

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 8/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

der Eigentumswohnung Nr. 80
mit Keller Nr. 82

1.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlSt.-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 80 und Keller Nr. 82 lt. Aufteilungsplan

Adresse: Karlsbader Straße 101 in 85435 Erding

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2023



Landshut, den 12.06.2023



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen.....	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Hinweis zu den Flächenangaben.....	8
2.5 Hinweis zu Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
3. Beschreibung und Beurteilung.....	10
3.1 Standort und Lage	10
3.1.1 Überregionale Lage	10
3.1.2 Regionale Lage.....	11
3.1.3 Örtliche Lage.....	13
3.1.4 Beurteilung der Lage.....	14
3.2 Grundbuch.....	15
3.3 Grund und Boden	17
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	18
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	18
3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation	20
3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht.....	20
3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz.....	20
3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung.....	20
3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung.....	20
3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks.....	20
3.5 WEG-Aufteilung und Eigentümergemeinschaft.....	21
3.6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	22
3.6.1 Gemeinschaftseigentum.....	22
3.6.2 Sondereigentum – Eigentumswohnung Nr. 80	24
3.6.3 Sondereigentum – Kellerabteil Nr. 82.....	25
3.6.4 Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums.....	25
3.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	27
3.8 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	27
3.9 Marktpositionierung.....	28

4. Verkehrswertermittlung	29
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
4.2 Vergleichswertverfahren	29
4.2.1 <i>Bewertungssystematik</i>	29
4.2.2 <i>Vorläufiger Vergleichswert</i>	30
4.2.3 <i>Allgemeinen Wertverhältnisse</i>	36
4.2.4 <i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	36
4.2.5 <i>Vergleichswert</i>	36
4.3 Festlegung des Verkehrswertes	37
5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	38
6. Schlusswort	39

Anlagen

Planunterlagen, Wohnflächenaufstellung, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 06.03.2023 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 8/23) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für den 1.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 80 und Keller Nr. 82 lt. Aufteilungsplan.

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der WEG-Anlage Karlsbader Straße 95 bis 107 in 85435 Erding, die im Dachgeschoss des Gebäudeabschnitts mit der Adresse Karlsbader Straße 101 liegt. Der gegenständlichen Immobilie ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 261 zugeordnet.

Das Gutachten dient zur Bestimmung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB). Zusätzlich ist der Wert des Zubehörs (§ 97 BGB) der Immobilieneigentümer zu bestimmen.

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 03.05.2023 durch den Unterzeichner unter Teilnahme der Antragstellerin.

Es konnten alle Räume und der Balkon der zu bewertenden Eigentumswohnung, der zugehörige Keller, die frei zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss und Treppenhaus des Gebäudeabschnitts Karlsbader Straße 101 sowie die öffentlich zugänglichen Außenanlagen samt Pkw-Außenstellplatz Nr. 261 in Augenschein genommen werden.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die Bearbeitung erfolgte auf Grundlage der nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften:

- Unterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Altenerding, Blatt 6178, Ausdruck des Amtsgerichts Erding vom 17.02.2023

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 13.02.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 2.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding, Online-Abruf vom 28.04.2023
 - Teilungserklärung vom 09.06.1993 (URNr. 2796) sowie Nachtrag vom 04.05.1994 (URNr. 1980), jeweils Notar Scholz in München, übersandt durch die zuständige Hausverwaltung, als pdf-Dateien
 - Bewilligungsurkunden vom 06.02.1996 (URNr. 4 437), 01.07.1996 (URNr. 4 2289), 21.08.1996 (URNr. 4 2819) und 01.10.2001 (URNr. 4 3324) des Notars Dr. Eckhardt in München, aus der Grundakte des örtlichen Grundbuchamtes
 - Bewilligungsurkunde vom 22.03.2011 (URNr. 687) des Notars Dr. Wicke in München, aus der Grundakte des örtlichen Grundbuchamtes
 - Auszüge aus den Aufteilungsplänen für die gegenständliche Wohnung mit Keller, bestehend aus Grundrissen des Keller- und Dachgeschosses sowie Gebäudeschnitten im Maßstab 1: 100, genehmigt durch das Landratsamt Erding am 06.04.1994, in Kopie aus der Grundakte des örtlichen Grundbuchamtes
 - Energieausweis für die Mehrfamilienhäuser der gegenständlichen WEG mit Datum vom 23.09.2013, übersandt durch die zuständige Hausverwaltung, als pdf-Datei
 - Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2019, 2020 und 2022 der WEG „Karlsbader Straße 95 bis 107“, übersandt durch die zuständige Hausverwaltung, als pdf-Datei
 - Jahresabrechnungen 2020 und 2021 der gegenständlichen Wohnung sowie Wirtschaftsplan 2022, übersandt durch die zuständige Hausverwaltung, als pdf-Datei
 - Rücklagenentwicklung der WEG „Karlsbader Straße 95 bis 107“ für das Jahr 2022, übersandt durch die zuständige Hausverwaltung, als pdf-Datei
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 19.05.2023 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding, betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - am 28.04.2023 bei den zuständigen Verwaltungseinrichtungen der Stadt Erding und der Stadtwerke Erding zum Bauplanungsrecht, zur Erschließungssituation sowie über den beitrags- und abgaberechtlichen Zustand des

gegenständlichen Grundstücks

- am 22./26.05.2023 bei der zuständigen Hausverwaltung zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren sowie zu wertbeeinflussenden Sachverhalten seit der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung 2022
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 12.06.2023 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15.03.1951
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.11.2017
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des WEG-Grundstücks wurden nicht untersucht. Die Werbleitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Sofern Verdachtsmomente vorliegen, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch plausible Annahmen ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme- und Schallschutz, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen). Dies gilt für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Sachverhalte, aus denen sich ein Werteinfluss ableiten lässt, werden gegebenenfalls gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der rechtlich relevanten äußeren Abgrenzung der Eigentumswohnung mit Keller sowie die Raumaufteilung wurde mit den Auszügen der vorliegenden Aufteilungsplänen überprüft.

Wertrelevante Abweichungen waren nicht feststellbar. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.4 Hinweis zu den Flächenangaben

Die für die Wertermittlung bestimmte Wohnfläche der gegenständlichen Eigentumswohnung basiert auf den raumbezogenen Flächenangaben in dem zur Verfügung stehenden Auszug aus dem Aufteilungsplan (siehe Plandarstellung in Anlage 1/1). Diese wurden auf der Grundlage der Flächendefinitionen der §§ 42 bis 44 II. BV überprüft und als plausibel erachtet. Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Nach § 43 Abs. 3 II. BV ist ein Putzabzug von 3,0 % in Ansatz gebracht worden, weil

es sich bei den herangezogenen Maanagaben nicht um Fertigmae, sondern um Rohbaumae handelt. Die Grundfläche des Balkons wurde entsprechend den Marktgegebenheiten mit der Hälfte und somit mit dem Höchstsatz nach § 44 Abs. 2 II. BV angerechnet.

Im Ergebnis ergibt sich für die gegenständliche Eigentumswohnung eine anrechenbare Wohnfläche von insgesamt rd. 72 m², die mit den Wohnflchenangaben in der Teilungserklärung vom 09.06.1993 korrespondiert (Abweichung rd. 1,0 %).

2.5 Hinweis zu Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht erfasst wird auch der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lschungsfhig ist.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

3.1.1 Überregionale Lage

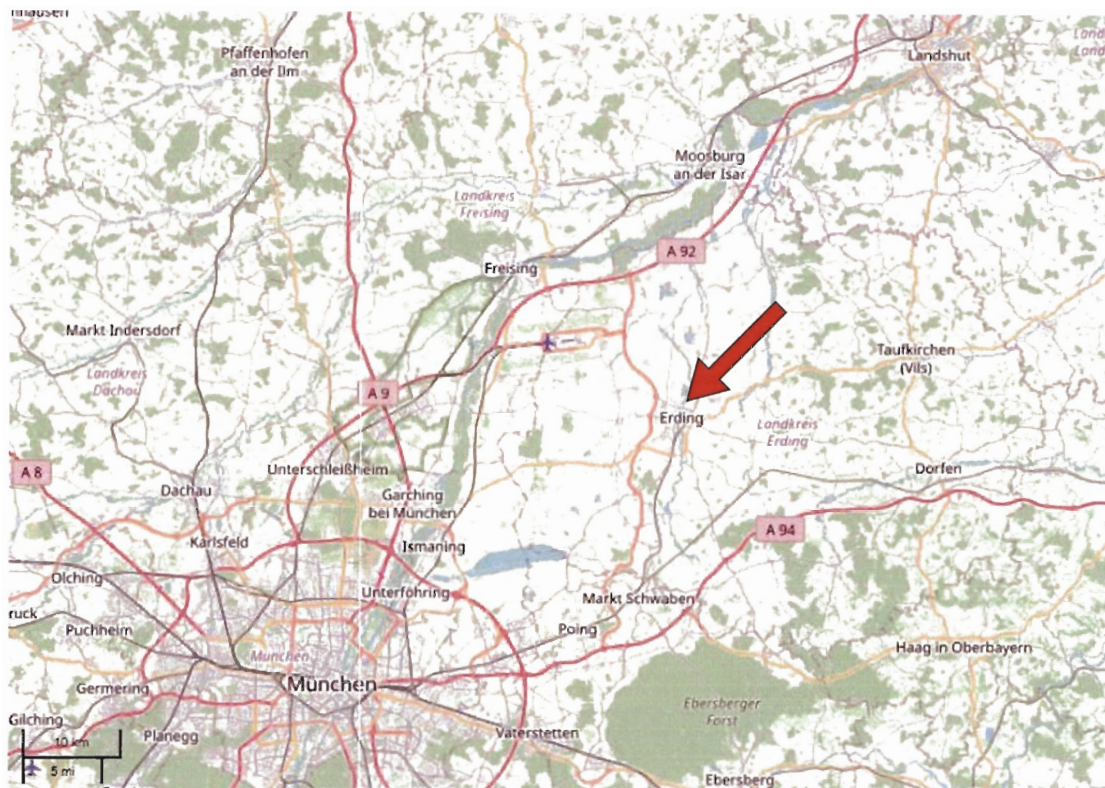


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 03.05.2023 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Erding
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 140.800 Einwohner (Stand 30.06.2022), in den letzten 10 Jahren um rd. 9,0 % gestiegen, einer der am stärksten wachsenden Landkreise der Region
Nahe gelegene Städte:	Freising (rd. 20 km nordwestlich), Landshut (rd. 40 km nordöstlich), Landeshauptstadt München (rd. 40 km südwestlich)
Wirtschaftsstruktur:	der Landkreis Erding zählt zum Kernbereich der Metropolregion München und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und zum Flughafen München

Wirtschaftsstruktur (Forts.):	prosperierende Wirtschaftsregion mit einer der geringsten Arbeitslosenquoten in Deutschland, die im April 2023 bei 2,2 % lag
Kaufkraft:	im Landkreis Erding rd. 4,0 % über dem Landesdurchschnitt und rd. 13 % über dem bundesdeutschen Schnitt (MB-Research, Stand 2023)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahnen A 92 und A 94, Bundesstraße B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen

3.1.2 Regionale Lage

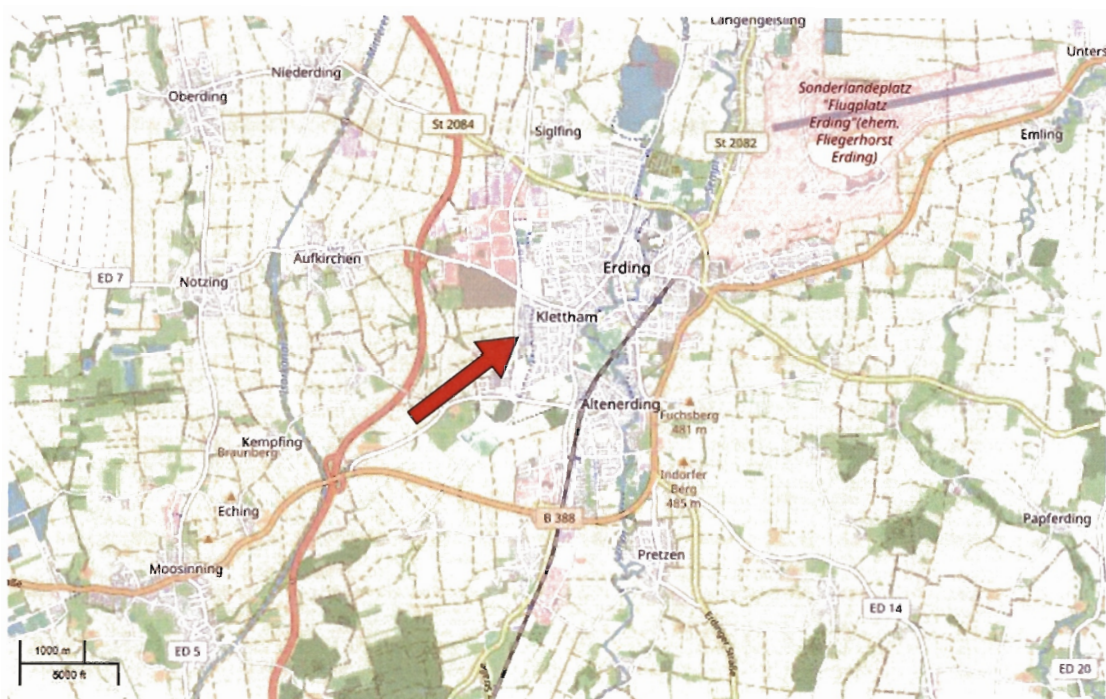


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 03.05.2023 / www.openstreetmap.org/copyright)



Stadt / Einwohnerzahl:	große Kreisstadt Erding rd. 36.600 Einwohner (Stand: 30.06.2022), in den letzten 10 Jahren um rd. 4,0 % gestiegen
raumordnerische Bedeutung:	Mittelzentrum, Umland bedienende Infrastruktur mit Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs, Kinderkrippen und -gärten sowie allgemeinbildende Schulen aller Stufen allgemein- und fachärztliche Versorgung mit örtlichem Klinikum

Wirtschaftsstruktur:	<p>mehr als ein Drittel der Erdinger Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe tätig, darüber hinaus sind die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe von Bedeutung, zuletzt starke Zuwächse im Tourismus</p> <p>größte Arbeitgeber sind regional der Flughafen München und innerhalb der Stadt Erding die Unternehmen Erdinger Weißbräu und Rechenzentrum Amadeus</p>
Bevölkerungsentwicklung:	weiterhin dynamisches Wachstum, die Bayerische Bevölkerungsprognoseberechnung erwartet ausgehend vom Jahr 2019 in den kommenden 20 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 8,8 %
Bevölkerungsstruktur:	Durchschnittsalter rd. 43 Jahre, ca. 42 % der Bevölkerung 50 Jahre und älter
Beschäftigungsstruktur:	zuletzt 14.235 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, durchschnittlich 490 bis 740 Personen arbeitslos, insgesamt geringe Arbeitslosenquote, hohe Auspendlerzahl in das Stadtgebiet München
regionale Straßenanbindung:	<p>in rd. 2,4 km ist die B 388 erreichbar, darüber Anbindung an die B 15 und B 471</p> <p>Anschluss an die Autobahnen A 92 und A 94 in jeweils rd. 13 km Entfernung</p>
Schienenverkehr:	<p>über die S-Bahnlinie S 2 direkte Verbindung zum Hauptbahnhof München, Fahrzeit rd. 50 Minuten im 20 oder 40 Minuten-Takt</p> <p>in Planung ist ein S-Bahn-Ringschluss mit direkter Anbindung vom Flughafen München zum „Fliegerhorst“ Erding und weiter zur Bahnlinie München-Mühldorf, die Fertigstellung soll bis 2029 erfolgen</p>
ÖPNV:	regionale Buslinien im Stadtgebiet
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 15 km entfernt

3.1.3 Örtliche Lage

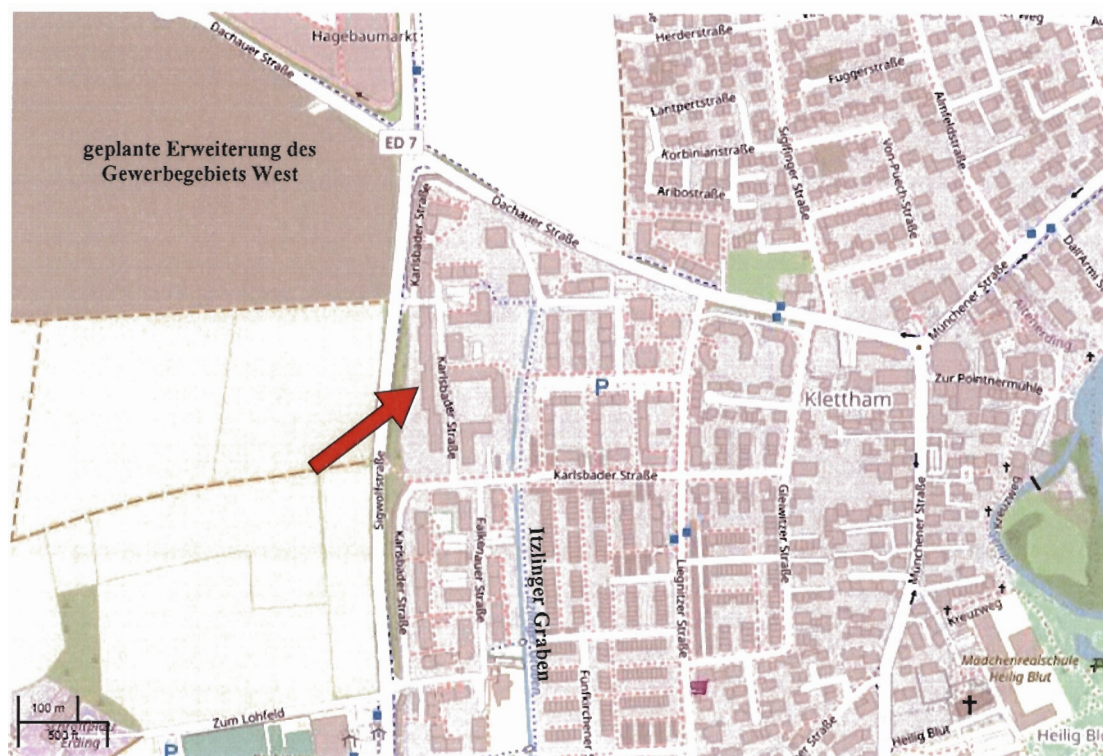


Abbildung 3: Örtliche Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 03.05.2023 / www.openstreetmap.org/copyright)

Lage im Gemeindegebiet:

im Stadtteil Altenerding, im Ortsteil Klettham, im Siedlungsbereich südlich der Dachauer Straße und östlich der Sigwolfstraße, rd. 1,5 km südwestlich des Ortszentrums

Straße / Art / Ausbauzustand:

die Karlsbader Straße ist eine Anliegerstraße für das gegenständliche Wohnquartier, westlich verläuft die Sigwolfstraße als Teil der Kreisstraße ED 19, beide ortsüblich ausgebaut

Immissionsbelastungen:

für die Reduzierung der Verkehrsbelastung der benachbarten Kreisstraße ED 19 wurde eine Lärmschutzwand errichtet, mit der die Freiflächen und die unteren Geschosse der gegenständlichen Wohnbebauung geschützt sind

bei der zu bewertenden Wohnung ist aufgrund ihrer Lage im DG zu den Hauptverkehrszeiten straßenseitig mit Immissionsbelastungen zu rechnen

bedingt durch die Flughafennähe ist die Region grundsätzlich Belastungen durch Fluglärm ausgesetzt, das Stadtgebiet von Erding liegt aber im Regelfall unter keiner Flugroute

Parkplatzsituation:	im öffentlichen Straßenraum entlang der Karlsbader Straße
Umgebungsbebauung:	Wohnquartier aus den 1990er Jahren, prägend ist eine durchgrünte dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ausgebauten Satteldächern östlich des Itzlinger Grabens schließt Geschosswohnungsbau aus den 1960er Jahren mit eher einfacherer Imageprägung an westlich der Sigwolfstraße und südlich der Dachauer Straße ist die Erweiterung des Gewerbegebiets West und die Ansiedlung eines Logistikunternehmens, eines Recyclinghofes und von Handwerksbetrieben geplant
Nahversorgung mit Gütern:	im Umkreis von bis zu 1,2 km sind im Gewerbegebiet Erding West zahlreiche Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung erreichbar, im rd. 1,5 km entfernten Innenstadtzentrum weitere Nahversorgungsangebote
Schuleinrichtungen im Umfeld:	Kindertagesstätten, Kindergärten und allgemeinbildende Schulen im Umkreis von bis zu 2,5 km erreichbar
Anschluss an Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss an die Kreisstraße ED 19
Anschlüsse an ÖPNV:	fußläufig erreichbare Bushaltestellen, S-Bahnhaltestelle „Altenerding“ rd. 1,7 km entfernt
Freizeitgestaltungsmöglichkeiten:	privates und öffentliches Freizeit- und Erholungsangebot im Stadtgebiet vorhanden, u.a. ist die weltgrößte Therme ansässig
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Stadtpark in rd. 1,4 km erreichbar

3.1.4 Beurteilung der Lage

Die zu bewertende Immobilie liegt rd. 1,5 km südwestlich des Ortszentrums der Kreisstadt Erding. Das unmittelbare Bauungsumfeld stammt aus den 1990er Jahren und bildet den südlichen Abschluss eines Wohnquartiers mit teilweise eher einfacher Imageprägung. Weitere Nachteile bestehen aufgrund der Nähe zu einer Kreisstraße und möglicher Immissionsbelastungen zu den Hauptverkehrszeiten.

Die Kreisstadt hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur, die innerhalb des radmobilen Entfernungsbereichs liegt. Von Vorteil ist die Nähe zu den Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet West. Die Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten Individualverkehr sind gut.

Insgesamt ist die Wohnlage – im Quervergleich zum Stadtgebiet Erding – **noch durchschnittlich**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Die gegenständliche Immobilie ist in dem am Amtsgericht Erding geführten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Altenerding in Blatt 6178 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gmk.	FlSt.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Alten- erding	311/3	Karlsbader Str. 95, 97, 99, 101, 103, 105 und 107, Gebäude und Freifläche	8.974 m²
	<p>verbunden mit Sondereigentum an</p> <p>der Wohnung und sonstigen Räumen je mit Nr. 80 bezeichnet, laut Aufteilungsplan;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 193 Bl. 6101 bis Band 201 Bl. 6354);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.06.1993, URNr. 2796 und Nachtrag vom 04.05.1994, URNr. 1980, je Notar Scholz, München;</p> <p>die Teilungserklärung ist geändert; Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen sind den Eigentümern der Einheiten Nr. 5, 27, 47, 46, 69, 90, 89, 112 und 128 je lt. Aufteilungsplan (Erdgeschoss) eingeräumt; gemäß Bewilligung vom 06.02.1996; URNr. 4 437 Notar Dr. Eckhardt, München;</p> <p>das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 277 lt. Plan gemäß Anlage II zu URNr. 2 2796/93 Notar Rainer Scholz, München ist der Einheit Nr. 1 (193/6101) zugeordnet; die Pkw-Stellplätze Nr. 278 und 279 sind der Einheit 97 (196/6195) zugeordnet; gemäß Bewilligungen vom 21.08.1996</p>			

<p>und 01.07.1996; URNr. 4 2819 und 4 2289 je Notar Dr. Eckhardt, München;</p> <p>der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert:</p> <p>Keller Nr. 80 ist nunmehr mit Wohnung Nr. 82 (Blatt 6180) verbunden;</p> <p>Keller Nr. 82 ist nunmehr mit dem hier gebuchten Anteil verbunden (bisher: Blatt 6180)</p> <p>gemäß Bewilligung vom 01.10.2001 -URNr. 4 3324 Notar Dr. Eckhardt, München-;</p> <p>der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 261 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 22.03.2011 URNr 687 Notar Dr. Wicke, München</p>	
---	--

Im Übrigen sind im Bestandsverzeichnis keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden

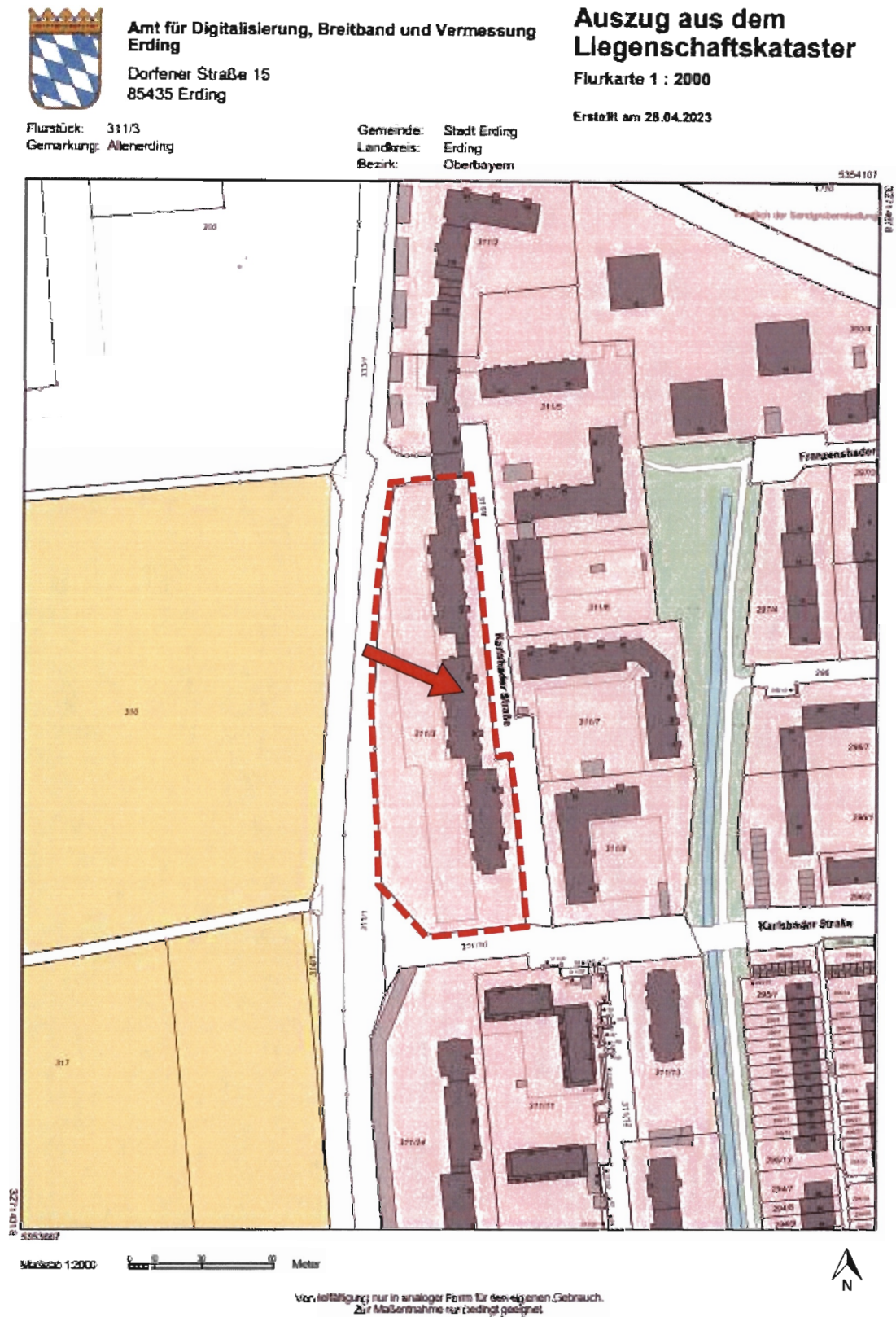


Abbildung 4: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken (Fist.-Nr. 311/3 rot umrandet, Pfeil: Lage der zu bewertenden Wohnung)

Zuschnitt:	unregelmäßig, im Detail siehe Abbildung 4
Größe:	8.974 m² lt. Grundbuchbeschreibung
Ausrichtung:	von Süden nach Norden
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten wurden nicht festgestellt
Topographie:	entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze Böschungen für Lärmschutzwall, im Übrigen ist das Grundstück in sich weitestgehend eben
Erschließungssituation:	das Grundstück schließt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an die Anschlüsse an das örtliche Kanal- und Wasser- netz sowie an die regionale Fernwärme- und Elekt- rizitätsversorgung sind vorhanden nach den vorliegenden Informationen fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbei- träge nach BauGB oder nach KAG an

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück der WEG ist nach Form, Größe und Beschaffenheit für eine Bebauung geeignet und ortsüblich erschlossen. Bezogen auf die vorhandenen baulichen Anlagen ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	nach § 4 BauNVO als WA – allgemeines Wohn- gebiet dargestellt
Bebauungsplan:	im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115, rechtsverbindlich seit dem 31.12.1992
Festsetzungen Bebauungsplan:	<u>Art der baulichen Nutzung:</u> nach § 4 BauNVO als WA – allgemeines Wohn- gebiet festgesetzt, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

- max. zulässige Grundfläche 1.970 m² (Bezug auf Hauptgebäude, für die Erfüllung der Stellplatzpflicht Überschreitung bis max. GRZ 0,70 möglich)
- max. zulässige Geschossfläche 6.305 m² (Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände sind mitzurechnen)
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt

Beurteilungsgrundlage:

im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen richtet sich ausschließlich nach den dort getroffenen Festsetzungen

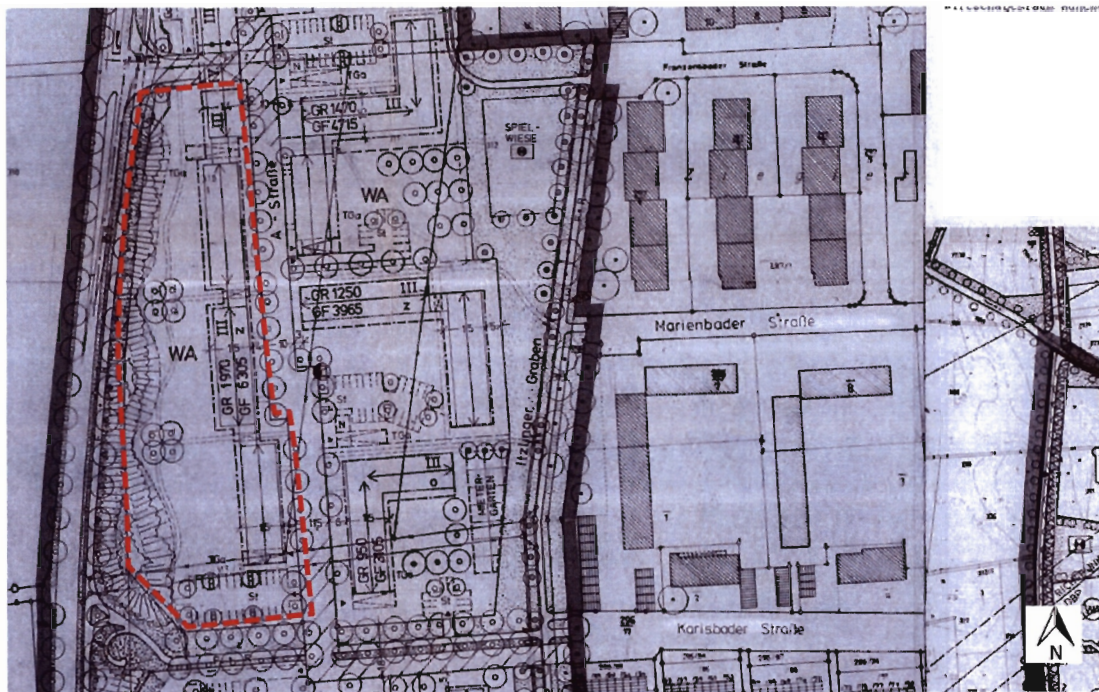


Abbildung 5: Auszug planerischen Festsetzungen des B-Plans, ohne Maßstab (FSt.-Nr. 311/3 rot umrandet)

3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation

Eine Teilfläche des WEG-Grundstücks ist dem Bereich der Bodendenkmäler zugeordnet, da Siedlungen des Endneolithikums, der frühen Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Brandgräber und Siedlungen der Urnenfelderzeit sowie Grabwerke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten sind. Bodeneingriffe bedürfen damit der behördlichen Erlaubnis.

3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das Grundstück der WEG liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Das WEG-Grundstück liegt nicht im Bereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Das Grundstück der WEG ist mit einer Wohnanlage – bestehend aus sieben Gebäudeabschnitten mit einer Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen – sowie einer Tiefgarage bebaut.

3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der WEG-Teilung nicht zu erwarten. Im Übrigen ist die Kaufpreisbildung bei Eigentumswohnungen durch etwaige Steigerungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung nicht beeinflusst.

3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Grundstück der WEG ist nach § 30 Abs. 1 BauGB für eine baulich Nutzung bestimmt und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit hierfür geeignet. Es hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche und es

existieren die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen, so dass die Erschließung gesichert ist. Somit ist es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.5 WEG-Aufteilung und Eigentümergemeinschaft

Das Flurstück-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding wurde mit Teilungserklärung vom 09.06.1993 (URNr. 2796) und Nachtrag vom 04.05.1994 (URNr. 1980) des Notars Scholz in München nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Weitere Änderungen sind im Zeitablauf erfolgt (siehe hierzu Darstellungen unter „Bestandsverzeichnis“ in Abschnitt 3.2). Die Teilungserklärung enthält Definitionen zum Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und eine Gemeinschaftsordnung.

Insgesamt existieren gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen und der Teilungserklärung 126 Wohnungen, zehn Hobbyräume sowie 163 TG-Stellplätze. Hierbei sind die Stellplätze mit den Nrn. 211 bis 225 jeweils Duplexparker mit vier Kfz-Stellplätzen. Zu dem Sondereigentum der einzelnen Wohnungen ist jeweils ein Kellerabteil zugehörig.

Sondernutzungsrechte sind an Terrassen- und Gartenflächen sowie Kfz-Außenstellplätzen vereinbart. **Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 80 ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 261 zugeordnet** (siehe Anlage 1/4). Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist insbesondere zur Unterhaltung und Instandhaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Bereiche verpflichtet und die baulichen Gegebenheiten dürfen nicht verändert werden.

Die Verwaltung der WEG erfolgt durch die Hausverwaltung Haumann, An der Erdinger Straße 13 in 85447 Fraunberg. In der Eigentümerversammlung 2019 wurde der Verwaltervertrag um weitere fünf Jahre bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2024 verlängert. Die Verwaltervergütung beträgt mtl. 22,00 €, wobei darin neben der Wohnung auch der Anteil für (TG-)Stellplätze enthalten ist.

Gemäß der Übersicht zur Rücklagenentwicklung der WEG für das Jahr 2022 lag der Endbestand rechnerisch bei 52.500 € für die Duplexstellplätze, bei 37.998,47 € für die Tiefgarage und bei 174.048,25 € für die Wohnanlage. Auf die gegenständliche Wohnung entfällt rechnerisch ein Anteil von rd. 2.040 € ($= 174.048,25 \text{ €} \times 1.076 / 91.850$). Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 72 m² entspricht dies rd. 28,33 €/m².

Aus der letzten Jahresabrechnung 2021 lässt sich für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 80 ein Wohngeld von mtl. ca. 261 € ableiten. Die Anteile eines darin enthaltenen und nicht zu bewertenden TG-Stellplatzes wurden – soweit möglich – herausgerechnet. Gemäß BetrKV waren hiervon rd. 179 € je Monat umlagefähig.

In der letzten Eigentümerversammlung im Jahr 2022 wurde der Ausbau mit Glasfaser in die einzelnen Wohnungen beschlossen. Die Umsetzung ist zwischenzeitlich noch nicht erfolgt.

Hinsichtlich der Heizung und die Kaltwasserleitungen verweist das Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 darauf, dass eine Besprechung mit einem Ingenieurbüro über anstehende Maßnahmen erfolgen soll. Weitere Planungen sind seitdem nicht beauftragt worden und es besteht weiterhin Klärungsbedarf. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist mit einer Sonderumlage zu rechnen, über die konkrete Höhe können noch keinerlei Angaben gemacht werden. Gegebenenfalls erwartet auch die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze eine Sonderumlage, hier ist man allerdings auch erst am Beginn der Planungsphase. Insofern liegen in beiden Fällen noch keine konkreten Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahmen vor.

3.6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.6.1 Gemeinschaftseigentum

3.6.1.1 Allgemeine Angaben zum Gemeinschaftseigentum

Die baulichen Anlagen der gegenständlichen WEG setzen sich aus sieben Gebäudeabschnitten mit den Adressen Karlsbader Straße 95 bis 107 sowie einer Tiefgarage zusammen und stammen circa aus dem Baujahr 1995. Nach Auskunft der Hausverwaltung erfolgte innerhalb der letzten zehn Jahre die Sanierung der Duplexstellplätze und die Erneuerung der Warmwasserleitungen im Kellergeschoss (Querleitungen). Informationen zu wertsignifikanten Umbau-, Ausbau- und/oder Erweiterungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 80 und der zugehörige Keller Nr. 82 liegen im Mehrfamilienhaus mit der Adresse Karlsbader Straße 101. Dieser in der Teilungserklärung mit „Haus 4“ bezeichnete Bauabschnitt setzt sich aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach zusammen und ist vollständig unterkellert.

Der zur Karlsbader Straße hin orientierte Gebäudezugang liegt im Erdgeschoss. Darauf folgt das zentrale und alle Geschossebenen erschließende Treppenhaus. Ein weiterer Zugang existiert im Kellergeschoss zur Tiefgarage. Die drei Regelgeschosse (EG, 1. und 2. OG) sind jeweils in fünf Wohneinheiten unterteilt, im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnungen. Im Kellergeschoss liegen der gemeinschaftlich nutzbare Trocken- und Waschraum, die den Sondereigentumseinheiten zugeordneten Kellerabteile bzw. Hobbyräume sowie haustechnische Räume.

Die folgenden Ausführungen zu den konstruktiven Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen des Gemeinschaftseigentums beschränken sich im Wesentlichen auf den gegenständlichen Gebäudeabschnitt Karlsbader Straße 101.

3.6.1.2 Konstruktive Bauteile des Gemeinschaftseigentums

Fundamente / Gründungen:	Betonfundamente auf tragfähigem Grund
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 20 cm
Umfassungswände, ab EG:	vmtl. Ziegelmauerwerk, 24 cm

Innenwände:	Mauerwerk oder Stahlbeton, 24 cm
Decken:	Stahlbetonfiligrandecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgauben
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn sowie Holzschalung, Zwischensparrendämmung aus dem Baujahr
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen, Fallrohre sowie Verkleidung der Dachgauben in Kupfer
Treppen:	einläufiger und im Antritt viertelgewendelter Treppenlauf in Stahlbeton
Aufzug:	nicht ausgeführt
Terrassen / Balkone:	in Stahlbeton, Balkone überwiegend auskragend

3.6.1.3 Gebäudeausstattung des Gemeinschaftseigentums

Fassadengestaltung:	6 cm Vollwärmeschutz mit Kunstharz-Putz, mehrlagig verputzt und gestrichen, abgesetzter Sockelbereich
Türen:	Eingangstüre in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, Wohnungszugangstüren mit furnierten Vollspantürblättern und weiß lackierten Stahlfassungszargen
Fenster / Fenstertüren:	Holz- und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschläge
Wandbehandlung:	verputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	gespachtelt und gestrichen
Bodenbeläge:	Natur- bzw. Kunststein im Treppenhaus, im KG Nutzestrich
Treppen-/ Balkongeländer:	Treppengeländer in gestrichener Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllungsstäben und Edelstahlhandlauf Balkongeländer in gestrichener Stahlkonstruktion, Geländer mit Lochblechfüllungen
Heizungsinstallation:	Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz „Geowärme Erding“ (geothermische Fernwärmeversorgung), Heizzentrale mit Unterstation und Regelung, Anlagetechnik aus dem Baujahr 1995
Warmwasserversorgung:	zentral

Elektroinstallation:	Elektrozähler für jede Wohneinheit und für die Gemeinschaftseinrichtungen, Klingel- und Gegensprechanlage, Absicherung und Verteilung aus dem Ursprungsbaujahr
----------------------	--

3.6.1.4 Bauliche Außenanlagen

Geländebefestigungen:	Zufahrten und Zugänge mit Betonsteinpflaster, Pkw-Stellplätze mit Rasenfugensteinen
Einfriedungen:	Heckenbewuchs, zur Kreisstraße Lärmschutzwall mit Strauch- und Baumbewuchs
Freiflächen-/ Gartengestaltung:	Rasenflächen mit Wegen, Baum- und Strauchbewuchs, Kinderspielplatz
Sonstiges:	im südlichen Grundstücksabschnitt existieren gemäß Aufteilungsplan 26 oberirdische Pkw-Stellplätze mit den Nrn. 257 bis 282, die als Sondernutzungsrechte begründet sind (siehe Anlage 1/4)

3.6.2 Sondereigentum – Eigentumswohnung Nr. 80

3.6.2.1 Allgemeine Daten zur Eigentumswohnung Nr. 80

Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 80 liegt im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) links und wurde zeitgleich mit der WEG-Anlage im Jahr 1995 errichtet. Soweit durch Augenschein ersichtlich, erfolgten keine Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sondereigentums.

Innerhalb der Wohnungseingangstür schließt mittig eine L-förmiger Flur an, von dem aus linksseitig ein Abstellraum und Kinderzimmer liegen. Rechtsseitig befindet sich ein innenliegendes Badezimmer und in gerader Richtung erreicht man das Schlafzimmer. Im Übrigen existiert ein Wohn-/ Essbereich, über den die innenliegende Küche sowie der nach Westen orientierte Balkon zugänglich sind. Die anrechenbare Wohnfläche der 4-Zimmer-Wohnung beträgt rd. 72 m².

Im Detail sind die Raum- und Flächenaufteilung aus dem Auszug aus dem Aufteilungsplan in Anlage 1/1 und aus der Wohnflächenaufstellung in Anlage 2 ersichtlich.

3.6.2.2 Konstruktiven Bauteile und Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 80

Innenwände (nicht tragend):	Mauerwerk oder Leichtbauwände in Ständerkonstruktion mit Gipskartonplatten, 10 cm
Innentüren:	furnierte Umfassungszargen und glatte Röhrenspantürblätter, bei der Küchentür Glasausschnitt

Sanitärausstattung:	Badezimmer mit Waschbecken, Einbaubadewanne und Wand-WC mit Wandeinbauspülkasten, Sanitärobjekt in weißer Keramik aus dem Baujahr, Waschmaschinenanschluss im Flur
Bodenbeläge:	Küche und Bad mit keramischem Fliesenbelag in weiß, im Übrigen im inneren Laminatböden, Balkon mit keramischen Fliesen
Wandbeläge:	Bad umlaufend raumhoch weiß gefliest und Küche mit weißem Fliesenspiegel, im Übrigen Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenuntersichten:	Raufasertapeten mit Anstrich auf Gipskartonplatten
Heizversorgung:	über Zentralheizung, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Verbrauchserfassung über Verdunstungsmesser
Elektroinstallationen:	aus dem Baujahr stammende Elektroinstallationen mit Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenbrennstellen, Sicherungsinstallation mit Kippsicherungen, elektrische Gegensprechanlage, TV-Empfang über Kabel
Sonstiges:	Kunststoffrollläden an den Richtung Osten orientierten Fenstern, die – vorbehaltlich einer juristischen Prüfung – dem Sondereigentum zugeordnet sind Küche und Badezimmer mit mechanischer Entlüftung

3.6.3 Sondereigentum – Kellerabteil Nr. 82

Zum Sondereigentum der gegenständlichen Wohnung ist das Kellerabteil mit der Nr. 82 zugehörig. Basierend auf dem Auszug aus dem Aufteilungsplan in Anlage 1/2 beträgt die Nutzfläche 4,83 m². Der Keller ist mittels einer Metallgitterwand mit integrierter Tür räumlich abgetrennt und elektrifiziert.

3.6.4 Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums

Gemeinschaftseigentum

Die Gebäude der WEG-Anlage entsprechen einer funktionsorientierten Mehrfamilienhausarchitektur aus der Mitte der 1990er Jahre ohne gestalterische Besonderheiten. Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung weisen einen für die gegenständliche Baualtersklasse überwiegend mittleren Standard auf.

Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften erfüllen die Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung. Der vorliegende Energieausweis ist noch bis zum 22.09.2023 gültig und zeitnah zu erneuern. Er wurde auf Basis des gemessenen Energieverbrauchs aus dem Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2012 erstellt (sog. Energieverbrauchsausweis i.S.v. § 82 GEG). Demnach ergibt sich im Durchschnitt ein Energieverbrauchskennwert von 88,6 kWh/(m² a), der gemäß Vergleichswertetabelle Endenergiebedarf in etwa zwischen Mehrfamilien- und Einfamilienhausneubau liegt. Hinzuweisen ist auf die eingeschränkte Aussagekraft hinsichtlich der energetischen Qualität und des zukünftig zu erwartenden Verbrauchs, weil die Verbrauchsdaten vom individuellen Nutzerverhalten abhängen. Im Hinblick auf die aktuelle Diskussion zur Wärmewende ist die bestehende Fernwärmeversorgung mit der Nutzung erneuerbaren Energien von Vorteil.

Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums wird in ihrer Gestaltung und Farbgebung überwiegend noch den geforderten Wohnansprüchen der infrage kommenden Nutzer gerecht. Die Gestaltung der baulichen Außenanlagen stellt sich als durchschnittlich dar.

Der Erhaltungszustand ist noch durchschnittlich, die Instandhaltungsmaßnahmen beschränkten sich auf das Notwendigste. Hinweise auf etwaige wertsignifikante Baumängel oder Bauschäden liegen nicht vor. Hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen bei der Heizung und den Kaltwasserleitungen und deren Finanzierung wird auf die Darstellungen in Abschnitt 3.5 verwiesen.

Sondereigentum

Die Ausstattung der **Eigentumswohnung Nr. 80** entspricht einem weitestgehend mittleren Standard der 1990 Jahre, die in ihrer Gestaltung und Farbgebung noch aktuellen Wohnansprüchen im gegenständlichen Marktsegment gerecht wird.

Die Größe ist marktgängig, die Grundrissituation zweckmäßig und eignet sich für eine Familie mit bis zu vier Personen, wenn man den mit Abstellraum bezeichneten Raum als Kinderzimmer nutzt. Durch die Dachgauben verbessert sich der Nutzwert der Wohnung, weil unter den Dachschrägen mehr Raumhöhe zur Verfügung steht. Die Küche, das Kinderzimmer sowie der Abstellraum sind kleinteilig. Zudem orientiert sich der Balkon Richtung Kreisstraße. Nachteile ergeben sich bei der Belichtungssituation, weil neben dem Flur auch das Bad und die Küche innen liegen. Die Belüftungsverhältnisse sind mittel.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand der Wohneinheit ist unterdurchschnittlich. Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 Satz 2 der II. BV durchzuführen. Des Weiteren sind an den Innentüren Kratzspuren am Furnier, Bohrlöcher und Beschädigungen an den Schließblechen feststellbar. Im Übrigen gehen die bestehenden Kleinmängel und -schäden nicht über das üblich zu erwartende Maß bei vergleichbaren Bestandswohnungen hinaus.

Der zur gegenständlichen Eigentumswohnung gehörende **Keller Nr. 82** ist ausreichend groß dimensioniert und ermöglicht eine sinnvolle Nutzung zu Lagerzwecken.

Die Abmessungen des als Sondernutzungsrecht zugeordneten **oberirdischen Pkw-Stellplatzes Nr. 261** ermöglichen eine zweckmäßige Nutzung für marktgängige Kraftfahrzeuge.

3.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Immobilie wird durch die Antragstellerin eigengenutzt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.8 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Am Käufermarkt von gebrauchten Eigentumswohnungen war in der Kreisstadt Erding in den vergangenen Jahren bedingt durch den anhaltenden Bevölkerungswachstum und die günstigen Finanzierungsbedingungen eine hohe Nachfrage feststellbar. Aufgrund des begrenzten Angebots verteuerte sich das Kaufpreisniveau erheblich. Seit Herbst 2022 schwächte sich die Nachfrage ab. Kaufinteressenten drängen seitdem vermehrt ins Mietsegment. Spätestens im Frühjahr 2023 zeigten sich bei Bestandswohnungen erstmals Preisrückgänge.

Ursächlich sind die wirtschaftlichen Folgen des Ukrainekrieges mit einem starken Anstieg bei den Energiekosten, die hohe Inflation sowie insbesondere die Zinswende bei der Baufinanzierung, wodurch sich die Finanzierungskosten deutlich erhöhten. Aktuell verunsichert die Diskussionen über die bevorstehende Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die Finanzierung der sich gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen die Immobilieneigentümer und potentielle Kaufinteressenten von älteren Bestandsimmobilien. Demnach muss ab dem 01.01.2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung in Neu- und Bestandsgebäuden zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden (Stand 19.04.2023). Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen soll der 31.12.2044 sein.

Für **Erding** lässt sich gemäß dem „Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien“ der IVD-Institut GmbH für die Erhebungszeiträume Herbst 2021 bis Frühjahr 2023 in Abhängigkeit vom Wohnwert folgendes Kaufpreisniveau ableiten:

Verkaufspreise Eigentumswohnungen/Bestand (3 Zimmer, 80 m², bezugsfrei)¹⁾

	<i>Herbst 2021</i>	<i>Frühjahr 2022</i>	<i>Herbst 2022</i>	<i>Frühjahr 2023</i>
einfacher Wohnwert:	4.950 €/m ²	5.050 €/m ² (+2,0%)	5.260 €/m ² (+4,2%)	5.030 €/m ² (-4,4%)
mittlerer Wohnwert:	5.250 €/m ²	5.390 €/m ² (+2,7%)	5.580 €/m ² (+3,5%)	5.300 €/m ² (-5,0%)
guter Wohnwert:	5.560 €/m ²	5.680 €/m ² (+2,2%)	5.900 €/m ² (+3,9%)	5.570 €/m ² (-5,6%)
sehr guter Wohnwert:	5.900 €/m ²	6.030 €/m ² (+2,2%)	6.280 €/m ² (+4,1%)	6.270 €/m ² (-0,2%)
Spitzenwert:	6.250 €/m ²	6.400 €/m ² (+2,4%)	6.700 €/m ² (+4,7%)	6.670 €/m ² (-0,4%)

¹⁾ Hinweis: prozentuale Veränderung gegenüber dem vorangegangenen Erhebungszeitraum in Klammern dargestellt.

Aus eigenen Marktbeobachtungen ist innerhalb der gegenständlichen WEG eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 60 m² WFL bekannt, die aktuell für rd. 5.710 €/m² WFL zzgl. 15.000 € für einen Duplex-Stellplatz angeboten wird. Über die Wohnung ist direkt ein im Kellergeschoss befindlicher Hobbyraum mit Wohnraumstandard zugänglich, bei dem es sich um keinen Aufenthaltsraum (Art. 45 BayBO) handelt. Der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung sind mittels Sondernutzungsrecht Terrassen- und Gartenflächen zugeordnet. Im direkten Vergleich zur gegenständlichen Einheit ist der Erhaltungs- und Pflegezustand dieser Immobilie deutlich besser.

Im Übrigen werden im weiteren Umfeld derzeit drei Eigentumswohnungen aus den 1990er Jahren mit drei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen 88 und 94 m² vermarktet. Die noch verhandelbaren Angebotspreise liegen zwischen 5.585 und 5.966 €/m² WFL (inkl. Stellplatz). Insgesamt korrespondiert dieses Preisniveau mit den letzten Veröffentlichungen des IVD für Bestandswohnungen mit gutem bis sehr gutem Wohnwert (Stand Frühjahr 2023).

3.9 Marktpositionierung

Im Marktsegment von vergleichbaren 4-Zimmer-Eigentumswohnungen dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Aufgrund der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften kommen vorrangig Drei- bis Vier-Personen-Haushalte in Frage, die sich an der eher einfacheren Imageprägung des Standortes nicht stören. Diese Käufergruppen finanzieren im Regelfall mit einem hohen Anteil an Fremdkapital und fallen wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten immer öfter als Käufer aus. Gegenüber dem Vorjahr ist bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Das Ertragswertverfahren kann nicht herangezogen werden, weil für den gegenständlichen Standort keine statistisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen und einer der wichtigsten Parameter nur indirekt aus dem Markt ableitbar wäre. Auch ist im gegenständlichen Marktsegment nicht erkennbar, dass sich die Kaufpreise an Bodenwerten und Gebäudeherstellungskosten ausrichten und Verkaufsabschlüsse anhand des Sachwertverfahrens erfolgen.

Bei Eigentumswohnungen erfolgt die Kaufpreisbildung in aller Regel auf Basis einer Vergleichsbetrachtung der Preise je m² Wohnfläche. Hierzu liegt aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor, die i.S.v. § 25 ImmoWertV geeignet sind. Das Vergleichswertverfahren ist somit durchführbar.

Unter Würdigung der bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten kommt daher **ausschließlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** zur Anwendung.

4.2 Vergleichswertverfahren

4.2.1 Bewertungssystematik

Grundlage des Vergleichswertverfahrens sind nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreise i.S.v. § 25 ImmoWertV, die nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen sind. Heranzuziehen sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen, die mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag verkauft wurden. Etwaige Abweichungen in den wertbildenden Merkmalen sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich aus dem angepassten und statistisch ausgewerteten Vergleichspreis je m² WFL und der anrechenbaren Wohnfläche der Eigentumswohnung.

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert. Zusätzlich ist zu prüfen,

ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen. Dies führt zum Vergleichswert der Immobilie.

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

4.2.2.1 Auswahlkriterien der Vergleichskauffälle

Aus der auf Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen mit folgenden Suchkriterien angefordert:

- Lage: zunächst Einschränkung auf Karlsbader Straße und Falkenauer Straße, dann gegebenenfalls Ausweitung auf andere Standorte innerhalb der Kreisstadt Erding
- Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag
- Baujahr 1990 bis 1999
- Wohnfläche 65 bis 90 m²
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

Um die Anzahl der Vergleichskauffälle zu erhöhen, wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Zeitraum auf das Jahr 2021 ausgeweitet.

4.2.2.2 Darstellung der Vergleichskauffälle

Auf Basis der o.g. Auswahlkriterien stellte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses folgende Vergleichspreise von Eigentumswohnungen zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	WFL*	Bj.	Etage	Zimmer	Vermietung	Kaufpreis
1	siehe Abschnitt 4.2.2.1	21.10.2021	68 m ²	1995	1. OG	3	nein	6.306 €/m ²
2	siehe Abschnitt 4.2.2.1	25.01.2022	74 m ²	1995	DG	3	nein	6.631 €/m ²
3	siehe Abschnitt 4.2.2.1	06.10.2022	75 m ²	1995	EG	3	siehe Bemerkung zu Nr. 3	6.195 €/m ²
4	siehe Abschnitt 4.2.2.1	30.03.2023	75 m ²	1990	2. OG	3	nein	5.855 €/m ²

* Wohnfläche gerundet

Mittelwert:	6.247 €/m ²
Median:	6.251 €/m ²
Min:	5.855 €/m ²
Max:	6.631 €/m ²
Standardabweichung:	320 €/m ²
Variationskoeffizient:	5,1%

Bemerkungen:

zu Nr. 1: Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz, Keller

zu Nr. 2: Sondernutzungsrecht an zwei TG-Stellplätzen, Keller

zu Nr. 3: Sondernutzungsrechte an oberird. Stp., Terrasse und Garten, inkl. 2 TG-Stp., Keller, Verkäufer räumt Whg. bis spätestens 31.07.2023 und zahlt bis dahin Nutzungsentschädigung von mtl. 980,- € zzgl. umlagefähige Betriebskosten

zu Nr. 4: inkl. Garage

ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen. Dies führt zum Vergleichswert der Immobilie.

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

4.2.2.1 Auswahlkriterien der Vergleichskauffälle

Aus der auf Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen mit folgenden Suchkriterien angefordert:

- Lage: zunächst Einschränkung auf Karlsbader Straße und Falkenauer Straße, dann gegebenenfalls Ausweitung auf andere Standorte innerhalb der Kreisstadt Erding
- Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag
- Baujahr 1990 bis 1999
- Wohnfläche 65 bis 90 m²
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

Um die Anzahl der Vergleichskauffälle zu erhöhen, wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Zeitraum auf das Jahr 2021 ausgeweitet.

4.2.2.2 Darstellung der Vergleichskauffälle

Auf Basis der o.g. Auswahlkriterien stellte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses folgende Vergleichspreise von Eigentumswohnungen zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	WFL*	Bj.	Etage	Zimmer	Vermietung	Kaufpreis
1	siehe Abschnitt 4.2.2.1	21.10.2021	68 m ²	1995	1. OG	3	nein	6.306 €/m ²
2	siehe Abschnitt 4.2.2.1	25.01.2022	74 m ²	1995	DG	3	nein	6.631 €/m ²
3	siehe Abschnitt 4.2.2.1	06.10.2022	75 m ²	1995	EG	3	siehe Bemerkung zu Nr. 3	6.195 €/m ²
4	siehe Abschnitt 4.2.2.1	30.03.2023	75 m ²	1990	2. OG	3	nein	5.855 €/m ²

* Wohnfläche gerundet

Mittelwert:	6.247 €/m ²
Median:	6.251 €/m ²
Min:	5.855 €/m ²
Max:	6.631 €/m ²
Standardabweichung:	320 €/m ²
Variationskoeffizient:	5,1%

Bemerkungen:

zu Nr. 1: Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz, Keller

zu Nr. 2: Sondernutzungsrecht an zwei TG-Stellplätzen, Keller

zu Nr. 3: Sondernutzungsrechte an oberird. Stp., Terrasse und Garten, inkl. 2 TG-Stp., Keller, Verkäufer räumt Whg. bis spätestens 31.07.2023 und zahlt bis dahin Nutzungsentschädigung von mtl. 980,- € zzgl. umlagefähige Betriebskosten

zu Nr. 4: inkl. Garage

Die Kauffälle sind aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe anonymisiert. Die Angaben wurden der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale. Bei dem Kauffall Nr. 3 erfolgten ergänzend eigene Erläuterungen, da die notariellen Vereinbarungen bekannt sind.

Informationen zum Modernisierungs- und Sanierungsumfang, zum Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand liegen nicht vor. Daten zur Eigentümergemeinschaft sowie zur Grundrissituation sind nur für die in der gegenständlichen WEG gelegene Vergleichswohnung mit der Nr. 3 vorhanden.

4.2.2.3 Auswahl der Vergleichskauffälle

Durch die genannten Auswahlkriterien weisen die Vergleichskauffälle hinreichend übereinstimmende Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie auf und bilden das gegenständliche Marktsegment von 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen zutreffend ab. Sie wurden zwischen Oktober 2021 und März 2023 notariell beurkundet und stehen in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag. Die bestehenden wertrelevanten Abweichungen können berücksichtigt werden.

Alle vier Kauffälle sind somit für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hinreichend geeignet.

4.2.2.4 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Die Vergleichswohnungen liegen im Umkreis von 350 m um die gegenständliche Einheit in den WEG-Anlagen zwischen der Sigwolfstraße und dem Itzlinger Graben. Dadurch existiert eine hohe Übereinstimmung bei den Lagemerkmale innerhalb der Kreisstadt Erding.

Es handelt sich ausschließlich um Bestandswohnungen aus den Baujahren 1990 und 1995 mit Wohnflächen zwischen 68 und 75 m² und drei Zimmern in größeren WEG-Anlagen, die mit der gegenständlichen Immobilie (Baujahr 1995, 72 m² WFL und vier Zimmer) gut vergleichbar sind.

Bei dem aus der gegenständlichen WEG stammenden Kauffall Nr. 3 ergibt sich kein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Merkmale des Gemeinschaftseigentums und der Grundrissituation. Da hierzu bei den verbleibenden Kauffällen keine Informationen vorliegen und bei allen Vergleichswohnungen keine Daten zum Modernisierungs- und Sanierungsumfang, Erhaltungszustand und Ausstattungsstandard bekannt sind, können hinsichtlich dieser Merkmale gegebenenfalls notwendige Korrekturen nicht vorgenommen werden.

Der Kauffall Nr. 2 liegt übereinstimmend im Dachgeschoss, die verbleibenden Wohnungen abweichend im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Der Wohnung im Erdgeschoss sind Sondernutzungsrechte an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet. Aus den vorliegenden Unterschieden aus der Geschosslage lassen sich im

gegenständlichen Teilmarkt keine signifikanten Werteeinflüsse ableiten, was durch die Höhe der erzielten Kaufpreise bestätigt wird.

Den Vergleichswohnungen mit den Nrn. 1 bis 3 sind übereinstimmend Keller zugeordnet. Bei der Nr. 4 unterbleibt aufgrund fehlender Informationen eine Anpassung.

Zu berücksichtigen sind allerdings die Werteeinflüsse aufgrund zeitlicher Preisveränderungen, der Nutzungssituation sowie wegen der den einzelnen Wohnungen zugeordneten Pkw-Stellplätze.

Anpassung aufgrund zeitlicher Preisveränderungen

Die Beurkundung der vier Vergleichswohnungen erfolgte zwischen Oktober 2021 und März 2023 (siehe Tabelle in Abschnitt 4.2.2.2). Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 03.05.2023. In den genannten Zeiträumen waren Preisveränderungen im gegenständlichen Marktsegment von Eigentumswohnungen innerhalb der Kreisstadt Erding feststellbar.

Für die Anpassung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss keine Indexreihen vor. Von den zur Verfügung stehenden Daten sind am besten die Veröffentlichungen der IVD-Institut GmbH zum Kaufpreinsniveau von Bestandswohnungen in Erding für mittleren und guten Wohnwert geeignet. Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 3.8 ergeben sich folgende Kaufpreisveränderungen:

Erhebungszeitraum	Preisveränderung (mittlerer bzw. guter Wohnwert)
Herbst 2021 bis Frühjahr 2022:	Preissteigerung: 2,7 bzw. 2,2 %
Frühjahr 2022 bis Herbst 2022:	Preissteigerung: 3,5 bzw. 3,9 %
Herbst 2022 bis Frühjahr 2023:	Preisrückgang: 5,0 bzw. 5,6 %

Nach eigener Einschätzung setzte sich der Preisrückgang bis zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 fort.

Bei den Marktdaten handelt es sich um Orientierungswerte, die je nach individueller Lage und Objektqualität vom Bewertungsobjekt abweichen können. Eine exakte rechnerische Anpassung ist daher nach objektiven Gesichtspunkten nicht zielführend und bildet nicht die Realität des Grundstücksmarktes ab. Die Daten sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu würdigen und die Ansätze im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung zu wählen. Die hieraus resultierenden Anpassungen bei den vier Kauffällen sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Nr.	Datum	Anpassung bis Frühjahr 2022	Anpassung bis Herbst 2022	Anpassung bis 03.05.2023	Anpassung zeitl. Preisveränderung	Faktor (gerundet)
1	10/21	2,50%	3,75%	-7,00%	$= 1,025 \times 1,0375 \times 0,93$	= 0,99
2	01/22	1,25%	3,75%	-7,00%	$= 1,0125 \times 1,0375 \times 0,93$	= 0,98
3	10/22	0,00%	0,00%	-7,00%	$= 1,00 \times 1,00 \times 0,93$	= 0,93
4	03/23	0,00%	0,00%	-1,75%	$= 1,00 \times 1,00 \times 0,9825$	= 0,98

Anpassung aufgrund der Nutzungssituation

Drei der Vergleichswohnungen sind übereinstimmend bezugsfrei. Bei der Nr. 3 besteht abweichend eine Nutzungsvereinbarung mit dem Verkäufer, dass dieser die Wohnung bis spätestens 31.07.2023 zu räumen hat (vgl. Bemerkung zur Tabelle in Abschnitt 4.2.2.2).

Derartige Nutzungsvereinbarungen sind am Grundstücksmarkt selten. Empirische Auswertungen liegen daher nicht vor. Für die Bestimmung des Werteinflusses werden hilfsweise Untersuchungen zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen herangezogen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Daten. Eine bundesweite Auswertung von Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse aus dem Jahr 2022 nennt für vermietete Wohnungen Abschläge in einer Spanne von 3,0 bis 15 % und im Mittel von 6,0 %.² Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München stellt im Marktbericht 2021 im Durchschnitt einen Abschlag von 9,0 % dar.³ Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis nicht vermieteter Wohnungen wird neben der regionalen Marktsituation im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Hinsichtlich der regionalen Marktsituation ist das Marktumfeld zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kauffalls Nr. 3 im Oktober 2022 bereits schwieriger geworden, dennoch bestand immer noch ein Nachfrageüberhang.

Im Gegensatz zu einem unbefristeten Wohnraummietverhältnis ist bei der Nutzungsvereinbarung des Kauffalls Nr. 3 – ausgehend vom Tag der notariellen Beurkundung – die Nutzungsdauer maximal auf etwas weniger als 10 Monate vertraglich fixiert. Somit entfällt eine Kündigung des Vermieters und ein möglicher Widerspruch des Mieters nach § 574 BGB, womit sich die Planungssicherheit für den Erwerber verbessert. Dennoch ergäbe sich im ungünstigsten Fall, d.h. der Verkäufer nutzt bis zum 31.07.2023 die Wohnung, ein überdurchschnittlicher Zeitraum, wenn man zum Vergleich die bei Wohnraummietverhältnissen geltenden Fristen der Eigenbedarfskündigung nach § 573c BGB heranzieht.

Der Käufer der Vergleichswohnung Nr. 3 erhält trotz Kaufpreiszahlung zusätzlich eine notariell beurkundete Nutzungsentschädigung, die – vorbehaltlich des unbekannten Zustandes der Wohnung – mit mtl. rd. 13,07 €/m² WFL (zzgl. umlagefähiger Betriebskosten, inkl. Stellplätze) noch im Bereich des marktüblichen liegt.

In der Gesamtbetrachtung wird der Werteinfluss aus der Nutzungsvereinbarung tendenziell als gering beurteilt. Ausgehend von den o.g. Marktdaten wird daher ein Ansatz im unteren Spannenbereich in Höhe von 3,0 % gewählt. Da es sich um ein

² Quelle: <https://blog.sprengnetter.de/vermietungsabschlag-nachvollziehbar-ermitteln>

³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2021, München. 2021, Seite 32

negatives Merkmal handelt, ist der Werteinfluss gegenüber dem Bewertungsobjekt positiv und beim **Kauffall Nr. 3** ein **Korrekturfaktor von 1,03 (+ 3,0 %)** der Wertableitung zugrunde zu legen.

Anpassung aufgrund der Pkw-Stellplätze

Der gegenständlichen Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Pkw-Stellplatz zugeordnet. Bei den vier Vergleichskauffällen sind abweichend folgende Pkw-Stellplätze in den in Abschnitt 4.2.2.2 dargestellten Kaufpreisen enthalten:

- Nr. 1: 1 × TG-Stellplatz
- Nr. 2: 2 × TG-Stellplatz
- Nr. 3: 2 × TG-Stellplatz, 1 × oberirdischer Pkw-Stellplatz
- Nr. 4: 1 × Garagenstellplatz

Im näheren Umfeld werden aktuell TG-Stellplätze (keine Duplex-Stellplätze) im Regelfall in einer Spanne zwischen 19.000 € und 20.000 € vermarktet, davon ein TG-Stellplatz innerhalb der gegenständlichen WEG für 19.000 €. Aus Marktbeobachtungen ergibt sich ein Kaufpreisniveau von 25.000 € für Garagenstellplätze und eine Spanne von 7.000 bis 10.000 € für oberirdische Pkw-Stellplätze.

Bei der weiteren Wertableitung orientiert sich der Ansatz für TG-Stellplätze mit rd. 19.000 € am Stellplatz innerhalb der gegenständlichen WEG mit der besten Übereinstimmung. Im Übrigen werden Ausgangswerte von 25.000 € für den Garagenstellplatz und 8.500 € für einen oberirdischen Pkw-Stellplatz (mittlerer Ansatz der o.g. Spanne) zugrunde gelegt.

Bei den Kauffällen mit den Nrn. 1 bis 3 sind zunächst die TG-Stellplätze und beim Kauffall Nr. 4 der Garagenstellplatz in Abzug zu bringen. Da bei den Kauffällen mit den Nrn. 1, 2 und 4 kein oberirdischer Pkw-Stellplatz mitveräußert wurde, ist zusätzlich der hierfür gewählte Ansatz von 8.500 € hinzuzurechnen. Der Werteinfluss wird auf die Wohnfläche des jeweiligen Kauffalls bezogen, die sich aus der Tabelle in Abschnitt 4.2.2.2 ergibt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Anpassungen aufgrund der Pkw-Stellplätze:

Nr. 1:	- 1 × 19.000 € (TG) + 1 × 8.500 € (oberird. Stp.)	= - 10.500 € / 68 m ² = - 154 €/m²
Nr. 2:	- 2 × 19.000 € (TG) + 1 × 8.500 € (oberird. Stp.)	= - 29.500 € / 74 m ² = - 399 €/m²
Nr. 3:	- 2 × 19.000 € (TG)	= - 38.000 € / 75 m ² = - 507 €/m²
Nr. 4:	- 1 × 25.000 € (Garage) + 1 × 8.500 € (oberird. Stp.)	= - 16.500 € / 75 m ² = - 220 €/m²

Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den vorherigen Darstellungen ergeben sich die nachfolgenden Anpassungen bei den herangezogenen Vergleichskauffällen:

Nr.	Kaufpreis	Anpassung Preisentwicklung	Anpassung Nutzungssituation	Zwischenwert	Anpassung Stellplatz	Kaufpreis angepasst
1	6.306 €/m ²	× 0,99	× 1,00	6.243 €/m ²	-154 €/m ²	6.089 €/m ²
2	6.631 €/m ²	× 0,98	× 1,00	6.498 €/m ²	-399 €/m ²	6.099 €/m ²
3	6.195 €/m ²	× 0,93	× 1,03	5.934 €/m ²	-507 €/m ²	5.427 €/m ²
4	5.855 €/m ²	× 0,98	× 1,00	5.738 €/m ²	-220 €/m ²	5.518 €/m ²
Mittelwert:						5.783 €/m ²
Median:						5.804 €/m ²
Min:						5.427 €/m ²
Max:						6.099 €/m ²
Standardabweichung:						361 €/m ²
Variationskoeffizient:						6,2%

Die angepassten Vergleichskauffälle liegen zwischen 5.427 und 6.099 €/m² WFL, der Mittelwert beträgt rd. 5.783 €/m² WFL. Der Median entspricht mit rd. 5.804 €/m² WFL in etwa dem Niveau des Mittelwertes, d.h. es liegt eine annähernd symmetrische Verteilung vor. Die Standardabweichung gibt an, dass die Vergleichskauffälle im Mittel mit rd. 361 €/m² WFL bzw. rd. 6,2 % um den arithmetischen Mittelwert streuen und somit in einer normalen marktüblichen Streubreite liegen. Es liegen keine Sachverhalte vor, die auf das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Einflussfaktoren hinweisen.

Bei der Festlegung des vorläufigen Vergleichswertes sind der unbekannte Erhaltungs- und Pflegezustand sowie die fehlenden Angaben zum Modernisierungs- und Sanierungsumfang bei den Vergleichswohnungen zu berücksichtigen. Für die zu bewertende Immobilie lassen sich entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 3.6.4 unterdurchschnittliche Merkmale ableiten. Hinzu kommen Kleinmängel und -schäden und es ist mit einer Sonderumlage zu rechnen, deren Höhe sich derzeit nicht beziffern lässt (vgl. Abschnitt 3.5).

Der vorläufige Vergleichswert je m² WFL orientiert sich aufgrund dieser negativen Objektmerkmale daher am unteren Spannenwert der angepassten Vergleichskauffälle. Dies ist der Kauffall 3 aus der gegenständlichen WEG mit einer hohen Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich somit ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von

5.430 €/m² WFL.

Bei einer anrechenbaren Wohnfläche von 72 m² leitet sich für die Eigentumswohnung Nr. 80 mit zugehörigem Kellerabteil Nr. 82 und Sondernutzungsrecht am oberirdische Stellplatz Nr. 261 folgender **absoluter vorläufiger Vergleichswert** ab:

$$5.430 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 72 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 390.960 \text{ €}.$$

4.2.3 Allgemeinen Wertverhältnisse

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens drücken sich die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) in den angesetzten Parametern aus. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert von **390.960 €**.

Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilisierung erfolgt auf der Grundlage der in Abschnitt 3.8 dargestellten Veröffentlichungen der IVD-Institut GmbH zum Kaufpreisniveau von Bestandswohnungen in Erding für mittleren und guten Wohnwert. Demnach ergibt sich für den letzten Berichtszeitraum Frühjahr 2023 ein Kaufpreisniveau von 5.300 bzw. 5.570 €/m² WFL.

Der für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ermittelte marktangepasste vorläufige Vergleichswert liegt bei 5.430 €/m² WFL samt oberirdischen Pkw-Stellplatz. Die o.g. Marktdaten beziehen sich auf Wohnungen ohne Stellplatz. Bringt man für den gegenständlichen Pkw-Stellplatz den in Abschnitt 4.2.2.4 genannten Ansatz von 8.500 € in Abzug, ergibt sich für die zu bewertende Wohnung (ohne Stellplatz) ein Ergebnis von

$$5.430 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} - 8.500 \text{ €} / 72 \text{ m}^2 \text{ WFL} = \text{rd. } 5.312 \text{ €/m}^2 \text{ WFL.}$$

Dieser Ansatz liegt im unteren Bereich der Vergleichsdaten. Er trägt den zwischenzeitlichen Preisrückgängen und den vorhandenen unterdurchschnittlichen Objektmerkmale Rechnung. Das Ergebnis der Vergleichswertermittlung wird hinreichend bestätigt und als plausibel erachtet.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werteinflüsse aus dem unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand, den Kleinmängeln und -schäden sowie aus der derzeit nicht bezifferbaren Sonderumlage wurden aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten bereits bei der Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes erfasst. Im Übrigen liegen keine zu berücksichtigenden Sachverhalte vor.

4.2.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert leitet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne weitere Anpassung ab und entspricht somit einem Ansatz von

390.960 €.

4.3 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet, da es die Kaufpreisbildung der Marktteilnehmer nachvollzieht und geeignete Daten zur Verfügung standen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2 wird zum **Wertermittlungstichtag 03.05.2023** für den 1.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 80 und Keller Nr. 82** sowie unter Berücksichtigung des zugeordneten **Sondernutzungsrechts am oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 261** (Adresse: Karlsbader Straße 101 in 85435 Erding) **ein Verkehrswert von**

390.000 €

(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

5. Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In der Wohnung Nr. 80 befindet sich eine an die Raummaße angepasste **Einbauküche** mit Ober- und Unterschränken (siehe Foto in Anlage 3/5). Es existieren eine Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhebelmischarmatur, ein E-Herd mit Ceran-Kochfeld und darüber liegender Edelstahl-Dunstabzugshaube, eine Kühl-/ Gefrierkombination, ein Backofen sowie eine Einbaumikrowelle. Die Schrankunterbauten mit Spüle sind in eine durchgehende Arbeitsplatte eingepasst.

Die Bauteile der Küche samt Elektrogeräten stammen nach Angabe etwa aus dem Jahr 2010 und weisen einen mittleren Qualitätsstandard auf. Der Erhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich.

Der Zeitwert der Einbauküche lässt sich in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Ansatz erfassen. Dieser liegt bereits wenige Jahre nach der Anschaffung weit unter den ursprünglichen Kosten.

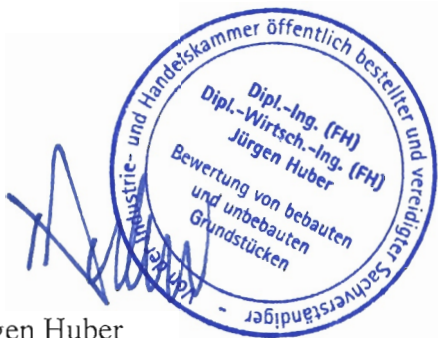
Auf der Grundlage der dargestellten Merkmale wird die in der gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 80 existierende Einbauküche **zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023** mit einem **Zeitwert** von **500 €** bewertet.

6. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Landshut, den 12.06.2023



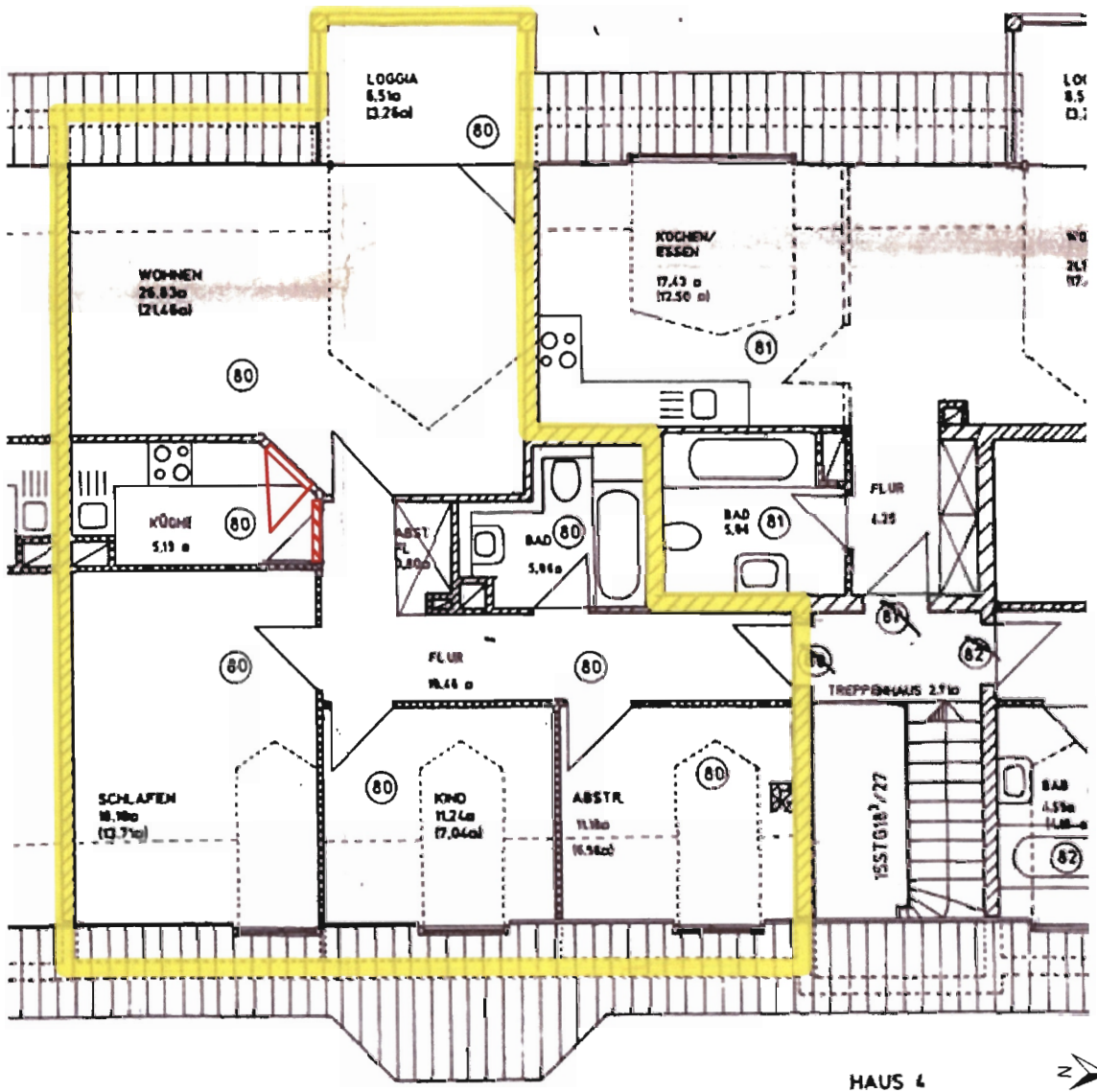
Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

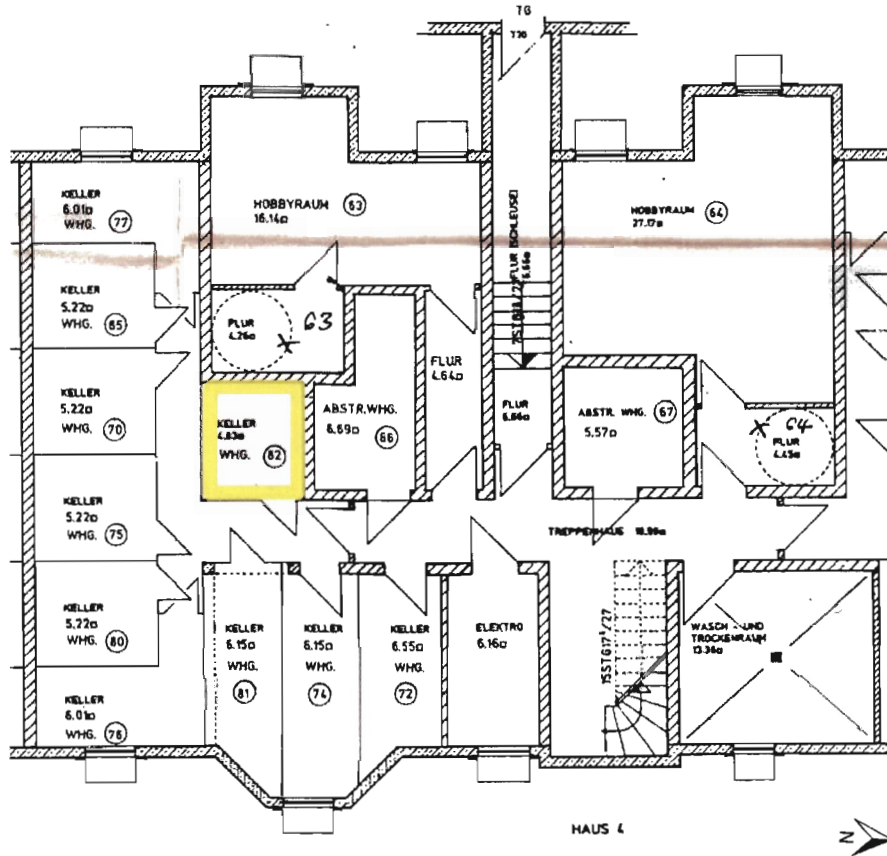
Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

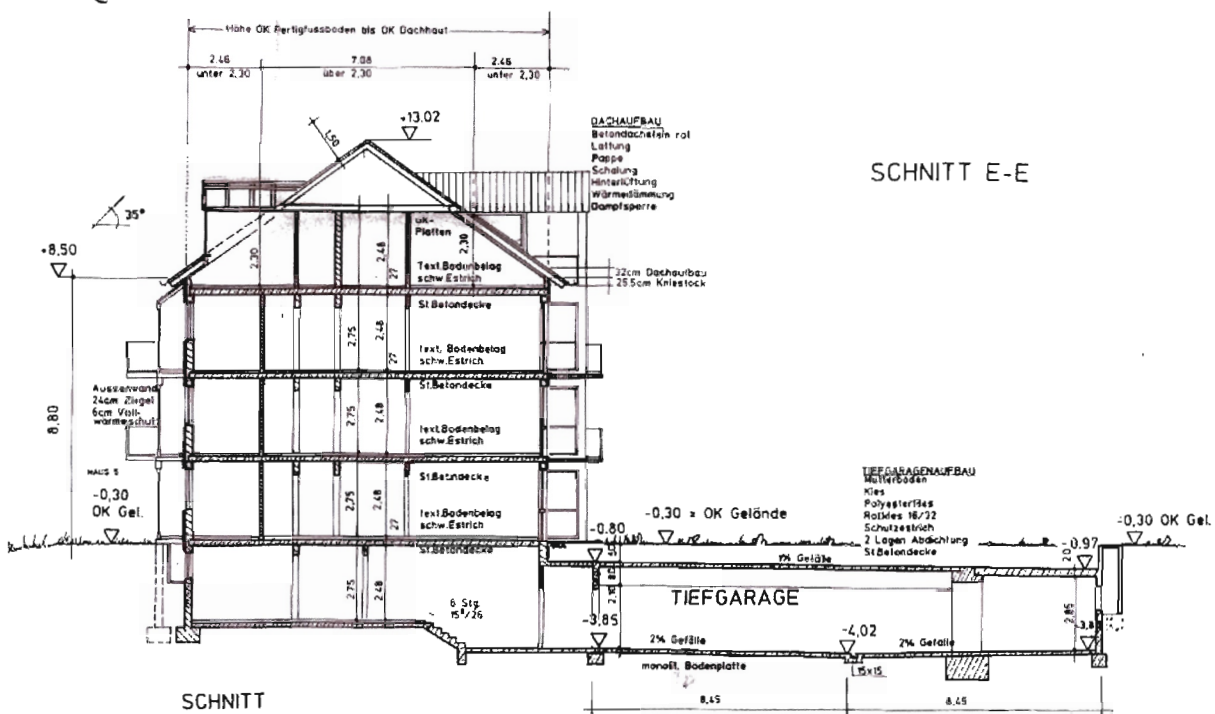
Anlage 1/1: Auszug aus dem Aufteilungsplan – Grundriss DG mit Eigentumswohnung Nr. 80 (gelb umrandet), Maßstab ca. 1: 100

Hinweis: Abweichungen zur tatsächlichen Situation rot dargestellt!

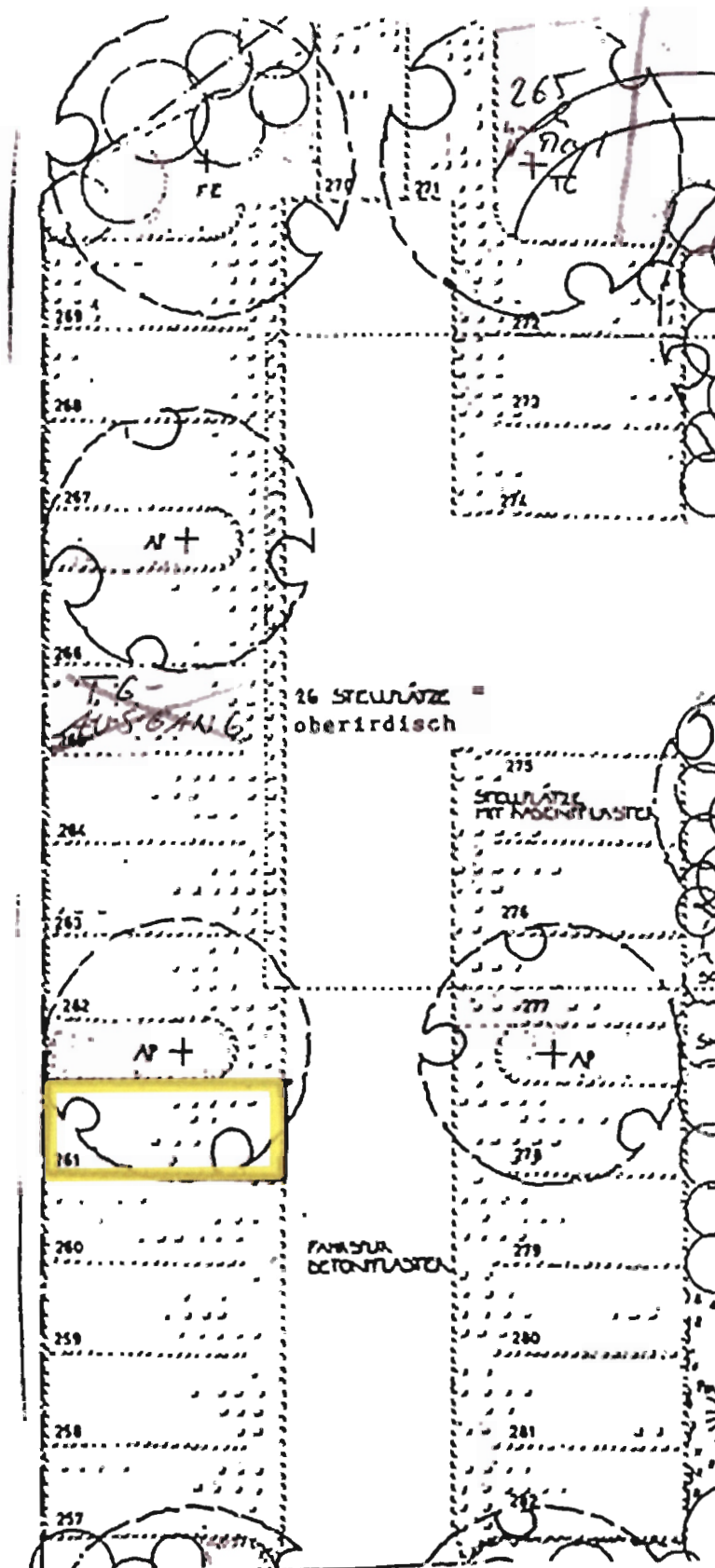


Anlage 1/2: Auszug aus dem Aufteilungsplan – Grundriss KG mit Keller Nr. 82 (gelb umrandet), Maßstab ca. 1: 150





Anlage 1/4: Lage des oberirdischen Pkw-Stellplatzes Nr. 261 (gelb umrandet), ohne Maßstab



Anlage 2: Aufstellung der Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 80

Zur Flächenermittlung siehe Hinweis in Abschnitt 2.4.

Lage	Bezeichnung (lt. Plan)	Wohnfläche
DG	Flur	10,46 m²
rechts	Abstellfläche	0,80 m²
	Wohnen	21,46 m²
	Küche	5,19 m²
	Schlafen	13,71 m²
	Kind	7,04 m²
	Abstellraum	6,98 m²
	Bad	5,06 m²
	Zwischensumme:	70,70 m²
	abzgl. 3% Putzabzug:	-2,12 m²
	Loggia (zu 1/2):	3,26 m²
insgesamt, Nettowohnfläche:		71,84 m²
gerundet:		72,00 m²

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen



Blick von Osten auf das Anwesen (Pfeil: Lage Wohnung Nr. 80)



Blick von Westen auf das Anwesen (Pfeil: Lage Wohnung Nr. 80)

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



Innenansicht Eingangsbereich



Innenansicht Flur (Richtung Schlafzi.)



Innenansicht Kinderzimmer

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Innenansicht Abstellraum



Innenansichten Badezimmer

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen



Innenansicht Schlafzimmer



Innenansicht Flur (Richtung Wohnzi.)



Innenansicht Wohnzimmer (Richtung Balkon)

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen



Innenansicht Wohnzimmer (Richtung Küche)



Innenansicht Küchen



Innenansicht Keller

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen



Blick von Norden auf den oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 261



Blick von Süden auf die Freiflächen der WEG-Anlage

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (I^H) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 8/23)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 255

50/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlSt.-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 lt. Aufteilungsplan

Anwesen Karlsbader Straße 95 bis 107 in 85435 Erding

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2023



Landshut, den 10.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftrag und Zweck des Ergänzungsgutachtens	3
1.2 Ortsbesichtigung	3
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Hinweise und Annahmen	4
2. Beschreibung und Beurteilung.....	5
2.1 Grundbuch.....	5
2.2 WEG-Aufteilung und Eigentümergemeinschaft.....	6
2.3 Bauliche Anlagen	7
2.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	8
2.5 Grundstücksmarkt und Marktpositionierung	8
3. Verkehrswertermittlung	9
3.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	9
3.2 Vergleichswertverfahren	9
3.2.1 Vorläufiger Vergleichswert.....	9
3.2.2 Allgemeine Wertverhältnisse.....	11
3.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
3.2.4 Vergleichswert	12
3.3 Festlegung des Verkehrswertes.....	12
4. Schlusswort.....	13

Anlagen

Auszug Aufteilungsplan, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Ergänzungsgutachtens

Mit Beschluss vom 31.07.2023 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 8/23) – die Verkehrswertermittlung für den 50/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 lt. Aufteilungsplan.

Es handelt sich um einen Einzel-Tiefgaragenstellplatz in der WEG-Anlage Karlsbader Straße 95 bis 107 in 85435 Erding.

Das Ergänzungsgutachten dient zur Bestimmung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB). Zubehör (§ 97 BGB) der Immobilieneigentümer ist beim gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz nicht vorhanden.

HINWEIS!

Im gegenständlichen Verfahren erstellte der Unterzeichner bereits ein Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 80 mit Keller Nr. 82 sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. 261 in der WEG-Anlage Karlsbader Straße 95 bis 107 in 85435 Erding. Die Bearbeitung des aktuellen Auftrages erfolgt unter Verwendung dieses Vorgutachtens. Die vorliegenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Sachverhalte, bei denen sich die Notwendigkeit zu einer geänderten bzw. ergänzenden Beschreibung und Beurteilung des gegenständlichen Stellplatzes ergibt.

Das bisher erstellte Verkehrswertgutachten vom 12.06.2023 (Gutachten-Nr. 3 K 8/23) ist eine wesentliche Grundlage für dieses Ergänzungsgutachten. Beide Gutachten sind ausschließlich zusammen zu verwenden.

1.2 Ortsbesichtigung

Für die Erstellung des Vorgutachtens fand am 03.05.2023 ein Ortstermin im Beisein der Antragstellerin statt, bei dem auch der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 besichtigt wurde. Auf Anfrage teilten die Prozessbevollmächtigten der beiden Parteien übereinstimmend mit, dass ein erneuter Ortstermin für die Bearbeitung des gegenständlichen Auftrages nicht notwendig ist.

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die Bearbeitung erfolgte auf Grundlage der nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Unterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Altenerding, Blatt 6353, Ausdruck des Amtsgerichts Erding vom 13.07.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 6353, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 20.06.2023, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Vorgutachten des Unterzeichners vom 12.06.2023, Gutachten-Nr. 3 K 8/23 (siehe Hinweis in Abschnitt 1.1) mit den darin dargestellten Unterlagen und Auskünften
 - Auszug aus dem Aufteilungsplan für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz, bestehend aus dem Kellergrundriss sowie einem Gebäudeschnitt im Maßstab 1: 100, genehmigt durch das Landratsamt Erding am 06.04.1994, in Kopie aus der Grundakte des örtlichen Grundbuchamtes
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 25.09.2023 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding, betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung

Die Erhebungen wurden am 10.10.2023 abgeschlossen.

1.4 Hinweise und Annahmen

Es wird auf die Ausführungen des Vorgutachtens in Abschnitt 2 verwiesen.

2. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 2 beschränken sich im Wesentlichen auf die Sachverhalte, bei denen sich die Notwendigkeit zu einer geänderten bzw. ergänzenden Beschreibung und Beurteilung ergibt.

2.1 Grundbuch

Grundbuchstelle

Der gegenständliche Tiefgargenstellplatz ist in dem am Amtsgericht Erding geführten Teileigentumsgrundbuch von Altenerding in Blatt 6353 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gmk.	FlSt.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	50/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Altenerding	311/3	Karlsbader Str. 95, 97, 99, 101, 103, 105 und 107, Gebäude und Freifläche	8.974 m ²
<p>verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 laut Aufteilungsplan;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 193 Bl. 6101 bis Band 201 Bl. 6354);</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart;</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.06.1993, URNr. 2796 und Nachtrag vom 04.05.1994, URNr. 1980, je Notar Scholz, München;</p> <p>die Teilungserklärung ist geändert; Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen sind den Eigentümern der Einheiten Nr. 5, 27, 47, 46, 69, 90, 89, 112 und 128 je lt. Aufteilungsplan (Erdgeschoss) eingeräumt; gemäß Bewilligung vom 06.02.1996; URNr. 4 437 Notar Dr. Eckhardt, München;</p> <p>das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 257 lt. Plan gemäß Anlage II zu URNr. 2 2796/93 Notar Rainer Scholz, München ist dem jeweiligen Eigentümer der</p>				

	<p>Wohnung Nr. 129 (Bd. 197 Bl. 6227) zugeordnet; gemäß Bewilligungen vom 14.10.1996; URNr. 4 3319 Notar Dr. Eckhardt, München;</p> <p>das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 277 lt. Plan gemäß Anlage II zu URNr. 2 2796/93 Notar Rainer Scholz, München ist der Einheit Nr. 1 (193/6101) zugeordnet; die Pkw-Stellplätze Nr. 278 und 279 sind der Einheit 97 (196/6195) zugeordnet; gemäß Bewilligungen vom 21.08.1996 und 01.07.1996; URNr. 4 2819 und 4 2289 je Notar Dr. Eckhardt, München</p>	
--	---	--

Im Übrigen sind im Bestandsverzeichnis keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Unter der lfd. Nr. 3 ist ein Versteigerungsvermerk vorgetragen. Dieser wird nicht erfasst, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist (siehe Hinweis in Abschnitt 2.5 des Vorgutachtens).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt (siehe Hinweis in Abschnitt 2.5 des Vorgutachtens).

Nicht im Grundbuch vorgetragen Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

2.2 WEG-Aufteilung und Eigentümergemeinschaft

Insgesamt existieren gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen und der Teilungserklärung 163 TG-Stellplätze. Hiervon sind die Stellplätze mit den Nrn. 211 bis 225 jeweils Duplexparker mit vier Kfz-Stellplätzen.

Basierend auf der Übersicht zur Rücklagenentwicklung der WEG für das Jahr 2022 lag der Endbestand rechnerisch bei 52.500 € für die Duplexstellplätze und bei

37.998,47 € für die Tiefgarage. Auf den gegenständlichen TG-Stellplatz entfällt rechnerisch ein Anteil von rd. 233 € (= 37.998,47 € / 163).

Aus der letzten Jahresabrechnung 2021 lässt sich für den TG-Stellplatz 255 ein Wohngeld von rd. 9,12 € je Monat ableiten. Hiervon waren gemäß BetrKV rd. 6,75 € je Monat umlagefähig.

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind gegebenenfalls Sonderumlagen für erforderliche Baumaßnahmen an der Tiefgarage erforderlich. Hier ist man allerdings erst am Beginn der Planungsphase. Es konnten daher keine detaillierteren Angaben gemacht werden und es liegen auch noch keine konkreten Beschlüsse zur Finanzierung vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eher von keinem signifikanten Einfluss auf die Kaufpreisbildung auszugehen.

2.3 Bauliche Anlagen

Allgemeine Angaben

Die Tiefgarage wurde circa 1995 zeitgleich mit den Mehrfamilienhäusern der gegenständlichen WEG Karlsbader Straße 95 bis 107 errichtet. Sie liegt unterhalb der nördlichen Freifläche und schließt unmittelbar an das Kellergeschoss der Wohnbebauung an. Innerhalb der letzten zehn Jahre erfolgte die Sanierung der Duplexstellplätze. Im Übrigen liegen für den Bauabschnitt der Garage keine Informationen zu wertsignifikanten Umbau-, Ausbau- und/oder Erweiterungsmaßnahmen vor.

Mit dem Pkw wird die Tiefgarage von der Karlsbader Straße aus über eine zweispurige überdachte Rampenanlage erschlossen. Außerdem existieren ein Außenzugang in der Nähe des gegenständlichen Stellplatzes sowie direkte Zugänge zu den Mehrfamilienhäusern der WEG.

Der zu bewertende Kfz-Einzelstellplatz Nr. 255 mit einer Abmessung von rd. 2,40 m × 5,00 m liegt im südlichen Abschnitt. Die Maßangaben entstammen dem Auszug aus dem Aufteilungsplan. Hinten links existiert eine Betonstütze.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Fundamente aus Beton und Stahlbeton, Umfassungswände, Stützen, Decken und Treppen aus Stahlbetonfertigteilen, Flachdachausbildung
Wand-/ Deckenbehandlung:	gestrichen mit Stellplatz-Nrn. an den Wänden
Bodenbelag:	Beschichtung, dauerhafte Markierung der Stellplätze
Elektroinstallationen:	Dauer- und Betriebsbeleuchtung
Entlüftung:	mechanische Abluftanlage

Tore: Ein- und Ausfahrtstor mit elektrischem Antrieb, Schaltung in der Garage und Schlüsselsäule an der Einfahrt

Beurteilung bauliche Anlagen

Die konstruktiven Bauteile und Ausstattung der Tiefgarage weisen einen mittleren Standard auf. Eine Ausführung entsprechend den Regelungen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993 wird unterstellt. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist noch durchschnittlich. Im Übrigen wird auf die Darstellungen in Abschnitt 2.2 verwiesen.

Der Einzel-Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 ist durchschnittlich dimensioniert und ermöglicht das Parken von marktgängigen Kraftfahrzeugen. Leichte Einschränkungen beim Ein- und Ausparken ergeben sich durch die Betonstütze hinten links. Breite und Ausmaß der Rangierfläche und Fahrbahn sind mittel. Durch die Nähe zum separaten Außenzugang wäre auch eine Vermarktung an Interessenten außerhalb der WEG gut möglich.

2.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz wird eigengenutzt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

2.5 Grundstücksmarkt und Marktpositionierung

Im näheren Umfeld werden zum Wertermittlungstichtag TG-Einzelstellplätze (keine Duplex-Stellplätze) im Regelfall in einer Spanne zwischen 19.000 € und 20.000 € vermarktet, davon ein TG-Stellplatz innerhalb der gegenständlichen WEG für 19.000 €.

Kfz-Tiefgaragenstellplätze werden vorrangig von Wohnungseigentümern innerhalb der jeweiligen WEG bzw. von Eigentümern der benachbarten Wohnquartiere nachgefragt. Eine ausreichende Anzahl potentieller Interessenten liegt vor. Allerdings ist keine Parkplatzknappheit durch die existierenden öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätze gegeben.

Die besten Vermarktungschancen des zu bewertenden TG-Einzelstellplatzes sind zusammen mit der im Vorgutachten bewerteten ETW-Nr. 80 gegeben. Bei einer autarken Veräußerung ist von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Ertragswertverfahren kann nicht herangezogen werden, weil für den gegenständlichen Standort keine statistisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen und einer der wichtigsten Parameter nur indirekt aus dem Markt ableitbar wäre. Auch ist im gegenständlichen Marktsegment nicht erkennbar, dass sich die Kaufpreise an Bodenwerten und Gebäudeherstellungskosten ausrichten und Verkaufsabschlüsse anhand des Sachwertverfahrens erfolgen.

Bei Tiefgaragenstellplätzen erfolgt die Kaufpreisbildung in aller Regel auf Basis einer Vergleichsbetrachtung der Preise je Kfz-Stellplatz. Hierzu liegt aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor, die i.S.v. § 25 ImmoWertV geeignet sind. Das Vergleichswertverfahren ist somit durchführbar.

Unter Würdigung der bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten kommt daher **ausschließlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** zur Anwendung.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Vorläufiger Vergleichswert

3.2.1.1 Auswahlkriterien der Vergleichskauffälle

Aus der auf Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding wurden Vergleichspreise mit folgenden Suchkriterien angefordert:

- Lage: zunächst Einschränkung auf Karlsbader Straße und Falkenauer Straße, dann gegebenenfalls Ausweitung auf andere Standorte innerhalb der Kreisstadt Erding
- Art: Einzel-Tiefgaragenstellplätze für Pkws (ohne Mehrfachparker)
- Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag

Um die Anzahl der Vergleichskauffälle zu erhöhen, wurde der Zeitraum bis Juli 2023 ausgeweitet.

3.2.1.2 Darstellung der Vergleichskauffälle

Auf Basis der o.g. Auswahlkriterien stellte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses folgende Vergleichspreise von TG-Einzelstellplätzen zur Verfügung:

- Tabelle siehe folgende Seite! -

Nr.	Ort	Lage	Datum	Art	Bj.	Vermietung	Kaufpreis
1	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	25.07.2023	TG- Einzelstellplatz	2014	nein	18.900 €/Stp.
2	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	30.06.2023	TG- Einzelstellplatz	2001	nein	18.000 €/Stp.
3	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	27.06.2023	TG- Einzelstellplatz	2005	nein	6.500 €/Stp.
4	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	24.03.2023	TG- Einzelstellplatz	2005	ja	20.000 €/Stp.

Mittelwert: 15.850 €/Stp.

Median: 18.450 €/Stp.

Min: 6.500 €/Stp.

Max: 20.000 €/Stp.

Standardabweichung: 6.287 €/Stp.

Variationskoeffizient: 39,7%

Die Kauffälle sind aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe anonymisiert. Die Angaben wurden der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale.

Informationen zur Lage der Stellplätze innerhalb der jeweiligen Tiefgarage und zu sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen liegen nicht vor.

3.2.1.3 Auswahl der Vergleichskauffälle

Der Kauffall mit der Nr. 3 weicht mit 6.500 € signifikant von den verbleibenden drei Kauffällen und den in Abschnitt 2.5 dargestellten Angebotspreisen ab. Es ist davon auszugehen, dass die Kaufpreisbildung von ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen beeinflusst wurde. Dieser Verkauf kann nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der **Kauffall Nr. 3 bleibt** daher bei der weiteren Wertableitung **außer Acht**.

3.2.1.4 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Es handelt sich bei den drei herangezogenen Vergleichsobjekten mit den Nrn. 1, 2 und 4 übereinstimmend um Einzel-Tiefgaragenstellplätze für Pkws. Die Beurkundung erfolgte zeitnahe zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023. Aus den Zeitdifferenzen lassen sich keine signifikante Preisveränderungen ableiten.

Die einzelnen Standorte weisen eine mit der gegenständlichen Lage hinreichend vergleichbare Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum auf. Zudem ergeben sich keine deutlichen Abweichungen bei den konkreten Wohnlagen. Daher unterbleibt eine Lageanpassung.

Hinsichtlich der Vermietungssituation sind bei Kfz-Stellplätzen i. d. R. keine signifikanten Einflüsse auf die Kaufpreisbildung feststellbar, da gewöhnlich eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit bei den Mietverhältnissen besteht. Auch zeigen die Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen keine Abhängigkeit innerhalb der vorliegenden Baujahrsklassen.

Im Übrigen liegen zum konkreten Zustand der Vergleichskauffälle und auch zu möglichen Sonderumlagen keine Daten vor. Es unterbleibt daher eine Anpassung und die Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die drei ausgewählten Kauffälle werden ohne weitere Anpassung für die Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen:

Nr.*	Ort	Lage	Datum	Art	Bj.	Vermietung	Kaufpreis
1	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	25.07.2023	TG-Einzelstellplatz	2014	nein	18.900 €/Stp.
2	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	30.06.2023	TG-Einzelstellplatz	2001	nein	18.000 €/Stp.
4	Erding	siehe Abschnitt 4.2.2.1	24.03.2023	TG-Einzelstellplatz	2005	ja	20.000 €/Stp.

* Nr. 3 wegen ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse nicht berücksichtigt!

Mittelwert: 18.967 €/Stp.

Median: 18.900 €/Stp.

Min: 18.000 €/Stp.

Max: 20.000 €/Stp.

Standardabweichung: 1.002 €/Stp.

Variationskoeffizient: 5,3%

Die Vergleichskauffälle liegen zwischen 18.000 und 20.000 €/Stp., der Mittelwert beträgt rd. 18.967 €/Stp. Der Median entspricht mit rd. 18.900 €/Stp. in etwa dem Niveau des Mittelwertes, d.h. es liegt eine annähernd symmetrische Verteilung vor. Die Standardabweichung gibt an, dass die Vergleichskauffälle im Mittel mit rd. 1.000 €/Stp. bzw. rd. 5,3 % um den arithmetischen Mittelwert streuen und somit in einer normalen marktüblichen Streubreite liegen.

Der vorläufige Vergleichswert orientiert sich am Mittelwert bzw. statistischen Durchschnitt der angepassten Vergleichskauffälle. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich somit ein **vorläufiger Vergleichswert** in Höhe von

19.000 €.

3.2.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens drücken sich die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) in den angesetzten Parametern aus. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert von **19.000 €.**

Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilisierung erfolgt auf der Grundlage der in Abschnitt 2.5 dargestellten Marktdaten. Demnach werden zum Wertermittlungsstichtag TG-Einzelstellplätze im Regelfall zwischen 19.000 € und 20.000 € vermarktet, davon ein TG-Stellplatz innerhalb der gegenständlichen WEG für 19.000 €. Dieser Ansatz stimmt mit dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert überein. Das Ergebnis der Vergleichs-

wertermittlung wird hinreichend bestätigt und als plausibel erachtet.

3.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine zu berücksichtigenden Sachverhalte vor.

3.2.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert leitet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne weitere Anpassung ab und entspricht einem Ansatz von

19.000 €.

3.3 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde ausschließlich auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet, da es die Kaufpreisbildung der Marktteilnehmer nachvollzieht und geeignete Daten zur Verfügung standen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2 des Vorgutachtens wird zum **Wertermittlungstichtag 03.05.2023** für den 50/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 311/3, Gemarkung Altenerding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 255** in der WEG-Anlage Karlsbader Straße 95 bis 107 in 85435 Erding **ein Verkehrswert von**

19.000 €

(in Worten: neunzehntausend Euro)

ermittelt.

HINWEIS!

Das im gegenständlichen Verfahren bereits erstellte Verkehrswertgutachten vom 12.06.2023 (Gutachten-Nr. 3 K 8/23) ist eine wesentliche Grundlage für dieses Ergänzungsgutachten. Beide Gutachten sind ausschließlich zusammen zu verwenden.

4. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Ergänzungsgutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Landshut, den 10.10.2023

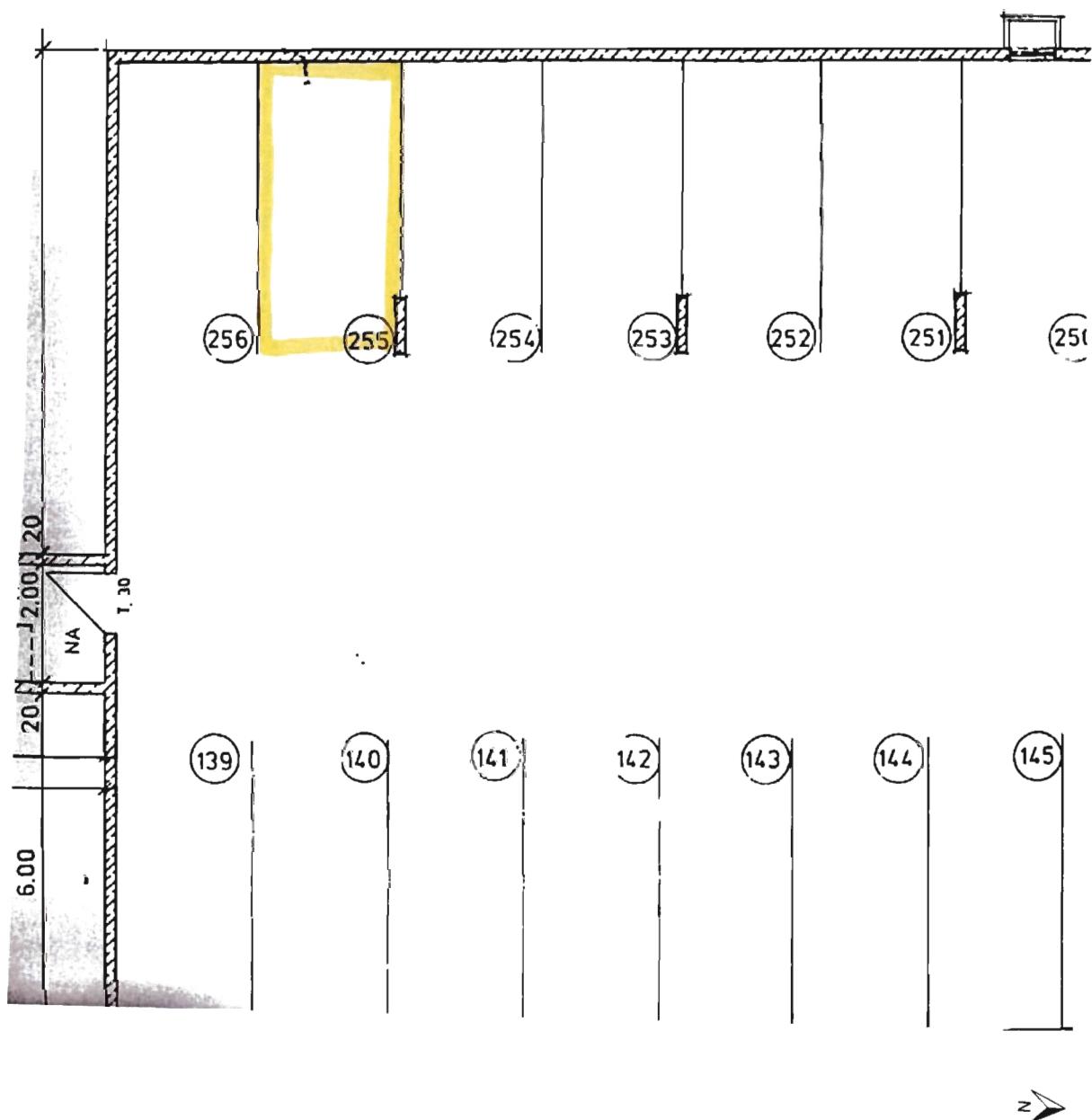


Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Ergänzungsgutachten besteht aus 16 Seiten einschließlich Anlagen.

Anlage 1: Auszug aus dem Aufteilungsplan – Grundriss KG mit TG-Einzelstellplatz Nr. 255 (gelb umrandet), ohne Maßstab



Anlage 2/1: Fotoaufnahmen



Blick von Osten auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage



Blick auf den gegenständlichen TG-Einzelstellplatz Nr. 255

Anlage 2/2: Fotoaufnahmen



Innenansicht Tiefgarage



Innenansicht Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage