

EVA WINKLER
Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Frühlingstraße 66
82110 Germering
Telefon: 089/84 93 38 08
Telefax: 089/84 93 38 09

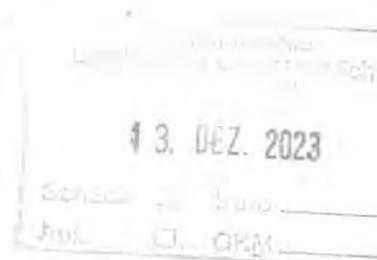


Von der Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschüssen im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises Fürstentfeldbruck

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) des
156,25 /1.000 Miteigentumsanteils an u.g. Grundstück (Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum Nr. 5) in
85375 Neufahrn bei Freising, Echinger Straße 10 (Fl.Nr. 30)



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
 Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
 Az.: 3 K 50/23

Verkehrswert (Marktwert): **352.500 €**
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **15.11.2023**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 32 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Gericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 12.12.2023).

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung	3
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	3
1.3 Unterlagen zum Gutachten	3
1.4 Auskünfte und Angaben	3
1.5 Besichtigung und Teilnehmer	4
1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.7 Hinweise und Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte	9
2.2.1 Grundbucheintrag	9
2.2.2 Teilungserklärung und Auszüge aus den Aufteilungsplänen	10
2.3 Hausverwaltung	13
2.4 Beschaffenheit	13
2.5 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht	14
3. BEBAUUNG	15
3.1 Beschreibung	15
3.2 Beschreibung der 3 - Zimmer-Wohnung, lt. Aufteilungsplan Nr. 6	17
3.3 Baubeschreibung	19
3.4 Zustand / Instandhaltung	21
3.5 Grundstücks- und Gebäudedaten	23
3.5.1 Grundstücksfläche	23
3.5.2 Wohnfläche	23
3.5.3 Miteigentumsanteile	23
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG	24
4.1 Allgemeine Darlegungen	24
4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens	25
4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt	25
4.4 Objektbezogene Beurteilung	26
5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	27
5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren	27
5.2 Vergleichswerte für Eigentumswohnungen	28
5.3 Wertableitung	31
6. VERKEHRSWERT	32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 08.09.2023 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 07.09.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 3 K 50/23 zugesandt.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu schätzen.

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Neufahrn
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
156,25/1000	Wohnung mit Keller	6 bzw. 5	3345

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Neufahrn	30	Wohnhaus, Hofraum	Echinger Straße 10	0,0553

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

Die Bewertung wird in Anlehnung an die nachfolgend zitierten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien durchgeführt:

Baugesetzbuch	- BauGB -
Wertermittlungsrichtlinien	- WertR -
Baunutzungsverordnung	- BauNVO -
II. Berechnungsverordnung	- II. BV -
Bauordnung	- BayBO -
Wohnflächenverordnung	- WoFIV -
Immobilienwertermittlungsverordnung	- ImmoWertV -

1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Landshut vom 08.09.2023, Grundbuchauszug vom 12.06.2023 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Teilungserklärung vom 26.04.1971 und Ausschnitte aus den Aufteilungsplänen, Angaben der Gemeindeverwaltung Eching (zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten), handschriftliche Aufzeichnungen und Bildaufnahmen beim Ortstermin am 15.11.2023.

1.4 Auskünfte und Angaben

Auskünfte und Angaben wurden u.a. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Freising erteilt.

1.5 Besichtigung und Teilnehmer

15.11.2023

Die Einladung zum Besichtigungstermin wurde den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf zugesandt. Antragsteller und Antragsgegner waren anwesend. Aus Datenschutzgründen werden hier keine Namen genannt.

Alle Bildaufnahmen im Gutachten wurden beim Ortstermin aufgenommen. Die anwesenden Personen, u.a. Nutzer der Immobilie gestatteten Bild- und Innenaufnahmen für den Zweck dieser Gutachtenerstellung. Die Abbildungen im Gutachten stellen somit das Objekt zum genannten Bewertungsstichtag dar.

Der Ortstermin wurde von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens persönlich gemeinsam mit einem Mitarbeiter durchgeführt. Das zu bewertende Sondereigentum konnte besichtigt werden, allgemeine Gebäudeteile, wie Heizungs- und Waschraum waren nicht zugänglich.

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

15.11.2023

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Nach § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1.7 Hinweise und Vorbehalte

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks können nicht Berücksichtigung finden. Die Unterzeichnerin dieser Schätzung müsste sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vorbehalten.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (reine visuelle Untersuchung). Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden nicht überprüft. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen. Messungen zum tatsächlichen Schallschutz sind nicht erfolgt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen.

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über

gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhaft Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung stichprobenhaft überprüft wurden. Die Ergebnisse der Berechnungen sind übersichtlich, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt die Sachverständige einer besonderen Schweigepflicht. Sie ist verpflichtet aus ihrer beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der/die Auftraggeber/-in darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Orts- oder Stadtplanausschnitte sind zum Teil aus dem Bayern-Atlas (geodaten-online) entnommen. Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich (durch Scan-Verfahren sind Ungenauigkeiten gegeben) und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Neufahrn (ca. 20.700 Einwohner) liegt im Landkreis Freising. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren leicht gestiegen.

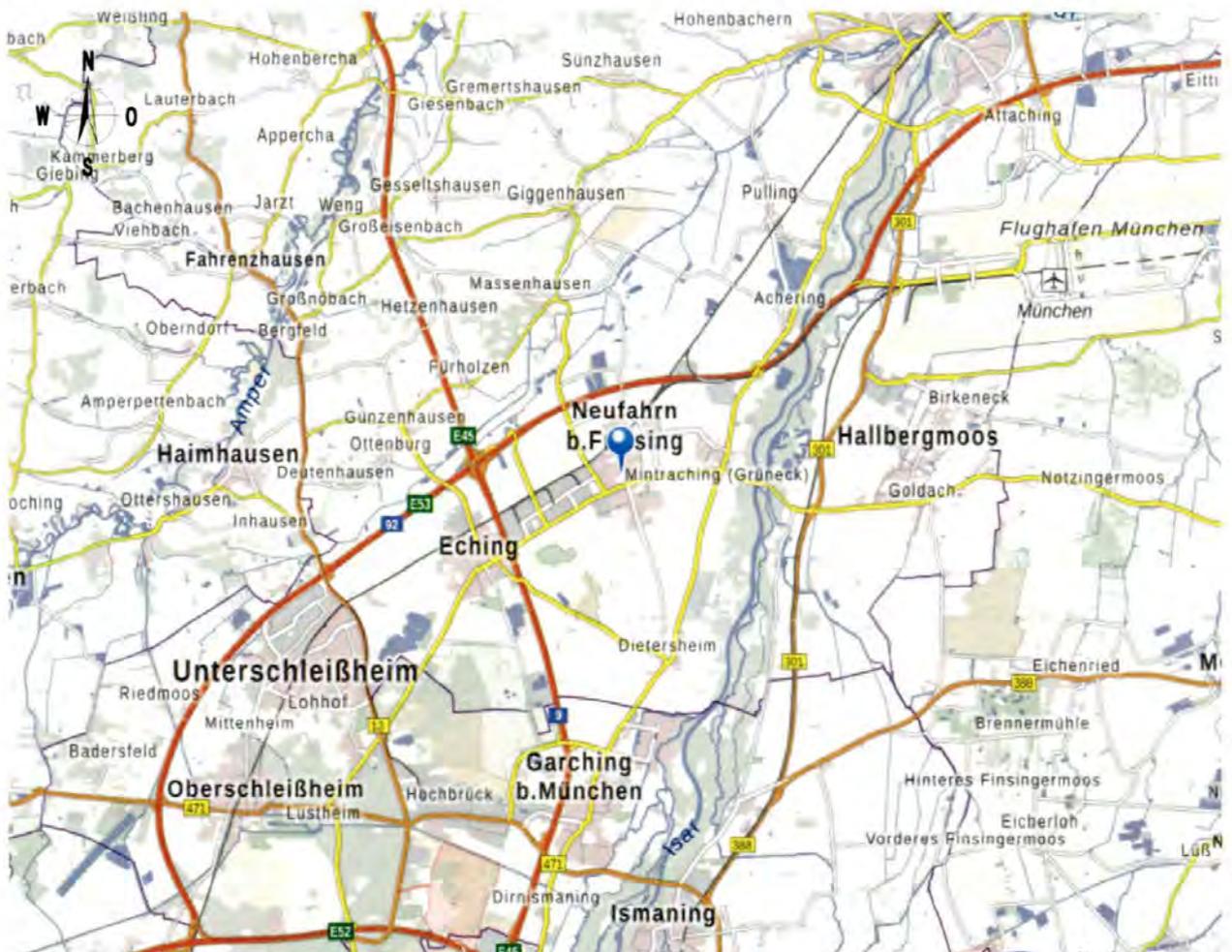
Neufahrn liegt im Ballungsraum München, knapp 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt München und ca. 10 km südlich der Kreisstadt Freising. Der Verkehrsflughafen München II ist nach ca. 10 km in nordöstlicher Richtung zu erreichen.

In Neufahrn sind die für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Arzt, Zahnarzt und Apotheke sowie eine weiterführende Schule (Gymnasium) vorhanden.

Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Ortszentrum entlang der Bahnhofstraße in einer Entfernung von rund 600 m anzutreffen. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein Bäcker und Lebensmittelmarkt; umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Kreisstadt Freising, sowie in den Großmärkten des gleichnamigen Gewerbegebietes in Neufahrn bzw. in der Nachbargemeinde Eching.

Neufahrn war in den Nachkriegsjahren noch durchwegs ländlich strukturiert und hat sich dann infolge der hervorragenden Lage im Kreuzungsbereich der Autobahnen A 9 und A 92 zu einem vorstädtischen Wohnort entwickelt.

Arbeitsplätze sind in dem nahe gelegenen Gewerbegebiet, am Flughafen München II sowie allgemein im Großraum von München in großer Anzahl vorhanden.



2.1.2 Mikrolage

Die dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung liegt mitten in Neufahrn in der relativ viel befahrenen Echinger Straße, knapp 150 m vor der Ampelanlage der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße.

Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage (blauer Pin) des Objektes:



In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich sehr unterschiedliche Bebauung und Nutzungen, ca. 60 m westlich ein Senioren-Zentrum, ca. 100 m östlich ein Hotel mit Gasthof, südlich gegenüber Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle, nördlich kleinstrukturierte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), aber auch eine Schreinerei im Nordosten.



Blick nach Osten zur Ampelanlage



Blick vom Balkon der Wohnung nach Westen

Der S-Bahnhof „Neufahrn“ liegt nördlich, ca. 1,1 km entfernt und ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Von hier aus ist Freising in ca. 8 Fahrminuten mit der -S-Bahn erreichbar, auch die Verbindung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) ist in ca. 50 Minuten mit der S-Bahn gegeben.

Der aktuelle, amtliche Lageplan (verkleinert, Ungenauigkeiten durch Scan, nicht zur Maßentnahme geeignet) ist im Folgenden abgebildet. Das Bewertungsgrundstück (Fl.Nr. 30) ist farbig markiert.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising

Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte ~~1:4000~~

Erstellt am 14.09.2023



Flurstück: 30
Gemarkung: Neufahrn b. Freising

Gemeinde: Neufahrn b. Freising
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



Maßstab ~~1:4000~~ 0 10 20 30 Meter

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

2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Freising von Neufahrn (Grundbuchauszug vom 12.06.2023) (Anmerkung: Die roten handschriftlichen Einträge waren auf dem zur Bewertung vorliegenden Grundbuchauszug und sind nicht von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens.)

Band 84 Blatt 3345

Kataster Gemarkung Neufahrn

Bestandsverzeichnis:

Fläche

1	-	156,25/1000 Neufahrn	Miteigentumsanteil an dem Grundstück An der Echinger Straße, Hofraum 30	0	05	53 ✓
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Im Aufteilungsplan IV mit der Nr. 6 ✓ bezeichnet, sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan I mit der Nr. 5 ✓ bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bd. 84 Bl. 3340-3346) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Jede Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Hiervon ausgenommen sind: a) die Erstveräußerung durch die Grundstückseigentümer, b) die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, c) Veräußerungen durch der Grundpfandgläubiger wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungs-Eigentum verkaufen.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 26. April 1971 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil wurde bei Anlegung des Blattes aus Bd. 41 Bl. 1966 übertragen. Eingetragen am 23. Juni 1971.</p>						
2	1	Neufahrn 30 ✓	Echinger Str. 10, Wohnhaus, Hofraum			
<p>Neubeschrieb gen. VN 978. Eingetragen am 27. Oktober 1974.</p>						

- Abteilung I: Eigentümer:
 Nr. 1,2: gelöscht
 Nr. 3: Eigentümer sind aus Datenschutzgründen hier im Gutachten nicht genannt
- Abteilung II: Lasten und Beschränkungen
 Nr. 1 bis 3: gelöscht
 Nr. 4: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
- Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
 Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht.

Anmerkungen:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich im miet- und lastenfreien Zustand, d.h. die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Lt. Auskunft ist die Wohnung von einem der Eigentümer genutzt.

2.2.2 Teilungserklärung und Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum Nr. 5

Zur Bewertung liegt die Teilungserklärung vom 26.04.1971 liegt vor.

Der Grundbesitz mit der Fl.Nr. 30 ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum für 3 Ladeneinheiten (Teileigentum) und 4 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), jeweils mit Kellerräumen, aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 ist in der Teilungserklärung, wie folgt, dargestellt:

6. Miteigentumsanteil zu 156,25/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im zweiten Obergeschoss rechts,
bestehend aus 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Wiede, Balkon,
im Aufteilungsplan IV mit Nr.6 bezeichnet,
sowie dem dazugehörigen Kellerraum,
im Aufteilungsplan I Nr.5 bezeichnet,
mit einer Wohnfläche von 78,34 qm,

Die Ortsbesichtigung ergab, dass die Lage der besichtigten Wohnung (Nr. 6) und der Kellerraum Nr. 5 mit der Darstellung in den Aufteilungsplänen weitgehend übereinstimmen.

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass auf der Eingangsseite, im Norden „vor dem Haus“ ein Stellplatz genutzt werden kann. Eine rechtliche Grundlage bzw. schriftliche Vereinbarung zu dieser Stellplatznutzung liegt der Unterzeichnerin nicht vor. In der Teilungserklärung gibt es keine Regelung zu Stellplätzen.

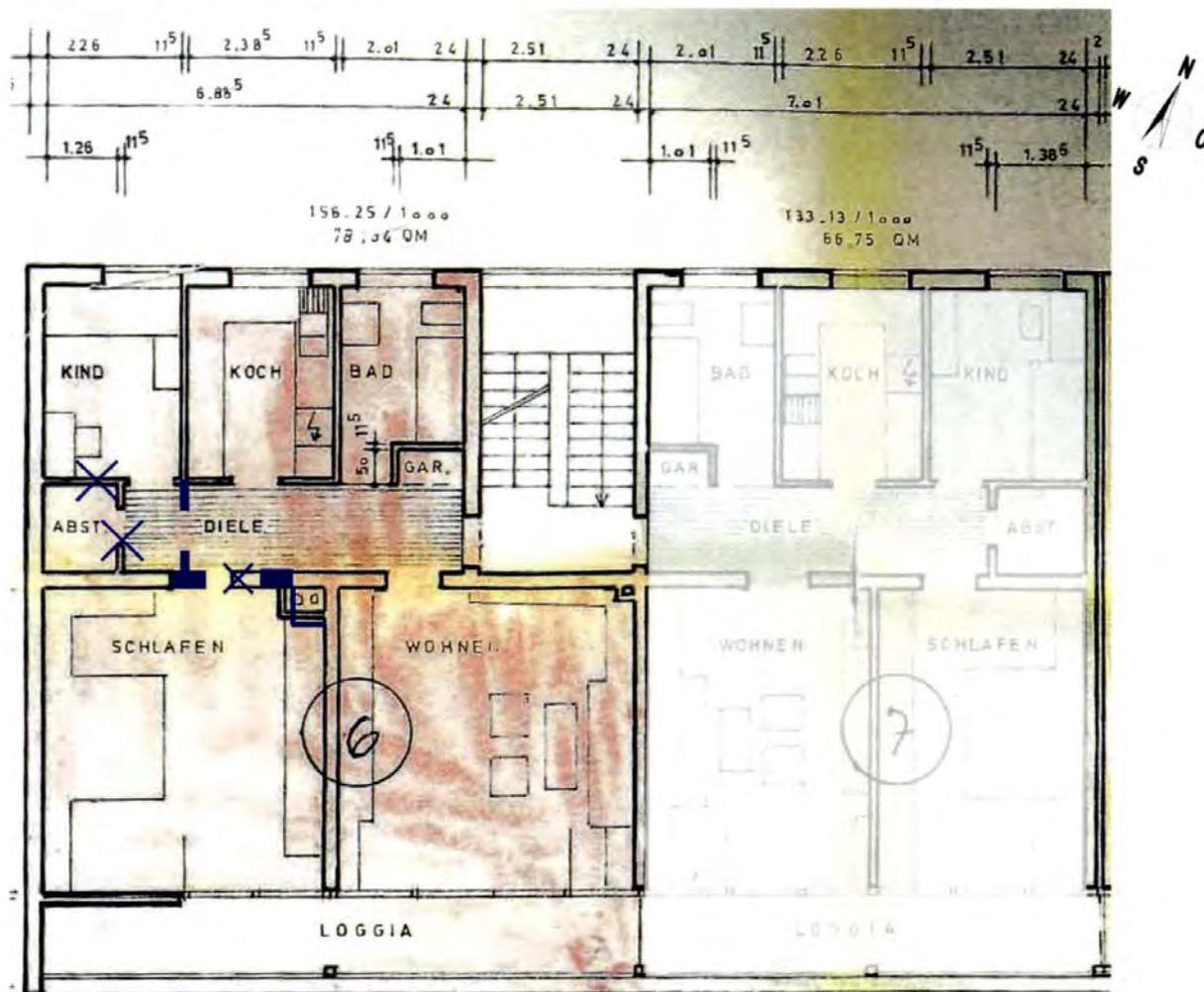
Stellplatz neben dem Hauseingang (mit Namensschild)



Im Folgenden werden die Grundrisse aus den Aufteilungsplänen abgebildet (verkleinert, Scanverfahren, nicht zur Maßentnahme geeignet):

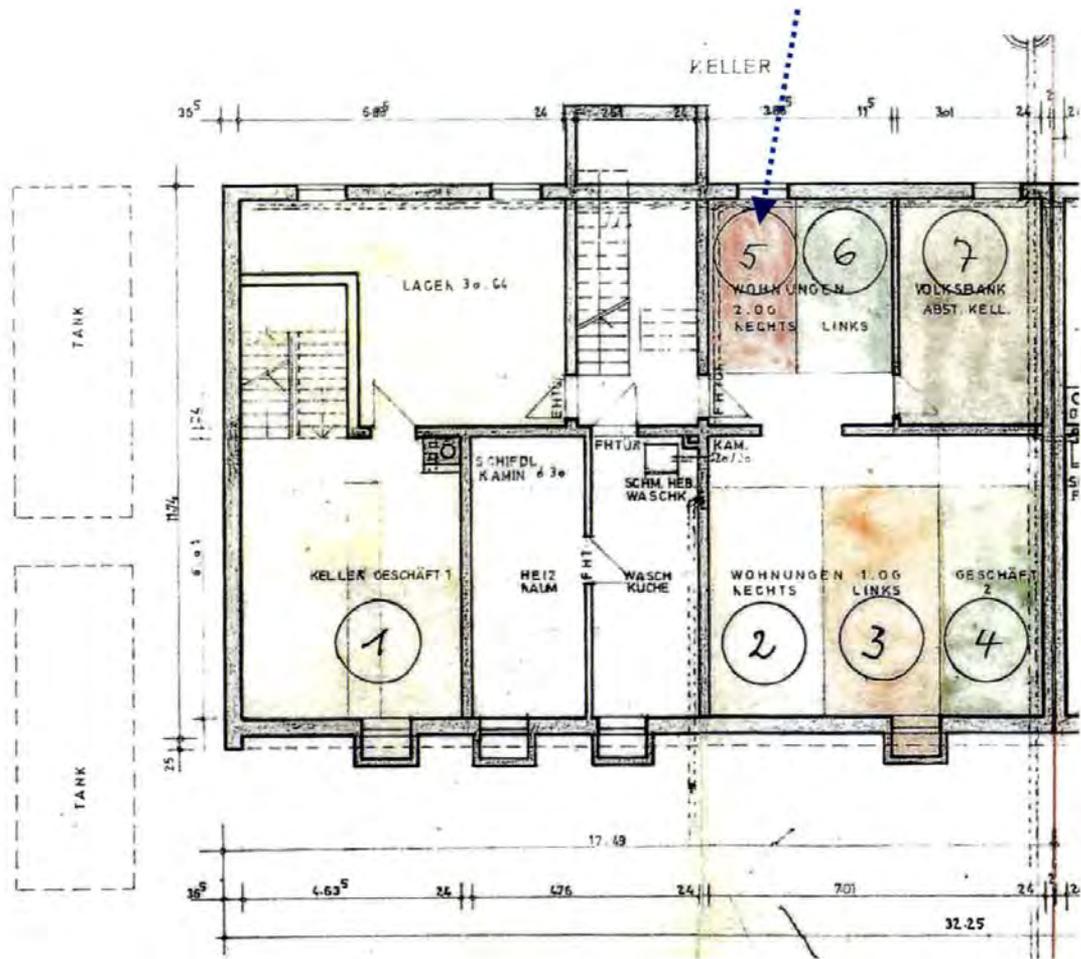
Grundriss 2. Obergeschoss

Die Wohnung Nr. 6 befindet sich im Westen des Treppenhauses. Planabweichende Ausführungen sind blau skizziert.



Grundriss Kellergeschoss

(Planausschnitt aus den Aufteilungsplänen, verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):
Der zugehörige Kellerraum Nr. 5 befindet sich östlich neben dem Treppenhaus.



2.3 Hausverwaltung

Lt. aktuellen Recherchen gibt es derzeit keine Hausverwaltung. Die letzte, aus den Unterlagen bekannte, Hausverwaltung teilte mit, dass der Energieausweis im Jahr 2018 „abgelaufen“ ist. Es liegt ein letzter Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2018 vor, hier war eine Instandhaltungsrücklage von rd. 3.800 € angegeben.

Lt. einseitiger Angabe der Eigentümer des Bewertungsobjektes wird aktuell kein Hausgeld gezahlt, die Instandhaltungsrücklage ist, lt. Angabe, seit Jahren aufgebraucht. Vor einigen Wochen wurde an einen der anderen Eigentümer für die Öllieferung ein Betrag von 1.000 € bezahlt. Prüf-bare Unterlagen dieser Angaben liegen der Unterzeichnerin dieses Gutachtens nicht vor.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Angaben und es wird angenommen, dass keine wert-relevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen.

2.4 Beschaffenheit

Der aktuelle, amtliche Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) wurde im Kapitel 2.1.2 abgebildet. Das Grundstück liegt nördlich, an der Echinger Straße und ist rechteckig. Das Flur-stück Fl.Nr. 30 ist knapp 22 m breit und ca. 25 m tief. Das Gelände ist weitgehend eben.

Im Grundbuch ist die Fläche des Grundstücks (553 m²) zum Bewertungsstichtag angegeben. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Ein Aufmaß wurde im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück (Fl.Nr. 30) wurde Anfang der 1970er Jahre eine Eigentumswohnanlage mit Läden und Lagerräumen erstellt. Im Erdgeschoss sind Läden untergebracht, in den beiden Ober-geschossen jeweils zwei Wohnungen, somit sind insgesamt vier Wohnungen in der Anlage mit sehr flachem Dach.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund handelt. In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Un-tersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht an-gestellt.

Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine konkreten Feststellungen auf dem Grundstück getroffen. Es wird für die Bewertung angenommen, dass der Grundwasser-stand als ortstypische Gegebenheit bereits in die Vergleichspreise eingeflossen ist.

Für die Bewertung wird ein unkontaminierter Boden vorausgesetzt und angenommen, dass keine Altlasten gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden, z.B. auch durch Lagerung auf dem Bewertungsgrundstück (z.B. Erdöltanks) vorhanden sind oder waren. Eine Untersuchung auf sog. "Altlasten" wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche aus heutiger Sicht schadstoffbelastet sein können.

Lt. derzeit vorliegenden Unterlagen sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der näheren Um-gebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (siehe: BayernViewer – Landesamt für Denkmalpflege, ein entsprechender Ausdruck wird in der Handakte aufbewahrt).

Die Erschließungsstraße ist hergestellt. Das Bewertungsgrundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Ortsübliche Versorgungsanschlüsse, wie Strom-, Wasser-, und Telefonan-schluss sind am Grundstück gegeben. Die zu bewertende Wohnung wird über eine zentrale Öl-heizungsanlage beheizt. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand voraus-gesetzt.

2.5 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Nach den vorliegenden Unterlagen gibt es für diesen innerörtlichen Bereich einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 114 – *Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiet entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße* aus dem Jahr 2016.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2a BauGB; § 1 BauNVO)

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

Im Bereich „I“ sind Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Bereich „II“ sind Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten nur in den Untergeschossen und den Obergeschossen zulässig. In der Erdgeschosebene / Zugangsebene sind diese Nutzungen unzulässig.

1.2 Innerhalb der Flurstücks-Nummern 25, 1026/3, 914/8 und 917 der Gemarkung Neufahrn (Flurstücke mit rechtskräftigen Baugenehmigungen für Spiel- und Automatenhallen) sind

1. Erneuerungen und Änderungen der Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten und deren Betrieb allgemein zulässig,
2. Erweiterungen der unter Nr. 1 genannten Anlagen unzulässig,
3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach Art der Nutzung nach Punkt 1.1 der Satzung zulässig ist.

Für die vorliegende Bewertung wird grundsätzlich die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen - ohne Werteeinfluss - ggf. erteilt werden. Für Auflagen, die z. B. in einer Baugenehmigung angegeben sind, wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht.

3. BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Das unterkellerte, dreigeschossige Wohnhaus in der Echinger Straße wurde in konventioneller Massivbauweise mit Stahlbetonstützen und -decken Anfang der 1970er Jahre im Stil der Bauzeit errichtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Wohnung auf dem westlichen Grundstück befindet. Das östliche Nachbargrundstück ist gleichartig bebaut, gehört aber nicht zum Bewertungsgrundstück, wurde daher auf dem Foto abgedeckt. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, an der Westseite.

Ansicht von Nordwesten

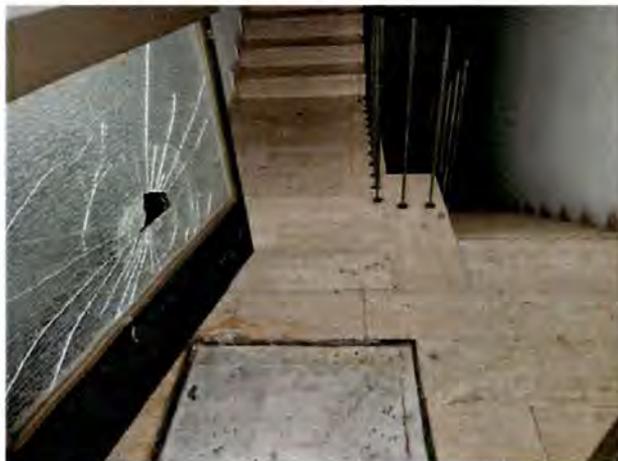


Ansicht von Südwesten



Der Zugang zu den Wohnungen, die sich im 1. und 2. Obergeschoss befinden, ist an der Nordseite. Die verglaste Aluminiumtür ist von einem Vordach überdeckt. Die Verglasung in der Eingangstüre ist beschädigt. Im Seitenteil des Türelements ist eine Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage angebracht.

Eingangstüre und Treppe



Briefkastenanlage von innen



Alle Ebenen werden über das Treppenhaus erschlossen. Eine Aufzugsanlage ist im Haus nicht vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist somit nicht barrierefrei erschlossen. Das Gebäude ist mit einem flachen Dach überdeckt. Im Treppenhaus befindet sich eine Luke zum, lt. Angabe, niedrigen Dachraum.

Das Grundstück ist nicht eingezäunt. Der Zugangs- und Zufahrtsbereich ist befestigt. An der Westseite stehen Müllboxen. Im Süden und Norden sind Parkflächen.

Im Treppenhaus sind nordseitig Glasbausteine eingebaut. Deutlich erkennbar sind im Treppenhaus die großflächigen Putzschäden an den Wänden. Die Natursteinbeläge der Trittstufen der Podesttreppe sind beschädigt.

Treppenhaus

Aufgang ins 2. Obergeschoss

Wohnungstüre



großflächige Putzschäden

Schäden am Stufenbelag



Im Kellergeschoss sind, lt. Aufteilungsplan, ostseitig vom Treppenhaus Kellerräume untergebracht. Westseitig befindet sich, lt. Aufteilungsplan, ein Lager-/Kellerraum, der der Ladeneinheit Nr. 1 zugeordnet ist. Gegenüber des Treppenhauses befinden sich, lt. Plan, Wasch- und Heizungsraum, diese Räume waren beim Ortstermin nicht zugänglich. Die Elektrozähler befinden sich im Flur des Treppenhauses.



3.2 Beschreibung der 3 - Zimmer-Wohnung, lt. Aufteilungsplan Nr. 6

Der Wohnungsgrundriss (lt. Aufteilungsplan) ist in Kopie im Kapitel 2.2.2 dieses Gutachtens dargestellt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,72 m), dem obersten Geschoss des Gebäudes.

Über die sog. *Diele* in der Wohnung werden die Räume im Norden, Bad, Küche und Kinderzimmer, im Süden Wohn- und Schlafzimmer erschlossen. Beide Räume, die nach Süden zur Straße hin orientiert sind, haben Zugang zum Balkon.

Die Wohnung trägt noch zum Teil die Handschrift der Bauzeit mit Stahlzargen und glatten Türblättern. In Wohn- und Schlafräum befinden sich noch großflächige dunkle Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit. Im Wohnraum ist eine große Glasscheibe im Fensterelement „blind“. Die Kunststoffrollläden haben Gurtwickler. Die Fenster an der Nordseite wurden etwa vor 20 Jahren durch Kunststoffisoliertglasfenster ersetzt. Die Bodenbeläge in der Wohnung, vorwiegend helle Laminatbeläge, wurden ebenfalls vor ca. 20 Jahren erneuert.

Die Abbildungen zeigen die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung:

Diele mit Wohnungstüre



Detail der Wohnungseingangstüre



Fenster- und Türelement im Wohnraum



Balkon



Die Innenräume sind an den Wänden gestrichen, die Decken sind überwiegend mit profilierten Styroporplatten beklebt. In Wohn- und Schlafzimmer sind Gliederheizkörper aus der Bauzeit, in der Küche und im Kinderzimmer im Norden sind „neuere“ Flachheizkörper angebracht. Der flache Heizkörper im Bad ist stark verrostet.

Wohnraum



Küche



Das Bad ist mit Waschbecken, Badewanne und WC ausgestattet, es gibt auch einen Waschmaschinenanschluss. Beim Ortstermin wurde angegeben, dass Gegenstände im Bad zum Teil erneuert wurden. Die Bodenfliesen sind überaltert, die Wandfliesen wurden ggf. überstrichen, sind zum Teil fleckig. Die Decke zeigt dunkle Verfärbungen, vermutlich Feuchteschäden.

Bad an der Nordseite

stehendes WC



Beim zugeordneten Kellerraum Nr. 5 (lt. Aufteilungsplan), handelt es sich um einen Kellerraum östlich neben dem Treppenhaus (siehe Grundriss und Erläuterungen im Kap. 2.2.2 dieses Gutachtens). Der Kellerraum hat ein Metallfenster nach Norden.

3.3 Baubeschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln, ohne sich in einzelnen Details zu verlieren.

Beschrieben wurden vorherrschende Ausführungen (verbal und bildlich), die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen (u.a. Baubeschreibung als Anlage III der Teilungserklärung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen, und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche heute schadstoffbelastet (z.B. Holzanstriche) sein können. Für eine genaue Prüfung wäre die Beauftragung eines Spezialgutachters erforderlich.

Wohn- und Geschäftsbebauung (Baujahr: ca. 1971/1972):

R o h b a u

- Konstruktion konventionelle Massivbauweise
- Keller lt. Baubeschreibung: Kellerfußboden und Kelleraußenwände in Stahlbetonbauweise, Innenwände: Mauerwerk, Decken: Stahlbetondecken
- Geschosse Außenwände: Mauerwerk 36,5 cm, 24 cm Kommunwand (lt. Planunterlagen 2 x 24 cm mit Dehnfuge), Innenwände: 24 cm und 11,5 cm (lt. Planunterlagen), Stahlbetondecken (lt. Baubeschreibung)
- Dach lt. Baubeschreibung: *durchlüftetes Kaltdach mit Innenentwässerung, Kiespreßausführung und Dachaußenkanten in Alu oder Eternitfertigteilen*
- Fassade Putzfassade (dunkle Verfärbungen über Fenstern und sichtbare Putzschäden)

H a u s t e c h n i k

- Heizung Ölzentralheizung (Baujahr nicht bekannt), Wohnung Nr. 6: Beheizung der zu bewertenden Glieder- und Flachheizkörper (starke Rostschäden beim Heizkörper im Bad)
- Warmwasserversorgung zentrale Versorgung
- Sanitäranlagen Wohnung Nr. 6: Waschmaschinenanschluss im Bad, Boden: Kleinmosaikfliesen, Wände: Fliesen; Decke: Styropor mit dunklen Verfärbungen; Ausstattung: Waschbecken, stehendes WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Badewanne
- Elektroanlage übliche, der Bauzeit entsprechende Ausstattung an Schaltern und Steckdosen, die Funktionsfähigkeit von Gegensprechanlage und Türöffner wurde nicht überprüft.
- A u s b a u Qualität: durchschnittlicher Standard aus der Bauzeit in allgemeinen Bereichen der Anlage, durchschnittlicher Standard zum Teil renoviert vor ca. 20 Jahren in der zu bewertenden Wohnung (allerdings mittlerweile mit deutlichen Abnutzungserscheinungen, Gebrauchsspuren und kleineren Schäden)
- Fußböden Treppenbereich: Natursteinbelag (erhebliche Schäden an den Trittstufen)
Kellergeschoss: Betonestrich, Wohnung 6: Laminat – und Fliesenbeläge
- Deckenunterseiten Kellergeschoss: Stahlbeton mit Anstrich, Leitungen zum Teil unter der Decke geführt; Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Wohnung Nr. 6: profilierte Styroporbeläge

- Wandbekleidungen Wohnung Nr. 6: Putz und Anstrich, Fliesen (aus der Bauzeit) im Bad und Fliesenschild in der Küche
- Fenster/Verglasung Kellergeschoss Metallgitterfenster über Geländeoberkante an der Nordseite, Straßenseite, Treppenhaus: Glasbausteine, Wohnung Nr. 6: südseitig großflächige Holzfenster mit Isolierverglasung, Balkontüren in gleicher Ausführung (deutliche Abnutzungserscheinungen), nordseitig Kunststoffisolierglasfenster, Kunststoffrollläden mit Gurtwickler (lt. Angabe ist die Funktionsfähigkeit deutlich eingeschränkt)
- Türen Hauseingangstür: Aluminiumglastüre unter einem Vordach mit verglastem Seitenteil, eingebaute Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen
Wohnung 6: Wohnungstür mit Spion in Stahlzarge, Innentüren: oberflächenfertige glatte Türblätter, Standardbeschläge
- Treppen Erschließung im Gebäude über Stahlbetonmassivtreppe mit Natursteinbelag, Stahlstabgeländer mit PVC-Handlauf im Treppenauge
- Balkon/Loggia Wohnung 6 zur Straßenseite im Süden: Stahlbetonplatte mit beschädigtem Plattenbelag, Brüstung mit Pflanztrog
- Einbauten In der zu bewertenden Wohnung ist eine Kücheneinrichtung vorhanden.
- Stellplatz befestigter Stellplatz, unmittelbar vor dem Haus an der Nordseite, ohne Einzäunung

Außenanlagen

- Einfriedung keine Einfriedung, Mülltonnen stehen neben dem Haus
- Bewuchs hochstämmige Bäume an der Straßenseite
- Sonstiges überwiegend befestigte Flächen ums Haus

Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes.

3.4 Zustand / Instandhaltung

Der Baubestand ist im Wesentlichen aus der Bauzeit geprägt und zeigt erhebliche Schäden und Instandhaltungsmängel. Die Putzschäden im Treppenhaus, die beschädigte Verglasung bei der Eingangstüre und die beschädigten Beläge bei den Trittstufen im Treppenhaus wurden bereits erwähnt und dargestellt. An der Fassade und an den Balkonen sind dunkle Verfärbungen und Putzschäden erkennbar.

Allgemeiner Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten kein Bau-schadensgutachten beinhaltet. Es kann nur ein beim Ortstermin offensichtlicher Zustand beschreiben werden.

Beispielhaft werden im Folgenden beim Ortstermin sichtbare Mängel und Schäden dargestellt, ohne dass hier Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Fassade im Norden



Fassade im Süden



In der Wohnung sind z.T. beschädigte Türblätter mit Stoßlöchern, Stoßschrammen an den Wand-leibungen sichtbar. Es wurde bereits erwähnt, dass die Glasscheibe beim großen Wohnzimmer-fenster „blind“ ist. Die über 20 Jahre alten Laminatbeläge zeigen deutliche Gebrauchsspuren und kleineren Schäden, z.T. breite Fugen.

Laminatbeläge mit Schäden

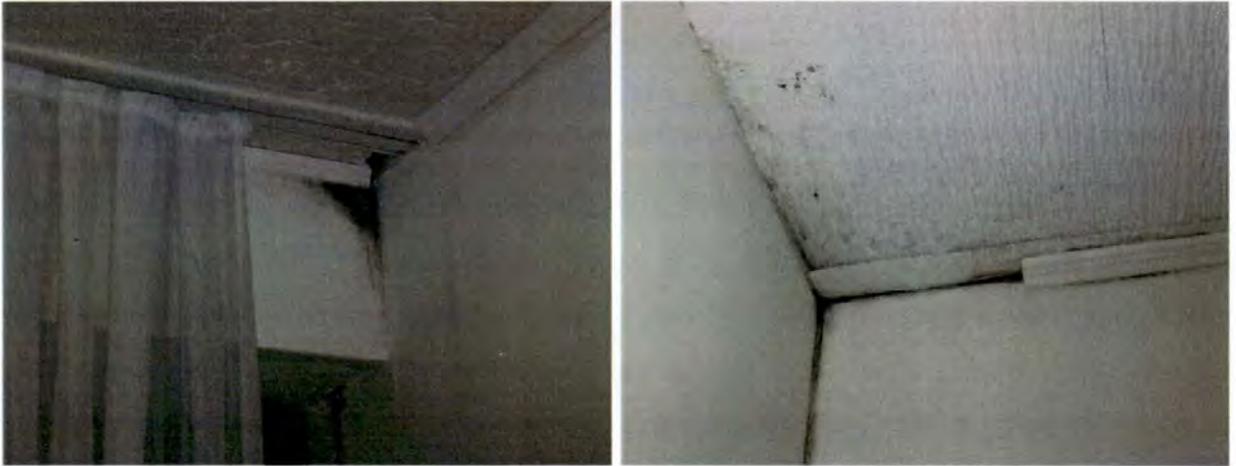


beschädigte Putzflächen an Wandleibungen



In den Räumen an der Westseite sind Feuchteschäden und dunkle Verfärbungen im Wand-deckenbereich sichtbar. Die Wände im „kleinen Kinderzimmer“ sind mit Gipskartonplatten verklei-det. Der Zustand, der sich dahinter befindlichen Wand, ist nicht sichtbar.

westliche Räume mit dunklen Verfärbungen im Wand-/Deckenbereich



Bilder vom Bad wurden bereits gezeigt und werden hier noch ergänzt.

rostiger Heizkörper

fleckige Fliesenoberflächen, dunkle Verfärbungen an der Decke



Die Fliesen über der Fensterbank im Bad und die Balkonfliesen sind stark beschädigt bzw. fehlen.



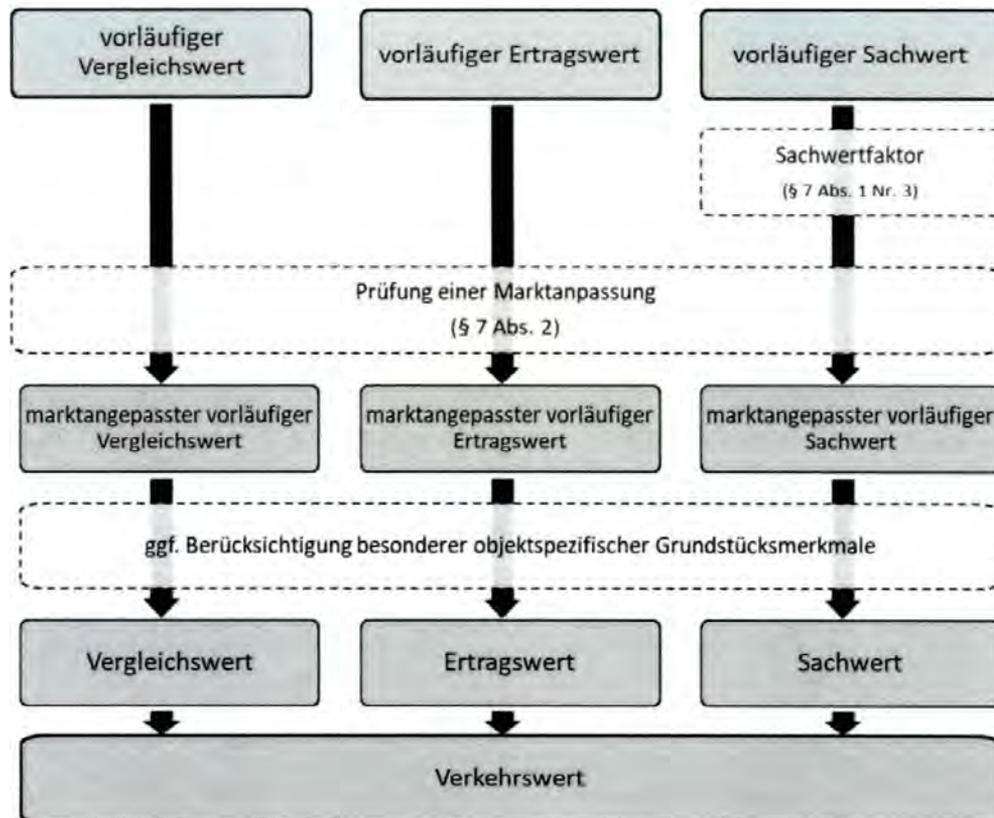
Der zugeordnete Kellerraum ist komplett zugestellt, Boden- und Wandoberflächen konnten beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden.

4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

4.1 Allgemeine Darlegungen

Die Bewertung wird in Anlehnung an die Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vorgenommen.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (bzw. ImmoWertA) sind die Bewertungsverfahren in Grafiken dargestellt, hier der Überblick:



Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke und bei Wohnungs- und Teileigentum.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (z.B. Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall.

Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen *des Einzelfalls auszuwählen und zu begründen* (§ 6, Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m²-Wohnfläche) orientiert. Der große Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt darin, dass i.d.R. keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da *sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt*.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine nicht vermietete Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) inkl. Kellerabteil. Das heißt, wertbestimmend ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren. Es liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, so dass dieses Verfahren nach ImmoWertV das „richtige“ Verfahren ist.

4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Der Gutachterausschuss im Landkreis Freising veröffentlichte bisher noch keine Immobilienmarktberichte.

Über 10 Jahre lang, war eine deutliche „*Flucht in die Substanz*“ erkennbar. Die Nachfrage nach Immobilien hatte im gesamten Großraum München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „*Ausverkauf*“ statt („Verkäufermarkt“), was zu sehr stark ansteigenden Preisen führte. Dies zeigte sich u.a. beim Bodenwertniveau, das in den letzten Jahren z.T. exponentiell anstieg.

Seit Mitte letzten Jahres (2022) hat eine Kehrtwende am Immobilienmarkt stattgefunden. Von Immobilienmarktbeobachtern wird davon gesprochen, dass der Immobilienmarkt *abgekühlt* ist und zum Teil sogar stagniert. Das Kaufverhalten für Immobilien im Allgemeinen ist *verhalten und abwartend*.

Bei Finanzierungen wird mittlerweile deutlich mehr Eigenkapital gefordert. Stark steigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere im Energie- und Baustoffsektor, sind zu berücksichtigen. Kaufinteressenten von Immobilien haben erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Der Immobilienverband Deutscher Makler (IVD) veröffentlichte bereits um die Jahreswende 2022/2023, dass *immer mehr Verkäufer merken, dass sich zu hohe Preisvorstellungen nicht verwirklichen lassen. [...] Der Traum vom Eigenheim ist für zahlreiche potentielle Interessenten in weite Ferne gerückt. Die Nachfrage im Kaufsegment ist derzeit deutlich verhaltener als noch vor einigen Monaten, die Vermarktungszeit der offerierten Objekte hat sich erheblich verlängert*.

Im Marktspiegel für Oberbayern 2023 (Sparkassen-Immo, veröffentlicht im März 2023) wurden für den Landkreis Freising (Teilmarkt - Gebrauchtmakler - Eigentumswohnung) folgende Preisspannen genannt: 4.000 €/m² bis 8000 €/m² (häufigster Wert 6.000 €/m²). Eine Spezifizierung von Lagen, Baujahren, Wohnungsgrößen ist nicht genannt.

Vertreter von Maklerverbänden veröffentlichten seit März 2023, dass die Anzahl der angebotenen Objekte im Vergleich zum Vorjahr um 47 % gestiegen ist. Das heißt andererseits, dass Käufer mehr Verhandlungsspielraum bei den Preisen haben, da das Immobilienangebot groß ist. Dass das Kaufverhalten verhalten ist, bestätigen selbst große, namhafte Münchner Maklerorganisationen, die berichten, dass die Kaufanfragen um mehr als 20 % zurückgegangen sind. Wie sich dies und das große Angebot an Immobilien auf die tatsächlich zu erzielenden Preise auswirkt, kann nur abgeschätzt werden. Es gibt leider bisher kaum belastbare Zahlen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, um Preisabschläge statistisch nachweisbar darstellen zu können. Von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern wird bei manchen Marktsegmenten von Abschlägen in Höhe von 20 bis 30 % gesprochen, wobei dies, nach Auffassung der Unterzeichnerin, sehr differenziert zu betrachten ist.

Lt. IMV-Angebotsdatenbank-Auswertung wurden in der Zeit seit Januar 2023 bis Oktober 2023 in Neufahrn (Landkreis Freising) einige Eigentumswohnungen (Baujahre 1970 bis 1972, Wohnungsgrößen 70 bis 80 m²) angeboten. Die genannten Angebotspreise lagen im Wesentlichen bei rd. 5.000 €/m² bis rd. 6.200 €/m² Wohnfläche. Die Gesamtkaufpreise für 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen lagen in einer Spanne zwischen rd. 370.000 und rd. 485.000 €. Genaue Lage- und Objektangaben dieser angebotenen Immobilien liegen der Unterzeichnerin nicht vor.

Die aktuelle Marktrecherche (Immobilienscout24) ergab, dass seit einigen Wochen eine renovierungsbedürftige Wohnung (Bj 1971, 68 m² Wohnfläche) zu einem Preis in Höhe von 295.000 € angeboten wird, das heißt rd. 4.340 €/m² Wohnfläche. Es werden zwei renovierte 80 m²-Wohnungen (Baujahr 1971) zu Preisen in Höhe von 399.000 € und 500.000 € angeboten, das sind m²-Preise von rd. 4.990 €/m² bis 6.250 €/m².

Tatsächliche Kaufpreise können von Angebotspreisen erheblich abweichen. Daher wurden im Rahmen dieser Bewertung ausgewertete Verkaufspreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Freising angefordert und diese werden zur Bewertung mit herangezogen

4.4 Objektbezogene Beurteilung

Die (Wohn-)Lage des Bewertungsobjektes in Neufahrn bei Freising ist zentrumsnah, allerdings an der viel befahrenen Echinger Straße und wird als etwas durchschnittlich, da durch Verkehrsimmissionen belastet, beurteilt. Die Echinger Straße ist als Tempo 50-Zone ausgewiesen.

Für den Bereich liegt ein Bebauungsplan vor. Wertrelevante bauliche Erweiterungen und Baurechtsreserven werden unter Berücksichtigung des Baubestandes nicht angenommen. Die kleine Eigentumswohnanlage mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet und nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Das äußere Erscheinungsbild der mehrgeschossigen Bebauung, wie auch die Ausstattung, ist aus der Bauzeit geprägt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 liegt im 2. Obergeschoss, an der Westseite, sie ist über das Treppenhaus erreichbar, ein Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Dem Vorteil, dass geringere Betriebs- und Wartungskosten, ohne Aufzugsanlage gegeben sind, steht eine evtl. Einschränkung der Käufer- und Nutzerschicht entgegen.

Die zu beurteilende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 hat einen funktionellen, diesem Wohnungstyp angemessenen Grundriss mit einer entsprechenden Wohnungsgröße von rd. 84 m² (inkl. Balkonanteil). Die einzelnen Räume sind hinsichtlich Orientierung (Bad, Küche und Kinderzimmer zur ruhigen Nordseite, Wohn- und Schlafräum zur straßenzugewandten Seite) und Raumgrößen als funktionsgerecht zu beurteilen. Die Ausstattung der Wohnung, insbesondere Badausstattung, aber auch vor ca. 20 Jahren erneuerte Laminatbeläge sind zum Teil überaltert bzw. mit deutlichen Gebrauchsspuren und kleineren Schäden behaftet. Für eine nachhaltige Nutzungsperspektive ist mit Renovierungsaufwand zu rechnen.

Das es, lt. Angabe, aktuell keine Hausverwaltung gibt, ist kein monatliches Hausgeld zu zahlen. Es sind aber auch keine allgemeinen Rücklagen vorhanden. Die Gesamtanlage zeigt deutliche Baumängel und -schäden. Dies wird als Nachteil beurteilt.

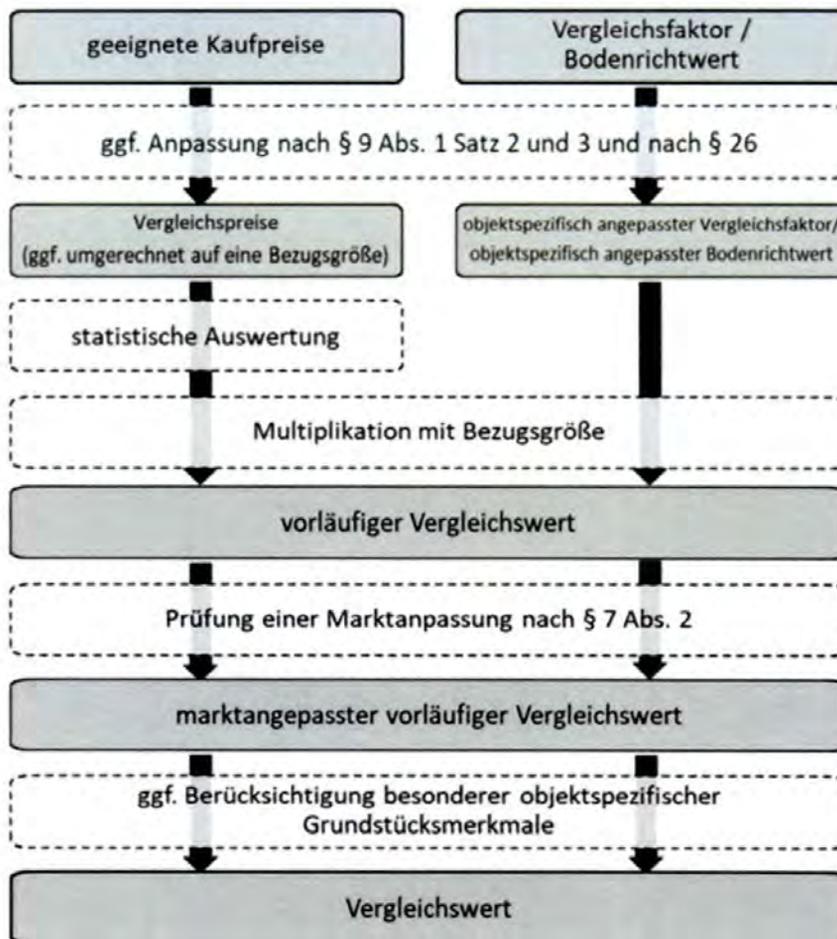
Es liegt kein Mietverhältnis vor. Die zu beurteilende Wohnung war zum Besichtigungszeitpunkt möbliert und genutzt.

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.3 dieses Gutachtens wird die Nachfrage nach Immobilien zum Bewertungsstichtag als durchschnittlich eingestuft. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit derartiger Objekte mit einigen Nachteilen wird im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und die Immobilienmarktlage als *sehr verhalten* eingestuft.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren

Das Ablaufschema ist in der ImmoWertA abgebildet.



5.2 Vergleichswerte für Eigentumswohnungen

Zur Beurteilung des wertgegenständlichen Objektes werden zum Bewertungsstichtag aus der Kaufpreissammlung Vergleichspreise (tatsächliche Verkaufspreise aus der Vergangenheit) von geeigneten Wohnungen (weitgehend gleichartige Baualtersklasse) herangezogen. Eine detailliertere Offenlegung der genannten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung ist aus Datenschutzgründen nicht gestattet. Im Wesentlichen handelt es sich hier um Verkaufsfälle aus gleichartigen Wohnungen (ähnliche Baujahre) in Neufahrn bei Freising.

Die Verkaufszeitpunkte der im Folgenden dargestellten, ausgewerteten Vergleichsverkäufe sind aus dem Zeitraum (Juni 2020 bis September 2023). Aktuellste Auswertungen bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung sind erfasst.

Um eine Scheingenaugigkeit und Rückschlüsse auf die tatsächlich verkauften Objekte aus Datenschutzgründen zu vermeiden, wurden bei den, in der untenstehenden Tabelle, genannten Kaufpreisen Rundungen vorgenommen und nicht detailliert angegeben. Die vorliegenden Vergleichsfälle weisen Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren; z.B. Lage, Umgebung, Wohnfläche, Baujahr und Verkaufszeitpunkt auf.

Soweit Korrekturen hinsichtlich der objektspezifischen Lage- und Wertmerkmale des Bewertungsobjektes vorzunehmen sind; müssen diese Zu- und Abschläge selbstverständlich angemessen sein, sie können jedoch nicht genau „berechnet“ werden. Im Regelfall sind Gutachter vielmehr darauf angewiesen, die angemessene Höhe von Zu- und Abschlägen zu schätzen.

Die unter „Zu-/Abschlag“, auf Grund der wertbestimmenden Faktoren (z.B. für Lage, Beschaffenheit, z.B. Vermietung) und des Zeitfaktors (rückliegendes Verkaufsdatum und zwischenzeitliche Preisentwicklung) bedingten Korrekturen wurden in der unten dargestellten Tabelle bereits vorgenommen. Die Zu- und Abschläge werden im Folgenden noch erläutert:

Ausgewertete Vergleichspreise - Wiederverkäufe von Wohnungen in Neufahrn bei Freising

Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Nutzung	Lage	Kaufpreis (€/m ²)	Zu-/Abschlag +/-	Wert markt-/lagebereinigt (€/m ²)
1	06/2020	80 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	4.570 €/m ²	-10,0%	4.113 €/m ²
2	09/2020	90 m ²	Whg, nicht vermietet	vergleichbar	4.930 €/m ²	0,0%	4.930 €/m ²
3	01/2021	70 m ²	Whg, vermietet	vergleichbar	4.810 €/m ²	0,0%	4.810 €/m ²
4	08/2022	60 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	5.250 €/m ²	-20,0%	4.200 €/m ²
5	11/2022	70 m ²	Whg, vermietet	vergleichbar	6.000 €/m ²	-10,0%	5.400 €/m ²
6	11/2022	100 m ²	Whg, vermietet	vergleichbar	5.880 €/m ²	-10,0%	5.292 €/m ²
7	04/2023	75 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	5.600 €/m ²	-12,0%	4.928 €/m ²
8	07/2023	70 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	4.400 €/m ²	-12,0%	3.872 €/m ²
9	08/2023	70 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	4.860 €/m ²	0,0%	4.860 €/m ²
10	09/2023	70 m ²	Whg, vermietet	besser	5.570 €/m ²	-10,0%	5.013 €/m ²
11	09/2023	35 m ²	Whg, nicht vermietet	besser	4.150 €/m ²	-10,0%	3.735 €/m ²
Hieraus errechnet sich ein arithmetischer Mittelwert von rd.					5.090 €/m²		4.650 €/m²

Kaufpreisspanne:

min. 4.150 €/m² 3.735 €/m²
 max. 6.000 €/m² 5.400 €/m²

Medianwert:

4.930 €/m² 4.860 €/m²

Die objektspezifischen Merkmale zu den o.g. Vergleichspreisen werden im Folgenden noch beschrieben.

- zu 1): ruhigere Lage, Baujahr 1971
3. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2): vergleichbare Lage, Baujahr 1970
1. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3): vergleichbare Lage, Baujahr 1971
1. Obergeschoss
kleinere Wohnung
vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4): ruhigere Lage, Baujahr 1968
1. Obergeschoss
kleinere Wohnung
vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 5): vergleichbare Lage, Baujahr 1971
1. Obergeschoss
kleinere Wohnung
vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 6): vergleichbare Lage, Baujahr 1971
1. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 7): bessere Lage, Baujahr 1970
3. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 8): bessere Lage, Baujahr 1970
2. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 9): bessere Lage, Baujahr 1970
3. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt

- zu 10): bessere Lage, Baujahr 1982
1. Obergeschoss
vergleichbarer Wohnungstyp
vermietet
wenig rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 11): ruhigere Lage, Baujahr 1982
2. Obergeschoss
kleinere Wohnung
nicht vermietet
wenig rückliegender Verkaufszeitpunkt

Erläuterungen zur Auswertung der Vergleichspreise:

- 1.) Der geschätzte Werteeinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjektes zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
- 2.) Für die zum Teil über zwei Jahre rückliegenden Verkäufe werden im Hinblick auf die aktuelle Immobilienmarktsituation (im November 2023, siehe Erläuterung im Kap. 4.3 dieses Gutachtens), insbesondere für die Verkaufsfälle im Jahr 2022 Preisreduktionen berücksichtigt.
- 3.) Die genannten Vergleichsobjekte liegen im innerörtlichen Bereich von Neufahrn bei Freising, für wertrelevante abweichende Lagequalitäten wurden in Bezug auf das lärmbelastete Objekt Abschläge vorgenommen.
- 4.) Die Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte liegen überwiegend zwischen rd. 70 m² und rd. 100 m². Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich vorwiegend um 3-Zimmer-Wohnungen. Wertrelevante Zu- oder Abschläge im Hinblick auf die Wohnungsgrößen sind nach Auffassung der Unterzeichnerin nicht erforderlich.
- 5.) Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungsstau - angenommen. Bei einigen Objekten ist angegeben: *Bauzustand „normal“*. Das Bewertungsobjekt ist deutlich überaltert und renovierungsbedürftig, dieser Aspekt wird im Kapitel „Besondere objektspezifische Merkmale“ noch berücksichtigt.
- 6.) Sofern Vergleichsobjekte *vermietet* sind, ist gelegentlich ein Zuschlag für *nicht vermietete* Objekte zu berücksichtigen, um einen Wert für eine „unvermietete“ Wohnung zu erhalten. Aus den vorliegenden Vergleichspreisen lässt sich ein deutlicher Wertunterschied von *nicht vermietet* und *vermietet* nicht identifizieren. Zu- bzw. Abschläge werden nicht angesetzt.
- 7.) Die Mittelwerte der stichtags- und lageangepassten Vergleichspreise der ausgewerteten Objekte liegen bei rd. 4.860 €/m² (Medianwert) bzw. 4.650 €/m² Wohnfläche (arithmetischer Mittelwert).

Zu Eigentumswohnungen gehörende Kellerabteile üblicher Größe und auch anteiliges Gemeinschaftseigentum sind in den Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen grundsätzlich enthalten.

5.3 Wertableitung

Für die zu bewertende Wohnung wird der Wert unter Berücksichtigung der genannten Vergleichspreise und sonstiger Marktdaten zunächst im „mittleren Preissegment“ (rd. 4.700 €/m², siehe oben) angesetzt.

rd. 84 m ² (Bezugsgröße) x 4.700 €/m ² =	394.800 €
vorläufiger Vergleichswert (15.11.2023):	gerundet: 395.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (nach § 8 ImmoWertV):

Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung für durchzuführende Renovierungen nicht unmittelbar aufzuwendende Kosten in Ansatz zu bringen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.

Bei einem „Verkäufermarkt“, wie dies in den letzten Jahren der Fall war, orientierte sich der *Werteinfluss* am Immobilienangebot, ohne dass der „*Werteinfluss*“, mit den in der Regel deutlich höheren Kosten, die vermutlich für Renovierungen aufzubringen waren, gleichzusetzen war. In Zeiten, in denen evtl. Käufer Kostenrisiken hinnehmen müssen und, wie aktuell, eine abwartende Käuferakzeptanz bei Immobilien mit Mängeln gegeben ist, wird der *Werteinfluss* höher eingeschätzt und sich tendenziell auch an evtl. anfallenden Kosten orientieren.

Im vorliegenden Fall sind nach Auffassung der Unterzeichnerin erhebliche Renovierungen innerhalb der Wohnung und auch an der Gesamtanlage erforderlich, zum Beispiel Erneuerung von Bodenbelägen, Wand- und Deckenanstrichen, Erneuerung der Ausstattung im Bad.

Im vorliegenden Fall ist auch ein Kostennachteil insofern gegeben, dass keine Instandhaltungsrücklagen für die Gesamtanlage vorliegen, aber erhebliche Bauschäden und Mängel vorhanden sind (siehe Erläuterungen und Abbildungen in den Kap. 3.1, 3.2 und 3.4 dieses Gutachtens).

In Bezug auf die notwendigen Renovierungen, die Wohnungsgröße und eine evtl. anstehende Sonderumlage für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum wird der *negative Werteinfluss* im vorliegenden, konkreten Fall auf rd. 40.000 bis 50.000 € (ca. 10 % bis 13 % des vorläufigen Vergleichswertes) geschätzt.

Rechnerisch nachweisbar ist dieser *Werteinfluss* nicht, hier stößt die Wertermittlung an ihre Grenzen. Insbesondere, wie sich an der Gesamtanlage vorhandenen Baumängel und -schäden, ohne Hausverwaltung (siehe Erläuterung im Kap. 2.3 in diesem Gutachten), auf eine Käuferakzeptanz auswirken und, ob ein Käufer mit entsprechendem Preisabschlag bereit ist, entsprechende Risiken zu übernehmen, stellt einen Aspekt dar, der nicht rechnerisch und statistisch nachvollziehbar ist.

Für die Möglichkeit einen Kfz-Stellplatz zu nutzen, wird ein *positiver Werteinfluss* in Höhe von 2.500 € geschätzt.

Werteinfluss (- 45.000 € + 2.500 € = - 42.500 €)

Vorläufiger Vergleichswert:	395.000 €
zzgl. <i>Werteinfluss</i> (siehe Erläuterungen)	<u>- 42.500 €</u>
Zwischensumme:	352.500 €
Vergleichswert zum 15.11.2023 (im <u>miet- und lastenfreien</u> Zustand):	gerundet: 352.500 €

6. VERKEHRSWERT

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten eine 3-Zimmer-Wohnung, die sich im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage in Eching befindet, bewertet. Die Bebauung ist ca. 50 Jahre alt.

Der Verkehrswert wird aus Vergleichsdaten abgeleitet. Wertbestimmend waren die Lage, Wohnungsgröße und der Zustand der Bebauung bzw. der zu bewertenden Wohnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien nicht exakt mathematisch errechnet werden kann, es handelt sich letztendlich um eine *Wertschätzung*.

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation mit erhöhten Zinsen im Vergleich zu der Zeit vor ca. 1 ½ Jahren und die Immobilienmarktlage führen dazu, dass nicht mehr alle aufgerufenen Angebotspreise erzielt werden können. Das Kaufverhalten stagniert. Daher ist zu beachten, dass es sich um eine stichtagsbezogene Verkehrswertschätzung handelt. Eine Prognose zum Wert, auch für die nähere Zukunft (z.B. bei längerer Vermarktungsdauer), kann nicht gegeben werden.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren, insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie, 156,25 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück mit der Fl.Nr. 30 in **Neufahrn bei Freising, Echinger Str. 10** zum Wertermittlungsstichtag (15.11.2023 = Tag der Ortsbesichtigung), wie folgt, geschätzt:

352.500 €

(in Worten: dreihundertzweiundfünfzigtausend-Euro)

(im miet- und lastenfreien Zustand)

Der geschätzte Wert berücksichtigt (im Sinne des § 74 a ZVG) einen miet- und lastenfreien Zustand. Er bezieht sich somit abweichend zu der o.g. Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehender (bereits fälliger) bzw. kurzfristig anstehender Sonderumlagen, evtl. noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.



Die Sachverständige

Germering, den 12.12.2023