10.4 Grundriss Kellergeschoss¹⁶



¹⁶ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971

10.5 Gebäudeschnitt¹⁷



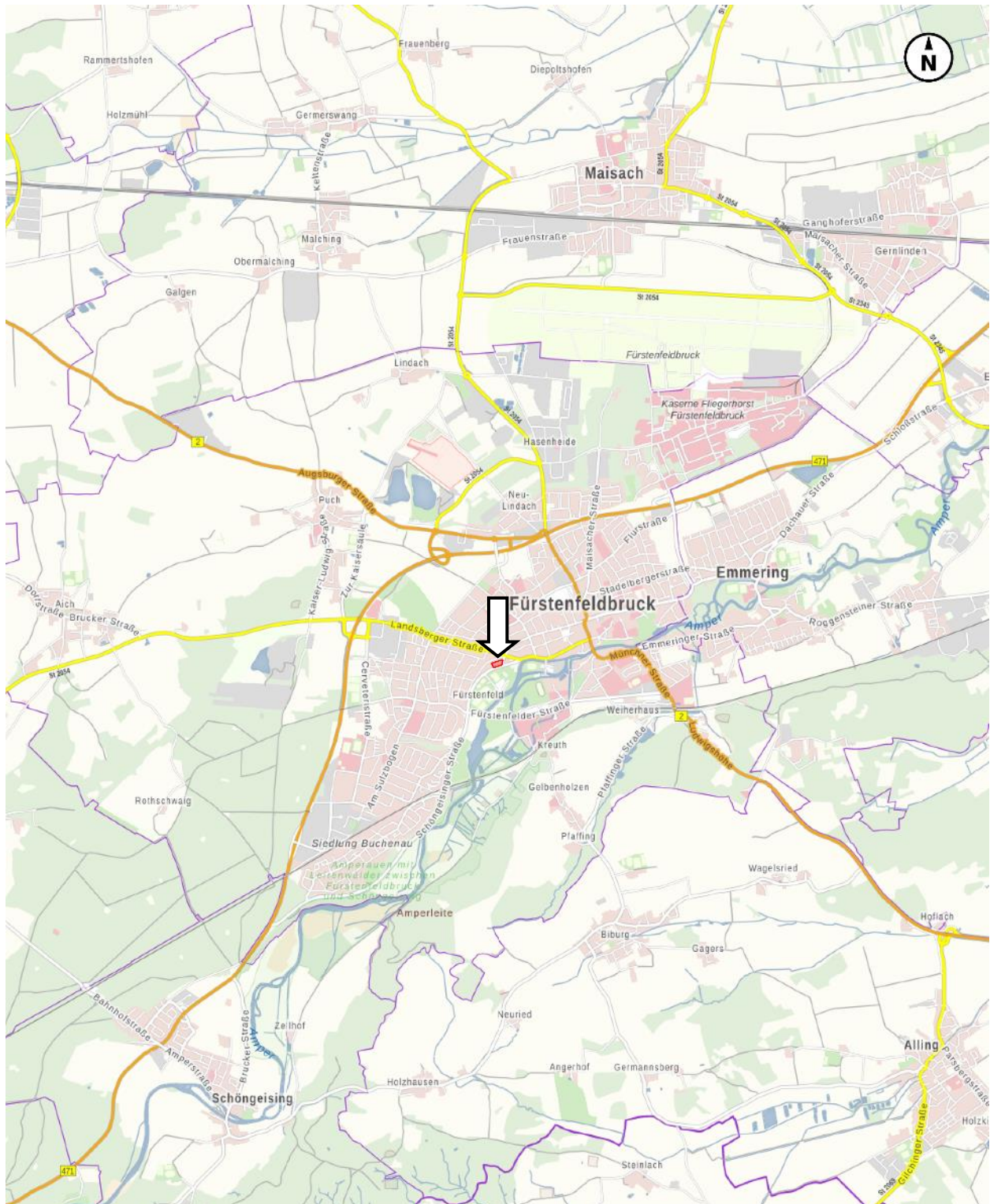
¹⁷ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.11.1971

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁸



¹⁸ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁹



¹⁹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwerdermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**