

Barbara Kuntz

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken 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: 1540 K 160/23

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus, Garagen
Südenstr. 60
82110 Germering

Stichtag

30.10.2023

Verkehrswert

3.500.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	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	8
2.6.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten	9
2.7	Grundstücksqualität	9
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Gebäudedaten	11
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	12
3.4	Ausbau	13
3.5	Technische Gebäudeausstattung	14
3.6	Wohnungen/Büro	15
3.7	Doppelgarage	20
3.8	LKW-Garage (nicht besichtigt)	20
3.9	Außenanlagen	21
3.10	Beurteilung	22
4	Wertermittlung	23
4.1	Wertermittlungsverfahren	23
4.2	Verfahrensauswahl	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Direkter Vergleich - Vergleichspreise	25
4.3.2	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert	25
4.3.3	Bestands - GFZ	27
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	27
4.3.5	Bodenwert	28
4.4	Ertragswertermittlung	29
4.4.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell	29
4.4.2	Ertragswertermittlung	33
5	Verkehrswert	34
6	Abkürzungsverzeichnis	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 03.08.2023
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus: 8 Wohnungen, 1 Büro, 1 Gewerbe Doppelgarage, 1 LKW-Garage, Baujahr 1973, ca. 692 m ² WF/NF
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 30.10.2023
Ortstermin	Anlässlich des anberaumten Ortstermins konnten alle Wohnungen und das Büro im DG betreten und besichtigt werden. Das vermietete Büro mit Lager im Untergeschoss sowie die LKW-Garage waren nicht zugänglich.
besondere Vorkommnisse	Die Veröffentlichung einzelner beim Ortstermin angefertigter Innenaufnahmen wurden von den Teilnehmern gestattet.
Teilnehmer	Antragsteller, 2 von 4 Antragsgegnern, unterzeichnende Sachverständige
Arbeitsunterlagen	Grundbuchauszug vom 12.06.2023 - Lageplan M:1000 - Genehmigungsplan BV 1854/72 vom 12.12.1972 - Tekturplan zur Baugenehmigung vom 18.06.1973 - Digitale Ortskarte: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Wohnlagenkarte des iib Instituts Innovatives Bauen GmbH - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Marktbericht 2022, Herbstanalyse 2023 des GA München - Marktbericht Münchner Umland des IVD-Instituts, Frühjahr 2023 - Marktbericht München 23/24 Colliers International - Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	- Grundbuchamt Fürstfeldbruck: - - Bauamt der Stadt Germering: digitale Übermittlung vorhandener Bauunterlagen, Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Gutachterausschuss Fürstfeldbruck: Bodenrichtwert - Energieausweis - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen und mündlichen Auskünfte

Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- BauGB: Baugesetzbuch- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken- BayBO: Bayerische Bauordnung- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung- SW-RL: Sachwertrichtlinie- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
Vorbehalte	<p>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.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.</p>
Wichtiger Hinweis	<p>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 Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.</p>

Digitale Fassung für das Amtsgutachten München, zertifizierte Druckqualität

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Fürstentfeldbruck, Grundbuch von Germering, Band 177, Blatt 6436: Flst. 998/11 – Sühendstr. 60 Gebäude- und Freifläche zu 914 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1540 K 160/23); eingetragen am 12.06.2023.
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.

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - zertifizierte Druckqualität

2.2 Lage

Makrolage	<p>Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Germering im Landkreis Fürstenfeldbruck des Regierungsbezirks Oberbayern. Germering, seit 2004 Große Kreisstadt, liegt im südöstlichen Teil des Landkreises und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der LH München. Mit rund 41.000 Einwohnern ist die Gemeinde die größte Gebietskörperschaft im Landkreis. Sie entwickelte sich aus den beiden Gemeinden Germering und Unterpfaffenhofen, die 1978 im Zuge der kommunalen Gebietsreform zusammengefasst wurden. Es existieren sieben amtlich benannte Gemeindeteile: Hauptort Germering, Harthaus, Kleßheim, Nebel, Streiflach, Unterpfaffenhofen, Wandlheim.</p> <p>In Germering sind vor allem mittelständige Unternehmen aus der metallverarbeitenden und chemischen Industrie ansässig. Außerdem finden sich hier viele kleine Unternehmen im Dienstleistungssektor.</p>	
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Unterpfaffenhofen zwischen den Gleisanlagen der S-Bahn im Norden und der A96 im Süden. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird im Wesentlichen begrenzt von der Staatsstraße 2544 im Osten, der Hartstraße im Süden, der Unteren Bahnhofstraße im Westen und den Gleisanlagen im Norden. Das Anwesen liegt an der Südseite der Südendstraße zwischen der Winterstraße und der Streiflacher Straße.</p>	
Freizeitwert	<p>Als Naherholungsmöglichkeiten bieten sich die Wald- und Wiesenflächen in der Umgebung an. Das Erholungsgebiet „Am Parsberg“ mit dem Germeringer See erreicht man nach ca. 3 km (LL) in nordwestlicher Richtung. Die GolfRange Germering, ein Tennisclub und die Eislaufhalle Germering liegen am südwestlichen Stadtrand.</p>	
Verkehrslage	<p>Germering grenzt direkt nördlich an die A 96 Lindau-München. Im Osten der Stadt befindet sich der Autobahnring der A 99, der die A 96 u.a. mit den Autobahnen der A 8 und A 9 verbindet. Die B 2 führt von München kommend über die AS Germering-Nord nach Fürstenfeldbruck.</p>	
Öffentlicher Nahverkehr	<p>Germering ist mit den S-Bahn Haltestellen Harthaus und Germering-Unterpfaffenhofen der Linie S8 Herrsching-München-Flughafen München an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Mehrere Buslinien liegen im Gehbereich.</p>	
Entfernungen	<p>Bushaltestelle Streiflacher Straße</p> <p>S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen</p> <p>Rathaus Germering</p> <p>Rathaus Fürstenfeldbruck</p> <p>Hauptbahnhof München</p> <p>München Stadtmitte, Marienplatz:</p> <p>Flughafen München</p>	<p>ca. 200 m</p> <p>ca. 800 m</p> <p>ca. 1,3 km</p> <p>ca. 12 km</p> <p>ca. 19 km</p> <p>ca. 21 km</p> <p>ca. 43 km</p>

Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.
Parksituation	Die Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld sind ausreichend.
Umgebungsbebauung	Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Wohnanlagen.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt. Gegebenenfalls ist mit Schienenverkehr der ca. 90 m in nördlicher Richtung verlaufenden S-Bahnlinie zu rechnen.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächsten Mobilfunkanlagen ca. 180 m (LL) in südlicher Richtung an der Hartstraße.
Infrastruktur	In Germering gibt es ein sehr gutes Angebot an diversen schulischen Einrichtungen sowie bei der Kinder- und Jugendbetreuung. Mit der Stadthalle im Zentrum besitzt Germering fast ein großstädtisches Kulturprogramm einschließlich ein eigenes Kino. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich rund um den S-Bahnhof Germering-Unterpaffenhofen sowie entlang Otto-Wagner-Straße.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 31 m
Mittlere Tiefe	ca. 29 m
Zuschnitt	annähernd quadratischer Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der beiden Garagen
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigte Zone
Straßenausbau	Straßenbreite insgesamt ca. 8,50 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, Gehweg an der Nordseite, abschnittsweise Parken auf der Straße
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel

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 Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germering liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das gegenständliche Bewertungsobjekt liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. IG 15 für das Gebiet im Bereich Bahnlinie, Streiflacher-, Hart- und Marsstraße, in Kraft seit 27.05.1979.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Das Bauamt der Stadt Germering übermittelte der Unterzeichnerin den Baubescheid vom 12.12.1972 sowie den Tekturplan zur Baugenehmigung vom 18.06.1973. Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	---

2.6.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz Das Wohn- und Geschäftshaus wird nicht in der Liste der Baudenkmäler geführt.

2.7 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgaberechtl. Zustand Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung. Das Gebäude und die 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 weiterheblich 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 soweit 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 ihrer 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;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Gebäudedaten

Gebäudeart	freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss: 8 Wohnungen, 1 Ingenieurbüro, 1 Gewerbe (Gemeinschaftswaschanlagen); 1 Doppelgarage, 1 LKW-Garage	
Baujahr	1973	
Brandversicherung	k. A.	
Energiepass	vom 14.10.2014: Endenergieverbrauch 137,8 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse E Verbrauchserfassung 2010 bis 2012 Heizung/Warmwasser Er enthält folgende Empfehlungen zur Modernisierung: Dämmung der Außenwände, des Daches, des unteren Gebäudeabschlusses, Erneuerung der Fenster und der Heizanlage	
Technische Daten	Grundstücksgröße	914 m ²
	Grundfläche	266 m ²
	Geschossfläche bewert.techn.	733 m ²
	WGfZ	rd. 0,80
	Wohnfläche	417,82 m ²
	Nutzfläche (Gewerbe)	274,56 m ²
	Wohnnutzung	60 %
	Gewerbliche Nutzung	40 %
Vermietung	Alle Einheiten sind vermietet.	
Konzeption	<u>Untergeschoss:</u> 1 Gewerbeeinheit: Büro mit Lager, WC und Kochnische; Kellerabteile, Waschküche, Fahrradraum mit Gartenausgang, Heizung, Flur <u>Erdgeschoss:</u> 2 x 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Südbalkon 2 x 1-Zimmerapartment mit Kochnische, Bad, Flur, Südbalkon <u>Obergeschoss:</u> 2 x 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Südbalkon 2 x 1-Zimmerapartment mit Kochnische, Bad, Flur, Südbalkon <u>Dachgeschoss:</u> 1 Büro mit 3 Räumen, Nebenräumen, Sanitärräume, 2 Dachterrassen	

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton 30 cm
Umfassungswände	Mauerwerk 30/36,5 cm
tragende Innenwände	Mauerwerk 24 cm
leichte Trennwände	Mauerwerk, Holz-/Glaskonstruktion im Büro
Decken	Stahlbeton
Treppen	zweiläufig mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Dach	Sparrendachkonstruktion aus Stahlträgern, Eindeckung mit Betonsteinen aus Bauzeit
Fassaden	Sichtbetonssockel, Außenputz mit Anstrich, Holzverschalung im Dachbereich der Giebelseiten Gliederung durch Balkone an der Südseite
Hauseingang	an der Nordseite, 1 Differenzstufe, Eingangsüberdachung, eloxierte Metalltür mit Drahtglas, feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage
Gartenausgang	über Differenzstufen, Holztür
Balkone	Stahlbetonkonstruktion, Brüstung aus Sichtbeton mit Stahlgitterelementen, Sichtschutz aus Stahlrahmen und Drahtglas
Dachloggien	Stahlbeton mit Natursteinplatten
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech

3.4 Ausbau

Wände/Decken	Wohnungen: Innenputz, Wandfliesen in den Bädern türhoch, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küchen, Büro/DG: Holschalung lasiert Keller: Innenputz, Betonwände geweißelt Treppenhaus: Strukturputz
Fußböden	Wohnungen: Fliesen, Vinyl, Fertigparkett, Textilbeläge, Flexplatten Büro: Textil Keller: Estrich
Fenster	Holzfenster mit dunkler Lasur, Isolierverglasung, großflächige, unterteilte Giebelverglasung aus Eichenholz, Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter im UG, Fensterbänke außen: verzinktes Blech Fensterbänke innen: Naturstein Dachliegefenster aus Holz (teils erneuert)
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, Alu-Jalousien im Dachgeschoss
Treppen	Treppenhaus: Stahlbeton mit Natursteinbelag, Brüstung in Metallkonstruktion mit Holzelementen Außentreppe: Beton
Türen	Kellertüren: Stahltüren, Gartenausgang Holztüre Wohnungstüren: weiß lackierte Stahlzargen, furnierte Türblätter Innentüren: weiß lackierte Stahlzargen, vorwiegend furnierte Türblätter, vereinzelt glatte weiße Türblätter
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Kellerabteile	Lattenrostverschlag

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation	Ausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen der Bauzeit entsprechend, Stromleisten mit EDV-Verkabelung im Büro, Tür-, Sprech- und Klingelanlage, Keller: Unterverteiler überwiegend noch mit Drehsicherungen,
Heizung	1993: Umstellung auf Gas 2020: Einbau einer neuen Gaszentralheizung mit Speicher (Fabrikat Bruderus), Radiatoren und Flachheizkörper mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, Leitungen gedämmt
Sanitärinstallation	Keller: Entwässerung über Abwasser-Hebeanlage Waschküche: Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung Bäder: Badewannen/Duschen, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken Wasserzähler in den Sanitäreanlagen
Lüftung	innenliegende Bäder in den Apartments mit mechanischer Lüftung
Aufzug	
Alternative Energie	-

3.6 Wohnungen/Büro

Anmerkung	Die Wohn-/Nutzflächen wurden nicht übermessen und daher dem Tekturplan zur Baugenehmigung entnommen. Nach überschlägiger Ermittlung handelt es sich um Rohbaumaße, die um einen Putzabzug in Höhe von 3 % noch zu reduzieren sind. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.																		
Wohnung 1	(Nummerierung entsprechend Tekturplan)																		
Lage im Gebäude	EG/rechts																		
Ausrichtung	Norden, Westen, Süden																		
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Südbalkon: <table> <tr> <td>Wohnen/Essen</td> <td>24,01 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>16,04 m²</td> </tr> <tr> <td>Kind</td> <td>10,22 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>8,66 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>5,91 m²</td> </tr> <tr> <td>Gang</td> <td>9,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe abzgl. 3 % Putz</td> <td>72,06 m²</td> </tr> <tr> <td>Balkon 1/4 Ansatz</td> <td>1,90 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>73,96 m²</td> </tr> </table>	Wohnen/Essen	24,01 m ²	Schlafen	16,04 m ²	Kind	10,22 m ²	Küche	8,66 m ²	Bad	5,91 m ²	Gang	9,45 m ²	Summe abzgl. 3 % Putz	72,06 m ²	Balkon 1/4 Ansatz	1,90 m ²		73,96 m ²
Wohnen/Essen	24,01 m ²																		
Schlafen	16,04 m ²																		
Kind	10,22 m ²																		
Küche	8,66 m ²																		
Bad	5,91 m ²																		
Gang	9,45 m ²																		
Summe abzgl. 3 % Putz	72,06 m ²																		
Balkon 1/4 Ansatz	1,90 m ²																		
	73,96 m ²																		
Instandhaltung	Erneuerung der Bodenbeläge in den Wohnräumen, Küche und Bad sowie der Sanitärgegenstände, Einbau von glatten weißen Türblättern																		
Fazit	weitgehend renoviert bis auf die Wandfliesen im Bad, gute Ausstattung, sehr gepflegter Erhaltungszustand																		

Wohnung 2

Lage im Gebäude	EG/Mitte rechts
Ausrichtung	Süden
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Südbalkon: Wohnen/Essen/Kochen 18,84 m ² Bad 3,30 m ² <u>Gang 2,09 m²</u> Summe abzgl. 3 % Putz 23,50 m ² Balkon ¼ - Ansatz 1,25 m ² 24,75 m ²
Instandhaltung	Erneuerung der Bodenbeläge in Wohnraum, Bad und Küche sowie einzelner Sanitärgegenstände, Glasschiebetür zur Kochnische
Fazit	teilweise renoviert, Wandfliesen im Bad aus der Bauzeit gute Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand

Wohnung 3

Lage im Gebäude	EG/Mitte links
Ausrichtung	Süden
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Südbalkon: Wohnen/Essen 22,78 m ² Kochnische 3,14 m ² Bad 4,51 m ² <u>Gang 3,03 m²</u> Summe abzgl. 3 % Putz 32,46 m ² Balkon ¼ - Ansatz 1,70 m ² 34,16 m ²
Instandhaltung	Erneuerung der Bodenbeläge in Wohnraum und Küche sowie einzelner Sanitärgegenstände
Fazit	Wand- und Bodenfliesen aus der Bauzeit, durchschnittliche Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand, Das Apartment wird aktuell als Aufenthaltsraum, Archiv und Serverraum für das Büro im Dachgeschoss genutzt.

Wohnung 4**Lage im Gebäude**

EG/links

Ausrichtung

Norden, Osten, Süden

Raumaufteilung

3-Zimmerwohnung mit Südbalkon:

Wohnen/Essen	24,01 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Kind	10,22 m ²
Küche	8,20 m ²
Bad	5,91 m ²
Gang	12,05 m ²
Summe abzgl. 3 % Putz	74,14 m ²
Balkon ¼ - Ansatz	1,90 m ²
	76,04 m ²

Instandhaltung

Erneuerung der Bodenbeläge in den Wohnräumen, Küche und Bad sowie einzelner Sanitärgegenstände

Fazit

Wandfliesen im Bad aus Bauzeit, durchschnittliche Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand

Wohnung 5**Lage im Gebäude**

OG/rechts

Ausrichtung

Norden, Westen, Süden

Raumaufteilung

3-Zimmerwohnung mit Südbalkon:

Wohnen/Essen	24,01 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Kind	10,22 m ²
Küche	8,66 m ²
Bad	5,91 m ²
Gang	9,45 m ²
Summe abzgl. 3 % Putz	72,06 m ²
Balkon ¼ - Ansatz	1,90 m ²
	73,96 m ²

Instandhaltung

Erneuerung alle Bodenbeläge sowie der Sanitäreanlage

Fazit

komplett renoviert, zeitgemäße Ausstattung, sehr guter Erhaltungszustand

Wohnung 6

Lage im Gebäude	OG/Mitte rechts
Ausrichtung	Süden
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Südbalkon: Wohnen/Essen/Kochen 18,84 m ² Bad 3,30 m ² Gang <u>2,09 m²</u> Summe abzgl. 3 % Putz 23,50 m ² Balkon ¼ - Ansatz 1,25 m ² 24,75 m ²
Instandhaltung	Erneuerung des Bodenbelags im Wohnraum
Fazit	Bad aus der Bauzeit, durchschnittliche Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand

Wohnung 7

Lage im Gebäude	OG/Mitte links
Ausrichtung	Süden
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Südbalkon: Wohnen/Essen 22,78 m ² Kochnische 3,14 m ² Bad 4,51 m ² Gang <u>3,03 m²</u> Summe abzgl. 3 % Putz 32,46 m ² Balkon ¼ - Ansatz 1,70 m ² 34,16 m ²
Instandhaltung	keine
Fazit	renovierungsbedürftig

Wohnung 8

Lage im Gebäude	OG/links
Ausrichtung	Norden, Osten, Süden
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Südbalkon: Wohnen/Essen 24,01 m ² Schlafen 16,04 m ² Kind 10,22 m ² Küche 8,20 m ² Bad 5,91 m ² Gang 12,05 m ² <hr/> Summe abzgl. 3 % Putz 74,14 m ² Balkon ¼ - Ansatz 1,90 m ² 76,04 m ²
Instandhaltung	teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
Fazit	teilweise renoviert, Bad aus der Bauzeit, durchschnittliche Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand

Büro

Lage im Gebäude	DG
Ausrichtung	allseitig
Raumaufteilung	Zeichenraum 74,75 m ² Chefbüro 48,23 m ² Statiker 21,61 m ² Sekretariat 7,09 m ² WC 5,10 m ² Computer 3,01 m ² Lichtpause 5,89 m ² Gang 10,96 m ² <hr/> Summe abzgl. 3 % Putz 171,34 m ² 2 Loggien ¼ - Ansatz 5,60 m ² 176,94 m ²
Instandhaltung	Dachloggien neu abgedichtet, neuer Plattenbelag, Erneuerung beider Giebelfenster und einzelner Dachliegefenster
Fazit	teilweise renoviert, gute Ausstattung, guter Erhaltungszustand

<u>Gewerbe/Lager</u>	(nicht besichtigt)								
Lage im Gebäude	UG								
Ausrichtung	Süden und Norden, Ausgang zur Rampe der LKW-Garage								
Raumaufteilung	<table> <tr> <td>Büro</td> <td>37,18 m²</td> </tr> <tr> <td>WC/Kochnische</td> <td>9,46 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Keller</u></td> <td><u>54,00 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Summe abzgl. 3 % Putz</td> <td>97,62 m²</td> </tr> </table>	Büro	37,18 m ²	WC/Kochnische	9,46 m ²	<u>Keller</u>	<u>54,00 m²</u>	Summe abzgl. 3 % Putz	97,62 m ²
Büro	37,18 m ²								
WC/Kochnische	9,46 m ²								
<u>Keller</u>	<u>54,00 m²</u>								
Summe abzgl. 3 % Putz	97,62 m ²								
Instandhaltung	-								
Fazit	Nach Mitteilung: nicht modernisiert, einfache Ausstattung								

3.7 Doppelgarage

Lage	Anbau im Westen
Baujahr	1973
Innenmaße	5,51 * 5,08 * 2,20 (L*B*H)
Bauweise	verputzte Massivbauweise in Mauerwerk/Stahlbeton, Flachdach mit Bitumen, Mitteltrennung aus Draht, Estrich, 2 Holzkipptore, Gartenausgang, FI-Schutzschalter für Elektroroller
Instandhaltung	Erneuerung der Garagendachabdichtung
Fazit	Garage mit üblichen Abmessung, durchschnittliche Ausstattung, guter Erhaltungszustand

3.8 LKW-Garage

Lage	Anbau im Osten
Baujahr	1973
Innenmaße	7,435 * 5,00 * 3,50 (L*B*H)
Bauweise	verputzte Massivbauweise in Mauerwerk/Stahlbeton, Flachdach mit Bitumen, Rolltor mit Elektroantrieb, Rampenzufahrt
Fazit	konischer Zuschnitt, keine Angabe zu Ausstattung und Erhaltungszustand

3.9 Außenanlagen

Einfriedungen	straßenseitig keine, gartenseitig Maschendraht
Vorplatz	für 8 Pkw-Stellplätze, keine Bodenmarkierungen
bauliche Anlagen	Mülltonnenboxen an der westlichen Grundstücksgrenze
Gartenanlage	straßenseitig nicht einsehbar, Ausrichtung nach Süden, diverse Anpflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Rasen, Gartenausgang über das Treppenhaus
befestigte Flächen	Betonverbundsteine

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

3.10 Beurteilung

Grundrisse	Wohnungen: zweckmäßig angelegt und für übliche Wohnbedürfnisse ausreichend, Bäder in den Wohnungen mit schmalen Zuschnitt, keine Gäste-WCs und Abstellräume in den Wohnungen; Büro: individuelle Aufteilung der Räume nach den Bedürfnissen der langjährigen Nutzer
Ausbauqualität	Wohnungen: je nach Renovierungsgrad gut bis durchschnittlich Büro: gut
Belichtungsverhältnisse	Wohnungen: gut Büro: gut aufgrund der teils transparenten Innenwände
Baumängel/-schäden	soweit erkennbar, keine wertrelevanten Mängel feststellbar
Energetische Modernisierungen	Außer den neu eingebauten Giebelfenstern wurden an der Gebäudehülle keine nutzungsverlängernde Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz durchgeführt. Vor einigen Jahren wurde die Heizanlage erneuert.
Instandhaltung	Dachloggien neu abgedichtet, Einbau einer neuen Gaszentralheizung, Giebelverglasung und vereinzelt Dachliegefenster erneuert, Schönheitsreparaturen in den Wohnungen nach Bedarf bzw. bei Mieterwechsel, Elektroinstallation überwiegend aus der Bauzeit
Außenanlagen	zweckmäßig angelegt und auffällig gestaltet
Fazit	<p>Das Anfang der 70er Jahre errichtete Wohn- und Geschäftshaus weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird dem Baujahr nach zu urteilen als gut eingestuft. Das Anwesen befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Ein den Wert beeinflussender Instandhaltungsstau war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Die Wohnungen eignen sich im Hinblick auf den Grundrisszuschnitt, die Belichtungsverhältnisse und den Ausstattungsstandard weiterhin zur Vermietung.</p> <p>Das Büro im Dachgeschoss ist in unterschiedlich große Räume aufgeteilt, was unter heutigen Gesichtspunkten nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Funktionalität entspricht.</p>

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt erstellt.

Grundstücksdaten
Flst. 998/11 – Sühendstr. 60
Gebäude- und Freifläche zu 914 m²

4.1 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 Grundstücks 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 Grundstücks) 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 sächverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus von 1973. Es besteht aus 8 Wohnungen, einem Büro im Dachgeschoss und einem Gewerbe im Untergeschoss. Alle Einheiten sind vermietet.

Die Bewertung dieser Objektsart erfolgt üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ertragserzielung bestimmt sind. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen.

Grundstücke, die dagegen unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist, werden grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Fall kommt ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Im Zuge des Ertragswertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die überschlägig ermittelten üblichen Freilegungskosten für den Abriss des Rückgebäudes werden nach Bestimmung des Bodenwerts in Abzug gebracht.

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Direkter Vergleich - Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen.

4.3.2 Indirekter Vergleich - Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Fürstentfeldbruck zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert diese auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürst enfeldbruck hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>GFZ</i>	0,50
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	2.250 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche
<i>Richtwertzone</i>	Nr. 00000008



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des BayernAtlas zum 01.01.2022

4.3.3 Bestands - GFZ

Die bewertungstechnische Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße:	914 m ²		
Geschossfläche:			
EG/OG	21,74 * 12,25 * 2	=	533 m ²
DG:	21,74 * 12,25 * 0,75	=	200 m ²
			733 m ²

$$\text{GFZ bewertungstechnisch } 733 \text{ m}^2 / 914 \text{ m}^2 = 0,80$$

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Laut den Erläuterungen des Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck erfolgt die Umrechnung anhand der Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der WertR 2006.

Richtwertgrundstück	GFZ 0,90: Umrechnungskoeffizient 0,72
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,80: Umrechnungskoeffizient 0,90
Faktor	1,25

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Gegenüber der Auswertung zum Stichtag 31.12.2020 stieg der Bodenrichtwert um mehr als 40 %.

Aktuelle Auswertungen zur Bodenpreisentwicklung im Landkreis Fürstentfeldbruck liegen nicht vor. Es wird daher auf das Datenmaterial der angrenzenden Landeshauptstadt Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seiner aktuellen Herbstanalyse, dass auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen die Preise für Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Im vorliegenden Fall wird eine Reduktion des Bodenrichtwert um 15 % als angemessen erachtet.

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist eben und hat einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten liegt straßenabgewandt an der Südseite. Eine Anpassung an spezielle Grundstücksgegebenheiten ist nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	2.250 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,25
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,85
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,00
angepasster Bodenrichtwert	rd. 2.390 €/m ²

4.3.5 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt.

$$\text{Bodenwert} \quad 914 \text{ m}^2 * 2.390 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 2.184.460 \text{ €}$$

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Nachfolgend werden die zur Ertragswertermittlung führenden Daten erläutert:

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten anzusetzen.

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 8 Apartments/Wohnungen und einem Büro, sowie einem Gewerbe mit Lager und LKW-Garage im Untergeschoss. Beim Ortstermin wurde eine Aufstellung der Nettokaltmieten vorgelegt, die Mietverträge waren nicht einsehbar. Alle Einheiten sind vermietet. Die Nettokaltmieten der Wohnungen liegen in einer Spanne von 11,57 – 27,88 €/m², das Dachgeschossbüro ist für 13,79 €/m² vermietet.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird von einem **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen** ausgegangen, so dass die bestehenden Mietverhältnisse keinen Einfluss auf die Bewertung ausüben. Es sind daher die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen.

Eine aktuelle Recherche auf den gängigen Immobilienportalen zum Mietmarkt in Germering ergab, dass die durchschnittliche Miete für Bestandswohnungen bei 15,55 €/m² liegt. Der Marktbericht Münchner Umland des IVD-Instituts vom Frühjahr 2023 veröffentlicht für Mietwohnungen in Germering ab Baujahr 1950 eine Mietpreisspanne von 11,00 – 16,20 €/m².

Der im Auftrag der LH München erstellte Immobilien-Marktbericht München 23/24 von Colliers International Deutschland enthält aktuelle Angaben zu Büromieten in Germering. Die Mietpreise von Neubauten liegen bei 17,00-20,00 €/m², hochwertiger Bestand bei 13,00-15,50 €/m² und der sonstige Bestand, dem auch das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, bei 10,50-13,00 €/m².

In der Ertragswertermittlung werden nachfolgende marktüblich erzielbaren monatlichen Nettokaltmieten angesetzt:

	Einheiten	WF/NF m ²	Nettokaltmiete €/m ²	Miete €/mtl.
Wohnen				
EG/WE1	3-Zimmerwohnung	73,96	17,00	1.257,00
EG/WE2	1-Zimmerapartment	24,75	18,00	446,00
EG/WE3	1-Zimmerapartment	34,16	17,00	581,00
EG/WE4	3-Zimmerwohnung	76,04	16,00	1.217,00
OG/WE5	3-Zimmerwohnung	73,96	18,00	1.331,00
OG/WE6	1-Zimmerapartment	24,75	17,50	433,00
OG/WE7	1-Zimmerapartment	34,16	15,00	512,00
OG/WE8	3-Zimmerwohnung	76,04	15,50	1.179,00
Summe		417,82	Ø16,65	6.956,00
Gewerbe				
UG	Büro mit Teeküche/WC	46,64	9,00	420,00
UG	Keller	54,00	6,00	324,00
		97,62	Ø7,62	744,00
DG	Büro	176,94	14,00	2.477,00
Garagen				
	LKW-Garage		80,00	
	2 Garagen	2 * 60,00	120,00	
	8 Stellplätze	8 * 30,00	240,00	
Summe			440,00	440,00

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist in den so genannten Vervielfältiger berücksichtigt bzw. mit eingerechnet.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Es werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2021 gemäß Anlage 3 der ImmoWertV herangezogen:

- Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten sind abhängig von der Größe und Nutzungsart des Objektes, der Anzahl und Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 3 % des Jahresrohertrags angesetzt.
- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Der Ansatz bemisst sich auf der Basis des Alters und der Nutzungsart. Die Instandhaltungskosten für Wohnungen werden mit 11,70 €/m²WF, für die gewerbliche Nutzung mit 9,00 €/m²NF und pro Garage mit 68 € angesetzt.

- Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch Leerstand oder einbringliche Forderungen entsteht. Das Mietausfallwagnis soll weiterhin die Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung, wie gerichtliche Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Aufhebung von Mietverträgen oder Räumungen decken. Da die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eines Gebäudes bei Leerstand vom Eigentümer getragen werden müssen, sollen über das Mietausfallwagnis auch diese Kosten gedeckt werden. Bei Wohnimmobilien und gemischt genutzten Grundstücken werden 4 % des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Nach § 33 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz jener Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses Fürstfeldbruck werden keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen. Wegen der Nähe zum Stadtgebiet München wird das Datenmaterial des Gutachterausschusses München herangezogen. Im Jahresbericht für das Jahr 2022 liegt die Spanne der Liegenschaftszinssätze von Wohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil von > 30 % zwischen 1,2 – 2,3 %. Seit einigen Jahren sind laut Aussage verschiedener Gutachterausschüsse insgesamt sinkende Liegenschaftszinssätze zu verzeichnen.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes richtet sich insbesondere nach den objektbezogenen Faktoren Lage, Erscheinungsbild, Alter des Objekts, Vermietbarkeit, Höhe der Nettokaltmiete und die Höhe des wirtschaftlichen Risikos. Der Ertragswertermittlung werden unter Berücksichtigung der angetroffenen baulichen Situation Erträge im mittleren Bereich der marktüblichen Mieten zugrunde gelegt. Die Vermietbarkeit und folglich das wirtschaftliche Risiko werden als durchschnittlich eingestuft. Das Preisniveau in Germering liegt insgesamt niedriger als in der nahen Landeshauptstadt, weshalb im vorliegenden Bewertungsfall der Liegenschaftszinssatz am oberen Spannenbereich mit 2,3 % angesetzt wird.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1973 errichtet. Außer den neu eingebauten Giebelfenstern wurden an der Gebäudehülle keine nutzungsverlängernde Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz durchgeführt. Vor einigen Jahren wurde die Heizanlage erneuert. Die Mieteinheiten weisen einen unterschiedlichen Renovierungsgrad auf.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung liegt nach der Sachwertrichtlinie zwischen 60 und 80 Jahren. Im Hinblick auf den vor Ort angetroffenen Bauzustand wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 30 Jahren angesetzt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Ertragswertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Punkt 3.10 wird der Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts beschrieben. Ein den Wert mindernder Instandhaltungstau konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Es werden daher keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Ansatz gebracht.

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - realisierte Druckqualität

4.4.2 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag			
Wohnungen	6.956 €/mtl. * 12	=	83.472 €
Büro DG	2.477 €/mtl. * 12	=	29.724 €
Büro/Lager UG	744 €/mtl. * 12	=	8.928 €
Garagen/Stellplätze	440 €/mtl. * 12	=	5.280 €
		=	127.404 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr			
Verwaltungskosten	127.404 € * 0,03	=	3.822 €
Instandhaltungskosten Wohnen	417,82 m ² * 11,70 €/m ²	=	4.888 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	274,56 m ² * 9,00 €/m ²	=	2.471 €
Instandhaltungskosten Garagen	3 * 68,00 €	=	204 €
Mietausfall	127.404 € * 0,04	=	5.096 €
		-	16.481 €
		=	110.923 €
Jährlicher Grundstücksreinertrag			
Verzinsung			
Liegenschaftszinssatz p = 2,3 %			
Bodenwert BW = 2.184.460 €	2.184.460 € * 0,023	-	50.243 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	60.680 €
Vervielfältiger			
Liegenschaftszinssatz p = 2,3 %			
Restnutzungsdauer RND = 30 Jahre	21,49	*	21,49
Gebäudeertragswert		=	1.304.013 €
Bodenwert		+	2.184.460 €
vorläufiger EW des Grundstücks		=	3.488.473 €
objektspezifische Anpassung		-	0 €
Ertragswert		rd.	3.500.000 €

5 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.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Ertragswertobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

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 wie folgt begutachtet:

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Garagen
Ort: Südendstr. 60, 82110 Germering
Flurstück: 998/11

mit **3.500.000, - €**
(in Worten: drei Millionen fünfhunderttausend Euro)

München, den 22. November 2023

Barbara Kuntz

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

6 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
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan von Germering
- Anlage 2: Stadtplan von Germering
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Ober- und Dachgeschoss, o. M.
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan von Germering

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

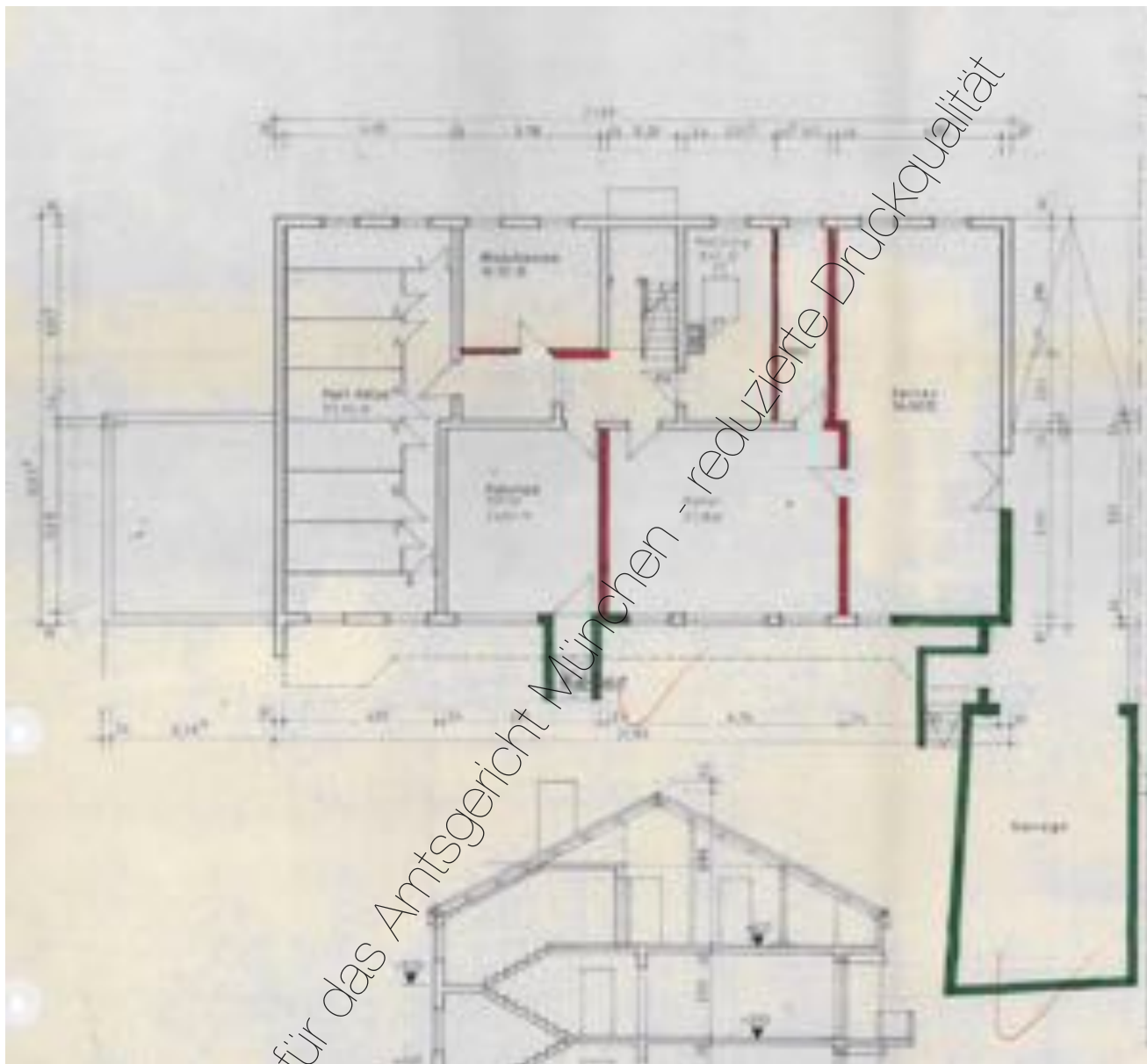


Anlage 2: Stadtplan von Germering

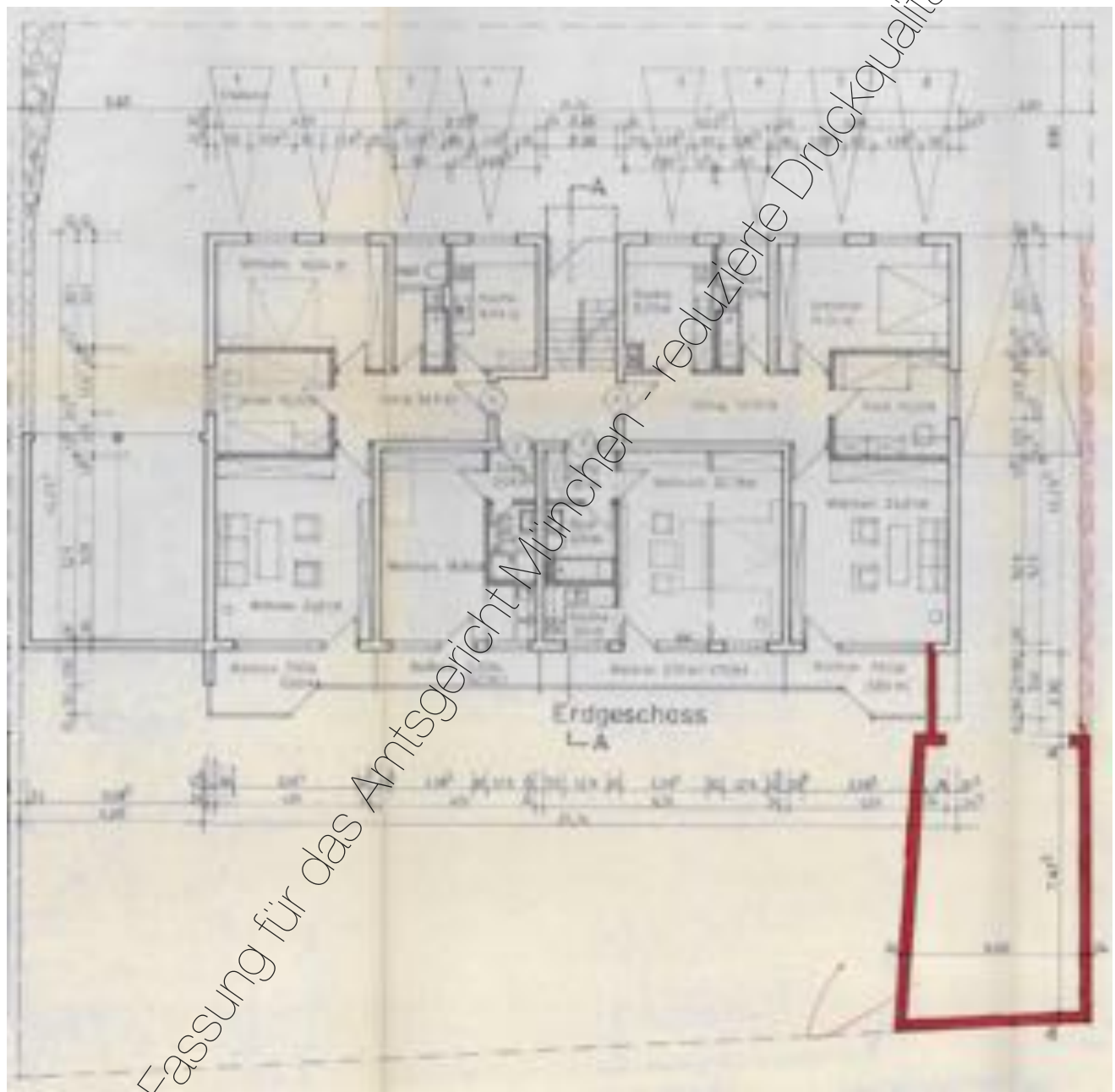
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



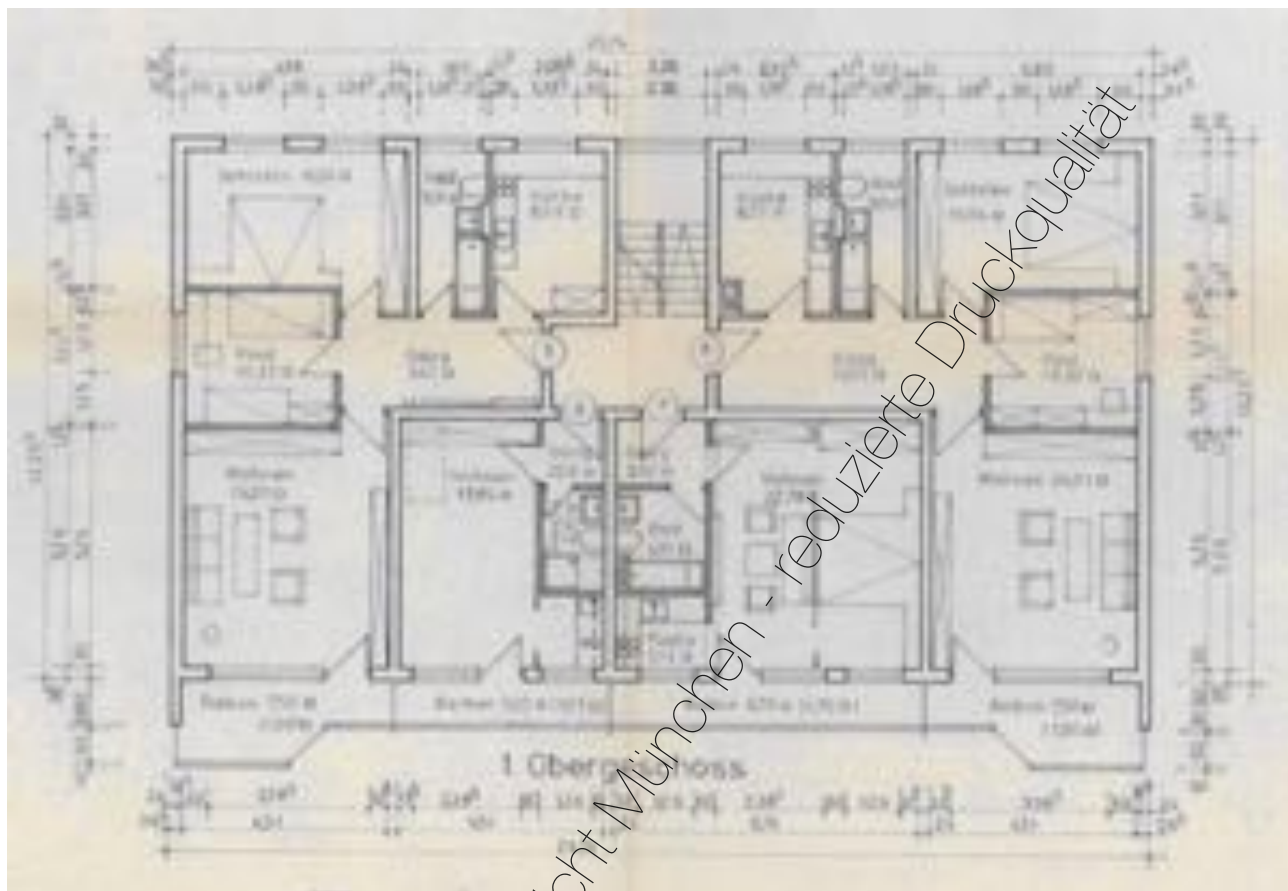
Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.



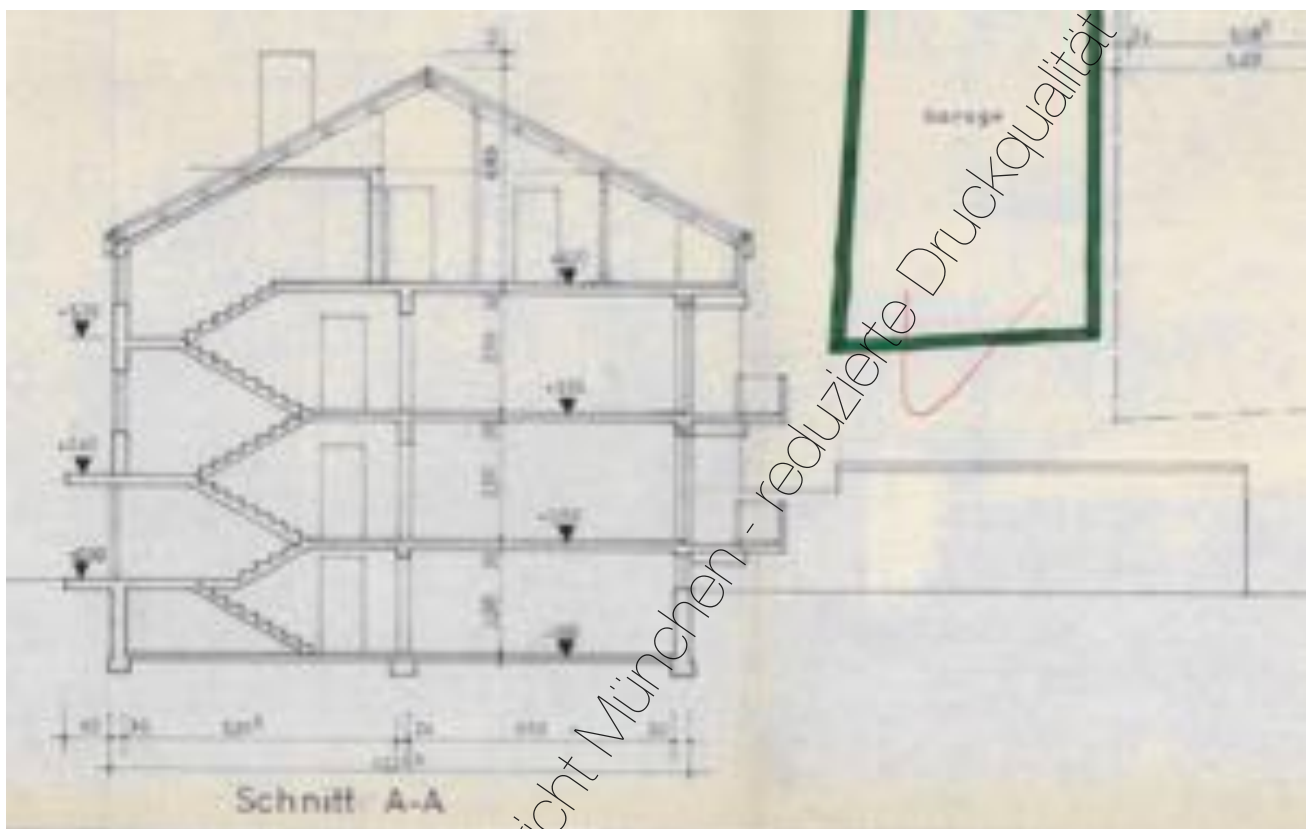
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Anlage 6: Grundrisse Obergeschoss und Dachgeschoss, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Nordwesten



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Blick von Nordosten



Foto 4: Zufahrt zu LKW-Garage an der Ostenseite



Foto 5: Doppelgarage an der Westseite



Foto 6: Trennwand in der Doppelgarage



Foto 7: Südwestansicht



Foto 8: Gartenausgang der Doppelgarage



Foto 9: Gartenzugang über das Treppenhaus



Foto 10: Südostansicht



Foto 11: Eingangsbereich



Foto 12: Treppenhaus



Foto 13: Büroeingang

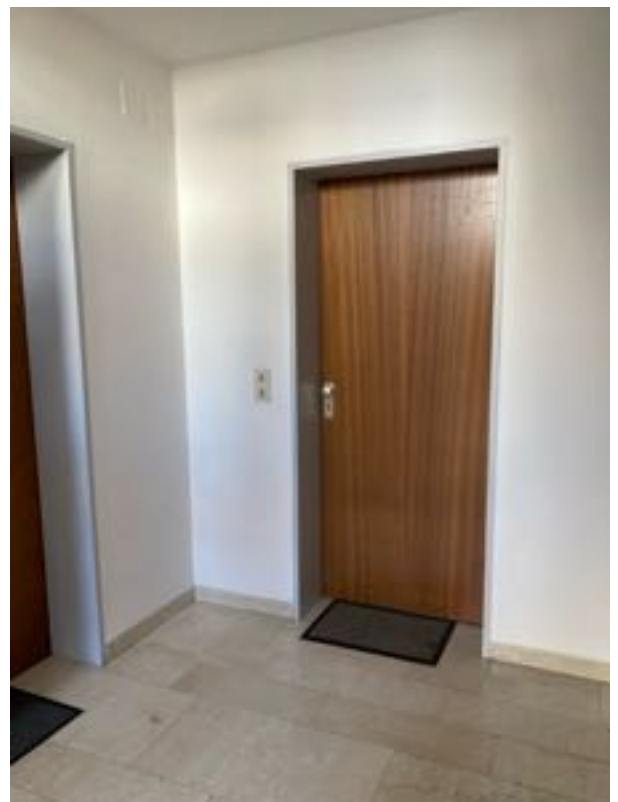


Foto Nr. 14: Wohnungseingang



Foto 15: EG/WE1 Küche



Foto 16: EG/WE1 Bad



Foto 17: EG/WE1 Wohnzimmer



Foto 18: EG/WE2 Bad



Foto 19: EG/WE2 Kochnische



Foto 20: EG/WE3 Küche



Foto 21: EG/WE3 Bad



Foto 22: EG/WE3 Wohnzimmer (Aufenthaltsraum/Archiv des Büros im DG)



Foto 23: EG/WE4 Küche

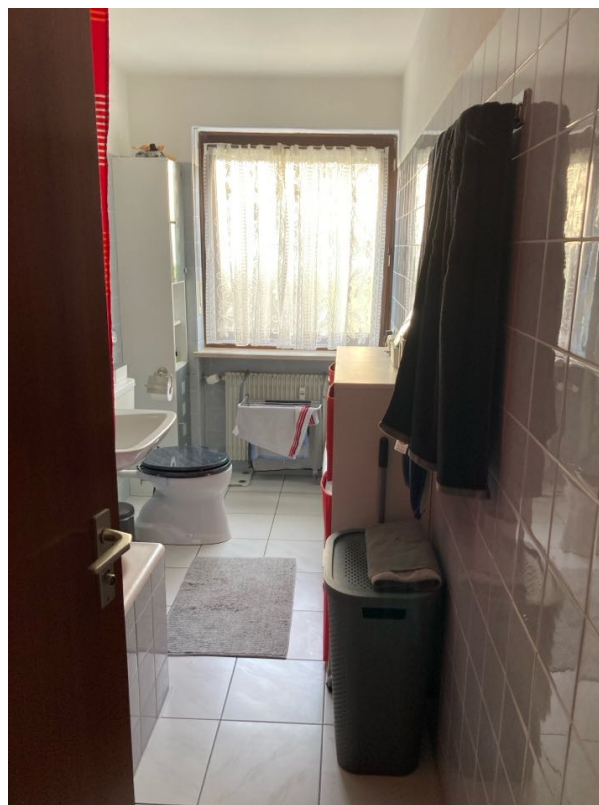


Foto 24: EG/WE4 Bad



Foto 25: OG/WE5 Bad

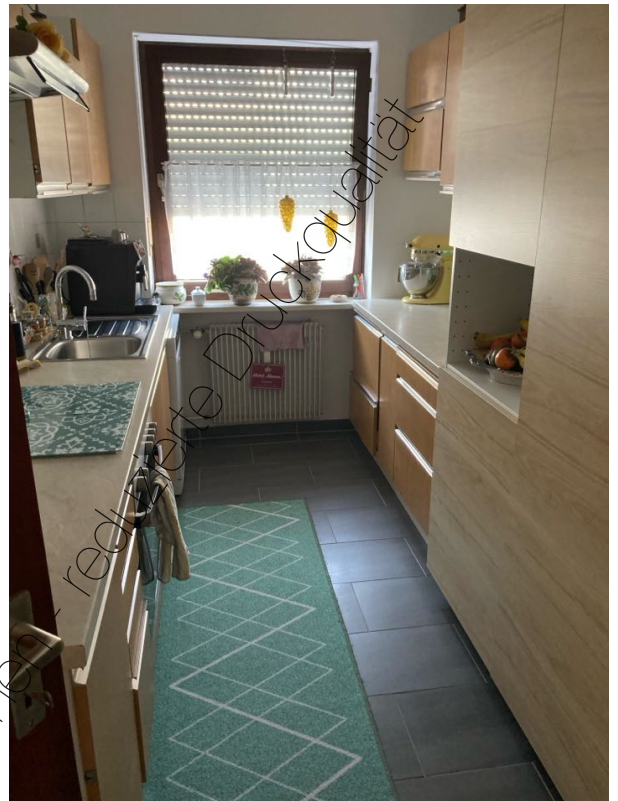


Foto 26: OG/WE5 Küche



Foto 27: OG/WE5 Wohnzimmer



Foto 28: OG/WE6 Bad



Foto 29: OG/WE6 Wohn-/Schlafraum



Foto 30: OG/WE7 Wohnzimmer



Foto 31: OG/WE7 Bad



Foto 32: OG/WE8 Wohnzimmer



Foto 33: OG/WE8 Bad



Foto 34: DG/Büro Teeküche



Foto 35: DG/Büro Flur



Foto 36: DG/Büro WC

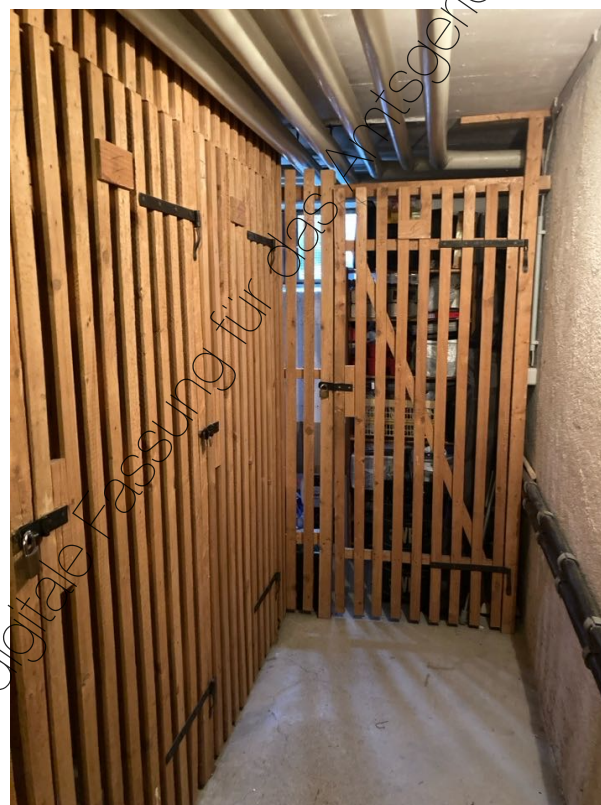


Foto 37: UG/Kellerabteile



Foto 38: Fahrradraum



Foto 39: Hauptsicherung/Gaszähler