

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
und Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ:1517 K 168/23

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Loggia
Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1
85640 Putzbrunn

Stichtag

27. November 2023

Datum

09. Januar 2024

Verkehrswert

330.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht	9
2.7	Entwicklungszustand	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben	10
3.3	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Ansichten	11
3.5	Ausstattung Gemeinschaftsräume	12
3.6	Technische Gebäudeausstattung	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 28	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	15
4.4	Beurteilung	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.3	Vergleichswert Wohnung	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – IVD-Marktberichte	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise	20
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts - Wohnung	21
6	Verkehrswert	22
7	Abkürzungsverzeichnis	23
8	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 29.08.2023, AZ: 1517 K 168/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Objekt	2-Zimmerwohnung mit Südloggia im 6. Obergeschoss, rd. 66 m ² , Kellerabteil, Baujahr 1972, Umwandlung 1990
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 27.11.2023
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 14.07.2023- Lageplan M 1:1000- Aufteilungsplan Nr. 72-105/71, genehmigt am 06.03.1990- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.09.1990- Teilungserklärung UrkNr. 1 05123/90 vom 11.12.1990- Nachtrag UrkNr. 1 04706/91 vom 04.12.1991- 1. Änderung UrkNr. 1065/1997 vom 15.10.1997- 2. Änderung UrkNr. 473/1998 vom 08.09.1998- Kaufvertrag UrkNr. T1870/2013 vom 06.08.2013- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH- Marktanalyse und Marktbericht Münchner Umland, Frühjahr 2023 des IVD-Instituts Süd e.- Internetrecherche Immobilienmarkt

- Erhebungen**
- Grundbuchamt München: Grundakte
 - GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
 - Gutachterausschuss des Landkreises München: Vergleichspreise
 - Hausverwaltung: Energiepass, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2018 - 2022, Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2022
 - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen
- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
 - BayBO: Bayerische Bauordnung
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
 - WEG: Wohnungseigentumsgesetz
 - WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
 - Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
- Vorbehalte**
- Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.
- Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.
- Wichtiger Hinweis**
- Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.**

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Putzbrunn, Band 61, Blatt 2075: 11,81/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 28 an dem Grundstück der Gemarkung Putzbrunn Flst. 332 – Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1, 2 Gebäude- und Freifläche zu 9.343 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Transformatorenrecht – lastend am ganzen Grundstück
Lfd. Nr. 2 - 4	gelöscht
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K168/2023); eingetragen am 14.07.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Die gegenständige Wohnanlage befindet sich in der Gemeinde Putzbrunn im Landkreis München des Regierungsbezirks Oberbayern. Die aus den Gemeindeteilen Putzbrunn, Solalinden, Oedenstockach und Waldkolonie bestehende Gemeinde liegt etwa 15 km südöstlich der LH und zählt rd. 6.900 Einwohner. Sie ist die von der Einwohnerzahl kleinste an München grenzende Gemeinde.	
Mikrolage	Die Bebauung in Putzbrunn besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelt aus Geschossbauten. Im Osten von Putzbrunn hat sich ein größeres Gewerbegebiet mit kleinen und mittelständigen Betrieben angesiedelt. Die gegenständige Wohnanlage liegt nördlich des Gewerbegebiets Putzbrunn Ost. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird umfasst von der Michael-Haslbeck-Straße im Süden, der Werner-von-Braun-Straße im Westen, und der Grasbrunner Straße im Norden. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.	
Freizeitwert	Die Gemeinde wird von Wald- und Wiesengebiete umgeben und bietet somit unmittelbare Naherholungsflächen. Über die Autobahn-Ostumgehung sind die im Süden gelegenen Seen sowie das Voralpenland nach kurzer Entfernung zu erreichen.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die B471 durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd Richtung, die St 2079 in Ost-West-Richtung und umschließt den Hauptort dabei bogenförmig im Norden. Über die Anschlussstelle Hohenbrunn-Putzbrunn ist die Gemeinde an die A99 angebunden.	
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde hat keine eigene S-Bahnhaltestelle. Sie ist mit den S-Bahn Haltestellen in Hohenbrunn und Ottobrunn der S7 und mehreren Regionalbuslinien an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Die Buslinie 212 liegt im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Michael-Haslbeck-Straße	ca. 280 m
	Rathaus Putzbrunn	ca. 800 m
	S-Bahnhof Ottobrunn	ca. 4,7 km
	S-Bahnhof Hohenbrunn	ca. 4,9 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 23 km
	Hauptbahnhof München	ca. 27 km
	Flughafen München	ca. 41 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	

Umgebungssituation	Im Norden und Westen der gegenständigen Wohnanlage weist die Bebauung eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in überwiegend zweigeschossiger Bauweise auf. Im Süden grenzt das örtliche Gewerbegebiet an.
Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine einfache Wohnlage.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr oder aus dem angrenzenden Gewerbegebiet konnten zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Mobilfunk	Eine Mobilfunkanlage befindet sich direkt auf dem Flachdach der gegenständigen Wohnanlage.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortszentrum. Im Umkreis des Rathauses liegen das Bürgerhaus, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	ca. 93 m
mittlere Tiefe	ca. 105 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topographie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Eine Grenzbebauung liegt nicht vor.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Es konnten keine Grundwasserprobleme festgestellt werden. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Genaue Aufschlüsse über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Michael-Haslbeck-Straße: Zufahrtsstraße zur Wohnanlage, Wendehammer im Osten, Anliegerstraße, verkehrsberuhigt Hans-Jürgen-Behncke-Weg: Erschließungsweg für die Anwesen Nr. 1 und Nr. 2, bogenförmiger Verlauf zwischen der Michael-Haslbeck-Straße und der Josef-Knappichstraße.
Straßenausbau	Michael-Haslbeck-Straße: Straßenbreite ca. 12 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, Parken auf der Straße Hans-Jürgen-Behncke-Weg: asphaltiert
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Öl, Kabelanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständige Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München · reduzierte Druckqualität

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	2 Punkthäusern, jeweils 9 Vollgeschosse, Tiefgaragenanlage - Die Häuser werden getrennt verwaltet -
Baujahr	1972
Umwandlung	1990
Konzeption	Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1: 36 Wohneinheiten UG: Kellerabteile, Trockenraum, Heizraum, Tankraum, Schleuse zur Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Tonnenraum EG-8.OG: jeweils 4 Wohneinheiten
Energieausweis	vom 14.12.2018: Endenergieverbrauch 122 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse D

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk 30 cm mit Wärmedämmverbundsystem
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 cm
Treppen	zweiläufig mit Zwischenpodesten, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetondecken
Dach	wärmedämmtes Flachdach, Kiespressdach auf Holzschalung
Geschosshöhen	lt. Plan: jeweils 2,635 m

3.4 Ansichten

Fassade	Sockelputz, Außenputz farbig abgesetzt, Gliederung der Nord- und Südfassade durch Loggien
Zugang	von Westen überdachter Hauseingang, weiß lackierte Metall-/ Glaskonstruktion mit feststehendem Seitenteil, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage, 2 Differenzstufe
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Sprossenteilung Fensterbank außen: Aluminium
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Loggien	Stahlbetonfertigteile, Brüstung in Edelstahlkonstruktion mit satinierten Glaselementen
Entwässerung	innen liegend

3.5 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2022), Betonwerkstein, lackiertes Stabgeländer mit PVC-Handlauf, Müllschlucker in jedem Geschoss
Untergeschoss	Innenputz, Zementestrich, Stahltüren, Schleusen zur Tiefgarage, Briefkastenanlage

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Ausstattung nicht bekannt
Heizung	Ölzentralheizung (1997)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	Aufzug für 13 Personen (2020), Mülltonnenaufzug

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	nicht umzäunt
Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt von der Michael-Haslbeck-Straße im Südwesten des Grundstücks. Bauweise: Stahlbeton mit Flachdach, Rolltor, Öffnung mit Schlüssel-schaltung, innen mit Zuband, Be- und Entlüftung über Lüftungsanlage
Freiflächengestaltung	vereinzelt Sträucher, Bäume, Rasen, Spielflächen, oberirdische Stellplätze, Mülltonnenhaus
befestigte Flächen	asphaltiert

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2018-2022 für das Anwesen Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt:

2019: Beschluss über die Kompletterneuerung der Aufzugsanlage
Beschluss über die Erstellung ein Instandsetzungskonzepts für die Sanierung der Bauteile: Dächer, Attika, Fassade, Balkone und Geländer

2020: Beschlussfassung zur Finanzierung der Kompletterneuerung der Aufzugsanlage über die Instandhaltungsrücklage mit einer Sonderzuführung

2021: Beschlussfassung über Instandsetzung des Müllhauses

2022: Beschlussfassung über die Erneuerung des Klingeltableaus
Beschlussfassung über die energetische Sanierung des Flachdachs, der Fassaden sowie der Balkone mit Geländer
Beschlussfassung zur Finanzierung der Maßnahme durch Kreditaufnahme

Außenanlagen unauffällige Gestaltung, gepflegt

Fazit Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Bei der Außenbegehung wurde festgestellt, dass die energetische Sanierung des Flachdachs und der Fassade sowie die Balkonsanierung abgeschlossen ist. Aktuell wird noch die Klingelanlage erneuert. Instandhaltungsmaßnahmen werden lt. den vorliegenden Protokollen fortlaufend durchgeführt. Die Wohnanlage hinterlässt einen guten und gepflegten Eindruck.

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 28

Lage im Gebäude	6. Obergeschoss																						
Ausrichtung	Süden und Westen																						
Raumaufteilung	2-Zimmerwohnung mit Südloggia, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellnische, Flur																						
Wohnfläche	Die Teilungserklärung und auch der Aufteilungsplan enthalten keine Wohnflächenangabe. Die zuständige Hausverwaltung konnte ebenfalls keine Wohnfläche übermitteln. Die Unterzeichnerin hat daher anhand der Maße im Aufteilungsplans die folgenden Einzelflächen ermittelt (siehe Anlage 8). Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.																						
	<table> <tr> <td>Wohn-/Essraum</td> <td>25,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>16,08 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>8,56 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>3,55 m²</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>1,67 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellnische</td> <td>2,14 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>6,56 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe abzgl. 3 % Putz</td> <td>61,75 m²</td> </tr> <tr> <td>¼ - Ansatz:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Südloggia</td> <td>4,07 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe der Einzelflächen</td> <td>65,82 m²</td> </tr> </table>	Wohn-/Essraum	25,10 m ²	Schlafzimmer	16,08 m ²	Küche	8,56 m ²	Bad	3,55 m ²	WC	1,67 m ²	Abstellnische	2,14 m ²	Flur	6,56 m ²	Summe abzgl. 3 % Putz	61,75 m ²	¼ - Ansatz:		Südloggia	4,07 m ²	Summe der Einzelflächen	65,82 m ²
Wohn-/Essraum	25,10 m ²																						
Schlafzimmer	16,08 m ²																						
Küche	8,56 m ²																						
Bad	3,55 m ²																						
WC	1,67 m ²																						
Abstellnische	2,14 m ²																						
Flur	6,56 m ²																						
Summe abzgl. 3 % Putz	61,75 m ²																						
¼ - Ansatz:																							
Südloggia	4,07 m ²																						
Summe der Einzelflächen	65,82 m ²																						
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.																						
Sondernutzungsrecht	-																						
Nutzfläche	Kellerabteil: ca. 2,50 * 1,50 m (gemessen aus dem Grundriss)																						

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Eine Haftung für die Richtigkeit der nachfolgenden Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, beschichtetes Türblatt, Spion, Sperrriegel, Langschildbeschlag Innentüren: -
Loggia	-
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	gemäß Aufteilungsplan: Wannenbad mit WC und Waschtisch; separates WC mit Waschtisch
Elektroinstallation	-
Heizung	-
Lüftung	Bad und WC innenliegend, ansonsten natürliche Be- und Entlüftung
Kellerabteil	Lattenrostverschlag

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2023: 561,00 €/mtl. incl. 39,40 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2022: insgesamt 11.982,92 €
Sonderumlage	-
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 2-Personenhaushalt. Alle Räume werden über den mittig angeordneten Flur erschlossen. Neben dem Eingang befinden sich die beiden innen liegenden Sanitäreinrichtungen, gegenüber der Zugang zu dem nach Westen ausgerichteten Schlafraum. Das Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und die Küche orientieren sich nach Süden.
Belichtung/Besonnung	Die Lage im 6. Obergeschoss sowie die Ausrichtung nach Süden und Westen lassen auf gute Belichtungsverhältnisse schließen
Ausstattungsstandard	-
Modernisierungen	-
Bauschäden/-mängel	-
wirtschaftliche Wertminderung	innenliegende Sanitäreinrichtungen
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.
Hinweis	Der sich im Eigentum des Schuldners befindende Tiefgaragenstellplatz G12 ist nicht Teil der Beschlagnahme.

5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 332	Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1, 2 Gebäude- und Freifläche zu 9.343 m ²
ME-Anteil	11,81/1.000: Wohnung Nr. 28

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – IVD-Marktberichte

Während das Marktgeschehen im Münchner Umland Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegene Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit zu beobachten. Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie der Unsicherheiten infolge des Ukrainekriegs belastet die Entwicklung an den Kaufmärkten. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Das IVD-Institut verweist in seinem Kaufmarktbericht vom März 2023 auf Preisnachlässe von 5-10 % gegenüber dem Herbst 2022.

Nach Jahren stetiger Preisanstiege hat im Frühjahr 2023 die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten auch die Region München in vollen Zügen erreicht. Der Abwärtstrend begann zunächst bei den Bestandsobjekten, im Herbst 2023 entwickelten sich auch die Kaufpreise für Neubauten rückläufig. Laut einer aktuell veröffentlichten Pressemitteilung des IVD-Instituts sind bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand weitere Preisrückgänge im gesamten Münchner Umland festzustellen.

Trotz des derzeit schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gehören die Landeshauptstadt München sowie das Umland zu den zukunftsträchtigsten und wirtschaftsstärksten Regionen. Gleichzeitig punktet die Region durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Die Attraktivität der Umlandgemeinden wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

Die im Südosten des Münchner Landkreises gelegene und ländlich geprägte Gemeinde Putzbrunn grenzt unmittelbar an den Stadtteil Waldperlach und die Gemeinden Ottobrunn, Neubiberg, Haar, Grasbrunn und Hohenbrunn. Bereits seit Ende der 60er Jahre haben sich in Putzbrunn namhafte Wirtschaftsunternehmen angesiedelt. Die Gemeinde hat keinen eigenen S-Bahnanschluss, ist aber über die Nachbargemeinden an den Münchner Nahverkehr angeschlossen. Auch die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr ist sehr gut. Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass die Angebotspreise von Bestandswohnungen in der Gemeinde Putzbrunn in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnungsgröße und Lage aktuell im Durchschnitt bei 5.500 €/m² liegen.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für den Landkreis München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 6 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Die Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Vermietung	Kaufpreis €/m ² ¹
1	3 / 2022	56,32	4.OG	1972	nein	7.280
2	4 / 2022	110,49	5.OG	1972	nein	5.883
3	5 / 2022	91,00	7.OG	1972	nein	6.484
4	6 / 2022	110,00	3.OG	1972	nein	7.991
5	6 / 2022	80,00	8.OG	1972	nein	5.263
6	7 / 2022	62,00	2.OG	1970	nein	5.242

¹incl. Tiefgaragenstellplatz

Der Unterzeichnerin sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht der Zustand der Wohnungen. Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Gemeindegebiet Putzbrunn.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum März bis Juli 2022. Aus dem Jahr 2023 liegen keine Verkäufe vor. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Alle Vergleichsobjekte wurden Anfang der 1970er Jahre errichtet.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses der LH München liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 8 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Objekte haben eine Aufzugsanbindung.
- Balkon/Loggia: Der Gutachterausschuss konnte mitteilen, dass alle Objekte mit einem Balkon ausgestattet sind.
- Tiefgaragenstellplatz: Alle Vergleichspreise enthalten den Wertansatz für je einen Tiefgaragenstellplatz. Dies ist bei der Ableitung des Vergleichswerts zu berücksichtigen
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktor			Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Größe	Sonst.	
1	7.280	0,90	1,00	0,90	5.897
2	5.883	0,90	1,02	0,90	4.861
3	6.484	0,90	1,01	0,95	5.599
4	7.991	0,90	1,02	0,85	6.235
5	5.263	0,90	1,01	1,03	4.928
6	5.242	0,90	1,00	0,95	4.482
Arithmetischer Mittelwert					5.334

- Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 4.482 – 6.235 €/m², der arithmetische Mittelwert beträgt 5.334 €/m².

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts - Wohnung

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:
einfache Wohnlage am östlichen Ortsrand von Putzbrunn,
Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft
gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf
- Wohnanlage:
Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend,
energetische Sanierung von Dach, Fassaden und Balkonen 2023
- Wohnung:
2-Zimmerwohnung mit Südloggia im 6. Obergeschoss,
zweckmäßiger Zuschnitt,
Ausrichtung nach Süden und Westen,
zweckmäßiger Grundriss gemäß Aufteilungsplan,
Sanitäreanlagen innen liegend,
kein Tiefgaragenstellplatz
sehr gute Belichtungsverhältnisse aufgrund von Geschosslage und Himmelsrichtung,
Erhaltungszustand und Ausstattung der Wohnung sind nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.000 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 65,82 m² WF * 5.000 €/m² = 329.100 €

Vergleichswert Wohnung Nr. 28 rd. 330.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 332 – Hans-Jürgen-Behncke-Weg 1, 2 in 85640 Putzbrunn wie folgt begutachtet:

11,81/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 28

mit **330.000 €**
(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

München, den 09.01.2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

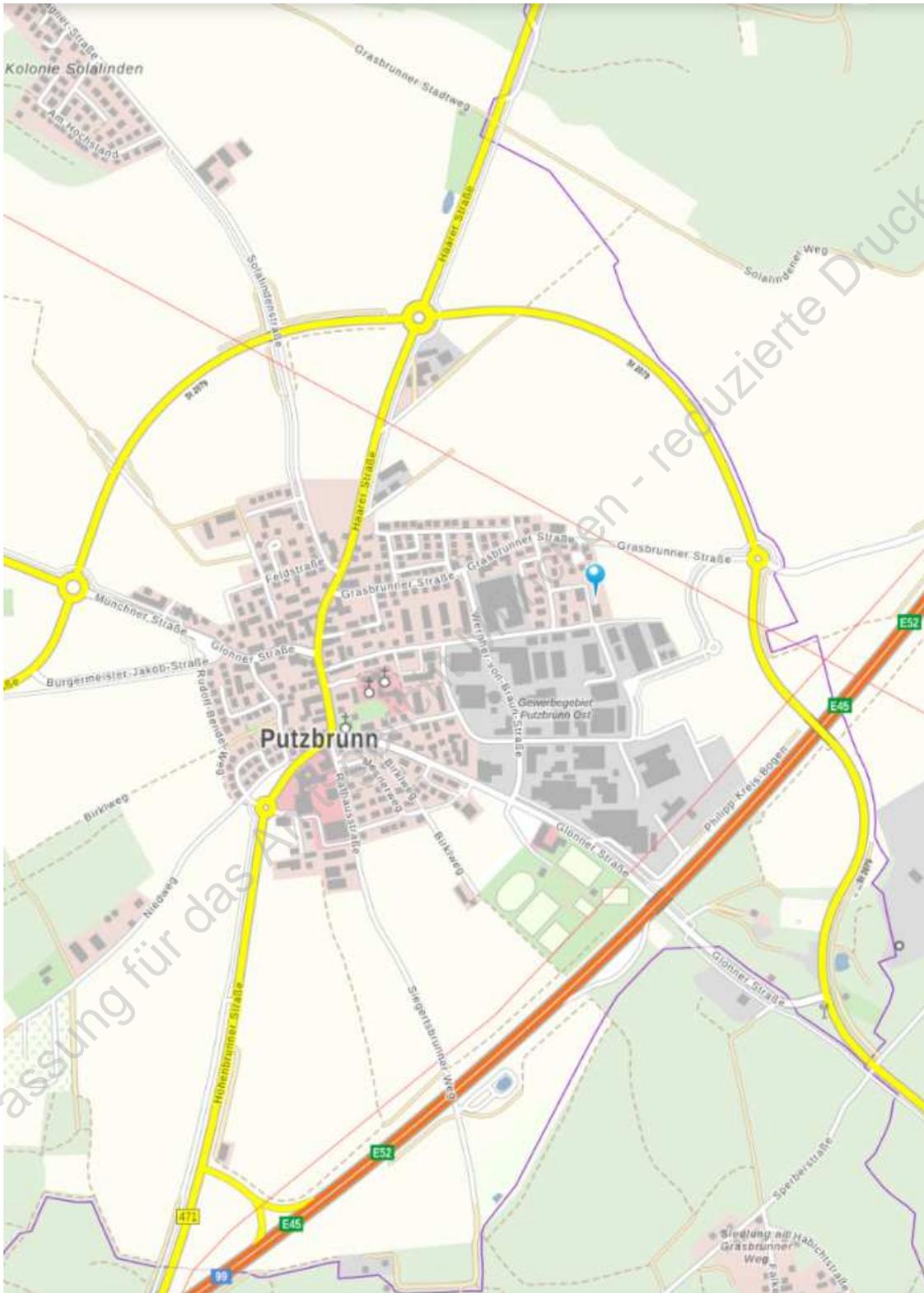
Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Ortsplan Putzbrunn

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

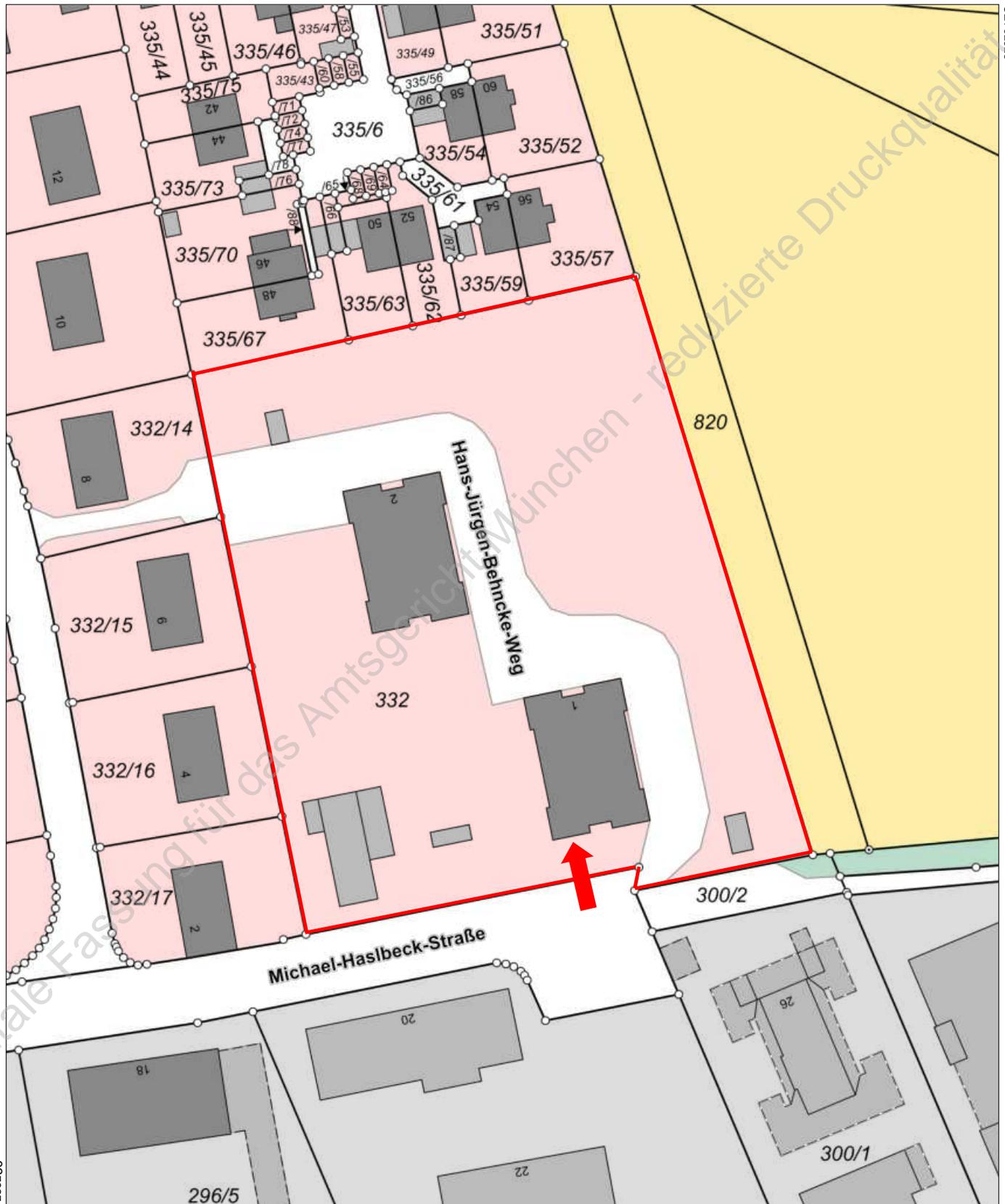


Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 332
Gemarkung: Putzbrunn

Gemeinde: Putzbrunn
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

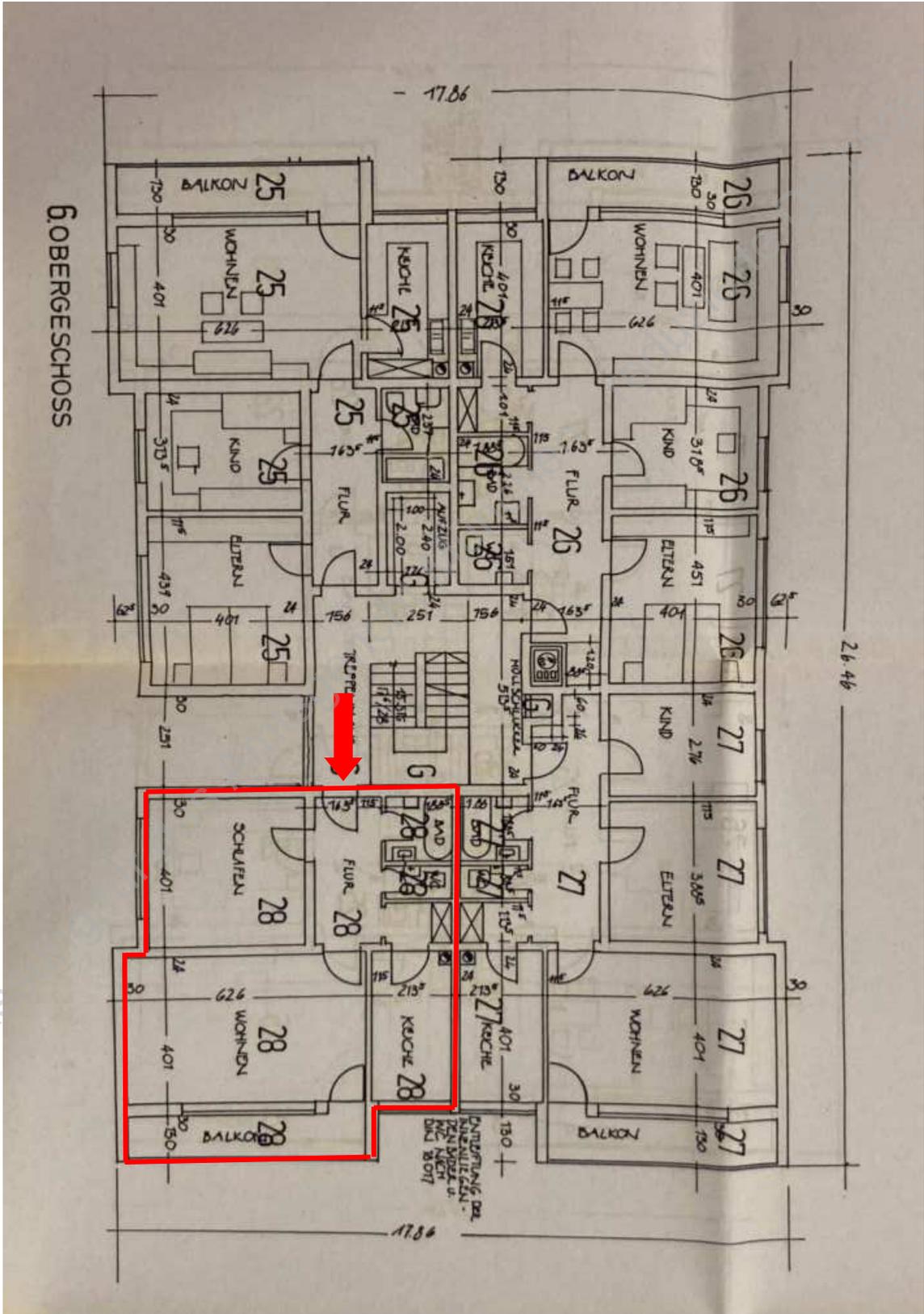
5328679



5328459

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 5: Grundriss 6. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 28, o. M.



Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche anhand des Aufteilungsplans

Wohnen/Essen	$6,26 * 4,01$	=	25,10 m ²
Schlafen	$4,01 * 4,01$	=	16,08 m ²
Küche	$4,01 * 2,135$	=	8,56 m ²
Bad	$1,885 * 1,885$	=	3,55 m ²
WC	$1,885 * 0,885$	=	1,67 m ²
Flur	$4,01 * 1,635 + 1,885 * 1,135$	=	8,70 m ²
Summe abzgl. 3 % Putz			61,75 m ²
Balkon ½-Ansatz	$6,26 * 1,30 * 0,5$	=	4,07 m ²
Wohnfläche			65,82 m ²

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Südwesten, Haus 1



Foto 2: Hans-Jürgen-Behncke-Weg



Foto 3: Blick nach Westen



Foto 4: Mülltonnenhaus



Foto 5: Spielfläche und Mülltonnenbühne



Foto 6: Nordansicht



Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Windfang

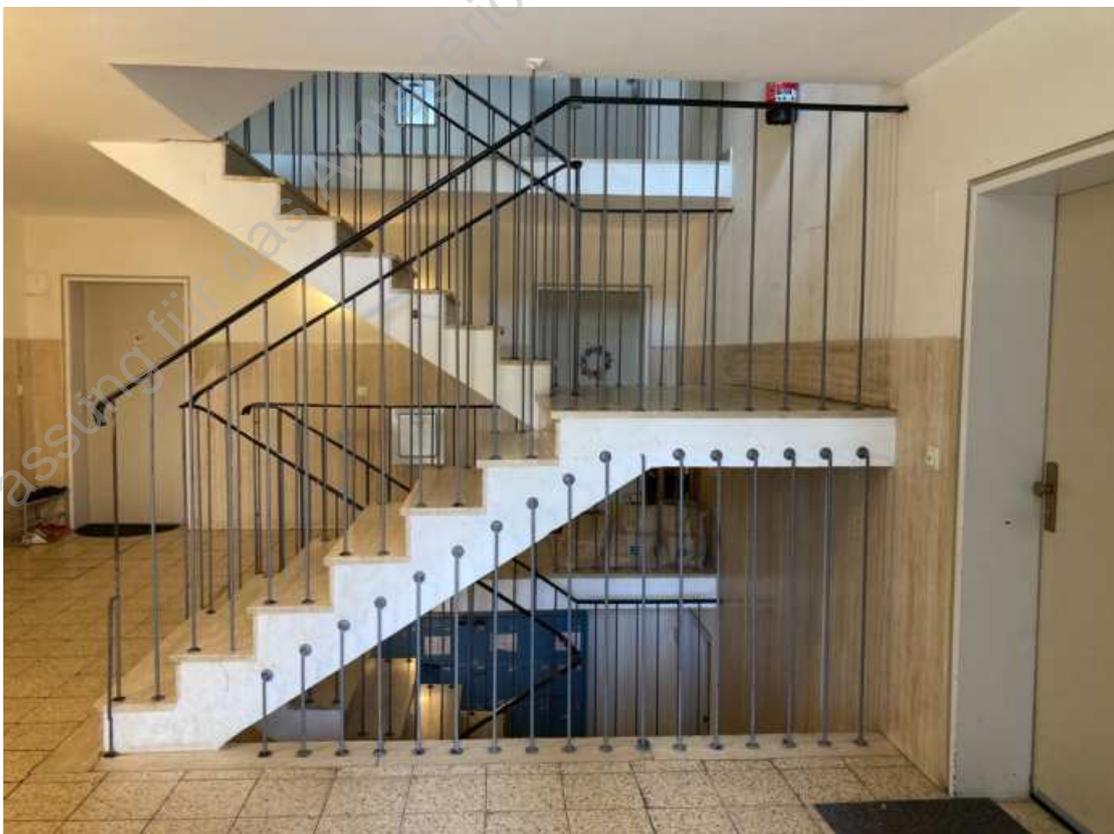


Foto 9: Treppenhaus

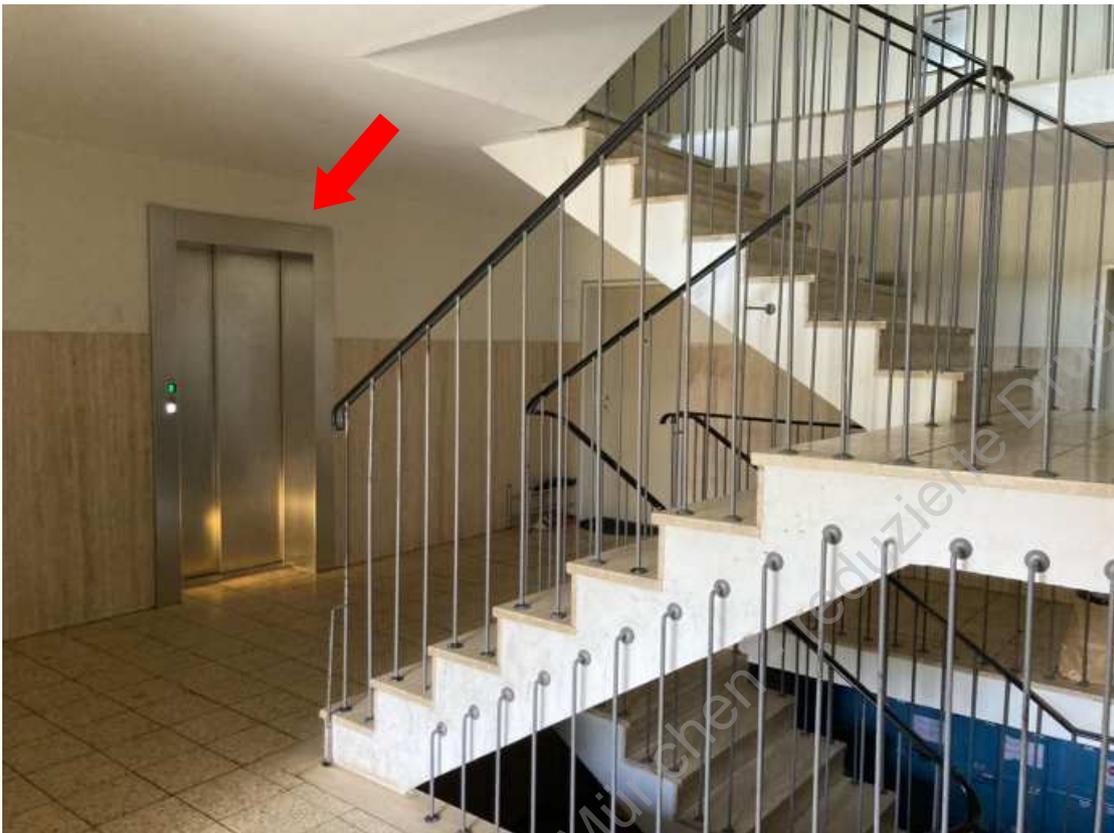


Foto 10: Aufzug



Foto 11: 6. Obergeschoss, Eingang Wohnung Nr. 28



Foto 12: Untergeschoss, Briefkastenanlage und Zugang zum Kellerraum Nr. 28



Foto 13: Untergeschoss: Zugang Wasch-/Trockenraum und Fahrradraum