



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
1-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 23 im 2. OG des Hauses
Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31, 82140 Olching (Lkr. FFB)
und des oberirdischen KFZ-Abstellplatzes Nr. 42



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Geschäfts-Zeichen: **1517 K 116/23**

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

Gutachten-Nr.: 2023-1-1193-0

Wertermittlungsstichtag: 16.07.2024

Datum des Gutachtens: 23.08.2023

Das Gutachten umfasst 44 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekte.....	4
1.3.1 Wohnung Nr. 23.....	4
1.3.2 KFZ-Stellplatz Nr. 42.....	5
1.4 Stichtag.....	5
1.5 Eigentümer.....	5
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	6
2. Objektdaten.....	7
2.1 Grundstück.....	7
2.2 Eigentümergemeinschaft.....	7
2.3 Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31.....	7
2.4 Wohnung Nr. 23.....	7
2.5 Stellplatz Nr. 42.....	7
3. Grundbuch.....	8
4. Lagebeschreibung.....	10
4.1 Ortsplanausschnitt.....	10
4.2 Stadt Olching.....	11
4.3 Grundstückslage.....	11
4.4 Wohnlage.....	11
4.5 Verkehrslage.....	12
4.6 Nachbarbebauung.....	12
5. Objektbeschreibungen.....	13
5.1 Grundstück.....	13
5.1.1 Digitale Flurkarte.....	13
5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	15
5.1.3 Eigentümergemeinschaft.....	15
5.1.4 Bebauung.....	15
5.1.5 Außenanlagen.....	15
5.2 Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31.....	16
5.2.1 Bauweise.....	16
5.2.2 Grundrisse.....	16
5.2.3 Ausstattung.....	17
5.2.4 Energieausweis.....	17
5.3 Wohnung Nr. 23.....	18
5.3.1 Art und Lage.....	18
5.3.2 Grundriss.....	18
5.3.3 Ausstattung.....	22
5.3.4 Unterhaltszustand.....	23
5.4 KFZ-Stellplatz Nr. 42.....	24
5.5 Fotos.....	27

6.	Angaben zur Bewirtschaftung.....	30
6.1	Nutzung / Vermietung.....	30
6.2	Bewirtschaftung Wohnung Nr. 23 u. Stpl. Nr. 42.....	30
6.2.1	Hausgeldabrechnung.....	30
6.2.2	Rücklagen.....	31
6.3	Beschlüsse.....	31
7.	Beurteilung.....	32
7.1	Marktverhältnisse.....	32
7.1.1	Demographie.....	32
7.1.2	Immobilienmarkt allgemein.....	33
7.2	Objektmerkmale.....	33
8.	Wertermittlung.....	34
8.1	Bewertungsverfahren.....	34
8.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 23.....	35
8.2.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	35
8.2.2	Ableitung angemessener Vergleichspreis.....	37
8.2.3	vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 23.....	38
8.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale.....	38
8.2.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 23.....	39
8.3	Vergleichswertermittlung KFZ-Stellplatz Nr. 42.....	40
8.4	Ableitung der Verkehrswerte.....	41
8.4.1	Wohnung Nr. 23.....	41
8.4.2	KFZ-Stellplatz Nr. 42.....	41
9.	Zusammenfassung Verkehrswerte.....	42

Anlagen:

Flächenaufstellung	Seite 1
Abkürzungsverzeichnis	Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1517 K 116/23**

1.2 Auftrag

Schätzung des Verkehrswertes
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Beschluss vom 24.07.2023

Zustellung der Unterlagen am 27.07.2023

Fortsetzungs-Beschluss vom 19.04.2024

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. 23

1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 23

im 2. Obergeschoss des Hauses

Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31,

82140 Olching (Lkr. Fürstenfeldbruck),

Baujahr ca. 1975,

Wohnfläche (mit Balkon zu 1/2) ca. ca. 23,5 m²

(Wfl. beheizt ca. 21 m²),

als

9,19/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flst. 280/2, Gmkg. Olching, zu 3.376 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
mit Kelleranteil Nr. 23

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

1.3.2 KFZ-Stellplatz Nr. 42

oberirdischer KFZ- Abstellplatz Nr. 42

in der Anlage wie die o.a. Wohnung,
Baujahr ca. 1975,

als 0,25/36,75 -Anteil am
36,75/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flst. 280/2, Gmkg. Olching, zu 3.376 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage
mit 32 Stellplätzen Nr. 58
- hier zugeordnet: offener KFZ-Stellplatz Nr. 42 -

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 16.07.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 24.05.2023

von Gläubigerseite erhalten:

- Verkehrswertgutachten des öbuv. Sachverständigen [anonymisiert] zu den Bewertungsobjekten vom 22.05.2018
- Teilungserklärung (Auszug) vom 22.05.1975

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Ortsplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung vom 22.05.1975
- Beschlusssammlung der Jahre 2021 - 2023
- Protokolle der Eigentümervers. 2022 u. 2023
- Jahresabrechnung 2022 Whg. Nr. 23
- Wirtschaftsplan 2023 Whg. Nr. 23
- Energieausweis vom 11.03.2018 (von der Hausverwaltung)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 16.07.2024, Teilnehmer:

Herr Herbert Schlatt
[anonymisiert]

Sachverständiger
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 der KFZ-Abstellplatz besichtigt werden.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1517 K 116 / 2023

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Olching
Flurstücks-Nr.	280/2
Grundstücksgröße	3.376 m ²
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1975
Wohnungen	insges. 54 Stück
Hobbyräume	3 Stück
Tiefgarage	1 Stück
	mit 31 TG-Stellplätzen und 23 oberirdischen KFZ-Stellplätzen

2.3 Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31

Art	Mehrfamilienhaus
interne Bezeichnung	Block 1
Baujahr	ca. 1975
Geschosse	KG, EG, 1. u. 2. OG
Wohnungen im Haus	33 Stück

2.4 Wohnung Nr. 23

Grundbuch Blatt	Olching, 5032
Miteigentumsanteil	9,19/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 23
Lage der Wohnung	2. OG, links
Art	1-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche (mit Balkon zu ½)	ca. 23,5 m ²
Wohnfläche (beheizt)	ca. 21,0 m ²
Kellerabteil Nr. 23	ca. 6 m ²

2.5 Stellplatz Nr. 42

Grundbuch Blatt	Olching, 5032
Miteigentumsanteil	0,25/36,75 an 36,75/1000
Art	oberirdischer KFZ-Abstellplatz

3. Grundbuch

Grundbuch von Olching, Blatt 5032

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Fürstentfeldbruck		121 5032		Einlegebogen	
Grundbuch von		Olching		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis	
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	
		a/b	c				
1	2	3			4		
i	-	9,19 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Olching 280/2	An der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße, Grünland	-	33	76	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kelleranteil (Aufteilungsplan Nr. 23).</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den übrigen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (vorgetragen in Bänden 120 bis 122 Blätter 5010 bis 5067) beschränkt.</p> <p>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bei Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder zweiten Grades in der Seitenlinie sowie wenn der Hypothekengeber der 1. Hypothek das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und später weiterveräußert.</p> <p>Wegen Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums wird im übrigen auf die Bewilligung vom 22.05.75 Bezug genommen.</p> <p>Der Anteil ist übertragen von Band 102 Blatt 4569.</p> <p>Eingetragen am 19.06.75.</p> <p><i>Me. May</i></p> <p>Das Grundstück ist lt. VN 1982 beschrieben wie folgt: 280/2 Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 29 u. 31, 2 Wohngebäude, Tiefgarage, Grünanlage</p> <p>Eingetragen am 24.09.76.</p>							
2 zu 1	-	0,5/36,75 Anteil an dem Teileigentum 36,75/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 280/2	Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 29 und 31, Gebäude- und Freifläche	-	33	76	
<p>verbunden mit Sondereigentum an der Tiefgarage mit 32 Stellplätzen (Aufteilungsplan Nr. 58);</p> <p>- im übrigen wie zu 1 -</p>							
3 zu 1	2	0,25/36,75 Miteigentumsanteil an dem Teileigentum 36,75/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 280/2	Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 29, 31, Gebäude- und Freifläche		33	76	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage</p>							

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Olching		Blatt	5032	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 2	
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	m ²
1	2	a/b	c			4		
		mit 32 Stellplätzen (Aufteilungsplan Nr. 58); - im übrigen wie zu 1 -						

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Olching		Band	121	Blatt	5032	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen A R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen						
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke						
5	6			7	8					
2	Übertragen aus 122/5067 am 26.11.1987. <i>[Signature]</i>			2, 3	Von BVNr. 2 0,25/36,75 Miteigentumsanteil übertragen nach Blatt 5067; Rest unter BVNr. 3 neu vorgetragen am 05.04.2011. Artner					
1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 12078; eingetragen am 01.08.2018. Kronacker									
1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 12303; eingetragen am 28.07.2020.									

Abteilung I lfd. Nr. 5, betr. BV Nr. 1, 3:
Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II lfd. Nrn. 1 - 4:
- gelöscht -

lfd. Nr. 5, betr. BV lfd. Nrn. 1, 3:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

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

4. Lagebeschreibung

4.1 Ortsplanausschnitt

Übersichtsplan



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B 471 (Richtung FFB und DAH)	ca. 4,7 km
zur Autobahn A8 (Stuttgart / München, ASt. Dachau-Fürstenfeldbruck)	ca. 5,5 km
zur A99 (LL)	ca. 7 km
nach Fürstenfeldbruck	ca. 8 km
nach München (Stadtmitte)	ca. 20 km

Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Feldstr.	ca. 400 m
Bus 833 und 860 (fahren selten)	
S- Bahnstation Olching	ca. 900 m
S3 (Mammendorf - Holzkirchen)	
Fahrtdauer Olching – Marienplatz	ca. 30 Minuten

4.6 Nachbarbebauung

Die Bebauung im näheren Umfeld besteht im Norden, Osten und Westen überwiegend aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbebauung,

im Süden und Südosten Reihenhausbebauung.

5. Objektbeschreibungen

5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 23
und ca.-Lage des Stellplatzes Nr. 42

M.: ca. 1 : 1.250



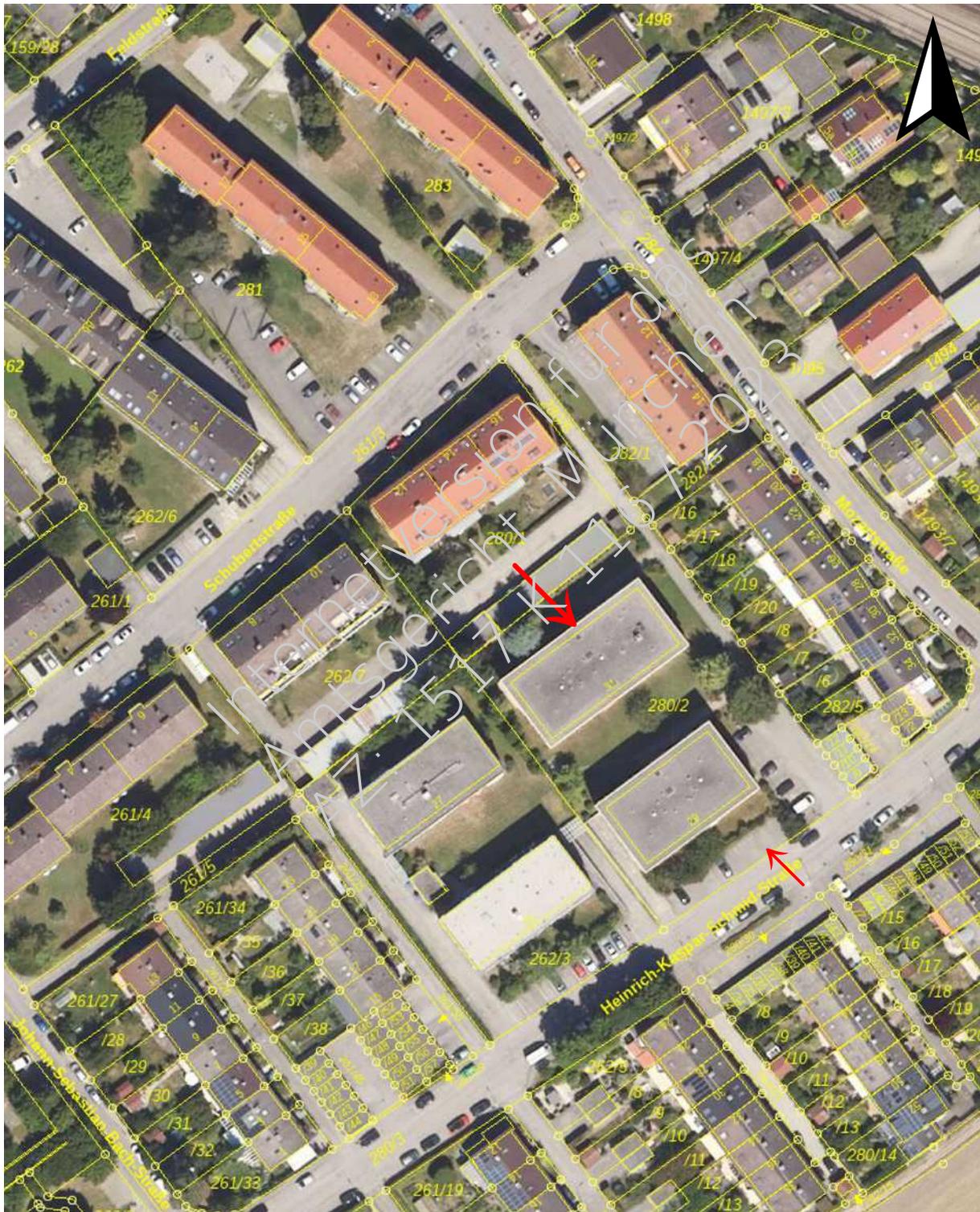
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeile = ca.-Lage Wohnung Nr. 23
und ca.-Lage des Stellplatzes Nr. 42



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Flst. 280/2 ist annähernd rechteckig geschnitten und liegt annähernd eben auf Straßenniveau.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße ist 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.

5.1.3 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1975, die Eigentümergeinschaft umfasst laut Teilungserklärung

Häuser	2 Stück
Wohnungen in der WEG insg.	54 Wohnungen
Hobbyräume	3 Stück
und eine Tiefgarage	mit 31 TG-Stellplätzen
	und 23 oberirdischen KFZ-Stellplätzen

5.1.4 Bebauung

Auf Flst. 280/2 stehen 2 Mehrfamilienhäuser, mit drei Geschossen, unterkellert und mit Flachdach, sowie eine Tiefgarage, teils im UG, teils unter dem Hof, und weitere oberirdische KFZ-Abstellplätze in der Ostecke und auf der Südostseite an der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße.

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 23 befindet sich im Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31 (Block 1) im 2. OG auf der Nordwestseite.

5.1.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingezäunt, Wege teils asphaltiert, teils mit Beton-Verbundsteinpflaster, Wegbeleuchtung vorhanden.

Zwischen den Häusern Freiflächen mit Rasen, Zier- und Blütensträuchern und einigen Laubbäumen, in der Ostecke und auf der Südostseite an der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße liegen oberirdische KFZ-Abstellplätze, in der Südecke liegt die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage.

5.2 Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31

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 Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31 (interne Bezeichnung: Block 1) ist das nordwestliche (rückliegende) der beiden Häuser auf dem Grundstück, Baujahr ca. 1975, Geschosse: KG, EG, 1. - 2. OG und Flachdach, im Haus befinden sich 33 Wohnungen.

5.2.1 Bauweise

Massivbau, Keller betoniert, ab EG Aussenwände Beton mit Wärmedämmung, ca. 20 cm stark, Innenwände massiv, teils Leichtbauwände mit Gipsdielen, Geschossdecken und Treppen Stahlbeton, umlaufende Balkone, Flachdach

5.2.2 Grundrisse

Rechteckige Grundfläche, Hauseingang mit Treppenhaus etwa mittig auf der Nordwestseite, mittig im Gebäude liegender Erschließungsflur mit beidseitig angeordneten Wohnungen, kein Lift vorhanden, je Normalgeschoss (EG - 2.OG) 11 Wohnungen.

Im KG Kellerabteile zu den Wohnungen, Waschküche/Trockenraum und Heizungsraum.

5.2.3 Ausstattung

Ausbau allgemein noch im Stil der Bauzeit (Baujahr 1975), Unterhaltszustand durchschnittlich.

Hauseingang

Eingangspodest mit hellem Natursteinbelag, mit auskragendem Flachdach gedeckt,

Eingangelement Kunststoff weiß, rechts einflügelige Haustür mit Strukturglasfüllung, links feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel/Sprech- und Briefkastenanlage

Treppenhaus

Wände und Decken verputzt und hell gestrichen, Boden und Treppen mit hellem Natursteinbelag, zweiläufig gegenläufige Stahlbetontreppen mit Wendepodesten an der Nordwestfassade, mitlaufendes Metallstabgeländer mit Flachstahlhandlauf mit Kunststoffüberzug

Aufzug

kein Aufzug vorhanden

Keller

Kellerabteile mit Holzplattenverschlägen

Heizung

Gas-Zentralheizung (mit Kraft-/Wärme-Kopplung, ca. aus 2010)

Warmwasserversorgung

zentrale Warmwasserversorgung über Heizsystem

5.2.4 Energieausweis

Energieausweis vom 11.03.2018,

berechneter Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergiebedarf „F“ 183,5 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf 182,8 kWh/(m²a)

5.3 Wohnung Nr. 23

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. im Aufteilungsplan 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. 23 befindet sich im Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31 (Block 1), dort im 2. OG links, als erste Wohnung neben dem Treppenhaus,

1-Zimmer-Wohnung mit einseitiger Ausrichtung zur Nordwestseite

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 23 im KG des Hauses.

5.3.2 Grundriss

Laut Darstellung im Aufteilungsplan:

Nach der Eingangstür kleine Diele mit Abstellnische, rechts innenliegendes Bad ohne Fenster, geradeaus Wohn-/Schlafraum mit Kochnische an der Badwand, vorgelagerter Balkon auf der Nordwestseite über die gesamte Wohnungsbreite.

Wohnfläche (mit Balkon zu $\frac{1}{2}$) ca. 23,5 m²,
Wohnfläche beheizt ca. 21 m².

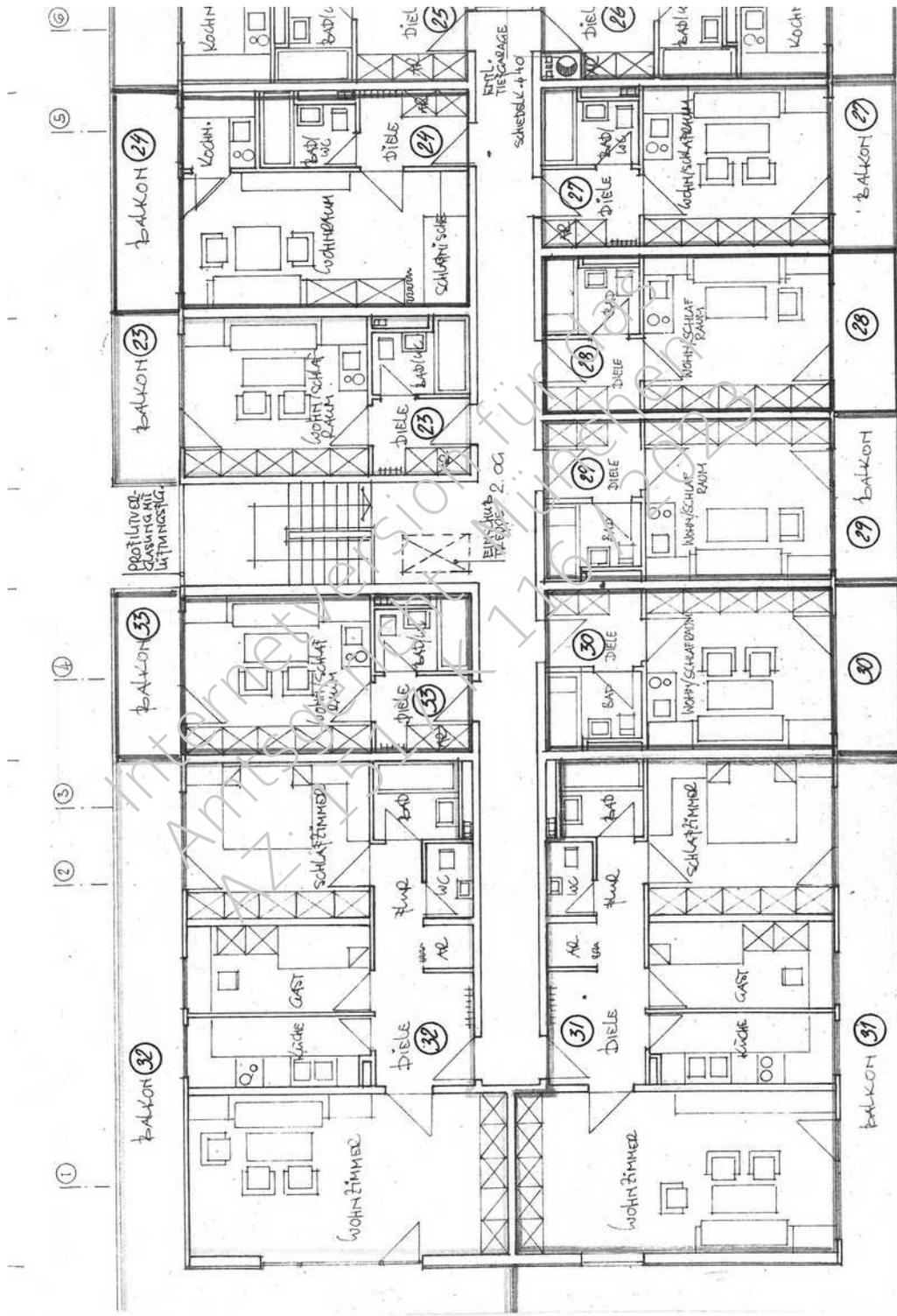
Folgende Seiten:

- Grundriss Wohnung Nr. 23 (Aufteilungsplan)
- Grundriss Keller (Aufteilungsplan)

Übersichtsplan
Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31,
2. Obergeschoss

ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

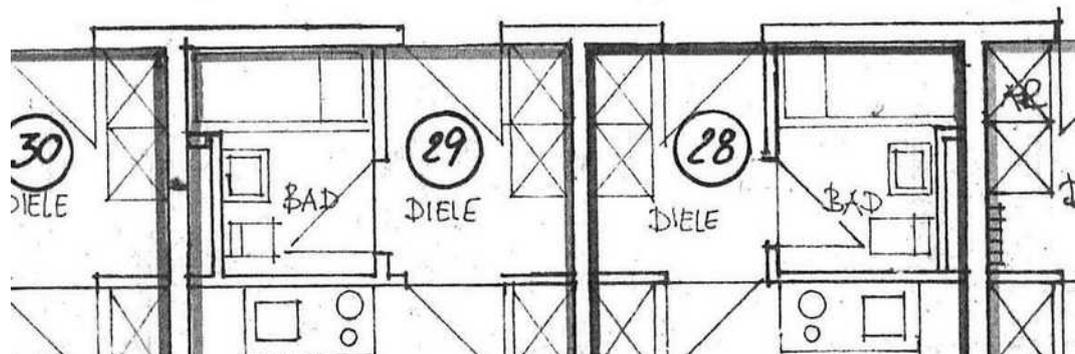
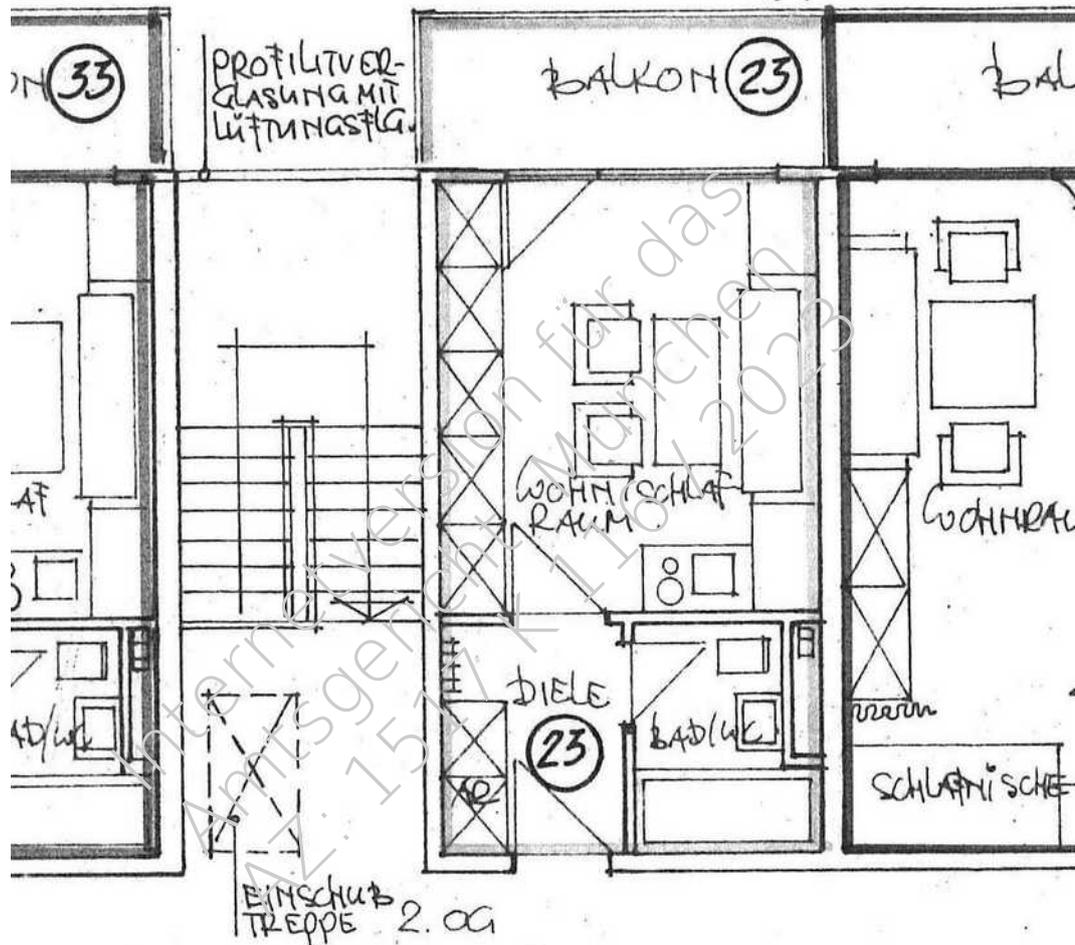


Grundriss Wohnung Nr. 23

ohne Maßstab

Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31, 2. Obergeschoss,

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



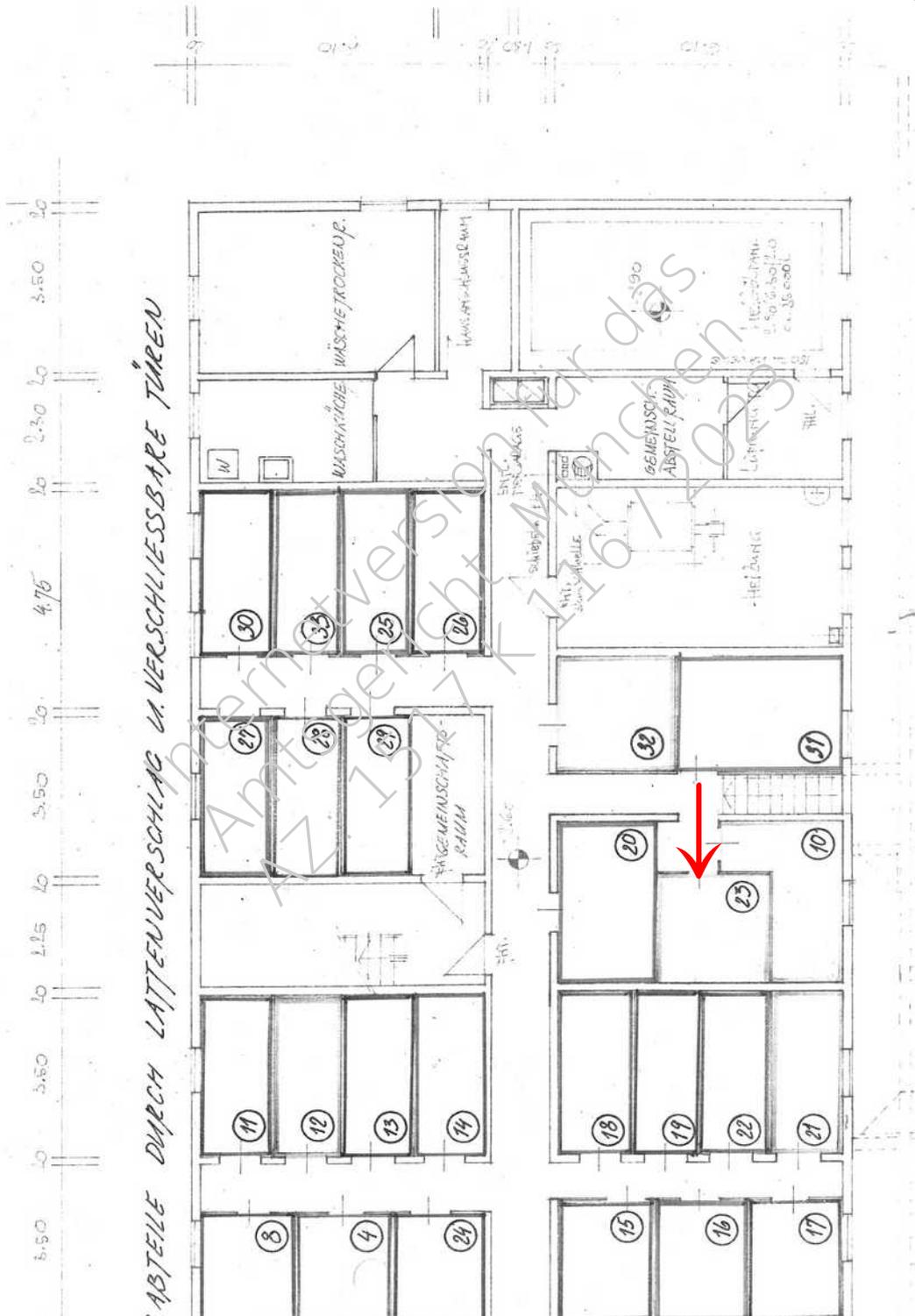
Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31

Kellergeschoss

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Pfeil = Lage Kellerabteil Nr. 23

ohne Maßstab



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	Geschosshohe Holzzarge, braun lackiert, einfaches, glattes Türblatt, rotbraun furniert mit feststehendem Holzoberlicht
Fenster/Balkontür	Weißes Kunststoffelement, geschosshoch und über die gesamte Raumbreite, mit Balkontür mit vorgesetztem Rollläden
Balkon	Balkon auf der Nordwestseite über die gesamte Wohnungsbreite, überdeckt durch das vorgezogene Dach darüber, Betonbrüstung, hellbraun gestrichen, mit aufgesetztem Metallhandlauf, seitlich Trennplatte zum Nachbarbalkon
Kellerabteil Nr. 23	Abtrennung mit Holzlattenverschlag, Boden Estrich, gestrichen (Das Abteil konnte nicht von innen besichtigt werden.)

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 Angaben vor.

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/ gesundheitschädliche 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, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 KFZ-Stellplatz Nr. 42

Der hier zu bewertende KFZ-Abstellplatz ist rechtlich ein 0,25/36,75 - Anteil am 36,75/1000 - Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 208/2, Gemarkung Olching, verbunden mit Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 58 mit 32 Stellplätzen und den damit verbundenen oberirdischen 23 KFZ-Stellplätzen im Freien.

Laut Teilungserklärung und Gebrauchsregelung handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Anteil um das **Sondernutzungsrecht** an dem oberirdischen **KFZ-Stellplatz Nr. 42**.

Auszug aus der Teilungserklärung:

§ 17

Gebrauchsregelung für die KFZ-Stellplätze im Freien und für die Tiefgarage

Der Gebrauch der im beigehefteten Lageplan grün schraffierten Grundstücksfläche wird gemäß § 15 WEG in der Weise geregelt, daß diese Fläche den jeweiligen Eigentümern des im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Teileigentums (Tiefgarage) zum ausschließlichen Gebrauch als 23 oberirdische KFZ-Abstellplätze zusteht.

Hiermit verbunden soll ferner das Durchgangsrecht und das Durchfahrtsrecht mit PKW auf der im beiliegenden Lageplan rot schraffierten Teilfläche sein.

Die Ausübung des vorstehend bezeichneten Sondernutzungsrechts kann Dritten überlassen werden.

Die 23 oberirdischen Kraftfahrzeugstellplätze sind im beigehefteten Lageplan mit Nr. 32 bis 54 bezeichnet. Die Tiefgarage besteht aus 31 Abstellplätzen, welche im beigehefteten Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 31 bezeichnet sind. Die Benützung des im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Teileigentums -Tiefgarage- wird gemäß § 15 WEG wie folgt geregelt:

Für die Benutzung gilt der Miteigentumsanteil von 36,75/1000, verbunden mit dem Teileigentum -Tiefgarage- Nr. 58 des Aufteilungsplanes als auch 31 Anteilen zu je 1/36,75 und 23 Anteilen zu je 0,25/36,75 bestehend.

Die Anteile zu je 1/36,75 erhalten eine fortlaufende Nummer von 1 bis 31, die 23 Anteile zu je 0,25/36,75 erhalten ebenfalls fortlaufend eine Nummer von 32 bis 54.

Dem jeweiligen INhaber eines so aufgegliederten Anteils zu 1/36,75 steht das Recht auf ausschließliche Nutzung des mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan gekennzeichneten Autoabstellplatzes in der Tiefgarage zu, dem jeweiligen INhaber eines so aufgegliederten Anteils zu 0,25/36,75 das Recht auf ausschließliche Nutzung des mit der gleichen Nummer im beigehefteten Lageplan gekennzeichneten oberirdischen Kraftfahrzeugstellplatzes.

Im Falle der Erstveräußerung eines oder mehrerer Miteigentumsanteile am Teileigentum erfolgt in der Veräußerungsurkunde die Festlegung der Nummer des betreffenden Miteigentumsanteils durch den Veräußerer.

Soweit zur Wirksamkeit der für die Nutzung der oberirdischen Kraftfahrzeugstellplätze durch die Miteigentümer der Tiefgarage untereinander vorstehend getroffenen Gebrauchsregelung erforderlich, wird ausdrücklich bestimmt, daß diese primär intern unter den Miteigentümern des Tiefgaragenteileigentums geltende Gebrauchsregelung -da sie Gemeinschaftseigentum betrifft- zugleich auch mit Wirksamkeit gegenüber sämtlichen Miteigentümern des Grundstücks getroffen wird.

Der Lageplan mit den eingezeichneten KFZ-Abstellplätzen Nr. 32 - 54 und den zugehörigen Zufahrtsflächen ist nachfolgend dargestellt.

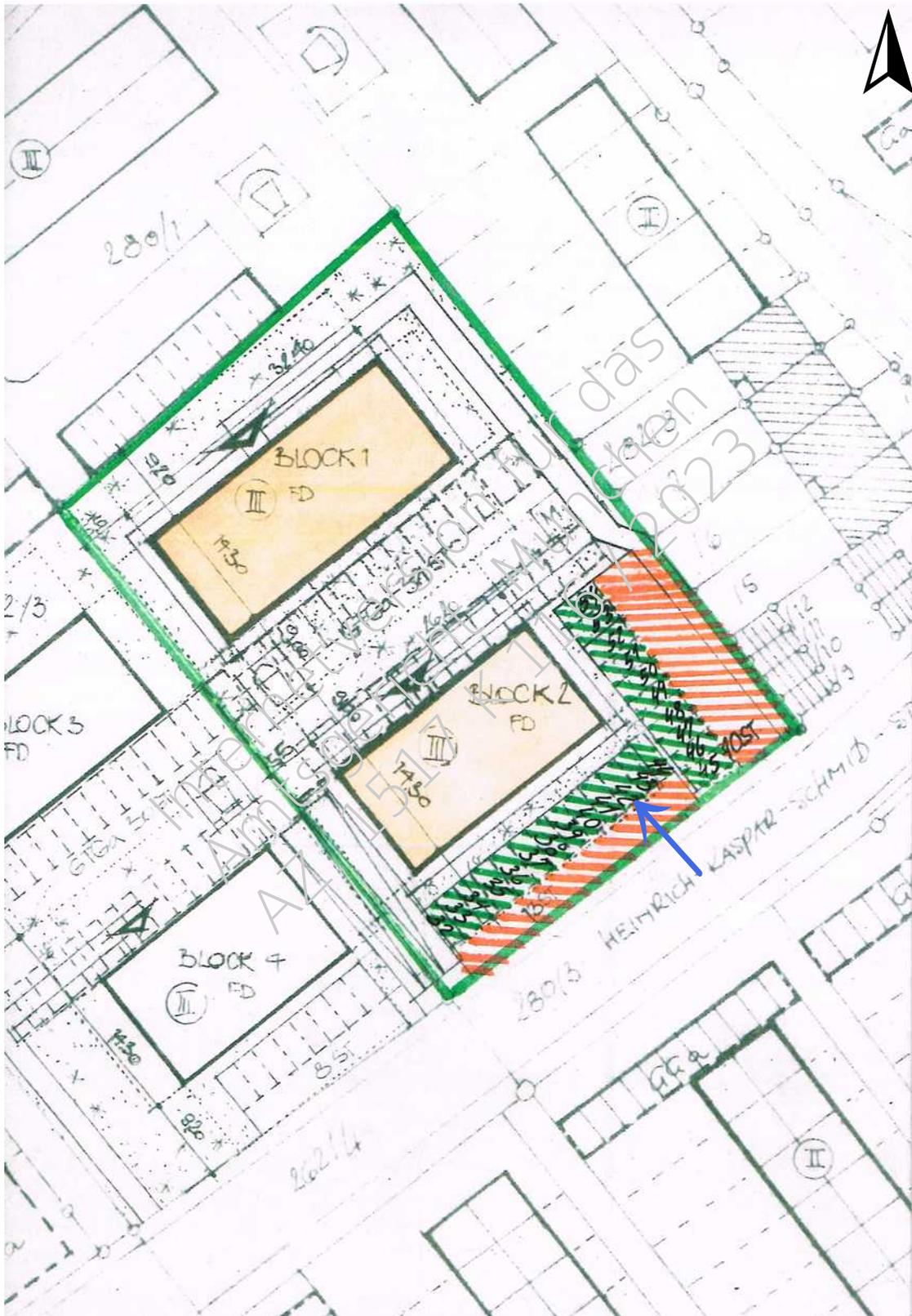
Der hier zu bewertende KFZ-Stellplatz Nr. 42 ist der dritte Stellplatz von rechts in der Stellplatzreihe an der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße.

Der Stellplatz ist asphaltiert, mit aufgemalten Trennlinien und Stellplatznummern.

Lageplan KFZ-Abstellplätze

ohne Maßstab

Pfeil = KFZ-Stellplatz Nr. 42



5.5 Fotos

Außenaufnahmen

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 23)



Hauszugang von der Straße



Haus Nr. 31, Ansicht von Norden



Haus Nr. 31, Ansicht von Nordenwesten



Ansicht vom nordwestl. Nachbar-Garagenhof

Fotos

Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31



Hauseingang auf der Nordwestseite



Treppenhaus EG, Blick zur Haustür



Treppe vom 1. zum 2. OG



Treppenhaus 2. OG, Pfeil = Tür zu Whg. 23

Fotos

Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31

Keller



KG, Kellerflur und Flur zur TG (links)

KG, Kellerabteil Nr. 23



Straßenansicht, links: Zufahrt TG,
mitte: oberirdische Stellplätze an der Straße

oberirdischer KFZ-Stellplatz Nr. 42

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzung / Vermietung

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. 23 u. Stpl. Nr. 42

6.2.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.22 – 31.12.2022
für Wohnung Nr. 23 und KFZ-Stellplatz Nr. 42
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	434,66 €
Heizung / WW	505,03 €
Summe	939,69 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg. u. Stellplatz	274,18 €
Reparaturen Haus	153,98 €
Instandhaltung Stellplätze	21,61 €
Sonstiges	22,88 €
Summe	472,65 €
Einnahmen	63,60 €

Bewirtschaftungskosten insges. 1.348,74 €

Entnahme Erhaltungs-Rücklage	832,23 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	422,47 €

Summe Bewirtschaftungskosten
mit Zuführung Erhaltungs-Rücklage: **1.758,50 €**

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 23,5 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,45 €/m ²
Heizung / Warmwasser	1,79 €/m ²
Bewirtschaftungskosten gesamt	4,78 €/m ²
mit Zuführung Erhaltungsrücklage	6,24 €/m ²

aktuelles Wohngeld monatlich	172,00 €
(einschl. Zuführung Erhaltungsrücklage	35,20 €)

6.2.2 Rücklagen

Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft:

Erhaltungsrücklage WE		
Stand:	31.12.2022	581.704,80 €
davon Anteil	Whg. 23	5.539,32 €
Erhaltungsrücklage TG u. Stellplätze		
Stand:	31.12.2022	36.644,54 €
davon Anteil	Stellplatz 42	249,29 €

6.3 Beschlüsse

In der Eigentümersammlung vom 01.08.2023 wurde u.a. behandelt:

„TOP7: Beschluss über die Beauftragung des Ingenieurbüros [anonymisiert] und eines Wärme-fachberaters zur Begutachtung der Wohnanlage bzgl. der energetischen Sanierung der Fenster, Balkone, Fassade und des Daches, zur Erstellung eines Sanierungskonzepts und zur Einholung von drei Angeboten je Gewerk bis zur nächsten Eigentümersammlung 2024“

„TOP8: Beschluss über den Austausch der asbesthaltigen Teile der Tiefgaragenlüftungsanlage laut Angebot der Firma [anonymisiert].“

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

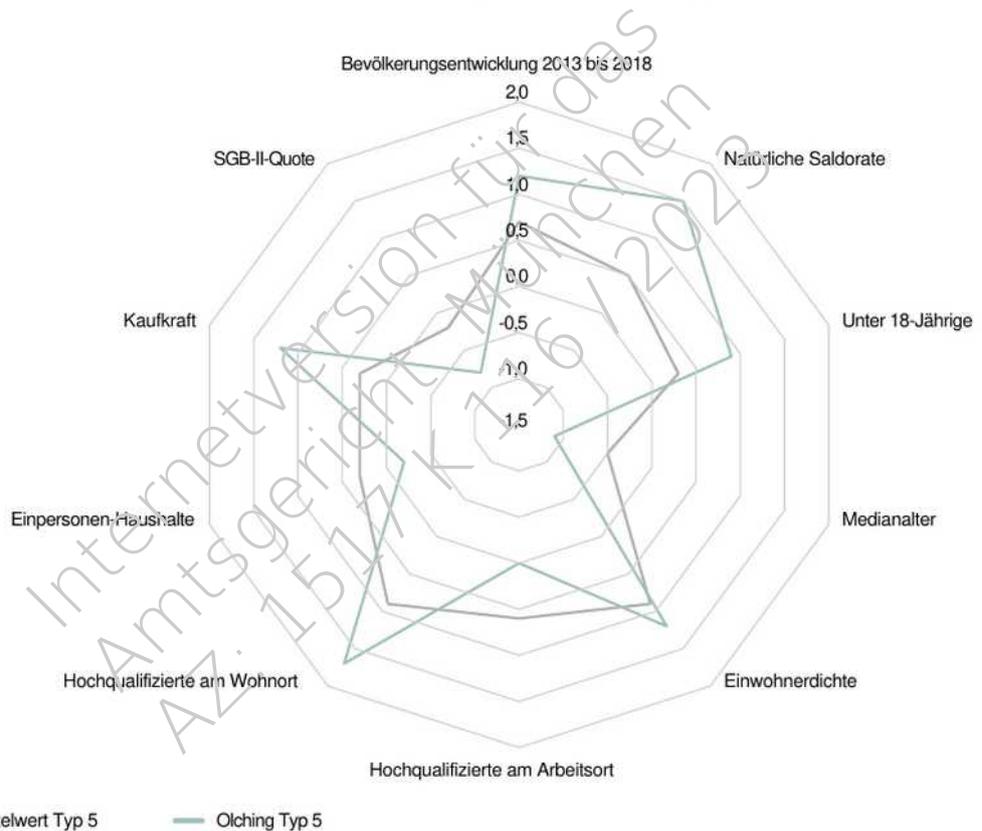
7.1.1 Demographie

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 Fürstfeldbruck hat zuletzt für das Jahr 2020 einen Geschäftsstellenbericht herausgegeben, aktuellere Auswertungen zum Stichtag liegen nicht vor.

Die Sparkassen-Immobilien-gesellschaft hat in ihrem Marktspiegel 2024 für den östlichen Landkreis Fürstfeldbruck ermittelt:

Kaufpreise Gebrauchtmkt,
Objektart Eigentumswohnung

von 5.000 €/m² bis 6.600 €/m²

häufigster Wert

6.200 €/m²

Im LBS Preisspiegel 2024 der Bausparkasse der Sparkassen ist für die Stadt Olching angegeben

Kaufpreise Gebrauchtmkt,
Objektart Eigentumswohnungen

von 4.300 €/m² bis 6.700 €/m²

häufigster Wert

5.200 €/m²

7.2 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1975, allgemein bauzeitgemäß mittlere Ausstattungsqualität.

Der Grundriss der Wohnung Nr. 23 ist einfach und wirtschaftlich geschnitten und hat mit rd. 23,5 m² Wohnfläche eine sehr geringe Größe. Der Wohn-/Schlafraum ist zur Nordwestseite ausgerichtet mit davor liegendem Balkon über die gesamte Raumbreite. Die Kochnische ist in den Wohn-/Schlafraum integriert, das Bad ist innenliegend ohne Fenster.

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

Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine Angaben vor.

Der 0,25/36,75 -Anteil an der Tiefgarage Nr. 58 umfasst das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen KFZ-Abstellplatz Nr. 42 an der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße.

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 KFZ-Stellplatz 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 KFZ-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. 23

8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

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

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichb. Lagen, Baujahrsgruppe ca. 1970er Jahre, Verkäufe in 2023 und 2024

(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	Mär. 23	28 m ²	1974	k.A.	4.381 €	in Puchheim, Lage an Hauptstr., beim Verkauf vermietet	+ 6%	4.630 €
2	Apr. 23	34 m ²	1968	k.A.	4.193 €	in Puchheim, Nähe S-Bhf., beim Verkauf vermietet	+ 2%	4.269 €
3	Jul. 23	23 m ²	1972	1	5.652 €	in selber Anlage wie das BO, selber Wohnungstyp, mit Nordwest-Ausrichtung	- 10%	5.099 €
4	Jul. 23	34 m ²	1991	k.A.	4.706 €	in Olching, unweit S-Bhf., beim Verkauf vermietet	- 1%	4.673 €
5	Jul. 23	37 m ²	1972	16	3.641 €	in Puchheim, selbe Lage wie Obj 6, Hochhaus, vermietet	- 1%	3.620 €
6	Feb. 24	40 m ²	1972	2	6.225 €	in Hochhaus, 2-Zi.-Whg., mit SoNu Keller 7, Innenausbau erneuert (ohne Datum)	- 4%	5.975 €
7	Mär. 24	30 m ²	1970	2	5.333 €	gute Lage, gute Infrastruktur	- 3%	5.172 €
8	Mai. 24	32 m ²	1970	1	4.856 €	in Nachbaranlage, gut vergleichbar	- 1%	4.784 €
Mittelwert		32 m ²			4.873 €			4.778 €
Median		33 m ²			4.781 €			4.729 €
Standardabw.		5 m ²			836 €			689 €
Variationskoeff.		17%			17%			14%

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 allgemeine Marktentwicklung in diesem Segment mit einem Abschlag in Höhe von -10% p.a. (zeitanteilig).
3. Die Vergleichsobjekte liegen in Olching und Puchheim, die Objekte Nrn. 1 und 2 jedoch in etwas verkehrsbelasteten Lagen, hier wurde zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts ein Zuschlag von +10% bzw. +5% angesetzt.
4. Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 4 und 5 waren beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesen Kauffällen für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 9 % angesetzt.
5. Die Vergleichsobjekte haben fast alle eine größere Wohnfläche als das Bewertungsobjekt, dieses Merkmal wird später separat berücksichtigt.
6. Die Vergleichsobjekte Nr. 5 und 6 liegen beide in des selben Siedlung in Puchheim, beide in Hochhäusern und beide Objekte sind annähernd gleich groß. Die beiden Objekte erzielten jedoch den niedrigsten bzw. den höchsten Preis innerhalb der Vergleichskauffälle (mit rd. -25% unter bzw. +25% über dem Mittelwert).

7. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise aller Objekte liegt bei rund 4.778,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 14 %, der Medianwert liegt bei rd. 4.729,- €/m².
Ohne die beiden Objekte Nr. 5 und 6 liegt der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise der restlichen Objekte bei rund 4.771,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 7 %, der Medianwert liegt unverändert bei rd. 4.729,- €/m².
8. 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 Medianwerts der angepassten Vergleichspreise zu
4.729,- €/m²

Die zu bewertende Wohnung ist mit einer Wohnfläche von rd. 23,5 m² um etwa ein Viertel kleiner als der Mittelwert der Vergleichsobjekte. Sie ist aber als selbständige Wohnung wohl annähernd so gut vermietbar bzw. zu einer höheren Quadratmetermiete, so dass eine Anpassung des Basis-Vergleichspreises um rd. + 10 % marktgerecht ist. Für die Ausrichtung einseitig nach Nordwesten wird ein Abschlag in Höhe von rd. - 3 % angesetzt.

Angemessener Vergleichspreis

Wohnung Nr. 23:

4.729,- €/m² x 107 % = rd.

5.060,- €/m²

8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 23

An die Objektmerkmale angepasster, angemessener
Vergleichspreis: 5.060,- €/m²

Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche: 23,5 m²
(Berechnung siehe Anlage)

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:
23,5 m² x 5.060,- €/m² = 118.910,- €
gerundet: 119.000,- €

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 berück-
sichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wert-
einfluss 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 objekt-
spezifische Grundstücksmerkmale können ins-
besondere vorliegen bei

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

Beurteilung im vorliegenden Fall:

Instandhaltungsrückstand:

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

Der tatsächliche Ausstattungs- und Unterhalts-
zustand der Wohnung ist nicht bekannt.

Für die Bewertung wird deshalb ein im Wesentlichen schadenfreier Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand und auch ohne wesentliche Modernisierungen angenommen und kein Werteeinfluss aus Instandhaltungsrückstand angesetzt.

8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 23

Ableitung
Vergleichswert Wohnung Nr. 23:

vorläufiger Vergleichswert:	119.000,- €
Werteinfluss der besonderen objektspezifische Merkmale:	
- kein Ansatz	± 0,00,- €
Vergleichswert	119.000,- €

Vergleichswert

9,19/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flst. 280/2, Gmkg. Olching,
verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung mit Kellerabteil Nr. 23
zum Stichtag 16.07.2024

119.000,- €

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.

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

8.3 Vergleichswertermittlung KFZ-Stellplatz Nr. 42

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

Laut Auskunft vom 09.08.2024 hat der Gutachterausschuss für den Landkreis Fürstfeldbruck bei seinen Auswertungen der mitgeteilten Verkäufe der Wohnungen (s. 8.2.1) bei der Kaufpreisbereinigung für im Gesamtkaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplätze jeweils einen Abzug vorgenommen in Höhe von 15.000,- € und für enthaltene offene KFZ-Stellplätze einen Abzug in Höhe von 8.000,- €.

Aufgrund der relativ entspannten Parkplatzsituation im Umfeld wird das Preisniveau für KFZ-Stellplätze in der Anlage des Bewertungsobjekts als etwas niedriger eingeschätzt.

Außerdem stellt der hier zu bewertende Miteigentumsanteil an der Tiefgarage tatsächlich nur das Nutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 42 dar, der Eigentümer ist jedoch an den Kosten und der Erhaltungsrücklage „TG+Stellplätze“ anteilig mit beteiligt.

Der Vergleichswert des Nutzungsrechts am oberirdischen Stellplatz Nr. 42 wird deshalb angesetzt mit rd. 4.000,- €.

Vergleichswert

des 0,25/36,75 -Anteils am
36,75/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flst. 280/2, Gmkg. Olching,
verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage
mit 32 Stellplätzen Nr. 58
- hier zugeordnet: offener KFZ-Stellplatz Nr. 42 -
zum Stichtag 16.07.2024:

4.000,- €

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. 23:	119.000,- €
KFZ-Stellplatz Nr. 42:	4.000,- €

Die Verkehrswerte werden deshalb direkt aus den ermittelten Vergleichswerten abgeleitet.

8.4.1 Wohnung Nr. 23

Verkehrswert

des 9,19/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück
Flst. 280/2, Gmkg. Olching,
verbunden mit dem Sondereigentum
an **Wohnung mit Kelleranteil Nr. 23**
zum Stichtag 16.07.2024

119.000,- €

(i.W: einhundertneunzehntausend 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.

8.4.2 KFZ-Stellplatz Nr. 42

Verkehrswert

des 0,25/36,75 -Anteils am
36,75/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flst. 280/2, Gmkg. Olching,
verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage
mit 32 Stellplätzen Nr. 58
- hier zugeordnet: offener KFZ-Stellplatz Nr. 42 -
zum Stichtag 16.07.2024:

4.000,- €

(i.W: viertausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswerte

Die Bewertungsobjekte liegen in der Stadt Olching im östlichen Landkreis Fürstentfeldbruck. Das Grundstück der **Eigentümergeinschaft** ist mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaut, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1975, die Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt 54 Wohnungen, 3 Hobbyräume und eine Tiefgarage.

Das **Haus Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31** wurde ca. 1975 errichtet, mit Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Flachdach, im Haus befinden sich 33 Wohnungen, es ist kein Lift vorhanden.

Die **Wohnung Nr. 23** liegt im 2. OG des Hauses Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße 31, es ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Ausrichtung einseitig nach Nordwesten. Der Grundriss ist einfach und wirtschaftlich geschnitten und hat mit rd. 23,5 m² Wohnfläche eine sehr geringe Größe. Der Wohn-/Schlafraum hat einen davor liegenden Balkon über die gesamte Raumbreite, die Kochnische ist in den Wohn-/Schlafraum integriert, das Bad ist innenliegend ohne Fenster. Die Wohnung konnte **nicht betreten und nicht von innen besichtigt** werden. Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine Angaben vor, die Bewertung kann deshalb nur unter Vorbehalt erfolgen.

Der 0,25/36,75 -Anteil an der Tiefgarage Nr. 58 umfasst das Sondernutzungsrecht an dem **oberirdischen KFZ-Abstellplatz Nr. 42** an der Heinrich-Kaspar-Schmid-Straße.

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.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 9,19/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 280/2, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 23** im 2. OG des Hauses Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31, im Bestand und angenommenen Zustand zum Stichtag 16.07.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Vorbehalt bewertet zu

119.000,- €

(i.W: einhundertneunzehntausend EURO)

und der 0,25/36,75 -Anteil am 36,75/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 280/2, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 58 - hier zugeordnet: offener KFZ-Stellplatz Nr. 42 - , zu

4.000,- €

(i.W: viertausend EURO)

München, den 23.08.2024

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:

Heinrich-Kaspar-Schmid-Str. 31, Olching Wohnung Nr. 23:

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

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

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 23:

2.OG

Flur		2,35 m ²	
Abstellraum		1,26 m ²	
Bad		3,34 m ²	
Wohnen		14,14 m ²	
<hr/>			
Summe		21,09 m ²	
abzügl. Putz	0,0%	0,00 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		21,09 m ²	21,0 m²
Balkon zu ½	5,15 / 2	2,58 m ²	
<hr/>			
Wohnfläche, gesamt		23,67 m ²	23,5 m²
Kellerabteil Nr. 23	überschlägig	6,00 m ²	6,0 m²

Abkürzungsverzeichnis

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