



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer zweigeschossigen 5-Zimmerwohnung mit Balkon Nr. 4/3
am Luitpoldring 36 e in 85591 Vaterstetten



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 16. April 2024
Gefertigt am 21. Mai 2024

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Wohnungsgrundbuch	4
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Altlastenkataster	7
3.6.	Denkmalschutz	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.3.	Baubeschreibung Wohnung	9
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	10
5.	Gesamtbeurteilung	12
6.	Wertermittlungsverfahren	12
7.	Vergleichswert	13
7.1.	Erläuterungen	13
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	13
8.	Verkehrswert	20

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 bis 4	Aufteilungsplan, Grundrisse Ober- und Dachgeschoss Nr. 4/3
Anlage 5 bis 6	Exposé, Grundrisse Ober- und Dachgeschoss Nr. 4/3
Anlage 7	Wohnflächenberechnung
Anlage 8	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: 1517 K 291/23

Beweisbeschluss vom 18.12.2023: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Parsdorf, 370/10.000 MEA an dem Flurstück 2393/44, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 4/3 am Luitpoldring 36 E in 85591 Vaterstetten, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 16. April 2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 02.11.2023

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten vom 04.07.2013
- Aufteilungspläne ohne Datum
- Teilungserklärung URNr. P 4648/1985 vom 09.10.1985
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 10.11.2022 und 24.07.2023
- Urkunde Nr. 1380/1961
- Jahresabrechnung 2022
- Energieausweis vom 30.11.2021
- Auskunft des Bauamts Vaterstetten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.04.2024
- Einsicht in den Denkmalatlas
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Ebersberg
- ivd Marktspiegel
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung

- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 16. April 2024 um 09:00 Uhr statt. Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden. Die Eigentümerin hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten nicht zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	85591 Vaterstetten
Straße, Hausnummer:	Luitpoldring 36 e

2.2. Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht:	Ebersberg
Grundbuch von:	Parsdorf
Band / Blatt:	212 / 7634

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 370/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gemarkung Parsdorf, Flurstück 2393/44, Luitpoldring 36, 36a, 36b, 36c, 36d, 36e, 36f, 36g, 38, Gebäude und Freifläche zu 5.655 m²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen Nr. 4/3 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Am ganzen Grundstück: Abholzungs-, Baumwuchskürzungs- und Hochspannungsleitungsrecht, Zugangs- und Zufahrtsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München

Lfd. Nr. 2 zu 1: Am ganzen Grundstück: Starkstromleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 15.11.1944

Lfd. Nr. 3 zu 1: Am ganzen Grundstück: Starkstromleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 13.04.1961

Lfd. Nr. 4 zu 1: Am ganzen Grundstück: Leitungsüberspannungs-, Belastungs- und Begehungsrecht sowie Benützungsbefugnis für die Isar-Amperwerke AG, München; gemäß Bewilligung vom 13.04.1961

Lfd. Nr. 6 zu 1: Trafostationsrecht für die Isar-Amper-Werke AG, München

Lfd. Nr. 12 zu 1
Am Anteil Abt. I/4.1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München (Immobilienversteigerung), AZ: 1517 K 291/23)

Lfd. Nr. 13 zu 1
Am Anteil Abt. I/4.3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München (Immobilienversteigerung), AZ: 1517 K 291/23)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Nach Auskunft des Grundbuchamts Ebersberg sind die Urkunden, mit Ausnahme der Urkunde zur Lfd. Nr. II/3, nicht auffindbar.

Das Starkstromleitungsrecht der lfd. Nr. 3 hat keinen Werteinfluss auf die zu bewertende Wohnung.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im oberbayerischen Voralpenland im Landkreis Ebersberg, der zum Regierungsbezirk Oberbayern gehört. Der Landkreis Ebersberg zählt zu den kleineren Landkreisen in Deutschland, er weist jedoch eine überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte auf. Die Gemeinde Vaterstetten ist mit 25.616 Einwohnern zum 30.09.2023 die bevölkerungsreichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg und sie ist Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde liegt östliche der Landeshauptstadt München am Übergang der Münchner Schotterebene zum Ebersberger Forst und grenzt westlich an den Landkreis München. Der Landkreis Ebersberg weist eine gemischte wirtschaftliche Struktur mit Klein-, Mittel- und Großbetrieben aus mit einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 2,5 % zum März 2024 (BRD 6 %, Bayern 3,7 %).

Die Gemeinde Vaterstetten, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist von München über die A 94 und A 99, dem Autobahnring, nach rd. 21 km oder über die Bundesstraße B 304 nach rd. 17 km in ca. 40 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn der Linie 6 bietet ab Vaterstetten eine Anbindung in regelmäßigem Takt an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 20 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der S- Bahnhof Vaterstetten ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.

Der Ebersberger Forst, eines der größten eingefriedeten Waldgebiete Süddeutschlands, mit etwa 75 Quadratkilometern, liegt in der Mitte des Landkreises und bietet Freizeit- und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts. An Bildungseinrichtungen sind in Vaterstetten Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschulen vorhanden. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind in dem östlich angrenzenden Gemeindeteil Baldham zu finden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Einrichtungen sind vorhanden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Der Luitpoldring wird von der Bundesstraße 304 über die nach Norden abzweigende Möschenfelder Straße, eine Ortsdurchfahrtsstraße, erreicht. Der Luitpoldring ist eine zweispurig ausgebaute ruhige Anliegerstraße mit einem schmalen Gehwegstreifen an der Straßennordseite, der sich nur optisch durch Granitpflasterung von der Straße absetzt. Die Straße wird von begrünten Vorgärten mit altem Baumbestand gesäumt.

Das Eckgrundstück 2393/44 wird im Norden vom Luitpoldring, im Westen von der Möschenfelder Straße und im Südwesten von mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Nachbargrundstücken begrenzt. Das östliche Nachbargrundstück ist mit Reihenhäusern bebaut.

Das Flurstück 2393/44 (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 5.655 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen polygonalen Grundstückszuschnitt. Es ist nahezu eben; die Straßenfrontlänge am Luitpoldring beträgt ca. 95 m und an der Möschenfelder Straße ca. 40 m.

Das Grundstück ist mit sechs voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und an der Ostseite mit drei Reihenhäusern bebaut und mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt liegt am Luitpoldring.

Entlang des Luitpoldrings sind im Bereich des Grundstücks senkrechte oberirdische Stellplätze angelegt; die Zugänge zu den Hauseingängen sind mit Betonsteinen befestigt. Die Grundstücksgrenzen entlang der Straßen sind zum Teil mit Maschendrahtzaun mit dahinter angepflanzten Büschen und Hecken eingefriedet. Die Freiflächen sind mit Büschen, Rabatten und Bäumen dicht begrünt und gut gestaltet. Entlang der Grundstückssüdgrenze verläuft eine oberirdische Starkstromleitung.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten vom 23.07.2013 definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von GFZ 0,5.

Es existiert kein Bebauungsplan; das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen, der Luitpoldring ist öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

3.5. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft vom 29.04.2024 ist das Grundstück, Flst.Nr. 2393/44 derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG

Die zweigeschossige 5-Zimmerwohnung mit Balkon Nr. 4/3 wird von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde dem Exposé mit ca. 127,0 m² entnommen, dabei ist der Balkon zur Hälfte enthalten (s. Anlage). Die Aufteilungspläne sind nicht komplett vermasst. Die im Exposé angegebene Wohnfläche wurde jedoch anhand der Aufteilungspläne plausibilisiert. Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde lt. Energieausweis 1985 fertiggestellt.

Ein Energieausweis für das Gebäude vom 30.11.2021 liegt vor; der Endenergieverbrauchswert ist mit 70,2 kWh/(m²a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Laut Jahresabrechnung 2022 betragen die umlegbaren Kosten einschließlich Heizung, Kalt- und Warmwasser 2.010,30 € pro Jahr, das entspricht ca. 1,32 € pro m² Wohnfläche pro Monat. Die nicht umlegbaren Kosten betragen 1.023,09 €. Das Hausgeld betrug 280 €/Monat.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2022 mit 56.014,65 € angegeben.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 09.10.1985 wird hier auszugsweise zitiert:

Zum Sondereigentum gehören:

- a) alle nicht tragenden Zwischenwände
- b) der Bodenbelag und der Deckenputz
- c) der Innenputz und die Wandverkleidung
- d) die Innentüren
- e) die Verglasung der Fenster und Türen
- f) WC-, Wasch- und Badeeinrichtungen sowie Heizkörper
- g) Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel-, Sprech-, Ruf-, Rundfunk-, Fernseh- und sonstigen Anlagen jeder Art von den Hauptleitungen an

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung liegt, besteht aus sechs vergleichbaren kleinen Mehrfamilienwohnhäusern mit je vier Wohnungen und drei Reihenhäusern. Sie wird über den Luitpoldring und über einen Fußweg, der zu den Hauseingängen führt, erschlossen.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Haus Nr. 36 e, das direkt vom Luitpoldring erreicht wird. Über einen Fußweg kommt man zum Hauseingang. Neben dem Fußweg sind Mülltonnenboxen aufgestellt, daneben oberirdische Parkplätze.

Im Wohnhaus Nr. 36 e sind vier Wohneinheiten untergebracht. Über ein Treppenhaus mit einer viertelgewendelten Treppe wird die zu bewertende zweigeschossige Wohnung Nr. 4/3 im 1. Obergeschoss erreicht. Im Obergeschoss sind eine Diele mit einer viertelgewendelten Treppe, die zum Dachgeschoss führt, ein nach Südosten ausgerichteter Wohn- Essraum mit Zugang zum Balkon, eine zum Wohnraum hin offene Küche mit Ostfenster, ein Badezimmer mit Ostorientierung und zwei Zimmer, die nach Nordwesten ausgerichtet sind, untergebracht. Der Balkon wird durch das auskragende Dach vollständig überdacht. Im Wohnraum ist ein Kaminofen eingebaut, der nach Angabe funktionsfähig ist.

Im Dachgeschoss sind ein Studio, das über ein nach Osten ausgerichtetes Fenster und ein Dachflächenfenster belichtet wird, ein Duschbad mit Fenster und ein Raum der nur über zwei Dachflächenfenster belichtet wird sowie eine kleine, innenliegende Abstellkammer vorhanden. Die Räume im Dachgeschoss reichen bis zur Dachschräge; die Sparren sind sichtbar mit einer darüber liegenden naturbelassenen Bretterschalung ausgeführt.

Der nur mit Dachflächenfenstern belichtete Raum im Dachgeschoss wird im Aufteilungsplan als Fitnessraum und der zweite Raum als Speicher bezeichnet. Entgegen des Aufteilungsplans ist der Speicherraum als Wohnraum ausgebaut und es ist ein Duschbad eingebaut.

Die Wohnung verfügt über kein Kellerabteil.

4.3. Baubeschreibung Wohnung

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk, 30 cm
Innenwände:	Massiv, 24 cm und 11,5 cm
Decken:	Beton

Treppe:	Stahlbetonunterkonstruktion mit Juramarmorbelag, schmiedeeisernes Geländer mit Handlauf
Dachkonstruktion:	Ziegelgedecktes Satteldach
Balkon:	Betonplatte mit Holzbretterbelag, Holzgeländer

Ausbau der Wohnung

Fassade:	Verputzt und gestrichen, die Breite des Treppenhauses und die Giebelwand sind mit horizontalen Brettern verschalt
Wände und Decken:	Gestrichen Badezimmer türhoch und Duschbad raumhoch gefliest Objektwand in der Küche gefliest Dachschrägen mit Sparren und sichtbarer Dachschalung
Interne Treppe:	Holzwangetreppe mit Holzaufritten und -geländer
Bodenbeläge:	Parkettbelag in den Zimmern, Küche, Badezimmer und Diele sind gefliest
Wohnungseingangstüre:	Naturholzfurniertes, glattes Türblatt in Stahlzarge
Innentüren:	OG: Erneuerte, kunststoffbeschichtete Türblätter in Holzzargen DG: Naturholzfurnierte, glatte Türblätter in Holzzargen
Fenster:	Naturholzsparsfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und außenliegende Klappläden in Holz
Elektroinstallation:	Dem Baualter entsprechende Ausstattung. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss OG: erneuerte Sanitärgegenstände mit Wanne, Handwaschbecken, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss DG: Dusche, Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten
Heizungsanlage:	Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt
Sonstiges:	Kaminofen im Wohnzimmer Küchenmöblierung aus dem Jahr 2013 wird aufgrund des Alters nicht bewertet

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Treppenhaus des Mehrfamilienwohnhauses vermittelt einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck wie auch die Außenanlagen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.11.2022 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Die von Eigentümern verursachten Kosten werden direkt über die Jahresabrechnung umgelegt
- Es wird ein Wartungsvertrag für die Wärmepumpe beschlossen
- Es werden neue Mülltonnenboxen und die Wiederherstellung des Müllplatzes beschlossen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen zum Stichtag 01.02.2022 verteilt (Kostenumlage ist bereits erfolgt und wird im Gutachten deshalb nicht bewertet)
- Es sollen Gespräche mit der Gemeinde geführt werden, um Maßnahmen zur Reduzierung der Lautstärke an der Möschenfelder Straße zu erfahren
- Eine Änderung der Hausordnung wird beschlossen; so soll der Tiefgaragenstellplatz genutzt werden, sofern vorhanden, die Außenstellplätze sind nur zur Nutzung von Pkws gestattet und das Klettern und Spielen auf den Mülltonnenhäuschen ist verboten
- Die Kosten der Instandsetzung der Wandabdichtung und der Sprechanlage im Haus 36 c werden über den laufenden Etat getragen
- Es werden Vogelabwehrmaßnahmen (Dachbalken/Taubenabwehr) beschlossen; die Kosten werden über den laufenden Etat getragen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.07.2023 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Instandsetzung der vier defekten Dunstrohre und Anbringung von Abdeckhauben und Abdeckungen für derzeit ungenutzte Kamine
- Die Mülltonnenboxen sollen mittels Blechauflage überdacht werden. Die Kosten werden aus der Rücklage getragen
- Es wird eine Firma für die Schneidearbeiten/Fällung der Pflanzen in den Gärten der Sondereigentümer beauftragt. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteil getragen
- Es wird beschlossen, dass sich jeder Eigentümer an das Glasfasernetz anschließen lassen kann

Sondereigentum

Die Wohnung vermittelt einen gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Mängel und Schäden sind nicht bekannt. Folgende Sanierungsarbeiten wurden 2013 / 2015 durch die Eigentümer ausgeführt:

- 2013, Parkettbelag erneuert
- 2015, Sanitärgegenstände und Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer des Obergeschosses wurden erneuert
- 2015, Türblätter im Obergeschoss erneuert

5. Gesamtbeurteilung

Die Lage der Gemeinde Vaterstetten im Landkreis Ebersberg, mit einem sehr großen Erholungs- und Freizeitangebot durch den Ebersberger Forst sowie die Infrastruktur und Anbindung mit der S-Bahn an die Landeshauptstadt München, wird insgesamt als gute Wohnlage beurteilt. Das Bewertungsobjekt liegt nahe der Möschenfelder Straße, einer verkehrslärmbelasteten Durchfahrtsstraße. Das Mehrfamilienwohnhaus 36 e, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, ist etwa 60 m Luftlinie entfernt und durch die Verkehrslärmbelastung nur eingeschränkt betroffen. Der Luitpoldring, an den die Wohnung mit Ihrer Nordwestseite angrenzt, ist eine ruhige Anliegerstraße. Das Bewertungsobjekt am Luitpoldring ist durch eine Regionalbuslinie an die Ortsmitte angebunden.

Die zu bewertende zweigeschossige Wohnung ist instandgehalten, gepflegt und sie wurde zum Teil saniert. Das Duschbad und die Türblätter im Dachgeschoss sind noch aus der Bauzeit, entsprechen jedoch einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Grundrissgestaltung mit ausgewogenem Zuschnitt und gut möblierbaren Zimmergrößen sowie Querlüftungsmöglichkeiten ist für eine Familie sehr gut nutzbar. Die Orientierung des überdachten Balkons nach Süden, zum Innenhof der Anlage und mit Blick auf die begrünten Gärten der Sondernutzungsflächen, wird als positiv beurteilt.

Die sehr große zweigeschossige Wohnung mit rd. 127,0 m² entspricht der Wohnfläche eines Reihenhauses mit gutem Wohnwert. Aufgrund der hohen Zinsen, des Einflusses durch den Ukrainekrieg und der damit einhergehenden eingeschränkten Immobilienmarktentwicklung wird ein sehr verhaltener Käufermarkt im Landkreis Ebersberg festgestellt.

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und

Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten und vom Ertragswert abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind keine Tiefgaragenstellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	März 2024	114,0 m ²	1988	1. OG		4.693 €/m ²
2	Dez. 2023	135,0 m ²	1985	1. OG	ja	4.222 €/m ²
3	Apr. 2022	142,0 m ²	1988	EG		6.528 €/m ²
4	Feb. 2022	110,3 m ²	1986	1. OG		6.392 €/m ²

Anmerkung:

- 1, 2) Vergleichbare, gute Lage in einem kleinen Mehrfamilienwohnhaus mit Begrünung, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, vergleichbare Geschosslage und Wohnungsgröße
- 3) Vergleichbare, gute Lage in einem kleinen Mehrfamilienwohnhaus mit Begrünung, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, größere Wohnungsgröße
- 4) bessere Lage in einem individuelleren kleinen Mehrfamilienwohnhaus, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, etwas kleinere Wohnungsgröße

Die Lage und Infrastruktur der Vergleichsobjekte entsprechen dem des Bewertungsobjekts; eine Anpassung entfällt. Das Vergleichsobjekt Nr. 3 liegt im Erdgeschoss und besitzt ein Sondernutzungsrecht an einem Garten und das Objekt Nr. 4 liegt in einer reizvolleren Lage, die entsprechend angepasst werden. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 8% geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Da der Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg keine statistische Auswertung dazu erhebt, werden die Auswertungen des Gutachterausschusses München herangezogen. Das vermietete Vergleichsobjekt wird mit einem Zuschlag an das von der Miteigentümerin bewohnte Bewertungsobjekt, das im Rahmen der Zwangsversteigerung freigeräumt werden kann, angepasst.

Objekt	Preis	Vermietet	Objektkriterien	Summe	angepasster Preis
1	4.693 €/m ²			0,0 %	4.693 €/m ²
2	4.222 €/m ²	8,0 %		8,0 %	4.560 €/m ²
3	6.528 €/m ²		-7,5 %	-7,5 %	6.038 €/m ²
4	6.392 €/m ²		-5,0 %	-5,0 %	6.072 €/m ²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, ist rückläufig. Laut aktueller Marktdaten des ivd Preisspiegels betrug die Wertminderung für wiederverkaufte Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert mit rd. 80 m² in Vaterstetten vom Frühjahr 2022 bis Herbst 2023 ca. 5 %. Die Vergleichspreise mit großer Wohnfläche zeigen einen deutlich höheren rückläufigeren Kaufpreis. Die zu bewertende Wohnung mit 127 m² ist sehr groß und entspricht der Wohnfläche eines Reihemittelhauses, deren Wertentwicklung bei ca. -8,5 % liegt. Die Vergleichspreise werden deshalb mit einem höheren Abschlag an die Preisentwicklung angepasst.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	4.693 €/m ²	März 2024	0,0 %	4.693 €/m ²
2	4.560 €/m ²	Dez. 2023	0,0 %	4.560 €/m ²
3	6.038 €/m ²	Apr. 2022	-8,5 %	5.525 €/m ²
4	6.072 €/m ²	Feb. 2022	-8,5 %	5.556 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	4.693 €/m ²	5.084 €/m ²	unter	keine	5.084 €/m ²
2	4.560 €/m ²		4.321 €/m ²		
3	5.525 €/m ²		über		
4	5.556 €/m ²		5.846 €/m ²		
Mittelwert					5.084 €/m²

Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für die Wohnung wie folgt:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
5.084 €/m ²	x 127,0 m ²	645.668 €
Vorläufiger Vergleichswert		645.668 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert **645.668 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale keine

Vergleichswert 645.668 €
rd. **650.000 €**

8. Ertragswertverfahren

8.1. Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags zuzüglich des ermittelten Bodenwerts zusammen; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Bodenwert zusammen.

Rohertrag, Reinertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge sind der Ertragswertermittlung die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich jährlichen Kosten zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Kapitalisierung und Abzinsung

Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes anhand der Berechnungsvorschrift gemäß § 27 - 34 ImmoWert21 ermittelt.

8.2. Ableitung des Ertragswerts

Für die Ertragswertermittlung wird die marktübliche Miete für Bestandswohnungen, entsprechend des ivd Marktspiegels für Vaterstetten und eigener Recherche, in Ansatz gebracht.

			monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 4/3	127,00 m ²	à 17,00 €/m ²	2.159 €	25.908 €
Instandhaltungskosten gem. Anl. 3 ImmoWertV				
Wohnfläche	127,00 m ²	à 13,2 €/m ²	-1.676 €	
Verwaltungskosten				
Wohnung	1 Einheit	à 405 €/m ²	-405 €	
Mietausfallwagnis				
Wohnen	25.908 €	2,0%	-518 €	

Gesamt Bewirtschaftungskosten	-2.599 €
Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von:	23.309 €

Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. Für Bestandswohnungen wird vom ivd eine Liegenschaftszinsspanne von 1,0 % bis 4,0 % ermittelt. Für die Wohnung in guter Lage wird ein Liegenschaftszins im mittleren Bereich der Spanne als angemessen erachtet.

Liegenschaftszins	2,50 %
Zuschlag wegen der Wohnfläche < 100 m ²	0,50 %
An die Kriterien des Bewertungsobjekts angepasster Liegenschaftszins	3,0 %

Somit ergibt sich eine Verzinsung des Bodenwerts in Höhe von:

3,00 % Liegenschaftszins aus:	391.269 €	-11.738 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		11.571 €

Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie	80 Jahre
Alter	39
Restnutzungsdauer	41 Jahre

Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.

Reinertragsanteil	11.571 €	
Vervielfältiger	x 23,41	
Ertragswert		270.877 €

9. Bodenwert

9.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

9.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg hat zum 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 2.200 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,5 ermittelt. Der Flächennutzungsplan definiert eine Geschossfläche von 0,5, sodass eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist. Zudem kann die WGFZ für alle Objekte auf dem Flurstück im Rahmen des Gutachtens nicht ermittelt werden, da die Planunterlagen hierfür nicht vorliegen. Nach Angabe des Gutachterausschusses sind die Bodenwerte für Geschosswohnungsbau gefallen. Eine endgültige Auswertung für den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert wird aufgrund der Erkenntnisse mit einem pauschalen Abschlag an die Wertentwicklung angepasst.

9.3. Ableitung des Bodenwertes

Flurstück 2393/44	5.655 m ²
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 bei einer WGFZ 0,5	2.200 €/m ²

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Landkreis Ebersberg liegen die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 noch nicht vor. Die Bodenwerte für den Geschosswohnungsbau sind jedoch rückläufig, eine genaue Auswertung kann zum Wertermittlungstichtag noch nicht angegeben werden. Aufgrund der bereits festgestellten Wertminderung wird der Bodenrichtwert mit einem pauschalen Abschlag an die Wertentwicklung angepasst.

$$2.200 \text{ €/m}^2 \quad \text{abzgl. 15\%} \quad = \quad 1.870 \text{ €/m}^2$$

An die Wertentwicklung angepasster Bodenrichtwert	1.870 €/m ²
---	------------------------

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert mit:

$$5.655 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.870 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 10.574.850 \text{ €}$$

Der Bodenwert des 370 / 10.000 Miteigentumsanteils ermittelt sich wie folgt:

$$10.574.850 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 370,0000 \quad / \quad 10000 \quad = \quad 391.269 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils	391.269 €
---	------------------

Ertragswert	270.877 €
-------------	-----------

Bodenwert	391.269 €
-----------	-----------

Vorläufiger Ertragswert	662.146 €
--------------------------------	------------------

9.4. **Marktanpassung**

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

9.5. **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Es liegen keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

9.6. **Ertragswert**

Vorläufiger Ertragswert	662.146 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	662.146 €
	rd. 660.000 €

Der Verkehrswert wird von dem geringfügig höheren Ertragswert abgeleitet.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 370/10.000 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 2393/44, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4/3, am Luitpoldring 36 e in 85591 Vaterstetten, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswertverfahren, der durch den Vergleichswert plausibilisiert wird und zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 16. April 2024 im miet- und lastenfreien Zustand mit

660.000 EURO

(in Worten: sechshundertsechzigtausend EURO) in miet- und lastenfreien Zustand festgestellt wird.

München, den 21. Mai 2024

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.