

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flure und
Loggia im 5. OG sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 26
- Wohnungserbbaurecht -**

**Luitpoldstraße 8, 82110 Germering
Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering**



Wertermittlungstichtag 17.10.2023

Verkehrswert 348.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 08.02.2024

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber	5
1.3. Zweck der Bewertung.....	5
1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11. Erbbaurecht.....	9
1.12. Verwalter.....	12
1.13. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	13
1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde	13
1.15. Marktsituation	14
2. LAGE	14
2.1. Standort und Umfeld	14
2.2. Verkehrsanbindung.....	15
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	16
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	16
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	16
3.1. Zuschnitt / Form / Maße.....	16
3.2. Erschließung	17
3.3. Baurechtliche Situation.....	17
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	18
3.5. Geschossflächenzahl	18
3.6. Denkmalschutz	19
3.7. Altlasten.....	19
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	20
4.1. Gebäudebeschreibung	20
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	23

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	25
4.4. Außenanlagen	26
4.5. Befund	26
5. BEURTEILUNG	27
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	28
7. WERTERMITTLUNG	29
7.1. Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert.....	29
7.2. Ertragswert.....	34
7.3. Vergleichswertverfahren.....	38
8. VERKEHRSWERT	41

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.5
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 42 Seiten, 7 Anlagen mit 16 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flure und Loggia im 5. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 26 – Wohnungserbbaurecht –
Adresse:	Luitpoldstraße 8, 82110 Germering
Grundstück:	Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering
Grundstücksfläche:	5.088 m ²
Mitberechtigungsanteil:	19,21/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 17.07.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	17.10.2023
Qualitätstichtag:	17.10.2023
Wohnfläche:	ca. 89,1 m ²
Baujahr:	ca. 1971
Kfz-Stellplätze:	keine
Aktueller Erbbauzins:	708,00 € p.a.
Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	ca. 46 Jahre
Ertragswert:	rd. 348.000,00 €
Verkehrswert:	348.000,00 €

Hinweise:

- Auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Somit bleibt die Belastung hinsichtlich des Erbbauzinses unberücksichtigt.
- Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 19,21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung samt Kellerabteil.

Die 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flure und Loggia ist im 5. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Luitpoldstraße 8, 82110 Germering.

Hinweis:

Im Gemeinschaftseigentum steht eine Hausmeisterwohnung mit ca. 74,77 m² im Erdgeschoss rechts des Hauses Luitpoldstraße 6. Weiter die Tiefgarage mit 36 Stellplätzen und 15 Außenstellplätzen.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 153/23, mit Beweisbeschluss vom 17.07.2023 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 17.10.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 17.10.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin am 17.10.2023 nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, das Gemeinschaftseigentum (eingeschränkt) und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 07.06.2023 beigelegt:

AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 4790

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering
- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Pläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft der Stadt Germering
- Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Gemäß Mietvertrag werden in der Luitpoldstr. 8, 82110 Germering, 5. Stock rechts 4 Zimmer, 1 Abstell-Kammer, 1 Küche, 2 Korridore, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Kelleranteil/ Kellerraum vermietet. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2009.

Gemäß Mietvertrag beträgt die monatliche Miete 740,00 €, zzgl. 175,00 € Nebenkostenvorauszahlung, somit beträgt die Gesamtmiete 915,00 €. Es wurde eine Kautions in Höhe von 1.480,00 € vereinbart. Gemäß Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mietet der Mieter die Wohnung ohne Küche und Mobiliar. Diese Gegenstände werden dem Mieter vom Vermieter ablösefrei überlassen.

Nach Auskunft eines Miteigentümers beträgt die monatliche Nettokaltmiete aktuell 840,00 €.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Nachträge wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 19,21/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss Mitte des Hauses Luitpoldstraße 8 (Aufgang 2) mit einer Wohnfläche von ca. 91,79 qm bestehend aus vier Zimmern, Küche, Abstellkammer, Bad, WC, Eingangsdiele, Flur, Loggia und Kellerabteil Nr. 26.

Gemäß Teilungserklärung befindet sich eine Hausmeisterwohnung im Gemeinschaftseigentum. Es handelt sich um die im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnete Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Luitpoldstraße 6 (Aufgang 3) mit einer Wohnfläche von ca. 74,77 qm bestehend aus drei Zimmern, Küche, Abstellkammer, Bad, WC, Eingangsdiele, Flur, Loggia und Kellerabteil Nr. 30.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Erbbaurecht

Mit der Bewilligung vom 02.07.1970 wurde der Erbbaurechtsvertrag zum Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, begründet. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren ab 01.07.1970 und endet somit am 30.06.2069.

Der Erbbaurechtsgeber wird im Gutachten nicht namentlich genannt.

Nachfolgend werden die weiteren wesentlichen Bestimmungen gemäß Erbbaurechtsvertrag angegeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk nach den Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGB1.1 Seite 72) zu haben. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum und Garten benützen will. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude mit sieben Geschossen, ein weiteres Gebäude mit neun Geschossen sowie eine Tiefgarage zu errichten.

Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk unter Verwendung guter Baustoffe nach allgemein anerkannten Regeln der Baukunst sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Er ist ferner verpflichtet, das Gebäude mit Zubehör dauernd in gutem Zustand zu erhalten und auch den Hofraum sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.

Die zum Zwecke der Erhaltung und Unterhaltung erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen. Die Grundstückseigentümerin ist zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Grundstück und das Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich:

1. die auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Gebäude zum vollen Neuwert gegen Brandschaden versichern zu lassen.
2. eine Versicherung der Gebäude, der Gebäudeteile sowie der eingebauten Anlagen, Maschinen und sonstigen Bestandteilen gegen Leitungswasser-

und Sturmschäden sowie gegen Schäden durch Ölverschmutzung zum vollen Wiederherstellungswert abzuschließen,

3. eine Hauseigentümer-Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Die Versicherungen sind während der ganzen Dauer des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten.

Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, dann sind sie unter voller Verwendung der Versicherungsleistungen durch den Erbbauberechtigten sofort wieder herzustellen.

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin:

- a) zur wesentlichen Veränderung oder zum ganzen oder teilweisen Abbruch der auf dem Grundstück errichteten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen,
- b) zur wesentlichen Veränderung des Verwendungszweckes des Gebäudes,
- c) zur Veräußerung des Erbbaurechtes; nicht aber bei Erstveräußerung von Eigentumswohnungen und außer im Wege der Zwangsversteigerung,
- d) zur Belastung des Erbbaurechtes mit Dauerwohnrechten, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts der bezeichneten Rechte, wenn diese Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält,
- e) zur Errichtung und Ausübung eines Gewerbebetriebes irgendwelcher Art in den Gebäuden und Anlagen des Erbbaurechts.

Die Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechtes erfolgt am ersten Juli neunzehnhundertsiebzig.

Der Erbbauberechtigte hat von diesem Tage an alle laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechtes zu tragen und kann das Grundstück von diesem Tage an zur Ausübung des Erbbaurechtes nutzen.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf einen von ihm zu benennenden Dritten zu verlangen – Heimfallanspruch -, wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger

- a) gegen eine der Bestimmungen nach Ziffern II und III sowie IV vorsätzlich oder groß fahrlässig verstößt, oder
- b) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von einem Jahresbetrag mehr als sechs Monate in Rückstand ist, oder
- c) in Konkurs gerät, oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes eingeleitet wird.

Macht die Grundstückseigentümerin von dem Heimfallanspruch Gebrauch, dann hat sie der Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von zwei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes zur Zeit des Heimfalls bei Übertragung des Erbbaurechtes bar und kostenfrei zu zahlen. Auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten der Erbbauberechtigten sind auf die Entschädigung anzurechnen.

Das gleiche gilt, wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf endet.

Einigen sich die Vertragsteile über die Höhe der nach Ziffer VII zu zahlenden Vergütung nicht, dann ist deren Höhe von zwei Schätzmännern festzustellen, von denen jeder Beteiligte – Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigte – einen ernennt. Das Recht eines Beteiligten zur Ernennung des Schätzmannes geht auf den anderen Vertragsteil über, wenn er der mittels eingeschriebenen Briefes an ihn ergangenen Aufforderung nicht binnen zwei Wochen nachgekommen ist.

Einigen sich die Schätzmänner nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zu keiner Einigung, so wird derselbe durch den Vorstand des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck ernannt. Wird dann keine Einigung erzielt, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der drei Schätzmänner ermittelten Summe maßgebend. Der festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart.

Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechtes am Grundstück samt Zubehör, der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks am Erbbaurecht samt Zubehör ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 1094 BGB ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Dem Erbbauberechtigten wird das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf eingeräumt.

Mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Vertragsteile, dass hinsichtlich des Erbbauzinses neben den Bestimmungen für das Erbbaurecht noch folgende Bestimmungen gelten:

Der in dieser Urkunde vereinbarte Erbbauzins wird in Beziehung gesetzt zum Durchschnittspreisindex für die Lebenshaltung (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes) nach den Feststellungen des Statistischen Landesamtes. Der von diesem Amt für das Jahr 1962 mit der Messziffer 100 festgesetzte Index beträgt nach dem Stand vom Mai 1970 123,5 Punkte. Ändert sich dieser Index um drei Punkte oder mehr nach oben oder unten, dann ändert sich auch der Erbbauzins im gleichen Verhältnis. Der aufgrund dieser Berechnung sich jeweils zum ersten Januar ergebende Erbbauzins gilt als zwischen dem Erbbauberechtigten und der Grundstückseigentümerin vereinbart.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass im Vorangegangenen die Vereinbarungen hinsichtlich des Erbbaurechtes nur auszugsweise aus dem Erbbaurechtsvertrag und den Nachträgen wiedergegeben wurden. Hinsichtlich des Inhaltes des Erbbaurechtes wird somit ausdrücklich auf den Erbbaurechtsvertrag verwiesen.

Der aktuelle Erbbauzins beträgt gemäß Auskunft des Erbbaurechtsgebers 708,00 € p.a. und wurde letztmals zum 01.01.2022 angepasst.

1.12. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2026 bestellt.

1.13. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld ab 01.06.2023 für das Bewertungsobjekt monatlich 613,00 € (inkl. Erbbauzins).

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt keine Hausgeldrückstände, auch werden die Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG Luitpoldstr. 4-10 beträgt zum 31.12.2022 rd. 298.286,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 5.730,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 16.05.2023 wurde beschlossen, sämtliche noch nicht erneuerten Kellerfenster durch eine Firma austauschen zu lassen. Die Kosten werden ca. 15.300,00 € betragen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurde beschlossen, zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten entlang der Mauer bei der Hausmeistergarage neben Haus 4 erstellen zu lassen. Die Kosten werden ca. 10.000,00 € betragen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Zudem wurde der Beschluss gefasst, die vier Hauseingangstüren zu Kosten von rd. 18.136,00 € erneuern zu lassen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

Gemäß der Hausgeldabrechnung 2022 wurden die Mieteinnahmen Hausmeisterwohnung, TG-Stellplätze und Außenstellplätze in der Hausgeldabrechnung als Einnahmen verrechnet.

1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Germering, Rathausplatz 1, 82110 Germering.

1.15. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes zum Bewertungsstichtag als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind ein stagnierender Immobilienmarkt und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür sind das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine. Aktuell ist eine Stagnation der Verkaufszahlen und eine wertmäßige Seitwärtsbewegung festzustellen

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Germering im südöstlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Stadt Germering liegt westlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern.

Germering verfügt über ca. 41.000 Einwohner. Der Landkreis Fürstenfeldbruck verfügt über ca. 222.000 Einwohner.

Mit Stand September 2023 waren im Landkreis Fürstenfeldbruck ca. 3.670 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote unverändert geblieben. Der Bundesdurchschnitt betrug zum September 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Luitpoldstraße gelegen. Die Luitpoldstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Anliegerstraße (Sackgasse), asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist längs am Straßenrand bzw. auf Senkrechtparkplätzen möglich. Im Westen grenzt an das Bewertungsgrundstück die Germeringer Straße (St2544) an.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienwohnhäusern mit 6-8 Vollgeschossen. In der näheren Umgebung sind ein Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium und das Hallenbad gelegen.

Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, etc. sind in Germering in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Zentrum von Germering (Rathaus) liegt ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist der Anschluss an die A96 in südlicher Richtung ca. 3 km entfernt. In westlicher Richtung ist die A96 Richtung Lindau befahrbar, in östlicher Richtung mündet die A96 in den Mittleren Ring. In einer Entfernung von ca. 2 km in östlicher Richtung ist der Anschluss an die A99 gelegen. Die A8 Richtung Stuttgart ist über die A99 in einer Entfernung von ca. 8 km vom Bewertungsobjekt gelegen. Die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 11 km entfernt. Die A8 Richtung Salzburg liegt vom Bewertungsobjekt in östlicher Richtung ca. 22 km entfernt und ist in einer Fahrzeit von ca. 29 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 24 km gelegen. Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist über die B2 in nordwestlicher Richtung nach ca. 12 km und das Zentrum von München über die A96 in östlicher Richtung nach ca. 18 km erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Haltestelle Wittelsbacher Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 851 sowie zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 852. Mit der Buslinie 851 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten die Haltestelle Harthaus Bahnhof Nordseite anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Harthaus in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S8 in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das

Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 44 km entfernt und ist in ca. 32 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen von München in ca. 65-85 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist, soweit bekannt, kein Kfz-Stellplatz zugehörig. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 5.088 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Luitpoldstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 79 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 62 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 65,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Luitpoldstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 791/26 errichtet und grenzt teilweise an den sich dort befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Germering liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IG 27, rechtsverbindlich seit 14.05.1987. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit zwingend sieben Geschossen und Terrassengeschoss sowie Flachdach zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind ersichtlich. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR).

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung, rechtsverbindlich seit 13.07.2006, ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-6. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über ca. 7 Vollgeschosse. Das Baujahr ist nach Auskunft der Stadt Germering ca. 1971. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Hierzu wird auch auf die im Gutachten angeführten Hinweise verwiesen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude beträgt rd. 6.300 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.088 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von ca. 1,24.

Hinweis:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ).

Die WGFZ ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen (§ 16 (4) ImmoWertV).

Weicht die tatsächliche oder zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, ist eine entsprechende Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind für das Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, keine Altlasten bekannt bzw. befindet sich keine Eintragung im Altlastenkataster. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck weist darauf hin, dass die Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abschließend erfasst sind.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen, sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1971;

Veränderungen: Keine Veränderungen bekannt;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 19.11.1973;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Die Außenfassade verfügt über Waschbetonelemente, Sockel glatt verputzt bzw. Beton gestrichen; es sind Balkone vorhanden mit Betonbrüstungen und Betonpflanztrögen;

Außenwände: Mauerwerk bzw. Beton oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

Dachentwässerung: Dacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;

Geschossdecken: Massivdecken;

- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag bzw. Kunststeinstufen; die Treppenhauswände verfügen über Reibputz; es ist ein gestrichenes Metallgeländer vorhanden; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade;
- Fenster: Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie mechanisch bedienbare Rollos;
- Keller: Grundsätzlich wird für den Keller unterstellt, dass er über einen Betonboden, massive Wände verputzt bzw. gestrichen, herkömmliche Elektroausstattung mit Lampen in den Kellerflurbereichen und den Gemeinschaftsräumen verfügt, Kellertüren als gestrichene Stahltüren;
- Hauseingang: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinverbundpflaster befestigten Weg, vor der Hauseingangstüre ist Betonsteinpflaster vorhanden; die Hauseingangstüre ist eine Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz und Edelstahldrückergarnitur mit Zylinderschloss; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht; rechts der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 14 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; links der Hauseingangstüre ist eine Briefkastenanlage montiert;
- Aufzug: Es ist ein Personenaufzug vom Zwischengeschoss Keller/ Erdgeschoss zum Zwischengeschoss 5./6. Obergeschoss vorhanden; der Aufzug ist Fabrikat Schmitt & Sohn, Baujahr 1972, Umbau 2009, Tragkraft 900 kg bzw. 12 Personen;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/

Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;

Gemeinschaftsräume: Trockenraum, Fahrradabstellraum, Stromzählerraum, Installationsraum, Anschlussraum, gemäß dem vorliegenden Kellerplan; Hausmeisterwohnung; Tiefgarage;

Die Tiefgarage war nicht zugänglich, es wird unterstellt, dass die Tiefgarage über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und Betondecke verfügt; zur Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage ist eine Betonrampe gegeben; bei der Zufahrt zur Tiefgarage sind ein elektrisch betriebenes Sektionaltor und eine separate Türe gegeben;

Für die Hausmeisterwohnung wird eine vergleichbare, baujahrestypische Ausstattung unterstellt;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Die 4-Zimmerwohnung ist im 5. Obergeschoss gelegen. Das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sind nach Osten, zur Luitpoldstraße gelegen. Das Wohnzimmer, das zweite Kinderzimmer, die Küche und die Loggia sind nach Westen gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad, das WC und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen.

Wohnzimmer	ca.	23,48	m ²
Schlafzimmer	ca.	13,54	m ²
Kinderzimmer	ca.	8,50	m ²
Kinderzimmer	ca.	13,60	m ²
Küche	ca.	12,41	m ²
Bad	ca.	3,52	m ²
WC	ca.	1,49	m ²
Abstellraum	ca.	1,44	m ²
Flur	ca.	3,92	m ²
Flur	ca.	6,34	m ²
Zwischensumme	ca.	88,24	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-2,65	m ²
Loggia zu 1/2	ca.	3,55	m ²
Wohnfläche	ca.	89,1	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Rollos;

Türen: Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre mit gestrichener Holzzarge sowie furniertem Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss;

Böden: Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;

Wände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;

Decken: Verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

Sanitär:	Es wird eine Sanitärausstattung dem Baujahr entsprechend in durchschnittlicher Qualität, wie im Plan dargestellt, unterstellt; Bad mit Wanne bzw. Waschbecken, jeweils mit Einhebelmischer, Boden gefliest, Wände gefliest, innenliegend mit mechanischer Abluft; WC mit Stand-WC und Spülkasten sowie Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, Wände gefliest bzw. verputzt und gestrichen; innenliegend mit mechanischer Abluft;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schaltautomaten, Sicherungskasten unter Putz;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares;
Loggia:	Loggia mit massiver Balkonplatte und einer gestrichenen Betonbrüstung;
Kellerabteil:	Es wird unterstellt, dass das Kellerabteil, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; Kellerabteil abgeteilt mittels Holzlattenrost mit Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar oder Vergleichbarem;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 118,7 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von

130,6 kWh/(m²·a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden, weitere verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Wege bzw. Zufahrten mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Es sind Rasenflächen, Sträucher und Bäume vorhanden. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck.

15 oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

4.5. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die zu bewertende Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich zusammenfassend um eine gute Lage im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist gemäß den vorliegenden Plänen durchschnittlich. Eine Loggia ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch in der Regel zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Da durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes

Fürstenfeldbruck auf Anfrage keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen übermittelt werden konnte, wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen. Weiter wird der ermittelte Wert anhand der wenigen vorliegenden Vergleichspreise überprüft.

Hinweis:

Der zu leistende Erbbauzins als Reallast bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da dieses Gutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt wird und somit der Wert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln ist und der zu leistende Erbbauzins eine Belastung mit Eintragung in Abteilung II des Grundbuches darstellt.

Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechtes werden die Angaben der WertR 2006 bzw. der ImmoWertV 2010 berücksichtigt, da für die Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 bzw. ImmoWertA keine geeigneten Erbbaurechtsfaktoren bzw. Erbbaurechtskoeffizienten vorliegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass abweichend hiervon auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren eine Belastung durch einen zu leistenden Erbbauzins unberücksichtigt bleibt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom

Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstentfeldbruck hat mit Stand 01.01.2022 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 2.250,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,5 für Wohnbauflächen, offene Bauweise, angegeben.

Marktkonformer Bodenwert

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 17.10.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als fallend zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstentfeldbruck macht keine Angaben zur Preisentwicklung der Bodenwerte zwischen dem 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der hierzu Angaben liefert, ist der Gutachterausschuss der Stadt München. In der Herbstanalyse 2023 des

Gutachterausschusses der Stadt München, wird für individuelle Wohnbaugrundstücke ein Preisrückgang von rd. 13 % auf den Bodenrichtwert 01.01.2022 angegeben. Für Geschossbaugrundstücke wurde auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle keine Aussage getroffen. Nach sachverständiger Beurteilung wird ein Abschlag von rd. 15 % berücksichtigt.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 791/68 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in den Erläuterungen zur Bodenrichtwertauskunft.

Liegenschaftszins - Erbbauzinssatz:

Für die Ermittlung der angemessenen Bodenwertverzinsung wird der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert der Liegenschaften marktüblich verzinst, in Ansatz gebracht.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Fürstentum Bruck veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze bzw. Erbbauzinssätze für Eigentumswohnungen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2022 ein Erbbauzins für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser mit einem arithmetischen Mittelwert von 1,4 % und einer Spanne von 1,2 % bis 1,6 % angegeben. Der Erbbauzins für Geschosswohnbaugrundstücke wird mit einem arithmetischen Mittelwert von 1,5 % und einem minimalen Wert von 0,9 % und einem maximalen Wert von 2,0 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen im Umland von München in einer Spanne von ca. 0,75 % bis ca. 2,25 %.

Der Erbbauzinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit durchschnittlich rd. 2,0 % berücksichtigt. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Finanzmathematischer Vorteil des Erbbauberechtigten aus Nutzung des Bodens (Bodennutzwert):

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes eines Erbbaurechtes gem. ImmoWertV ist der finanzmathematische Vorteil des Erbbauberechtigten aus der Nutzung des Bodens (Bodennutzwert) zu ermitteln. Der Bodennutzwert beschreibt den finanzmathematisch rechenbaren Vorteil aus der Bodennutzung für den Erbbauberechtigten über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens bleibt die Belastung durch den Erbbauzins unberücksichtigt, daher wird lediglich der finanzmathematische Vorteil aus der Bodennutzung in Ansatz gebracht. Durch den Sachverständigen wird dies als „Bodennutzwert“ bezeichnet. Für die Ermittlung des Bodennutzwertes wird die Restlaufzeit des Erbbaurechtes (rd. 46 Jahre) und eine angemessene Verzinsung (Liegenschaftszinssatz rd. 2,0 %) in Ansatz gebracht.

Im Folgenden werden jeweils der Bodenwert, die Bodenwertverzinsung und der Bodennutzwert ermittelt.

**Anteiliger Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert für
Whg. und Keller Nr. 26**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 2.250,00 €/m²

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGfZ Bestand 1,24: 1,116
WGfZ Bodenrichtwert 0,50: 0,720

Anpassung Preisniveau: -15%

Angepasster Bodenwert:

$2.250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,116 / 0,720 \times 0,85 = \text{rd. } 2.960,00 \text{ €/m}^2$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 19,21/1.000 Anteil am Erbbaurecht an
Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering

$2.960,00 \text{ €/m}^2 \times 5.088 \text{ m}^2 \times 19,210 / 1.000 = \text{rd. } 289.000,00 \text{ €}$

Anteiliger Bodenwert = rd. **289.000,00 €**

Angemessene Bodenwertverzinsung:

Liegenschaftszins 2,0 %

$289.000,00 \text{ €} \times 2,00\% = \text{rd. } 5.800,00 \text{ €}$

Angemessene Bodenwertverzinsung rd. **5.800,00 €**

Bodennutzwert des Erbbaurechtes:

Restlaufzeit (n) des Erbbaurechtes rd. 46 Jahre

Liegenschaftszins (p) 2,0 %

Vervielfältiger (V) = 29,89

$5.800,00 \text{ €} \times 29,89 = \text{rd. } 173.000,00 \text{ €}$

Bodennutzwert des Erbbaurechtes **173.000,00 €**

**Der anteilige Bodennutzwert für den 19,21/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an
dem Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil, gemäß Aufteilungsplan
Nr. 26 zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 beträgt rd. 173.000,00 €.**

7.2. Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 89,1 m². Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Gemäß Mietenspiegel 2022 der Stadt Germering wird für die Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 10,30 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,61 €/m² bis rd. 12,11 €/m² Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes von rd. 13,50 €/m² bis rd. 20,10 €/m² Wohnfläche für unmöblierte Wohnungen.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 14,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben der ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 420,00 € p. a. für die Wohnung berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,75 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1971. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 28 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird. Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze bzw. Erbbauzinssätze.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 keine Liegenschaftszinssätze bzw. Erbbauzinssätze für Eigentumswohnungen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2022 ein Erbbauzins für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser mit einem arithmetischen Mittelwert von 1,4 % und einer Spanne von 1,2 % bis 1,6 % angegeben. Der Erbbauzins für Geschosswohnbaugrundstücke wird mit einem arithmetischen Mittelwert von 1,5 % und einem minimalen Wert von 0,9 % und einem maximalen Wert von 2,0 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen im Umland von München in einer Spanne von ca. 0,75 % bis ca. 2,25 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall für die Wohnung und das Kellerabteil mit durchschnittlich rd. 2,0 % berücksichtigt. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, befinden sich eine Hausmeisterwohnung mit 74,77 m² Wohnfläche, die Tiefgarage mit 36 Stellplätzen und 15 Außenstellplätze im Gemeinschaftseigentum.

In der Hausgeldabrechnung 2022 werden für das Bewertungsobjekt für die Hausmeisterwohnung jährliche Einnahmen von 158,51 € und für die TG-Stellplätze und Außenstellplätze 324,36 € jährlich ausgewiesen.

Die jährlichen Erträge werden über eine Laufzeit von 28 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % kapitalisiert. Der sich ergebende Vervielfältiger beträgt 21,28.

Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 ein wirtschaftlicher Vorteil von 482,87 € x 21,28 = rd. 10.000,00 €.

Im Hinblick auf die Größenordnung des sich ergebenden wirtschaftlichen Vorteils ist aus sachverständiger Sicht diese Vorgehensweise im Hinblick auf die vorliegende Datenlage als ausreichend anzuerkennen.

Nachfolgend wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung für Wohnung und Kellerabteil Nr. 26

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohn- fläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnfläche EG	89,1 m ²	x	14,50 €/m ²	= rd.	1.291,95 €
Rohertrag pro Monat:					1.291,95 €
Rohertrag pro Jahr:					rd. 15.500,00 €
Bewirtschaftungskosten:					
Instandhaltungskosten:	89,1 m ²	x	13,75 €/m ²	= rd.	-1.230,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	420 €	= rd.	-420,00 €
Mietausfallwagnis:	15.500 €	x	2,0%	= rd.	-310,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					-1.960,00 €
Jahresreinertrag:					13.540,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag					
289.000 €		x	2,00%	= rd.	-5.800,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:					7.740,00 €

Baujahr angesetzt:	1971
Jahr der Bewertung:	2023
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,00%
Rentenbarwertfaktor:	21,28

Ertragswert der baulichen Anlagen:

7.740 € x 21,28 = rd. **165.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodennutzwert: rd. 173.000,00 €

Gebäudeertragswert: rd. 165.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. **338.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

zzgl. Zuschlag aus Gemeinschaftseigentum rd. 10.000,00 €

Ertragswert: rd. **348.000,00 €**

Der Ertragswert für den 19,21/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil, gemäß Aufteilungsplan Nr. 26 zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 beträgt rd. 348.000,00 €.

7.3 Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstentfeldbruck führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstentfeldbruck konnten 3 Vergleichswerte aus der Wohnanlage Luitpoldstr. 4, 6, 8 und 10 aus den Jahren 2022 und 2023 übergeben werden.

Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichswerte ist eine Ableitung eines Vergleichswertes zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht möglich. Die erhaltenen Vergleichspreise können allerdings zur Prüfung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2022 und 2023. In der Herbstanalyse 2023 gibt der Gutachterausschuss der

Stadt München für Wohnimmobilien in allen Teilmärkten im 1.-3. Quartal einen Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr an. Im Jahresverlauf 2023 sind kaum Preisveränderungen festzustellen. Für die Vergleichspreise 2022 wird ein Abschlag von rd. 10 – 15 % i. M. rd. 12,5 % in Ansatz gebracht. Unter dem Punkt Preisindex erfolgt die Anpassung in der nachfolgenden Tabelle.

Vergleichspreise:

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. gem TE	Verkaufspreis	€/m ²	Ausstattung/ Zustand	Preisindex	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Apr. 22	1972	74,77 m ²	300.000,00	4.012,30	1,00	0,875	3.510,77	262.500,00 €
2	Jun. 22	1972	74,77 m ²	350.000,00	4.681,02	1,00	0,875	4.095,89	306.250,00 €
3	Feb. 23	1972	74,77 m ²	255.000,00	3.410,46	1,00	1,000	3.410,46	255.000,00 €
			224,31 m ²					11.017,12	823.750,00 €

Die angeführten Vergleichspreise zeigen ein Preisniveau von rd. 3.410,00 €/m² bis rd. 4.096,00 €/m² auf. Das arithmetische Mittel beträgt ca. 3.672,00 €/m².

Hinsichtlich der vorliegenden Vergleichswerte wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Vergleichswerte Wohnungserbbaurechte sind. Somit ist in den Vergleichspreisen die Belastung aus einem Erbbauzins berücksichtigt. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch die in Abteilung II eingetragene Erbbauzinsbelastung nicht zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Ermittlung des durch den Erbbauzins unbelasteten Vergleichswertes ein Zuschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses zu berücksichtigen.

Kapitalisiert man den Erbbauzins von 594,00 € (bezogen auf 74,77 m² Wfl.) jährlich über die Restlaufzeit von 46 Jahren mit einem angemessenen Liegenschaftszins von 2,0 % (Vervielfältiger 29,89), so ergibt sich ein Barwert zum Bewertungsstichtag von rd. 18.000,00 € (594,00 € x 29,89 = rd. 18.000,00 €).

Auf den ermittelten unbelasteten Vergleichswert wird somit ein Zuschlag von rd. 240,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich aus den Vergleichspreisen eine Spanne von rd. 3.650,00 €/m² bis 4.336,00 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 3.910,00 €/m²

Da die Vergleichswerte alle aus der Wohnanlage Luitpoldstr. 4, 6, 8 und 10 stammen sind bei allen Vergleichswerten auch das Gemeinschaftseigentum entsprechend der Miteigentumsanteile enthalten.

Der ermittelte Ertragswert für die Wohnung beträgt 348.000,00 €, somit ergeben sich bezogen auf rd. 89,1 m² Wohnfläche rd. 3.900,00 €/m² Wohnfläche.

**Nach sachverständiger Beurteilung bestätigen die vorliegenden
Vergleichspreise das Preisniveau des ermittelten Ertragswertes.**

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 19,21/1.000 Anteil am Erbbaurecht an den Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26, zum Wertermittlungstichtag 17.10.2023 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Wohnungserbbaurecht von

348.000,00 €

(i. W.: dreihundertachtundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Es wird darauf hingewiesen, dass für den ermittelten Wert an dem Erbbaurechtsgrundstück die Belastung durch den Erbbauzins, d. h. durch die Reallast, bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.
- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 08.02.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Wohnungseingangstür



Außenanlagen

Anlage 1

Fotos

A 1.4



TG-Ein- / Ausfahrt



Kfz-Stellplätze

Anlage 1

Fotos

A 1.5

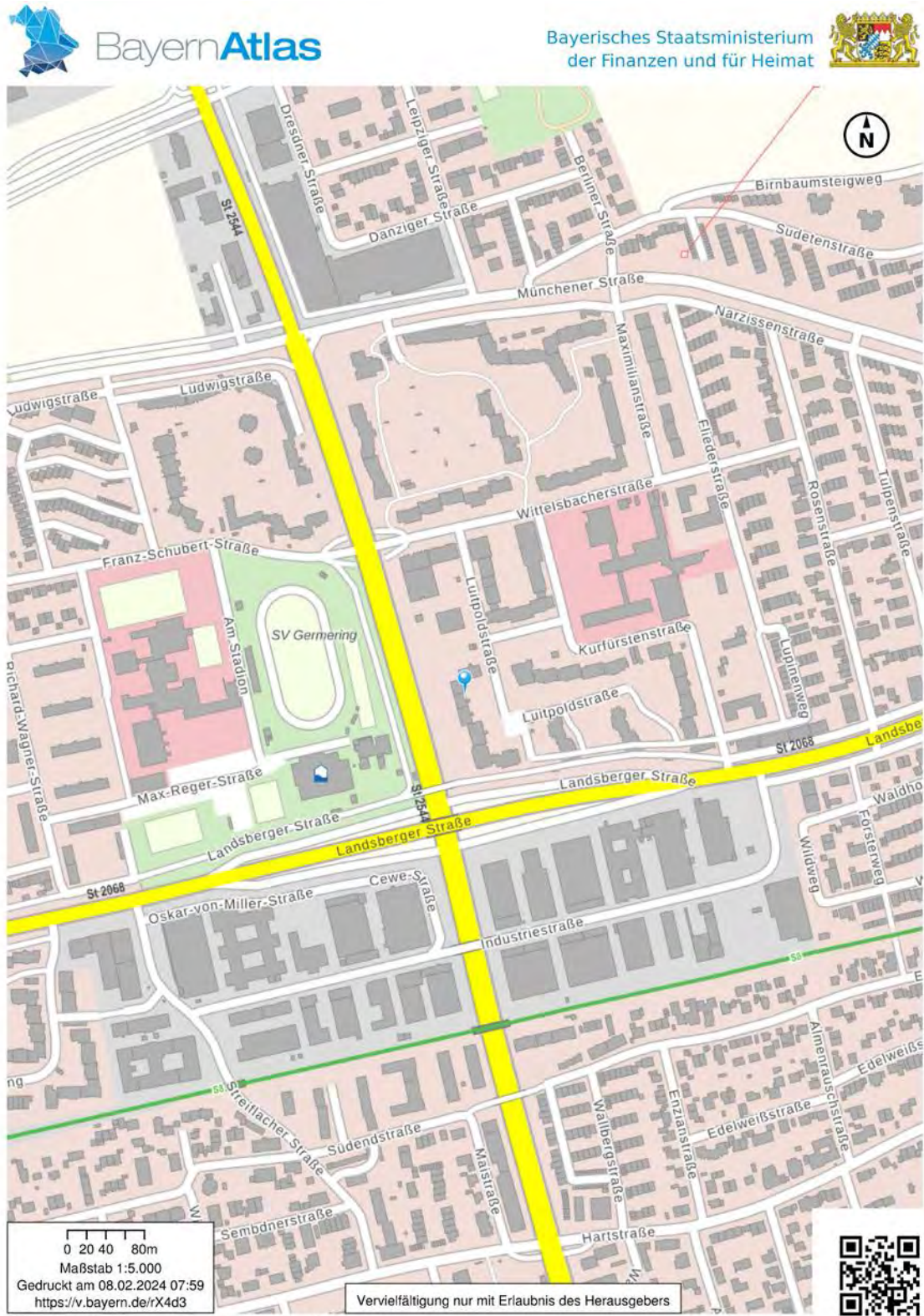


Kfz-Stellplätze

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

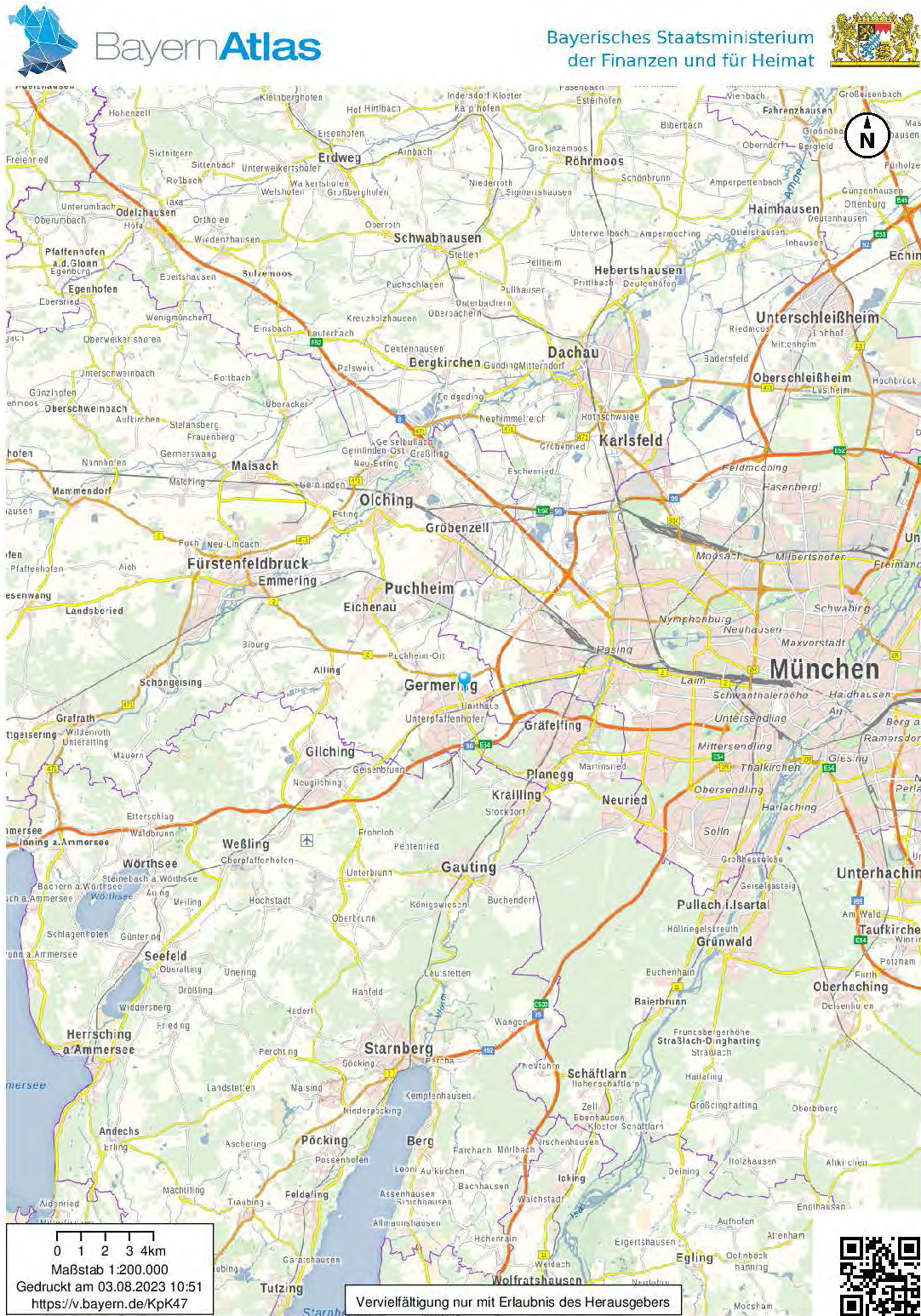


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

Stockmeierweg 8
82256 Fürstenfeldbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

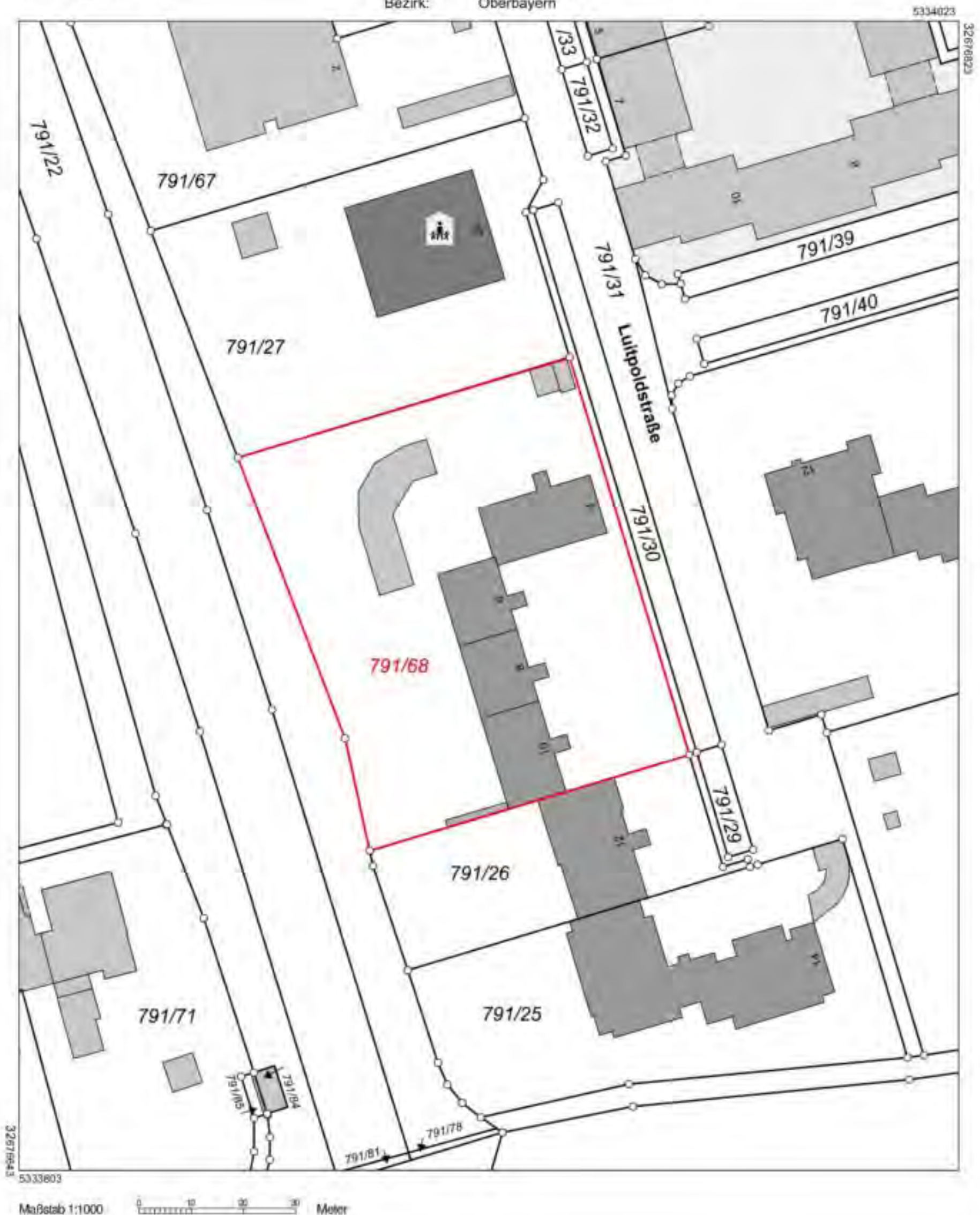
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.08.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 791/68
Gemarkung: Germering

Gemeinde: Große Kreisstadt Germering
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

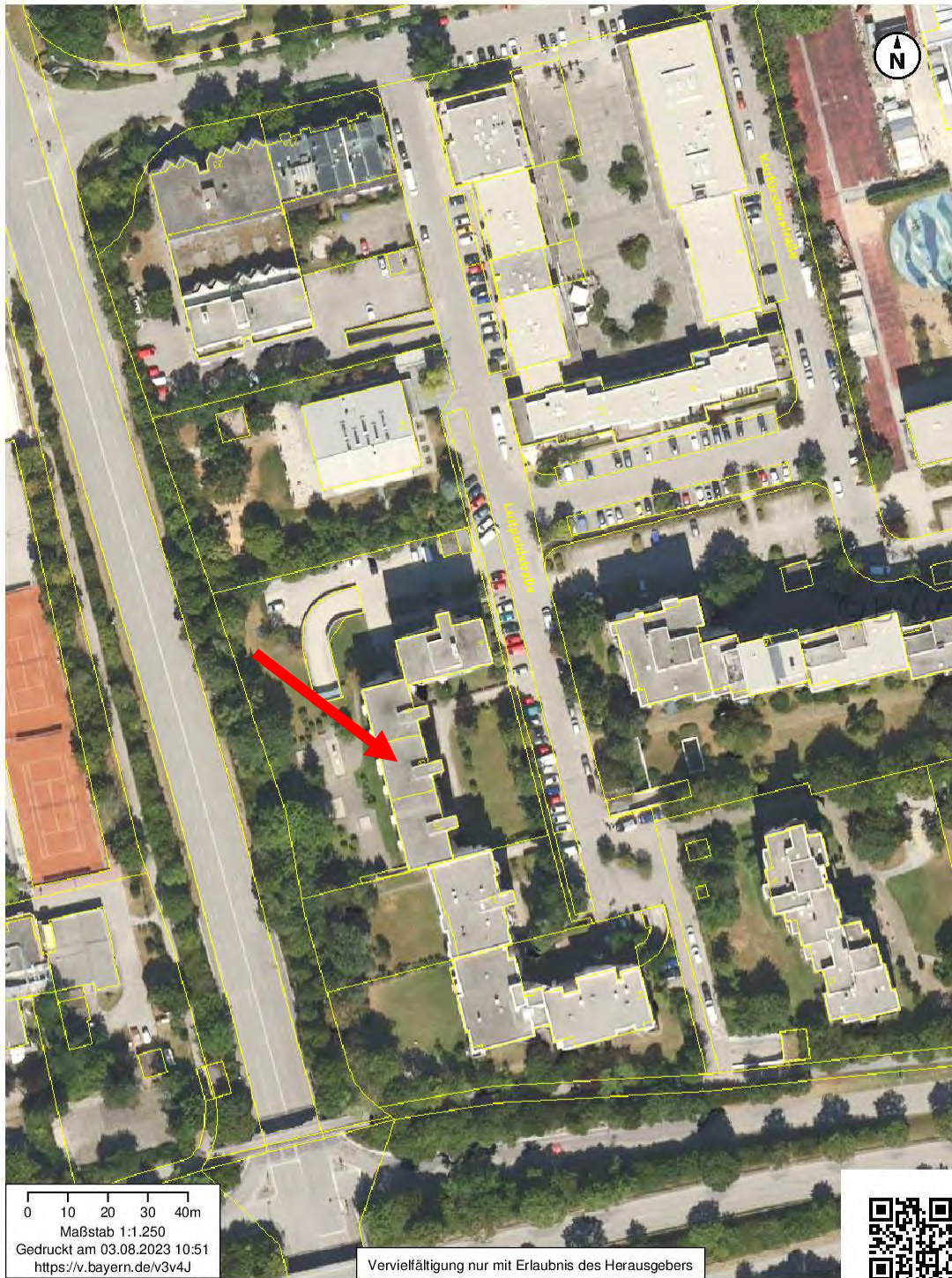
Anlage 4

Luftbild

A 4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 03.08.2023 10:51
<https://v.bayern.de/v3v4J>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

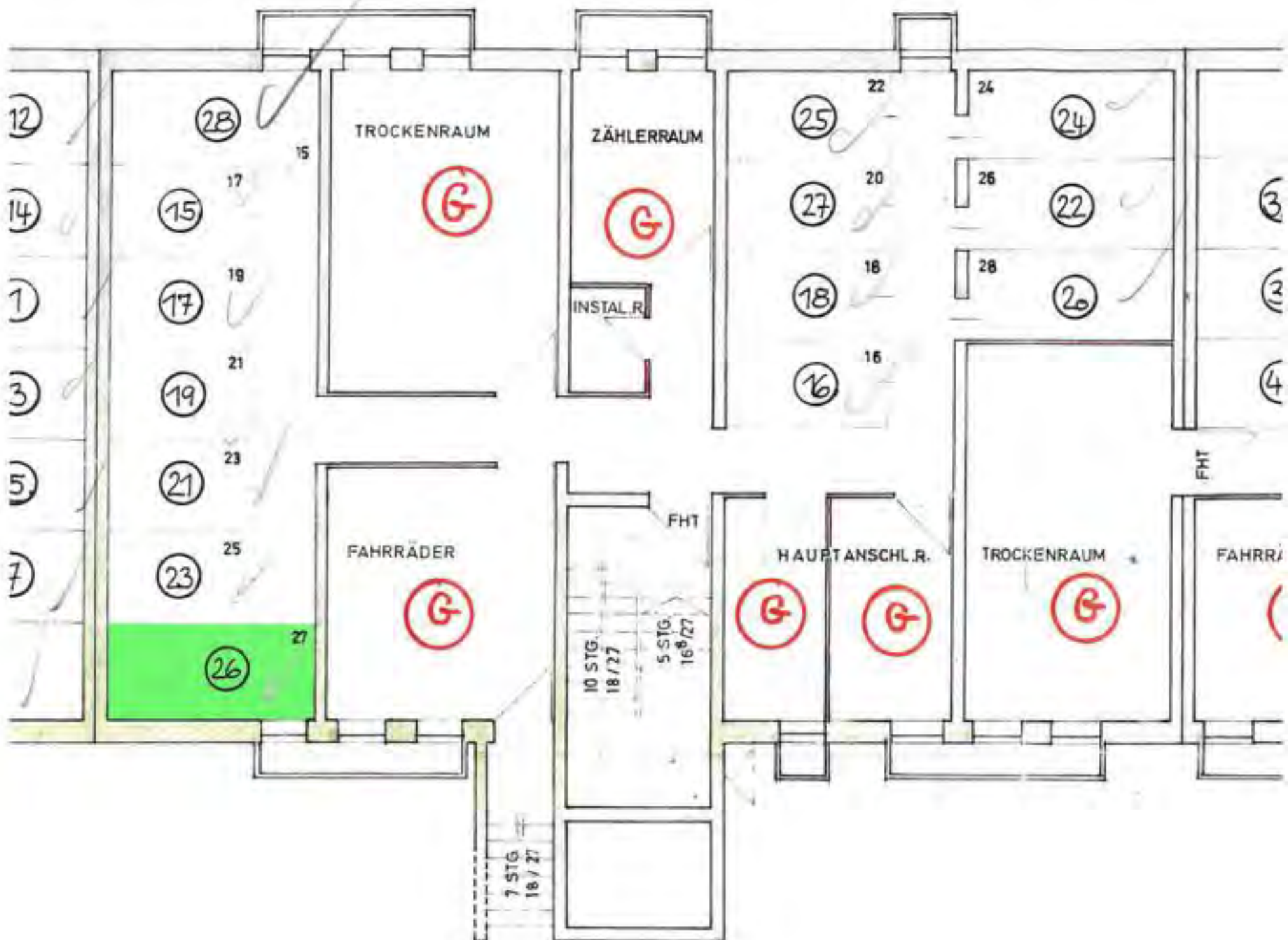
7 20 2.40 8 1.27

1.57 8 1.75 2.50

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1



1: 25 11⁵



Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Germering Blatt 4790 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 28.03.1998.

Grundbuch

von

Germering

Band 130 Blatt 4790

Wohnungs-Telleigentumsgrundbuch

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

Ufd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Ufd. 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			
1	-	1/24/1000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Germering Band 64 Blatt 2651 als Belastung an dem unter Nr. 34 des Best.Vers. verzeichneten Grundstücks Germering 791/68 An der Luipoldstraße (Bauplatz) in Abt. II Nr. 23 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 01.07.70 eingetragen ist. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung -ausgenommen bei Erstveräußerung von Eigentumswohnungen und bei Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung- sowie zur Belastung mit Dauerwohnrechten, Grundpfandrechten oder Realasten, sowie zu deren Änderung, wenn diese eine weitere Belastung darstellt, der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die [redacted] eingetragen. Gemäß Bewilligung vom 15.09.72 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 15.10.72. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil (Aufteilungsplan Nr. 2(b) des auf Grund des Erbbaurechts zu errichtenden Gebäudes verbunden. Der Anteil ist durch die Einkürmung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in Bänden 129, 130 und 131 Blätter 4765 bis 4832) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungs- und Teilerbbaurechts in Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im übrigen wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums gemäß Bewilligung vom 19.11.73. Eingetragen am 12.02.74.	-	50	88	
		Das Grundstück ist lt. VN 1245 beschrieben wie folgt: 791/68 Luipoldstr. 4, 6, 8a, 10, Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum (drauf Trafostation Nr. 7928 der Inar-Amperwerke) Eingetragen am 07.10.76.	[redacted]			

Blatt 02 von 12 0000279

Amtsgericht Fürstentfeldbruck
Grundbuch von Germering

130
Band
Blatt 4790

Bestandsverzeichnis
Einlegebogen
1/1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
5			8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Fürstentfeldbruck
Grundbuch von Germering

130
Band
Blatt 4790

Einlegebogen
Erste Abteilung
1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Das bisher in Band 117 Blatt 4354 vorgetragene Recht bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen am 12.02.2022
2 a		1	Auflassung vom 03.09.74 eingetragen am 26.11.74
b		1	
3 a		1	Auflassung vom 15.11.1982 eingetragen am 16.3.1983
b		1	
4 a		1	Auflassung vom 06.06.1991 eingetragen am 22.01.1992
b		1	
5		1	Auflassung vom 18.07.1996 eingetragen am 06.12.1996
6.1		1	Erbschein vom 25.01.2022 (1 VI 1704/21 Amtsgericht Fürstentfeldbruck); eingetragen am 23.03.2022
6.2			
6.3			
6.4			

0000275
Blatt 94 von 12

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

GS 133 Rev. 3.08
Fürstentfeldbruck Germering 4790 - Gekündet am 05.06.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 07.08.2023 - Seite 5/10

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1.2.3	Der Post Amt. III Nr. 3 ist der Vorzug ein- geräumt. Eingetragen am 21.05.74. [redacted]	5	Geldrecht am 16.3.1983. [redacted]
		6	Geldrecht am 22.01.1992. [redacted]
		7	Geldrecht am 05.12.1996. [redacted]

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung