

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert ist eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter

Pettenkoflerstraße 31
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

16. JAN. 2025

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 mit Kellerraum und rechte Hälfte der Doppelgarage in der Kepserstraße 17, 85356 Freising 1/2 MEA an FINr. 1995/16, Gemarkung Freising
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 78/24
Verkehrswert:	525.000 €
Wertermittlungsstichtag:	23.12.2024
Qualitätsstichtag:	23.12.2024
Tag der Ausfertigung:	16.01.2025
Gutachten-Nr.	2024013
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 69 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	4
1.3	Arbeitsunterlagen.....	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Teilungserklärung	8
2.3	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	13
2.4	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	13
2.5	Vermietung und Verpachtung.....	14
3.0	Hausverwaltung	15
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	15
4.1	Lage und Umgebung	15
4.2	Grundstücksbeschreibung	17
4.2.1	Topographie.....	17
4.2.2	Baurecht	17
4.2.3	Erschließungszustand.....	18
4.2.4	Bodenbeschaffenheit	19
4.2.5	Denkmalschutz	19
4.2.6	Altlasten.....	19
4.2.7	Energieausweis	19
5.0	Baubeschreibung	20
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	20
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	21
5.3	Außenanlagen	23
5.4	Beurteilung.....	24
6.0	Flächenberechnungen.....	27
6.1	Vorbemerkungen	27
6.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	27
6.3	Wohnfläche.....	28
7.0	Verkehrswertermittlung	29
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	29
7.2.	Auswahl des Verfahrens	30

7.2.1	Marktrecherche	31
7.3	Vergleichswert	32
7.3.1	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 1.....	33
7.3.2	Vergleichswert rechte Hälfte der Doppelgarage	36
7.3.3	Vergleichswert gesamt (Wohnung Nr. 1 und rechte Hälfte der Doppelgarage).....	36
7.4	Ertragswert	37
7.4.1	Bodenwert.....	38
7.4.2	Bewertungsbasis.....	40
7.4.3	Rohertrag.....	40
7.4.4	Bewirtschaftungskosten	42
7.4.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer	42
7.4.6	Liegenschaftszinssatz	42
7.4.7	Berechnung des Ertragswerts	44
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
7.5.1	Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden	45
7.5.2	Werteinfluss aufgrund Dachgeschoss-Ausbau.....	46
7.5.3	Werteinfluss aufgrund Terrasse als Gemeinschaftseigentum.....	47
7.5.4	Werteinfluss Räumungskosten.....	47
7.5.5	Gesamtwerteinfluss b.o.G.	47
7.6	Verkehrswert.....	47
8.0	Anlagen.....	49
9.0	Literaturverzeichnis	49

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 14.11.2024 mit der Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Kellerraum und rechten Hälfte der Doppelgarage in 85356 Freising, Kepserstraße 17, 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 1995/16, Gemarkung Freising, 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.

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 zweiten Ortsbesichtigung, der 23.12.2024.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Auszüge aus den Aufteilungs- und Bauplänen, nicht maßstabgetreu.
- Eigene, bei Ortsbesichtigungen am 12.12.2024 und 23.12.2024 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen.
Fotos in der Erdgeschoss-Wohnung Nr. 1, Keller und Doppelgarage wurden aufgenommen und stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen wurde erteilt. Das Dachgeschoss (Gemeinschaftseigentum) wurde besichtigt, Aufnahmen wurden nicht gestattet.
- Grundbuchauszug vom 07.10.2024 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 03.09.2024.
- Teilungserklärung vom 16.03.1989 (URNr. 372 / 1989 des Notars Bruno Geßele in Freising) und Aufteilungspläne (nicht maßstabgetreu).

- Recherche bei der Stadtverwaltung Freising zur Abklärung des Baurechts 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 Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

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.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Ortsbesichtigungen wurden am 12.12.2024 und am 23.12.2024 durchgeführt. Am 12.12.2024 wurde der Zugang zum Wohngebäude „Kepserstraße 17“, die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und das Kellergeschoss (Kellerabteil Nr. 1 und Gemeinschafts-Kellerräume) besichtigt. Im Außenbereich wurde die Doppelgarage sowie der Garten besichtigt. Am 23.12.2024 wurde die Einliegerwohnung im Dachgeschoss (gemäß Teilungserklärung: Gemeinschaftseigentum) in Augenschein genommen.

Bei der Ortsbesichtigung am 12.12.2024 waren der Antragsteller, ein Vertreter der Antragsgegner-Gemeinschaft und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend. Am 23.12.2024 waren der Antragsteller 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. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

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 behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

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

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.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

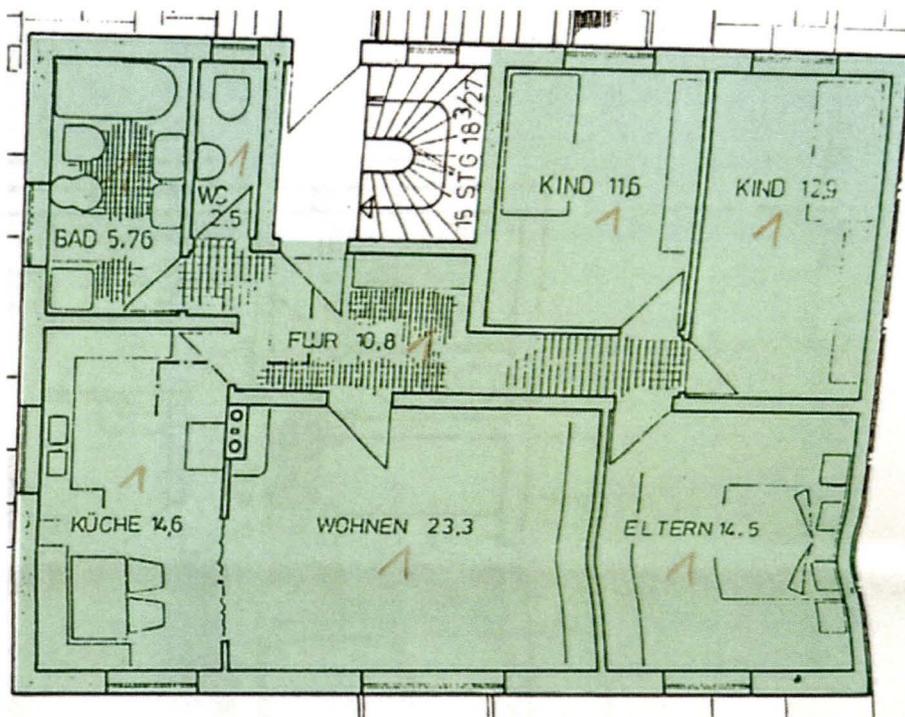
2.1 Grundbuchdaten

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Freising, Blatt 14398 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 07.10.2024 wie folgt beschrieben:

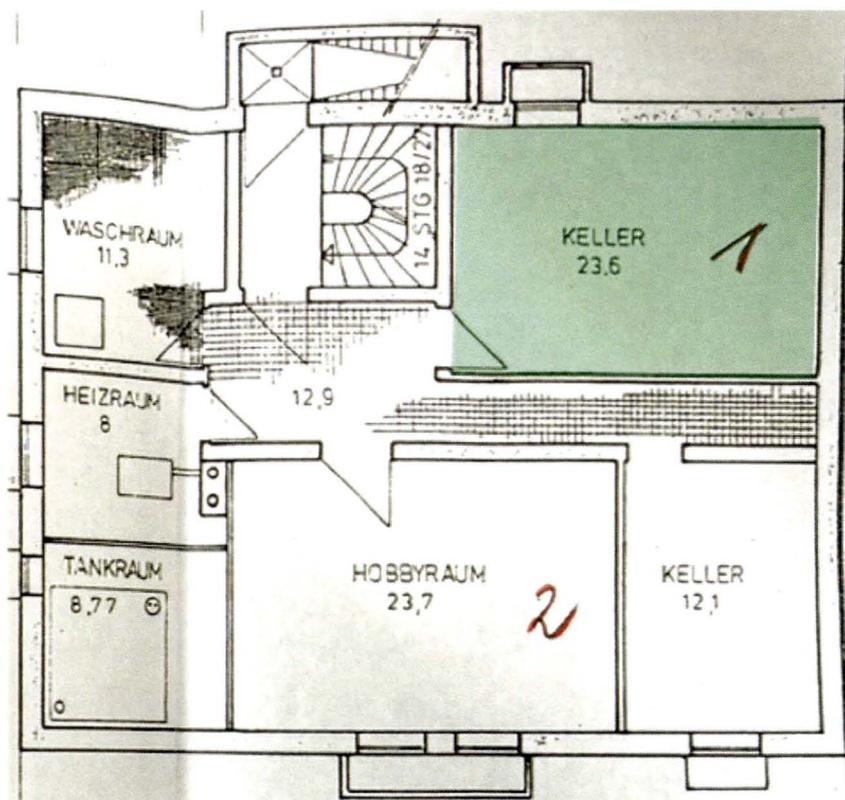
Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Freising Freising		Band 355 Blatt 14398	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a / b	Wirtschaftsart und Lage c		ha	a m²
					4	
1	-	1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück 1995/16	Kepserstraße 17, Wohnhaus, Hofraum, Garten		00	04 80
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, Kellerraum und rechte Hälfte der Doppelgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt ange- legt (Bd. 355 Bl. 14398, 14399); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentums- recht beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 16.3.1989; übertragen aus Bd. 327 Bl. 13414; eingetragen am 22.6.1989.				

Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss (grüne Markierung):

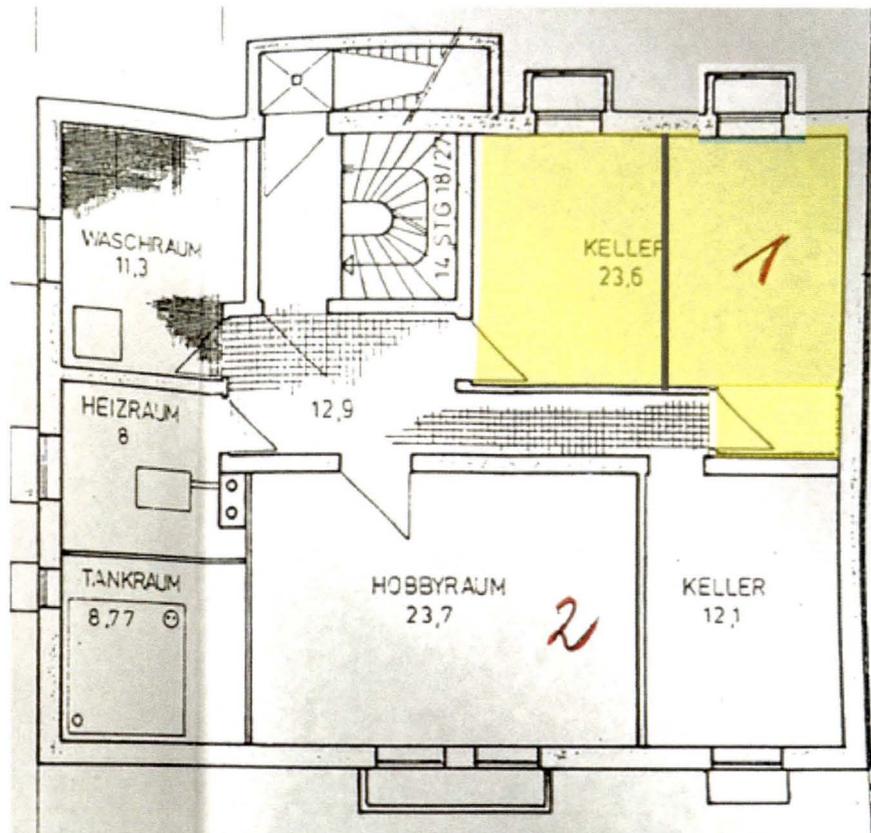


Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 1 (grüne Markierung):



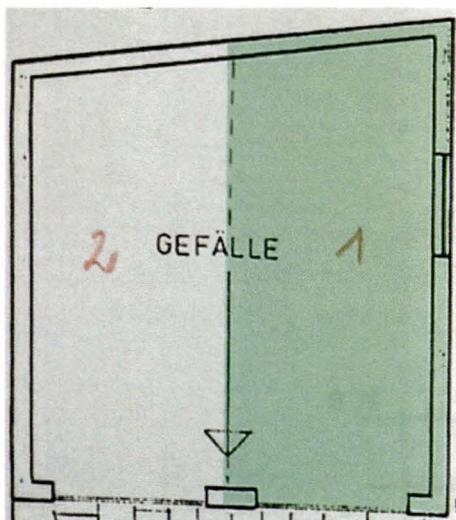
Bei der Ortsbesichtigung wurde der Grundriss des Kellerraumes Nr. 1 verändert vorgefunden.

Der Raum wurde geteilt, zusätzlich ein Kellerfenster montiert und um einen geringen Teil des Kellerflures erweitert (s. Abbildung unten; gelbe Markierung):



Die Nutzfläche des Kellerraumes Nr. 1 ist weitgehend unverändert.

Aufteilungsplan Doppelgarage (EG): rechte Hälfte der Doppelgarage Nr. 1
(grüne Markierung):



Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde in der Teilungserklärung (URNr. 372 / 1989) verwiesen.

In der Anlage zur Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

A n l a g e

Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung davon folgendes festgelegt:

§ 1

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

1.

Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer I dieser Urkunde zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nichttragenden Trennwände, welche das Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen.

2.

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Ziffer I dieser Urkunde bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die Außengestaltung des Gebäudes verändert wird.

§ 2

Benutzung des Eigentums

1.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu benützen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Vereinbarung ergeben.

2.

Die schriftliche Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ist erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung für andere als Wohnzwecke verwendet werden soll. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden.

§ 3

Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte werden nicht vereinbart.

§ 4

Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, die Fenster und die Außentüren.

§ 5

Lasten und Kosten

1.

Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Unkosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen.

Hierzu gehören insbesondere

- a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Reinigungskosten sowie die Unterhaltung des Gartens,
- b) die öffentlichen Lasten und Abgaben,
- c) die Kosten für Wasserverbrauch,
- d) die Kanalgebühren,
- e) die Müllabfuhrgebühren,
- f) die Kaminkehrergebühren,
- g) die Versicherungsprämien.

2.

Den einzelnen Sondereigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums.

3.

Die gemeinschaftlichen Unkosten haben, soweit sich aus folgendem nichts anderes ergibt, die Sondereigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Meßeinrichtungen oder sonstwie einwandfrei getrennt festgestellt werden können; in diesem Fall trägt jeder Eigentümer die bei seinem Sondereigentum anfallenden Kosten allein.

4.

Die für Beheizung und Warmwasserversorgung der einzelnen Einheiten entstehenden Kosten haben die Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht der Verbrauch der einzelnen Wohnungseigentümer durch Meßeinrichtungen festgestellt werden kann. Ist dies der Fall, so trägt jeder Sondereigentümer die durch seinen Verbrauch anfallenden Kosten.

Die Abrechnung der Wasserkosten (Brauchwasser, Warmwasser und Abwasser) erfolgt im Verhältnis der Zahl der in jeder Einheit lebenden Personen.

§ 6

Verwaltung

Ein Verwalter soll vorerst nicht bestellt werden. Die Bestellung eines Verwalters kann jederzeit verlangt werden. Soweit die Sondereigentümer Beschlüsse in Miteigentumsversammlungen fassen, werden sie diese schriftlich niederlegen.

2.3 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die vorgetragene Belastungen (Vorkaufsrecht, lfd. Nr. 1) werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

2.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Gemeinschaftseigentum im Dachgeschoss:

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass die Fläche im Dachgeschoss *Gemeinschaftseigentum* ist. Gemäß Aufteilungsplan ist im Dachgeschoss „Speicher und Trockenraum“ genehmigt (vgl. Abbildung, Vermerk rechts):



Seitens des Antragstellers und des Antragsgegners wurde berichtet, dass das Dachgeschoss bis Mitte der 1990er Jahre zu einer Einliegerwohnung ausgebaut wurde. Eine Genehmigung für den wohnraummäßigen Ausbau wurde zur Bewertung nicht vorgelegt. Recherchen zu Folge (Auskunft der Bauverwaltung Stadt Freising) ist der Ausbau zur Wohnung nicht aktenkundig. Eine Gewähr für eine evtl. bestehende privatrechtliche Vereinbarung kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Der Antragssteller hat Planunterlagen (ohne Genehmigungsvermerk der zuständigen Behörde) des ausgebauten Dachgeschosses vorgelegt.

Fazit: Für die vorliegende Bewertung wird zunächst festgestellt, dass eine Baugenehmigung seitens der Genehmigungsbehörde nicht vorliegt. Es besteht Klärungsbedarf bezüglich Stellplatznachweis, Brandschutz und Fluchtweg. Rechtssichere Feststellungen hierzu (d.h. die Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschoss-Ausbaus) können ausschließlich über eine formale Bauvoranfrage bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Freising) gemacht werden. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Dachgeschosses im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht möglich.

Darüber hinaus 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.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Gemäß Angabe beim Ortstermin war die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 samt Kellerraum und rechte Hälfte der Doppelgarage seit Mai 2022 nicht bewohnt. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss (Gemeinschaftseigentum) wurde zum Stichtag vom Antragsteller bewohnt.

3.0 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung für das Wohnhaus wird nach Angabe beim Ortstermin von den Eigentümern durchgeführt. Regelmäßige Hausgeld- bzw. Rücklagenzahlungen erfolgen nicht.

4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Freising
Einwohner:	rd. 50.000 (Stand 31.12.2023; Quelle: www.bayernportal.de)

Das Wohnhaus mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung liegt in der oberbayerischen Stadt Freising im Stadtteil Lerchenfeld und hier an der Kepserstraße Nr. 17.

Makrolage:

Freising ist nach München die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion München.

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.

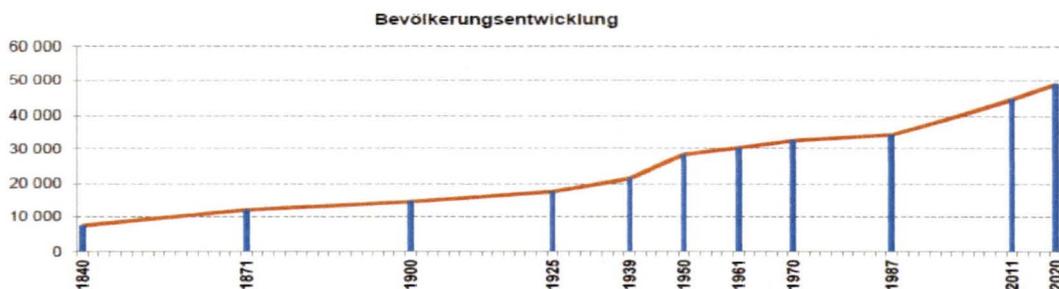
In der Stadt befinden sich Kindergärten, alle Schularten und eine Fakultät der Technischen Universität München. Läden und Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken, Fachleute aus Therapieberufen) ist gegeben. Das Krankenhaus Freising ist Lehrkrankenhaus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

Bevölkerungsentwicklung:

Freising zählt rd. 50.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die Bevölkerung der Stadt Freising nimmt durch den 1992 unmittelbar vor der Stadt eröffneten Flughafen München, der Nähe zur Landeshauptstadt München und durch das Hochschul- und Wissenschaftszentrum Weißenstephan seit Jahren stetig zu.



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Mikrolage:

Der Stadtteil Lerchenfeld befindet sich im südöstlichen Gebiet von Freising, südlich der Isar und der Bahnstrecke (München-Regensburg); im Osten verläuft die Bundesstraße B301.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Kepserstraße südlich der Isarstraße und östlich der Erdinger Straße. Im Westen, rd. 100 m entfernt befindet sich eine Grundschule; östlich (rd. 500 m Entfernung) ist ein kleines Gewerbegebiet ansässig (u.a. Firma Texas Instruments, REWE-Filiale und Autohäuser). Das Stadtzentrum (Obere und Untere Hauptstraße) mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbietern und Gastronomiebetrieben ist im Nordwesten nach knapp 2 km zu erreichen. Der Freisinger Bahnhof (mit S-Bahnhaltestelle Richtung München und Flughafen) liegt westlich in rd. 1,3 km Entfernung (Luftlinie). Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus bis zu viergeschossigen Wohnanlagen.

Parkplätze im öffentlichen Straßenbereich sind gegeben.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu qualifizieren.

Das Verkehrsaufkommen auf der Kepserstraße, die als Durchfahrtsstraße genutzt wird, ist insgesamt durchschnittlich. In den Morgen- und Mittagsstunden steigt die Verkehrsfrequenz deutlich an, bedingt durch den Grundschulbetrieb.

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: 480 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 21 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 23 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

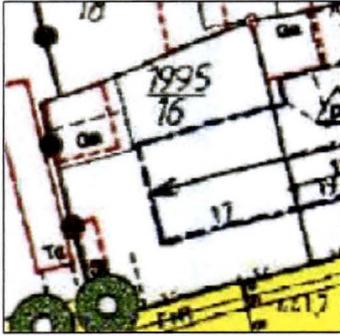
Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Freising* liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 108 Bereich „Kultur-/ Kepser-/ Finkenstraße“ Teilbereich A in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Auszug aus Bebauungsplan:





Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5; eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde lt. Auskunft* nicht festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse und bis zu vier Wohneinheiten als Höchstgrenze für das Grundstück festgesetzt.

Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich durch Baugrenzen beschränkt.

In folgenden Bereichen, in denen bereits größere Hausformen und eine planerisch sinnvolle größere Nutzungsdichte und -vielfalt bestehen, werden als Höchstwerte eine GRZ von 0,5, zwei Vollgeschosse, vier Wohneinheiten bzw. für die Grundstücke an der Kepserstraße 1 - 15 fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude, Wandhöhe 6,20 m, Firsthöhe 11,0 m festgesetzt:

Es wird unterstellt, dass die Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,74 (vgl. Kapitel 6.0).

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohnhaus und einer Doppelgarage.

Die Baugenehmigung der Stadt Freising vom 07.05.1987 liegt zu Bewertung vor. Es liegen genehmigte Pläne für eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss vor; das Dachgeschoss ist als „Speicher und Trockenraum“ ausgewiesen (vgl. Kapitel 2.4). Der Schlussabnahmeschein wurde seitens der Stadt Freising nicht vorgelegt.

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

4.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Kepserstraße (asphaltierte Straßendecke, zweiseitiger Gehweg, Parkbuchten) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Bauverwaltung der Stadt Freising zum Stichtag 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 Januar 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.2.6 Altlasten

Eine Untersuchung auf sog. "Altlasten" wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Eine Anfrage beim Landratsamt Freising (Abteilung Umweltschutz, Altlasten, Bodenschutzrecht) hat ergeben, dass das Grundstück nicht als „Altlastenverdachtsfläche“ verzeichnet ist. Für die Bewertung wird ein nicht kontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden z.B. durch Lagerung auf dem Grundstück vorhanden sind oder waren.

Etwaige Wertminderungen sind nicht berücksichtigt. Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

4.2.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angabe bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus (Doppelhaus) mit der zu bewertenden Eigentumswohnung im Jahr 1988 errichtet. Erstbezug und Begründung von Wohnungs- und Teileigentums erfolgte im Jahr 1989 (Teilungserklärung vom 16.03.1989, vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.2 und 2.4 dieses Gutachtens).

Danach folgten weitere bauliche Veränderungen und Instandhaltungsmaßnahmen:

- Anfang der 1990er Jahre: Errichtung der Doppelgarage,
DG-Ausbau zur Einliegerwohnung (Gemeinschaftseigentum),
2011: Errichtung Freisitz/Terrasse,
Anfang der 2020er Jahre: Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss,
Tausch des Heizungsbrenners.

Seither erfolgten, bis auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Gebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Der Wohnhaus-Zugang (über Podeststufen) befindet sich an der Gebäudenordseite. An der Außenseite des Hauseingangs ist ein einfaches Klingeltableau inkl. Gegensprechanlage installiert. Über das Treppenhaus sind das Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erschlossen. Ein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang ist somit nicht gegeben.

Im Wohngebäude sind folgende Wohneinheiten untergebracht:

- Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1,
- Obergeschoss: Wohnung Nr. 2,
- Dachgeschoss: „Einliegerwohnung“, lt. Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum.

Die zu bewertende **4-Zimmer-Wohnung Nr. 1** erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss. Alle Räume sind vom Wohnungsflur aus erschlossen: Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer (Südausrichtung), zwei Kinderzimmer (Nordausrichtung), WC, Bad (Westausrichtung). Vom nordöstlichen Kinderzimmer ist ein Zugang zur Terrasse/Freisitz mit Nordausrichtung gegeben.

Wohnfläche laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung: 95,50 m².

Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume, die den jeweiligen Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet sind (vgl. Kapitel 2.2) sowie der Heizungskeller mit Tankraum, Waschraum, Abstellraum und Flur (als Gemeinschaftseigentum).

Hinweis: Der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Grundriss des Kellerraumes Nr. 1 weicht

von dem im Aufteilungsplan ab. Der Raum wurde geteilt, zusätzlich ein Kellerfenster montiert und um einen geringen Teil des Kellerflures erweitert (vgl. Kapitel 2.2).

Wie im Kapitel 2.4 erläutert, wurde das Dachgeschoss zu einer 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut: Alle Räume sind vom Wohnungsflur aus erschlossen: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC und Bad.

Wohnfläche laut vorgelegtem (nicht genehmigtem) Plan: **72 m²**.

Die Wohnung ist rechtlich laut Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum.

Nordwestlich des Wohnhauses, im nordwestlichen Grundstückseck befindet sich eine vollunterkellerte Doppelgarage. Das Erdgeschoss besteht aus zwei Pkw-Stellplätzen, im Unter- und Dachgeschoss sind Abstellflächen vorhanden.

Hinweis: Bewertungsrelevant sind die rechtlichen Verhältnisse und nicht die tatsächliche Nutzung. Grundlage für die Bewertung ist der gültige Grundbuch-Auszug auf Basis der Teilungserklärung (URNr. 372 vom 16.03.1989).

Die Wohnflächen wurden den Planunterlagen und Wohnflächenberechnung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Eventuelle Abweichungen sind möglich.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung gilt für die Erdgeschoss-Wohnung Nr. 1 und das Gemeinschaftseigentum.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36 \text{ cm}$), nach Angabe als sog. „weiße Wanne“ ausgeführt; sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36 \text{ cm}$), zweischalige Kommunwand.

Decken: Stahlbeton.

- Dach: Satteldach (verschalt) mit Ziegelpfannendeckung, drei Dachgauben mit Ziegelpfannendeckung und seitlicher Holzverkleidung; Regenrinnen und Falleitungen aus Kupferblech.
- Treppen: Treppenhaus: Betontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer; Metalleinschubtreppe zum Dachspitz; Kelleraußenzugang: Betontreppe mit Fliesenbelag.
- Fenster: Wohnung Nr. 1: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche mit Anstrich außen; Kunststoffrollos; DG-Wohnung: Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollos; Keller: Kunststofffenster teils mit einfacher Verglasung, teils mit Isolierverglasung (aus dem Baujahr).
- Türen: Hauseingang (überdacht, Podeststufen): Holzkonstruktion; im Innenbereich (Wohnungseingang Nr. 1 und Innentüren): Eiche-furnierte Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt; DG-Wohnung: furnierte Türblätter; Keller: überwiegend einfache Türblätter.
- Böden: Wohnung Nr. 1: Fliesenbelag im Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer 1, Flur, Bad und WC; Laminat in Schlafzimmer und Kinderzimmer 2; Treppenhaus: Natursteinbelag; DG-Wohnung: überwiegend Fliesenbelag, Laminat in Schlafräumen; Keller: überwiegend Fliesenbelag.
- Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit Strukturputz und Anstrich, Giebel-Ostseite mit Holzverkleidung; Treppenhaus: Putz und Anstrich; Wohnung Nr. 1: Wände mit Putz und Anstrich, Decken überwiegend mit Holzverkleidung; DG: Dachschrägen und Decken überwiegend mit Holzverkleidung, sonstige Wände mit Putz und Anstrich; Wandfliesen raumhoch in den Sanitärräumen.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.
- Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden. Klingel- mit Wechselsprechanlage.
- Sanitärinstallation: Wohnung Nr. 1:

- WC: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken;
Bad: Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Doppelwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten;
DG-Wohnung:
WC: Stand-WC mit Tiefspülkasten, Waschbecken;
Bad: Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Waschbecken;
Keller-Waschraum: Dusche mit Kabine, Waschbecken, drei Waschmaschinenanschlüsse.
- Heizung: Ölzentralheizung (Fabrikat Mediotherm) mit zentraler Warmwasserbereitung, Kunststoffbatterietanks (Fassungsvermögen 4 x 2.000 l);
Wärmeverteilung über Fußbodenheizung (EG, OG, DG), in den Bädern und Kellerwaschküche zusätzlich über Heizkörper;
Kachelofen im EG-Wohnzimmer (beheizbar vom Flur; nach Angabe defekt); Schwedenofen-Anschluss im DG-Flur.
- Zubehör: Einbauküche (aus dem Bezugsjahr 1989): Ober- und Unterschränke, Elektroherd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Spülbecken.
- Doppelgarage: Massivbauweise; Kellerumfassungswände betonierte, sonstige Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände EG: D=24 cm), Stahlbetondecke; Satteldach mit Ziegelpfannendeckung; Holzrolltor; Holztüre, Holzfenster;
EG: zwei Stellplätze, Fliesenbelag;
UG (Zugang über provisorische steile Metalltreppe, kein Geländer): Abstellraum, Estrich;
DG (Zugang Metalleinschubtreppe): Lagerraum/Speicher.

5.3 Außenanlagen

- Einfriedung zur Straße mit Holzlattenzaun auf Betonsockel; zu den Nachbargrundstücken z.T. mit Maschendrahtzaun und Grünhecke, z.T. Holzschuttschutz.
- Verkehrsflächen mit Betonverbundsteinen belegt.
- Terrasse/Freisitz (Nordausrichtung) mit Plattenbelag.
- Holzgartenschuppen.
- Südlicher Vorgarten teilweise mit Rasengittersteinen belegt; Strauchwerk.
- Nördlicher Garten-Aufwuchs bestehend aus Rasen und Strauchwerk.

5.4 Beurteilung

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss samt Kellerraum und rechte Hälfte der Doppelgarage im Anwesen Kepserstraße 17 in Freising.

Das, in ortsüblicher Massivbauweise errichtete Wohngebäude besitzt eine alterstypische, durchschnittliche Ausstattung. Nach Angabe des Antragstellers wurde das Wohnhaus, bis auf den Keller und den Dachstuhl überwiegend in Eigenleistung errichtet. Altersgemäße Abnutzung ist durchwegs vorhanden, es wurden seit längerer Zeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Im Keller sind stellenweise Feuchtigkeit, Putzausblühungen und abblättrender Anstrich sichtbar. Nach Angabe des Antragsstellers kommt es bei sehr hohen Grundwasserständen zum geringen Wassereintritt. Es wurde eine Fachfirma beauftragt, um die Feuchtigkeit zu beseitigen. Hierzu wurden im Boden Löcher gebohrt um eine Trocknung durchzuführen. Eine Reparatur der Undichtigkeit wurde jedoch nicht durchgeführt. Ob und in welchem Ausmaß Folgeschäden vorliegen, konnte die Verfasserin nicht fallabschließend klären. Für eine genaue und sachgerechte Beurteilung wird das Hinzuziehen entsprechende Sonderfachleute empfohlen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der energetische Zustand des Wohngebäudes nicht dem aktuellen Standard entspricht. So ist kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) vorhanden, die Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr (der Brenner wurde Anfang der 2020er Jahre getauscht).

Nach Angabe sind im Wohnhaus drei separate Stromzähler vorhanden (jeweils für EG-Wohnung, OG-Wohnung und das Gemeinschaftseigentum). Des Weiteren ist ein Zähler für Wasser und ein Zähler für Heizung im Gebäude gegeben; somit ist eine separate, verbrauchsorientierte Abrechnung nicht möglich. Es empfiehlt sich, getrennte Zähler einzubauen. Bei einer Vermietung müssen Wärmemengenmessen einrichtungen installiert werden.

Die **4-Zimmer-Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss wurde instandgehalten, wobei der Ausstattungsstandard (ältere Bodenbeläge, Innentüren, sanitäre Anlagen) dem Baujahr entspricht. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Die Bodenbeläge sind teilweise abgewohnt.
- Der Kachelofen ist defekt (nicht funktionsfähig), erfüllt nicht mehr die gesetzlichen Vorgaben und muss vermutlich aufgerüstet werden.

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

Die Wohnungsgröße liegt mit einer Wohnfläche von 95,5 m² im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für eine 4-Zimmer-Wohnung.

Die Teilungserklärung wurde nach Angabe im „Rahmen familiärer Verhältnisse“ begründet. Es wurden keine, wie es in großen Wohnanlagen üblich ist, Sondernutzungsrechte geregelt. So kann die Terrasse/Freisitz als Gemeinschaftseigentum, von allen Eigentümern genutzt werden. Der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 hat nicht das ausschließliche Recht auf Nutzung. Dies ist als Nachteil zu beurteilen, da hier ein mögliches Konfliktpotential vorhanden ist.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Die Räume waren noch möbliert und mit Einrichtungsgegenständen bestückt.

Für die Wertermittlung wird eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 1 im Untergeschoss. Im Kapitel 2.2 wurde die geringe Grundrissänderung dargestellt. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Wie im Kapitel 2.4 erläutert, wurde das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut.

Auch hier erfolgte der Ausbau in Eigenleistung; nach Angabe wurde die Dämmung der Dachschrägen nicht fachgerecht ausgeführt. Der Ausstattungsstandard (altes Bad, Böden und Türen) stammen aus der Ausbauezeit (1990er Jahre). Die Wohnung wird vom Antragsteller bewohnt.

Rechtlich (laut Teilungserklärung) handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Eine Genehmigung für den Ausbau liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Im Rahmen einer evtl. nachträglichen Genehmigung besteht Klärungsbedarf hinsichtlich Stellplatznachweis, Brandschutz und Fluchtweg.

Die Möglichkeit einer Nutzungsuntersagung durch die Genehmigungsbehörde kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Vorausgesetzt, dass eine Nachgenehmigung erteilt würde, bestünde die Möglichkeit einer Änderung der Teilungserklärung mit einer anschließenden Veräußerung. Dabei ist jedoch zu beachten:

- Risiko, dass einer der vorhandenen Eigentümer (Sondereigentum Nr. 1, Nr. 2) die Zustimmung versagt.
- weitere Kosten für sonstige zu erfüllende Auflagen und
- die anfallenden Kosten für die rechtliche Aufteilung nach WEG.

Insgesamt und trotz fehlender Genehmigung, ist der Dachgeschoss-Ausbau als werterhöhend zu beurteilen. Die Bewertung erfolgt separat im Kapitel 7.4 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und fließt in den Verkehrswert mit ein. Die genannten Risiken sind mit sachgerechten Abschlägen zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungstichtag waren im Grundbuch, bis auf das „Vorkaufsrecht“ keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Die Rechte der Abteilung II werden im Rahmen dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht bewertet.

Die Wohnlage und das Verkehrsaufkommen auf der Kepserstraße sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. In den Morgen- und Mittagsstunden steigt die Verkehrsfrequenz deutlich an, bedingt durch den Grundschulbetrieb.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar. Inflation und Zinsanstieg haben in besonderen Maße Einfluss auf den Verkehrswert. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und unter Berücksichtigung des unzureichenden energetischen Zustands (gemessen an den Vorgaben des aktuellen Heizungsgesetzes) als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

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 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse (sofern keine Vollgeschosse) mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	10,00*13,00=	130,00 m ²
Obergeschoss	10,00*13,00=	130,00 m ²
Dachgeschoss	10,00*13,00*0,75=	97,50 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		358 m²

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	358 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	480 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)	0,74

6.3 Wohnfläche

Aus den von der Stadt Freising genehmigten Bauplänen und der Wohnflächenberechnung konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (lt. Wohnflächenberechnung)		Fläche
Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss)		
Wohnen		23,29 m ²
Küche		14,60 m ²
Eltern-Schlafzimmer		14,58 m ²
Kind 1		12,97 m ²
Kind 2		11,63 m ²
Bad		7,54 m ²
WC		2,51 m ²
Flur		12,33 m ²
		99,45 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.
		2,98 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1		rd. 96,47 m²

In der **Teilungserklärung** ist eine **Wohnfläche** von **95,50 m²** angegeben. Für die weitere Berechnung wird diese Bezugsgröße als „Wohnfläche“ herangezogen, da die Vergleichspreise ebenfalls aus den Wohnflächen der Teilungserklärung berechnet wurden.

Der Antragsteller hat einen Dachgeschoss-Plan mit folgenden Flächen vorgelegt:

DG-Wohnung			
Wohnen	12,80+3,20=		16,00 m ²
Küche	8,30+1,50=		9,80 m ²
Schlafzimmer	7,90+2,00=		9,90 m ²
Kind	14,80+2,80=		17,60 m ²
Bad	4,20+1,10=		5,30 m ²
WC	0,80+0,55=		1,35 m ²
Flur			14,50 m ²
			74,45 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.	2,23 m ²
Wohnfläche DG-Wohnung		rd.	72 m²

Wie bereits erläutert, ist der Ausbau von der zuständigen Behörde nicht genehmigt.

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

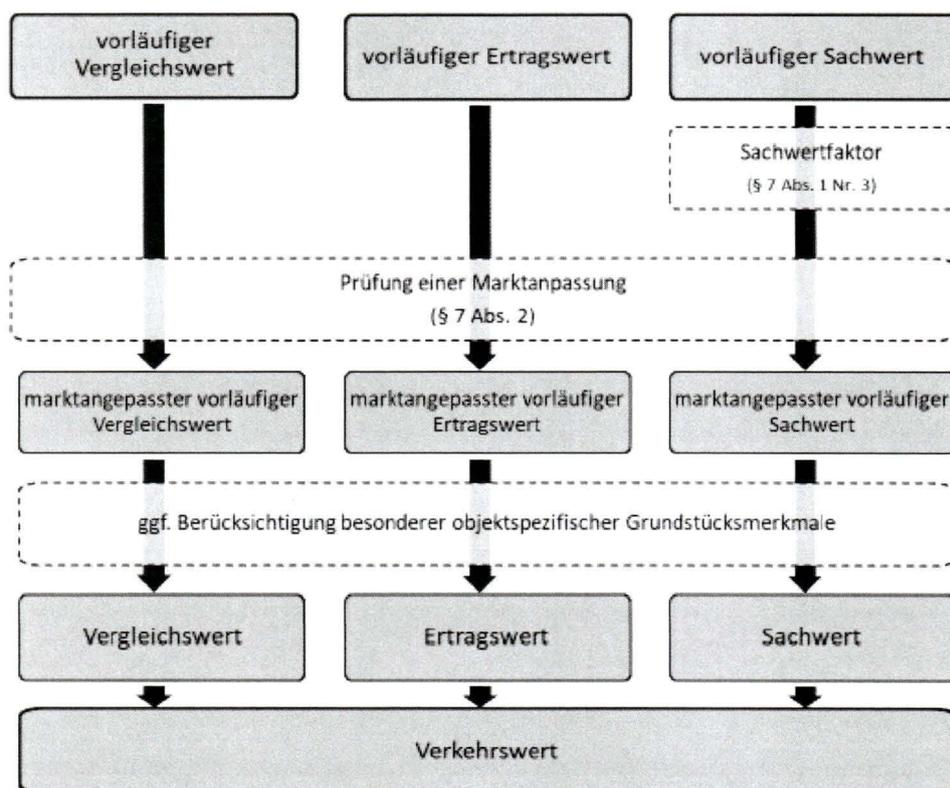
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

7.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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.

7.2. 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. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

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

7.2.1 Marktrecherche

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Freising wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Auswertung wird im Kapitel 7.3 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“.

Den Recherchen am Immobilienmarkt (in Anlehnung an die Auswertungen des benachbarten Gutachterausschusses der Stadt Landshut, Angeboten aus Immobilienportalen) wird entnommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Freising und Umgebung in letzten Jahren infolge der Wirtschaftskrise gefallen sind, im Jahr 2024 ist eine Stagnation mit äußerst zurückhaltender Haltung der Marktteilnehmer zu beobachten. 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 2024 Eigentumswohnungen mit vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen (Baujahr 1984 bis 1992; Wohnfläche rd. 88 m² bis 100 m² angeboten: Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen 4.640 €/m² € bis 4.900 €/m².

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. 81 m² (Baujahr: 1984), 375.000 € (entspricht rd. 4.630 €/m²);

3-Zimmer-Wohnung rd. 76 m² (Baujahr: 1988), 369.000 € (entspricht rd. 4.855 €/m²);

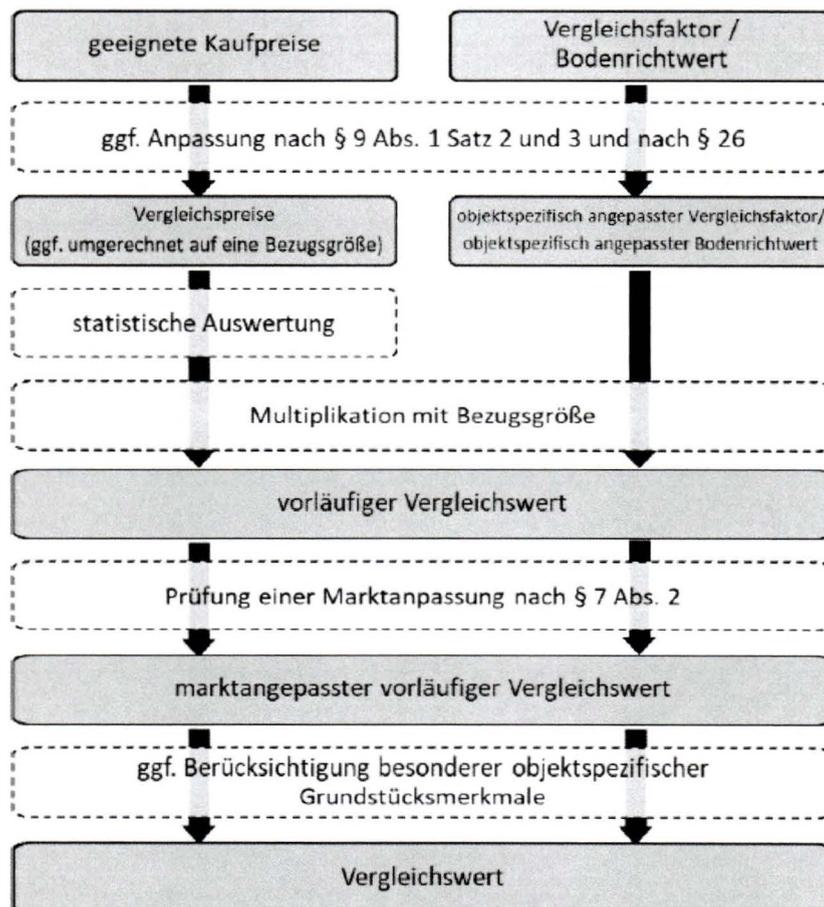
3-Zimmer-Wohnung rd. 82 m² (Baujahr: 1983), 449.000 € (entspricht rd. 5.475 €/m²).

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.

7.3 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 Vergleichswertes 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 Wertermittlungsstichtag 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.

7.3.1 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 1

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.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	1990	05/2023	100 m ²	5650 €/m ²
2	1995	04/2024	101 m ²	4653 €/m ²
3	1992	05/2024	99 m ²	4285 €/m ²
4	1984	06/2024	88 m ²	4648 €/m ²

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, jüngeren Baualter und besserem Wohngebäudestandard mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt. Das

Bewertungsobjekt hat zum Wertermittlungsstichtag das Merkmal „nicht vermietet“. Für die Bewertung wurden zwei Vergleichsobjekte im vermieteten Zustand herangezogen, so wird bei diesen Objekten ein angemessener Zuschlag (in Anlehnung an die Ausführungen des Immobilienmarktberichtes München 2023 bis zu 9 %) i.H.v. 5 % berücksichtigt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	1990	05/2023	-12,0%	4972 €/m ²
2	1995	04/2024	4,0%	4839 €/m ²
3	1992	05/2024	12,0%	4799 €/m ²
4	1984	06/2024	-3,0%	4509 €/m ²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Mai 2023 bis Juni 2024.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising hat keine Indexreihen für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Die Entwicklung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen wird daher in Anlehnung an die Auswertungen der Indexreihen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut sowie Verkaufsangebote einschlägiger Immobilien-Internetportale abgeleitet. Hier kann entnommen werden, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Freising in letzten Jahren infolge der Wirtschaftskrise gefallen sind, im Jahr 2024 ist eine Stagnation mit äußerst zurückhaltender Haltung der Marktteilnehmer zu beobachten. Auf Basis der o.g. Indexreihen, werden Wertabnahmen ermittelt, mit denen die Vergleichswerte auf den aktuellen Stichtag angepasst werden:

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	1990	05/2023	-3,0%	4823 €/m ²
2	1995	04/2024	0,0%	4839 €/m ²
3	1992	05/2024	0,0%	4799 €/m ²
4	1984	06/2024	0,0%	4509 €/m ²

Mittelwert Wohnungsgröße	97 m ²
Kaufpreisspanne:	min. 4509 €/m ²
	max. 4839 €/m ²
Mittelwert	4742 €/m ²
Median	4811 €/m ²
Standardabweichung	157 €/m ²
	3,31%
Variationskoeffizient	0,033
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	4429 €/m ²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	5056 €/m ²

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 0,03 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) bessere Lage, ruhigere Umgebung, vergleichbares Baualter, etwas größere Wohnungsgröße, zwei Wohneinheiten, Garage vorhanden, teilweise Modernisiert, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) vergleichbare Lage und Umgebung, jüngeres Baualter, etwas größere Wohnungsgröße, große Wohnanlage, teilweise Modernisierung, TG-Stellplatz, vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) Lage Nähe Bahnlinie und Hauptdurchfahrtsstraße, vergleichbares Baualter, etwas größere Wohnungsgröße, größere Wohnanlage, Garage bzw. Stellplatz, Wohnungsrecht (vgl. mit lebenslanger Mietverhältnis), rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) vergleichbare Lage und Umgebung, älteres Baualter, kleinere Wohnungsgröße, Teil einer großen Wohnanlage, TG-Garagen-Stellplatz vorhanden, nicht vermietet, rückliegender Verkaufszeitpunkt

Hinweise:

- Zwei 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 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. 4.742 €/m², gerundet 4.740 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 97 m². Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Wohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis rd. **4.740 €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1

95,5 m² x 4.740 €/m² = rd. **453.000 €**

7.3.2 Vergleichswert rechte Hälfte der Doppelgarage

Aus der beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnte entnommen werden, dass (Einzel)Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze mit einem pauschalen Ansatz von 15.000 € berücksichtigt werden. Für die, im Bewertungsfall vorhandene, Unterkellerung und den Speicher im Dachgeschoss wird ein Zuschlag von rd. 20 % vorgenommen. Somit:

Rechte Hälfte der Doppelgarage	15.000 €
Zuschlag 20 %	3.000 €
	<u>18.000 €</u>

Dieser Wert wird für die zu bewertende rechte Hälfte der Doppelgarage (vergleichbar mit Einzelgarage) als markt- und sachgerecht erachtet.

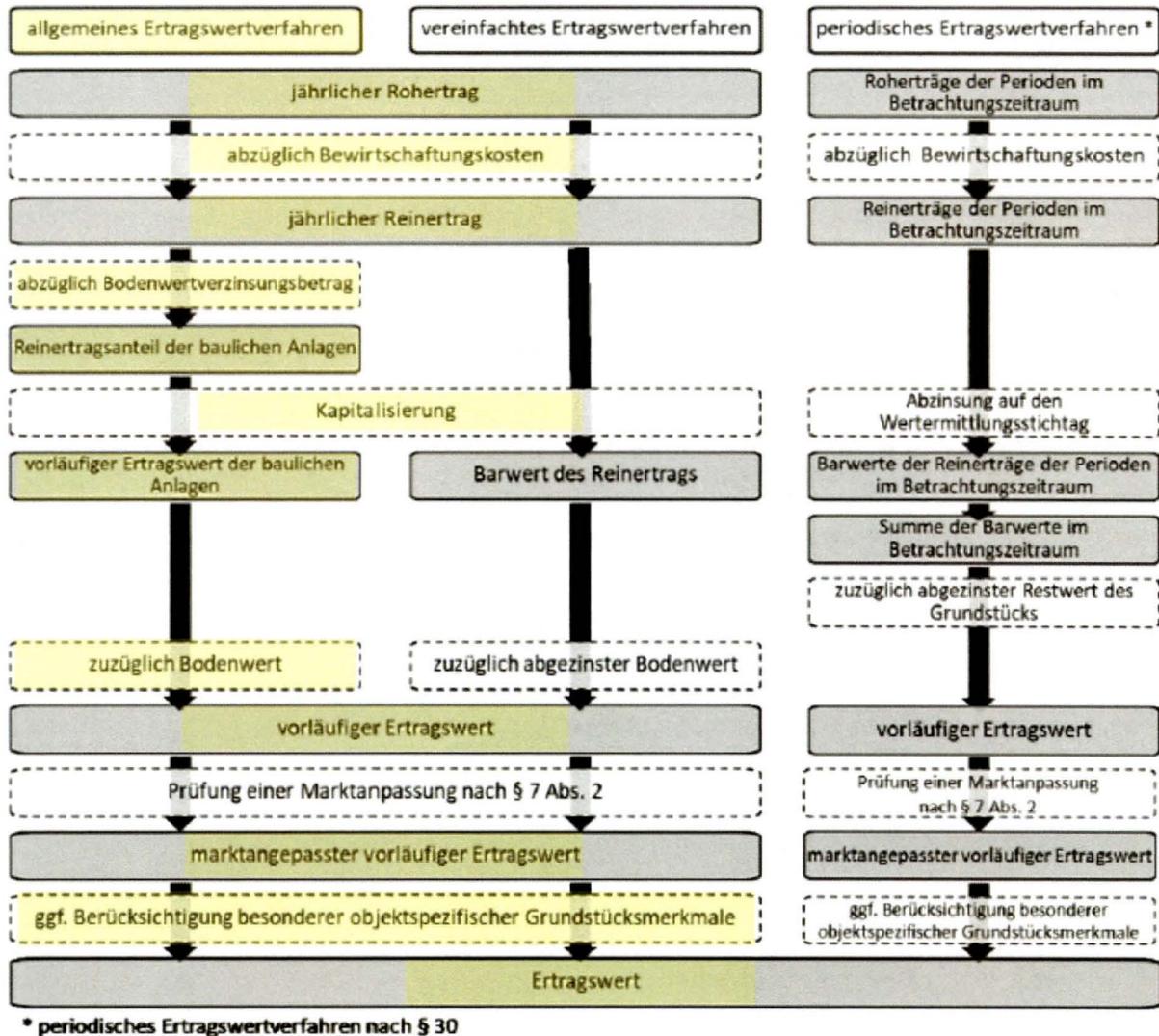
Vorläufiger Vergleichswert rechte Hälfte der Doppelgarage rd. **18.000 €**

7.3.3 Vergleichswert gesamt (Wohnung Nr. 1 und rechte Hälfte der Doppelgarage)

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1	453.000 €
Vorläufiger Vergleichswert rechte Hälfte der Doppelgarage	18.000 €
	<u>471.000 €</u>

7.4 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

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 (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.4.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Freising Lerchenfeld 6150 1.500 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:		keine Angaben
WGFZ:		keine Angaben
Beitragssituation:		ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Freising sind seit dem Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert, eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für ein Richtwertgrundstück der wertgegenständigen Richtwertzone keine Größe genannt. Das zu bewertende Anwesen ist 480 m² groß und liegt im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat grundsätzlich einen regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine WGFZ von rd. 0,74 realisiert. Gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertliste werden zum Maß der baulichen Nutzung keine Aussagen getroffen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(6) Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale in der Richtwertzone gering ab. Grund ist die Nähe zur Grundschule und des damit in den Morgen- und Mittagsstunden deutlich erhöhtem Verkehr bedingt durch den Grundschulbetrieb. Dieser Lagenachteil wird durch einen Abschlag von rd. 2 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		1500 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		1500 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	-2%	-30 €/m ²
		1470 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	1470 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

1.470 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	480 m ²	1470 €/m ²	705.600 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			706.000 €

davon 1/2 Miteigentumsanteil = rd. **353.000 €**

Der anteilige Bodenwert wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.: **353.000 €**

7.4.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.4.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wohnung:

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Wohnungen durchgeführt. Gemäß aktuellen Mietspiegel 2024 der Stadt Freising beträgt eine durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete rd. 11,00 €/m². Nachfolgend ein Auszug aus dem *Mietspiegel Online* der Stadt Freising:

Stadt Freising 		ONLINE MIETSPIEGEL 2024	
<small>BASIS INFORMATIONEN</small>			
Objektname: EG-Wohnung, Kepserstraße 17	Baujahr: 1989	Wohnfläche: 96 m ²	Basismiete: 10,31 €/m ²
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —			
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	10,52 €/m ²		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	1.009,92 €		
Preisspanne in Euro pro m ²	8,31 € – 12,73 €/m ²		
Preisspanne	797,84 € – 1.222,00 €		

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten in Freising (alle Lagen) im Zeitraum Januar bis Dezember 2024 wie folgt:

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m ²	bis €/m ²
Wohnfläche 80 m ² bis 99 m ²	10,50	13,00

Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Wohnflächenengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Freising sowie unter Berücksichtigung der Grundrisstruktur, der Ausstattung (entspricht dem Baujahr 1989), der Wohnungsgröße (rd. 95,50 m²) und der Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von **11,00 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Garagenstellplatz:

Die monatliche marktübliche Miete für die rechte Hälfte der Doppelgarage wird nach sachverständigem Ermessen mit **50,00 €/Stellplatz** festgesetzt. Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigen diesen Ansatz.

7.4.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.4.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters (35 Jahre) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 45 Jahre.

7.4.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Eigentumswohnungen aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat für Verkäufe von Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2024) einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,59 % (Spanne 0,01 % bis 3,72 %) veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (1,59 %) erfordern:

Lage in der Stadt Freising (+ / -),

relativ lange Restnutzungsdauer (+),

zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (Wirtschafts- und Energiekrise) (++)

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 1,9 % erhöht.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

1,9 %

7.4.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 1	95,50 m ²	11,00 €/m ²	1.051 €
Garage	1 Stpl.	50 €/Stpl.	50 €
			<u>1.101 €</u>

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12) 13.212 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)	1 Wohneinheit	429 €	429 €
Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	47 €/Stpl.	47 €
Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	95,50 m ²	14,00 €/m ²	1.337 €
Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	106 €/Stpl.	106 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>264 €</u>
Jahresreinertrag			11.029 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,90%	von 353.000 €	<u>6.707 €</u>
Reinertrag an baulichen Anlagen			4.322 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdaue	45 Jahre	1,90% LZS	30,07
Ertragswert der baulichen Anlagen			129.955 €
zuzüglich Bodenwert			<u>353.000 €</u>
Ertragswert			482.955 €
		gerundet	<u>483.000 €</u>

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **483.000 €** ermittelt.

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.5.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. 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.

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur 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, 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.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund der im Kapitel 5.4 beschriebenen Schäden und Mängel ein daraus resultierender Werteinfluss (Abschlag) am Sondereigentum (Wohnung Nr. 1) von rd. 100 €/m² Wohnfläche und Gemeinschaftseigentum (wg. Undichtigkeiten im Kellergeschoss, veralteten Heizungsanlage) von pauschal rd. 10.000 € als markt- und sachgerecht erachtet:

Somit **Wertminderung**: $(95,50 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2) + 10.000 \text{ €} =$

rd. **20.000 €**

7.5.2 Werteeinfluss aufgrund Dachgeschoss-Ausbau

Im Kapitel 2.4 und 5.4 wurde der wohnraummäßige Ausbau im Dachgeschoss erläutert. Es wurden die Risiken (Nachgenehmigung, Kosten für rechtliche Auflagen und eine mögliche Aufteilung nach WEG) aber auch die Chancen weitgehend beleuchtet. Insgesamt und trotz fehlender Genehmigung, ist der Dachgeschoss-Ausbau als werterhöhend zu beurteilen. Der Marktteilnehmer wird dem Wohnraum mehr Wert als einem nicht ausgebauten Speicher im Dachgeschoss bemessen.

Zunächst wird ein Vergleichswert für eine rd. 70 m² „große“ Wohnung in Anlehnung an den im Kapitel 7.2.1 errechneten Vergleichswert (4.740 €/m²) ermittelt. Hier wird ein pauschaler Zuschlag wegen kleinerer Wohnfläche von rd. 5 % berücksichtigt. Des Weiteren wird ein Abschlag von rd. 10 % aufgrund fehlenden Balkons, Kellers, der Dachschrägen-Anteile und des Instandhaltungsstatus vorgenommen.

Vergleichspreis (vgl. Kapitel 7.2.1)		4.740 €/m ²
Zuschlag wg. kleinerer Wohnfläche, rd. 5 %	+	237 €/m ²
Abschlag wg. fehlenden Balkon, Keller, Dachschrägenanteil 10 %	-	474 €/m ²
		<u>4.503 €/m²</u>
Angemessener Vergleichspreis (DG-Wohnfläche)	rd.	4.500 €/m²

Für die genannten rechtlichen Risiken und die gesamtwirtschaftlich angespannte Situation wird ein Abschlag in Höhe von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser Abschlag beruht auf Markt-Recherchen und sachverständiger Würdigung. An der Wohnung ist ein 1/2 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum zu berücksichtigen.

Vorläufiger Vergleichswert DG-Wohnung

72 m ² x 4.500 €/m ² =	rd.	324.000 €
Risiko-Abschlag, 50 %	rd.	162.000 €
Vergleichswert DG-Wohnung		162.000 €
davon 1/2 MEA		81.000 €
Werteeinfluss DG- Wohnung (Zuschlag)	rd.	<u>80.000 €</u>

7.5.3 Werteeinfluss aufgrund Terrasse als Gemeinschaftseigentum

Im Kapitel 5.4 wurde erläutert, dass das Gemeinschaftseigentum nicht, wie es in großen Wohnanlagen üblich ist, mit Sondernutzungsrechten geregelt ist. Die Folge ist, dass der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 nicht das ausschließliche Recht auf Nutzung der Terrasse hat. Dieser Nachteil ist mit einem geringen Abschlag in Höhe von 1 % vorläufigem Vergleichswert (Wohnung Nr. 1) zu würdigen.

453.000 € x 1 % = 4.530 € rd. 4.500 €

7.5.4 Werteeinfluss Räumungskosten

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungsstichtag möbliert. Für die Räumungskosten wird der Werteeinfluss mit einem pauschalen Abschlag von rd. **2.000 €** berücksichtigt.

7.5.5 Gesamtwerteeinfluss b.o.G.

Der Gesamtwerteeinfluss errechnet sich als Summe der Einzelwerte:

Werteeinfluss Mängel und Schäden	-	20.000 €
Werteeinfluss Wohnung im Dachgeschoss	+	80.000 €
Werteeinfluss Terrasse als Gemeinschaftseigentum	-	4.500 €
<u>Werteeinfluss Räumungskosten</u>	-	<u>2.000 €</u>
Gesamtwerteeinfluss b.o.G., rd.	+	<u>54.000 €</u>

7.6 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.

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 7.2 (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:

Vorläufiger Vergleichswert		471.000 €
Vorläufiger Ertragswert		483.000 €
Werteinfluss b.o.G.	+	54.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen 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 erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 1 mit Kellerraum und rechte Hälfte der Doppelgarage in 85356 Freising, Kepserstraße 17, 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 1995/16 der Gemarkung Freising zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024** mit

525.000 €

(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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

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

Landshut, den 16.01.2025


Kornelia Förster



Zertifizierte Immobiliengutachterin **DIAZert (LS)**

DIAZert ist eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter

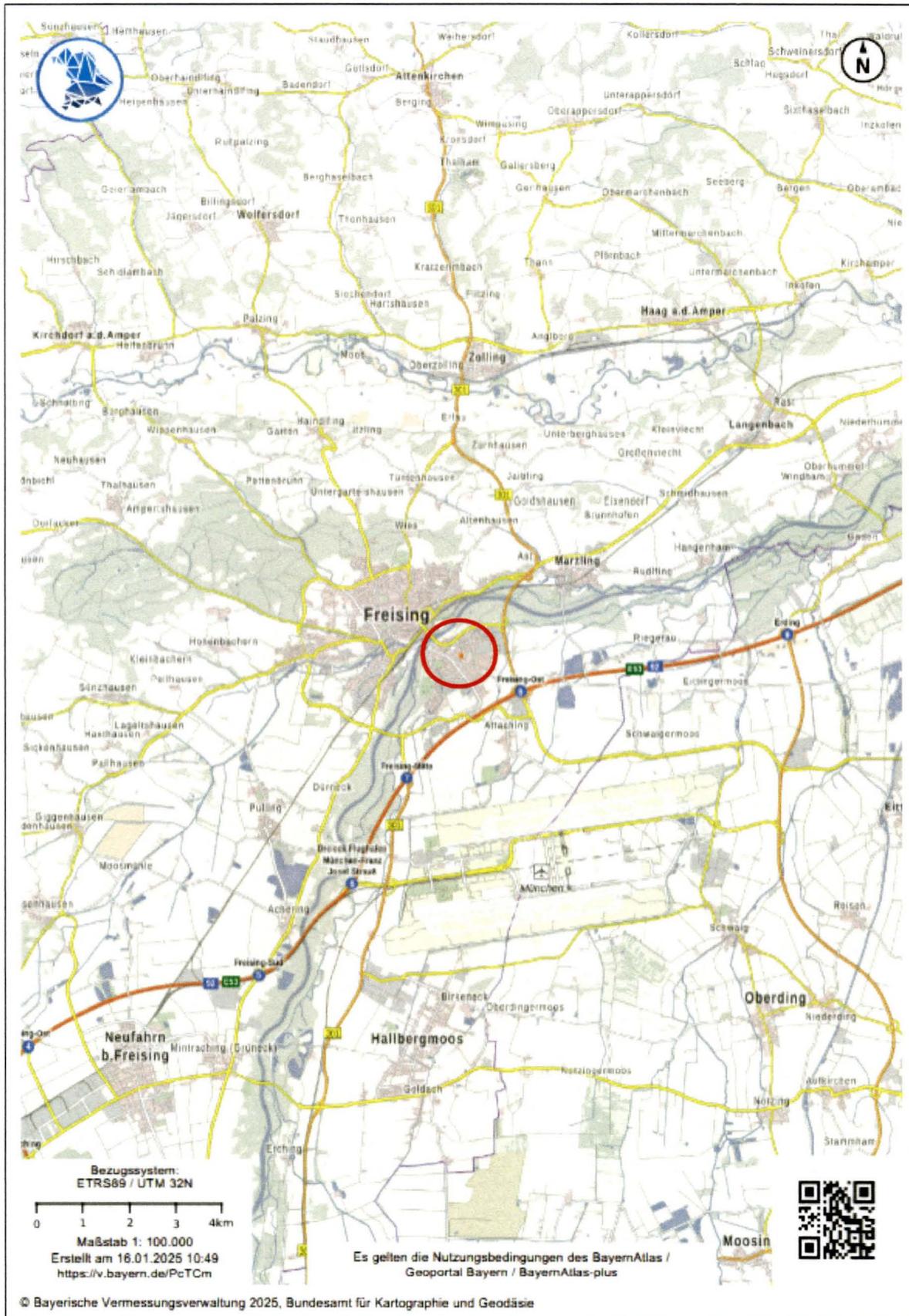
8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Ortsplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Aufteilungs- und Baupläne
Anlage 5: Fotodokumentation mit 27 Fotos

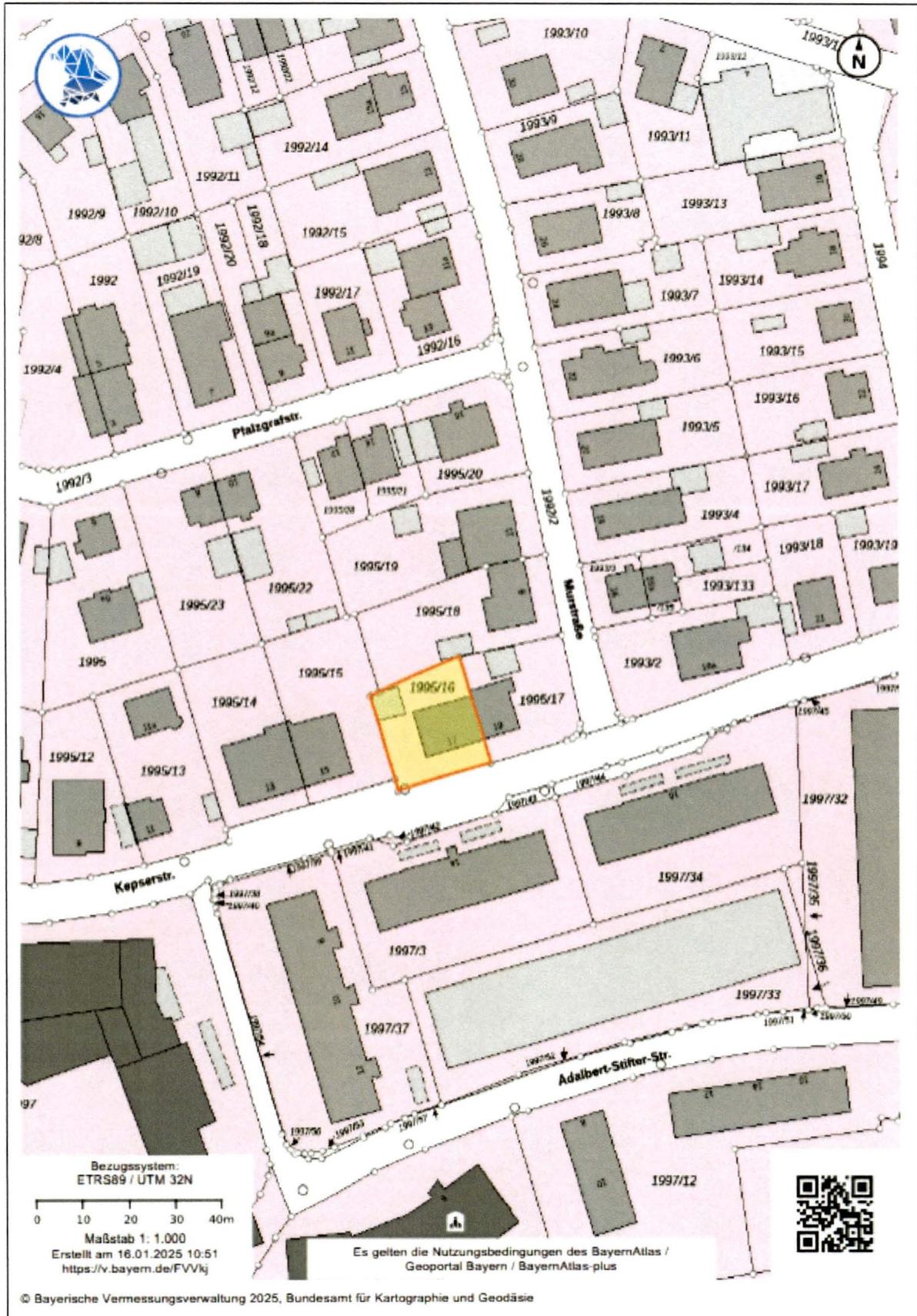
9.0 LITERATURVERZEICHNIS

- Gesetze und Richtlinien:** (in der jeweils aktuellen Fassung)
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| ImmoWertA | ImmoWertV-Anwendungshinweise |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
- Literatur:** Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital
GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
- Online-Portale:** Bayern Atlas plus; www.google.de; www.wikipedia.de

ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE

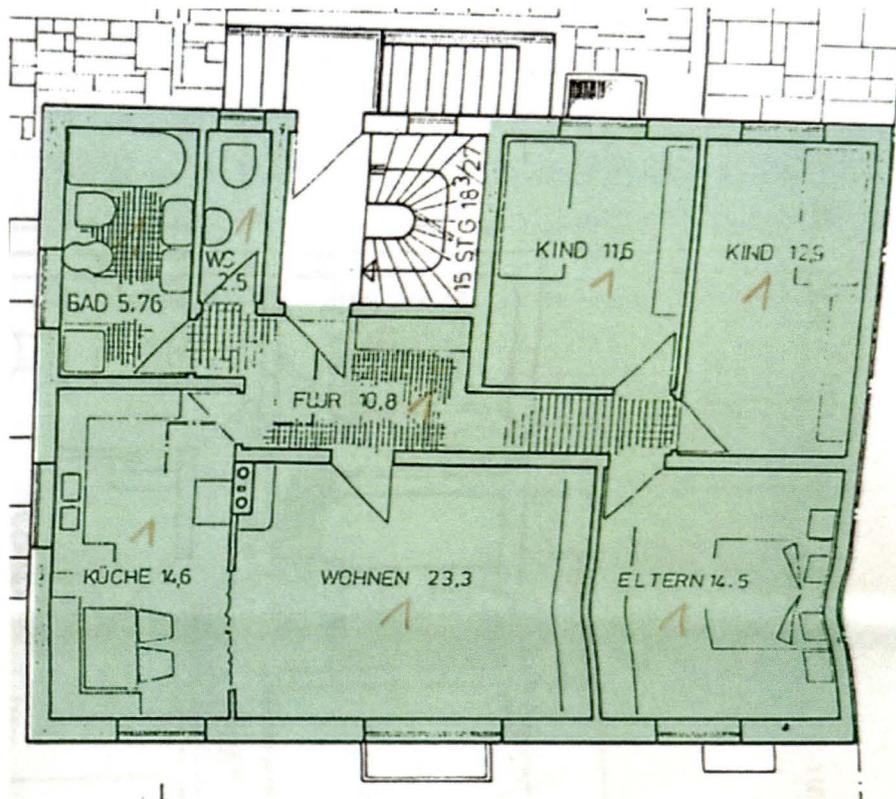


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

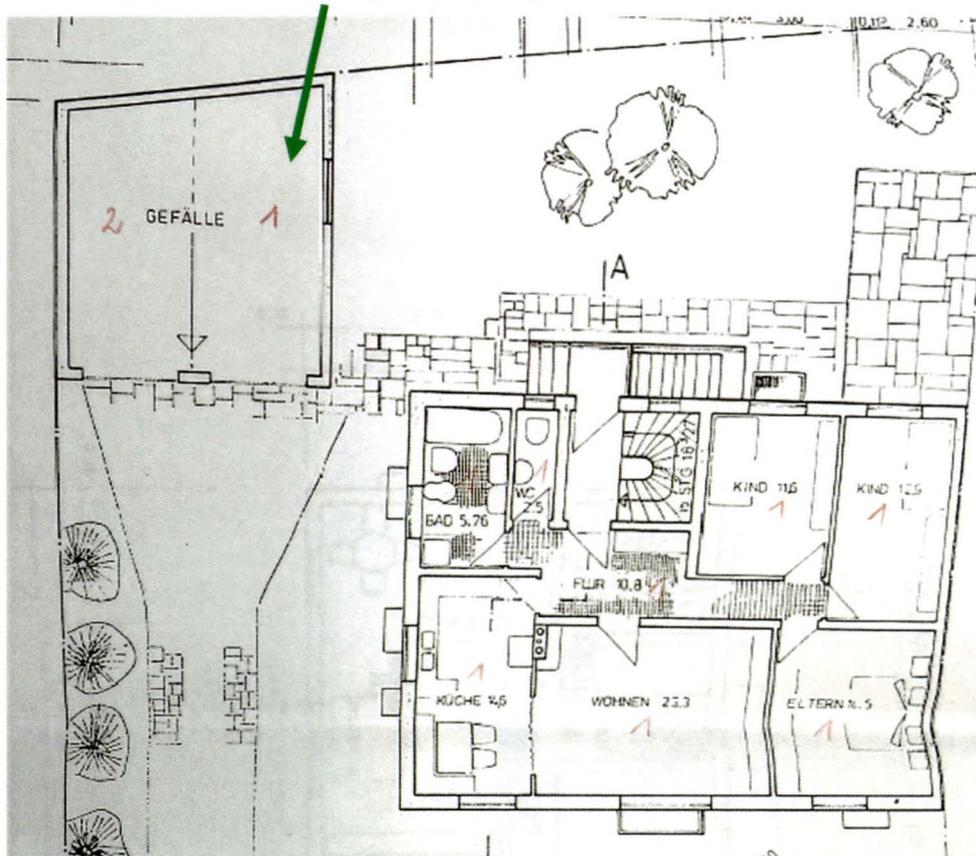


ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPÄNE

Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 1 (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)

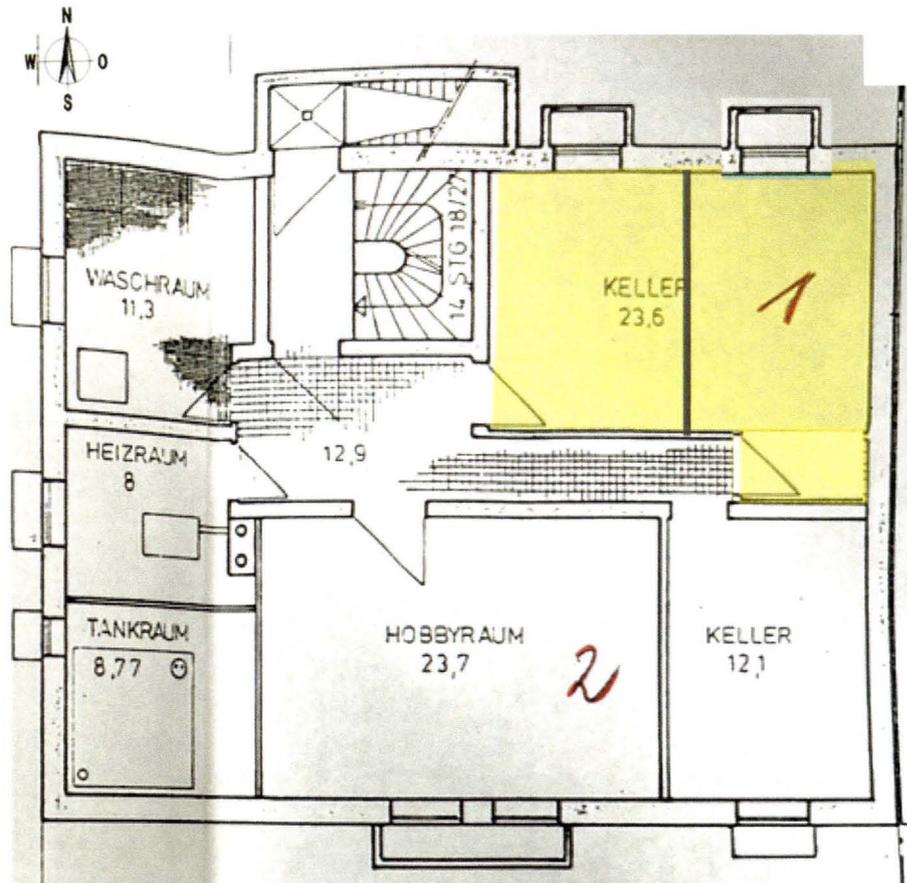


Aufteilungsplan inkl. Doppelgarage (Erdgeschoss)



Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 1 (gelbe Markierung, nicht maßstabgetreu)

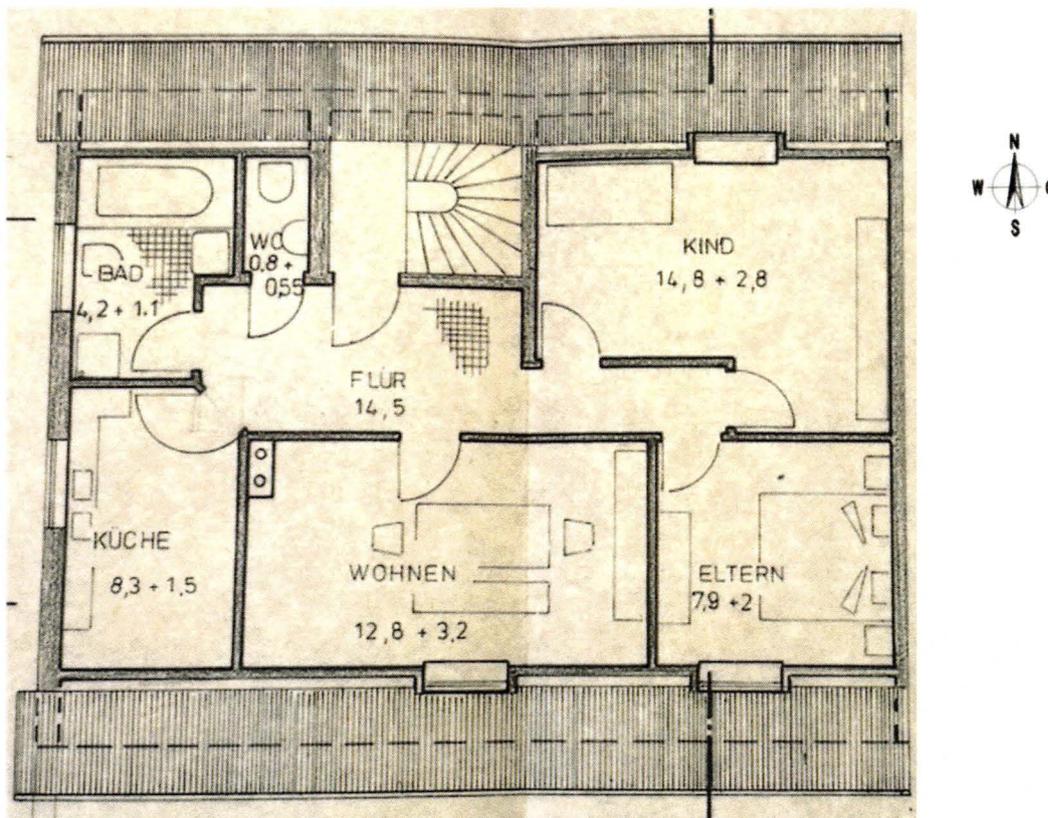
Hinweis: Der Aufteilungsplan wurde um die vor Ort festgestellten Grundriss-Änderungen angepasst.



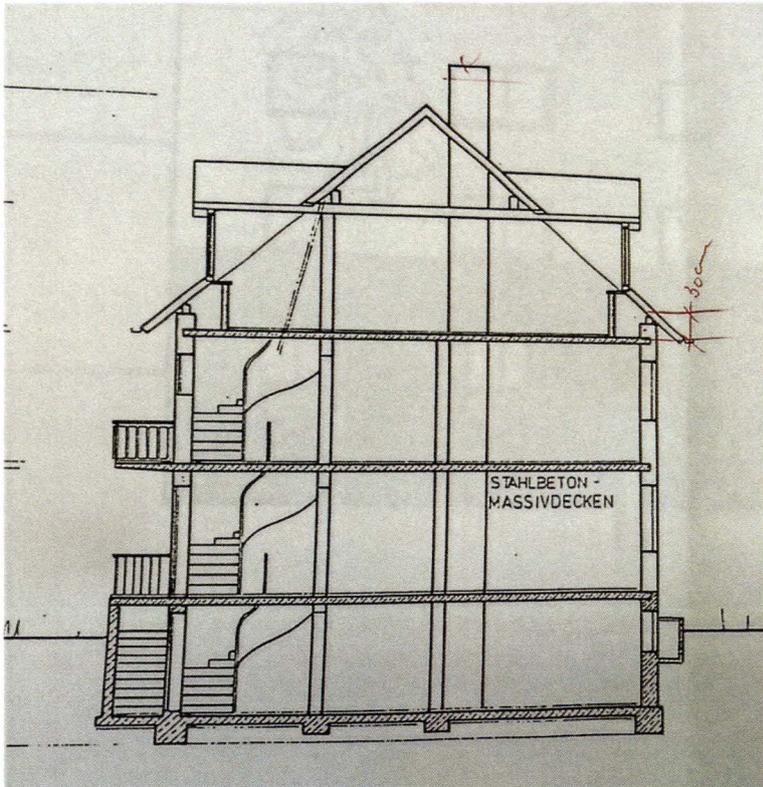
Aufteilungsplan Dachgeschoss (Gemeinschaftseigentum; nicht maßstabgetreu)



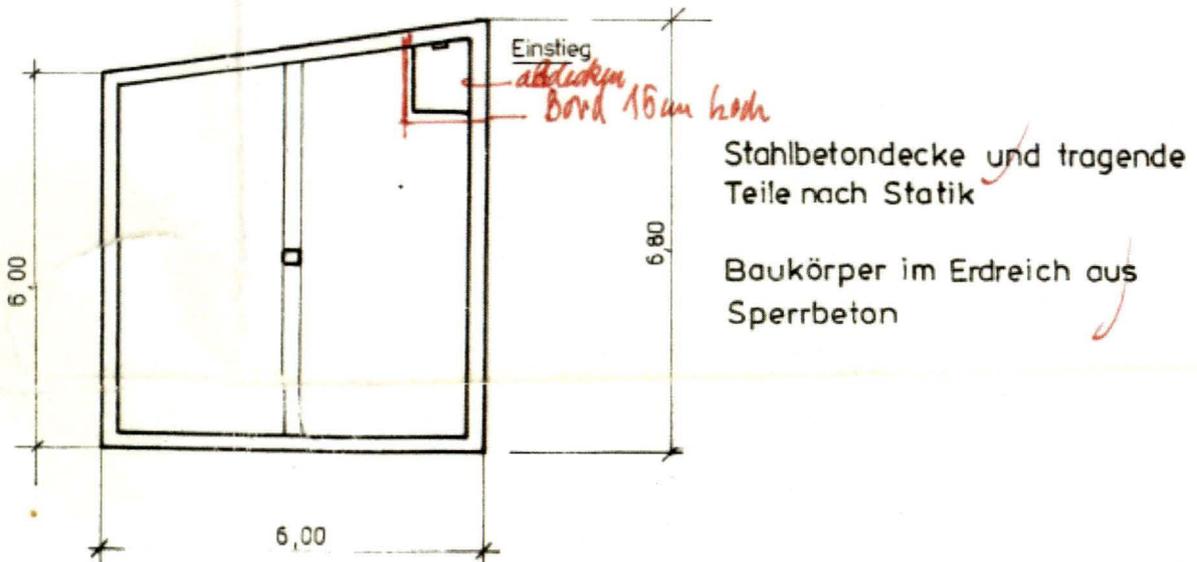
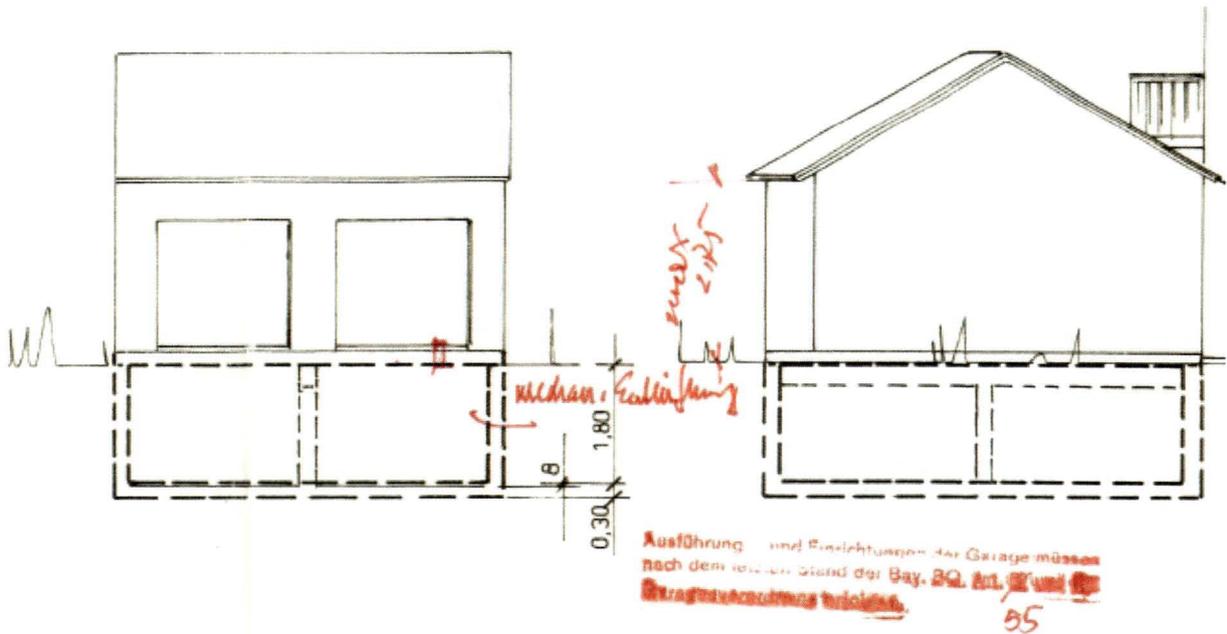
Plan mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Aufteilungsplan, nicht genehmigt, nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Bauplan Doppelgarage (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Süden



Foto 2: Ansicht von Südosten



Foto 3: Ansicht von Westen



Foto 4: Ansicht von Norden



Foto 5: Ansicht von Westen: Garten, Terrasse/Freisitz, Holzgartenhaus
(Gemeinschaftseigentum)



Foto 6: Terrasse/Freisitz (Gemeinschaftseigentum)



Foto 7: Doppelgarage - Ansicht von Süden



Foto 8: Doppelgarage und Wohnhaus - Ansicht von Osten

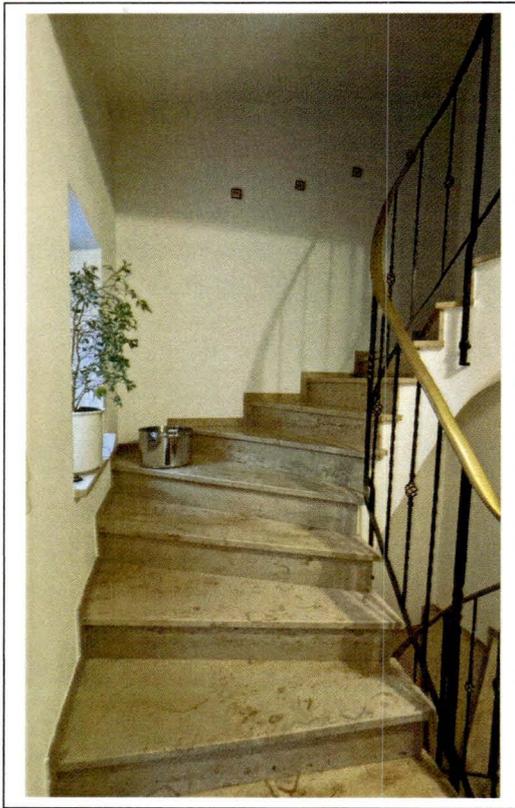


Foto 9: Treppenhaus mit Blick zum



Foto 10: Eingang Wohnung Nr. 1



Foto 11: Blick in die Küche (Wohnung Nr. 1)



Foto 12: Blick in die Küche (Wohnung Nr. 1)



Foto 13: Blick in das Wohnzimmer (Wohnung Nr. 1)



Foto 14: Blick in das Wohnzimmer mit Kamin (Wohnung Nr. 1)

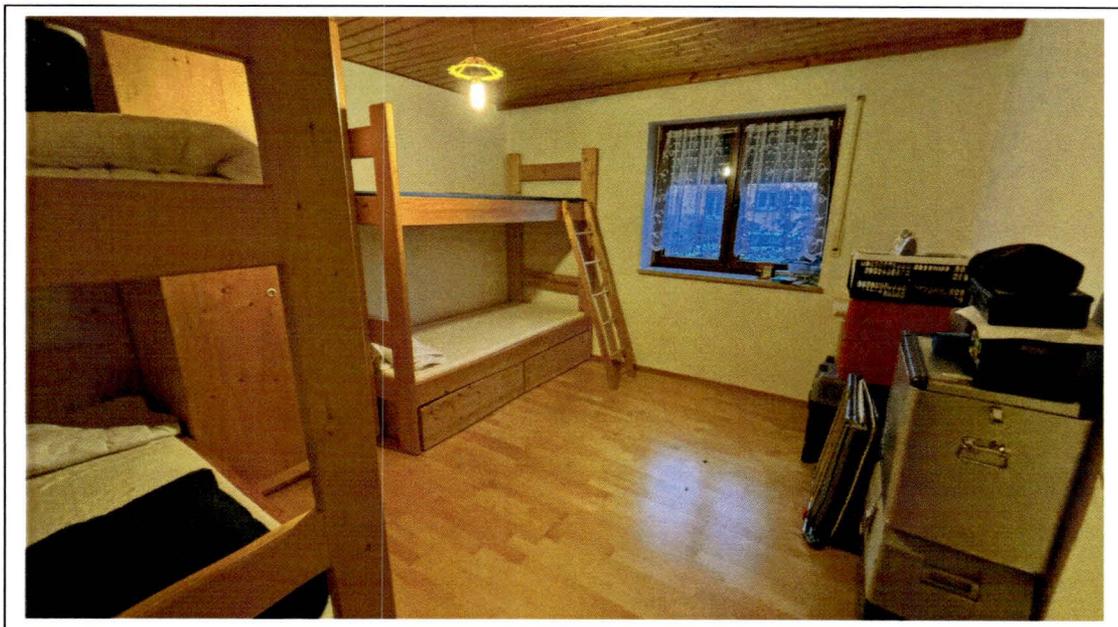


Foto 15: Blick in das Schlafzimmer, lt. Plan (Wohnung Nr. 1)

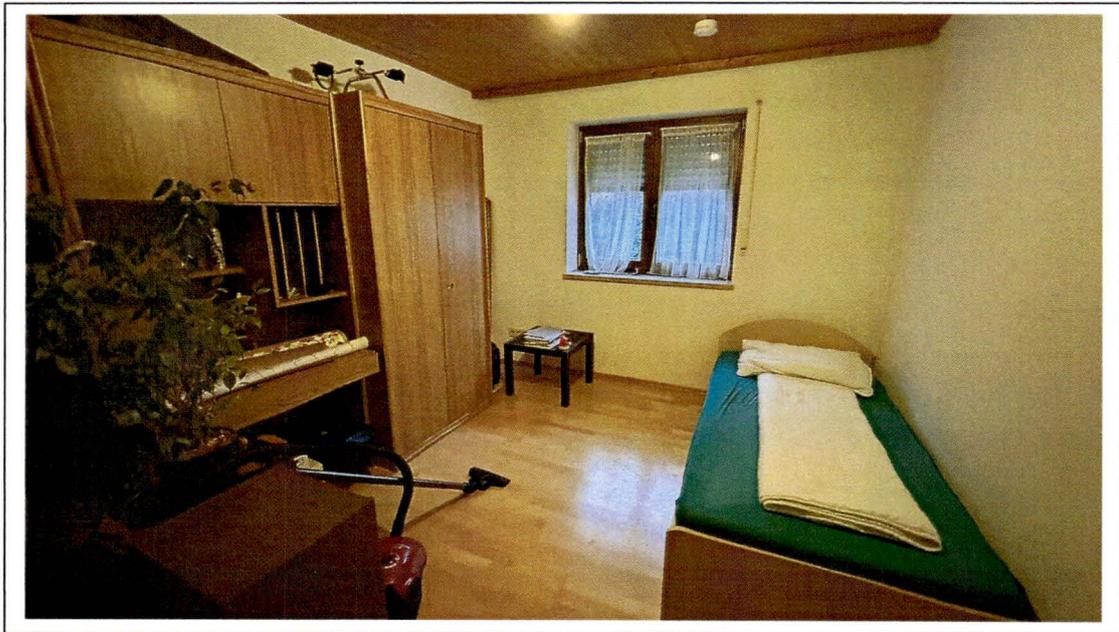


Foto 16: Blick in ein Kinderzimmer, lt. Plan (Wohnung Nr. 1)



Foto 17: Blick in ein Kinderzimmer, lt. Plan

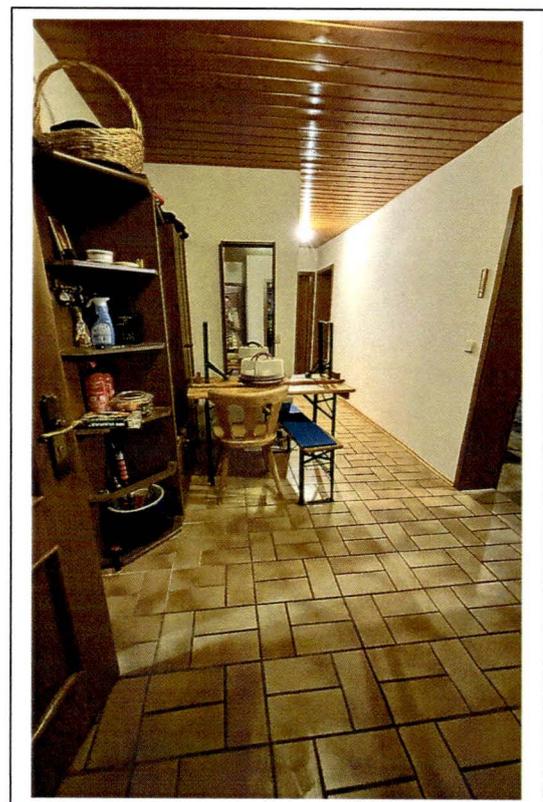


Foto 18: Wohnungsflur (Wohnung Nr. 1)



Foto 19: Blick in das Bad (Wohnung Nr. 1)

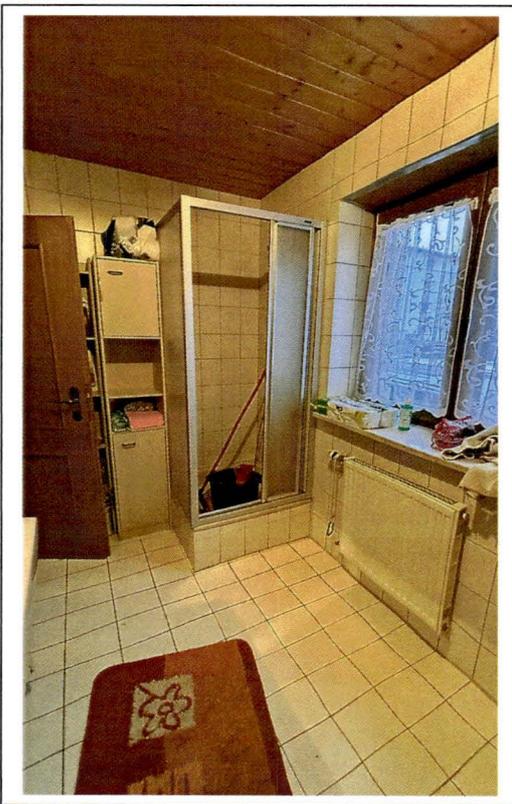


Foto 20: Blick in das Bad mit Dusche



Foto 21: Blick in das WC (Wohnung Nr. 1)

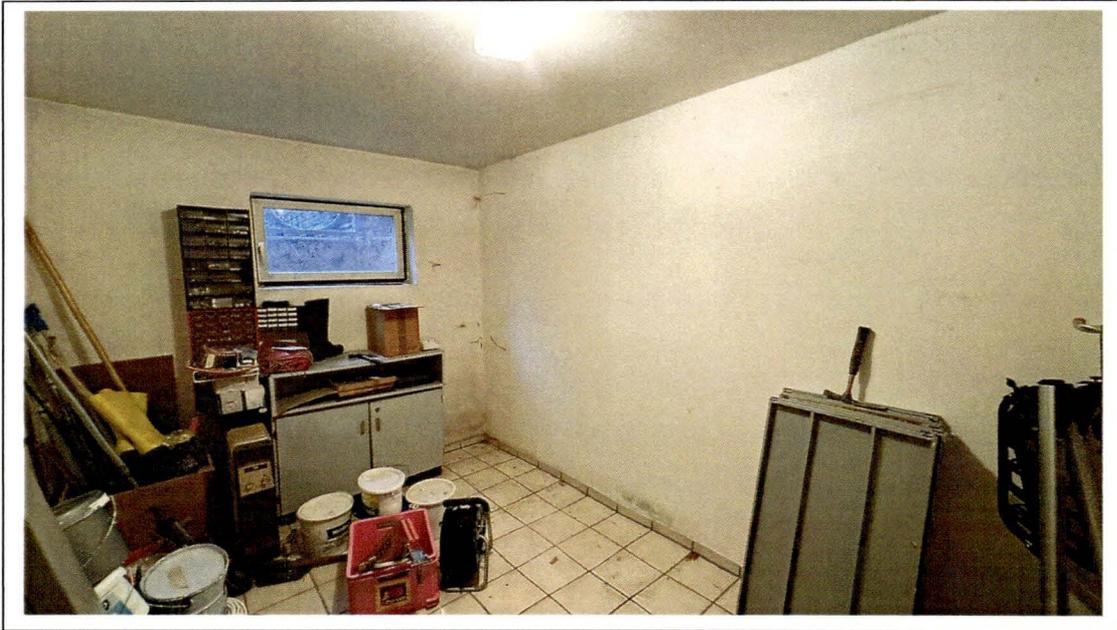


Foto 22: Blick in den Kellerraum Nr. 1 (West-Raum)



Foto 23: Blick in den Kellerraum Nr. 1 (Ost-Raum)

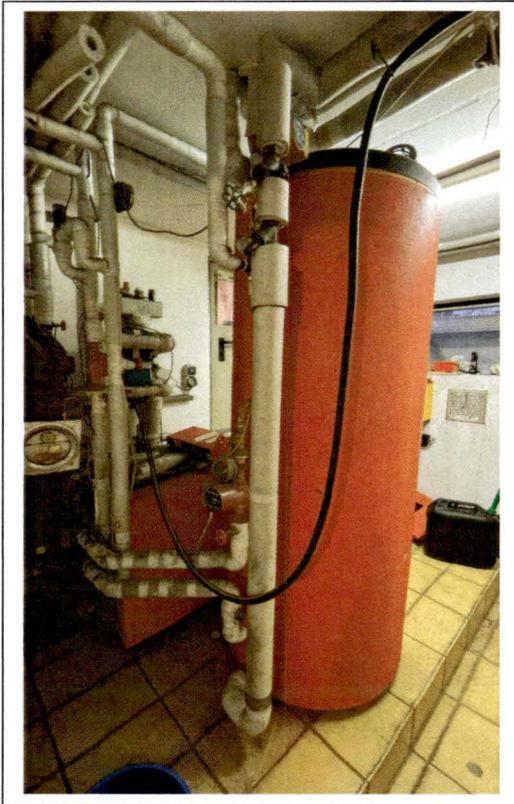


Foto 24: Heizungsraum

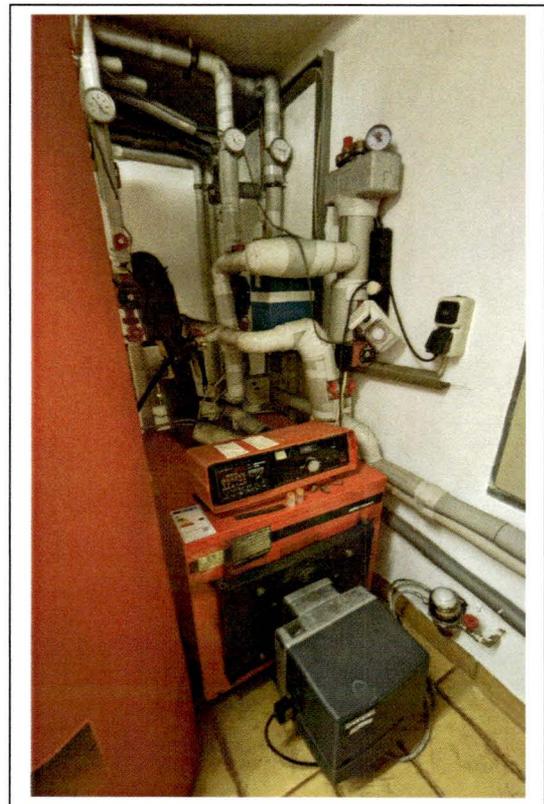


Foto 25: Gemeinschaftseigentum



Foto 26: Waschraum (Gemeinschaftseigentum)

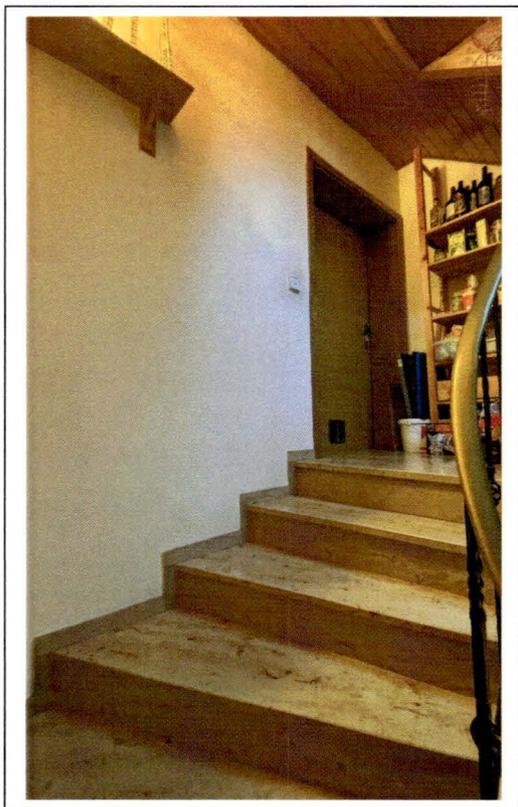


Foto 27: Treppenhaus im Dachgeschoss
mit Wohnungstüre