



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

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

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

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
2-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 110 im 2. OG des Hauses
Hans-Holbein-Str. 6, 82140 Olching (Lkr. Fürstenfeldbruck)
und ½ -MEA an Garage Nr. 195 (Duplexstellplatz unten)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Geschäfts-Zeichen: **1514 K 307/22**

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

Gutachten-Nr.: 2023-1-1180-0

Wertermittlungstichtag: 16.05.2023

Datum des Gutachtens: 30.06.2023

Das Gutachten umfasst 48 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekte.....	
1.3.1 Wohnung Nr. 110	
1.3.2 Stellplatz Nr. 195 unten	
1.4 Stichtag	
1.5 Eigentümer.....	
1.6 verwendete Unterlagen.....	
1.7 Besichtigung	
1.8 Anmerkung.....	
2. Objektdaten	
2.1 Grundstück.....	
2.2 Eigentümergeinschaft	
2.3 Haus Hans-Holbein-Str. 6	
2.4 Wohnung Nr. 110.....	
2.5 Stellplatz Nr. 195 unten	
3. Grundbuch	0
4. Lagebeschreibung.....	3
4.1 Ortsplanausschnitt	3
4.2 Stadt Olching	4
4.3 Grundstückslage	4
4.4 Wohnlage.....	4
4.5 Verkehrslage.....	5
4.6 Nachbarbebauung	5
5. Objektbeschreibungen	6
5.1 Grundstück.....	6
5.1.1 Übersichtsplan	6
5.1.2 Digitale Flurkarte	8
5.1.3 Zuschnitt und Beschaffenheit	0
5.1.4 Eigentümergeinschaft.....	0
5.1.5 Bebauung	1
5.1.6 Außenanlagen	1
5.1.7 Lasten und Beschränkungen.....	1
5.2 Haus Hans-Holbein-Str. 6	2
5.2.1 Bauweise	2
5.2.2 Grundrisse	2
5.2.3 Ausstattung.....	3
5.2.4 Energieausweis	3
5.3 Wohnung Nr. 110.....	4
5.3.1 Art und Lage	4
5.3.2 Grundriss	4
5.3.3 Ausstattung.....	7
5.3.4 Unterhaltszustand.....	8

5.4	Garage Nr. 195	9
5.4.1	Art und Lage	9
5.4.2	Bauweise	9
5.4.3	Stellplatz Nr. 195 unten	9
5.5	Fotos	0
6.	Angaben zur Bewirtschaftung	3
6.1	Nutzung / Vermietung	3
6.2	Bewirtschaftung Wohnung Nr. 110	3
6.2.1	Hausgeldabrechnung	3
6.2.2	Rücklagen	4
6.3	Bewirtschaftung Garage Nr. 195	4
6.3.1	Hausgeldabrechnung	4
6.4	Beschlüsse	5
7.	Beurteilung	6
7.1	Marktverhältnisse	6
7.1.1	Demographie	6
7.1.2	Immobilienmarkt allgemein	7
7.2	Objektmerkmale	7
8.	Wertermittlung	8
8.1	Bewertungsverfahren	8
8.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 110	9
8.2.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	9
8.2.2	Ableitung angemessener Vergleichspreis	1
8.2.3	vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 110	1
8.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale	2
8.2.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 110	3
8.3	Vergleichswertermittlung Garagen-Stellplatz Nr. 195 unten	4
8.4	Ableitung der Verkehrswerte	5
8.4.1	Wohnung Nr. 110	5
8.4.2	Garage Nr. 195, Stpl. unten	5
9.	Zusammenfassung Verkehrswert	6

Anlagen:

Flächenaufstellung
Abkürzungsverzeichnis

Seite 1
Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1514 K 307/22**

1.2 Auftrag

Schätzung des Verkehrswertes
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
gem. Beschluss vom 23.02.2023
Zustellung der Unterlagen am 28.02.2023

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

1.3 Objekte

1.3.1 Wohnung Nr. 110

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 110
im 2. OG des Hauses Hans-Holbein-Str. 6,
82140 Olching (Lkr. Fürstenfeldbruck),
Baujahr ca. 1973,
Wohnfläche (mit Balk. zu 1/2) ca. ca. 56,5 m²
(Wfl. beheizt ca. 51 m²),
als 3,297/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flst.	Gmkg.	Adresse Art	Größe
309/116	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche	33 m ²
309/1	Olching	Pfarrstr. 62-72 (ger.), 62a, 62b, 72a und Hans-Holbein-Str. 2-10 (ger.), 2a, 2b, 2c und Albrecht-Dürer-Str. 13-35 (unger.) Gebäude und Freifläche	24.984 m ²
309/112	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche zusammen	7 m ² <hr/> 25.024 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
mit Kellerabteil Aufteilungsplan Nr. 110

**Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht
von innen besichtigt werden.**

1.3.2 Stellplatz Nr. 195 unten

Stapelparkerstellplatz Nr. 195 unten

im Garagenhof der Anlage wie die o.a. Wohnung,
Baujahr ca. 1973,

als $\frac{1}{2}$ -Anteil am
0,549/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flst.	Gmkg.	Adresse Art	Größe
309/116	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche	33 m ²
309/1	Olching	Pfarrstr. 62-72 (ger.), 62a, 62b, 72a und Hans-Holbein-Str. 2-10 (ger.), 2a, 2b, 2c und Albrecht-Dürer-Str. 13-35 (unger.) Gebäude und Freifläche	24.984 m ²
309/112	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche	7 m ²
		zusammen	<u>25.024 m²</u>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage
mit 2 Stellplätzen Aufteilungsplan Nr. 195
- hier: Stapelparker-Stellplatz unten -

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 16.05.2023

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:
- Grundbuchauszug vom 22.12.2022

von Gläubigerseite erhalten:
- Teilungserklärung UrNr. 2991 K/ 1972
- 1. Nachtrag UrNr. 1312 / 1996 G
- 2. Nachtrag UrNr. 1008 / 1997 G
- 3. Nachtrag UrNr. 1190 / 1997 G
- 4. Nachtrag UrNr. 255 / 1998 G
- Beschlussammlung der Jahre 2012 - 2022
- Protokolle Eigentümerversamml. 2021, 2022,
2023

- Jahresabrechnung 2021 Whg. Nr. 110
- Jahresabrechnung 2021 Duplex 195 unten
- Energieausweis
- Grundrisse Wohnung Nr. 110, Keller Nr. 110
- Grundriss Garagenhof mit Duplex Nr. 195

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Ortsplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild
(Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich des Landkreises Fürstentumbruck)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 16.05.2023, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Vertr. der Hausverwaltung
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Zum schriftlich angesetzten Ortstermin wurde die Wohnung nicht geöffnet.

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Es konnte nur das Treppenhaus, der Keller und die Garage besichtigt werden.

1.8 Anmerkung

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

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

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

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

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

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung Olching
Flurstücks-Nr. 309/1 u.a.
Grundstücksgröße 25.024 m²
Bebauung 29 Mehrfamilienhäuser
Tiefgaragen u. Garagenhöfe

Flst.	Gmkg.	Adresse Art	Größe
309/116	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche	33 m ²
309/1	Olching	Pfarrstr. 62-72 (ger.), 62a, 62b, 72a und Hans-Holbein-Str. 2-10 (ger.), 2a, 2b, 2c und Albrecht-Dürer-Str. 13-35 (unger.) Gebäude und Freifläche	24.984 m ²
309/112	Olching	An der Albrecht-Dürer-Str. Hof- und Gebäudefläche zusammen	7 m ² <hr/> 25.024 m ²

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung 1972
Wohnungen insges. 232 Stück
- davon Baujahr 1973 182 Stück
- zus. Wohnungen Bj. 1996 50 Stück
Hobbyräume 12 Stück
TG-Stellpl. neu 30 Stck.
Duplex-Stpl. neu (12 x 2) 24 Stck.
TGStellplätze Altbestand 91 Stck.
Duplex-Stpl. alt (44 x 2) 88 Stck.

2.3 Haus Hans-Holbein-Str. 6

Art Mehrfamilienhaus
Baujahr ca. 1973
Geschosse KG, EG, 1. u. 2. OG
Wohnungen im Haus 6 Stück

2.4 Wohnung Nr. 110

Grundbuch Blatt	Olching, 4719
Miteigentumsanteil	3,297/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 110
Lage der Wohnung	2. OG, links
Art	2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche (mit 2 Balkonen zu ½)	ca. 56,5 m ²
Wohnfläche (beheizt)	ca. 51,2 m ²
Kellerabteil Nr. 110	ca. 4 m ²

2.5 Stellplatz Nr. 195 unten

Grundbuch Blatt	Olching, 4719
Miteigentumsanteil	0,549/1000
Art	Garage - Duplexparker
daran ½ Anteil: Duplexstellplatz	Nr. 195 unten

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 307 / 2022

3. Grundbuch

Grundbuch von Olching, Blatt 4719

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Olching		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
				112	4719		<input checked="" type="checkbox"/>
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
1	2	a/b	c	4			
1	-	3,297/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Olching 309/1	Kreut, Bauland	3	17	29	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil (Aufteilungsplan Nr. 110).					
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den übrigen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (vorgetragen in Bänden 108 bis 115 Blätter 4610 bis 4849) beschränkt.					
		Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder bei Veräußerung durch den derzeitigen Eigentümer.					
		Im übrigen wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums gemäß Bewilligung vom 23.06.72.					
		Der Anteil ist übertragen von Band 105 Blatt 4484.					
		Eingetragen am 23.08.73.					
2 zu 1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Teileigentum 0,549/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 309/1	Kreut, Bauland	3	17	29	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage mit 2 Stellplätzen (Aufteilungsplan-Nr. 195); infolge Mitübertragung gilt der Vermerk zu 1 auch hier; übertragen aus Bd. 114 Bl. 4804; eingetragen am 30.5.1978.					

Amtsgericht Grundbuch von		Band 112 Blatt 4719		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	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	3		4			
		zu 1,2 Zerlegung lt. VN 2191: 309/116 An der Albrecht-Dürer-Straße, Hof- und Ge- bäudefläche 309/112 An der Albrecht-Dürer-Straße, Hof- und Ge- bäudefläche eingetragen am 5.2.1985. <i>Wund</i>		--	--	33	
		Das Grundstück beschreibt sich lt. VN 2631 wie folgt; 309/1 Pfarrstr. 62-72 (ger.), 62a, 62b, 72a und Hans-Holbein-Str. 2-10 (ger.), 2a, 2b, 2c und Albrecht- Dürer-Str. 13-35 (unger.), Gebäu- de- und Freifläche eingetragen am 4.12.1998. Weingärtner Infolge Übertragung sind die hier vorgetragenen Miteigentumsanteile nun auch beschränkt durch den Miteigentumsanteil verbunden mit Teileigentum Blatt 10490 (vormals in Blatt 4718 vorgetragen); eingetragen am 13.12.2013. Ege Infolge Übertragung sind die hier vorgetragenen Miteigentumsanteile nun auch beschränkt durch den Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum Blatt 11875 (vormals in Blatt 4617 vorgetragen); eingetragen am 25.08.2017.		2	49	84	

Original liegt nur vor, wenn der

Abteilung I

lfd. Nr. 4:
 Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Olching

Band 112 Blatt 4719 Zweite Abteilung Einlagebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2	Transformatorstationerrichtungsrecht für die Isar-Amperwerke AG in München. Gemäß Bewilligung vom 24.07.74 hier und auf den übrigen Wohnungs- und Teileigentumsrechten (vorgetragen in Bänden 108 bis 115 Blätter 4610 bis 4811, 4813 bis 4838, 4840 bis 4849) eingetragen am 14.02.75. <i>Wolke</i> <i>May</i>
2	1, 2	Recht zum Aufstellen und zum Betrieb einer Reglerschrankanlage nebst Anschlußleitungen für die Landeshauptstadt München. Gemäß Bewilligung vom 10.07.75 eingetragen am 25.05.76. <i>Wolke</i> <i>May</i>

lfd. Nrn. 3 - 6:
- gelöscht -

lfd. Nr. 7, betr. BV lfd. Nrn. 1, 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Anmerkung:

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

Zur Information siehe
5.1.7 Lasten und Beschränkungen

4. Lagebeschreibung

4.1 Ortsplanausschnitt

Übersichtsplan



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B 471 (Richtung FFB und DAH)	ca. 3,7 km
zur Autobahn A8 (Stuttgart / München, ASt. Dachau-Fürstenfeldbruck)	ca. 6 km
zur A99	ca. 7 km
nach Fürstenfeldbruck	ca. 8 km
nach München (Stadtmitte)	ca. 20 km

Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Münchner Str.	ca. 400 m
Bus 831, Bus 833 und 860 (fahren selten)	
S- Bahnstation Olching	ca. 1,3 km
S3 (Mammendorf - Holzkirchen)	
Fahrdauer Olching – Marienplatz	ca. 30 Minuten

4.6 Nachbarbebauung

Die Bebauung im näheren Umfeld besteht aus drei- bis vier-geschossigen Mehrfamilienhäusern, in aufgelockerter Bauweise in einer ruhigen und begrünten Wohnanlage.

Westlich der Hans-Holbein-Straße befinden sich Einfamilien-Reihenhäuser, südwestlich der Albrecht-Dürer-Str. liegen drei-geschossige Mehrfamilienhäuser.

5. Objektbeschreibungen

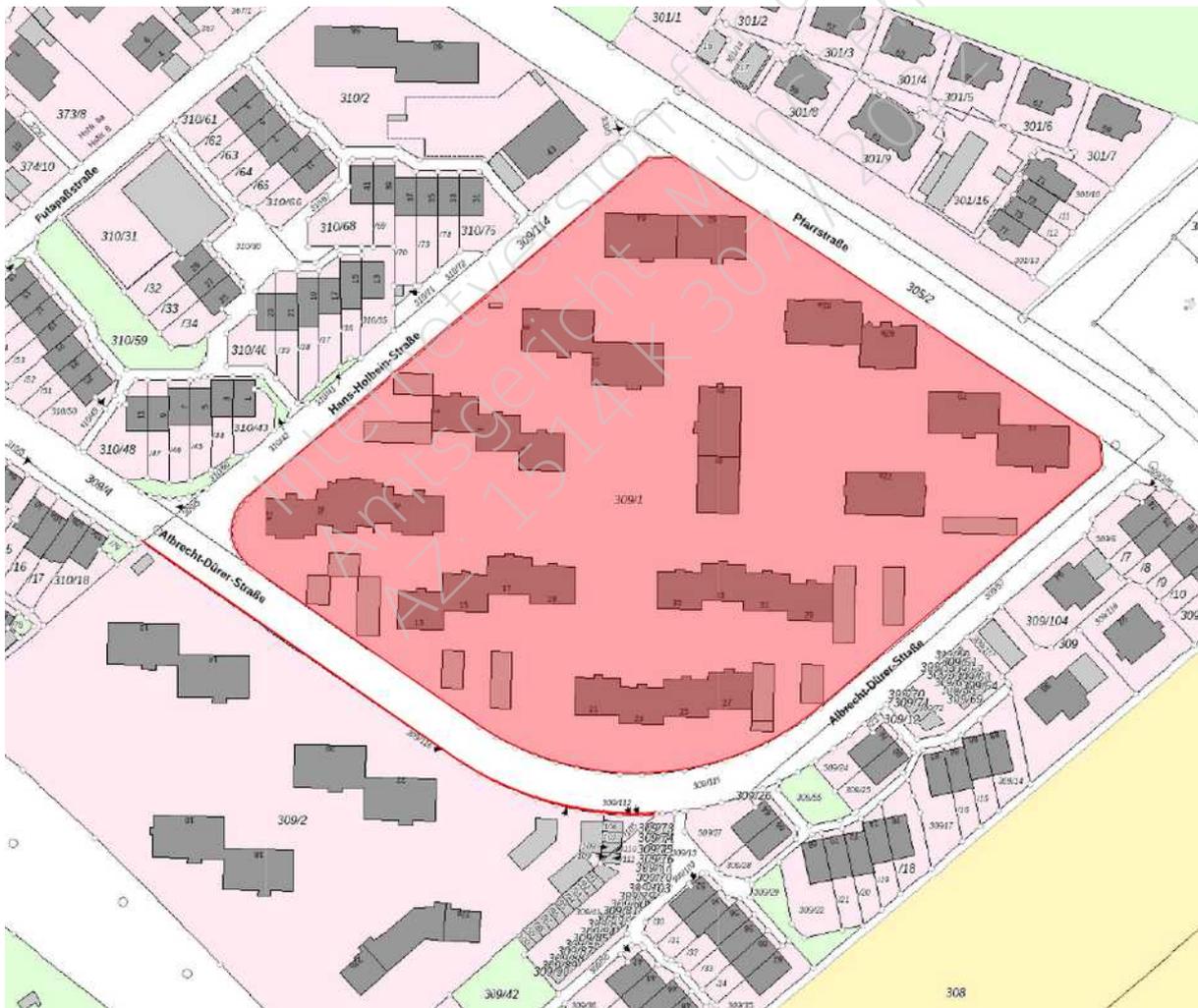
5.1 Grundstück

5.1.1 Übersichtsplan

Das Gesamtgrundstück der Eigentümergemeinschaft umfasst das Geviert zwischen Pfarrstraße, Albrecht-Dürer-Straße und Hans-Holbein-Straße, sowie die zwei schmalen Flste. 309/112 und 309/116 auf der Südseite der Albrecht-Dürer-Straße:

Lageplan ohne Maßstab
(Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte)

Bewertungsgrundstück rot hinterlegt



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die 29 Mehrfamilienhäuser der WEG befinden sich
alle auf Flurstück 309/1, Gemarkung Olching
Größe lt. Grundbuch 24.984 m²

Die Flurstücke 309/116 mit 33 m²
und 309/112 mit 7 m²
liegen auf der Südseite der Albrecht-Dürer-Straße
als sehr kleine und schmale Flurstücke.

Die Bewertungsobjekte befinden sich im westlichen
Grundstücksteil, östlich der Hans-Holbein-Straße, im
ca. 1973 gebauten Altbestand,
dort in der Hausgruppe Hans-Holbein-Str. 2, 4, 6,
bestehend aus 3 annähernd quadratischen, versetzt
aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern.

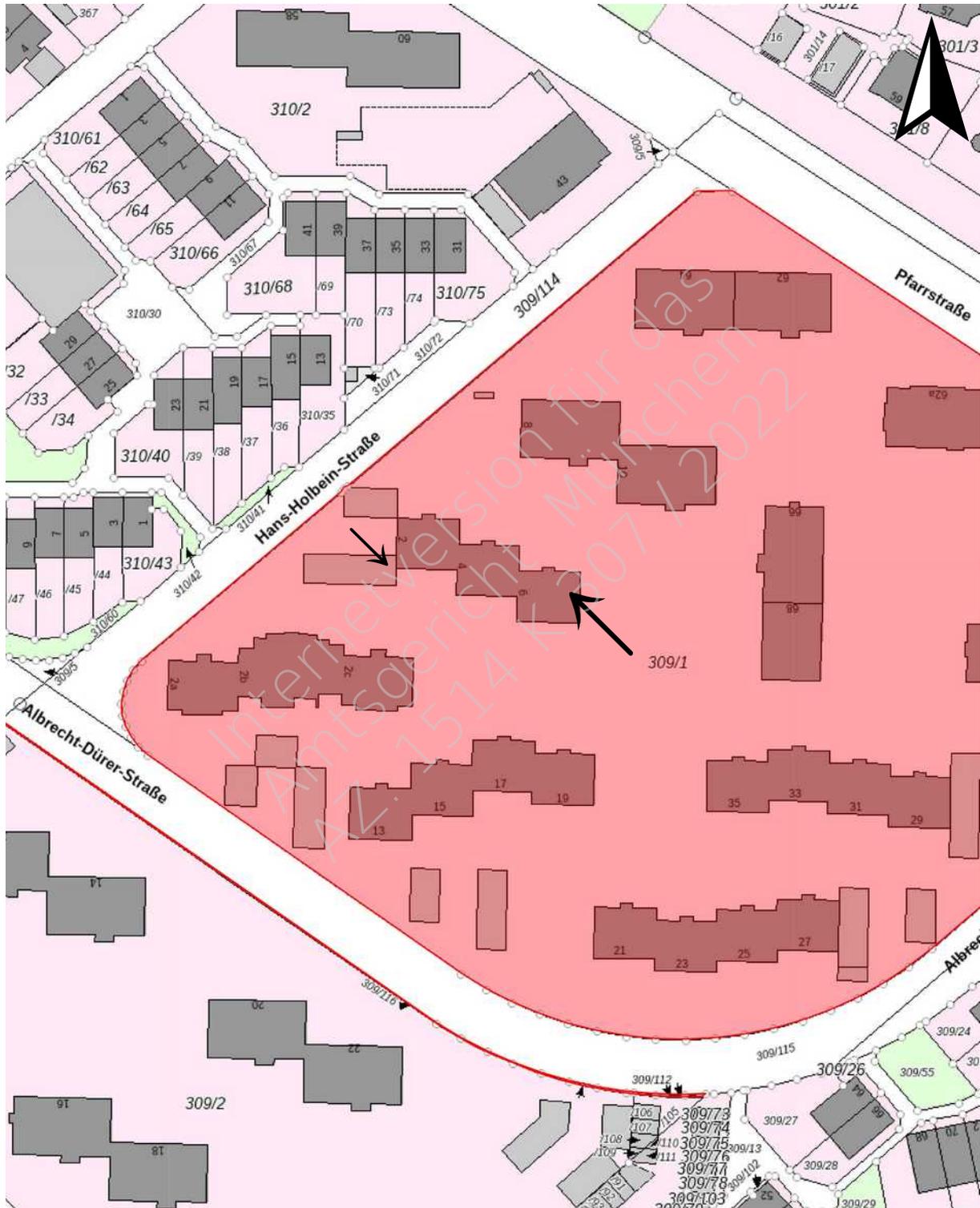
Die Wohnung Nr. 110 befindet sich im Haus Hans-
Holbein-str. 6, dem östlichen der 3 Häuser (nach der
Teilungserklärung in L3).

Die Garage Nr. 195 liegt am Garagenhof westlich
des Hauses Hans-Holbein-Str. 2, mit Zufahrt von der
Hans-Holbein-Straße.

5.1.2 Digitale Flurkarte

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeile = ca.-Lage Wohnung Nr. 110
und ca.-Lage der Garage Nr. 195



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeile = ca.-Lage Wohnung Nr. 110
und ca.-Lage der Garage Nr. 195



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Flst. 309/1 ist annähernd parallelogrammförmig geschnitten und liegt annähernd eben auf Straßenniveau.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Straßen sind fertig ausgebaut, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen alllastenfreien Zustand.

5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1972, die Eigentümergeinschaft umfasste bis 1996 laut Teilungserklärung die Häuser Pfarrstraße 62, 64, 66, 68, 70, 72 Hans-Holbein-Str. 2, 4, 6, 8, 10 und die Albrecht-Dürer-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35.

Im Jahr 1996 wurden auf dem Grundstück der WEG sechs weitere Häuser gebaut:
Pfarrstr. 62a, 62b, 72a und
Hans-Holbein-Str. 2a, 2b, 2c

Stand zum Stichtag:

Häuser	29 Stück
Wohnungen in der WEG insg.	232 Wohnungen
in Garagen/Tiefgaragen insg.	235 Stellplätze

In der Abrechnung der Hausverwaltung sind die Häuser und Garagen in „Altbestand“ und „Neu“ kostenmäßig aufgeteilt.

5.1.5 Bebauung

Auf Flst. 309/1 insgesamt 29 Mehrfamilienhäuser, mit drei bis vier Geschossen, unterkellert und mit Flachdach, in lockerer Bebauung über das Grundstück verteilt.

Die erste Bebauung mit 23 Häusern erfolgte ca. im Jahr 1973, ab ca. 1996 kamen sechs weitere Häuser hinzu.

Es gibt mehrere oberirdische Garagenhöfe, die Garagen darin sind jeweils mit Duplexparkern (2 Stellplätze) ausgestattet.
Zusätzlich gibt auch eine neue und alte Tiefgarage.

5.1.6 Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingezäunt,

Wege asphaltiert, am Rand mit Betonsteinen befestigt, Wegbeleuchtung vorhanden.

Zwischen den Häusern weitläufige Freiflächen, angelegt mit Rasen, Zier- und Blütensträuchern, Laubbäumen, vereinzelt Nadelhölzern, etc.,

mehrere Kinderspielplätze u.a. mit Sandkasten, Klettergerüst, Rutschbahn, Sitzgelegenheiten,

Mülltonnenhäuser neben den oberirdisch gelegenen Garagen.

5.1.7 Lasten und Beschränkungen

Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die eingetragenen Lasten und Beschränkungen bleiben hier unberücksichtigt.

Nur zur Information:

Das Transformatorenstationenserrichtungsrecht und das Recht zum Aufstellen einer Reglerschrankanlage betreffen jeweils das gesamte Grundstück und sind ohne Einfluss auf den Wert der einzelnen Wohnungen oder Stellplätze.

5.2 Haus Hans-Holbein-Str. 6

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Das Haus Hans-Holbein-Str. 6 ist das östliche Endhaus einer Zeile von drei gleichartigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern,
Baujahr ca. 1973,
Geschosse: KG, EG, 1. - 2. OG und Flachdach,
im Haus befinden sich 6 Wohnungen.

5.2.1 Bauweise

Massivbau, Kelleraußenwände betonierte, ab EG Außenwände ca. 30 cm Mauerwerk, tragende Innenwände ca. 24 cm, nichttragende Wände Leichtbauweise, Fassaden Nord- und Ostseite mit Faserzementplattenverkleidung (möglicherweise mit Asbest, Anstrich ca. 2011), Balkonsanierungen ca. 2017, Geschossdecken und Treppen Stahlbeton, Flachdach

5.2.2 Grundrisse

Annähernd quadratische Grundfläche, Hauseingang mittig auf der Nordseite, mit Treppenhaus an der Nordfassade, kein Lift vorhanden, je Normalgeschoss (EG - 2.OG) zwei Wohnungen.

Im KG Kellerabteile zu den Wohnungen, Hobbyräume, Technikräume, Fahrradkeller, Waschküche/Trockenraum und Heizungsraum in den Nachbarhäusern, Durchgang im Keller möglich.

5.2.3 Ausstattung

Ausbau allgemein noch im Stil der Bauzeit (Baujahr 1973), Unterhaltszustand durchschnittlich.

Hauseingang

Zum Hauseingang Hans-Holbein-Str. 6 erst 2 Stufen hinunter, dann einstufiges Eingangspodest mit Granitbelag, links mit aufgeständerter Briefkastenanlage, Eingangsbereich überdacht mit kleiner Kragplatte, Eingangselement Alurahmen mit Strukturglasfüllung, rechts einflügelige Haustür mit Stoßgriff, links daneben feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel/Sprechanlage im Mittelbereich

Treppenhaus

Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen, Boden und Treppen mit hellem Natursteinbelag, zweiläufig gegenläufige Stahlbetontreppen mit Wendepodesten an der Nordfassade, Treppengeländer Stahlkonstruktion mit 3 mitlaufenden Holzbrettern

Aufzug

kein Aufzug vorhanden

Keller

Kellerabteile mit Holzlattenverschlagen

Heizung

Gas-Zentralheizung (ca. aus 1996)

Warmwasserversorgung

zentrale Warmwasserversorgung über Heizsystem

5.2.4 Energieausweis

Energieausweis vom 28.04.2021,
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch	152 kWh/(m ² a)
Primärenergieverbrauch	167 kWh/(m ² a)

5.3 Wohnung Nr. 110

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung von außen beim Ortstermin, sie gibt den optisch von außen erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Die Flächenangaben in der Teilungserklärung bzw. den Aufteilungsplänen werden als zutreffend unterstellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung Nr. 110 befindet sich im Haus Hans-Holbein-Straße 6, dort im 2. OG links.

2-Zimmer-Wohnung mit zweiseitiger Ausrichtung zur Südseite und zur Nordseite

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 110 im KG des Hauses.

5.3.2 Grundriss

Laut Darstellung im Aufteilungsplan:

Nach der Eingangstür kleine Diele mit Abstellnische, nach links Bad mit Fenster zur Nordseite, geradeaus Schlafzimmer mit Fenster und kleinem Balkon auf der Nordseite, nach rechts Zugang zum Wohnzimmer mit halboffener Küche, mit vorgelagertem breiten Balkon auf der Südseite.

Wohnfläche (mit Balkonen zu ½) ca. 56,5 m²,
Wohnfläche beheizt ca. 51 m².

Folgende Seiten:

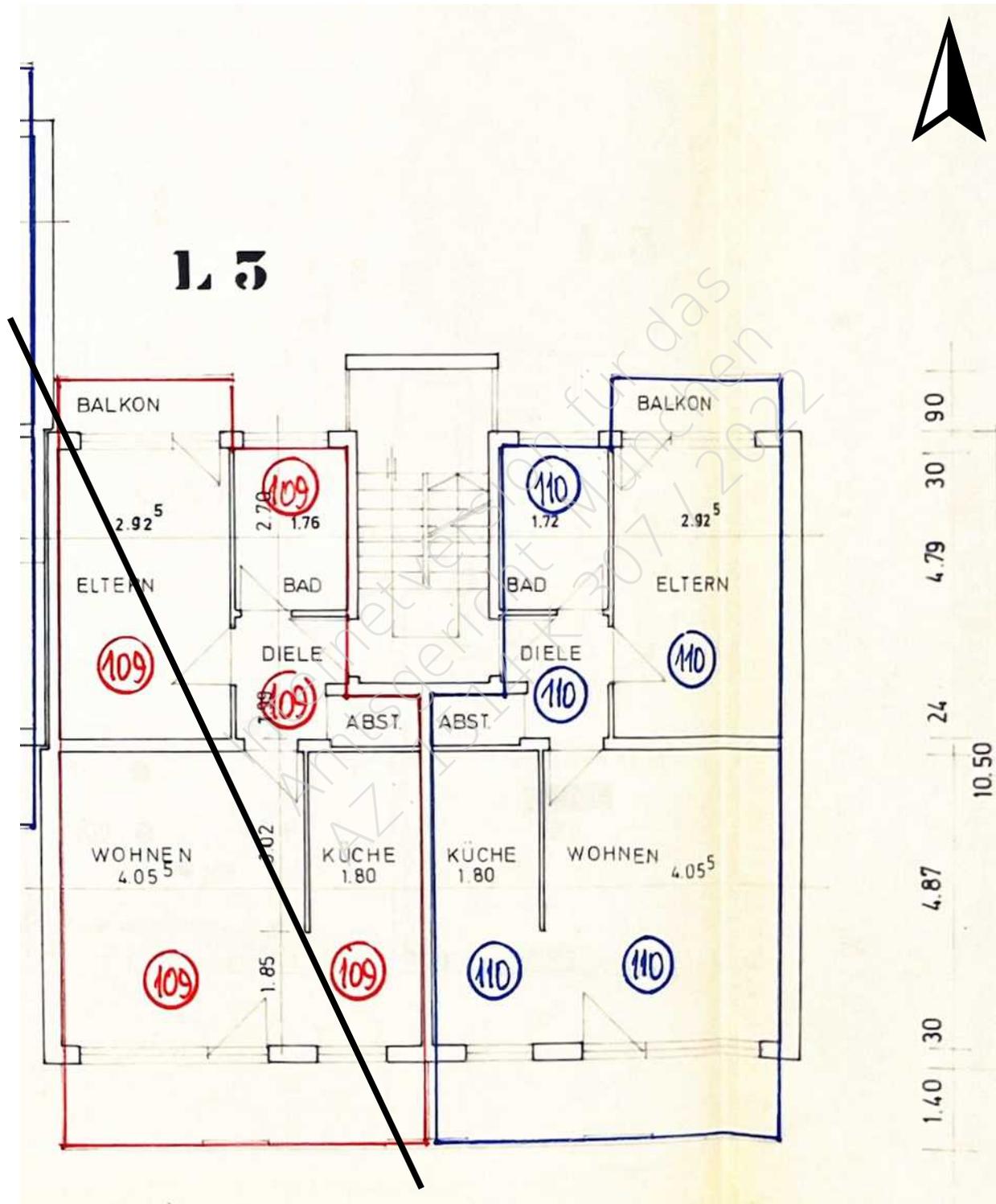
- Grundriss Wohnung Nr. 110 (Aufteilungsplan)
- Grundriss Keller (Aufteilungsplan)

Grundriss Wohnung Nr. 110

M.: ca. 1 : 100

Hans-Holbein-Str. 6, 2. Obergeschoss,

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

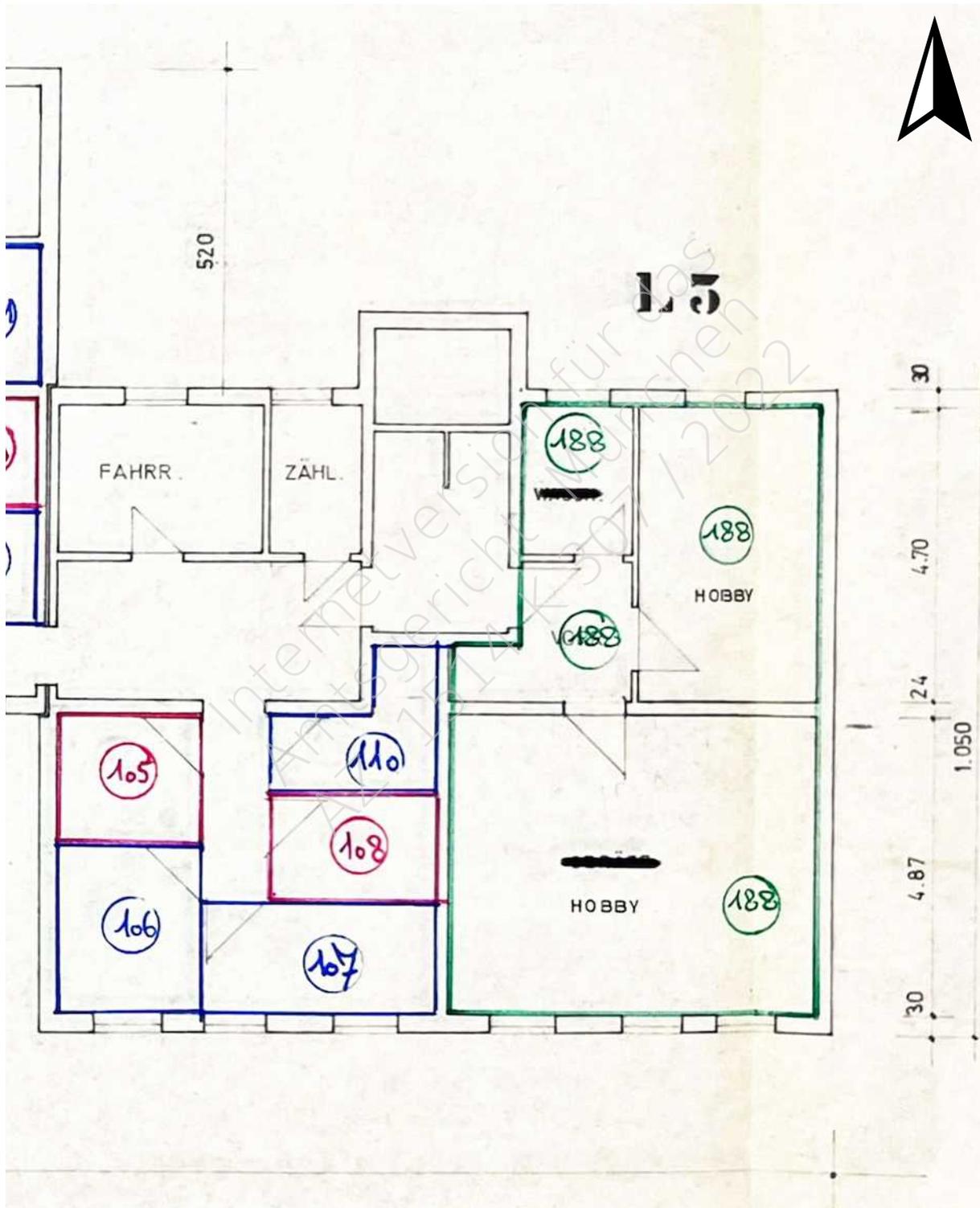


Hans-Holbein-Str. 6

Kellergeschoss

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



5.3.3 Ausstattung

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Zur Ausstattung im Inneren der Wohnung liegen keine Angaben vor.

Von aussen erkennbar:

Wohnungstür	Stahlfassungszarge grau lackiert, einfaches, glattes Türblatt, rotbraun furniert
Fenster	Weißer Kunststofffenster (Austausch vor 2011), mit Zweischiebenverglasung, auf der Nordseite im Schlafzimmer mit vorgesetztem Rollladen
Balkon Südseite	Balkon auf der Südseite über die gesamte Wohnungsbreite, überdeckt durch das vorgezogene Dach darüber, Betonbrüstung, weiß gestrichen, mit aufgesetztem Metallhandlauf, in der Mitte mit grauer Platte abgesetzt, seitlich Glaswand als Windschutz
Balkon Nordseite	Balkon auf der Nordseite vor dem Schlafzimmer, nicht überdeckt, Betonbrüstung, weiß gestrichen, mit aufgesetztem Metallhandlauf
Kellerabteil Nr. 110	Abtrennung mit Holzlattenverschlag, L-förmig geschnitten, Größe ca. 4 m ² , kein eigenes Licht und keine Steckdose vorhanden

5.3.4 Unterhaltszustand

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

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine genauen Angaben vor.

Seit Jahren konnten in der Wohnung keine Zähler mehr abgelesen oder ausgetauscht werden. Mit Urteil vom 13.12.2022 wurde der Eigentümer verurteilt, der beauftragten Firma den Zutritt zur Wohnung bzw. zu den Zählern zu gewähren, den Zugang frei zu räumen und den Austausch zu dulden.

Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Anmerkung:

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

5.4 Garage Nr. 195

5.4.1 Art und Lage

Die zu bewertende Garage Nr. 195 liegt im Garagenhof westlich des Hauses Hans-Holbein-Str. 2, die Zufahrt erfolgt direkt von der Hans-Holbein-Straße.

Die Garagen sind zweihüftig angeordnet, mit vier Garagen auf der Nordseite und sieben Garagen auf der Südseite des Hofes.

Die Garage Nr. 195 ist die hinterste (östlichste) Garage der Zeile auf der Südseite, jede Garage hat ein eigenes Tor, zwischen den Garagen sind jedoch innen keine Trennwände vorhanden.

5.4.2 Bauweise

Boden Beton, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Decke Gasbetonplatten auf Betonunterzügen, Dachdeckung Trapezblech.

An der Seiten- und der Rückwand sind mehrere Spuren von Feuchteschäden erkennbar.

Jede Garage hat ein eigenes zweiflügeliges Metalltor, dahinter liegt jeweils eine Duplexparkeranlage mit zwei Stellplätzen, die obere und die untere Parkbühne sind jeweils schräg befahrbar, max. Fahrzeughöhe 1,5 m, keine Kombis möglich.

5.4.3 Stellplatz Nr. 195 unten

Der hier zu bewertende $\frac{1}{2}$ -Anteil an der Garage Nr. 195 ist verbunden mit dem Nutzungsrecht am unteren Stellplatz der Duplexanlage.

Die Garage Nr. 195 war nicht direkt zugänglich, das Tor konnte nicht geöffnet werden, die Parkbühne konnte nicht bewegt werden, die Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden.

Der Stellplatz 195 war zum Stichtag mit zahlreichen Fahrrädern, mind. einem Motorrad, alten Reifen und Müll angefüllt.

5.5 Fotos

Außenaufnahmen

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 110)



Ansicht v. Nordwest, Hauszugang



Ansicht v. Norden, Hans-Holbein-Str. 6



Ansicht von Südost



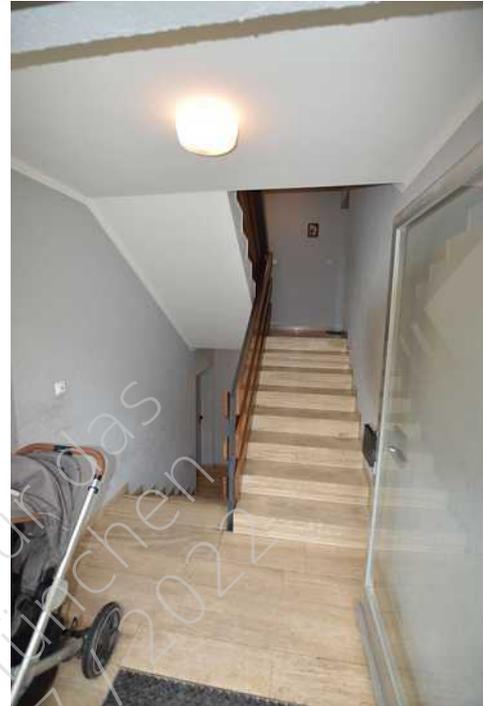
Ansicht von Süden

Fotos

Haus Hans-Holbein-Str. 6



Hauseingang



Treppenhaus EG



Treppenhaus 1. - 2. OG



Wohnungstür Wohnung Nr. 110

Fotos

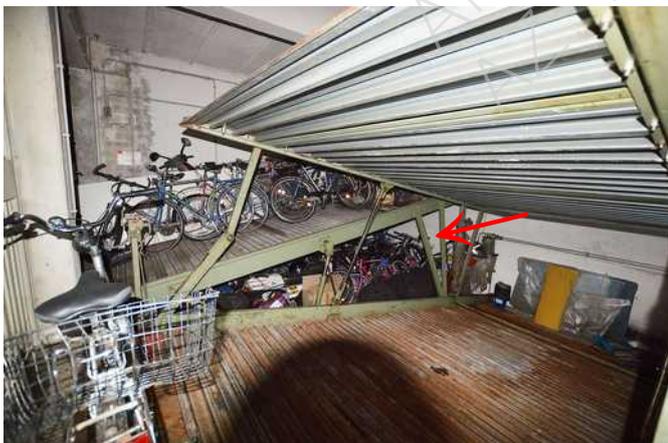
Garage Nr. 195

(Pfeile = Garage Nr. 195 bzw. Stpl. unten)



Garagenhof an der Hans-Holbein-Straße

Ostecke mit Garage Nr. 195



hinten: Duplexanlage in Garage Nr. 195

Stellplatz Nr. 195 unten

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzung / Vermietung

Die Wohnung wird zum Stichtag laut Klingelschild und Briefkasten vom Eigentümer selbst genutzt, es liegen keine Angaben über eventuelle Mietverhältnisse vor.

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

6.2 Bewirtschaftung Wohnung Nr. 110

6.2.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.21 – 31.12.2021
für Wohnung Nr. 110
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	769,06 €
Heizung / WW	887,51 €
Summe	1.656,57 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg.	304,64 €
Instandhaltung Altbestand	229,65 €
Sonstiges	182,93 €
Summe	717,22 €

Einnahme	18,04 €
Erlöse Miete Whg.1/TG 39	49,65 €
Summe	67,69 €

Sonstige Mittelverwendung	
Zuführung zur Rückstellung Altbestand	590,23 €
Entnahme aus Rückstellung Altbestand	146,59 €
Summe	443,64 €

Bewirtschaftungskosten insges. 2.749,74 €

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 56,5 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,13 €/m ²
Heizung / Warmwasser	1,31 €/m ²
Bewirtschaftungskosten gesamt	4,06 €/m ²

aktuelles Wohngeld monatlich 275,00 €
(einschl. Zuführung Erhaltungsrücklage)

6.2.2 Rücklagen

Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft:

Erhaltungsrücklage		
Stand:	31.12.2021	389.270,07 €
davon Anteil	Nr. 110	1.914,66 €

6.3 Bewirtschaftung Garage Nr. 195

6.3.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.21 – 31.12.2021
für ½ -Anteil an Garage Nr. 195
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	70,16 €
Heizung / WW	0,00 €
Summe	70,16 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr	49,93 €
Sonstiges	7,89 €
Summe	57,82 €
Zuführung Erhaltungsrückl. Duplex Alt	22,22 €
Einnahmen	4,18 €

Bewirtschaftungskosten insges. 146,02 €

aktuelles Wohngeld monatlich ca. (einschl. Zuführung Inst.-Rücklage)	14,00 €
Erhaltungsrücklage Duplex Alt Stand: 31.12.2021	17.013,31 €
davon Anteil der Einheit Nr. 195 unten	189,04 €

6.4 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung vom 21.07.2022 wurde beschlossen:

„Zur Stärkung der Erhaltungsrücklage Wohngebäude Altbestand wird eine Sonderumlage in Höhe von 150.000 € beschlossen. Die Sonderumlage ist zur Zahlung fällig am 15.11.2022.“

Anmerkung:

Eventuell bestehende Rückstände bei den Wohngeldzahlungen oder der Sonderumlage sind hier nicht mitbewertet.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

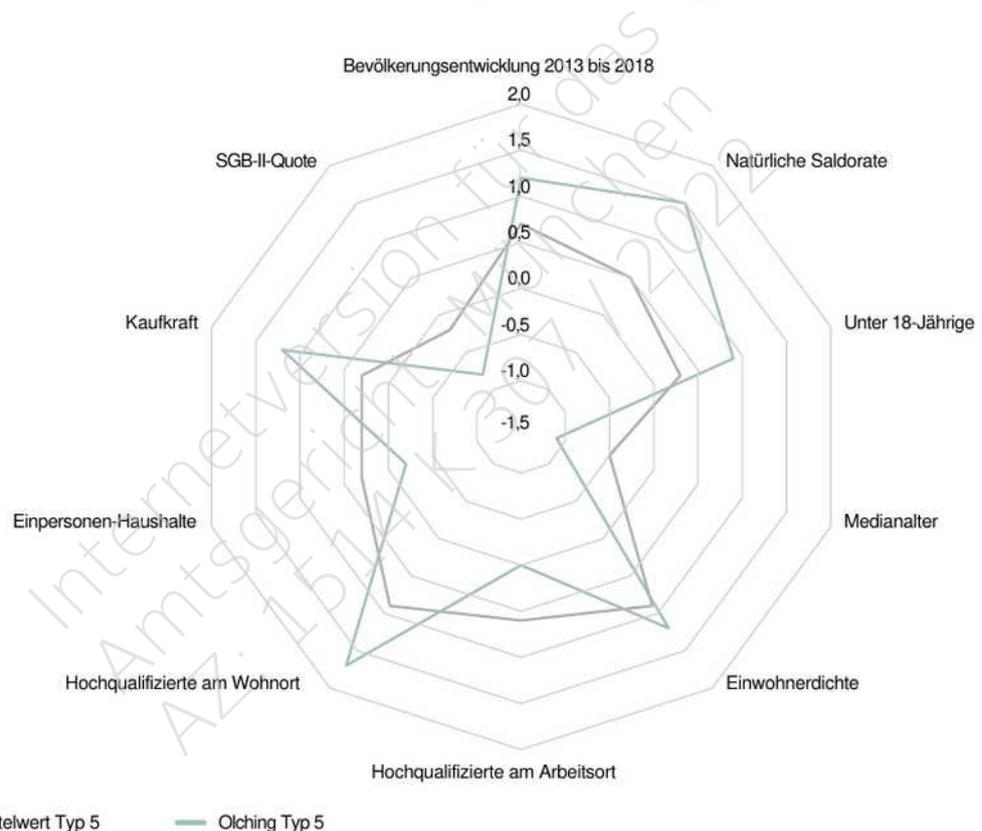
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt Olching dem Demografietyt 5 zuzuordnen:

„Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“.

Olching - Demografietyt 5

Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung



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

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer weiter stabilen Nachfrage nach Wohnungen gerechnet werden.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: Olching

7.1.2 Immobilienmarkt allgemein

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Fürstentfeldbruck hat zuletzt für das Jahr 2020 einen Geschäftsstellenbericht herausgegeben, aktuellere Auswertungen zum Stichtag liegen nicht vor.

Die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft hat in ihrem Marktspiegel 2022 für den östlichen Landkreis Fürstentfeldbruck ermittelt:

Kaufpreise Gebrauchtm.,
Objektart Eigentumswohnung

von 5.400 €/m² bis 7.000 €/m²

häufigster Wert

6.500 €/m²

Im LBS Preisspiegel 2022 der Bausparkasse der Sparkassen ist für die Stadt Olching angegeben

Kaufpreise Gebrauchtm.,
Objektart Eigentumswohnungen

von 5.000 €/m² bis 7.000 €/m²

häufigster Wert

5.800 €/m²

7.2 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1973, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Der Grundriss der Wohnung Nr. 110 ist wirtschaftlich geschnitten und hat mit rd. 56,5 m² Wohnfläche eine marktgängige Größe. Fast alle Räume sind direkt von der Diele aus erschlossen und haben je ein Fenster, eine Querlüftung ist möglich, die Küche kann nur durch den Wohnraum betreten werden und ist halboffen (ohne Tür) gestaltet.

Die Wohnung hat zwei Balkone, einen kleinen vor dem Schlafzimmer auf der Nordseite und einen größeren auf der Südseite.

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Der ½ -Anteil an der Garage Nr. 195 ist der untere Stellplatz in einer Duplexanlage, mit schräg nach unten zu befahrender Parkbühne.

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall werden die Eigentumswohnung und der Garagenstellplatz ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet. Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in Olching gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und Stellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung. Die Verkehrswerte werden dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

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

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

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

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 110

8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

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

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichb. Lagen, Baujahrsgruppe ca. 1970er Jahre, Verkäufe ab 2021, bezugsfrei (nicht vermietet)

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	01.2021	65 m ²	1970	1.OG	3.662 €	Lage zentraler, näher am Bahnhof Verkauf ca. 2 ¼ Jahre vor ST	- 5%	
2	02.2021	51 m ²	1971	1.OG	5.775 €	Lage zentraler, näher am Bahnhof Verkauf ca. 2 ¼ Jahre vor ST	- 5%	5.486 €
3	03.2021	60 m ²	1965	1.OG	4.683 €	Lage Nähe Gewerbegebiet, Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	+ 10%	5.152 €
4	07.2021	70 m ²	1965	1.OG	5.522 €	Lage Nähe Bahntrasse, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	+ 5%	5.798 €
5	12.2022	54 m ²	1968	1.OG	5.000 €	Lage zentraler, näher am Bahnhof Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 15%	4.275 €
6	03.2022	80 m ²	1973	k.Ang.	6.375 €	Lage in der Anlage wie das BO, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	- 10%	5.738 €
7	02.2022	38 m ²	1973	3.OG	5.917 €	Lage in der Anlage wie das BO, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	- 10%	5.325 €
Anzahl		7			7			6
Mittelwert		60 m ²			5.276 €			5.296 €
Median		60 m ²			5.522 €			5.406 €
Standardabw.		14 m ²			909 €			556 €
Variationskoeff.		23%			17%			11%

Legende:

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

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgte in Anlehnung an die Marktentwicklung nicht linear; die Preise stiegen in 2021 bis zum ersten Quartal 2022 zuerst noch an, ab dem zweiten Quartal 2022 ist hauptsächlich aufgrund des Krieges und der Zinsentwicklung eine negative Preisentwicklung zu beobachten. Dementsprechend ergibt sich in Summe für die Kauffälle aus 2021 praktisch eine Null-Anpassung, die Kauffälle ab Mitte 2022 sind mit einem Abschlag von rd. - 10% angepasst.
3. Die Vergleichsobjekte liegen alle in Olching, die Objekte Nrn. 1, 2 und 5 jedoch zentraler und näher am Bahnhof, hier wurde zur Anpassung der Lagequalität des Bewertungsobjekts ein Abschlag von - 5 % angesetzt. Objekt Nr. 3 liegt angrenzend an ein Gewerbegebiet, hier wurde zur Anpassung der Lagequalität des Bewertungsobjekts ein Zuschlag von + 10 % angesetzt, Objekt Nr. 4 liegt im Einflussbereich der Bahntrasse, Zuschlag hier + 5 %.
4. Alle Vergleichsobjekte wurde im mietfreien Zustand verkauft, eine Anpassung wegen Vermietung ist deshalb nicht erforderlich.
5. Der Kaufpreis von Objekt Nr. 1 liegt um über 30 % unter dem Mittelwert der Vergleichskauffälle, eine nachvollziehbare Erklärung durch abweichende Objektmerkmale ist dazu nicht erkennbar, dieser Kauffall wurde deshalb als Ausreisser nicht mit ausgewertet.

6. Der Mittelwert der angepassten ausgewerteten Vergleichspreise der Objekte liegt bei rund 5.296,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 11 %, der Medianwert liegt bei rd. 5.406,- €/m².
7. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird jeweils ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.2 Ableitung angemessener Vergleichspreis

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

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.1 der angemessene Basis-Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet etwa auf Höhe des Mittelwerts der angepassten Vergleichspreise zu gerundet: 5.300,- €/m²

8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 110

An die Objektmerkmale angepasster, angemessener Vergleichspreis: 5.300,- €/m²

Bewertungsrelevante anrechenbare Wohnfläche: 56,5 m²
(Berechnung siehe Anlage)

Vorläufiger Vergleichswert:
56,5 m² x 5.300,- €/m² = 299.450,- €
gerundet: 299.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten.

8.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

a) Instandhaltungsrückstand:

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Der tatsächliche Ausstattungs- und Unterhaltszustand der Wohnung ist nicht bekannt.

Für die Bewertung muss deshalb ein im Wesentlichen schadenfreier Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand und auch ohne wesentliche Modernisierungen angenommen werden und deshalb

kein Werteeinfluss aus Instandhaltungsrückstand angesetzt werden.

Anmerkung:

Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Ein evtl. von der Annahme abweichender tatsächlicher Zustand der Wohnung könnte einen entsprechend geänderten Wertansatz bedeuten.

b) Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den fiktiv lastenfrien Zustand, d.h. die eingetragenen Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts hier unberücksichtigt.

Anmerkung:

Das Transformatorenstationserrichtungsrecht und das Recht zum Aufstellen einer Reglerschrankanlage betreffen jeweils das gesamte Grundstück und sind ohne Einfluss auf den Wert der einzelnen Wohnungen oder Stellplätze.

8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 110

Ableitung

Vergleichswert Wohnung Nr. 110:

vorläufiger Vergleichswert:	299.000,- €
Werteinfluss der besonderen objektspezifische Merkmale:	
- kein Ansatz	± 0,00,- €
Vergleichswert	299.000,- €

Vergleichswert

3,297/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flste. 309/1, 309/112, 309/116, Gmkg. Olching,
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
mit Kellerabteil Nr. 110
zum Stichtag 16.05.2023 **299.000,- €**

Anmerkung:

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, die Bewertung beruht auf der Annahme eines

- mittleren Ausstattungsstandards
- mit durchschnittlichem Unterhaltszustand
- und ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand.

Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Bei einem von der Annahme abweichenden tatsächlichen Zustand der Wohnung könnte sich ein abweichender Vergleichswert ergeben.

8.3 Vergleichswertermittlung Garagen-Stellplatz Nr. 195 unten

In der Regel werden Garagen-Stellplätze zusammen mit einer Wohnung verkauft, in den Kaufverträgen sind dafür meist keine Einzelwerte ausgewiesen.

Laut Auskunft vom 24.05.2023 hat der Gutachterausschuss für den Landkreis Fürstfeldbruck bei seinen Auswertungen der mitgeteilten Verkäufe der Wohnungen in Olching (s. 8.2.1) bei der Kaufpreisbereinigung für im Gesamtkaufpreis enthaltene Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze jeweils einen Abzug vorgenommen in Höhe von 15.000,- €

Dieses Preisniveau wird auch für einen Garagen- bzw. Duplex-Stellplatz in der Anlage als marktgerecht angesehen und als Basiswert übernommen .

Im vorliegenden Fall ist für den gegenständlichen Duplex-Stellplatz Nr. 195 unten zusätzlich zu berücksichtigen:

Die Stellplatzbühne Nr. 195 unten ist zum Stichtag mit Schrott und Müll zugestellt, als Ansatz für die voraussichtlichen Freimachungs- und Entsorgungskosten wird ein Pauschalbetrag von 2.000,- € in Abzug gebracht.

Vergleichswert

des ½ -Anteils am

0,549/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flste. 309/1, 309/112, 309/116, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage mit 2 Stellplätzen Aufteilungsplan Nr. 195

- hier: Stapelparker-Stellplatz unten -

zum Stichtag 16.05.2023

15.000,- € - 2.000,- € =

13.000,- €

Anmerkung:

Der Stellplatz war beim Ortstermin so zugestellt, dass der Zustand der Parkbühne nicht beurteilt werden konnte. Möglicherweise könnten zusätzliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich sein.

8.4 Ableitung der Verkehrswerte

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. In den oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Die Vergleichswerte wurden aus marktnahen Daten ermittelt

Wohnung Nr. 110:	299.000,- €
½ -Anteil an Garage Nr. 195:	13.000,- €

Die Verkehrswerte werden deshalb direkt aus den ermittelten Vergleichswerten abgeleitet.

8.4.1 Wohnung Nr. 110

Verkehrswert

des 3,297/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flste. 309/1, 309/112, 309/116, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung mit Kellerabteil Nr. 110** zum Stichtag 16.05.2023

299.000,- €

(i.W: zweihundertneunundneunzigtausend EURO)

Hinweis:

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, bei einem von der Annahme abweichenden tatsächlichen Zustand der Wohnung könnte sich ein abweichender Verkehrswert ergeben. Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Kosten für Freimachung und Sanierung gerechnet werden.

8.4.2 Garage Nr. 195, Stpl. unten

Verkehrswert

des ½ -Anteils am 0,549/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flste. 309/1, 309/112, 309/116, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 195** mit 2 Stellplätzen - hier: Stapelparker-Stellplatz unten - zum Stichtag 16.05.2023

13.000,- €

(i.W: dreizehntausend EURO)

Hinweis:

Möglicherweise könnten zusätzliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich sein.

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Die Bewertungsobjekte liegen in der Stadt Olching im östlichen Landkreis Fürstenfeldbruck. Das große Grundstück der **Eigentümergeinschaft** ist mit insgesamt 29 Mehrfamilienhäusern bebaut, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1972, die Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt 232 Wohnungen und 235 Stellplätze in Gargen bzw. Tiefgaragen.

Das **Haus Hans-Holbein-Str. 6** wurde ca. 1973 errichtet, mit Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Flachdach, im Haus befinden sich sechs Wohnungen, es ist kein Lift vorhanden.

Die **Wohnung Nr. 110** liegt im 2. OG des Hauses Hans-Holbein-Str. 6, es ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Ausrichtung nach Norden und Süden. Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten und hat mit rd. 56,5 m² Wohnfläche (einschl. Balkone zu ½) eine marktgängige Größe. Die Wohnung hat zwei Balkone, einen kleinen vor dem Schlafzimmer auf der Nordseite und einen größeren auf der Südseite.

Die Wohnung konnte **nicht betreten und nicht von innen besichtigt** werden. Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine genauen Angaben vor, die Bewertung kann deshalb nur unter Vorbehalt erfolgen. Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Der ½ -Anteil an der **Garage Nr. 195** ist der untere Stellplatz in einer Duplexanlage, mit schräg nach unten zu befahrender Parkbühne.

Die Wohnung wird zum Stichtag vom Eigentümer selbst genutzt, es liegen keine Angaben über eventuelle Mietverhältnisse vor.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 3,297/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 309/1, -/112 u. -/116, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 110** im 2. OG des Hauses Hans-Holbein-Str. 6, im Bestand und angenommenen Zustand zum Stichtag 16.05.2023 für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Vorbehalt bewertet zu

299.000,- €

(i.W: zweihundertneunundneunzigtausend EURO)

und der ½ -Anteil am 0,549/1.000 Miteigentumsanteil am selben Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 195** mit 2 Stellplätzen, hier: Stapelparker-Stellplatz unten, zu

13.000,- €

(i.W: dreizehntausend EURO)

München, den 30.06.2023

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

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

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

Flächenaufstellung:

Hans-Holbein-Str. 6 in 82140 Olching Wohnung Nr. 110:

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

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Fertigmaße handelt, es erfolgt kein Putzabzug: 3,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 110:

2. OG links, L3 lt. Eintrag im ATP

Diele		3,14 m ²	
Abstellraum		1,20 m ²	
Küche		5,44 m ²	
Wohnen		23,93 m ²	
Eltern		14,36 m ²	
Bad		4,75 m ²	
<hr/>			
Summe		52,82 m ²	
abzügl. Putz	3,0%	1,58 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		51,24 m ²	51,0 m²
Balkon 1 zu ½		4,10 m ²	
Balkon 2 zu ½		1,31 m ²	
Wohnfläche, gesamt		56,64 m ²	56,5 m²
<hr/>			
Kellerabteil Nr. 110	überschlägig	4,00 m ²	

Abkürzungsverzeichnis

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