

# Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
sowie Beleihungswertermittlung  
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Pettenkofersstraße 31  
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713  
kornelia.foerster@gmx.de

## Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



**Bewertungsobjekte:** Eigentumswohnung Nr. 5 mit Kellerabteil und  
Garage Nr. 15 in der Wohnanlage  
Tuchinger Straße 35, 85356 Freising  
161/1000 MEA (ETW), 3,4/1000 MEA (Garage),  
an FINr. 618/5, Gemarkung Neustift

**Auftraggeber:** Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

**Aktenzeichen:** 2 K 75/23

**Verkehrswert:** 455.000,00 €

**Wertermittlungs- und**

**Qualitätsstichtag:** 06.11.2023

**Tag der Ausfertigung:** 23.11.2023

**Seitenanzahl:** Das Gutachten umfasst 55 Seiten inkl. Anlagen

**Anzahl der Ausfertigungen:** insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (2)	
23. NOV. 2023	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	OKM _____

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	3
1.1	Auftraggeber und Zweck des Gutachtens .....	3
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	3
1.3	Arbeitsunterlagen.....	3
1.4	Besichtigung .....	4
1.5	Hinweise .....	4
2.0	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.1	Grundbuchdaten .....	7
2.1.1	Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 5.....	7
2.1.2	Grundbuchdaten Garage Nr. 15.....	8
2.2	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches .....	9
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	10
2.4	Vermietung und Verpachtung.....	10
3.0	Hausverwaltung .....	10
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes .....	12
4.1	Lage und Umgebung .....	12
4.2	Grundstücksbeschreibung .....	13
4.2.1	Topographie.....	13
4.2.2	Baurecht .....	14
4.2.3	Erschließungszustand.....	15
4.2.4	Bodenbeschaffenheit .....	15
4.2.5	Denkmalschutz .....	15
4.2.6	Immissionen / Beeinträchtigungen .....	15
4.2.7	Energieausweis .....	15
5.0	Baubeschreibung .....	16
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	16
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	17
5.3	Außenanlagen .....	19
5.4	Zustand und Beurteilung .....	19
6.0	Flächenberechnungen.....	22
6.1	Vorbemerkungen .....	22
6.2	Wohnfläche.....	22
7.0	Wertermittlung.....	23
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	23
7.1.1	Auswahl des Verfahrens .....	24
7.1.2	Marktrecherche.....	25
7.2	Vergleichswert .....	26
7.2.1	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 5.....	27
7.2.2	Vergleichswert Garage Nr. 15.....	29
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	30
7.3.1	Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden .....	30
7.4	Verkehrswert.....	31
7.4.1	Einzelwerte der Wertermittlung .....	32
8.0	Anlagen.....	33
9.0	Literaturverzeichnis .....	33

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 01.09.2023 mit der Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 5 mit Kellerabteil und Garage Nr. 15 in der Eigentumswohnanlage Tuchinger Straße 35, 85356 Freising, 161/1000 Miteigentumsanteile (ETW) und 3,4/1000 Miteigentumsanteile (Garage) an dem Grundstück FINr. 618/5, Gemarkung Neustift, beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

Es handelt sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

### **1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

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

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 06.11.2023.

### **1.3 Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Auszüge aus den Aufteilungsplänen und Bauplänen (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 06.11.2023 gemachte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war gegeben. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.
- Grundbuchauszüge vom 25.08.2023 in beglaubigter Abschrift.
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 31.07.2023.

- Urkunde „Grundstücksteilungsantrag, Sicherung einer Sickerfläche, Geh- und Fahrrecht“ vom 06.03.1985 (URNr. 415 Notar Franz Absmeier in Freising).
- Teilungserklärung vom 07.04.1987 (URNr. 624 des Notars Anton Ruckerl in Freising).
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 10.05.2007 (URNr. S1072/2007 des Notars Hermann Schmidl in Freising).
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.07.2022 und 19.09.2023.
- Informationsbeschaffung bei der zuständigen Hausverwaltung (I. Fritsch Hausverwaltung).
- Recherche bei der Stadtverwaltung Freising zur Abklärung des Baurechts (inkl. Informationen zum erteilten Vorbescheid vom 20.09.2021) und Beschaffung der Baupläne.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

#### **1.4 Besichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 06.11.2023 durchgeführt.

Besichtigt wurde der Zugang zum Wohngebäude „Tuchinger Straße 35“, der Zugang und die Eigentumswohnung Nr. 5 im 2.Obergeschoss, das Kellergeschoss mit dem lt. Mieterin zugehörigen Kellerabteil (gemäß Aufteilungsplan Nr. 2), der Wäsche- und Trockenraum sowie der Fahrradabstellraum. Das Kellerabteil Nr. 5 (lt. Aufteilungsplan) konnte nicht besichtigt werden, da von der Mieterin nicht genutzt. Die Speicherräume im Dachgeschoss waren abgeschlossen und somit nicht zugänglich. Im Außenbereich wurde die fünfteilige Garagenzeile, das Garagengebäude von außen sowie die Gesamtanlage besichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung waren die Mieterin und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

#### **1.5 Hinweise**

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/Bewertungsobjektes

können keine Berücksichtigung finden. Die Verfasserin dieses Gutachtens 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. 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 Funktionen wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. 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.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

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.

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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue

Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber 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 bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

## 2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.1 Grundbuchdaten

#### 2.1.1 Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 5

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Neustift, Blatt 2755 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 25.08.2023 wie folgt beschrieben:

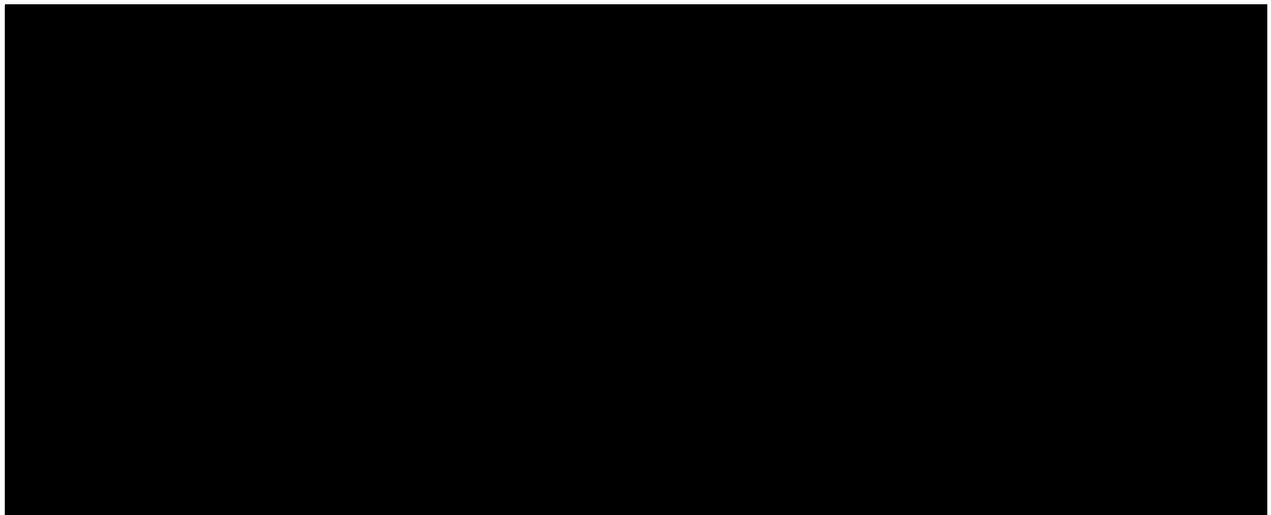
#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Freising		Neustift		Band 69 Blatt 2755	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (zur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
1	-	161 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 618/5	Tuchinger Straße 35, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Gebäude- und Freifläche	00	13	25
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerraum Nr. 5				
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 69 mit 70 Bl. 2751 - 2756, 2779 - 2788); <u>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich;</u> Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 7.4.1987; Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Bd. 64 Bl. 2553 hierher übertragen. Eingetragen am 27.7.1987.				
		<i>(Faderl)</i>		<i>(Freiberger)</i>		

#### Abteilung I      Eigentümer:

- Lfd. Nr. 1 - 4      gelöscht
- Lfd. Nr. 5.1      XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX.
- Lfd. Nr. 5.2      XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX.

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:**



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

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt, da sie bei einer Veräußerung i.d.R. abgelöst werden.

**2.1.2 Grundbuchdaten Garage Nr. 15**

Die zu begutachtende Garage ist vorgetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Neustift, Blatt 2787 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 25.08.2023 wie folgt beschrieben:

**Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht Freising Grundbuch von Neustift		Band 70 Blatt 2787		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a / b	c	4			
1	-	3,4 /1000 Miteigentumsanteil	an dem Grundstück Tuchinger Straße 35, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Gebäude- und Freifläche	00	13	25	
		618/5	verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 15				
			lt. Aufteilungsplan;				

das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 69 mit 70 Bl. 2751 - 2756, 2779 - 2788);

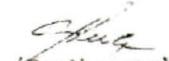
Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich;

Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 7.4.1987;

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Bd. 64 Bl. 2553 hierher übertragen.

Eingetragen am 27.7.1987.

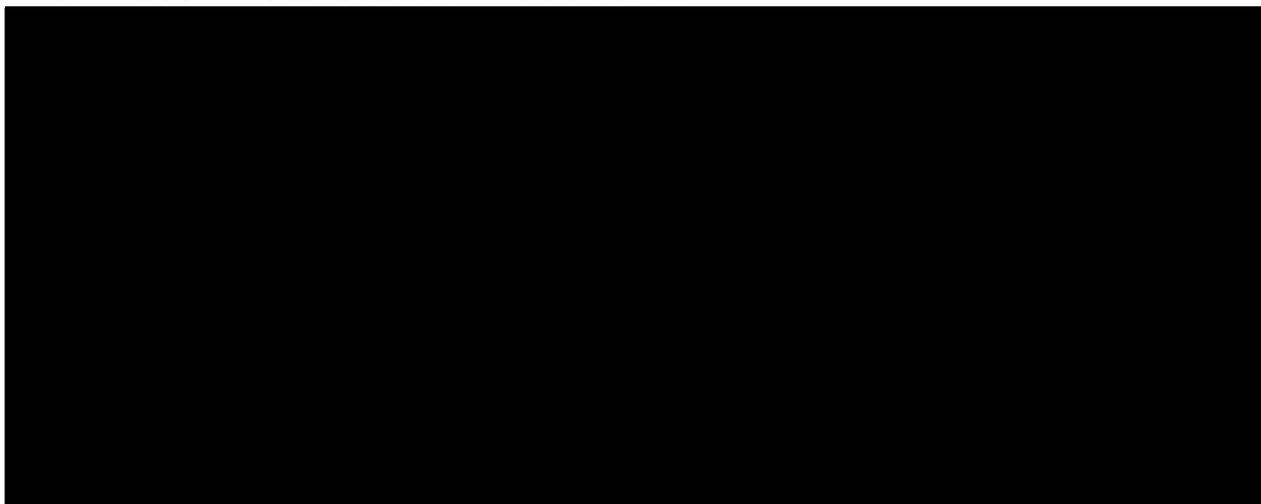
  
(Faderl)

  
(Freiberger)

**Abteilung I      Eigentümer:**

- Lfd. Nr. 1 - 4      gelöscht
- Lfd. Nr. 5.1      XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX.
- Lfd. Nr. 5.2      XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX.

**Abteilung II:      Lasten und Beschränkungen:**



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

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt, da sie bei einer Veräußerung i.d.R. abgelöst werden.

**2.2      Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches**

Die vorgetragenen Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (lfd. Nr. 1) dient der Erschließung der Nachbargrundstücke.

### **2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück**

Es sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

### **2.4 Vermietung und Verpachtung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Garage waren zum Wertermittlungsstichtag noch von der Mieterin bewohnt/genutzt. Beginn des Mietverhältnisses war der 01.02.2021, mit monatlicher Nettokaltmiete i.H.v. 1.250 €/m<sup>2</sup> (Wohnung) und 45 € (Garage). Der Mietvertrag wurde zum 30.09.2023 gekündigt. Aus Kulanzgründen (die Mieterin hat noch keine neue Wohnung gefunden), bewohnt die Mieterin das Bewertungsobjekt. Diese Aussage wurde von der Antragstellerin bestätigt.

### **3.0 HAUSVERWALTUNG**

Die Hausverwaltung wurde zum Bewertungsstichtag durchgeführt von:

I. Fritsch Hausverwaltung, vertreten von Irmgard Mayer  
Hirtenweg 51, 85375 Neufahrn bei Freising  
Tel.: 08165 / 691347

Es lagen Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.07.2022 und 19.09.2023 zur Bewertung vor.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage zum 31.12.2022: rd. 21.000 €, der Anteil für die Eigentumswohnung Nr. 5: rd. 3.500 € betrug. Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt 330 €. Anteilige Heizkosten sind hier enthalten. Für die Garage Nr. 15 werden keine Hausgeldzahlungen erhoben und keine separate Instandhaltungsrücklage gebildet.

Zum Wertermittlungsstichtag bestanden Hausgeldrückstände für das zu bewertende Objekt in Höhe von rd. 3.300 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung wurden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt. So wurden die Fenster (Zeitpunkt unbekannt, da vor Übernahme der Verwaltungstätigkeit) und 2013 die Gaszentralheizungsanlage erneuert. Aktuell ist ein neues Entwässerungssystem in Auftrag gegeben (Kosten ca. 7.000 €). Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage, für das Bewertungsobjekt entfallen rd. 1.000 €.

Im Protokoll vom 19.09.2023 wurde über einen Wasserschaden im Heizungskellerraum berichtet:

- **Heizanlage**

Es wurde darüber gesprochen, dass die Heizanlage das letzte Jahr bis heute konstant funktionierte. Die Wartung wird jedes Jahr durchgeführt! (Bei Gas nur alle 2 Jahre nötig)  
Die Betreuung durch die Fa. Baumgartner ist momentan zufriedenstellend.  
Entlüftung muss weiterhin regelmäßig überwacht und durch die Heizungsfirma vorgenommen werden, da die Entlüftung im gesamten Haus nur in den oberen Wohnungen möglich ist!  
Aktuell gibt es gerade einen Wasserschaden wegen defektem Entleerungsventil an der Zirkulationsleitung.  
Da der Schaden erst einige Tage nach Ventilbruch entdeckt wurde, musste der Heizraum ausgepumpt und ein Trockengerät aufgestellt werden. Die HV prüft welcher Schaden bzw. Trocknungsaufwand über die Gebäudeversicherung abzurechnen ist. Laut Versicherung sind defekte Ventile nicht mitversichert. HV klärt ab ob man die Ventile mit in die Gebäudeversicherung nehmen kann!

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war der Schaden lt. Angabe der Hausverwaltung behoben. Des Weiteren ist ein vollständiger Austausch (Gesamthaus) der Wasserventile in Planung (Kosten ca. 1.800 €). Der genaue Zeitrahmen für die Maßnahme wurde noch nicht beschlossen.

Gravierende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden nicht angegeben.

Die Hausverwaltung berichtet, dass Überlegungen seitens der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich eine Wohnhausaufstockung („Abbruch des Dachstuhles und Errichtung eines Flachbaus mit zwei Wohneinheiten inkl. energetischer Sanierung des gesamten Wohngebäudes“) bestehen. Die Sachverständige hat bei der Stadtverwaltung Freising recherchiert. Demnach liegt ein positiver Vorbescheid der Stadt Freising vom 20.09.2021 vor. Hierbei handelt es sich gemäß der Bauaufsichtsverwaltung „um keine endgültige Baugenehmigung, diese wäre gesondert zu beantragen“. Nach aktueller Angabe der Hausverwaltung sollen die geplanten Baumaßnahmen zunächst „verschoben“ werden (evtl. Ausführung mit Zeitangaben sowie Angaben zur Finanzierung sind unklar). Ein Antrag auf Baugenehmigung wurde nicht gestellt bzw. erteilt.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

## 4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

### 4.1 Lage und Umgebung

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Freising
Einwohner:	rd. 49.500 (Stand 30.06.2023)

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung und Garage liegt in der oberbayerischen Stadt Freising im Stadtteil Tuching und hier an der Tuchinger Straße Nr. 35.

#### **Makrolage:**

Freising ist nach München die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion München und zählt rd. 49.500 Einwohner.

Die Stadt ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, liegt etwa in der Mitte zwischen München und Landshut und grenzt im Norden an das Gelände des Flughafens Franz-Josef-Strauß an. Die Landeshauptstadt München ist ca. 30 km (ca. 30 Autominuten) entfernt. Über die S-Bahnhaltestelle am Freisinger Bahnhof gelangt man zum Münchner Hauptbahnhof in ca. 30 Fahrminuten. Zum Flughafen benötigt man mit dem Bus des MVV (Münchner Verkehrsverbund) nur ca. 10 Fahrminuten. Mit den Autobahnanschlüssen Freising-Süd, -Mitte und -Ost an die Bundesautobahn A 92 (München-Deggendorf), über die man die A 8 (München-Salzburg) oder den Autobahnring A 99 erreicht, ist die Stadt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus ist Freising über die Bundesstraßen B11 und B301 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen.

Der weitaus größte Teil der Arbeitsplätze in Freising liegt im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und anderen Dienstleistungen.

In der Stadt befinden sich Kindergärten, alle Schularten und eine Fakultät der Technischen Universität München. Läden und Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken, Fachleute aus Therapieberufen) ist gegeben. Das Krankenhaus Freising ist Lehrkrankenhaus der TU München.

Freising ist ein Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort. In Weihenstephan ist ein Forschungszentrum der TU München für Ernährung, Landnutzung, Umwelt und Landwirtschaft, sowie die Hochschule Weihenstephan angesiedelt.

Mit Sport- und Freizeitanlagen, Schwimmbad und Kino sind umfangreiche Freizeitangebote gegeben. Vöttinger Weiher, Pullinger Weiher oder Stoibermühlsee sowie die Isarauen sind

beliebte Naherholungsgebiete. Darüber hinaus bietet Freising ein umfangreiches Kulturangebot an.

### **Mikrolage:**

Der Stadtteil Tuching befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Freising, nördlich der Isar und der Bahnstrecke (München-Regensburg); im Westen führt die Bundesstraße B301 vorbei.

Die Wohnanlage mit dem Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Stadtteilbereich, an der Tuchinger Straße (Tempo-30 km-Zone), rd. 100 m nördlich der Landshuter Straße.

Das Stadtzentrum (Obere und Untere Hauptstraße) mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbietern und Gastronomiebetrieben ist im Südwesten nach rd. 2 km (Luftlinie) zu erreichen. Der Freisinger Bahnhof (mit S-Bahnhaltestelle Richtung München und Flughafen) liegt ebenfalls südwestlich in rd. 2,5 km Entfernung. An der Tuchinger Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft - nördlich und westlich - wurde eine neue dreiteilige drei- bzw. viergeschossige Eigentumswohnanlage errichtet. Weiter westlich sind überwiegend ältere drei-/viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Norden (rd. 60 m Entfernung) schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu qualifizieren. Das Verkehrsaufkommen an der Tuchinger Straße ist mäßig.

*(Quelle: [www.freising.de](http://www.freising.de); [www.bayernportal.de](http://www.bayernportal.de), wikipedia)*

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Kopie des Stadtplans im Maßstab 1 : 10.000.

## **4.2 Grundstücksbeschreibung**

### **4.2.1 Topographie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 1.325 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd rautenförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 39 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 33 m

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 3 m ab.

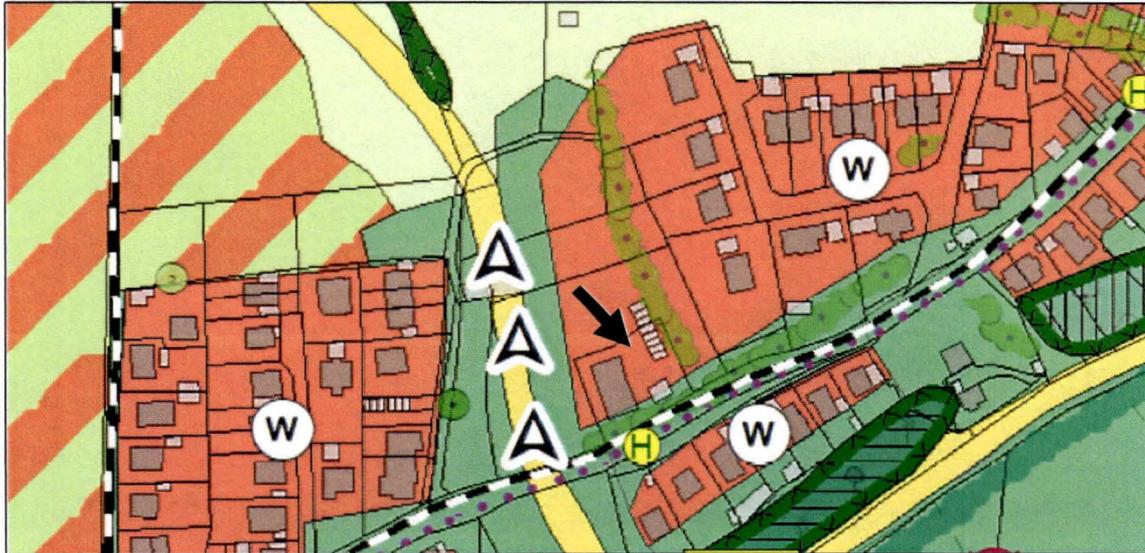
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

#### 4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Freising liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück größtenteils als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im südlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt und als Hinweis sind zu erhaltende Hecken, Sträucher und Gehölze im Plan enthalten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem dreigeschossigen Wohngebäude mit insgesamt sechs Wohneinheiten und zwei Garagen-Gebäuden mit insgesamt zehn Garagen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,55.

Hinweis: Da zum Wertermittlungsstichtag bezüglich einer möglichen Aufstockung (vgl. Kapitel 3.0) nur ein Vorbescheid (ohne Baugenehmigung) vorliegt, wird das evtl. mögliche künftige Maß der baulichen Nutzung bei der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

In der Teilungserklärung vom 07.04.1987 (URNr. 624 des Notars Anton Ruckerl in Freising) wird auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Freising vom 27.02.1987 verwiesen.

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

#### **4.2.3 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Tuchinger Straße (asphaltierte Straßendecke, kein Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Strom und Gas erschlossen. Somit sind alle üblichen Versorgungs- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden.

Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung Freising nicht mehr an.

#### **4.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

#### **4.2.5 Denkmalschutz**

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im November 2023) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### **4.2.6 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden weder benannt noch festgestellt. Grundsätzlich ist von einer durchschnittlichen Wohnlage auszugehen.

#### **4.2.7 Energieausweis**

Ein Energieausweis vom 10.04.2019 gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen vor. Der **Energieverbrauchskennwert** beträgt für das Gebäude, ermittelt auf der Grundlage des Energieverbrauchs von drei Jahren (01.06.2015 – 31.05.2018), inklusive dem Energieverbrauch für Warmwasser rd. 137 kWh/(pro m<sup>2</sup> und Jahr).

## 5.0 BAUBESCHREIBUNG

### 5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde auf dem Grundstück FINr. 618/5 im Jahr 1977 ein vollunterkellertes dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohnungen und zwei Garagengebäude mit insgesamt zehn Garagen errichtet. Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgte erst im Jahr 1987 (lt. Teilungserklärung vom 07.04.1987).

Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurden neue Kunststofffenster eingebaut, im Jahr 2013 die Heizungsanlage erneuert. Seither erfolgten außer den üblichen Instandhaltungsarbeiten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das vollunterkellerte Mehrfamilienhaus gliedert sich in Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der überdachte Hauseingang (mit Podeststufe) befindet sich an der Ostseite. An der Außenseite des Hauseingangs ist ein Klingeltableau inkl. Gegensprech- und Briefkastenanlage installiert. Das Haus ist mit einem Treppenhaus (UG bis DG) ausgestattet. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Somit ist ein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang nicht gegeben.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss. Vom Treppenhaus wird die Wohnung von rechts betreten.

Die **4-Zimmer-Wohnung Nr. 5** ist nach Westen, Norden und Osten orientiert. Alle Räume sind vom Wohnungsflur aus erschlossen. Die Ausrichtung der Räume ist wie folgt: das Wohnzimmer, Küche und Eltern-Schlafzimmer nach Westen; Kinderzimmer 1 nach Norden und Osten; Kinderzimmer 2, Bad und WC nach Osten. Bis auf den innenliegenden Flur mit Diele und Garderobe sind alle Räume über Fenster belichtet und belüftet. Die Loggia mit Westausrichtung ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer zu betreten.

#### **Wohnfläche laut Aufteilungsplan: 95,77 m<sup>2</sup>**

Zur Wohnung gehört das rd.10 m<sup>2</sup> große Kellerabteil Nr. 5 (lt. Aufteilungsplan).

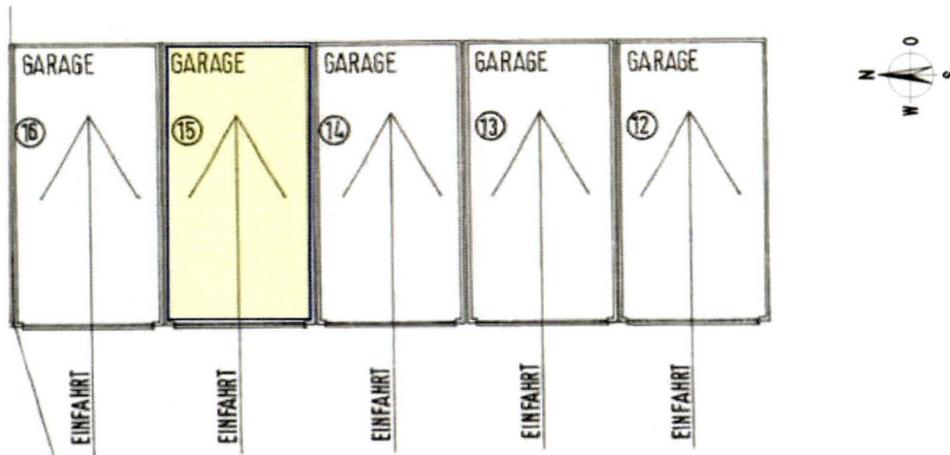
Das von der Mieterin genutzte Kellerabteil entspricht gemäß Aufteilungsplan dem Kellerabteil Nr. 2. Das „richtige“, zur Wohnung Nr. 5 zugehörige Kellerabteil Nr. 5 wird von einem anderen Bewohner genutzt. Laut Hausverwaltung wurden in der Vergangenheit die Kellerabteile getauscht; weitere Informationen hierzu liegen nicht vor. Angaben zum Hergang wurden (aufgrund Unkenntnis) nicht gemacht.

Das Kellerabteil Nr. 5 (lt. Aufteilungsplan) wurde von der Sachverständigen nicht besichtigt.

Im Untergeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume (Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellraum) und der Heizraum.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagengebäude: südöstlich des Wohnhauses ein unterkellertes Gebäude mit fünf Garagen, nordöstlich steht eine Garagenzeile mit fünf Garagen, u.a. mit der zu bewertenden Garage Nr. 15. Auch bei den Garagen ist vermutlich in der Vergangenheit ein Tausch erfolgt; genaue Informationen liegen nicht vor.

Die Garage Nr. 15 (vgl. Aufteilungsplan, mit gelber Markierung) ist die „zweite“ von Norden; die Mieterin nutzt die „vierte“ Garage von Norden (lt. Aufteilungsplan Nr. 13; Beschriftung vor Ort „Nr. 2“).



Hinweis: Gemäß ursprünglichen Plänen war die Garagenzeile achteilig und stand teils als Überbau auf dem nördlichen Nachbargrundstück (FINr. 618/9). Im Zuge der Neubebauung des Nachbargrundstücks wurden die drei nördlichen Garagen abgerissen.

*Anmerkung der Sachverständigen zu der oben beschriebenen Situation betreffend Kellerabteil Nr. 5 und Garage Nr. 15: Die tatsächlich vorgefundene Lage/Beschaffenheit stimmt nicht mit der rechtlichen (lt. Aufteilungsplan) überein. Die Sachverständige geht jedoch von einer Rechtmäßigkeit aus.*

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu).

## 5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbe-sichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäude-merkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Rich-tigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen wer-den. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues ver-wendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche aus heutiger Sicht schadstoffbelastet sein kön-nen. Für eine genaue Prüfung wäre die Beauftragung eines Spezialgutachters erforderlich.

Etwaige Wertminderungen sind nicht berücksichtigt. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

**Wohnhaus:**

Grundkonstruktion: Kellerumfassungswände aus Beton (Wandstärke der Umfassungswände  $d = 36,5$  cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände  $d = 36,5$  cm).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldachstuhl mit Pfannendeckung,  
Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.

Treppen: Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf;  
Kelleraußenzugang: Betontreppe mit Metallgeländer.

Fenster: Wohnung Nr. 5: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; Kunststoffrollos;  
im Keller: alte Metallfenster mit Metallgitter.

Türen: Hauseingangstüre (überdacht, Podeststufe): Leichtmetallkonstruktion mit Glasausfachung inkl. festem Seitenteil mit Klingel- und Wechselsprecheinrichtung, integrierte Briefkastenanlage;  
Wohnungseingangstüre: einfaches furniertes Türblatt (aus dem Baujahr); im Innenbereich (Wohnung Nr. 5): einfache, furnierte Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt (aus dem Baujahr);  
Keller: z.T. feuerhemmende Metalltüren, einfache Türblätter.

Böden: Wohnung Nr. 5: überwiegend Laminat oder PVC-Belag in den Wohn-, Schlafräumen und Flur, Fliesenbelag im Bad, alte Klinkerfliesen im WC;  
Treppenhaus: Natursteinbelag;  
Kellerflur: Teppichbelag auf Estrich.

Decken- und Wand- Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich;  
behandlung Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich;  
in der Wohnung Nr. 5: Wände und Decken mit Putz und Anstrich,  
Wandfliesen ca. 2 m hoch im Bad und halbhoch im WC,  
Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.

Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der  
installation: Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.

- Klingel- mit Wechselsprechanlage.
- Sanitärinstallation: Bad (renoviert): Badewanne, Dusche mit Kabine, zwei Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;  
WC: Stand-WC mit Tiefspülkasten, Handwaschbecken;  
Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung über Heizkörper.
- Loggia: Betonkragplatte, Metallgeländer mit Kunststoffbeplankung, Klinkerbelag, alte Markise.
- Kellerabteil Nr. 5: Hinweis: nicht besichtigt (vgl. Kapitel 5.1).  
Massiv-Zwischenwände; Zugang: einfaches Türblatt, abschließbar;  
lt. Aufteilungsplan kein Fenster.

### **Garagenzeile (fünfteilig):**

Fünf Fertigteilgaragen, Trapezblechdeckung.

Garage Nr. 15 (lt. Aufteilungsplan): Metallkipptor, Estrich.

### **Garagengebäude:**

Massivbauweise, seitlich Stützmauer, Pultdach mit Trapezblechdeckung, Kupferregentinnen, Metallkipptore; im Erdgeschoss drei von Süden befahrbare Garagen, im „Kellergeschoss“ zwei Garagen-Stellplätze (Zufahrt von Norden).

## **5.3 Außenanlagen**

- Einfriedung zur Straße mit Holzlattenzaun auf Betonsockel.
- Verkehrsflächen und Hauszugang z.T. mit Asphaltbelag, z.T. mit Betonpflastersteinen.
- Grünstreifen südlich und westlich des Wohnhauses: Aufwuchs bestehend aus Rasen, Bäumen und Strauchwerk.

## **5.4 Zustand und Beurteilung**

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 5 und Garage Nr. 15 im Wohnhaus an der Tuchinger Straße 35 in Freising.

Der Stadtteil Tuching (nordöstliche Stadtrandlage von Freising) ist im mittleren Wohnlagen-segment einzustufen. Positiv ist die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 301 und A 92) zu beurteilen.

Das Gebäude wurde in ortsüblicher Massivbauweise im Jahr 1977 errichtet.

Die **Wohnanlage** befindet sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem altersentsprechenden aber instandgehaltenen Zustand (u.a. Fenstererneuerung, neue Heizungsanlage, vgl. Kapitel 3.0 und 5.1). Altersgemäße Abnutzung ist durchwegs sichtbar.

In folgenden Bereichen wurden Renovierungsmaßnahmen beauftragt bzw. sind noch offen:

- Im Spätsommer 2023 ereignete sich im Kellerheizungsraum ein Wasserschaden; die Renovierung (Trocknung, Wände streichen) wird aktuell durchgeführt.
- Der defekter Holzlattenzaun soll in Eigentümergeinschaftsarbeit erneuert werden.
- Der Asphaltbelag der Verkehrsflächen ist brüchig.
- Aufgrund einer derzeit unzureichenden Regenwasserentwässerung ist dringend ein neues Entwässerungskonzept nötig. Ein Auftrag zur Erneuerung wurde erteilt.

Weitere Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum konnten, soweit eine Besichtigung möglich war, nicht festgestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der energetische Zustand des Wohngebäudes nicht dem aktuellen Standard entspricht. So ist kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) montiert, die Heizungsanlage wurde zwar im Jahr 2013 erneuert, hierbei handelt es sich um eine Gaszentralheizung.

Aktuell sind keine weiteren Renovierungsmaßnahmen in der Wohnanlage geplant. Allerdings gibt es Überlegungen seitens der Eigentümergeinschaft hinsichtlich einer Wohnhausaufstockung inkl. energetischer Sanierung des gesamten Wohngebäudes (vgl. Kapitel 3.0).

Die **4-Zimmer-Wohnung Nr. 5** wurde instandgehalten und in Teilen renoviert. Im Zeitraum ca. 2015 bis Anfang 2020er Jahre wurde das Bad erneuert und neue Bodenbeläge verlegt.

Teilweise stammt die Ausstattung noch aus dem Baujahr Ende der 1970er Jahre, z.B. Wohnungseingangs- und Innentüren, das WC, die Gegensprechanlage. Bei der Ortsbesichtigung waren deutliche Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren durchwegs vorhanden.

Es wurde ein Renovierungsstau mit folgenden Schäden und Mängeln festgestellt:

- Wasserschaden im Bad (erfolgte im Frühjahr 2022). Gemäß Angaben der Mieterin: aufgrund veralteter, poröser und undichter Rohre im Badewannenbereich. Folge waren Wasseraustritt unter der Badewanne und Dusche. Es wurden einige Fliesen an der Badewanne wg. der Reparatur entfernt und nicht wieder eingesetzt. Ob die Reparatur fallabschließend durchgeführt wurde, konnte nicht geklärt werden. Die Folgeschäden (Feuchtigkeit und Putzabblätterungen an den angrenzenden Wänden im Flur und Garderobe) waren zur Besichtigung noch vorhanden. Nach Angabe der Hausverwaltung soll der Schaden zeitnah von Fachleuten untersucht und ggf. behoben werden.
- Die Wände im Bad sind feucht, Stockflecken sind sichtbar. Grund ist ein falsches und unzureichendes Lüftungsverhalten in der gesamten Wohnung.
- Ein Wasserschaden in der Küche (Februar/März 2021) wurde Berichten nach behoben.

- Die Bodenbeläge, Sockelleisten und Steckdosen wurden Anfang der 2020er Jahre erneuert. Die Renovierung erfolgte in Eigenleistung und nicht fachmännisch ausgeführt.
- Die Rollladen-Kästen sind gemäß Angabe der Mieterin teilweise undicht, mit der Folge, dass Insekten (überwiegend Wespen) in die Innenräume gelangen. Rollläden lassen sich teilweise nicht bedienen.
- Das Fenster im Wohnzimmer lässt sich nicht „kippen“; die Fenstereinstellung sollte nachjustiert werden.
- An der Loggia-Außenwand sind Risse sichtbar (vermutlich statisch unbedenklich); nach Angabe überwiegend während des Neubaus der Nachbarwohnanlage entstanden. Eine fallabschließende Beurteilung dieses Mangels kann nicht getroffen werden, hierzu wäre die Meinung eines Fachspezialisten gefragt.

Aufgrund des bereits gekündigten Mietverhältnisses stand zum Besichtigungszeitpunkt die Wohnung weitgehend (bis auf einige Umzugskartons, ein Bett, Tisch und Regale) leer. Eine Einbauküche war nicht vorhanden.

Die Grundrisskonzeption ist funktionell. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur mit Gang und Garderobe, sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet.

Die Wohnungsgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 96 m<sup>2</sup> im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für eine 4-Zimmer-Wohnung.

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 5 im Untergeschoss, aktuell wird das Abteil Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan) genutzt (vgl. Kapitel 5.1).

Die zu bewertende Garage Nr. 15 ist ein Teil der fünfteiligen Garagenzeile nordöstlich des Wohnhauses. Die von der Mieterin genutzte Garage entspricht gemäß Aufteilungsplan der Garage Nr. 13 (vgl. Kapitel 5.1).

Das in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Nachbargrundstücke und wird auftragsgemäß wertmäßig nicht berücksichtigt.

Der Mietvertrag wurde zum 30.09.2023 gekündigt (vgl. Kapitel 2.4).

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, hohe Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) besteht eine erhebliche, schwierig einzuschätzende Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar. Deshalb ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit derartiger Objekte wird im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation als verhalten eingestuft.

## 6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.

Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

### 6.2 Wohnfläche

Aus den Aufteilungs- und Bauplänen konnten Wohnflächen entnommen werden.

Es erfolgte somit ein Putzabzug in Höhe von 3% bei der Berechnung. Die überdeckte Loggia wurde zu 25 % angerechnet.

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (gemäß Aufteilungsplan)</b>			<b>Fläche</b>
<b>Wohnung Nr. 5</b>			
Wohnen			24,60 m <sup>2</sup>
Küche			12,30 m <sup>2</sup>
Eltern-Schlafzimmer			17,30 m <sup>2</sup>
Diele			7,32 m <sup>2</sup>
Garderobe			1,71 m <sup>2</sup>
WC			2,09 m <sup>2</sup>
Bad			6,52 m <sup>2</sup>
Flur			3,46 m <sup>2</sup>
Kind 1			11,65 m <sup>2</sup>
Kind 2			9,25 m <sup>2</sup>
Loggia zu 25%			2,53 m <sup>2</sup>
			<b>98,73 m<sup>2</sup></b>
3 % Putzabzug	3,0%	./.	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 5</b>			<b>95,77 m<sup>2</sup></b>

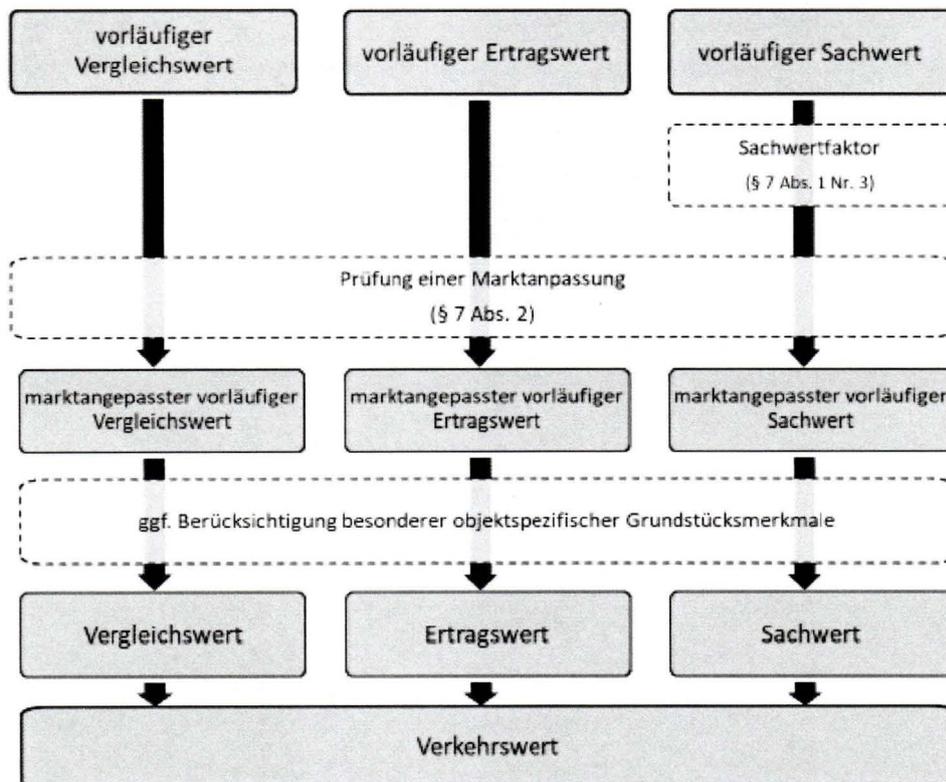
Diese Flächenangabe ist informativ, eignet sich aber nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

## 7.0 WERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
  - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
  - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

#### **7.1.1 Auswahl des Verfahrens**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum), die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben wird. Wertbestimmend ist somit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Vergleichswert abzuleiten.

### 7.1.2 Marktrecherche

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Freising wurden Angaben aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Auswertung wird im Kapitel 7.2 dargestellt.

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an. Die veränderten Marktbedingungen führen häufig zu Preiskorrekturen „nach unten“.

Laut einer Trendumfrage des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern zur Preisentwicklung (Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen) ist für den Landkreis Freising eine negative Preisentwicklung von rd. 5 % zu erkennen (Entwicklung Preisniveau 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022). Diese Entwicklung wurde aufgrund erfolgter Transaktionen abgeleitet. Hierbei ist noch nicht die deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer berücksichtigt. Der Markt hat sich von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt gewandelt. Nachfolgend wurden von der Sachverständigen Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) wurden in Freising im Jahr 2023 Eigentumswohnungen mit vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen (Baujahr 1974 bis 1979; Wohnfläche rd. 88 m<sup>2</sup> bis 98 m<sup>2</sup> angeboten: Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen 4.365 €/m<sup>2</sup> € bis 7.250 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Internetrecherche (siehe Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Freising folgende annähernd vergleichbare Eigentumswohnungen im Wiederverkauf angeboten:

3-Zimmer-Wohnung rd. 89 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1983), 425.000 € (entspricht rd. 4.775 €/m<sup>2</sup>);

3-Zimmer-Wohnung rd. 79 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1972), 385.000 € (entspricht rd. 4.875 €/m<sup>2</sup>);

4-Zimmer-Wohnung rd. 100 m<sup>2</sup> (Baujahr: 1975), 589.000 € (entspricht rd. 5.900 €/m<sup>2</sup>).

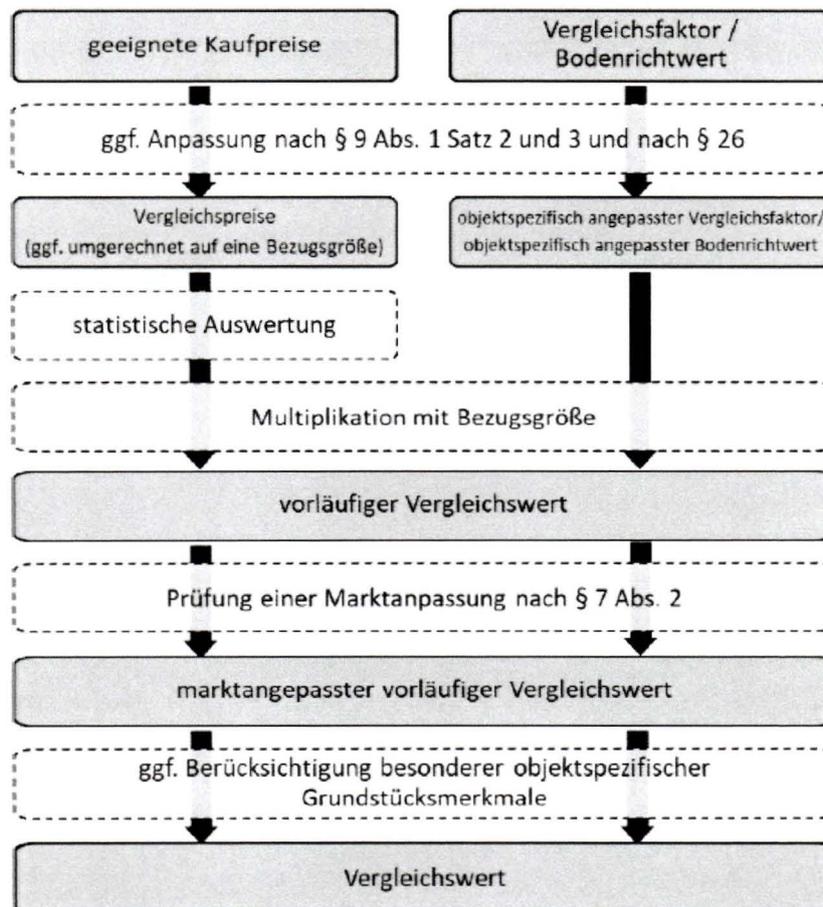
Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

Auffällig bei den genannten Immobilien-Internetportalen sind die zunehmenden „Preisreduzierungen“ der Angebotspreise. Dieses Vorgehen deutet auf die bereits beschriebene Zurückhaltung der Kaufinteressenten hin.

## 7.2 Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Ablaufschema zur Ermittlung des Vergleichswertes:



Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 7.2.1 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 5

Aus der beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen annähernd vergleichbaren Baualters und Größe entnommen werden.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	Eckerstraße	1973	01/2023	94 m <sup>2</sup>	5266 €/m <sup>2</sup>
2	Plantagenweg	1975	04/2023	79 m <sup>2</sup>	3811 €/m <sup>2</sup>
3	Kepserstraße	1974	06/2023	72 m <sup>2</sup>	4792 €/m <sup>2</sup>
4	Kepserstraße	1974	07/2023	73 m <sup>2</sup>	4947 €/m <sup>2</sup>
5	Tucher Straße	1977	09/2023	96 m <sup>2</sup>	4699 €/m <sup>2</sup>

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich vom Bewertungsobjekt zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage („bessere“ bzw. durch Verkehrslärmimmissionen belastete Wohnlage, etc.), des Baualters, Größe, des Wohngebäudestandards sowie der Vermietung und werden deshalb nachfolgend angepasst. Dabei ist zu beachten, dass der festgesetzte Werteeinfluss bei schlechteren Qualitätsmerkmalen zu einer positiven Anpassung und umgekehrt führen.

So sind Vergleichsobjekte in einer besseren Wohnlage (höhere Bodenrichtwertzone), jüngeren Baualter und besserem Wohngebäudestandard mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt. Das Bewertungsobjekt hat zum Wertermittlungstichtag das Merkmal „nicht vermietet“, da wie im Kapitel 2.4 beschrieben, das Mietverhältnis zum 30.09.2023 gekündigt

wurde. Für die Bewertung wurden drei Vergleichsobjekte im vermieteten Zustand herangezogen, so wird bei diesen Objekten ein Zuschlag (in Anlehnung an die Ausführungen des Immobilienmarktberichtes München 2022) i.H.v. bis zu 8 % berücksichtigt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	Eckerstraße	1973	01/2023	-7,0%	4897 €/m <sup>2</sup>
2	Plantagenweg	1975	04/2023	10,0%	4192 €/m <sup>2</sup>
3	Kepserstraße	1974	06/2023	4,0%	4984 €/m <sup>2</sup>
4	Kepserstraße	1974	07/2023	-4,0%	4749 €/m <sup>2</sup>
5	Tuchinger Straße	1977	09/2023	4,0%	4887 €/m <sup>2</sup>

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Januar bis September 2023.

Auf Basis der geschilderten Marktentwicklung auf dem Immobilienmarkt (vgl. Kapitel 7.1.2) werden die Vergleichswerte auf den aktuellen Stichtag angepasst:

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	Eckerstraße	1973	01/2023	-3,0%	4750 €/m <sup>2</sup>
2	Plantagenweg	1975	04/2023	-1,0%	4150 €/m <sup>2</sup>
3	Kepserstraße	1974	06/2023	-1,0%	4934 €/m <sup>2</sup>
4	Kepserstraße	1974	07/2023	0,0%	4749 €/m <sup>2</sup>
5	Tuchinger Straße	1977	09/2023	0,0%	4887 €/m <sup>2</sup>

Mittelwert Wohnungsgröße		83 m <sup>2</sup>
Kaufpreisspanne:	min.	4150 m <sup>2</sup>
	max.	4934 m <sup>2</sup>
Mittelwert		4694 m <sup>2</sup>
Median		4750 m <sup>2</sup>
Standardabweichung		315 €
		6,71%
Variationskoeffizient		0,067
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		4.064 €
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		5.324 €

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,067 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) bessere Lage, städtische Umgebung, älteres Baualter, vergleichbare Standardstufe, vergleichbare Wohnungsgröße, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) bessere Lage, städtische Umgebung; älteres Baualter, bessere Standardstufe, kleinere Wohnungsgröße, vermietet, keine Garage bzw. Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) höherwertigere Bodenrichtwert-Lage aber Nähe Gewerbegebiet, älteres Baualter, kleinere Wohnungsgröße, vergleichbare Standardstufe, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) höherwertigere Bodenrichtwert-Lage aber Nähe Gewerbegebiet, älteres Baualter, kleinere Wohnungsgröße, vergleichbare Standardstufe, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 5) vergleichbare Stadtrandlage; gleiches Baualter, vergleichbare Wohnungsgröße, vergleichbare Standardstufe, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt

Hinweise:

- Drei Vergleichsobjekte waren „vermietet“ und zwei waren „nicht vermietet“.
- 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.
- Zu Eigentumswohnungen gehörende Kellerabteile üblicher Größe (nicht Hobbyräume oder dergl.) und auch anteiliges Gemeinschaftseigentum sind in den Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen grundsätzlich enthalten.

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein u.a. lage-, baualters- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 4.694 €/m<sup>2</sup>, gerundet 4.700 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 83 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Wohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

**Angemessener Vergleichspreis** rd. **4.700 €/m<sup>2</sup>**

**Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 5**

95,77 m<sup>2</sup> x 4.700 €/m<sup>2</sup> = rd. **450.000 €**

**7.2.2 Vergleichswert Garage Nr. 15**

Aus der beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnten ein Vergleichspreis für eine Garage i.H.v. 25.000 €, ein Vergleichspreis für einen Tiefgaragen-Stellplatz i.H.v. 20.000 € entnommen werden (Verkaufszeitpunkt: Januar bis Juli 2023). Eine detaillierte Offenlegung der genannten Vergleichspreise ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass Garagen bzw. Tiefgaragen-Stellplätze (bei fehlenden Preisangaben der Verkäufer) in Auswertungen des Gutachterausschusses mit einem pauschalen Ansatz von 15.000 € berücksichtigt werden. Somit bilden die Verkaufspreise eine Spanne von 15.000 € bis 25.000 €; im Mittel **20.000 €**.

Dieser Mittelwert wird für die zu bewertende Garage als markt- und sachgerecht erachtet.

**Angemessener Vergleichspreis** rd. **20.000 €/m<sup>2</sup>**

### 7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- Rechten und Lasten (...).

Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### 7.3.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Entsprechend den Ausführungen der ImmoWertV und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein. Es handelt sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“.

Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (überalterte Ausstattung), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht. Bei einem „Käufermarkt“, wie aktuell gegeben, werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mängelbehebung deutlich höher angesetzt.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung bzw. tatsächlich anfallenden Mängelbeseitigungskosten. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von

Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wies zum Stichtag einen Renovierungsstau auf (vgl. Ausführungen im Kapitel 5.4). Die daraus resultierende **Wertminderung** wird mit 3 % bis 4 % des ermittelten Vergleichswertes der Wohnung geschätzt (vergleiche Ausführungen im Kapitel 7.2.1).

Werteinfluss ./. rd. 15.000 €

#### 7.4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 7.1.4 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 5	450.000 €
Vergleichswert Garage Nr. 15	20.000 €
Werteinfluss (Mängel und Schäden)	./. 15.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher

Lage, begutachte ich den **Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 mit Kellerabteil und Garage Nr. 15 in der Wohnanlage Tuchinger Straße 35 in 85356 Freising, 161/1000 Miteigentumsanteile (ETW) und 3,4/1000 Miteigentumsanteile (Garage) an dem Grundstück FINr. 618/5 der Gemarkung Neustift, zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2023** mit

**455.000 €**

(in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend--EURO)

Der Wert des Zubehörs (Inventar, Mobiliar und sonstige bewegliche Güter) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

#### 7.4.1 Einzelwerte der Wertermittlung

**Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 5 zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2023:**

**435.000 €** (in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend --EURO)

**Verkehrswert Garage Nr. 15 zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2023:**

**20.000 €** (in Worten: zwanzigtausend--EURO)

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

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und den im Auftrag genannten Verwendungszweck. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 23.11.2023

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)

DIN EN ISO/IEC 17024



## 8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie  
Anlage 2: Ortsplankopie  
Anlage 3: Lageplankopie  
Anlage 4: Aufteilungspläne  
Anlage 5: Technische Daten  
Anlage 6: Energieausweis  
Anlage 7: Fotodokumentation mit 28 Fotos

## 9.0 LITERATURVERZEICHNIS

### **Gesetze und Richtlinien:** (in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

### **Literatur:**

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
9. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag  
sowie kleiber-digital

GuG  
Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

### **Online-Portale:**

BayernAtlas-plus  
[www.google.de](http://www.google.de)  
[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

**ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE**

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

Gedruckt am 13.10.2023 18:04  
<https://v.bayem.de/mNb3s>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

**ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE**



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

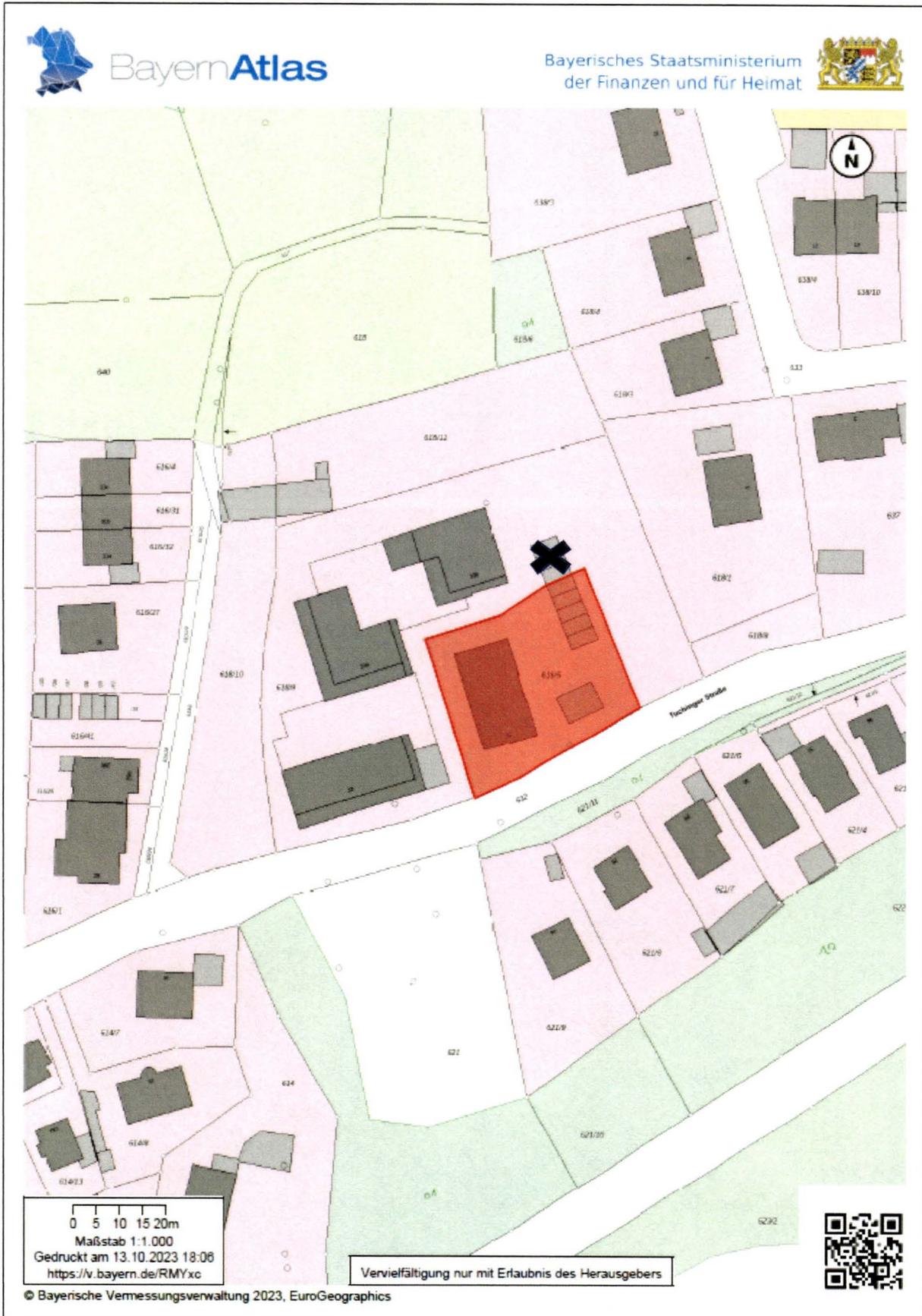


Gedruckt am 13.10.2023 10:03  
<https://v.bayern.de/mNb3s> Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

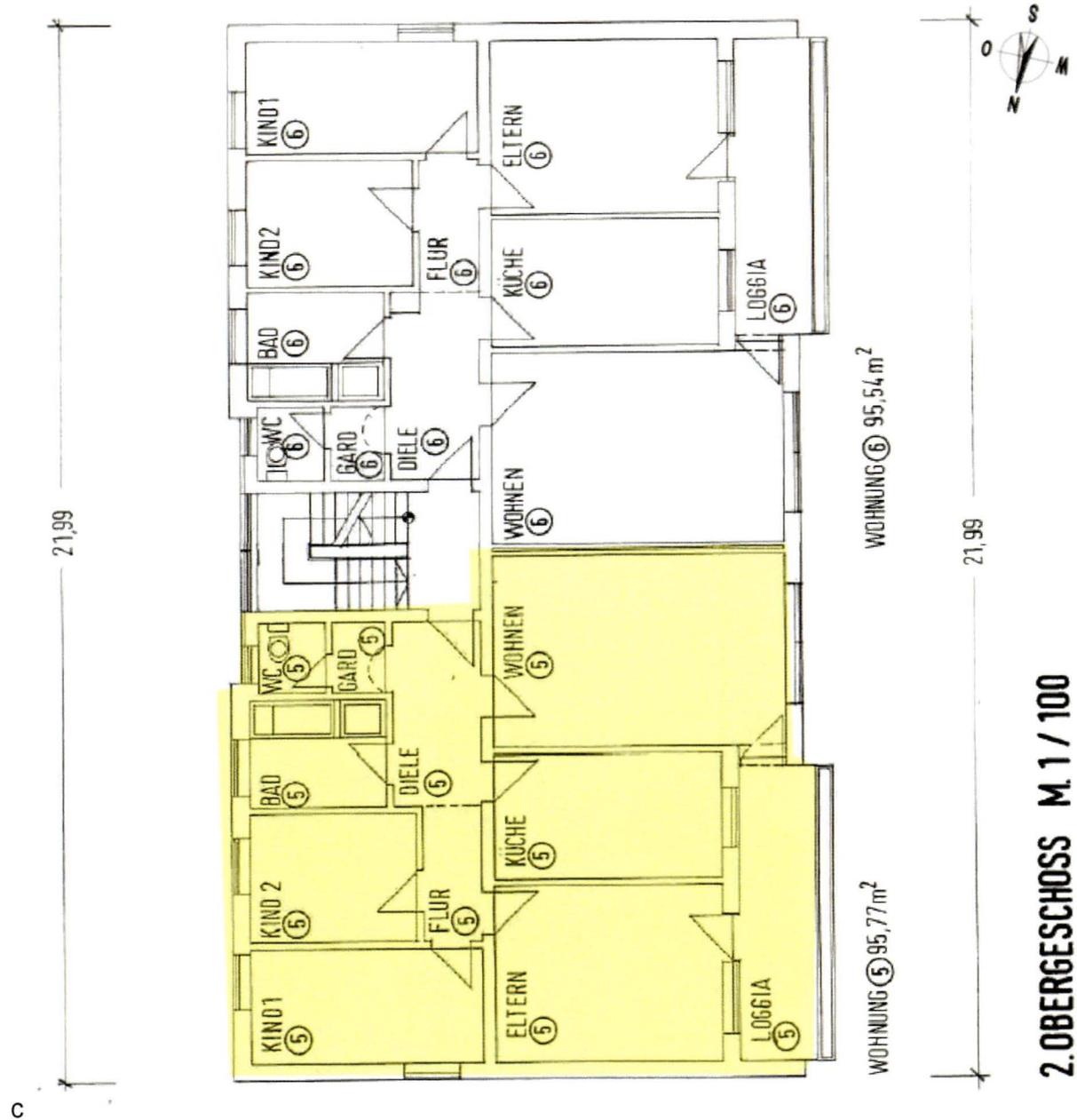


**ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE**



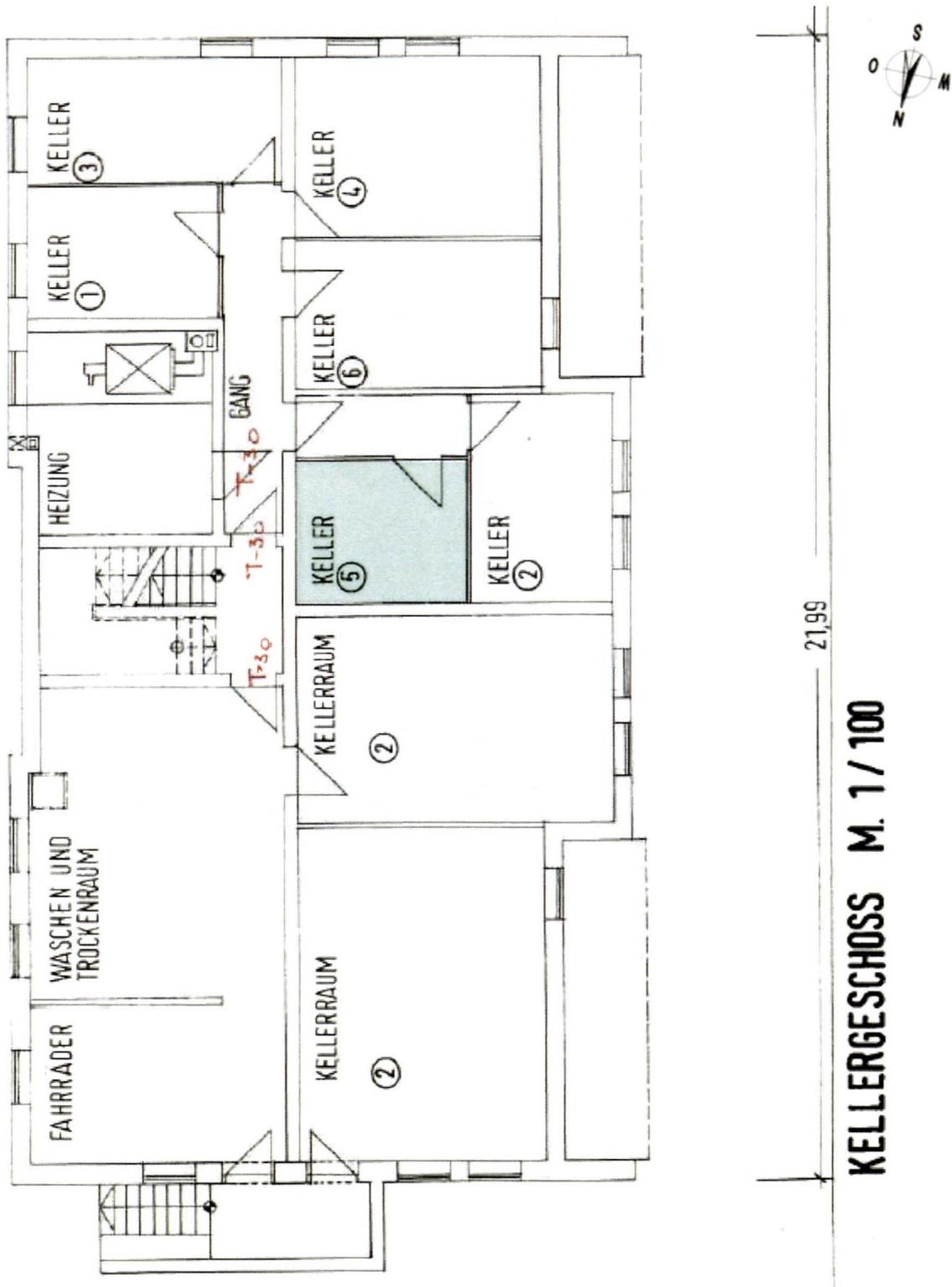
### ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPLÄNE

2. Obergeschoss mit Eigentumswohnung Nr. 5 (gelb markiert; nicht maßstabgetreu)



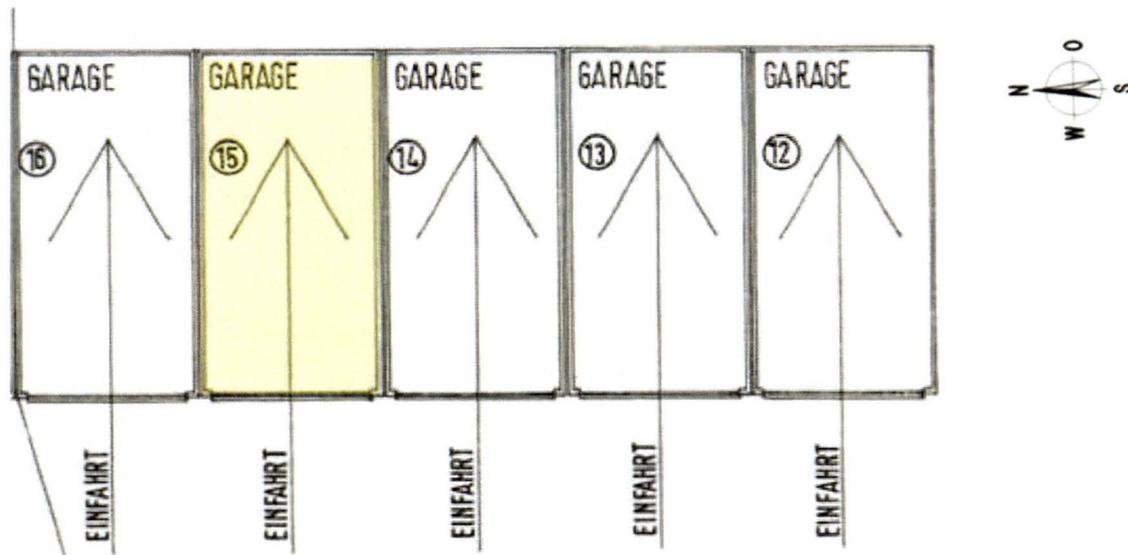
2. OBERGESCHOSS M. 1 / 100

Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 5 (grün markiert, nicht maßstabgetreu)

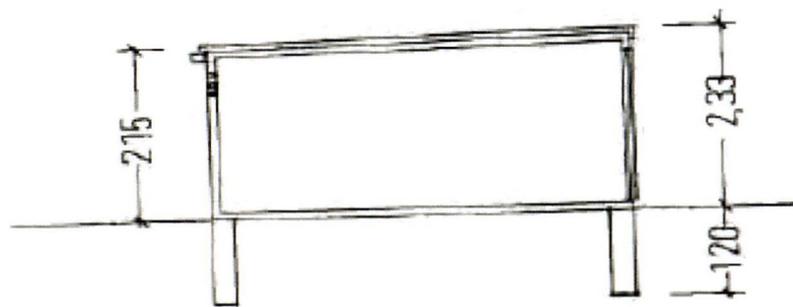




Garagenzeile mit Garage Nr. 15 (gelb markiert, nicht maßstabgetreu)



Schnitt Garagenzeile



**SCHNITT  
GARAGENANLAGE (A)**

## ANLAGE 5: TECHNISCHE DATEN

<b>Grundstücksgröße</b>	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	618/5	1.325 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>1.325 m<sup>2</sup></b>

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>		Fläche
Wohnhaus	$(21,99 \cdot 11,99) - (5,50 \cdot 0,25) =$	262,29 m <sup>2</sup>
Garage Nordost	rd.	90,00 m <sup>2</sup>
Garage Südost	rd.	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>403 m<sup>2</sup></b>

<b>Freifläche</b>	Fläche
	<b>922 m<sup>2</sup></b>

<b>wertrelevante Geschossfläche (WGF)</b>	Fläche
Wohnhaus (EG, 1.OG, 2.OG) $((21,99 \cdot 11,99) - (1,375 \cdot 6,385 \cdot 2) - (5,50 \cdot 0,25)) \cdot 3 =$	734,18 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.</b>	<b>734 m<sup>2</sup></b>

### Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m <sup>2</sup>	734 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	1.325 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)</b>	<b>0,55</b>

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (gemäß Aufteilungsplan)</b>		Fläche
<b>Wohnung Nr. 5</b>		
Wohnen		24,60 m <sup>2</sup>
Küche		12,30 m <sup>2</sup>
Eltern-Schlafzimmer		17,30 m <sup>2</sup>
Diele		7,32 m <sup>2</sup>
Garderobe		1,71 m <sup>2</sup>
WC		2,09 m <sup>2</sup>
Bad		6,52 m <sup>2</sup>
Flur		3,46 m <sup>2</sup>
Kind 1		11,65 m <sup>2</sup>
Kind 2		9,25 m <sup>2</sup>
Loggia zu 25%		2,53 m <sup>2</sup>
		98,73 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	3,0%	./. 2,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 5</b>		<b>95,77 m<sup>2</sup></b>

**ANLAGE 6: ENERGIEAUSWEIS**

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 10.04.2029

Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2019-002640774  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Tuchinger Str. 35, 85356 Freising		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	2013		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>un</sub> )	688,72 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch     Eigentümer     Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
M. oEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
85760 Eschborn

10.04.2019  
Datum

  
Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabeteile



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

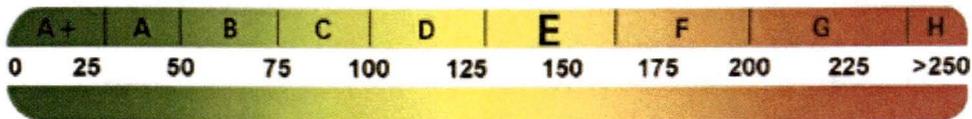
**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2019-002640774  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

137 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



151 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

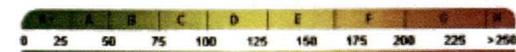
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

137 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.15	31.05.16	Erdgas L	1,10	86.733	38.225	48.508	1,03
01.06.16	31.05.17	Erdgas L	1,10	93.072	35.765	57.308	0,97
01.06.17	31.05.18	Erdgas L	1,10	101.561	35.614	65.947	1,04

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000324315

**ANLAGE 7: FOTOANLAGE**

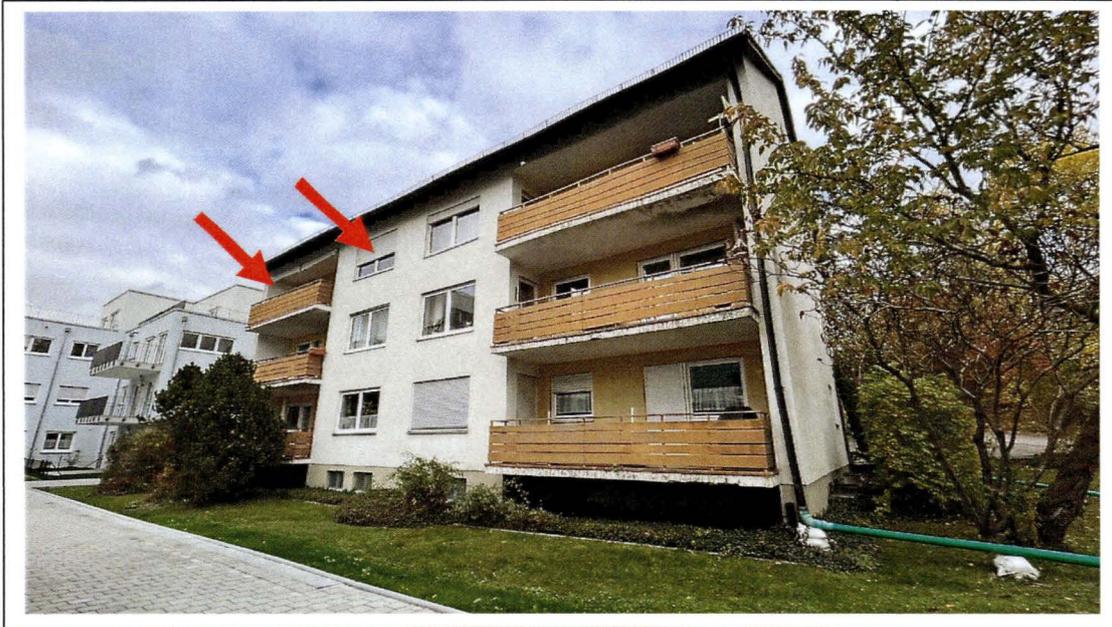


Foto 1: Wohnhaus Tuchinger Straße 35 - Ansicht von Südwesten



Foto 2: Ansicht von Westen



Foto 3: Wohnhaus und Garagenzeile - Ansicht von Nordwesten



Foto 4: Ansicht von Nordosten

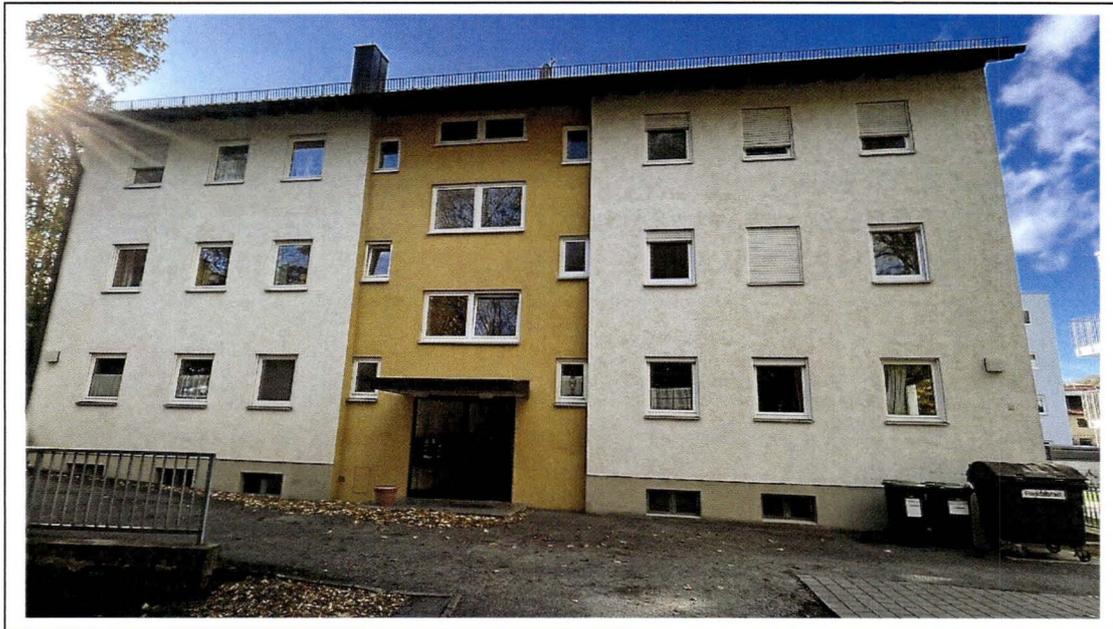


Foto 5: Ansicht von Osten mit Hauseingang



Foto 6: Wohnhaus und dreiteiliges Garagengebäude - Ansicht von Süden

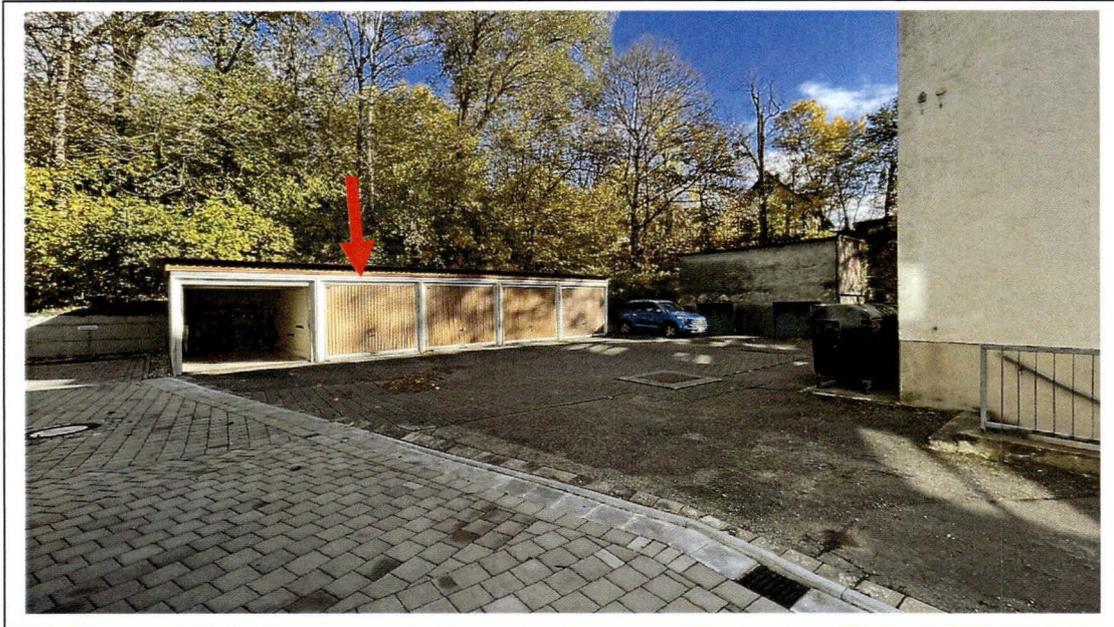


Foto 7: Hoffläche mit Garagenzeile – Ansicht von Nordwesten



Foto 8: Garagenzeile mit Garage Nr. 15 - Ansicht von Westen

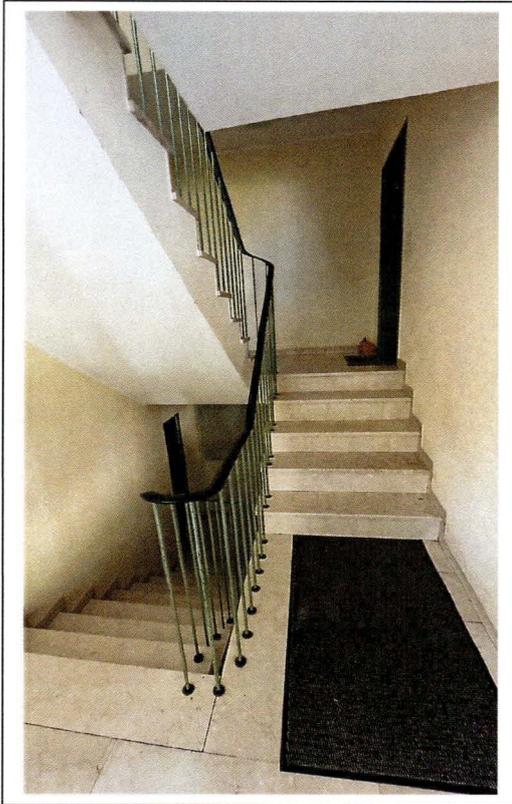


Foto 9: Treppenhaus



Foto 10: Wohnungseingangstüre (innen)



Foto 11: Flur

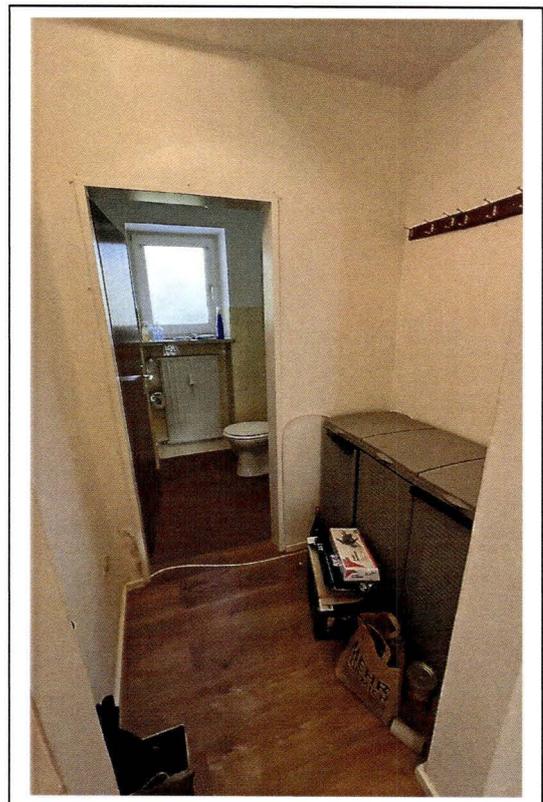


Foto 12: Garderobe mit Blick zum WC



Foto 13: Blick in das Wohnzimmer

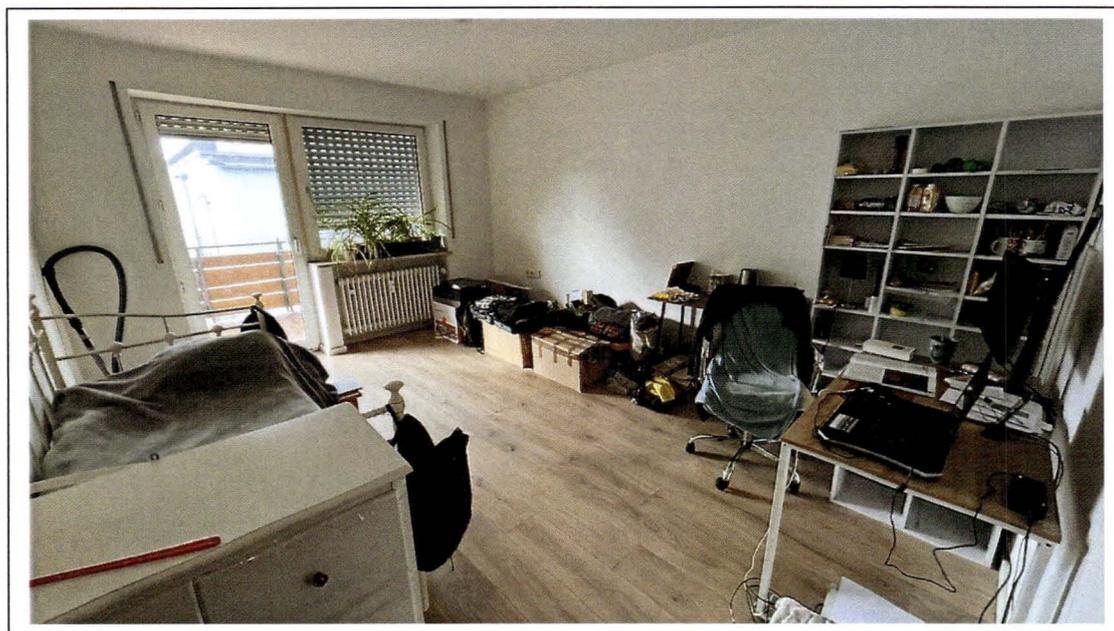


Foto 14: Blick in das Schlafzimmer



Foto 15: Blick in das Kinderzimmer 1

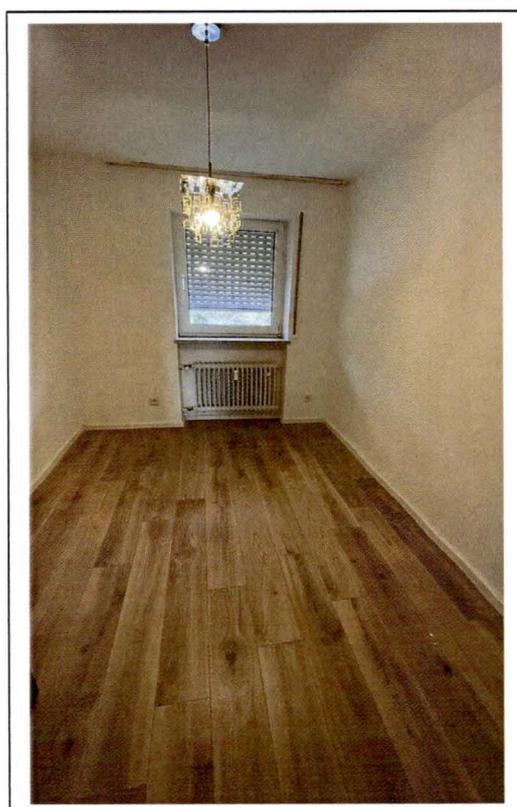


Foto 16: Blick in das Kinderzimmer 2

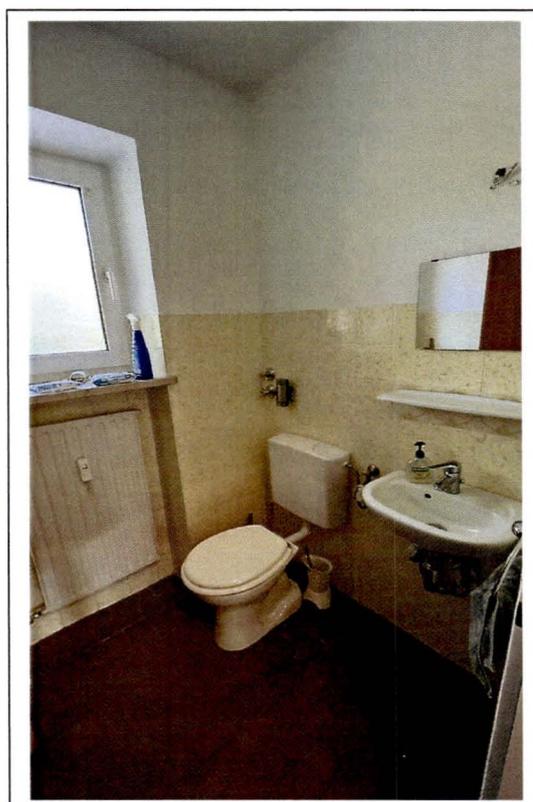


Foto 17: Blick zum WC

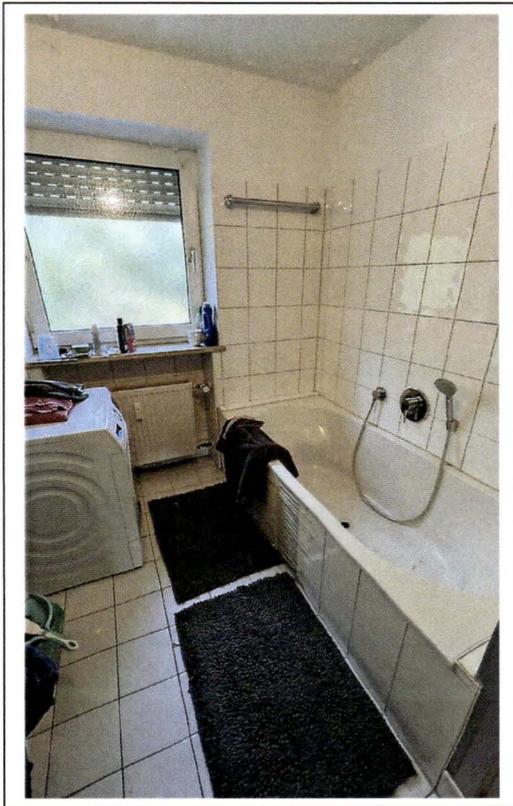


Foto 18: Blick in das Bad



Foto 19: Blick in das Bad

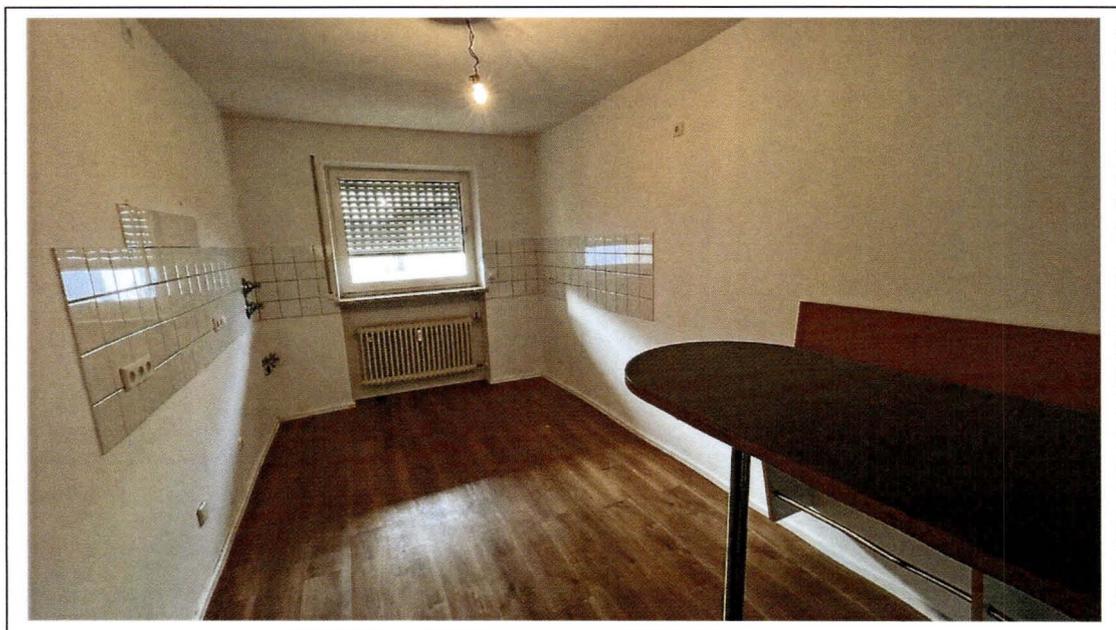


Foto 20: Blick in die Küche

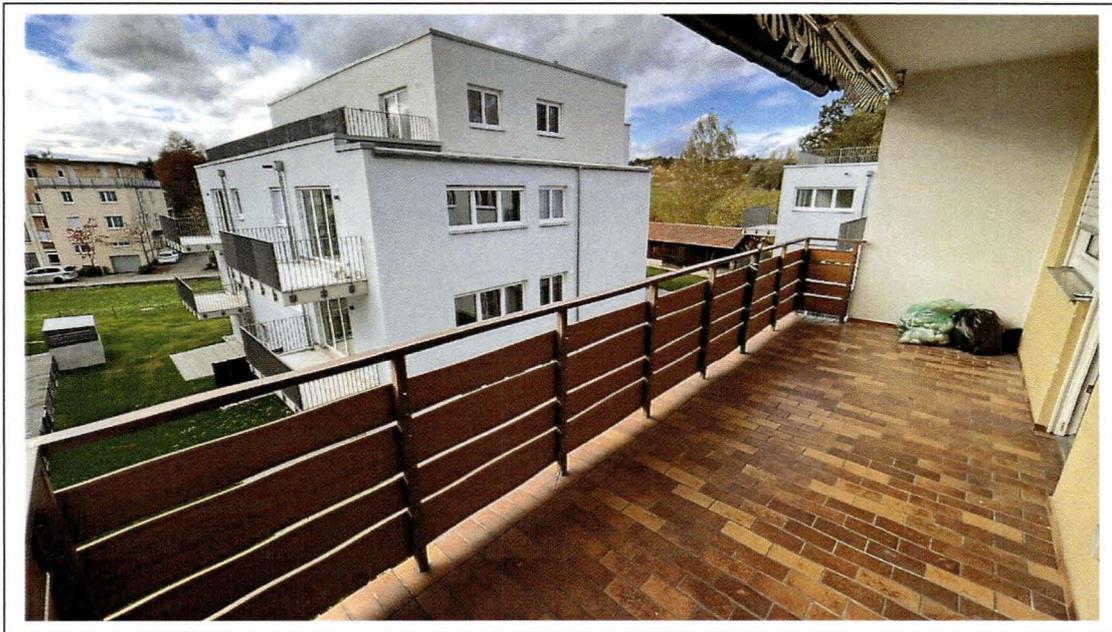


Foto 21: Balkon mit Blick zur neuen Nachbarbebauung



Foto 22: Kellerflur

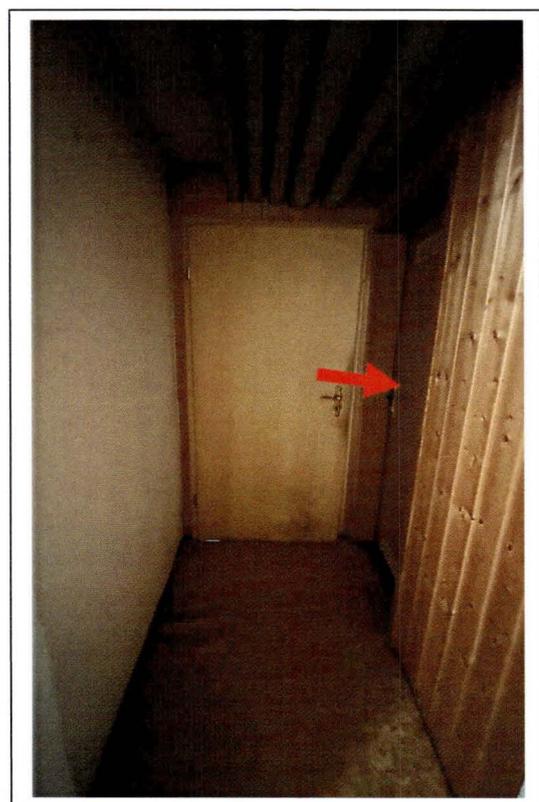


Foto 23: Blick zum Eingang Keller Nr. 5

Mängel und Schäden (Wohnung Nr. 5)



Foto 24: defekte Badewanne mit fehlenden Fliesen



Foto 25: Bad-Decke mit Feuchtigkeit und Stockflecken



Foto 26: Wand in der Garderobe (Folgen des Bad-Wasserschadens)



Foto 27: Wand im Flur (Folgen des Bad-Wasserschadens)

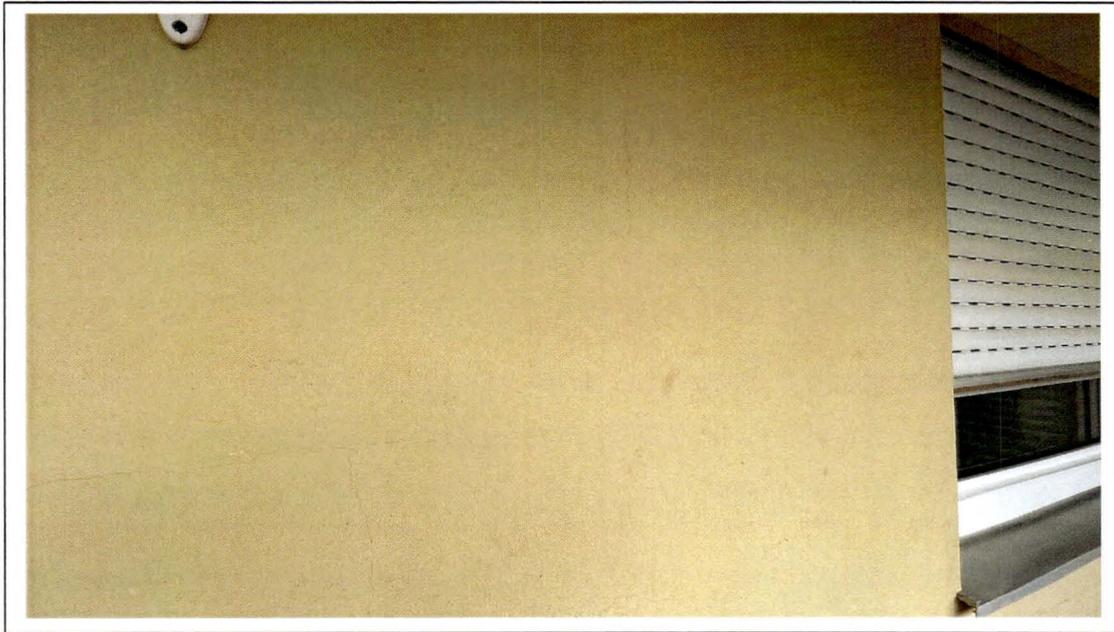


Foto 28: Hauswand (in der Loggia-Nische) mit Rissen