

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



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

Ehrenamtliches Mitglied in den Gutachter-
ausschüssen im Bereich der Landeshaupt-
stadt München und des Landkreises Fürs-
tenfeldbruck

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) des

166,76 /1.000 Miteigentumsanteils an u.g. Grundstück (Wohnung Nr. 1) und

4,32/1.000 Miteigentumsanteils an u.g. Grundstück (TG-Stellplatz Nr. 10) in

85386 Eching, Garchinger Straße 3 a (Fl.Nr. 57/1)



Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht Landshut (6)	
17. APR. 2025	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 3 K 97/24

Verkehrswert (Marktwert): **468.000 €**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **01.04.2025**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 33 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Gericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 14.04.2025).

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung	3
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	3
1.3 Unterlagen zum Gutachten	3
1.4 Auskünfte und Angaben	3
1.5 Besichtigung und Teilnehmer	4
1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.7 Hinweise und Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung	6
2.1.2 Mikrolage	8
2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte	10
2.2.1 Grundbucheintrag	10
2.2.2 Teilungserklärung und Auszüge aus den Aufteilungsplänen	12
2.3 Hausverwaltung	13
2.4 Beschaffenheit	14
2.5 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht	15
3. BEBAUUNG	17
3.1 Beschreibung	17
3.2 Beschreibung der 3 - Zimmer-Wohnung, lt. Aufteilungsplan Nr. 1	19
3.3 Baubeschreibung	21
3.4 Zustand / Instandhaltung	23
3.5 Grundstücks- und Gebäudedaten	24
3.5.1 Grundstücksfläche	24
3.5.2 Wohnfläche	24
3.5.3 Miteigentumsanteile	25
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG	26
4.1 Allgemeine Darlegungen	26
4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens	27
4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt	27
4.4 Objektbezogene Beurteilung	28
5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	29
5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren	29
5.2 Vergleichswerte für Eigentumswohnungen	29
5.3 Wertableitung	32
5.4 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz	32
6. VERKEHRSWERT	33

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 28.01.2025 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 27.01.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 3 K 97 / 24 zugesandt.

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

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Eching

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
1	166,76/1000	Wohnung, dem Kellerraum	1	Terrassen-, Gartenflächen sowie an Kfz-Stellplätze	7674
2	4,32/1000	Tiefgaragenstellplatz	10	Terrassen-, Gartenflächen sowie an Kfz-Stellplätzen	7683

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Eching	57/1	Gebäude- und Freifläche	Garchinger Straße 3a	0,0723

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

in den an dem jeweiligen Stichtag geltenden Fassungen, Preisindizes des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, sowie des Statistischen Bundesamtes.

1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Landshut vom 27.01.2025, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vom 25.10.2024) und Flurkarte vom 03.02.2025, beglaubigte Grundbuchauszüge vom 27.01.2025 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Teilungserklärung vom 07.11.2001, mit Nachtrag vom 30.11.2001 und Ausschnitte aus den Aufteilungsplänen, Angaben der Gemeindeverwaltung Eching (Baugenehmigung und genehmigte Planunterlage – Wohnungsgrundriss), handschriftliche Aufzeichnungen und Bildaufnahmen beim Ortstermin am 01.04.2025.

1.4 Auskünfte und Angaben

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

1.5 Besichtigung und Teilnehmer

01.04.2025

Die Einladung zum Besichtigungstermin wurde den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf zugesandt. Der Mieter sowie die Antragstellerin mit Ehepartner waren anwesend. Aus Datenschutzgründen werden hier keine Namen genannt.

Alle Bildaufnahmen im Gutachten wurden beim Ortstermin aufgenommen. Die anwesenden Personen gestattete Bild- und Innenaufnahmen für den Zweck dieser Gutachtenerstellung. Die Abbildungen im Gutachten stellen das Objekt zum genannten Bewertungsstichtag dar.

Der Ortstermin wurde von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens persönlich im Beisein eines Mitarbeiters des Sachverständigenbüros durchgeführt. Alle wesentlichen Räume der zu begutachtenden Immobilie konnten besichtigt werden.

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

01.04.2025

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

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

1.7 Hinweise und Vorbehalte

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

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

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

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

berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Eching mit ca. 14.400 Einwohnern gehört zum Landkreis Freising. Mit der Gebietsreform im Jahre 1978 wurden der Gemeinde Eching die Orte Günzenhausen, Ottenburg und Deutenhausen zugeordnet. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf der Münchner Schotterebene vom westlichen Ufer der Isar im Ortsteil Dietersheim bis zu den Ausläufern des tertiären Donau-Isar Hügellandes im Ortsteil Günzenhausen. Durch den Autobahnanschluss Eching (A 9) und das nahegelegene Autobahnkreuz München-Neufahrn (A 9 und A 92) ist die Gemeinde gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Eching liegt an der Bahnlinie München-Landshut. Mit dem S-Bahn-Anschluss (S 1) ist die Gemeinde an den MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) angeschlossen.

Die Gemeinde ist infrastrukturell gut ausgestattet. Läden und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Eine ärztliche Grundversorgung (Ärzte, Apotheken, Fachleute aus Therapieberufen) ist gegeben. Krankenhäuser befinden sich in München und Freising.

Kindergärten, Grundschulen und Hauptschule sind in Eching gegeben. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich nicht am Ort, jedoch ist eine Realschule in Bau. Realschule und Gymnasium sind in Freising und Unterschleißheim angesiedelt, zu erreichen mit S-Bahn und Bus. Weitere Gymnasien sind in Neufahrn und Garching angesiedelt.

Freizeitangebote sind gegeben, so sind zu nennen: Tennishalle und Jugendzentrum. Im Bürgerhaus werden Veranstaltungsreihen in den Bereichen: Konzerte, Theater, Kleinkunst und Kindertheater organisiert. Im Süden von Eching befindet sich das Erholungsgelände „Echinger See“.

Eching gehört zum Ballungsraum München (Entfernung ca. 20 km). Es sind Gewerbegebiete ausgewiesen: Gewerbegebiet Nordost (Mischnutzung Wohnen und Gewerbe) und Gewerbegebiet Ost (östlich der Autobahn; mit größeren Verbrauchermärkten).

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



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



2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich an der Garchinger Straße, die nach Süden, parallel zur Autobahn (A 9) verläuft. Die Straße ist als Tempo-30 Zone ausgewiesen.

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich vorwiegend Wohngebäude, insbesondere Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnanlagen und eine ehemalige Hofstelle im Nordwesten.



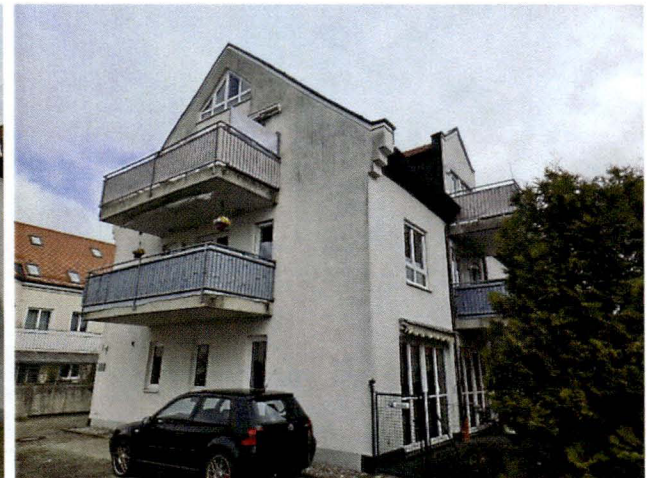
Garchinger Straße – Blick nach Nordwesten



Blick nach Süden



Garchinger Straße 3 a, 3, 1 b



Garchinger Straße 3 a von Südosten

Die *Obere Hauptstraße*, die in Ost-West-Richtung durch Eching verläuft und entlang derer Geschäfte zu finden sind, liegt knapp 200 m nördlich. Die S-Bahn-Haltestelle „Eching“ liegt im Norden, ca. 1,3 km entfernt, knapp 20 Gehminuten.

Der aktuelle, amtliche Lageplan (verkleinert, Ungenauigkeiten durch Scan, nicht zur Maßentnahme geeignet) ist im Folgenden abgebildet. Das Bewertungsgrundstück (Flst.Nr. 57/1) ist farbig (gelb) markiert.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising**
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte ~~1:4000~~

Erstellt am 03.02.2025



Flurstück: 57/1
Gemarkung: Eching

Gemeinde: Eching
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Freising von Eching (Grundbuchauszüge vom 27.01.2025).

Blatt 7674 (Wohnungsgrundbuch)

Kataster

Gemarkung Eching

Bestandsverzeichnis:

Fläche

1	-	166,76/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 57/1 Garchinger Straße 3a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7674 bis Blatt 7684); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte an Terrassen-, Gartenflächen sowie an Kfz.-Stellplätzen (im Lageplan rot gekennzeichnet) sind begründet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 07.11.2001 und 30.11.2001 (URNr. 5003 J, 5455 J, Notar Jungsberger, München) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 6727; eingetragen am 11.12.2001.	7	23
---	---	---	---	----

Abteilung I:

Eigentümer:

Nr.1, 2 a:

gelöscht

Nr. 3:

Eigentümer, aus Datenschutzgründen hier im Gutachten nicht genannt

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

1	1	Tiefgaragenzufahrts-, Abwasserleitungs-, Revisionsschacht-, Versorgungsleitungs-, Geh- und Fahrtrecht; für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 57/10; gemäß Bewilligungen vom 14.11.2000 und 21.09.2001 (URNr. 5013, 4203, Notar Jungsberger, München); Rang vor Abt. III/1,2; eingetragen am 02.10.2001; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (insgesamt: Blatt 7674 bis Blatt 7684) übertragen am 11.12.2001.
---	---	--

Nr. 2:

gelöscht

Nr. 3, 4:

Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht.

Anmerkungen:

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

Zur Information wird erläutert:

Lt. vorliegenden Unterlagen sind die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz seit 01.11.2019 vermietet. Zur Begutachtung liegt eine Seite eines unbefristeten Mietvertrags vor. Die im Mietvertrag genannte Nettokaltmiete beträgt 1.193,73 € zuzügl. 40 € für den Tiefgaragenstellplatz zuzügl. Betriebskostenvorschuss und ist zum Bewertungsstichtag unverändert.

Die Vereinbarung, die im Grundbuchauszug Abt. II, vorgetragen ist, dient zur Sicherung der gemeinsamen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt für das Bewertungsgrundstück und das nordöstlich anschließende Grundstück Fl.Nr. 57/10. Wertrelevante Vor- und Nachteile sind damit nicht verbunden, derartige Vereinbarungen, die auch zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen dienen sind bei derartigen Wohnanlagen üblich und meist eingepreist.



2.2.2 Teilungserklärung und Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Zur Bewertung liegt die Teilungserklärung (URNr. 5003/J/2001) vom 07.11.2001 mit Nachtrag vom 30.11.2001 vor.

Der Grundbesitz mit der Fl.Nr. 57/1 ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum für 11 Einheiten (Wohnungen mit Kellerabteilen und Tiefgaragenstellplätze) aufgeteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor. Die Nrn. 1 bis 4 sind Wohnungen, die Nr. 5 ist eine nicht zu Wohnzwecken dienende Einheit (genutzt als Steuerkanzlei im Erdgeschoss), die Einheiten Nrn. 6 bis 11 sind Tiefgaragenstellplätze.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 sind in der Teilungserklärung, wie folgt, dargestellt:

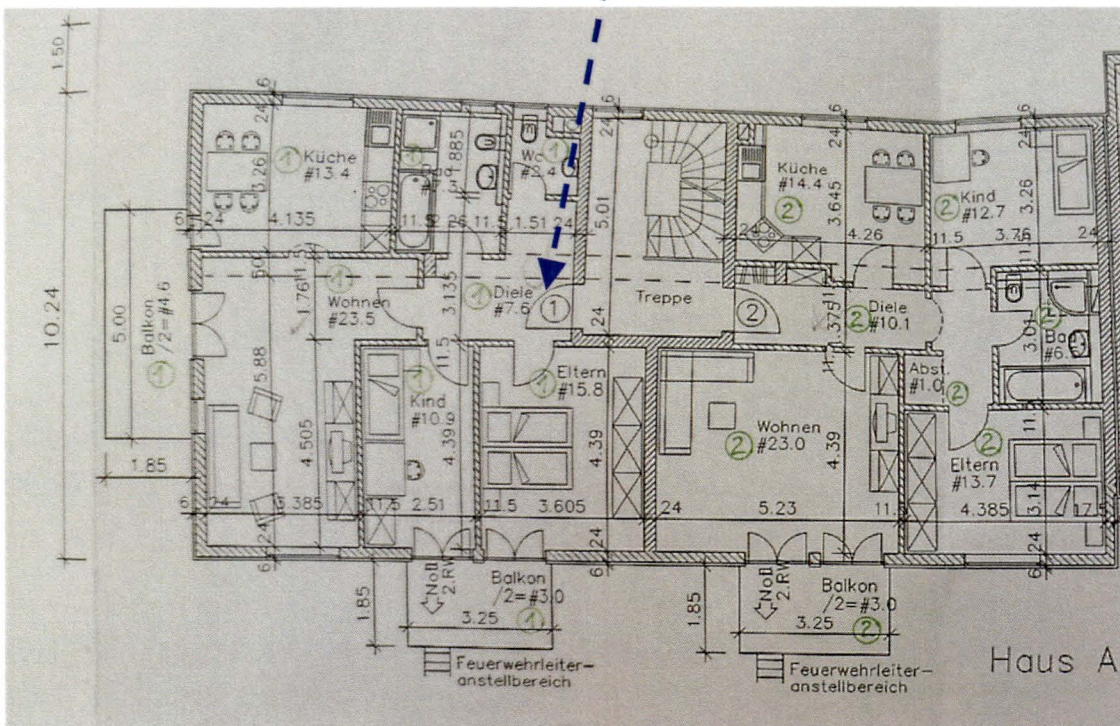
1. Miteigentumsanteil zu 166,76 / 1.000 an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung mit zwei Balkonen samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;

10. Miteigentumsanteil zu 4,32 / 1.000 an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet;

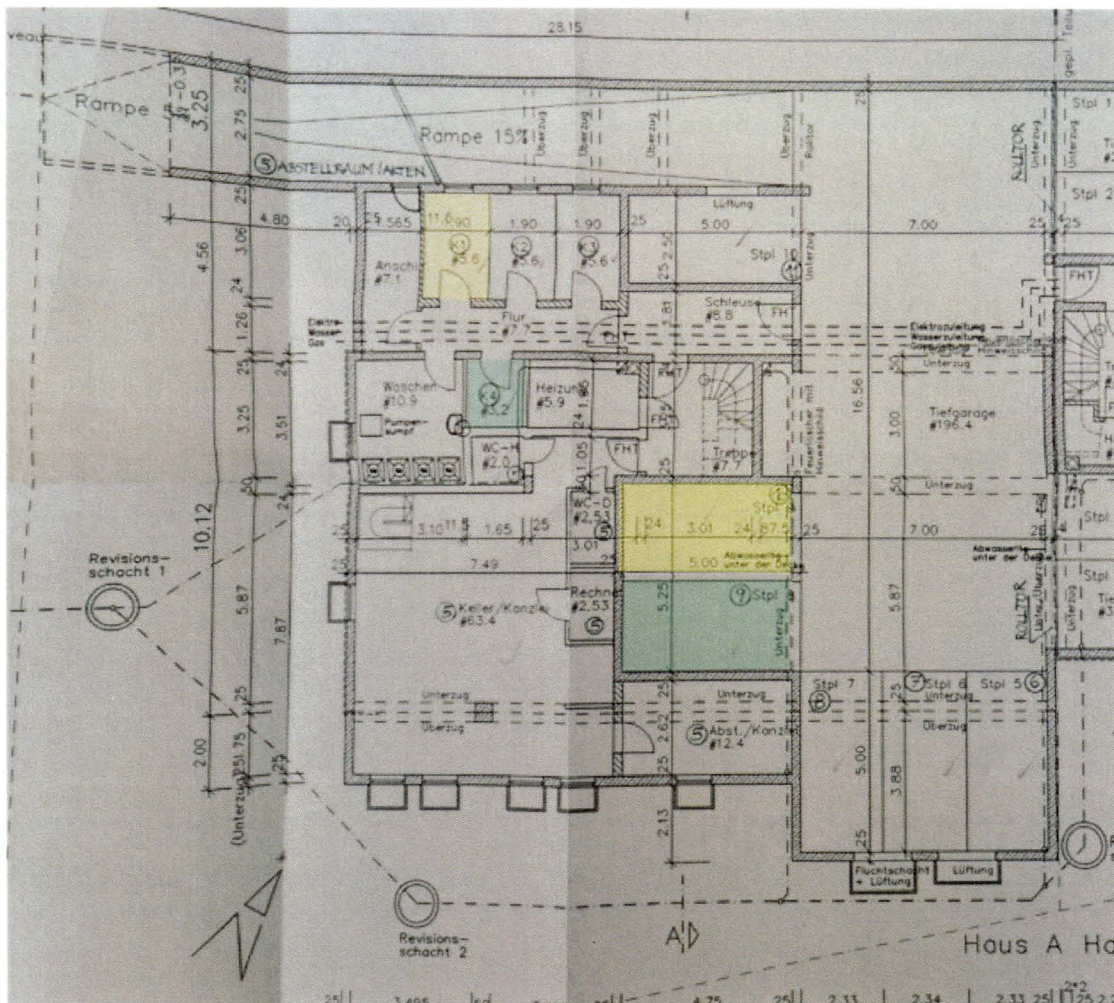
Im Folgenden werden die Grundrisse aus den Aufteilungsplänen abgebildet (verkleinert, Scanverfahren, nicht zur Maßentnahme geeignet):

Grundriss 1. Obergeschoss

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im 1. Obergeschoss, an der Südseite.



Kellerraum Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 (lt. Aufteilungsplan) sind gelb markiert. Genutzt werden, lt. Angaben des Mieters beim Ortstermin, abweichend Kellerraum Nr. 4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 (lt. Aufteilungsplan), hier grün markiert.



2.3 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung ist MHP GmbH Hausverwaltung, Mozartstraße 9 a, 85276 Pfaffenhofen an der Ilm. Abgerechnet wird vorwiegend nach Miteigentumsanteilen, hier in der Summe 171,08 / 1.000 ($166,76 + 4,32 = 171,08$). Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt aktuell 300 € / Monat.

Die Gaszentralheizung wurde, lt. Angabe, vor ca. 5 Jahren erneuert. Ein Energieausweis konnte trotz mehrfacher Rückfragen zur Bewertung nicht vorgelegt werden.

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

2.4 Beschaffenheit

Der aktuelle, amtliche Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) wurde im Kapitel 2.1.2 abgebildet. Das Grundstück liegt nordöstlich der Garchinger Straße und ist mehreckig. Das Flurstück Fl.Nr. 57/1 ist entlang der Straße ca. 27 m breit und ca. 27 m tief. Das Gelände ist weitgehend eben. Vor dem Bewertungsgrundstück ist parallel zur Straße ein ca. 5 m breites, langes, schmales Flurstück mit der Fl.Nr. 57/4, hier handelt es sich um eine Fläche, die im Eigentum der Gemeinde und öffentlich gewidmet ist.

Im Grundbuch ist die Fläche des Grundstücks (723 m²) zum Bewertungsstichtag angegeben. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Ein Aufmaß wurde im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück (Fl.Nr. 57/1) wurde Anfang der 2000er Jahre ein Wohn- und Bürogebäude mit Tiefgarage genehmigt und gebaut.

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

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

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

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

Die Erschließungsstraße ist hergestellt. Das Bewertungsgrundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Ortsübliche Versorgungsanschlüsse, wie Strom-, Gas-, Wasser-, und Telefonanschluss sind am Grundstück gegeben. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand vorausgesetzt.

2.5 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



Für diesen innerörtlichen Bereich gibt es einen rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 48 „östlich der Garchinger Straße“ aus dem Jahr 2000.

Ein Planausschnitt wird im Folgenden noch dargestellt. Für den betreffenden Bereich sind folgende Festsetzungen getroffen.

MD 1 = Dorfgebiet 1

A = Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,60 m

SD = Satteldach

GR 305 = zulässige Grundfläche 305 m²

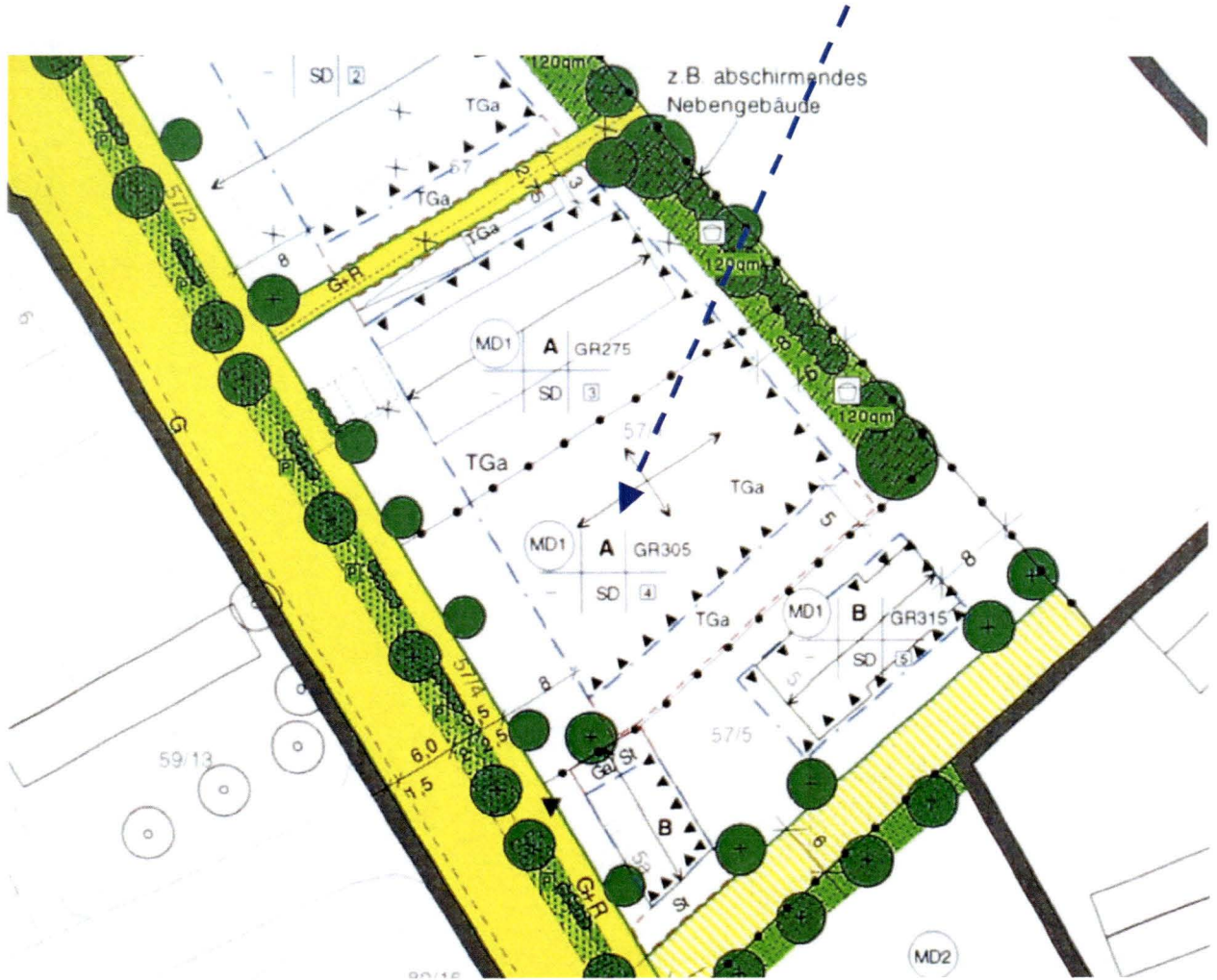
TGa = Tiefgarage

4 = Parzellen-Nr.

Blaue Baugrenze im Südwesten mit einem Abstand von 8 m zur Straße.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:

Bewertungsgrundstück



Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wurden Recherchen beim Bauamt Eching durchgeführt. Der Eingabeplan vom Oktober 2000 bezieht sich auf den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage.

Für die vorliegende Bewertung wird grundsätzlich die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und bisherigen Nutzungen des Grundstücks erfolgte nicht. Die Bewertung erfolgt nach den vorliegenden Informationen und Unterlagen. Für die Bewertung wird angenommen, dass derzeit keine wertrelevanten behördlichen Beanstandungen gegeben sind.

Die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum (insbesondere Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze) erfolgt wertbestimmend im Vergleichswertverfahren, nachdem dies marktüblich ist und aus der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt. Deshalb ist beim gegenständlichen, bestehenden Objekt eine Berechnung der baulichen Ausnutzung und des Bodenwertes nicht erforderlich.

3. BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

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

Das unterkellerte zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in der Garchinger Straße wurde in konventioneller Massivbauweise Anfang der 2000er Jahre im Stil der Bauzeit errichtet. Die Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (Teilungserklärung) erfolgte im Jahr 2001. Die zu bewertende Wohnung ist eine der vier Wohneinheiten in dem Wohn- und Bürogebäude. Sie befindet sich im Obergeschoss und ist zur Garchinger Straße hin ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus; eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.



Hauseingang im Nordosten



Treppenhaus



Wohnung im 1. Obergeschoss

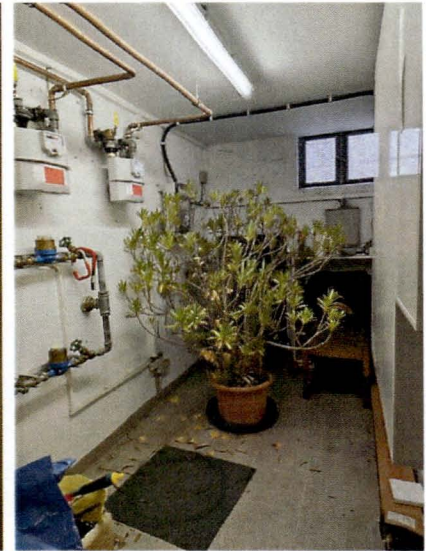
Neben dem Hauseingang, der nicht überdacht ist, steht eine Briefkasten- mit Klingel- und Gegensprechanlage.



Kellerflur



Waschraum



Anschlussraum

Im Kellergeschoss sind Kellerabstellräume, Heizungs-, Wasch- und Anschlussraum untergebracht. Im Waschraum sind Stellplätze für Waschmaschine und Trockner. Über eine Schleuse kann die Tiefgarage erreicht werden.

Die Tiefgarage ist als Stahlbetonkonstruktion erstellt. Die einzelnen Stellplätze sind nicht markiert oder beschriftet. Die Tiefgaragenrampe ist überdacht und mit einem elektrisch betriebenen Tor abgeschlossen.



Tiefgaragenstellplätze



überdachte Rampe mit Ampelanlage

Wie bereits erläutert, ist der, lt. Angabe des Mieters, genutzte Stellplatz der Stellplatz Nr. 9, lt. Aufteilungsplan.



Tiefgaragenaus- und einfahrt

Der Zugangs- und Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gartenfläche im Westen ist eingezäunt und begrünt.

3.2 Beschreibung der 3 - Zimmer-Wohnung, lt. Aufteilungsplan Nr. 1

Der Wohnungsgrundriss (lt. Aufteilungsplan) ist in Kopie im Kapitel 2.2.2 dieses Gutachtens dargestellt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im 1. Obergeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,46 m) des Gebäudes.

Ein Ausschnitt aus dem genehmigten Bauplan aus dem Archiv der Bauverwaltung Eching wird im Kap. 3.5 ff. noch abgebildet.

Über eine Diele werden die Räume erschlossen. Die beiden Schlafzimmer sind nach Südosten orientiert und haben Zugang zu einem der beiden Balkone. Der Wohnraum ist nach Süden und Südosten orientiert und hat zur Straßenseite einen Balkon. Küche, Bad und getrenntes WC sind nach Nordwesten orientiert.

Die Ausstattung der Wohnung ist aus der Bauzeit geprägt: Kunststoffisoliertglasfenster, Rollläden, glatte Umfassungszargen mit glatte, weiße Türblättern mit Standardbeschlägen, Fliesen- und Laminat- bzw. Parkettbeläge.



Wohnungstüre innen / Diele



WC



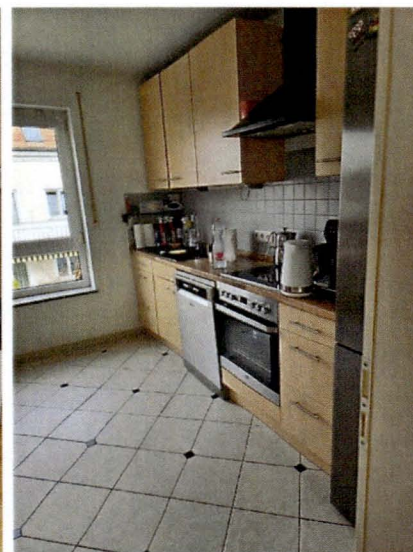
Bad



Schlafraum



Wohnraum



Küche

In der Wohnung ist kein Waschmaschinenanschluss. Im Kellergeschoss gibt es einen Waschraum, dort ist für alle Einheiten im Gebäude ein Waschmaschinenanschluss und Aufstellmöglichkeit für entsprechende Geräte gegeben (siehe Kap. 3.1).

Die Kücheneinrichtung gehört dem Mieter.

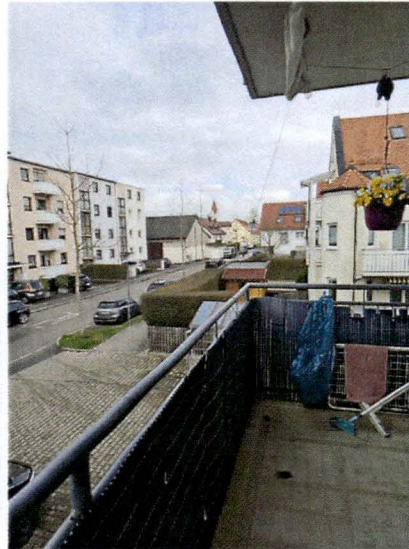
Die Wohnung hat zwei Balkone, einen Balkon im Südosten mit Zugang von den Schlafräumen aus und einen im Südwesten zur Garchinger Straße hin orientiert, mit Zugang vom Wohnraum aus.



Ansicht von Südwesten



Balkon im Südosten



Balkon zur Garchinger Straße

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet (siehe Grundriss und Erläuterungen im Kap. 2.2.2). Der genutzte Kellerraum (lt. Aufteilungsplan Nr. 4) ist innenliegend, zwischen dem Heizungs- und dem Waschraum, hat eine Größe von rd. 3,1 m², ist mit einer Türe abgeschlossen, hat einen Stromanschluss für Licht und Steckdose.

Über eine Schleuse ist die Tiefgarage unmittelbar vom Gebäude aus zugänglich. Der Tiefgaragenstellplatz wurde bereits beschrieben und befindet sich rechts vom Ausgang in die Tiefgarage.

3.3 Baubeschreibung

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

Beschrieben wurden vorherrschende Ausführungen (verbal und bildlich), die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen, und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein.

Wohn- und Bürogebäude mit Tiefgarage (Baujahr: ca. 2001/2002):

R o h b a u

- Konstruktion konventionelle Massivbauweise
- Keller Außenwände: lt. Planangabe: 25 cm, Beton (lt. Planzeichnung), Innenwände: Beton 25 cm und Mauerwerk, 24 cm und Holzlatenrostabtrennung bei Kellerabteilen, Decken: Stahlbeton
- Geschosse Außenwände: Mauerwerk 24 cm + 6 cm (lt. Planunterlagen), Innenwände: 24 cm und 11,5 cm (lt. Planunterlagen), Stahlbetondecken (lt. Planunterlagen)
- Dach Satteldach, Betondachpfannen, Rinnen und Fallrohre, stehende Dachgauben mit Verblechungen
- Fassade lt. Planangabe: zusätzliche Oberfläche 6 cm, Putzoberfläche, Anstrich

H a u s t e c h n i k

- Heizung Gaszentralheizung (lt. Angabe der Hausverwaltung vor ca. 5 Jahren erneuert), Beheizung der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 über Heizkörper
- Warmwasserversorgung: zentral, Warmwasserspeicher im Kellergeschoss
- Sanitäranlagen Kellergeschoss: Waschmaschinenanschlüsse
Wohnung 1:
WC: Boden: Fliesen, Wände: Fliesen, raumhoch, im Übrigen: Putz mit Anstrich, Ausstattung: WC, Waschbecken
Bad: Boden: Fliesen, Wände: Fliesen, raumhoch, im Übrigen: Putz mit Anstrich, Ausstattung: Waschbecken, WC, Badewanne, Duschwanne
- Elektroanlage übliche, der Bauzeit entsprechende Ausstattung an Schaltern und Steckdosen, Gegensprechanlage, Türöffner
- A u s b a u Qualität: durchschnittlicher Standard aus der Bauzeit
- Fußböden Kellergeschoss: Betonestrich, Wohnung 1: Diele, Küche, Sanitärräume: Fliesen, Wohn-/Schlafräume: Laminat-/Parkettbeläge
- Deckenunterseiten Kellergeschoss: Stahlbeton mit Anstrich, Leitungen zum Teil unter der Decke geführt; Treppenhaus: Putz mit Anstrich
Wohnung Nr. 1: Putz mit Anstrich
- Wandbekleidungen Wohnung Nr. 1: Putz und Anstrich, Fliesen in Sanitärbereichen und Fliesenschild in der Küche
- Fenster/Verglasung Kellergeschoss Kellerfenster, Metallgitterfenster, Treppenhaus und Wohnung Nr. 1: Kunststoffisoliertglasfenster aus der Bauzeit), Rollläden mit Gurtzug

- Türen Hauseingangstür: Kunststoffisoliertglastüre, ohne Vordach, seitlich Briefkasten, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnung 1: Wohnungstür mit Spion, Innentüren: Umfassungszargen, oberflächenfertige glatte Türblätter, Standardbeschläge
- Treppen Erschließung im Gebäude über Stahlbetonmassivtreppe mit Natursteinbelag, Stahlgeländer im Treppenauge
- Balkone die zu beurteilende Wohnung Nr. 1 hat zwei Balkone, Stahlbetonplatte, Metallgeländer, innenseitiger Kunststoffsichtschutz am Geländer
- Einbauten In der Wohnung Nr. 1 ist eine mieter eigene KÜcheneinrichtung vorhanden.
- Tiefgarage Stahlbetonkonstruktion, überdachte Rampe mit Ampelanlage

Außenanlagen

- Einfriedung Zugangs- und Zufahrtflächen, ohne Einfriedung, Gartenfläche mit Zaun,
- Bewuchs Gartenfläche im Südosten begrünt
- Sonstiges Mülltonnenhaus mit Fahrradabstellplätzen

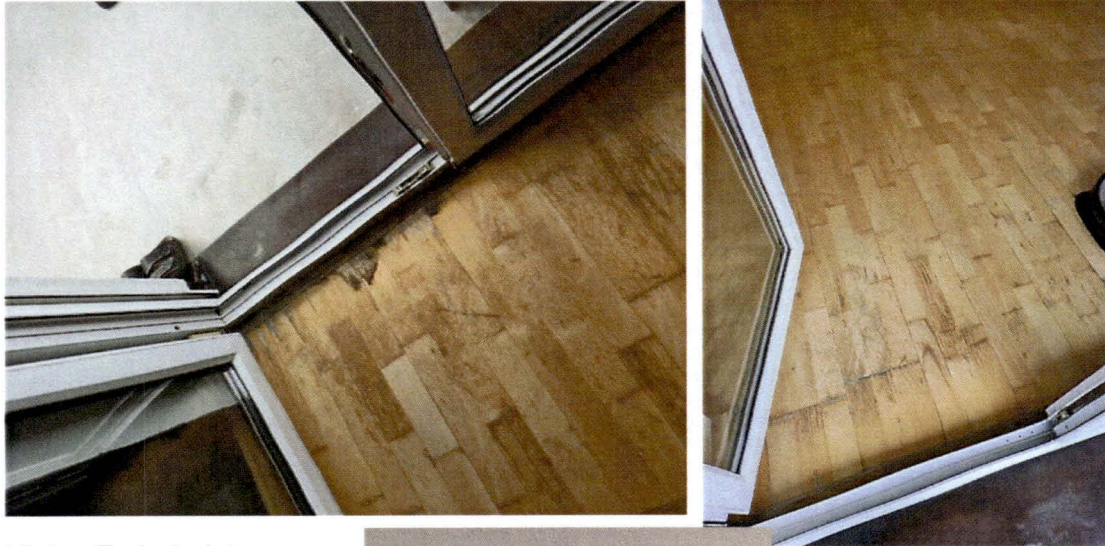
Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes.

3.4 Zustand / Instandhaltung

Der Baubestand ist im Wesentlichen aus der Bauzeit geprägt. Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass im laufenden Jahr kleinere Reparaturen durchgeführt werden. Die Instandhaltungsrücklage der Gesamtanlage ist relativ gering. Nach der Jahresabrechnung 2024 war eine Nachzahlung in Höhe von rd. 1.550 € fällig, dies war, lt. Angabe, auf hohe Energieverbrauchs-kosten zurückzuführen.

Die zu beurteilende Wohnung macht einen altersentsprechenden, weitgehend sehr ordnungsgemäß und gepflegten Eindruck.

Bei den Bodenbelägen vor dem Austritt zu beiden Balkonen sind feuchtebedingte Schäden und Abnutzungserscheinungen sichtbar, siehe nachfolgende Fotos.



Kleine Farbabplatzungen



Im Wand-/Deckenbereich an einer Innenwand im Wohnraum sind Farbabplatzungen erkennbar.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wie auch der Schallschutz oder energetische Maßnahmen wurden nicht im Detail überprüft. Zur Bewertung wird auf Grund der visuellen Untersuchungen eine baualtersentsprechende Ausführung und Ausstattung angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten beinhaltet; da dies den beauftragten Gutachtenumfang und Kompetenzbereich der Unterzeichnerin überschreitet. Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren bzw. stichtagsbezogen benannt wurden.

3.5 Grundstücks- und Gebäudedaten

Die Daten für Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach stichprobenhafter Prüfung übernommen bzw. neu errechnet. Der sich dabei ergebende Genauigkeitsgrad ist für die Wertermittlung ausreichend.

Die Bewertung von Eigentumswohnungen erfolgt wertbestimmend im Vergleichswertverfahren, deshalb ist beim gegenständigen, bestehenden Objekt eine Berechnung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks und des Bodenwertes nicht erforderlich.

3.5.1 Grundstücksfläche

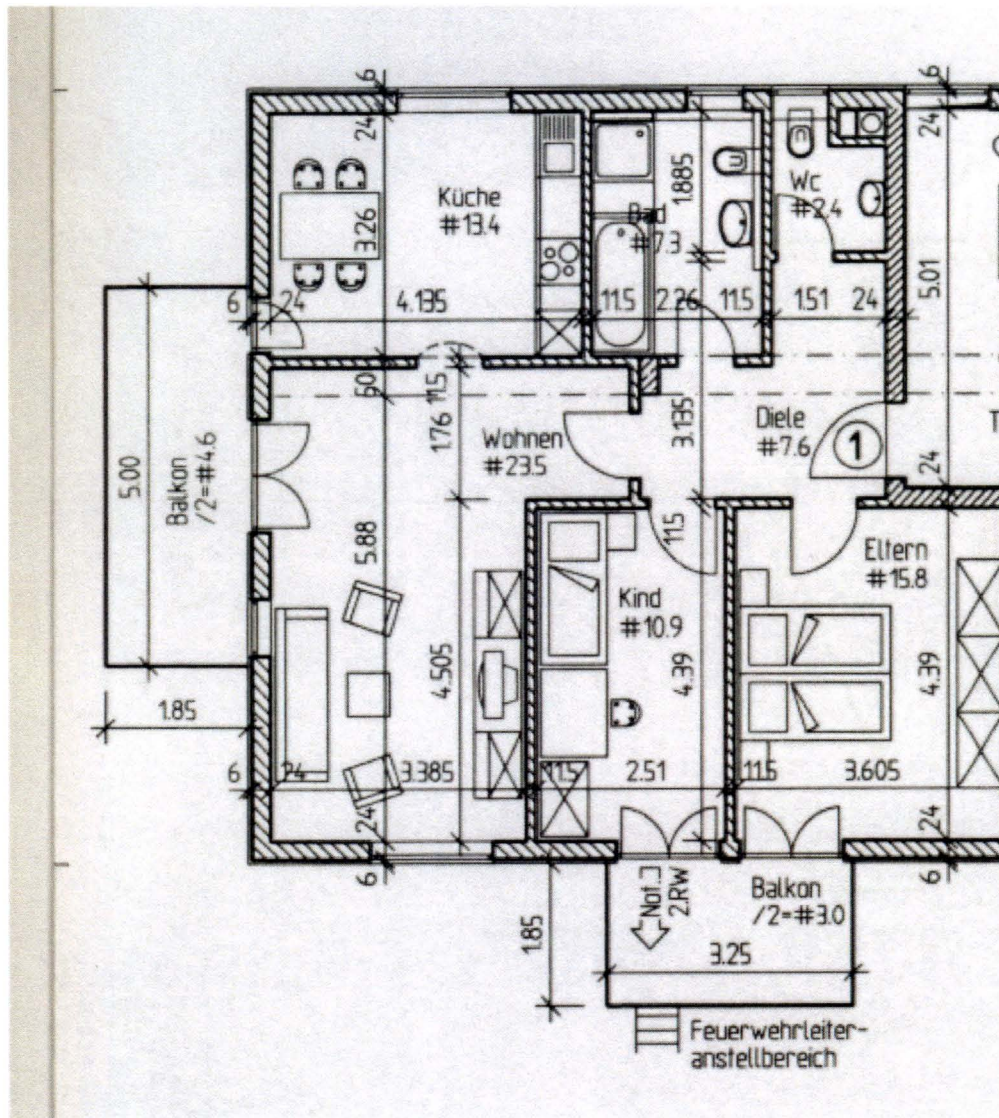
siehe Grundbuchauszug (Kap. 2.2 ff. dieses Gutachtens):

723 m²

3.5.2 Wohnfläche

In der Teilungserklärung ist keine Wohnfläche genannt. In der Verwalterabrechnung wird vorwiegend über sog. Miteigentumsanteile $171,08 / 1.000$ ($166,76 + 4,32 = 171,08$) / Anteile, gleichlautend mit den Angaben in der Teilungserklärung und in den Grundbuchauszügen, abgerechnet. Eine gesonderte Heizungs- und Warmwasserabrechnung liegt zur Bewertung nicht vor.

Im Mietvertrag ist eine Fläche von 80,9 m² und eine Gesamtfläche von 88,5 m² genannt. Diese Flächen ergeben sich offensichtlich aus den Flächenangaben in den vorliegenden Planunterlagen:



Wohnung Nr. 1

(1. Obergeschoss)

lt. Flächen- und Maßangaben im vorliegenden Plan

Bezeichnung		Flächenangabe
Diele		7,60 m ²
Eltern		15,80 m ²
Kind		10,90 m ²
Wohnen		23,50 m ²
Küche		13,40 m ²
Bad		7,30 m ²
WC		2,40 m ²
Zwischensumme:		80,90 m²
Balkone	anteilig	3,00 m ²
	anteilig	4,60 m ²
Summe:		88,50 m²

Nach stichprobenhafter Überprüfung, u.a. durch Stichmaße beim Ortstermin, konnten für die zu beurteilende Wohnung Nr. 1 insgesamt ca. 87 m² Wohnfläche inkl. jeweils ½-Anteile für die Balkone plausibilisiert werden (Differenz knapp 2 %).

Es ist auch aufgefallen, dass die vom zuständigen Bauamt vorgelegte Flächenberechnung für diese Wohnung mit rd. 82,33 m² nicht mit der vorgefundenen Realität übereinstimmt.

Für die weitere Berechnung wird somit die oben plausibilisierte **Bezugsgröße** von rd. **87 m²** herangezogen.

Diese Flächenzusammenstellung ist für die Wertermittlung ausreichend genau. Diese Flächenangabe eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung z.B. einer Mietfläche in einem Mietvertrag, hierzu wäre ein Aufmaß aller Räumlichkeiten erforderlich. Dies war nicht im Gutachtenauftrag enthalten.

3.5.3 Miteigentumsanteile

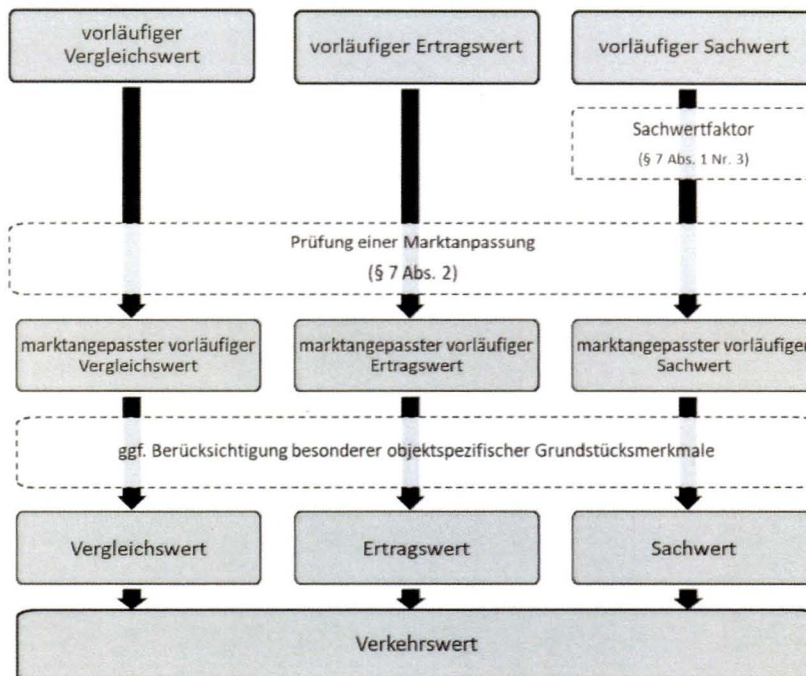
Der im Grundbuch dargestellte Miteigentumsanteil (vgl. Kap. 2.2 ff. Grundbucheintrag) wird übernommen. Für die Bewertung wird die Richtigkeit und Angemessenheit des im Grundbuch genannten Miteigentumsanteile der zu bewertenden Einheiten vorausgesetzt. Sie stimmt mit der Darstellung in der Teilungserklärung überein.

4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

4.1 Allgemeine Darlegungen

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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA) sind die Bewertungsverfahren in Grafiken dargestellt, hier der Überblick:



Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken.

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

Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen, insbesondere bei Einfamilienhäusern, für die Preisbildung ausschlaggebend ist,

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

Die vorliegende Bewertung nach ImmoWertV ist nicht gleichzusetzen mit dem Bewertungsverfahren nach Bewertungsgesetz, das vom Finanzamt zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Zwecke der Erbschafts- und/oder Schenkungssteuer durchgeführt wird.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

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

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

4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Der Gutachterausschuss im Landkreis Freising veröffentlichte bisher noch keine Immobilienmarktberichte.

Seit den Jahren 2008/2009 Jahren war eine deutliche „*Flucht in die Substanz*“ erkennbar. Im Laufe der Jahre hatte die Nachfrage im gesamten Großraum der Landeshauptstadt München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ der Immobilien statt („*Verkäufermarkt*“), was zu sehr stark ansteigenden Preisen führte.

Seit Mitte des Jahres 2022 hat eine Kehrtwende am Immobilienmarkt stattgefunden. Von Immobilienmarktbeobachtern wurde davon gesprochen, dass der Immobilienmarkt *abgekühlt* ist und zum Teil sogar stagniert. Das Kaufverhalten für Immobilien im Allgemeinen ist *verhalten und abwartend*. Man spricht wieder eher von einem *Käufermarkt*.

Im Marktspiegel für Oberbayern 2024 (Sparkassen-Immo, veröffentlicht im April 2024) wurden für den Landkreis Freising (Teilmarkt - Gebrauchtmarkt - Eigentumswohnung) folgende Preisspannen genannt: 4.000 €/m² bis 7.000 €/m² (häufigster Wert 5.000 €/m²). Eine Spezifizierung von Lagen, Baujahren, Wohnungsgrößen ist nicht genannt.

Im Laufe des Jahres 2024 hat sich der Immobilienmarkt in Teilbereichen etwas stabilisiert, doch bei Immobilien mit „Mängeln“ muss im notwendigen Verkaufsfalle im Vergleich zu früher mit deutlich längerer Vermarktungsdauer gerechnet werden und es müssen, zum Teil, erhebliche Preiszugeständnisse, im Vergleich zu früher gemacht werden.

Lt. IMV-Angebotsdatenbank-Auswertung wurden in den Jahren 2023 und 2024 in Eching vergleichbare Wohnungen (Baujahresklasse 1995 bis 2005, Wohnungsgrößen 75 m² bis 100 m²) angeboten. Es ist deutlich erkennbar, dass die Angebotspreise im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 gefallen sind und bei einer Angebotspreisspanne von rd. 5.000 €/m² bis rd. 6.200 €/m² lagen. Es gab zwei Wohnungen mit der Angabe des Baujahres 2000, diese angebotenen Objekte lagen bei rd. 5.400 €/m² und rd. 6.000 €/m². Im Jahr 2025 wurde offensichtlich noch kein vergleichbares Objekt angeboten. Genaue Lage- und Objektangaben der oben zitierten, angebotenen Immobilien liegen der Unterzeichnerin nicht vor.

Lt. aktuellen Marktrecherchen im März, April 2025 werden in Eching keine vergleichbare Wohnungen angeboten. Es werden vorwiegend Wohnungen aus der Zeit Mitte der 1990er Jahre angeboten und die Angebotspreise liegen bei rd. 6.000 €/m² bis rd. 6.240 €/m² bezogen auf die genannten Wohnflächen. Angebote für Neubauwohnungen liegen deutlich höher, bei rd. 8.000 €/m² Wohnfläche. Tatsächliche Kaufpreise können von Angebotspreisen erheblich abweichen.

Im Rahmen dieser Bewertung wurden ausgewertete Verkaufspreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Freising angefordert und

diese werden zur Bewertung mit herangezogen. Es liegen ausgewertete Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2023 bis Januar 2025 vor.

4.4 Objektbezogene Beurteilung

Die (Wohn-)Lage des Bewertungsobjektes in Eching wird als relativ zentrumsnah, durchschnittlich bis gut beurteilt. Die Garchinger Straße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen und es gibt einen qualifizierten Bebauungsplan. Wertrelevante bauliche Erweiterungen und Baurechtsreserven werden unter Berücksichtigung des Baubestandes nicht angenommen, derartige Eigentümerbeschlüsse liegen auch nicht vor. Die Eigentumswohnanlage mit einer Büroeinheit und Tiefgarage wurde ca. 2001/2002 errichtet und nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Das äußere Erscheinungsbild der Bebauung, wie auch die Ausstattung, ist aus der Bauzeit geprägt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im 1. Obergeschoss, sie ist über das Treppenhaus, somit nicht barrierefrei, erreichbar, eine Aufzugsanlage ist im Haus nicht vorhanden.

Die zu beurteilende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 1 hat einen funktionellen, diesem Wohnungstyp angemessenen Grundriss und mit rd. 87 m² Wohnfläche eine entsprechende Wohnungsgröße. Die einzelnen Räume sind hinsichtlich Orientierung (Wohnraum nach Südwesten, allerdings zur Straße) und Raumgrößen als funktionsgerecht zu beurteilen. Zwei Balkone ergänzen die Nutzungsmöglichkeit. Die Ausstattung der Wohnung, insbesondere auch die Ausstattungen von Böden und Sanitärräumen sind grundsätzlich ansprechend funktionsgerecht und baualtersentsprechend. Wie im Kap. 3.4 erläutert, sind bei den Bereichen vor den Balkonen an den Bodenbelägen deutliche Abnutzungserscheinungen erkennbar.

Das monatlich zu zahlende Wohngeld in Höhe von 300 € wird als relativ gering beurteilt.

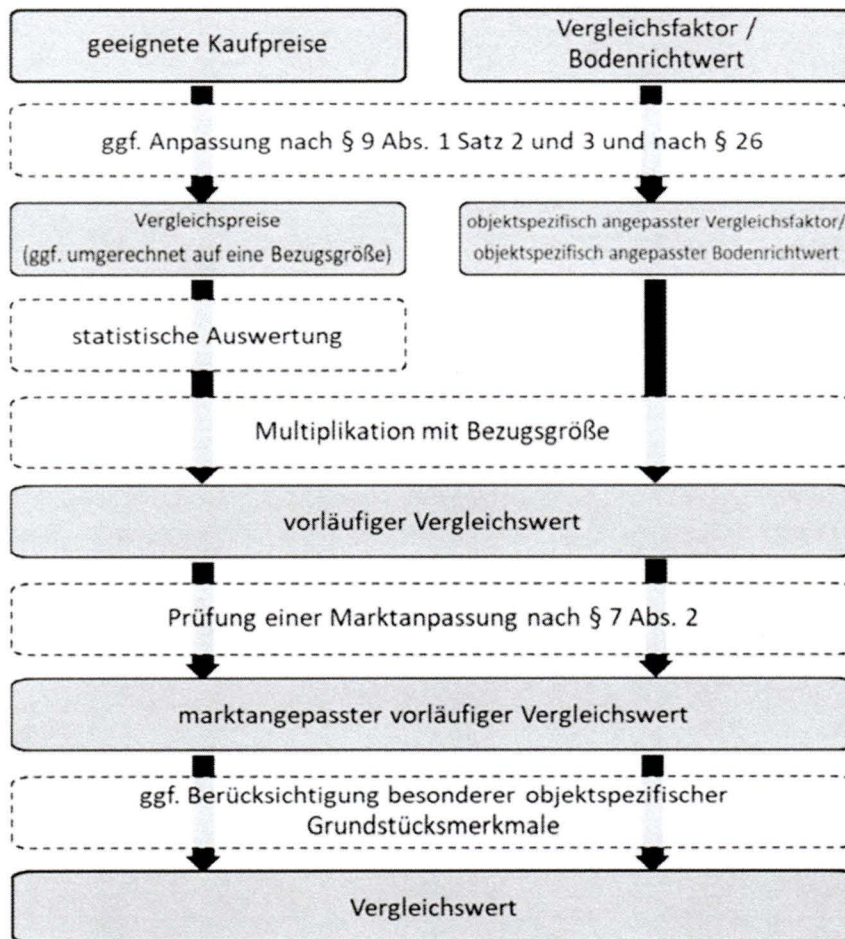
Für die zu beurteilende Immobilie liegt ein Mietverhältnis vor. Die erzielte Nettokaltmiete (rd. 1.194 €/Monat) liegt mit ca. 13,50 €/m² Wohnfläche gemessen am örtlichen Mietniveau in einem angemessenen Rahmen. Für den Tiefgaragenstellplatz werden zusätzlich 40 € erhoben.

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.3 dieses Gutachtens wird die Nachfrage nach Immobilien zum Bewertungsstichtag als durchschnittlich eingestuft. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des Objektes wird im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation ebenfalls als durchschnittlich beurteilt, die Immobilienmarktlage kann insgesamt noch *verhalten* beurteilt werden.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren

Das Ablaufschema ist in der ImmoWertA abgebildet.



5.2 Vergleichswerte für Eigentumswohnungen

Zur Beurteilung des wertgegenständlichen Objektes werden zum Bewertungsstichtag aus der Kaufpreissammlung Vergleichspreise (tatsächliche Verkaufspreise aus der Vergangenheit) von geeigneten Wohnungen (weitgehend gleichartige oder ähnliche Baualtersklasse) herangezogen. Eine detailliertere Offenlegung der genannten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung ist aus Datenschutzgründen nicht gestattet.

Die Verkaufszeitpunkte der im Folgenden dargestellten, ausgewerteten Vergleichsverkäufe sind aus dem Zeitraum November 2023 bis Januar 2025. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Freising konnten keine geeigneten aktuelleren Auswertungen vorgelegt werden.

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

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

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

Vergleichspreise - Wiederverkäufe von Wohnungen in Eching

Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Nutzung	Lage	Kaufpreis (€/m ²)	Zu-/Abschlag +/-	Wert markt-/lagebereinigt (€/m ²)
1	01/2025	78 m ²	Whg, nicht vermietet	EG, dezentral	4.730 €/m ²	5,0%	4.967 €/m ²
2	12/2024	78 m ²	Whg, nicht vermietet	DG, vergleichbar	5.410 €/m ²	-5,0%	5.140 €/m ²
3	08/2024	90 m ²	Whg, nicht vermietet	dezentral	5.690 €/m ²	5,0%	5.975 €/m ²
4	05/2024	73 m ²	Whg, nicht vermietet	DG, vergleichbar	5.535 €/m ²	-5,0%	5.258 €/m ²
5	03/2024	74 m ²	Whg, nicht vermietet	1. OG, dezentral	5.340 €/m ²	5,0%	5.607 €/m ²
6	11/2023	74 m ²	Whg, nicht vermietet	DG, dezentral	5.050 €/m ²	-10,0%	4.545 €/m ²
Hieraus errechnet sich ein arithmetischer Mittelwert von rd.					5.290 €/m²		5.250 €/m²
Kaufpreisspanne:					4.730 €/m ²	min.	4.545 €/m ²
					5.690 €/m ²	max.	5.975 €/m ²
Medianwert:					5.375 €/m²		5.200 €/m²

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1): schlechtere Lagequalität
Baujahr 1997, 2,5-Zimmer-Wohnung
Erdgeschoss
nicht vermietet
wenig rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2): vergleichbare Lagequalität
Baujahr 2000, 3-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss
nicht vermietet
wenig rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3): schlechtere Lagequalität
Baujahr 1999, 3-Zimmer-Wohnung
Geschosslage nicht bekannt
nicht vermietet
wenig rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4): dezentrale Lage, aber nah zur S-Bahn-Haltestelle
Baujahr 2000, 2-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss
nicht vermietet
knapp 1 Jahr rückliegender Verkaufszeitpunkt

- zu 5): schlechtere Lagequalität
Baujahr 1999, 3-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss
nicht vermietet
knapp 1 Jahr rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 6): bessere Lagequalität
Baujahr 2004, 3-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss
nicht vermietet
weit rückliegender Verkaufszeitpunkt

Erläuterungen zur Auswertung der Vergleichspreise:

- 1.) Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjektes zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
- 2.) Im Hinblick auf die verhaltene Immobilienmarktsituation wurden in dem Zeitraum der Verkäufe keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen.
- 3.) Die genannten Vergleichsobjekte liegen im innerörtlichen Bereich von Eching, einige, wertrelevante abweichende Lagequalitäten sind nach Auffassung der Unterzeichnerin gegeben und wurden bei dezentralen Lagen mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt. Nachdem Dachgeschosswohnungen tendenziell mit höheren Preisen gehandelt werden, wurden hier im Verhältnis zu dem Bewertungsobjekt, das sich im Obergeschoss befindet, auch Abschläge von – 5 % vorgenommen.
- 4.) Die Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 74 m² und 90 m² und wurden weitgehend als 3-Zimmer-Wohnungen, vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt angegeben, so dass hier keine Zu- oder Abschläge vorgenommen wurden.
- 5.) Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungstau - angenommen. Bei dem Bewertungsobjekt sind an Bodenbelägen kleinere Mängel und Schäden vorhanden. Dieser Aspekt wird im Kapitel „besondere objektspezifische Merkmale“ noch berücksichtigt.
- 6.) Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich im mietfreien Zustand.
- 7.) Die Mittelwerte der stichtags- und lageangepassten Vergleichspreise der ausgewerteten Objekte liegen bei rd. 5.200 €/m² (Medianwert) bzw. 5.250 €/m² Wohnfläche (arithmetischer Mittelwert).

Lt. Erläuterungen in der Kaufpreissammlung wurden die gezahlten Wohnungspreise zum Teil um Inventar (z.B.. 6.500 €), zum Teil um TG-Stellplätze (mit einem Ansatz von 15.000 € bzw. 18.000 € bzw. bis 30.000 € bei zwei Tiefgaragenstellplätzen) bereinigt. Das heißt, dass auch bei der zu bewertenden Wohnung der Tiefgaragenstellplatz zusätzlich zu bewerten ist.

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

5.3 Wertableitung

Für die zu bewertende Wohnung wird der Wert unter Berücksichtigung der genannten Vergleichspreise und sonstiger Marktdaten zunächst im „mittleren Preissegment“ (5.250 €/m², siehe oben) für derartige Objekte in Eching angesetzt.

rd. 87 m ² (Bezugsgröße) x 5.250 €/m ² =	456.750 €
vorläufiger Vergleichswert (01.04.2025):	gerundet: 457.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (nach § 8 ImmoWertV):

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

Bei einem „Verkäufermarkt“, wie dies bis Mitte 2022 der Fall war, orientierte sich der *Werteinfluss* am Immobilienangebot, ohne dass der „*Werteinfluss*“, mit den in der Regel deutlich höheren Kosten, die vermutlich für Renovierungen aufzubringen waren, gleichzusetzen war. In Zeiten, in denen evtl. Käufer Kostenrisiken hinnehmen müssen und, wie aktuell, eine abwartende Käuferakzeptanz bei Immobilien mit Mängeln gegeben ist, wird der *Werteinfluss* höher eingeschätzt und sich tendenziell auch an evtl. anfallenden Kosten orientieren.

Im vorliegenden Fall sind nach Auffassung der Unterzeichnerin einige kleinere Instandsetzungen an den Bodenbelägen erforderlich.

Der *negative Werteinfluss* wird im vorliegenden, konkreten Fall auf rd. 7.000 € (ca. 1,5 % des vorläufigen Vergleichswertes) geschätzt.

Vorläufiger Vergleichswert:	457.000 €
zzgl. <i>Werteinfluss</i> (siehe Erläuterungen)	<u>- 7.000 €</u>
Zwischensumme:	450.000 €
Vergleichswert zum 01.04.2025 (im <u>miet- und lastenfreien</u> Zustand):	gerundet: 450.000 €

5.4 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz

Wie im Kap. 2.2.2 erläutert ist, ist auch ein Tiefgaragenstellplatz zu bewerten. Wie bereits erläutert liegen aus der Kaufpreissammlung Verkaufspreise derartiger Stellplätze vor. Im vorliegenden Fall wird der Marktwert des Tiefgaragenstellplatzes nach sachverständigem Ermessen mit **18.000 €** für markt- und sachgerecht erachtet.

6. VERKEHRSWERT

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

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten eine 3-Zimmer-Wohnung, die sich im 1. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit Büroeinheit in Eching befindet, bewertet. Die Bebauung ist knapp 25 Jahre alt.

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

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

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation mit erhöhten Zinsen im Vergleich zu der Zeit vor ca. 2 Jahren und die Immobilienmarktlage führen dazu, dass nicht mehr alle aufgerufenen Angebotspreise erzielt werden können. Das Kaufverhalten stagnierte zum Teil erheblich. Daher ist zu beachten, dass es sich um eine stichtagsbezogene Verkehrswertschätzung handelt. Eine Prognose zum Wert, auch für die nähere Zukunft (z.B. bei längerer Vermarktungsdauer), kann nicht gegeben werden.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren, insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert (*Marktwert*) der Immobilie an dem bebauten Grundstück mit der Fl.Nr. 57/1 in **Eching, Garchinger Straße 3 a** zum Wertermittlungsstichtag (**01.04.2025 = Tag der Ortsbesichtigung**), wie folgt, geschätzt:

166,76 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, incl. Kellerraum
450.000,00 €
(i.W. Vierhundertfünzigtausend-€)

4,32 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10
18.000,00 €
(i.W. Achtzehntausend-€)
 (im miet- und lastenfreien Zustand)

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

Die Sachverständige



Germering, den 14.04.2025