anonymisiert

MARTIN HANNER

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA, Universität Freiburg)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (S) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Recognised European Valuer (REV-Status) der TEGOVA (The European Group of Valuers´ Associations)

Tel: 0871 966 44 195
Mobil: 0151 5048 5060
Fax: 0871 966 44 196
Mail: office@immowert-hanner.de
Web: www.immowert-hanner.de

Büro Landshut
Siebenbrückenweg 3
84034 Landshut

Büro Freising
Fischergasse 15
85354 Freising

GUTACHTEN NR.: AZ-276

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Verkehrswerte an dem Wohnungseigentum Nr. 521 und dem Teileigentum Nr. 30

in der Fichtenstraße 5 in 84416 Taufkirchen (Vils)

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen	AZ: **3 K 109/24**
Wertermittlungsstichtag:	28.04.2025	
Erstellungsdatum:	07.05.2025	

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)
26. MAI 2025
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT **4**

1. ALLGEMEINE ANGABEN **5**

1.1 Auftrag nach Gerichtsbeschluss 5

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert) 5

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung 5

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer 6

1.5 Unterlagen 6

1.6 Grundbuchdaten 7

2. LAGE **9**

2.1 Makrolage 9

2.2 Mikrolage 11

2.3 Beurteilung der Lage 12

3. GRUNDSTÜCK **13**

3.1 Grundstücksbeschreibung 13

3.2 Bodenbeschaffenheit 13

3.3 Erschließung 13

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation 14

3.5 Lasten/ Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs 14

3.6 Beurteilung des Grundstücks 14

4. BAULICHE BESCHREIBUNG **15**

4.1 Gemeinschaftseigentum 15

4.1.1 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums 15

4.1.2 Mehrfamilienhaus Hausnr. 5 16

4.2 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 521 17

4.3 Sondereigentum an der Garage Nr. 30 18

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen 18

5. WERTERMITTLUNG WOHNUNGSEIGENTUM **19**

5.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren 19

5.2 Vorläufiger Vergleichswert 20

5.2.1 Vergleichspreise des Gutachterausschusses 20

5.2.2 Anpassung der Vergleichspreise 21

5.2.3 Ermittlung und Prüfung des durchschnittlichen Kaufpreises 24

5.2.4 Ermittlung Vorläufiger Vergleichswert 25
5.3 Vergleichswert 25
5.3.1 Besondere objektspezifische Merkmale 25
5.3.2 Ermittlung Vergleichswert 26
5.4 Verkehrswert (Marktwert) Wohnung 26
6. WERTERMITTLUNG TEILEIGENTUM 27
6.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren 27
6.2 Wertrelevante Daten 27
6.2.1 Bodenwertrelevante Daten 27
6.2.2 Ertragsrelevante Daten 28
6.3 Ertragswert 29
6.3.1 Ermittlung des Bodenwertanteils 29
6.3.2 Ermittlung Ertragswert 29
6.4 Verkehrswert (Marktwert) Garage 30
7. ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERTE 31
8. ANLAGEN 32
8.1 Übersichtskarten 32
8.2 Flurkarte 36
8.3 Auszug Änderung Bebauungsplan 37
8.4 Grundbuchauszug ohne Abt. III 38
8.5 Lageplan, Ansichten und Schnitte 47
8.6 Aufteilungspläne 49
8.7 Grundriss und Wohnflächenberechnung 51
8.8 Wohnungsmietvertrag 53
8.9 Fotos der Bewertungsobjekte 61

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz	
Objektadresse:	Fichtenstraße 5 in 84416 Taufkirchen (Vils)	
Grundstück:	Gemarkung:	Taufkirchen
	Flurstücksnummern:	1618, 1618 / 39 und / 40
	Grundstücksgröße gesamt:	5.421m²
Bebauung:	6 Mehrfamilienhäuser und 4 Garagenzeilen mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 30 Pkw- Stellplätzen, Baujahre. 1973	
Bewertungsobjekte:	268,83 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Fichtenstraße 5 im 2. Obergeschoß links nebst Kellerabteil, lt. Aufteilungsplan Nr. 521 Wohnfläche: 85 m² 25 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigtem Flurstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, lt. Aufteilungsplan Nr. 30 Anzahl Garagenstellplätze: 1	
Bewertungszweck:	Ermittlung der Verkehrswerte für das Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Gemeinschaft	
Wertermittlungsstichtag:	28.04.2025	
Erstellungsdatum:	07.05.2025	
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut, Abt. für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut	
Beweisbeschluss:	3 K 109/24 vom 24.02.2024	
Verfahrensbeteiligte:	[redacted]	

	Wohnung Nr. 521:	Garage Nr. 30:
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren
Verkehrswerte:	240.000 €	14.000 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag nach Gerichtsbeschluss

Nach Beschluss vom 24.02.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az. 3 K 109/24 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Taufkirchen/Vils
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1	268,83/10000	Wohnung Fichtenstraße 5 im 2. OG links nebst Kellerabteil	521	2136
2	25/10.000	Garage	30	2179

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Taufkirchen/Vils	1618	Wohngebäude, Hofraum, Garten	Fichtenstraße 6,7,8	0,1731
Taufkirchen/Vils	1618/39	Garagen, Hofraum	Bei der Nelkenstraße	0,0896
Taufkirchen/Vils	1618/40	Wohngebäude, Nebengebäude, Hofrau, Garten	Fichtenstraße 5, Nelkenstraße 1 1/2 und 1 1/3	0,2794

Als **Wertermittlungsstichtag** wird der Tag der Grundstücksbegehung zugrunde gelegt, der

28. April 2025.

Da das Wohnungseigentum und das Teileigentum an der Garage als Sondereigentum jeweils einzeln handelbar sind, werden deren Verkehrswerte gesondert ermittelt.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021.[1] Sofern für die Wertermittlung erforderliche Daten zugrunde gelegt werden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, wird zur Wahrung des vorrangigen Grundsatzes der Modellkonformität von der Verordnung abgewichen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Wertermittlungsstichtag vor Inkrafttreten der Verordnung bzw. zwar nach Inkrafttreten liegt, aufgrund der zeitlichen Nähe jedoch noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Daten vorliegen.

[1] Verordnung vom 14. Juli 2021, gültig ab 01. Januar 2022

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Nach Schriftverkehr mit den beiden Verfahrensparteien konnte keine Wohnungs-Besichtigung erwirkt werden. Da nach textlichen und mündlichen Rückmeldungen keiner der Verfahrensbeteiligten ein Beisein des Außen- Besichtigungstermins gewünscht hat, sind keine Einladungen ergangen.

Die straßenseitige Außenbesichtigung hat durch den Sachverständigen am 28. April 2025 ohne weitere Teilnehmer stattgefunden. Im Rahmen der Besichtigung konnten lediglich die Gebäudehüllen und die Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Landshut zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchausdrucke von Taufkirchen des Amtsgericht Erding
  - Wohnungsgrundbuch Band 51 Blatt 2136 vom 13.12.2024
  - Teileigentumsgrundbuch Band 52 Blatt 2179 vom 16.12.2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftsskataster zu den beiden genannten Grundbuchblättern des Vermessungsamts Erding, jeweils vom 11.12.2024

Folgende Unterlagen wurden von der Antragsgegnerpartei [redacted] zur Verfügung gestellt:

- Grundrissauszug der Wohnung mit Wohnflächenaufstellung und Angabe der Bodenbeläge, ohne Datum
- Hausgeld- Jahresabrechnungen der Jahre 2022 und 2023 des Wohnungseigentums
- Wohnraummietvertrag vom 26.05.2022

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Teilungserklärung gemäß § 8 WEG, Urkunde Nr. 1982 vom 08.10.1984 beim Notar Georg Rieß
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 08.10.1984 beim Notar Georg Rieß, Urkunde Nr. 2111 vom 26.11.1984
- Nachtrag zu den Urkunden Nr. 1982 und 2111 vom 08.10.1984 und 26.11.1984 beim Notar Georg Rieß, Urkunde Nr. 124 vom 25.01.1985
- Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1: 500, Vermessungsamt Erding, vom 16.04.2025
- Aufteilungsplan Mehrfamilienhaus – Anbau Fichtenstraße vom 10.08.1973
- Aufteilungsplan Garagen vom 07.08.1984, nach dem Eingabeplan zum Neubau von 18 Garagen, vom 11.08.1966
- Aufteilungsplan Garagen Nelkenstraße vom 07.08.1984
- Wohnflächenberechnungen nach DIN 283, ohne Angabe von Datum oder Aussteller, eingeholt beim Bauamt Taufkirchen
- Bauunterlagen zum Neubau von 3 Wohnblöcken sowie 12 Fertigteilgaragen der Fa. Himolla- Wohnungsbau
  - Eingabeplan mit Lageplan, Ansicht, Schnitt und Grundrissen vom 10.08.1973
  - Baubeschreibung vom 10.08.1973

- Energieausweis Fichtenstraße 5, 84416 Taufkirchen, vom 19.09.2021, Aussteller EWBi Ingenieurgesellschaft mbH
- Fortlaufende Beschlusssammlung, Stand 13.06.2024, eingeholt bei der VR-Immo-Service Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan 2024 für Vertragsnummer 229.01.005.01, NE- Nummer für 2. OG links, der VR-Immo-Service Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan 2024 für Vertragsnummer 229.02.041.01, Garage Nr. 30, der VR-Immo-Service Hausverwaltung
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Erding für Wohnungseigentum und Teileigentum
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024 über die Richtwertliste des Gutachterausschusses Erding
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils), mit Feststellungsbeschluss vom 26.01.2021
- Bebauungsplan „Attinger Siedlung", der Gemeinde Taufkirchen aus dem Jahr 1972 samt vereinfachter Bebauungsplan- Änderung „Nelkenstraße Flurstück 1618" vom Dezember 1973
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Erding
- Kennziffern der Bundesagentur für Arbeit und MB Research GmbH
- Informationen aus einschlägiger Fachliteratur
- Protokoll des Sachverständigen zur Außenbesichtigung am 28.04.2025
- Fotodokumentation des Sachverständigen der Ortsbesichtigung

1.6 Grundbuchdaten

Grundbücher jeweils von Taufkirchen des Amtsgerichts Erding

Wohnungsgrundbuch: Band 51 Blatt Nr. 2136 - Ausdruck vom 13.12.2024

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke**

Flurstück Nr. 1618
3 Wohngebäude, Hofraum, Garten
Fichtenstraße 6, 7, 8
Größe 1.731 m²

Flurstück Nr. 1618/39
Garagen, Hofraum
Bei der Nelkenstraße
Größe 896 m²

Flurstück Nr. 1618/40
3 Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten
Fichtenstraße 5, Nelkenstraße 1 1/2, Nelkenstraße 1 1/3
Größe 2.794 m²

Mit dem Eigentum verbundenen Rechte

268,83 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Fichtenstraße 5 in 2. Obergeschoss links nebst Kellerabteil

im Aufteilungsplan mit Nr. 521 bezeichnet

Abteilung I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 4.1 [redacted]
Lfd. Nr. 4.2 [redacted]
Lfd. Nr. 4.3 [redacted]
Lfd. Nr. 4.4 [redacted]
Lfd. Nr. 4.5 [redacted]

In Erbengemeinschaft

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 [redacted]

Lfd. Nr. 2 [redacted]

Lfd. Nr. 3 [redacted]

Lfd. Nr. 4 [redacted]

Lfd. Nr. 6 [redacted]

Lfd. Nr. 7 [redacted]

Abteilung III: **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Evtl. Vorhandene Eintragungen haben keinen Verkehrswerteinfluss

<u>Teileigentumsgrundbuch:</u> Band 52 Blatt Nr. 2179 - Ausdruck vom 16.12.2024

Nur so weit wiedergegeben, als abweichend von Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis: **Mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

25 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage

lt. Aufteilungsplan Nr. 30

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisinformationen von Taufkirchen (Vils)

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Erding
Regierungsbezirk:	Oberbayern	Einwohner:	11.042 Stand 31.12.2024 [2]

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) liegt im Nordosten des Landkreises Erding, angrenzend an den niederbayerischen Landkreis Landshut und Luftlinie etwa 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt München. Durch den Hauptort verläuft die Vils, ein rechter Nebenfluss der Donau. Mit rd. 11.000 Einwohnern ist Taufkirchen die drittgrößte Gemeinde in Landkreis und ist in 147 Gemeindeteile gegliedert.

Das Amtsgerichts hat seinen Sitz in der Kreisstadt Erding, das zum Landgerichtsbezirk Landshut und zum Oberlandesgerichtsbezirk München gehört.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der größte Arbeitgeber in der Region ist der Flughafen München im nördlichen Nachbarlandkreis Freising. Größter Arbeitgeber im Landkreis Erding selbst ist der Polstermöbelhersteller Himolla mit örtlich rd. 1.100 Mitarbeiter. Mit der „Amadeus IT Group", ein Anbieter für IT-Lösungen für Airlines und die Touristikindustrie, sowie der „ITG GmbH Internationale Spedition und Logistik" sind zwei weitere Unternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten im Landkreis ansässig. Erdinger Weißbräu, die weltweit größte und international bekannte Weißbierbrauerei, mit Firmensitz in der Kreisstadt Erding, hat zudem rd. 500 Beschäftige. Ansonsten stellen weitestgehend mittelständische Betriebe den wirtschaftlichen Schwerpunkt im Landkreis dar.

In Taufkirchen selbst sind die größten Arbeitgeber die genannte Himolla Polstermöbel GmbH sowie das kbo-Isar-Amper-Klinikum Taufkirchen (Vils), ein Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie.

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis ist insgesamt von Handels-, Verkehrs- und Gastgewerbe sowie sonstigen Dienstleistungsunternehmen geprägt. Der tertiäre Sektor (Dienstleistung) weist einen Beschäftigungsanteil von rund 86 % auf. Der sekundäre Sektor (Produktion) hat immerhin noch einen Anteil von rund 13,8 %, während die Land- und Forstwirtschaft mit 0,2 % einen sehr geringen Umfang darstellt.[3]

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding beträgt 2,8 %. Die von Bayern liegt im Vergleich dazu bei 4,0 %, die von Deutschland bei 6,3 %.[4]

Die jährliche durchschnittliche Kaufkraft der Landkreisbewohner lag 2024 bei 31.580 € pro Kopf (entspricht 113 Punkte). Im Vergleich dazu beträgt der durchschnittliche Kaufkraft in

[2] https://www.taufkirchen.de/marktgemeinde/die-gemeinde/zahlen-und-daten
[3] Stand 2022 - https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaeftigung-arbeitsmarkt+erding
[4] Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand jeweils April 2025

Bayern rd. 30.400 € (entspricht 108,8 Punkte) und der bundesweite Durchschnitt 27.939 € pro Kopf (entspricht 100 Punkte).[5]

Somit sind der Beschäftigungsgrad und die Kaufkraft, auch innerhalb Bayerns betrachtet, als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Verkehrsinfrastruktur

In Taufkirchen (Vils) schneiden sich die beiden Bundesstraßen B 15 und B 388. Die vertikal verlaufende B 15 verbindet Richtung Norden die Stadt Landshut bzw. die A 92 und Richtung Süden über den Autobahnanschluss Dorfen die A 94. Die horizontal verlaufende B 388 verläuft im Westen über die Kreisstadt Erding nach München und nach Osten ins ländliche Rottal.

Die Straßenstrecken und Pkw-Fahrzeiten von Taufkirchen zu den regionalen Zentren, den nächstgelegenen Autobahnauffahrten, dem Münchner Flughafen und der Landeshauptstadt sind:

Stadt Erding	21 km	24 Minuten
Stadt Landshut	25 km	25 Minuten
Stadt Freising	40 km	45 Minuten
Anschluss A92 Moosburg Süd	22 km	23 Minuten
Anschluss A94 Dorfen	13 km	15 Minuten
Flughafen München	35 km	35 Minuten
Stadtzentrum München	62 km	50 Minuten

Einen eigenen Anschluss ans Schienennetz besitzt Taufkirchen (Vils) nicht. Die nächsten Bahnhaltestellen in Erding (S-Bahn) und Dorfen (Regionalbahn) sind lediglich über das MVV-Regionalbusnetz zu erreichen. Von Dorfen aus bestehen Zugverbindungen nach München (Westen) oder Mühldorf (Osten) mit weiterführenden Anschlüssen Richtung Landshut, Passau, Traunstein/Salzburg und Rosenheim/Innsbruck. Die S- Bahn von Erding fährt München mit der Linie S2 zweimal stündlich an, mit einer Fahrzeit von 52 Minuten.

Mit dem sogenannten „Erdinger Ringschluss" befindet sich derzeit die Bahnanbindung zum Münchner Flughafen im Bau, deren Fertigstellung bis 2029 vorgesehen ist.

Bildung

In Taufkirchen (Vils) sind eine Grundschule, eine Mittelschule und eine staatliche Realschule ansässig. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Dorfen. In der Kreisstadt Erding sind zwei weitere Gymnasien, die Fach- und Berufsoberschule (FOS und BOS) und zwei Förderschulen angesiedelt.

Nächst gelegene Hochschulstadt ist die kreisfreie Stadt Landshut, nächst gelegene Universitätsstadt Freising, in der neben der TUM (technisch Universität München) Weihenstephan auch die Weihenstephaner Hochschule angesiedelt ist.

[5] Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft Stand 2024 in Deutschland

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Taufkirchen (Vils) beträgt rd. 11.000. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerungszahl dabei um rund 15 % gestiegen.[6] Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde in den kommenden Jahren nicht mehr so deutlich zunehmen.

Nach prognostizierter Entwicklung ist über die nächsten 10 Jahre (2025 bis zum Jahr 2035) ein Bevölkerungszunahme von 900 Einwohnern vorhergesagt,[7] was einem Anstieg von rd. 8 % entspricht. Trotz des verminderten Zuwachses bleibt demnach weiterhin eine hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt bestehen.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Westen der Ortschaft Taufkirchen (Vils), rd. 160 m nördlich der B 388, in erster Reihe der Kreuzung Fichtenstraße zur Nelkenstraße, die im östlichen Verlauf zur Rosenstraße wird. Das Grundstück liegt dabei nordwestlich der Kreuzung (nördlich zur Nelkenstraße und westlich der Fichtenstraße).

Die Fichtenstraße ist eine Anliegerstraße mit Erschließungscharakter, welche die B 388 mit der Ortszufahrtsstraße „Attinger Straße" verbindet. Die Nelkenstraße ist eine U- förmige Anliegerstraße der Siedlung. Beide Straßen sind verkehrsberuhigt (Tempo-30-Zone) und mit beidseitig vorgelagerten Gehwegen angelegt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Fichtenstraße befindet sich ein öffentlicher Parkstreifen mit etwa 10 Stellplätzen, bei dem unentgeltlich unbefristetes Parken möglich ist. Zudem ist bereichsweise öffentliches Parken am Straßenrand zulässig.

Die Fichtenstraße 5 ist das südliche Endhaus eines Wohnblocks mit 4 Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus 3-geschossigen Wohnungsbauten. Die betreffende Eigentumswohnung ist nach Süden, zur Nelkenstraße hin, ausgerichtet. Gegenüberliegend der Nelkenstraße befindet sich dabei der Gemeindekindergarten. Dessen Spielplatz befindet sich im rückseitigen Südgarten.

In Taufkirchen sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Supermärkte etc.) sämtlich vorhanden, jedoch überwiegend nicht in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt. Das Ortszentrum (Rathausplatz) befindet sich rund 1,5 km Straßenweg entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Fichtenstraße, rd. 180 m bzw. 3 Gehminuten entfernt.

Der Verkehr der B 388 ist mit der teils zwischenliegenden Bewaldung nicht hörbar. Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der betreffende Ortsbereich nicht in einem Hochwassergefahrengebiet.[8]

[6] https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung - 2014: 9566 Einwohner
[7] Demographie- Spiegel für Bayern, Gemeinde Taufkirchen (Vils), Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553, August 2021
[8] https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz...

2.3 Beurteilung der Lage

Die Region weist aufgrund der Umlandlage zu München, der Nähe zum Münchner Flughafen und der damit einhergehend hohen Anzahl an großen Unternehmen insgesamt deutlich überdurchschnittliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen auf. Die Bildungsstrukturen sind, gemessen an der Einwohnerzahl, ortsgrößentypisch. Die Bevölkerungsentwicklung bezüglich der Einwohnerzahl ist als wachsend zu klassifizieren. Die Mobilität ist mit den Entfernungen im Individualverkehr zu den Autobahnanschlüssen und ohne direkte Einbindung in den öffentlichen Schienenverkehr durchschnittlich. Die **Makrolage** ist insgesamt als **gut** einzustufen.

Dass die Nahversorgungseinrichtungen weitestgehend nicht fußläufig gelegen sind, misst der regionale Markt keinen Werteinfluss bei. Neben dem gehäuften Verkehr durch die unittelbare Kreuzungslage besteht durch den Kindergarten zu dessen Stoßzeiten eine temporär hohe Verkehrsfrequenz. Mit der Südausrichtung ist die zu bewertende Wohnung von beiden Verkehrseinwirkungen betroffen, wodurch diese für eine Wohnsiedlungslage verhältnismäßig hohe Immissionsbelastungen aufweist. Ansonsten bestehen weder besondere Lagevorzüge noch -nachteile. Die **Mikrolage** ist für örtliche Verhältnisse insgesamt als **leicht unterdurchschnittliche Wohnlage** einzustufen.

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück wird durch die drei Flurstücke Nr. 1618, 1618 /39 und 1618 /40 mit einer Gesamtfläche von 5.421 m^2 gebildet und weist dabei einen überschlägig L- förmigen Zuschnitt auf. Am südöstlichen Kreuzungseck sind die Grundstücksgrenzen dabei abgerundet.

Auf den beiden straßenangrenzenden Flurstücken Nr. 1618 und 1618 /40 befinden sich mit den Anschriften Fichtenstraße 5 bis 8 sowie der Nelkenstraße 1 ½ und 1 $^1/_3$ dabei 6 Mehrfamilienhäuser und zwei Garagenzeilen. Das Flurstück Nr. 1618 /39 befindet sich westlich hierzu, in zweiter Reihe zur Nelkenstraße und ist mit zwei weiteren Garagenzeilen bebaut.

Die vier Wohngebäude der Fichtenstraße sind als Häuserzeile errichtet, wobei die betreffende Hausnummer 5 deren südliches Endhaus ist. Die beiden Wohngebäude der Nelkenstraße sind in zweiter Reihe zur Fichtenstraße errichtet, ebenfalls als Häuserzeile.

Die Garagenzeilen sind sämtlich über die Nelkenstraße erschlossen. Während sich drei davon im hinterliegenden Grundstücksbereich befinden, liegt die Garagenzeile des zu bewertenden Teileigentums straßenseitig, unmittelbar neben dem Wohnhaus Nr. 5.

Die Topografie des Grundstücks ist im Bereich der beiden Bewertungsobjekte (Wohnungs- und Garageneigentum) annähernd eben. Im weiteren Verlauf fällt das Grundstück nach Norden hin mit mäßigen Gefälle ab.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen zu lassen.

Da nach einzig bisherig bekannter Wohnnutzung kein Anhaltspunkt für Altlastenverdacht besteht, wurde diesbezüglich auf behördliche Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung verzichtet. Bei der Außenbesichtigung konnten nach Augenschein keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer üblicher Bodengüte mit tragfähigen und altlastenunbedenklichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.3 Erschließung

Neben der öffentlichen Straßenanbindung sind auch die Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität vorhanden. Somit ist das Grundstück (im erweiterten städtebaurechtlichen Sinn) voll erschlossen. Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungskosten vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attinger Siedlung", der Gemeinde Taufkirchen aus dem Jahr 1972. In Verbindung der vereinfachten Bebauungsplan- Änderung „Nelkenstraße Flurstück 1618" vom Dezember 1973 enthält der Bebauungsplan folgende, wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	Reines Wohnbaugrundstück
Grundfläche:	Baufenster nach Baugrenzen und Baulinien wie umgesetzt
Anzahl Vollgeschosse:	E + II
Dachart:	Satteldach

3.5 Lasten/ Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

[redacted]

3.6 Beurteilung des Grundstücks

Dem Maß der baulichen Nutzung (bauliche Auslastung im Verhältnis zur Grundstücksgröße) misst der regionale Markt bei derlei Ortsgrößen keinen Werteinfluss bei. Hinsichtlich der sonstigen Grundstücksmerkmale (Zuschnitt, Topografie, abgaberechtlicher Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit) bestehen keine Besonderheiten.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind sämtlich nicht wertmindernd.

Insgesamt handelt es sich um ein reguläres **Grundstück ohne wertrelevante Besonderheiten**.

4. BAULICHE BESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Antraggegners bzw. den eingeholten Unterlagen des örtlichen Bauamtes, dem Grundbuchamt sowie der Hausverwaltung und der Ortsbesichtigung. Die baulichen Anlagen sind nur so weit beschrieben, wie für die Wertermittlung notwendig. Unter dem Hintergrund, dass keine Wohnungsbegehung stattgefunden hat, bleiben die Beschreibungen des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentums unvollständig.

Folgende Prüfungen wurden nicht vorgenommen:

Legalität der baulichen Anlagen
Technische Einrichtungen in Bezug auf Genehmigungsvorschriften
Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen

Folgende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen:

Untersuchungen der Statik, Schall- und Wärmeschutz
Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge
Untersuchungen über gesundheitliche Baumaterialien
Zerstörerische Untersuchungen (Bestandsöffnungen)

Die Legalität der baulichen Anlagen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung und die behördlichen Auflagen sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen werden vorausgesetzt. Eventuelle Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften der Hausverwaltung. Bauschäden/ Baumängel sind nur so weit aufgenommen, wie sie augenscheinlich erkennbar waren und zugleich wertrelevant sind.

4.1 Gemeinschaftseigentum

4.1.1 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

WEG[9]	Nelkenstraße 1 ½, 1 $^1/_3$, Fichtenstraße 5 - 8
Verwaltung WEG	VR- Bank Taufkirchen-Dorfen eG, VR- Immo Service Hausverwaltung Rathausplatz 2, 84416 Taufkirchen (Vils)
Anzahl Einheiten	36 Wohneinheiten, keine Gewerbeeinheiten, 30 Garageneinheiten[10]
Miteigentumsanteile	(MEA) Wohnung 268,83 / 10.000, Garage 25 / 10.000 Insgesamt somit 293,83 / 10.000
Hausgeldanteil	Wohnung 337,50 €, Garage 22,89 €, jeweils monatlich.[11] Insgesamt somit rd. 360 €. Dies entspricht 4,24 €/m² Wohnfläche.
Instandhalt.rücklage	Wohnungen 169.521 €, Garagen 12.658 € (Stand 31.12.2024). Insgesamt somit 182.179 €. Dies entspricht nach MEA (293,83 / 10.000) anteilig rd. 5.350 €.

[9] Abkürzung „Wohnungseigentümergemeinschaft"
[10] Lt. Verteilerschlüssel der Wirtschaftspläne
[11] Lt. Wirtschaftspläne für das Jahr 2024

4.1.2 Mehrfamilienhaus Hausnr. 5

4.1.2.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen
Baujahr	1973[12]
Anzahl der Geschosse	3 Wohngeschosse (E + II), Erdgeschoss Hochparterre
Unterkellerung	Vollständig, genutzt für Abstellräume und Gemeinschaftsräume (Haustechnik, Fahrradraum, Waschraum etc.).
Bauweise	Massiv. Mauerwerk Hohlblock- Schwerbetonstein, Außenwände 30 cm, Innenwände 24 cm. Trennwände Ziegel, tragende Wände 24 cm, nicht tragende Wände 11,5 cm. Fundament Stahlbeton B 160.
Geschossdecken	Stahlbetonmassivdecken 18 cm.
Dach	Satteldach mit Kehlbalkendachstuhl und Pfanneneindeckung (Frankfurter Pfannen). Nach Augenschein aus dem Baujahr.
Fassade	Verputzt und gestrichen.
Haupteingang	Zugang ostseitig (von Fichtenstraße), über einstufiges Eingangspodest mit Kieselstein- Bodenbelag (Kieselsteinteppich), überdacht durch betonierte Kragplatte. Eingangstür als einflügelige Leichtmetalltüre mit feststehenden Nebenelement, jeweils mit Strukturverglasung.
Innere Erschließung	Zentrales, gemauertes Treppenhaus, Böden und Treppen mit Naturstein (Marmor) belegt. Tagesbelichtung über zweiflügelige, bodentiefe Fenster. Kein Personenaufzug vorhanden.

4.1.2.2 Energetische Eigenschaften

Energieausweis	Endenergieverbrauch 99,6 kWh/(m^2 a), Energieklasse C bis D
Energieträger	Erdgas für Heizung und Warmwasser
Baujahr Heiztechnik	2013[13]
Gebäudehülle	Dickes Außermauerwerk 30 cm. Kein Wärmeverbundsystem am Mauerwerk. Dach- Dämmung lediglich über gedämmte Dachbodenplatte. Fenster als zweifach isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster. Nach Augenschein neueren Baujahres.
Solaranlagen	Weder Photovoltaik- noch Solarthermieanlage auf dem Dach installiert.

[12] Lt. Energieausweis vom 19.09.2021
[13] Lt. Energieausweis vom 19.09.2021

4.1.2.3 Straßenseitiges Garagengebäude

Baujahr	1973
Bauweise	Stahlbeton- Fertiggaragen in Reihe, jeweils baulich abgetrennt.
Dach	Jeweils Pultdach mit Trapezblech- Eindeckung, 2024 erneuert.
Fassade	Bis Garagentorhöhe verputzt und gestrichen, darüber holzverkleidet.

4.1.2.4 Außenanlagen

Einfriedungen	Entlang der beiden straßenseitigen Grundstücksgrenzen niedrige Zierhecke. Zufahrtsbereiche offen.
Befestigungen	Hauszugang mit Betonplatten befestigt.
	Vorplätze der Garagenzeile jeweils mit Betonstein gepflastert. Zufahrt zu den hinterliegenden Garagenzeilen und deren Hoffläche asphaltiert.
Grünbereiche	Vereinzelt hochgewachsene Laub- und Nadelbäume sowie Ziersträucher, ansonsten Rasenflächen.
Pkw-Außenstellplätze	Nein, weder Besucherparkplätze noch als Sondernutzungsrecht vergebene Stellplätze.

4.2 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 521

Geschosslage	2. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	3
Wohnfläche	85 m²
Grundriss:	Zentrale Diele, Badezimmer, separates Gäste- WC, 2 Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer und Loggia.
Bodenbeläge:	Sanitärräume Keramikfliesen, Küche Linoleum, ansonsten Teppich.
Zimmertüren	Jeweils einflügelige Türen mit Stahlzargen.
Fenster	Erneuerte Kunststoffrahmenfenster in Holzoptik mit 2- fach Isolierverglasung, jeweils einflügelig mit Kunststoff-Rollläden.
Balkontüre	Einflügelig, Verglasung bodentief, ansonsten wie Fenster.
Badezimmer	Größe rd. 8 m², fensterbelichtet, mit Badewanne.
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Loggia	Grundfläche ca. 6 m². Zugang über Wohnzimmer, Südausrichtung, Boden gefliest, Geländerbrüstung mit Trapezblech- verkleidung.
Kellerabteil	Vorhanden.
Derzeitige Nutzung	Seit 27.05.2022 unbefristet, möbliert vermietet.[14]

[14] Siehe hierzu Anlage 8.8 Wohnungsmietvertrag

Nettokaltmiete	Monatlich 680 €, ohne zwischenzeitliche Mietanpassung seit Vertragsabschluss. Entspricht 8 €/m² Wohnfläche.

4.3 Sondereigentum an der Garage Nr. 30

Stellplatzanzahl	1 (Einzelgarage)
Abmessungen	5,50 x 2,60 m (L x B nach Außenmaßen), Zufahrtsbreite 2,55 m.
Nutzfläche	14,4 m²
Zufahrtstor	Metall-Schwingtor, soweit ersichtlich nicht elektrisch bedienbar.
Fenster/ Türen	Nein/ nein
Derzeitige Nutzung	So weit bekannt nicht vermietet

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Nach dem Baujahr hat das betreffende Wohnhaus ein Alter von 52 Jahren. Einzig ersichtlicher Schaden am Gebäude sind an der Ostfassade nahe dem Hauseingang bereichsweise Putzabplatzungen. Sonstige Mängel oder Schäden waren nicht ersichtlich. Die Fenster sind jüngeren Baujahres und scheinen energetisch zeitgerecht. Sonstig wurden an der Gebäudehülle der Wohnhäuser keine substanzielle Modernisierungen vorgenommen, wonach altersbedingt mittelfristig energetischer Modernisierungsbedarf besteht.

Die Wohnanlage befindet sich insgesamt, soweit nach Außenbesichtigung erkennbar, in einem ordentlichen Bau- und Instandhaltungszustand, der Allgemeineindruck gepflegt. Die Architektur ist baujahrstypisch zweckmäßig. Die Höhe der angesammelten Instandhaltungsrücklage ist objektgerecht, der monatliche Hausgeldanteil in regulärer Höhe.

Die zu bewertende Wohnung hat entsprechend der Zimmeranzahl einen zweckmäßigen Grundriss ohne Nutzungseinschränkungen oder architektonische Besonderheiten. Die Tagesbelichtung dürfte mit den vorhandenen Fensterflächen baujahrstypisch mäßig sein.

Die Größe ist sowohl am Mieter- als auch Eigennutzermarkt allgemein nachgefragt. Wesentliche Kriterien hinsichtlich der Erwerbsnachfrage bei Wohnungen sind regelmäßig die vier Merkmale Aufzug, Balkon, Badfenster und Stellplatz. Mit der Loggia, dem fensterbelichteten Badezimmer und einem miterwerbbaren Garagenstellplatz erfüllt die Wohnung mit Ausnahme eines Personenaufzugs die wesentlichen Kriterien.

Insgesamt handelt es sich nach der Außenansicht und den vorliegenden Grundriss um eine **baujahrstypische Eigentumswohnung**, der baulich eine **reguläre Marktgängigkeit** zuzuschreiben ist. Da vermietete Wohnungen regelmäßig einen geringeren Preis erzielen, ist die **mietvertragliche Bindung** als **nachteilig** zu bewerten.

Bei der betreffenden Garagenzeile wurde letztes Jahr im Zuge der Dacherneuerung ein Pultdach errichtet, wodurch dieser eine verlängerte Restnutzungsdauer zuzurechnen ist. Der Garagenstellplatz selbst ist mit seiner baujahrstypischen Größe lediglich für Klein- und Mittelklasse- Fahrzeuge gut geeignet. Ansonsten handelt es sich um eine **baujahrstypische Einzelgarage** ohne besondere Ausstattung oder ersichtliche Mängel.

5. WERTERMITTLUNG WOHNUNGSEIGENTUM

5.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist für Grundstücke geeignet, für welche ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert. Das Verfahren kann nur dann angewandt werden, wenn entweder geeignete Vergleichsfaktoren oder eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte von Objekten zur Verfügung stehen. Typischerweise ist das Verfahren bei typisierten Gebäuden ohne erhöhte Individualität wie Eigentumswohnungen und Reihenhäusern anwendbar.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Objekten geeignet, bei dem die Ertrags- und Renditeerwartung im Vordergrund stehen. Dieses Verfahren kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Grundstücken zum Tragen.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bildet sich bei Eigentumswohnungen der Kaufpreis vorrangig in Abhängigkeit der Ertrags- und Renditeerwartung. Demnach sind das Vergleichs- oder Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignet.

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss des Landkreises Erding nach Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 angefragt. Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen solche in ausreichender Anzahl vor.

Da das Vergleichswertverfahren ein sehr marktnahes Bewertungsverfahren ist und der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Erding weder Liegenschaftszinssätze für die Ertragswertermittlung noch Vergleichsfaktoren veröffentlicht hat, wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswertverfahren** nach Vergleichspreisen ermittelt.

5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird auf Grundlage statistischer Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt.

5.2.1 Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Bei den nachfolgenden Vergleichswohnungen handelt es sich sämtlich um Eigentumswohnungen in der Gemeinde Taufkirchen. Der Gutachterausschuss hat sechs Vergleichsfälle übermittelt.

Da die Vergleichsobjekte aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert bleiben müssen, werden die genauen Lagen (Haus- und- Aufteilungsnummer) nicht wiedergeben. Bei den angegebenen Kaufpreisen handelt es sich seitens des Gutachterausschusses um eventuell werthaltiges Inventar bereinigte Kaufpreise. Folgende Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss übermittelt.

Nr.	Straße	Verkaufs-jahr.monat	Wfl. m²	Baujahr	Saniert	Vermietet	Geschoss	Stellplatz	Kaufpreis €
01	Rosenstr.	01.2024	54,0	1963	Nein	Nein	1. OG	SE Ga.	170.000
02	Pfarrweg	03.2023	70,5	1966	Ja	Ja	1. OG	Nein	202.500
03	Rosenstr.	03.2023	54,0	1963	Nein	Nein	1. OG	SE Ga.	170.000
04	Rosenstr.	03.2025	54,0	1963	Nein	Ja	2. OG	SE Ga.	170.000
05	Atting	08.2023	85,6	1967	Nein	Nein	EG	SE Ga.	275.000
06	Rosenstr.	09.2024	54,0	1963	Nein	Nein	2. OG	SE Ga.	170.000

Mit Ausnahme der Nr. 02 beinhalten die Kaufpreise sämtlich das Sondereigentum einer Garage (SE Ga.). Zur Ermittlung der Kaufpreise des Wohnungseigentums pro m² sind die übermittelten Kaufpreise vorab, um den Wert des Garageneigentums zu bereinigen.

Für das Teileigentum an den Garagen wird jeweils ein Wertanteil von **14.000 €** veranschlagt.[15] Nach den jeweiligen Wohnflächen ergeben sich für das Wohnungseigentum nachfolgende Kaufpreise pro m².

Nr.	Stellplatz	Kaufpreis €	Bereinigung €	KP ETW € (ohne Garage)	÷	Wfl. m²	=	KP ETW €/m²
01	SE Ga.	170.000	-14.000	156.000		54,0		2.889
02	Nein	202.500	--	202.500		70,5		2.872
03	SE Ga.	170.000	-14.000	156.000		54,0		2.889
04	SE Ga.	170.000	-14.000	156.000		54,0		2.889
05	SE Ga.	275.000	-14.000	261.000		85,6		3.049
06	SE Ga.	170.000	-14.000	156.000		54,0		2.889

[15] Siehe hierzu Punkt 6.4 Verkehrswert (Marktwert) Garage

5.2.2 Anpassung der Vergleichspreise

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen auf

- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und
- Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. Wertermittlungsstichtag.

Die Vergleichsfälle liegen bis zu zwei Jahre zurück. Da seitens des Gutachterausschusses keine zeitliche Indexfaktoren veröffentlicht werden, wurde diesbezüglich mündliche Rücksprache mit dem Gutachterausschuss gehalten. Demnach ist bei Bestandswohnungen mit dem vorliegenden, regional verhältnismäßig geringen Wertniveau über den Zeitraum von 2023 bis heute keine abweichende Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse festzustellen. Mit den gleichgebliebenen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag ist **keine zeitliche Anpassung** vorzunehmen.

Die Vergleichsfälle sind sämtlich 3- Zimmer- Wohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern mit ähnlichen Größen der Wohnanlage und gleichfalls mit einem Balkon ausgestattet. Den teils abweichenden Geschosslagen ist keine Wertrelevanz zuzuschreiben.

Die Standardstufen werden vom Gutachterausschuss nicht ausgewertet. Umrechnungsfaktoren mit Bezug zur Wohnfläche oder sonstigen Merkmalen liegen seitens des zuständigen Gutachterausschusses ebenfalls nicht vor.

In den nachfolgenden Punkten werden die Vergleichsfälle örtlich und nach wertrelevanten Merkmalen (Beschaffenheit) an das Bewertungsobjekt durch abgeleitete Umrechnungskoeffizienten angrenzender Landkreise oder Zu- und Abschläge angepasst.

Vergleichspreise lageangepasst

Die Vergleichslagen sind dem Sachverständigen sämtlich bekannt. Diese befinden sich mit Ausnahme des Vergleichsfalls Nr. 5 sämtlich im Hauptort der Gemeinde Taufkirchen/Vils. Die Nr. 1, 3, 4 und 6 befinden sich dabei in Mehrfamilienhäusern einer Wohnanlage.

Der Zentrumsentfernung misst der regionale Markt keinen nennenswerten Werteinfluss bei. Die Vergleichsfälle befinden sich, wie das Bewertungsobjekt, sämtlich nicht im Hochwassergefahrengebiet durch die Vils oder sind durch eine verengte Nachbarbebauung beeinträchtigt. Maßgeblich für die Lagequalität ist neben der Ortschaft im vorliegenden Fall lediglich eventuelle Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr oder sonstige Immissionsbelastungen.

Bewertungsbasis für die Lage ist die zu bewertende Wohnung. Entsprechend der Beurteilung ist deren Mikrolage leicht unterdurchschnittlich. Im vorliegenden Fall wird den Vergleichslagen sämtlich die gleiche (unterdurchschnittliche) Lagequalität zugesprochen, wonach für diese **keine Anpassungen** vorzunehmen sind. Die nachfolgende Beschreibung ist demnach informativ.

Nr.	Beschreibung Lagequalität
01	Rosenstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft, Balkonausrichtung straßenseitig. Mikrolage gleichwertig, keine Anpassung.
02	Pfarrweg, in hinreichender Entfernung zur B 15, Siedlungslage, Umgebungsbebauung ebenfalls nicht rein wohnlich, mit ähnlichen Verkehrsaufkommen. Mikrolage gleichwertig, keine Anpassung.
03	Siehe Nr. 01
04	Siehe Nr. 01
05	Ortslage Atting, ländliche Weilerlage mit sehr geringen Verkehrsaufkommen, jedoch einzelnen gewerblichen Nachbarbetrieb. Mikrolage in Abwägung gleichwertig, keine Anpassung.
06	Siehe Nr. 01

Vergleichspreise altersangepasst

Der Wert von Wohnungen sinkt mit zunehmenden Baualter. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach ImmoWertV 80 Jahre. Nach linearer Berechnung würde die Alterswertminderung (100 % ÷ 80 Jahre =) 1,25 % jährlich betragen. Da mit den regelmäßigen Modernisierungen im Rahmen der ordentlichen Instandhaltung bei Wohnungseigentum regelmäßig ein gedämpfter Alterseinfluss sachgerecht ist, wird eine **Alterswertminderung** veranschlagt von

1,00 % jährlich.

Das Gebäude des Vergleichsfalls Nr. 02 wurde nach Vermerk der Kaufpreissammlung im Jahr 2013 saniert. Nach den augenscheinlichen Außeneindruck handelt es sich jedoch um bereichsweise Maßnahmen wie die Erneuerung der Fenster, des Außenanstrichs und evtl. der Balkongeländer im Rahmen einer ordentlichen Instandhaltung. Es wurde weder das Dach erneuert noch die Fassade wärmegedämmt. Da nach dem äußeren Gesamteindruck die Gebäudehülle keine wertrelevant abweichende Beschaffenheit aufweist, wird für die Sanierungsmaßnahmen kein fiktiv abweichendes Baujahr veranschlagt.

Das **Bewertungsobjekt** hat das **Baujahr 1973** und entspricht dem Faktor 1,00. Die Vergleichsfälle sind sämtlich älteren Baujahres. Entsprechend der Jahresdifferenz der Vergleichsfälle zum Bewertungsobjekt ergibt sich für diese in Projektion auf das Bewertungsobjekt ein Zuschlag und ein dementsprechender Anpassungsfaktor (AF) für das Baujahr bzw. das Alter.

Nr.	Baujahr	Jahres-differenz	% pro Jahr	AF	x	KP ETW €/m²	=	KP €/m² altersangep.
01	1963	-10	1,0	1,10		2.889		3.178
02	1966	-7		1,07		2.872		3.073
03	1963	-10		1,10		2.889		3.178
04	1963	-10		1,10		2.889		3.178
05	1967	-6		1,06		3.049		3.232
06	1963	-10		1,10		2.889		3.178

Vergleichspreise größenangepasst

Der Wert von Wohnungen sinkt tendenziell mit zunehmender Größe. Der Gutachterausschuss des Nachbarlandkreises hat in seinem zuletzt veröffentlichten Marktbericht wiederverkaufte Wohnungen in Gruppierung von Wohnflächenspannen veröffentlicht. In Gesamtschau der letzten 5 Jahre (2020 bis 2024) erzielen nach hintergründigen Berechnungen demnach Wohnungen mit einer Größe von 51 bis 70 m² gegenüber Wohnungen mit einer Größe von 71 bis 90 m² durchschnittlich einen 2,6 % höheren Kaufpreis.[16]

Ausgehend von den durchschnittlichen Wohnflächen von 60 bzw. 80 m² beträgt der Wertabfall mit zunehmender Wfl. um 20 m² pro m² einem Minderwert von (2,60 % ÷ 20 =) 0,13 % pro m².[17]

Das **Bewertungsobjekt** hat eine **Wohnfläche** von **85 m²**. Die Vergleichsfälle weisen Wohnflächen von 54, rd. 70 und 86 m² auf, wonach diese im Wesentlichen eine geringere Wohnfläche von 31 m² (bei 54 m² Wfl.) und 15 m² (bei 70 m² Wfl.) haben. Die Flächendifferenz von 1 m² ist unwesentlich. Entsprechend ergeben sich in Projektion auf das Bewertungsobjekt Anpassungsfaktoren (AF) für die Wohnungsgröße von

(1 - (31 m² x 0,13%)) = rd. 0,96 und (1 - (15 m² x 0,13%)) = rd. 0,98.

und folgende größenangepassten Kaufpreise (KP) pro m².

Nr.	Wfl. m²	AF	x	KP €/m² altersangep.	=	KP €/m² größenangep.
01	54,0	0,96		3.178		3.051
02	70,5	0,98		3.073		3.012
03	54,0	0,96		3.178		3.051
04	54,0	0,96		3.178		3.051
05	85,6	--		3.232		3.232
06	54,0	0,96		3.178		3.051

Vergleichspreise vertraglich angepasst

Das **Bewertungsobjekt** ist unbefristet **vermietet**, die Vergleichsfälle teils vermietet und teils unvermietet. Mietvertragliche Bindungen sind aufgrund der erschwerten Eigennutzbarkeit wertmindernd.

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden vermietete Wohnungen im Vergleich zu unvermieteten Wohnungen mit einem Abschlag von 9 % gehandelt.[18] Nach Marktbeobachtung des Sachverständigen fällt der Abschlag in den ländlichen Regionen geringer aus, eher in Höhe von etwa 5 %. Für die unvermieteten und

[16] Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss Landkreis Ebersberg – Seite 58
[17] Prozentualer Mehr- bzw. Minderwert jeweils nach Mittelwerten €/m² Wohnfläche berechnet
[18] Immobilienmarktbericht 2023, Gutachterausschuss München – Seite 32 Hinweise

somit höherwertigen Wohnungen wird zur vertraglichen Gleichstellung zum Bewertungsobjekt ein mietvertraglicher Anpassungsfaktor (AF) veranschlagt von

0,95.

Nr.	Vermietet	AF	x	KP €/m² größenangep.	=	KP €/m² vertr. angep.
01	Nein	0,95		3.051		2.898
02	Ja	--		3.012		3.012
03	Nein	0,95		3.051		2.898
04	Ja	--		3.051		3.051
05	Nein	0,95		3.232		3.070
06	Nein	0,95		3.051		2.898
=	**Summe aller Kaufpreise pro m²**					**17.827**

5.2.3 Ermittlung und Prüfung des durchschnittlichen Kaufpreises

Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreis

Der **durchschnittliche Kaufpreis** wird aus dem arithmetischen Mittel der angepassten Vergleichsfälle gebildet.

Ermittlung Durchschnittlicher Kaufpreis /m²		Betrag €
Summe der angepassten Vergleichspreise		17.827
÷ Anzahl der Vergleichsfälle	6	
= Durchschnittlicher Kaufpreis / m² rd.		2.971
= **Durchschnittlicher Kaufpreis / m² rd.**		**2.970**

Prüfung der Vergleichbarkeit

Nach § 9 ImmoWertV sind zur Wertermittlung die Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass diese nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine solche Beeinflussung kann angenommen werden, wenn Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen. Die angepassten Vergleichsfälle sind demnach auf Ihre Homogenität hin zu prüfen.

Nach hintergründiger Berechnung beträgt deren **Standardabweichung (S_x) rd. 80 €**. Das Ergebnis besagt, dass die Einzelwerte um diesen Betrag um das arithmetische Mittel von 2.970 €/m² abweichen. Bei einem Sigma von 2,0 ergibt sich eine Toleranzspanne von (S_x 80 € x 2,0 =) +/- rd. 160 €. Zum Mittelwert (∅ Kaufpreis) ergibt dies folgenden Toleranzbereich:

- Untergrenze rd. 2.810 € - Obergrenze rd. 3.130 €

Alle angepassten Vergleichsfälle befinden sich innerhalb der Toleranz. Den verwendeten Kaufpreisen ist demnach keine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zuzuschreiben.

Der **Variationskoeffizient** gibt Auskunft über die Güte (Qualität in Hinblick auf die Vergleichbarkeit) der Daten. Als vergleichbar werden die Vergleichsfälle angesehen, wenn der Variationskoeffizient kleiner 0,20 ist. Dieser errechnet sich nach der Formel:

$$Variationskoeffizient = \frac{Standardabweichung\ (S_{x)}}{Durchschnittlicher\ KP\ (\bar{x})} = \frac{80}{2.970} = \mathbf{0,03}$$

Die Güte der Daten ist als „sehr gut" einzustufen. Demnach sind sämtliche **Vergleichsfälle** zur Ermittlung des Vergleichswerts **qualitativ geeignet** und für die Ermittlung des Vergleichswerts heranzuziehen.

5.2.4 Ermittlung Vorläufiger Vergleichswert

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wohneigentums entspricht dem durchschnittlichen Kaufpreis der Vergleichsfälle in Multiplikation der Wohnfläche.[19]

Ermittlung Vorläufiger Vergleichswert			Betrag €
	Durchschnittlicher Kaufpreis / m²		2.970
x	Wohnfläche in m²	85	
=	Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung		252.450
=	**Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung rd.**		**252.500**

5.3 Vergleichswert

Da die allgemeinen Wertverhältnisse durch die vom Markt stammenden Vergleichsfälle hinreichend berücksichtigt sind, ist keine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Nach den Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV § 24 Abs. 3 entspricht in solchen Fällen der „vorläufige Vergleichswert" zugleich dem „marktangepassten vorläufigen Vergleichswert".

Der (endgütige) Vergleichswert ergibt sich aus dem „vorläufigen Vergleichswert" und der Berücksichtigung vorhandener „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale" des Wertermittlungsobjekts.

5.3.1 Besondere objektspezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Den neben den Zwangsversteigerungsvermerk bestehenden Lasten und Beschränkungen im Grundbuch wird kein Werteinfluss beigemessen.[20] Die mietvertragliche Bindung ist innerhalb des vorläufigen Verfahrens berücksichtigt. Besondere Ertragsverhältnisse liegen mit einer

[1919] Siehe hierzu Anlage 8.7 Grundriss und Wohnflächenberechnung

[20] Siehe hierzu Punkt 3.5 Lasten/ Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs und Punkt 3.6 Beurteilung des Grundstücks

Nettokaltmiete von 8,00 €/m² nicht vor. Der Modernisierungsbedarf ist alterstypisch und demnach durch das Baujahr ebenfalls im vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Unterlagen und der Außenbesichtigung liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor. Für den unbekannten Zustand der Wohnung wird jedoch ein Risikoabschlag bewertet.

Risikoabschlag für die Unkenntnis des Ausstattungsniveaus

Lt. telefonischer Auskunft des Antraggegners[21] wurde die Wohnungsausstattung des Bewertungsobjekts seit mindestens 30 Jahren nicht erneuert.

Da zu den Vergleichsfällen seitens des Gutachterausschusses keine Standardstufen angegeben sind, ist der Ausstattungsstandard jeweils nicht bekannt. Bei deren Baujahren in den 1960- iger Jahren besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass die Ausstattungen (Sanitärbereich, Bodenbeläge etc.) zeitnäher modernisiert wurden.

Da weder die Ausstattung des Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden konnte noch das Ausstattungsniveau der Vergleichsfälle bekannt ist, wird für die Unkenntnis bzw. die damit verbundene Unsicherheit des Ausstattungsniveaus ein **Risikoabschlag** bewertet in Höhe von

5 % des vorläufigen Vergleichswert.

5.3.2 Ermittlung Vergleichswert

Ermittlung Vergleichswert			Betrag €
	Vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum		252.500
+/-	B.o.G. - Risikoabschlag Wohnungsausstattung rd.	5%	-12.600
=	Vergleichswert der Wohnung		239.900
=	**Vergleichswert der Wohnung rd.**		**240.000**

5.4 Verkehrswert (Marktwert) Wohnung

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert	Betrag €
Vergleichswert der Wohnung	240.000
= **Verkehrswert der Wohnung**	**240.000**

[21] Telefonat am 10.04.2025 mit [redacted] im Rahmen der Beiseins- Absage der Objektbesichtigung

6. WERTERMITTLUNG TEILEIGENTUM

6.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Analog dem Wohnungseigentum ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bildet sich bei Garagen der Kaufpreis, da Garagen regelmäßig miterworben werden, vorrangig in Abhängigkeit der Hauptsache, im vorliegenden Fall der Eigentumswohnung. Demnach sind das Vergleichs- oder Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignet.

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss des Landkreises Erding nach Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 angefragt. Es wurden zwei Vergleichspreise übermittelt, die sich jedoch in Dorfen bzw. Isen befinden und in den Jahren 2021 bzw. 2020 gehandelt wurden.

Unabhängig, dass zwei Vergleichsfälle für eine statistische Ableitung des Verkehrswertes nicht ausreichen, ist deren Vergleichbarkeit zeitlich und örtlich nicht hinreichend. Hintergrund der geringen Anzahl ist, dass regional das Teileigentum an Garagen regelmäßig unter einem Gesamtpreis mit dem Wohnungseigentum erworben wird.

Der **Verkehrswert** für das Teileigentum an der Garage wird somit nach dem **Ertragswertverfahren** ermittelt.

Da der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Erding keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht hat, wird dieser nach sachverständigem Ermessen veranschlagt. Für den im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigende Bodenwertanteil wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

6.2 Wertrelevante Daten

6.2.1 Bodenwertrelevante Daten

Grundstücksfläche

	Grundstücksfläche gesamt	Flst. Nr.	Fläche m²
	Fichtenstr. 6, 7, 8 - Wohngebäude	1618	1.731
+	Bei der Nelkenstr., Garagen, Hofraum	1618 /39	896
+	Fichtenstr. 5, Nelkenstr. 1 1/2 und 1 1/3	1618 /40	2.794
=	**Grundstücksfläche** (gesamt)		**5.421**

Bodenrichtwert

Laut Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses Erding beträgt der **Bodenrichtwert** für erschlossene, baureife Grundstücke, letztmalig festgestellt am 01.01.2024, in der betreffenden Bodenrichtwertzone (Taufkirchen Nr. W 2301)

600 €/m².

Der Gutachterausschuss bezieht den Richtwert auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) **Wohnbaugrundstücke**. Weitere Angaben hat der Gutachterausschuss in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert nicht gemacht.

6.2.2 Ertragsrelevante Daten

Monatlicher Mietertrag

Der jährliche Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Nach dem Wohnraummietvertrag ist die Garage nicht Teil des Mietumfangs. Mangels anderweitig vorliegender Kenntnisse wird davon ausgegangen, dass die Garage auch nicht an Dritte vermietet und somit unvermietet ist.

Nach der Größe, der Annahme nicht elektrischer Torbedienbarkeit und allgemein einfacher Ausstattung sowie den öffentlichen Alternativ- Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung wird für die Garage eine marktüblich erzielbar **Monatsmiete** veranschlagt von

50 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß der Modellansätzen von Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren, im Einzelnen der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) und der Abzinsungsfaktor, errechnen sich aus dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer.

Das Baujahr der Garage beträgt 1973, wonach diese eine Alter von 52 Jahren hat. Auch wenn die Garage als gesondertes Teileigentum unabhängig handelbar ist, teilt diese hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer als Nebensache der Wohnung (Hauptsache) ein gemeinsames Schicksal. Für die Gesamtnutzungsdauer ist bei Eigentumswohnungen nach ImmoWertV 80 Jahre zu veranschlagen. Demnach hätten beide Sondereigentümer eine Restnutzungsdauer (RND) von (80 – 52 =) 28 Jahren. Da derlei Wohnanlage jedoch durch instand haltende Modernisierungsmaßnahmen, im vorliegenden Fall beim Wohnhaus beispielsweise der Erneuerung der Fenster und der Heiztechnik und bei der Garage der Dacherneuerung, regelmäßig in ihrer Bestandszeit verlängert werden ist eine modifizierte Restnutzungsdauer zu veranschlagen. In Abwägung der Gegebenheiten wird objektspezifisch eine modifizierte **Restnutzungsdauer** (RND) veranschlagt von

40 Jahren.

In Abwägung der Makrolage, des örtlichen Bodenwertniveaus bzw. der Ortslage, der mittleren Restnutzungsdauer und den derzeitigen allgemeinen Wertverhältnissen am Wohnungsmarkt wird ein **objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** (LSZ) veranschlagt von

2,50 %.

Mit der Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ergeben sich folgende Barwertfaktoren:[22]

Kapitalisierungsfaktor für den Jahresreinertrag	**22,10**
Abzinsungsfaktor (AZF) für den Bodenwertanteil	**0,37**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)

Baulicher Instandsetzungsbedarf oder sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) bestehen, soweit äußerlich ersichtlich, nicht.

6.3 Ertragswert

6.3.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

Der Bodenwertanteil des Teileigentums ergibt sich entsprechend dessen Miteigentumsanteil von 25 / 10.000 vom gesamten Bodenwert:

Berechnung Bodenwertanteil			Betrag €
	Bodenrichtwert €/m²		600
x	Grundstücksfläche m²	5.421	
=	Bodenwert gesamt		3.252.600
x	Miteigentumsanteil	25 /10.000	
=	**Bodenwertanteil (BWA) rd.**		**8.100**

6.3.2 Ermittlung Ertragswert

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berechnung jährlicher Reinertrag				Betrag €	Betrag €
	Monatlicher Mietertrag			50	
=	**Jährlicher Rohertrag**	12 Monate			**600**
	Instandhaltungskosten			106	
	+ Verwaltungskosten			47	
	+ Mietausfallwagnis	2% vom	Rohertrag	12	
-	= **Jährliche Bewirtschaftungskosten**				**-165**
=	**Jährlicher Reinertrag**				**435**

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus dem Barwert des kapitalisierten Reinertrags und dem abgezinsten Bodenwertanteil zusammen. Da keine „besonderen objektspezifischen

[22] ImmoWertA Anhang 6 und 7

Grundstücksmerkmale" bestehen, entspricht der „vorläufige Ertragswert" gleich dem (endgültigen) Ertragswert.

Berechnung Ertragswert						Betrag €
	Jährlicher Reinertrag					435
x	Kapitalisierungsfaktor			25,10		
=	Barwert des Reinertrags					10.919
		AZF		*BWA €*		
+	Abgezinster Bodenwertanteil	0,37	x	8.100		2.997
=	Vorläufiger Ertragswert rd.					14.000
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale					0
=	**Ertragswert der Garage rd.**					**14.000**

6.4 Verkehrswert (Marktwert) Garage

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert	Betrag €
Ertragswert der Garage	14.000
= **Verkehrswert Garage**	**14.000**

7. ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERTE

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanten Merkmalen, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücken und unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte begutachte ich zum Wertermittlungsstichtag 28. April 2025

für das **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 521** lt. Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss links in der Fichtenstraße 5 in 84416 Taufkirchen (Vils) den Verkehrswert von:

240.000 €,

(Zwei_Hundert_und_Vierzig_Tausend Euro)

für das **Teileigentum an der Garage Nr. 30** lt. Aufteilungsplan in der Fichtenstraße 5 in 84416 Taufkirchen (Vils) den Verkehrswert von:

14.000 €.

(Vier_Zehn_Tausend Euro)

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber sowie dem angegebenen Zweck nach Beweisbeschluss bestimmt. Ein Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

07. Mai 2025

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Martin Hanner
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Sachverständiger Martin Hanner

8. ANLAGEN

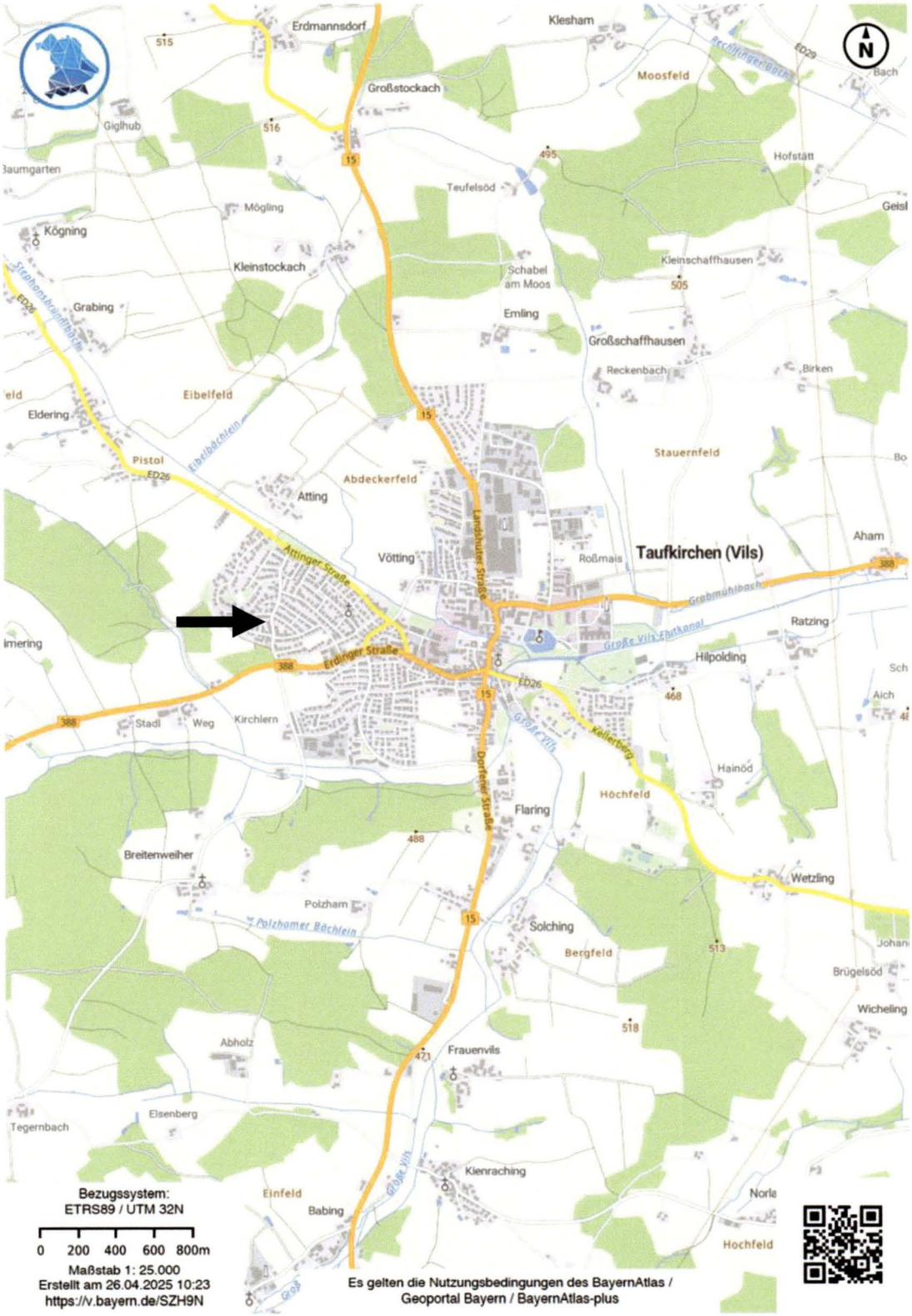
8.1 Übersichtskarten

Großraumkarte

DTK 50 GeodatenOnline.bayern.de © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

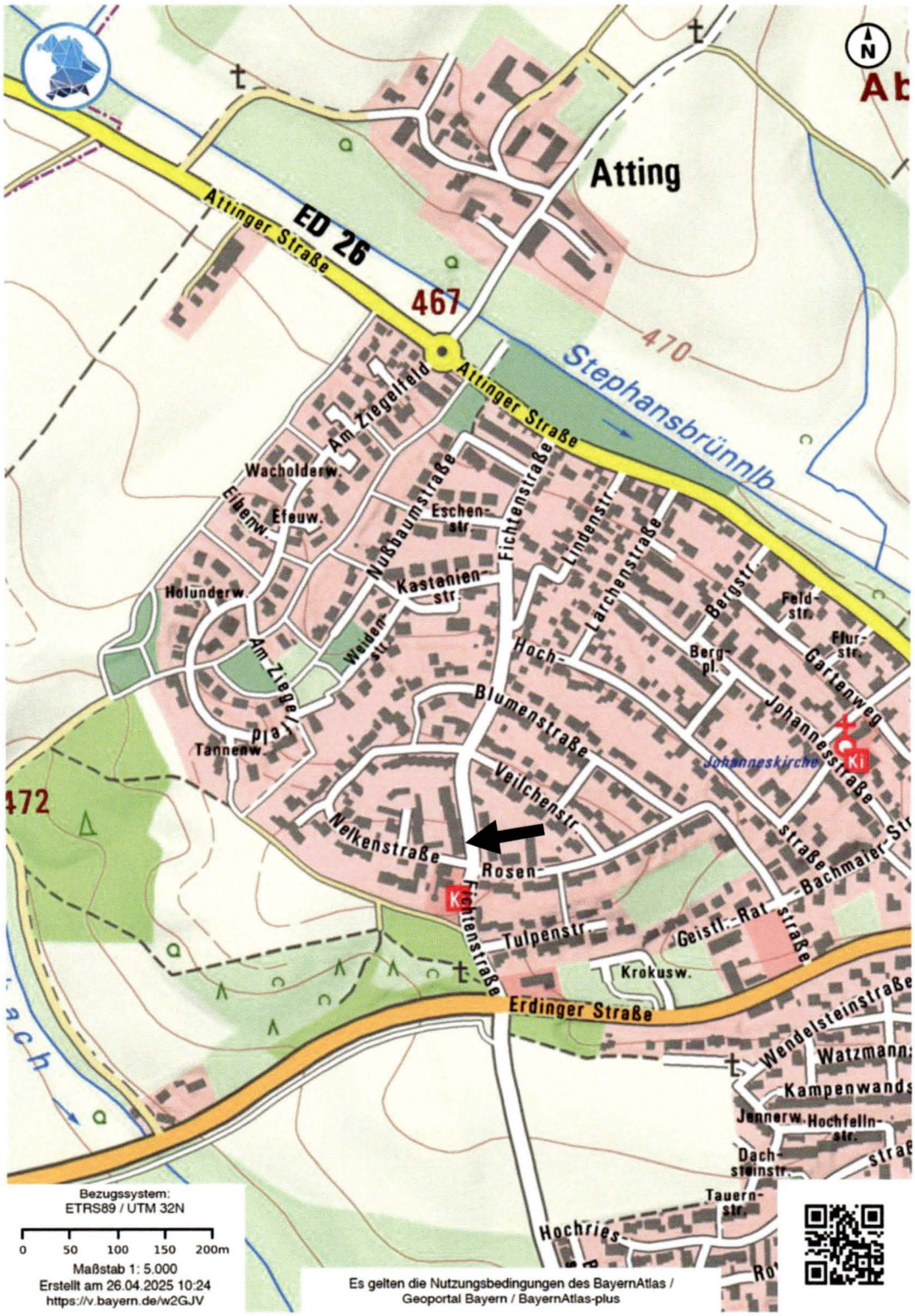
Regiokarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. [redacted]

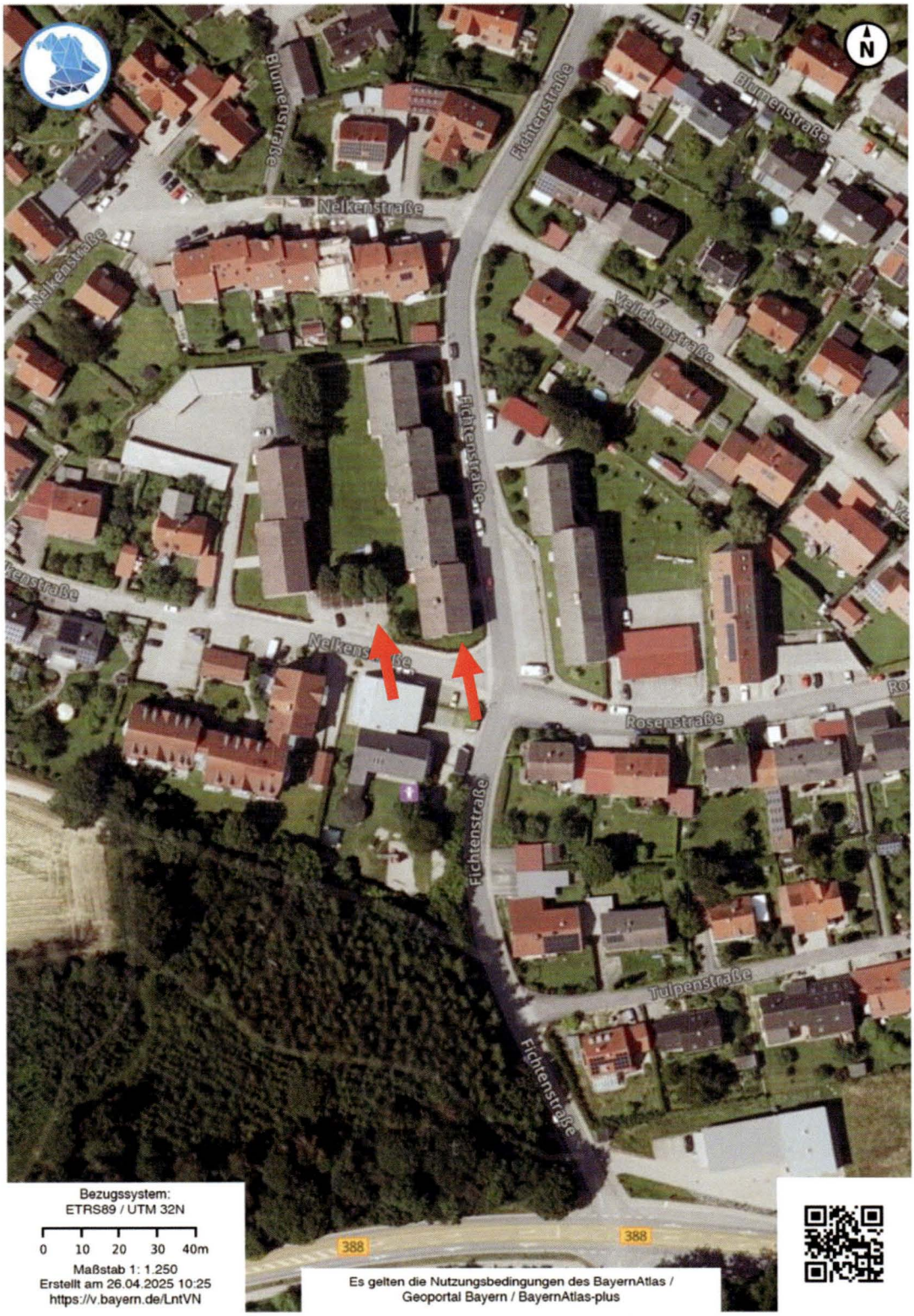
Auszug aus Ortskarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. [redacted]

Luftbild- Siedlungskarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender

(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. [redacted]

8.2 Flurkarte

© Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

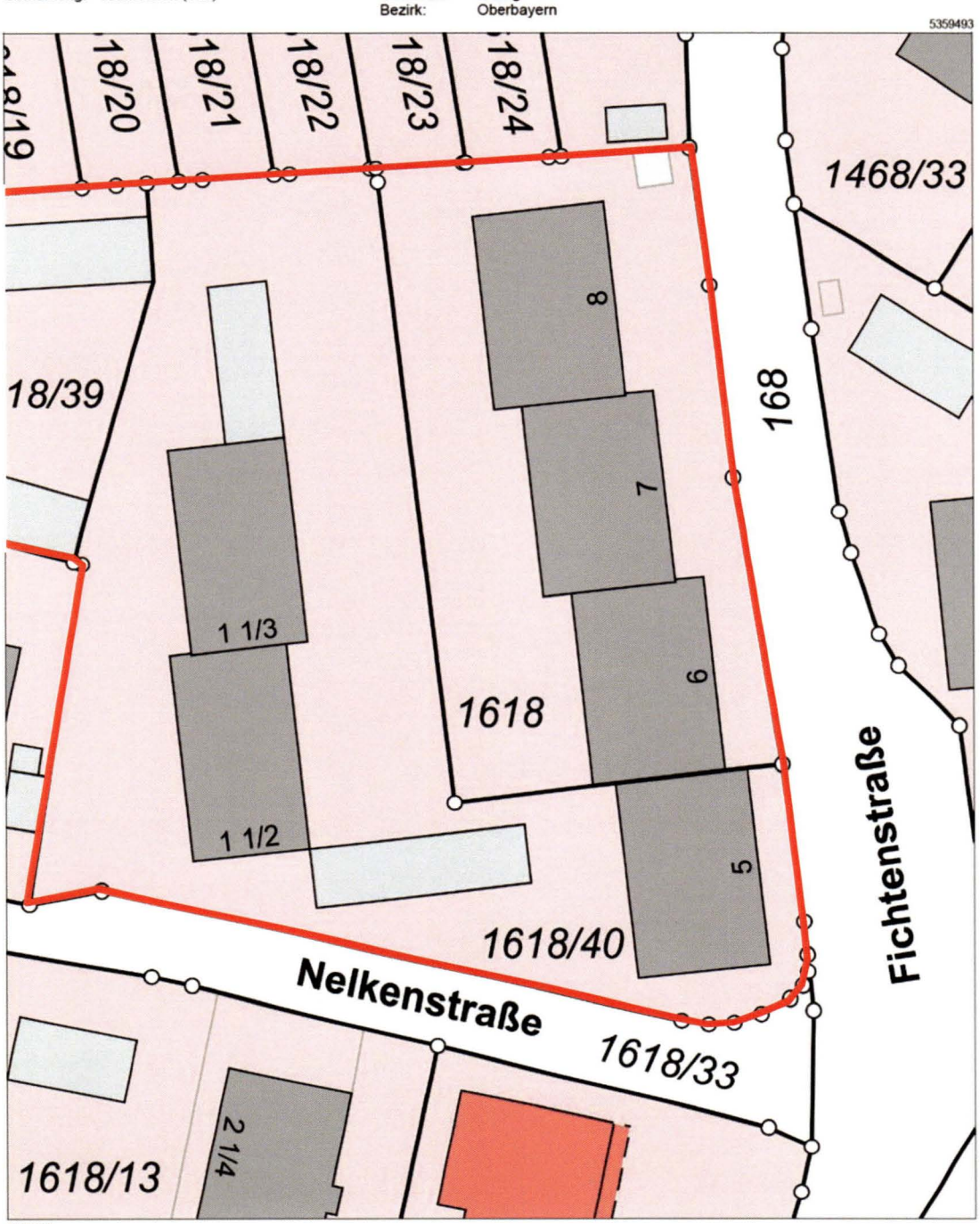
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
Dorfener Straße 15
85435 Erding

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 16.04.2025

Flurstück: 1618/40
Gemarkung: Taufkirchen (Vils)

Gemeinde: Taufkirchen (Vils)
Landkreis: Erding
Bezirk: Oberbayern

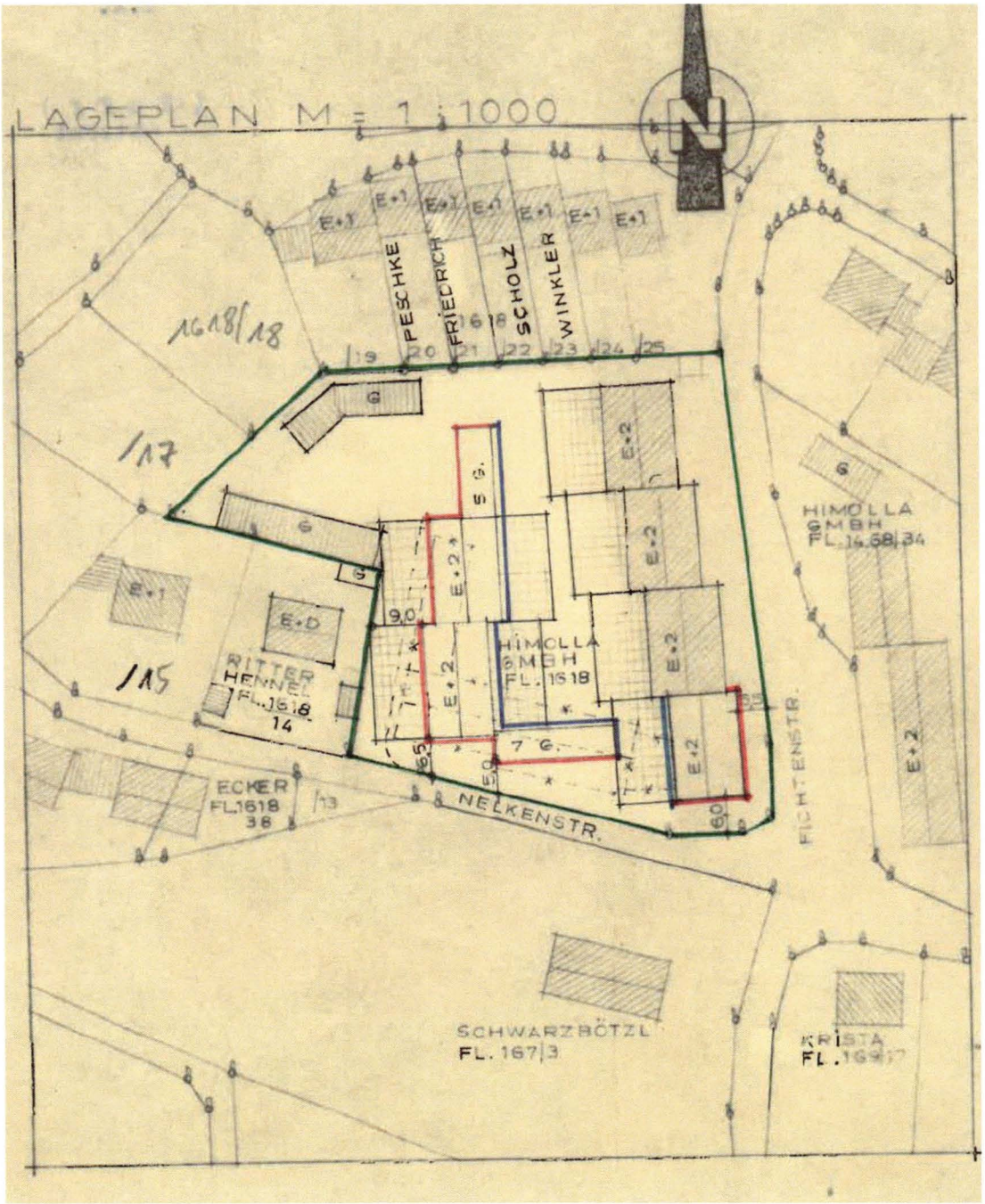


Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

8.3 Auszug Änderung Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan Attinger Siedlung, vom Dezember 1973



(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

8.4 Grundbuchauszug ohne Abt. III

Grundbuch Eigentumswohnung

Blatt Nr.

Amtsgericht Erding

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Taufkirchen (Vils) Blatt 2136 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 01.04.1998. Horn

Grundbuch

von

Taufkirchen

Band 51 Blatt 2136

Wohnungsgrundbuch

2136

GS 131 Rev. 4. 1971

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Bestandsverzeichnis** **Einlegebogen** 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	268,83/10000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		1618	Fichtenstraße 6,7,8; 3 Wohngebäude, Hofraum, Garten	0	17	31
		1618/39	Bei der Nelkenstraße, Garagen, Hofraum	0	08	96
		1618/40	Fichtenstraße 5, Nelkenstraße 1 1/2 und 1 1/3; 3 Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten	0	27	94
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Fichtenstraße 5 im 2. Obergeschoß links nebst Kellerabteil				
		je lt Aufteilungsplan Nr. 521;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 51 Bl. 2114 bis 2148; Bd. 52 Bl. 2149 bis 2179);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;				
		Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten; an Verwandte in gerader Linie; an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie; im Wege der Zwangsvollstreckung; durch den Konkursverwalter;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. und 26.10.1984; 25.01.1985, URNr. 1982; 2111 und 124 Not. Dorfen; übertragen aus 45/1916; eingetragen am 11.03.1985.				

GS 122 Bay. 5. 1969

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 2 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1 R

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 3 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]		
2a			
b			
3			
4.1			
4.2			
4.3			
4.4			
4.5			

GS 123 Bay. 5. 69

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 4 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Erste Abteilung**

Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 5 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
[redacted]		

G S 124 Bay. 5. 1969

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 6 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 51 **Blatt** 2136 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1,2,3,4	[redacted]		
1			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Erding Taufkirchen/Vils 2136 · Geändert am 12.12.2024 · Ausdruck vom 13.12.2024 · Seite 7 von 9

Grundbuch Teileigentum

(hier nur abgebildet so weit abweichend von Wohnungsgrundbuch)

Amtsgericht Erding

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Taufkirchen (Vils) Blatt 2179 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 01.04.1998. Ziereis

Grundbuch

von

Taufkirchen

Band 52 Blatt 2179

Teileigentumsgrundbuch

2179

GS 121 Bay. 4. 1971

Erding Taufkirchen/Vils 2179 · Geändert am 13.12.2024 · Ausdruck vom 16.12.2024 · Seite 1 von 9

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Taufkirchen **Band** 52 **Blatt** 2179n **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	25/10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		1618	Fichtenstraße 6,7,8; 3 Wohngebäude, Hofraum, Garten	0	17	31
		1618/39	Bei der Nelkenstraße, Garagen, Hofraum	0	08	96
		1618/40	Fichtenstraße 5, Nelkenstraße 1 1/2 und 1 1/3; 3 Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten	0	27	94
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage				
		lt. Aufteilungsplan Nr. 30;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 51 Bl. 2114 bis 2148; Bd. 52 Bl. 2149 bis 2179);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;				
		Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten; an Verwandte in gerader Linie; an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie; im Wege der Zwangsvollstreckung; durch den Konkursverwalter;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. und 26.10.1984; 25.01.1985, URNr. 1982; 2111 und 124 Not. Dorfen;				
		übertragen aus 45/1916; eingetragen am 11.03.1985.				

OS 122 Bay. 5. 1969

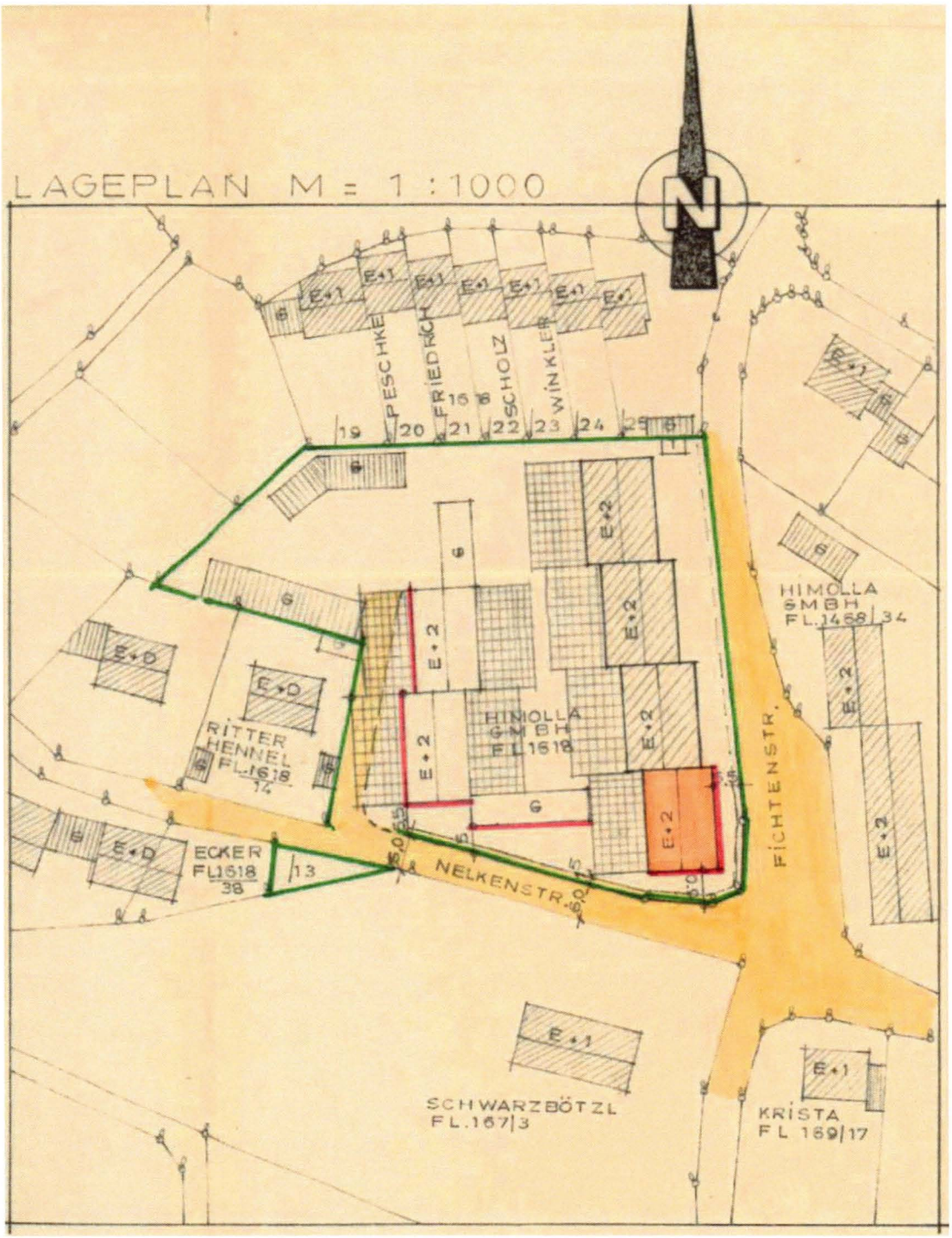
Erding Taufkirchen/Vils 2179 · Geändert am 13.12.2024 · Ausdruck vom 16.12.2024 · Seite 2 von 9

8.5 Lageplan, Ansichten und Schnitte

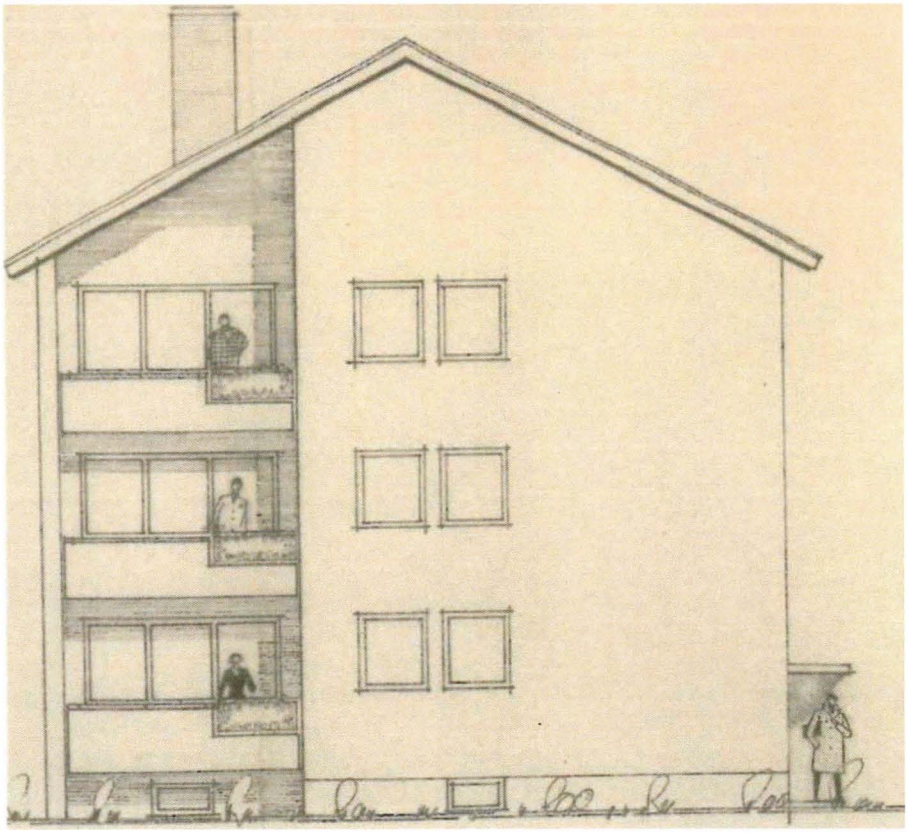
Eingabeplan zum Neubau eines Wohnblocks mit sechs Wohnungen, vom 10.08.1973

Digitale Verkleinerung, sämtlich ohne definierten Maßstab

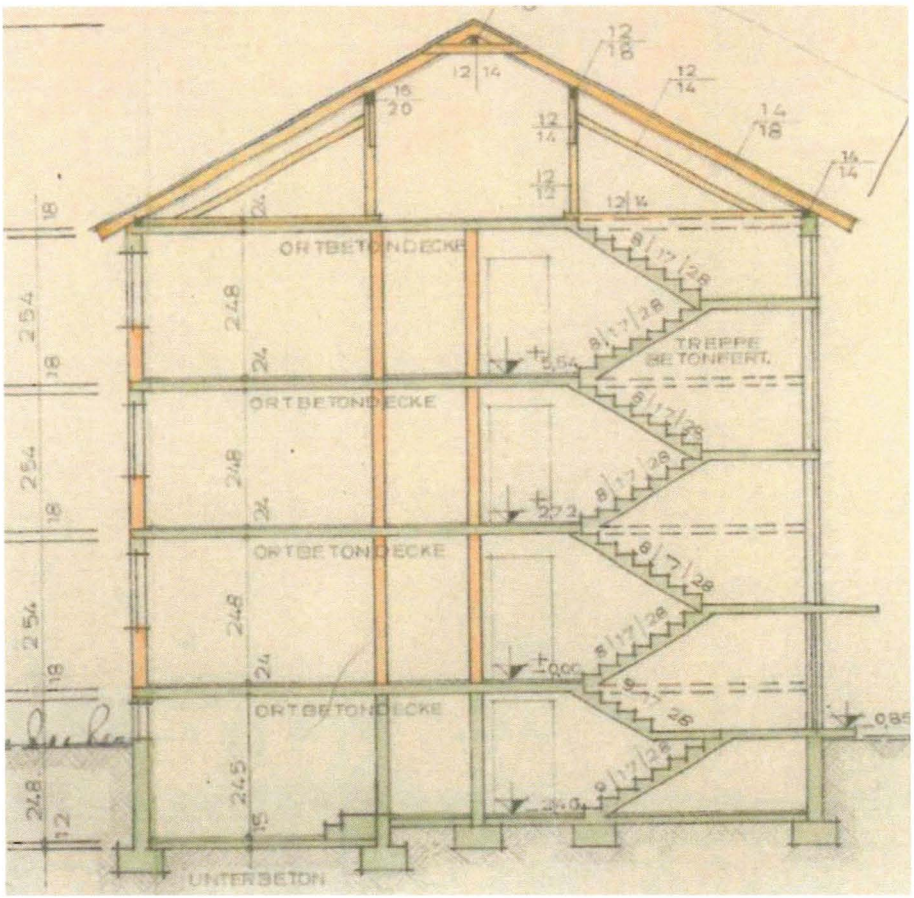
Lageplan



Ansicht Süd



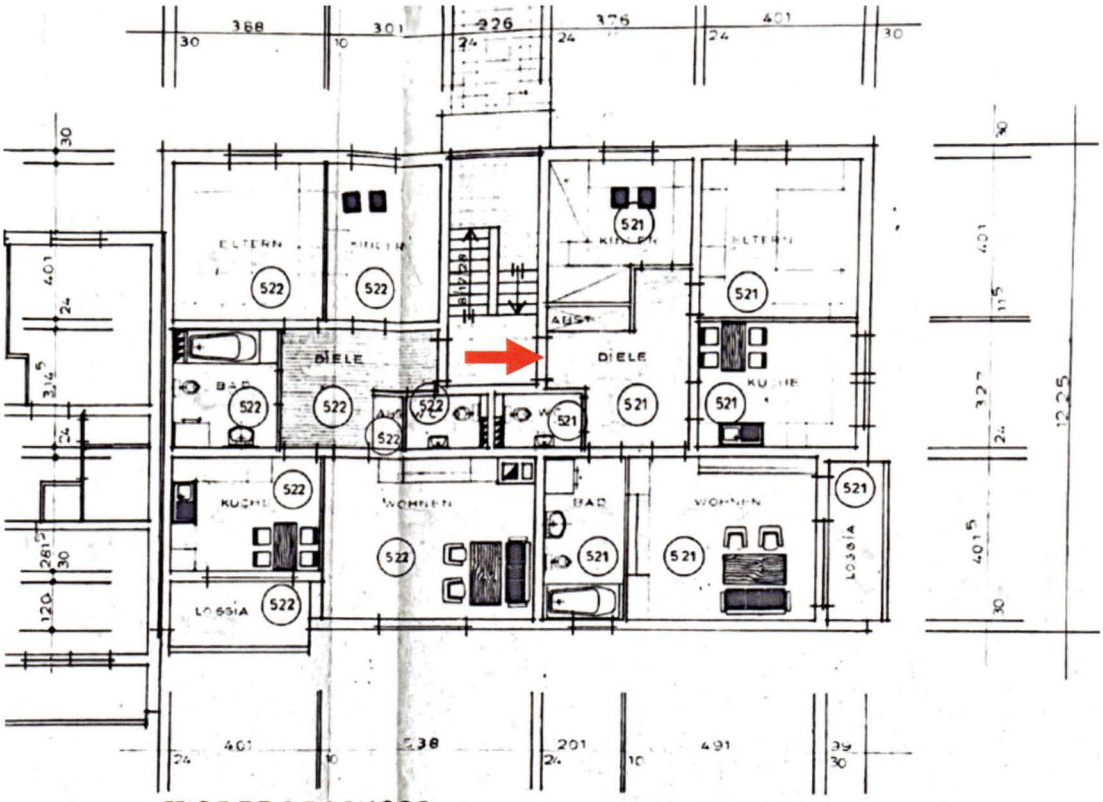
Gebäudeschnitt



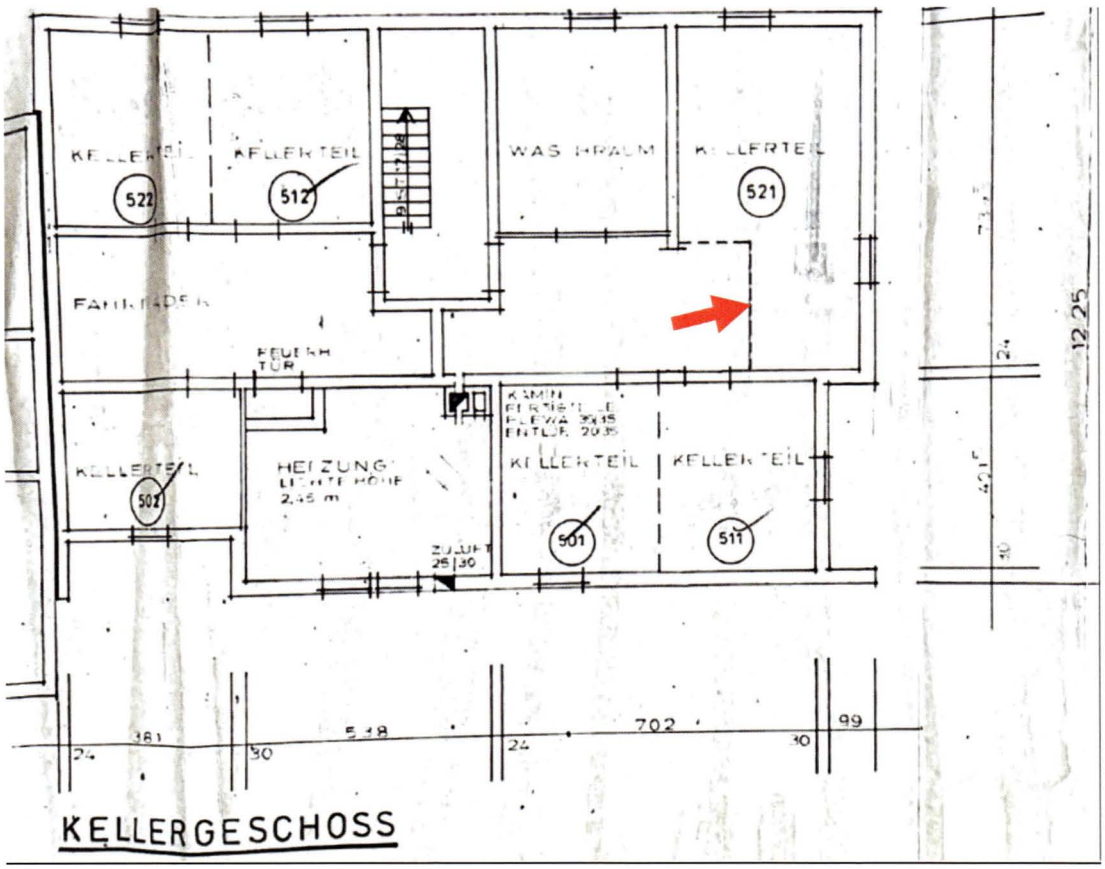
8.6 Aufteilungspläne

Wohnungseigentum

Aufteilungsplan Mehrfamilienhaus – Anbau Fichtenstraße vom 10.08.1973



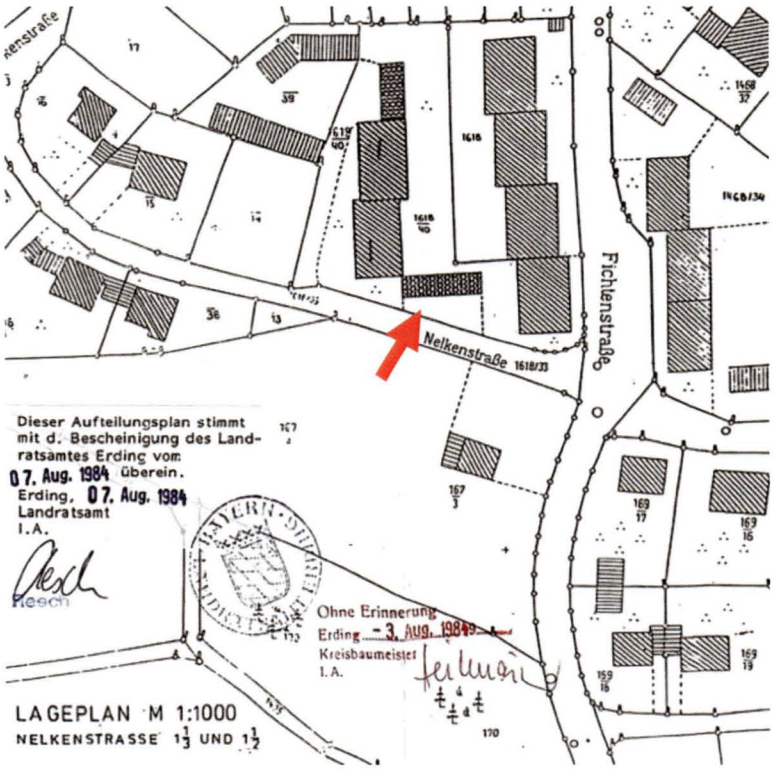
II OBERGESCHOSS



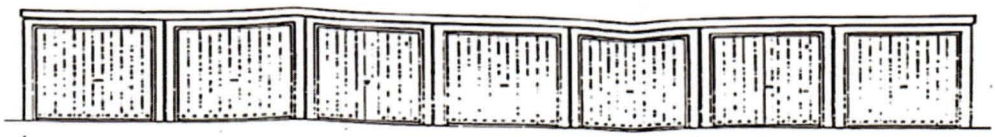
KELLERGESCHOSS

Teileigentum (Garage)

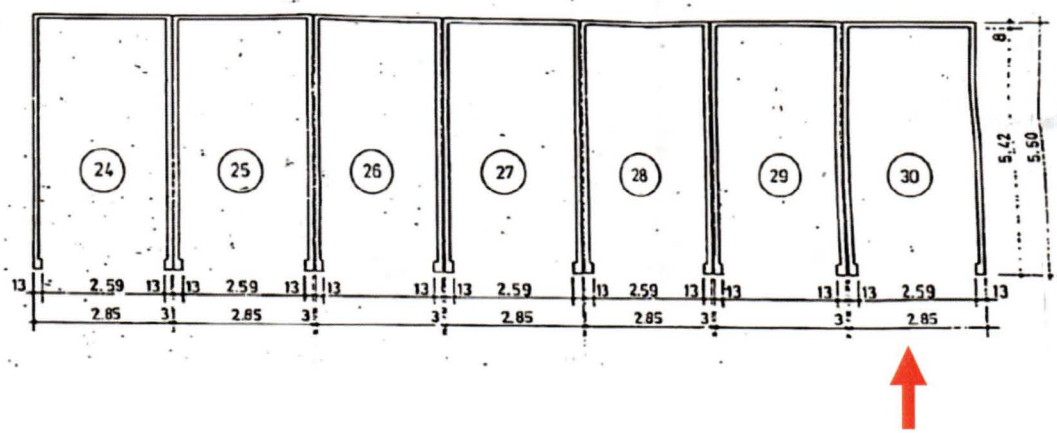
Aufteilungsplan Garagen Nelkenstraße vom 07.08.1984



REIHENGARAGEN VORDERANSICHT SÜDEN



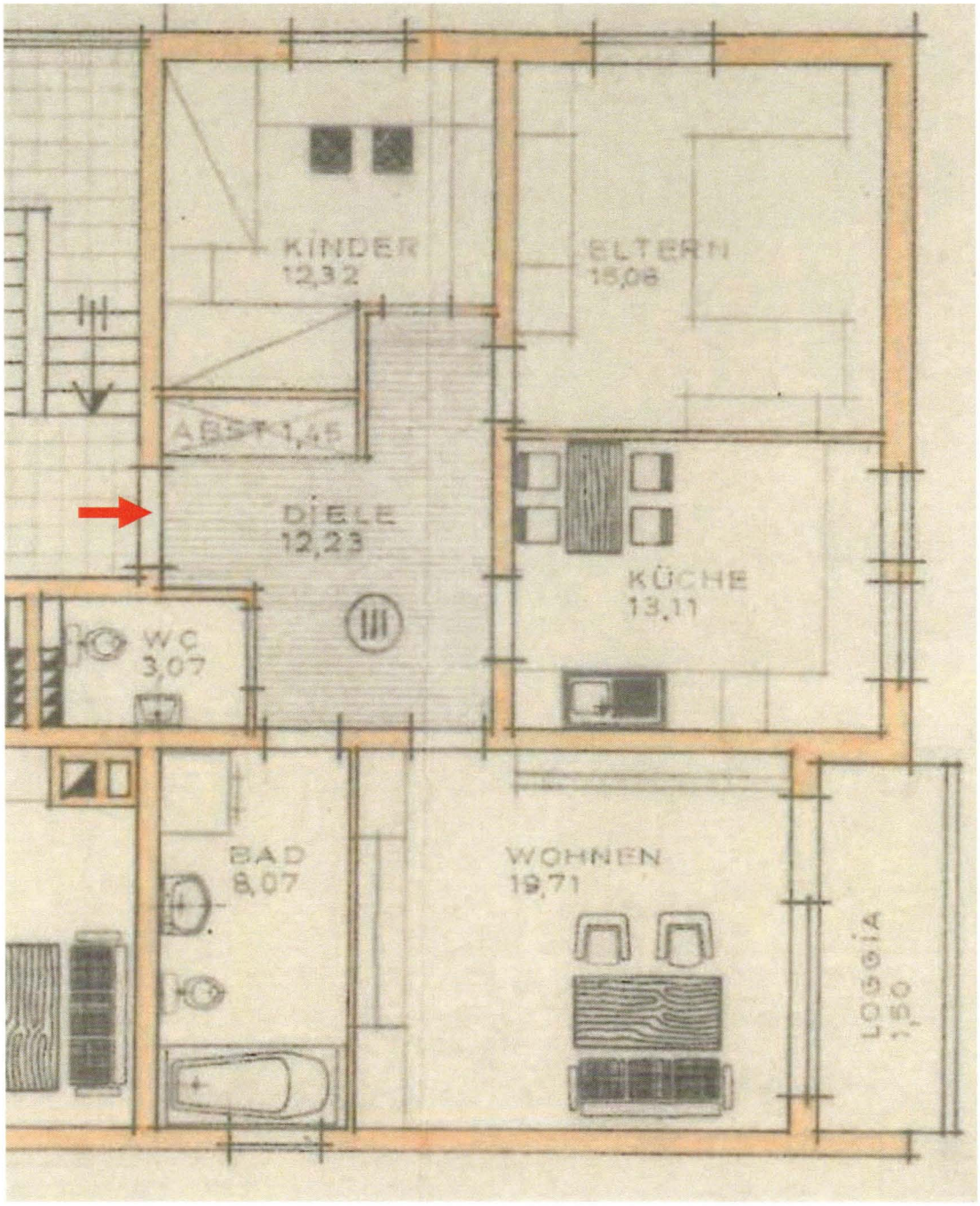
REIHENGARAGEN GRUNDRISS



8.7 Grundriss und Wohnflächenberechnung

Eingabeplan zum Neubau von 3 Wohnblöcken sowie 12 Fertigteilgaragen der Fa. Himolla-Wohnungsbau vom 10.08.1973

Grundriss Wohnung



Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 3

Wohnzimmer	4,91 x 4,01^{5}	=	19,71 m^{2}
Schlafzimmer	4,01 x 4,01	=	16,08 "
Kinderzimmer	3,76 x 3,71 ./. 1,63 x 1,00	=	12,32 "
Küche	4,01 x 3,27	=	13,11 "
Bad	4,01^{5} x 2,01	=	8,07 "
WC	2,01 x 1,53^{5}	=	3,07 "
Abstellraum	2,13 x 0,68	=	1,45 "
Diele	3,76 x 3,00^{5} u. 1,68 x 1,53 ./. 1,63^{5} x 1,00	=	12,23 "
Loggia	$\frac{4,01^{5} \times 1,50}{4}$	=	1,50 "
			87,54 m^{2}
	abzüglich 3 % Putz		2,63 "
			84,91 m^{2}

==========

8.8 Wohnungsmietvertrag

Mietvertrag auszugsweise (Seiten 2, 7, 9 und 10) nicht abgebildet

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Wohnung Nr. _521 2.OG li.

Mietvertrag

Allgemein

[redacted]

(Firma und Sitz des Vermieters) – Vermieter –

[redacted]

– Mieter –

diesen Mietvertrag.

Mietvertrag Allgemein – Ausgabe: März 2021, Mat.-Nr.: 06536-0083 1/16

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter vom 27. Mai 2022 ab zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. _____ im Hause 84416 Taufkirchen/Vils Fichtenstr. 5 (Ort, Straße und Hausnummer) im 2. Geschoss xxxxxxx;*/links* ~~nebst _____ Garage */Stellplatz*~~.

Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m², berechnet nach _____ [1]. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume.

(2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus*:
3 Zimmern, 1 Küche/Kochnische, 1 Bad/Dusche mit WC, 1 bes. WC,
1 Diele/Flur, — Garderobe, 1 Balkon(e), ~~Loggia(en), Terrasse~~, — Speisekammer,
— Abstellraum, — Kellerraum Nr.: —, — Dachbodenanteil.

~~(4) *Die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung erfolgt nicht durch den Vermieter,~~
~~*sondern durch das Unternehmen _____~~
~~*Der Mieter verpflichtet sich, mit diesem Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag gemäß anliegendem Muster abzuschließen und Wärme von diesem Unternehmen zu beziehen.~~

(5) Die Wohnung ist ~~preisgebunden~~*/nicht preisgebunden*. ~~Sie ist mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten */ mit Mitteln _____ *[2] gefördert worden.~~
~~Sie wird dem Mieter mit Rücksicht auf das Bestehen des Dienstverhältnisses zu _____ bis zu _____ überlassen*.~~

(6) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
*Zentralheizung/~~Fernwärme~~
*zentrale Warmwasserversorgung/~~Fernwarmwasserversorgung~~
~~*Personen- */Lastenaufzug*~~
Gemeinschaftsantennen für Hörfunk/Fernsehen*
*Anschluss an das Breitbandkabelnetz
~~*maschinelle Wascheinrichtung~~

§ 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit er diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

* Nichtzutreffendes streichen.
[1] Z. B. nach der Zweiten Berechnungsverordnung.
[2] Zur Eintragung von Förderbeständen, die vor dem 1.1.2002 begründet wurden.

§ 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich:

a) Grundmiete	680,00	EUR
b) Vorauszahlung für Betriebskosten gem. Abs. 5.1*	60,00	EUR
c) Betriebskostenpauschale gem. Abs. 5.2*	110,00	EUR
d) ~~Miete für Garage*/Stellplatz*~~[3]		EUR
e) _____[4]		EUR
Monatlich insgesamt zu zahlende Miete	850,00	**EUR**

(2) Die Miete gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats **auf das Konto DE53 7005 1995 0810 7035 53, BYLADEM1ERD Kontoinhaberin Jutta Metzger, zu überweisen.**

Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 10,00 EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(3) ~~Die in Abs. 1 genannte Miete erhöht sich insbesondere~~
~~*wegen Abbaus von Aufwendungssubventionen~~

~~a) ab _____ um _____ EUR/m² Wohnfläche im Monat~~
~~b) _____~~
~~c) _____~~

~~wegen/aufgrund* _____~~

(4) Der Vermieter ist berechtigt,

a) gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen,
b) unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1 b) und 1 c) i. V. m. Abs. 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung* nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale nach Abs. 5.2.

Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils zulässige Miete als vertraglich vereinbart. Aufgrund der gesetzlichen Regelung der Miete kann sich eine rückwirkende Mieterhöhung ergeben.

[3] Vereinbarung für den Fall, dass keine Trennung zwischen Mietvertrag und Stellplatz- bzw. Garagenmietvertrag gewollt ist.
[4] Hier können zulässige Zuschläge (z. B. Untermietzuschlag) vereinbart werden.

4/16

(5) Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung*/der Betriebskostenverordnung* werden vom Mieter getragen, und zwar wie folgt:

(5.1) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung* – und bei preisgebundenem Wohnraum das Umlageausfallwagnis – werden als Vorauszahlung ausgewiesen[5]:

Monatliche Vorauszahlungen für:

1. **Allgemeine Betriebskosten:**
   a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
   b) Wasserversorgung und Entwässerung
   ~~c) Aufzug~~
   d) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
   e) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
   f) Gartenpflege
   g) Beleuchtung
   h) Schornsteinreinigung
   i) Sach- und Haftpflichtversicherung
   j) Hauswart
   k) Gemeinschaftsantennen-Anlage
   l) private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
   m) Grundgebühren für Breitbandanschluss
   n) sonstige Betriebskosten

   _____
   _____
   _____

   zusammengefasst 60,00 **EUR**

2. **Wärme- und Warmwasserkosten** 110,00€ EUR
   einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in den Vorauszahlungen jeweils anteilig die Vorauszahlung für das Umlageausfallwagnis enthalten.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen.

Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

~~*Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten _____ ist die Wirtschaftseinheit, bestehend aus _____. Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann nach billigem Ermessen die Wirtschaftseinheit als Umlegungsmaßstab durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.~~

[5] Soweit überhaupt keine Betriebskosten als Vorauszahlungen ausgewiesen werden, ist Abs. 5.1 zu streichen.

Für die folgenden Betriebskosten werden die nachstehenden Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlegungsmaßstäbe vereinbart:

a) *Grundgebühren für Breitbandanschluss
b) *Wärme und Warmwasser
c) *_____

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Schriftform/in Textform[6] an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkostenverordnung sind einzuhalten.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig (vgl. § 5 Abs. 4).

(5.2) Für die Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung*, die nicht nach Abs. 5.1 als Vorauszahlung ausgewiesen sind, wird eine Pauschale von _____ EUR vereinbart[7]. Dabei handelt es sich um folgende Betriebskostenarten:

_____

Hinsichtlich der Pauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und die Pauschale entsprechend zu erhöhen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

§ 4 Schönheitsreparaturen[8]

1. ALTERNATIVE: Unrenoviert / renovierungsbedürftig übergebene Wohnung

(1) Die Wohnung ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der Mieter Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.
(2) Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

2. ALTERNATIVE: Renoviert übergebene Wohnung

(1) Die Wohnung ist renoviert übergeben worden. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
(2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:
- in Küchen, Bädern und Duschen **alle fünf Jahre**
  – dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre durchzuführen,

[6] Soweit § 10 WoBindG Anwendung findet, ist Textform nicht zulässig.
[7] Abs. 5.2 ist insgesamt zu streichen, wenn keine Betriebskosten durch Pauschale abgegolten werden sollen.
[8] Die Klausel zu Schönheitsreparaturen enthält zwei Alternativen, von denen die nicht zutreffende insgesamt zu streichen ist.

6/16

§ 7 Mietdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Die ordentliche Kündigung des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder

b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder

c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder

d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

§ 8 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d. h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 9 Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Vermieters

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

§ 10 Erhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zur Vermeidung von Wasserverunreinigungen hat der Mieter für ausreichende Wasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen in den ihm überlassenen Räumen zu sorgen.

8/16

(3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 16 Mehrere Mieter, Gesamtschuld, Vollmacht

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben.

§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Folgende Möbel sind vorhanden:
Wohnzimmer: Schrankwand, Sideboard, Tisch, Couchgarnitur
Schlafzimmer: Doppelbett, 2 Nachtkästen, Schrank, Kommode, Schminkschrank
Kinderzimmer: Ausziehsofa, Sideboard u. Bücherregal
Küche: Bosch Kühl- Gefrierschrank, Tisch mit 6 Stühlen, Einbauküche mit Spülmaschine, Elektroherd
Bad: Waschmaschine

§ 18 Vertragsbestandteile

(1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

(2) Auch folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages:
*die Hausordnung in der Fassung _____
*die Benutzungsordnung in der Fassung _____

§ 19 Energieausweis

Bei Besichtigung der Wohnung wurde dem Mieter entsprechend der geltenden energierechtlichen Bestimmungen ein Energieausweis oder eine Kopie davon vorgelegt und bei Abschluss des Mietvertrages übergeben.

Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 20 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

(3) Die Mietsache wurde vor Vertragsschluss durch den Mieter besichtigt.

11/16

§ 21 Teilnahme am Schlichtungsverfahren[12]

~~**1. ALTERNATIVE**~~
~~Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.~~

2. ALTERNATIVE
Wir sind zur Beilegung von Streitigkeiten mit Verbrauchern (z. B. über Mietstreitigkeiten) zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bereit. Die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl am Rhein, www.verbraucher-schlichter.de. Zur Beilegung der genannten Streitigkeiten werden wir in einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Stelle teilnehmen.

München, den 26.5.2022
[redacted]
(Vermieter)

München, den 26.5.2022
[redacted]
(Mieter)

Empfangsbestätigung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

*die Hausordnung in der Fassung _____

~~*die Benutzungsordnung in der Fassung~~ _____

_____, den _____

(Mieter) (Mieter)

[12] § 21 über die Teilnahme am Schlichtungsverfahren enthält zwei Alternativen, von denen die nicht zutreffende Alternative insgesamt zu streichen ist.

12/16

8.9 Fotos der Bewertungsobjekte

Fichtenstraße, Blickrichtung Nord

Hausnummer 5, Blick von Straßenkreuzung

Fichtenstr. 5 – 8, Blickrichtung Süd, Ostfassaden

... und Westfassaden mit Innengarten

Fichtenstr. 5, straßenseitige Ostfassade

... und deren Hauseingang

Kindergarten, Nelkenstraße und Fichtenstr. 5

Fichtenstr. 5, West- u. straßenseitige Südfassade

Nelkenstraße, li. Garagenzeile u. Fichtenstr. 5

Straßenseitige Garagenzeile

Betreffender Garage Nr. 30

Zufahrtsweg hinterliegende Garagen und Nelkenstraße 1 ½ und 1 $^1/_3$