



Amtsgericht Landshut
GZ 2 K 142/22

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (8)

16. OKT. 2023

Öffentliche
Bestellung
und Vereidigung

Socheck Euro
Anl. Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

WERTGUTACHTEN

Nr. H 3088/23

Objekt: 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss
An den Weiden 12
85391 Allershausen

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 18.07.2023

Datum: 12.10.2023

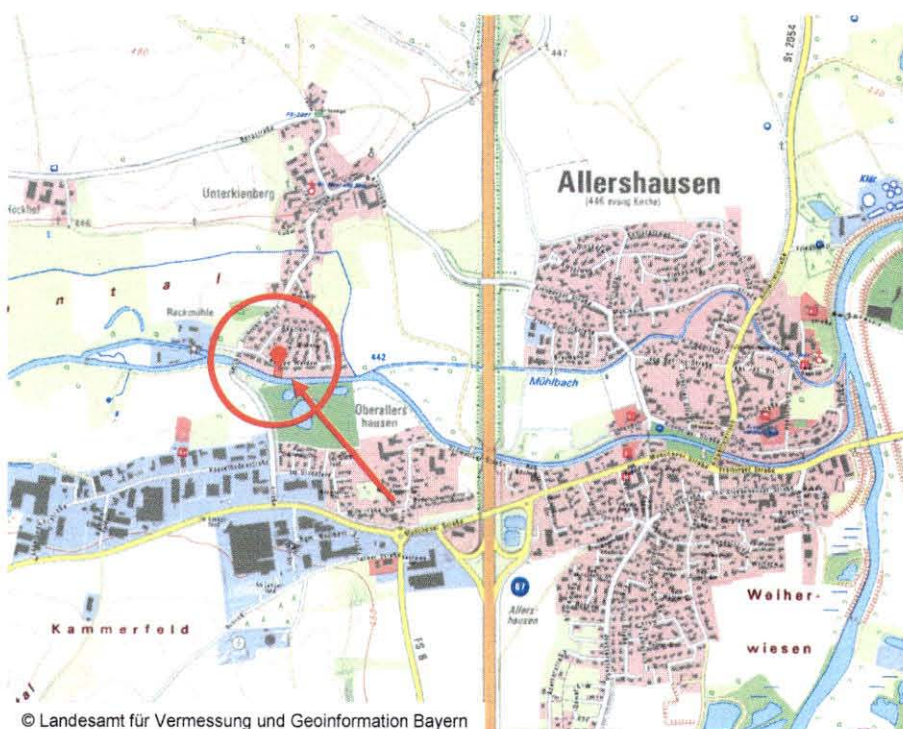


Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 300.000,-

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss An den Weiden 12, 85391 Allershausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Grundstück.....	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	15
4	Bewertungsgrundlagen	24
5	Vergleichswert.....	28
6	Ertragswert.....	32
7	Verkehrswert.....	38

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Lageplan Teilungserklärung
- Grundrisse / Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 39 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 13.03.2023

Geschäftszeichen: 2 K 142/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des 270 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 1734/13, Gemarkung Allershausen, Amtsgericht Freising, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

An den Weiden 12
85391 Allershausen

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.07.2023

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 - Zimmer Eigentumswohnung im Dachgeschoss des Gebäudes An den Weiden 12 mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² (einschließlich Balkon zu 1/4). Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet. Gemeinschaftlich mit der Wohnung Nr. 2 besteht das

Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche, die als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche dient.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 18.07.2023 alleine durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Die Parteien waren trotz fristgerechter Ladung nicht anwesend.

Das Gebäude und die Wohnung waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt. Die Übereinstimmung der Angaben im Gutachten mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug Wohnung vom 02.01.2023
- Teilungserklärung URNr. L 1111/2014, Notar Ch. Leupold vom 04.06.2014 einschließlich Auszüge des Aufteilungsplans
- Ausschnitt Eingabeplan Aufstockung Dachgeschoss mit Grundriss des Dachgeschosses aus dem Jahr 1994
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Allershausen

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag

- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
Freising	Allershausen		3499	1734/13	826 m ²

270 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 1734/13, Siedlung Reckmühle, An den Weiden 12, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche mit dem jeweiligem Eigentümer der Wohnung Nr. 2 als Gesamtberechtigte nach §472 BGB – in dem, der Teilungserklärung beigefügtem Lageplan rosa gekennzeichnet – zugeordnet.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 142/22);

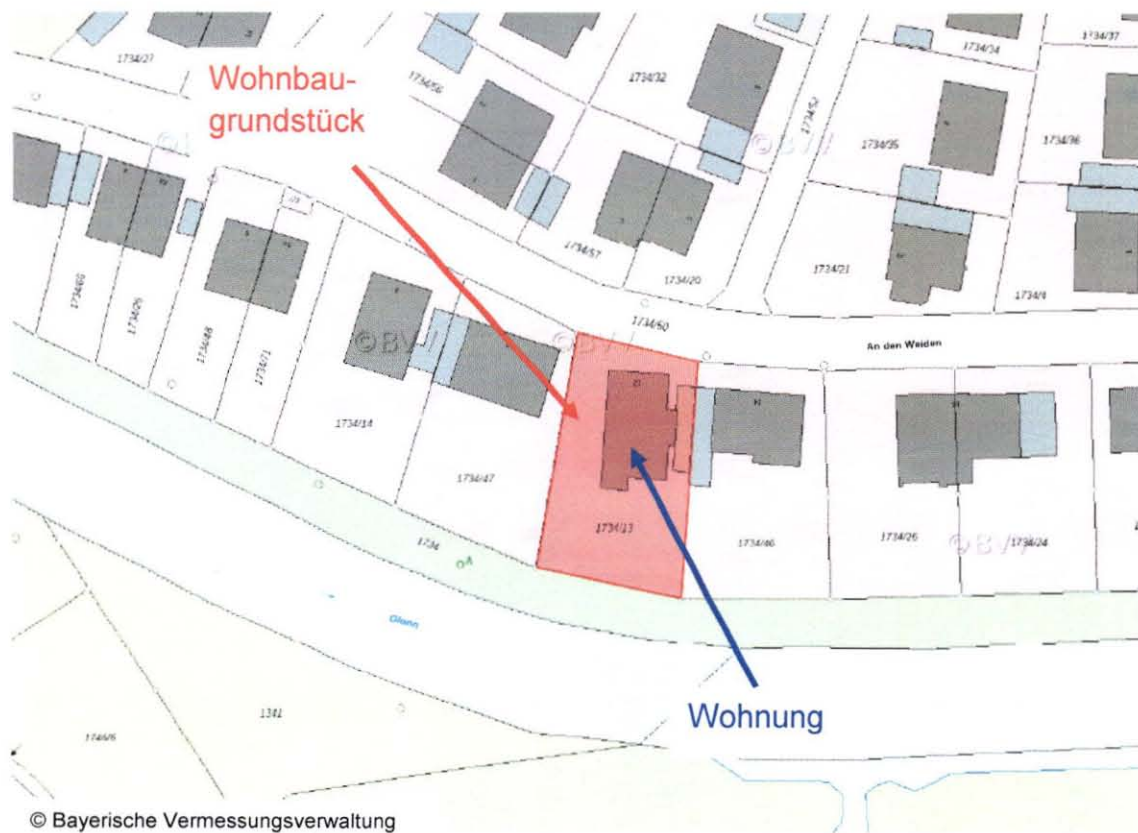
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

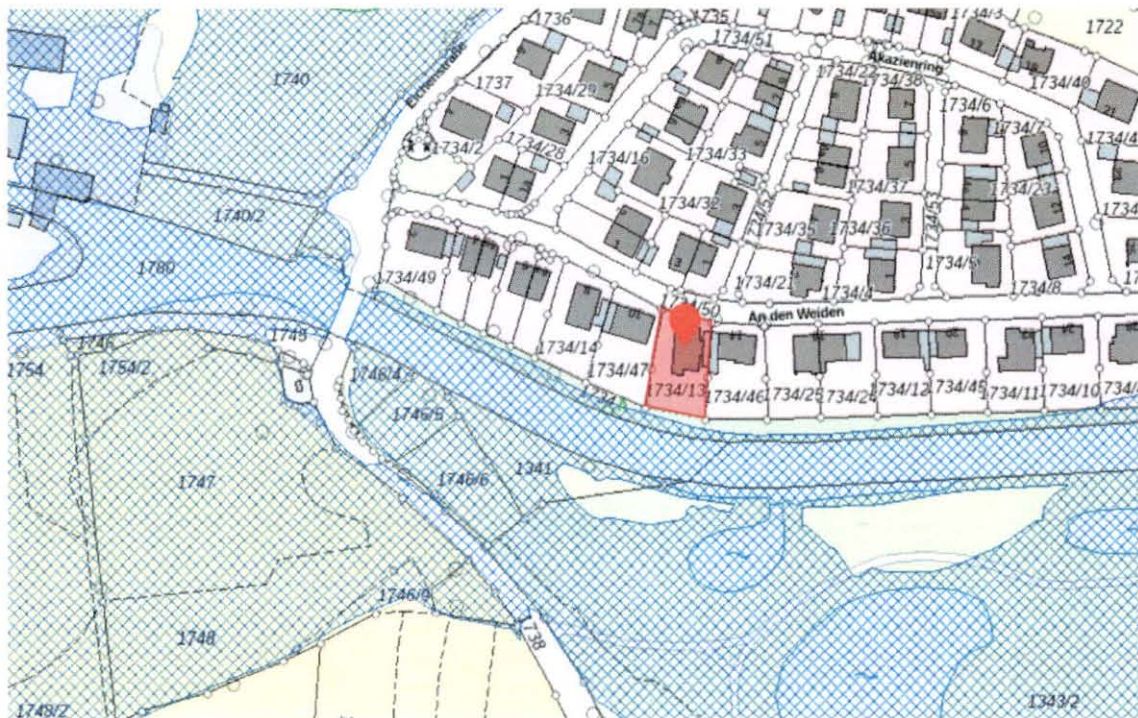
Das Grundstück hat eine annähernd trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 20 m und ca. 24 m. Die Grundstückstiefe in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 39 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Norden an die Straße „An den Weiden“, im Westen und Osten an bebaute Wohnbaugrundstücke und im Süden an den Uferbereich des Flusses Glonn. Das Grundstück ist im nordöstlichen Grundstücksbereich mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten und einer angebauten PKW-Garage bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

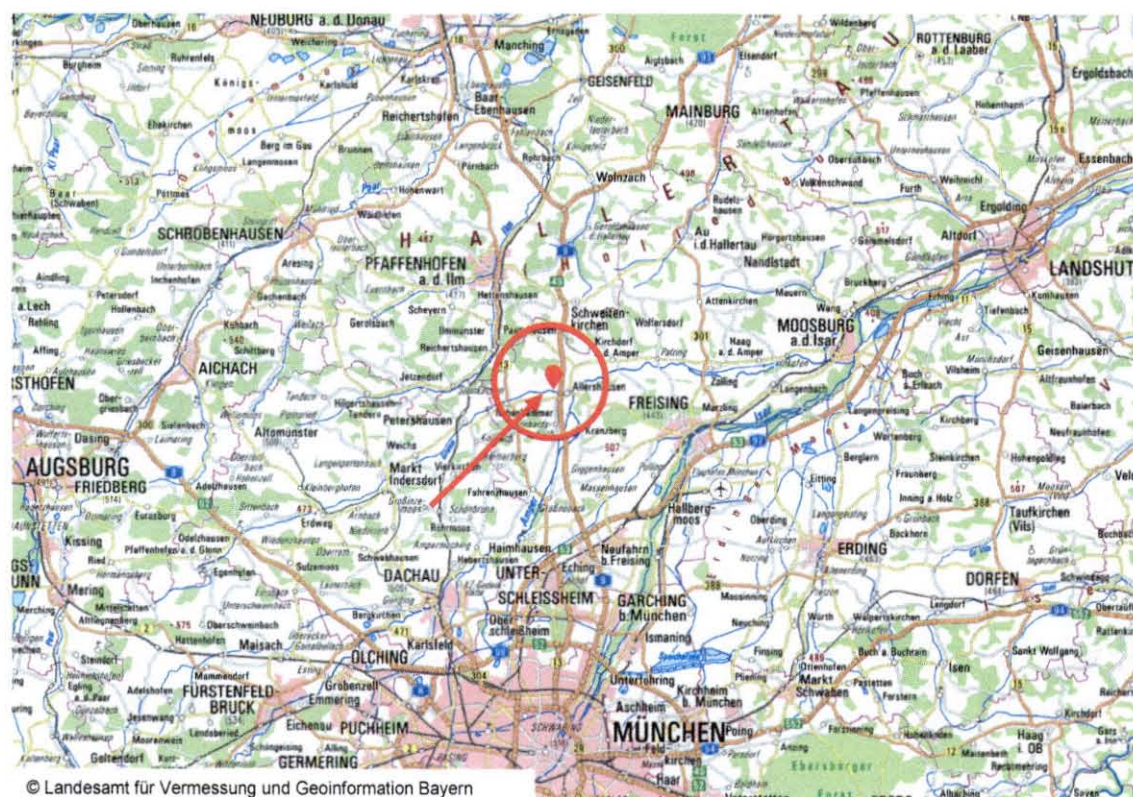
Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets (Quelle: Bayernatlas – Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren - WMS).



Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

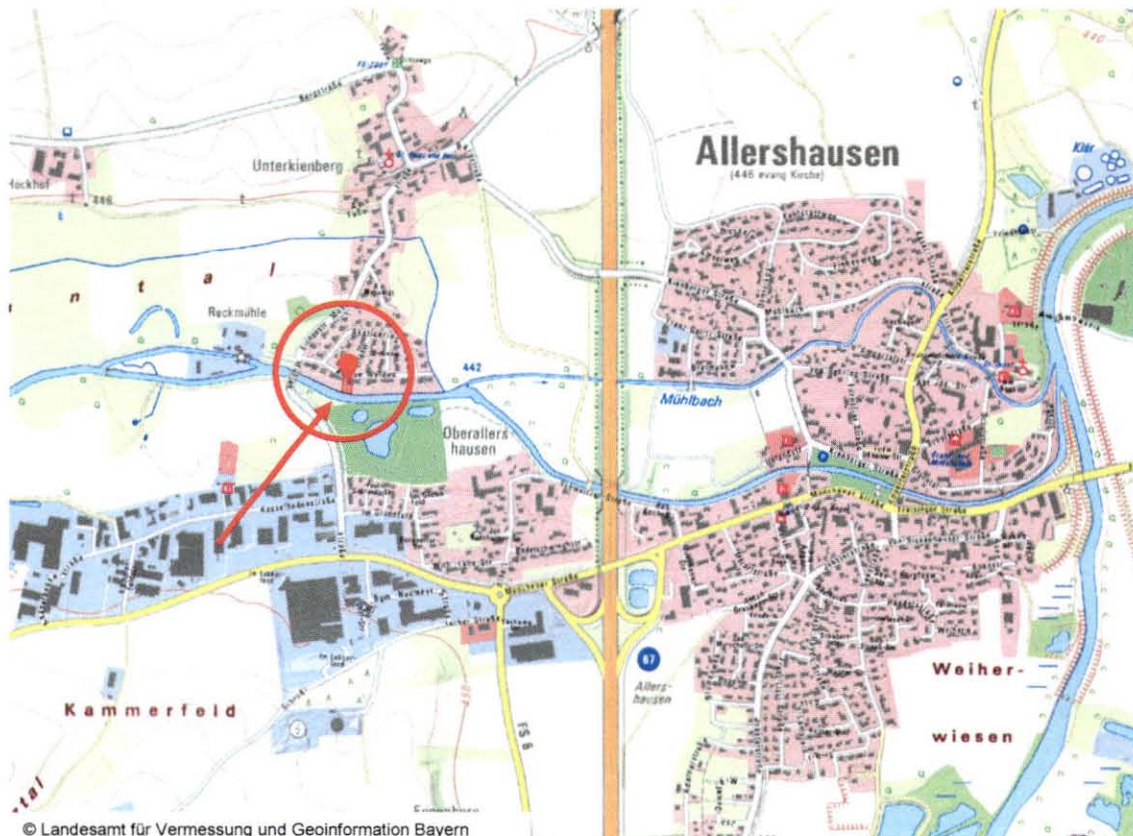
2.3 Lage

Die Gemeinde Allershausen mit 6.104 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt im oberbayerischen Landkreis Freising, ca. 11 km nordwestlich der Großen Kreisstadt Freising, ca. 13 km südöstlich von Pfaffenhofen an der Ilm und ca. 32 km nördlich des Zentrums der Landeshauptstadt München, am nördlichen Rand der Münchner Schotterebene und an der Mündung der Glonn in die Amper (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 26,55 km². Allershausen verfügt über eine für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Kindergärten und einer Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Realschulen sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. in Freising und Pfaffenhofen.



Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Reckmühle, ca. 1 km nordwestlich des Rathauses von Allershausen. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Glonn im Süden, die Eichenstraße bzw. die Moosstraße im Westen, sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten.

Die nördlich des Grundstücks verlaufende Straße „An den Weiden“ ist eine schwach befahrene Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Lärmimmissionen durch die in einer Entfernung von ca. 600 m verlaufende Autobahn A9 sind witterungsabhängig gegeben.



Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrüntem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar südlich des Grundstücks verlaufen ein Grünstreifen und der Fluss Glonn.

Öffentliche Verkehrsmittel

Allershausen ist durch Buslinien, die über Freising und Petershausen auch Anschluss zum Münchner S-Bahn-Netz bieten, öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Mühlenstraße in einer Entfernung von ca. 150 m und ist fußläufig erreichbar. S-Bahnverbindungen des öffentlichen Nah-

verkehrsnetzes von München bestehen in Petershausen (Entfernung Luftlinie ca. 8,5 km).

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die nahegelegene Mühlenstraße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Auffahrt zur Autobahn A 9, Anschlussstelle Allershausen, ist nach ca. 1,2 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als durchschnittlich gute, etwas ländliche Wohnlage im Landkreis Freising einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für ländliche Lagen durchschnittlich. Lärmimmissionen durch die Autobahn A 9 sind witterungsabhängig gegeben.



Straße „An den Weiden“ – Blickrichtung Ost



Straße „An den Weiden“ – Blickrichtung West

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die Straße „An den Weiden“ erschlossen. Diese ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Allershausen sind zum Stichtag alle Erschließungskosten erhoben und bezahlt. Es wird somit ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Reckmühle“ aus dem Jahr 1970, der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1989 und der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1993.

Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist bei Erhalt des Gebäudebestands nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Es liegen keine Informationen über die Nutzung und die Vermietungssituation der Wohnung vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird auftragsgemäß von einem mietfreien Zustand ohne mietvertragliche Bindungen ausgegangen.

Eigentümergeinschaft

Vom Eigentümer der Wohnung und den Eigentümern der beiden anderen Einheiten wurden, trotz Anfrage, keinerlei Informationen über die Eigentümergeinschaft und die Verwaltung der Wohnanlage mitgeteilt.

Es ist somit nicht bekannt, ob zum Stichtag ein externer Verwalter bestellt ist. Des Weiteren liegen keine Informationen über etwaige Hausgeldzahlungen und den Stand einer gegebenenfalls vorhandenen Instandhaltungsrücklage vor. Protokolle von etwaigen Eigentümerversammlungen konnten nicht eingesehen werden.

In der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung wurden u.a. folgende Regelungen getroffen:

3. Unterhaltspflicht

Jeder Wohnungseigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten instand zu halten und zu erneuern.

Die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, nicht im Verhältnis ihrer Wohn/Nutzfläche.

4. Kosten und Lasten

Jeder Wohnungseigentümer (WE) trägt die auf sein Sondereigentum und Sondernutzungsrecht treffenden Kosten allein, soweit für die Erfassung der Kosten besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die Kosten sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie im Verhältnis der Miteigentumsanteile, nicht im Verhältnis der Wohn/Nutzfläche, aufzutellen.

5. Eigentümerversammlungen und Verwaltung

Jährliche Eigentümerversammlungen sind nicht abzuhalten. Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder WE kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt.

Die WE verwalten das gemeinschaftliche Eigentum gemeinsam. Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt; jeder WE kann die Bestellung eines Verwalters verlangen.

Sondernutzungsrecht

Gemäß Teilungserklärung wurde der zu bewertenden Wohnung Nr. 3, gemeinschaftlich mit der Wohnung Nr. 2, das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche eingeräumt, die als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche dient:

2. Sondernutzungsrecht

Es werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung **Nr. 1** erhält das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Lageplan **gelb** gekennzeichneten Grundstücksfläche als Zugangs-, Zufahrts- und Gartenfläche.
- Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung **Nr. 2** und der Wohnung **Nr. 3** erhalten als Gesamtberechtigte nach § 472 BGB das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im beigefügten Lageplan **rosa** gekennzeichneten Grundstücksfläche als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche.
Dieses gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht ist insoweit eingeschränkt, als dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 an dieser Fläche das Durchgangsrecht zur gelb gekennzeichneten Sondernutzungsfläche zusteht.

Die Fläche ist dem in der Anlage dargestellten Ausschnitt aus dem Lageplan der Teilungserklärung zu entnehmen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Anmerkung:

Das Gebäude und die Wohnung konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Pläne etc.) und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohnanlage / Gebäude



Nord- und Ostseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes

Konzept

Die Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich eine Wohneinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss. Die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss und der Keller sind über einen Hauseingang auf der Westseite und ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen. Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Hauseingang auf der Nordostseite des Gebäudes. Auf der Ostseite ist ein PKW-Einzelgarage an das Wohngebäude angebaut. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, Dachgauben, einem Balkon und einer Putzfassade. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes.

Baujahr: ursprünglich ca. 1971
Aufstockung Dachgeschoss ca. 1994

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet.

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung: Streifenfundamente
Außenwände: Mauerwerk, Keller gegebenenfalls Stahlbeton
Decken: Stahlbetonplatten
Dach: Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Betonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen: nicht bekannt
Balkon: Stahlbetonplatte mit Holzgeländer
Fassade: Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Türen: Hauseingang: Massivholztüre mit Isolierverglasung
Fenster: Fenster und Fenstertüren in Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Wandflächen: nicht bekannt, Annahme Putzflächen gestrichen
Deckenflächen: nicht bekannt, Annahme Putzflächen gestrichen

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: nicht bekannt, Annahme: Zentralheizung, ölbefeuert, zentrale Warmwasserbereitung, augenscheinlich Solarpaneele zur Warmwasserbereitung auf dem Dach
Elektro: nicht bekannt, Annahme: Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegte

Elektroinstallation

bes. Bauteile: Gauben, Balkon, Lichtschächte, Vordach Hauseingang

bes. Einbauten: nicht bekannt

Funktionsräume: Waschraum Keller (gemäß Aufteilungsplan)

Durchgeführte Arbeiten

Informationen über durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Nach äußerem Augenschein wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, im Bereich des Gemeinschaftseigentums in den letzten Jahren keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Nach äußerem Augenschein wurden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel oder Schäden festgestellt:

- Holzbauteile außen und Fenster abgewittert
- Fassade abgewittert

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Mängel und Schäden im Inneren des Gebäudes können nicht beurteilt werden. Des Weiteren liegen keinerlei Informationen über gegebenenfalls anstehende bzw. von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Ausstattung / Bauzustand

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Gebäude befindet sich, nach äußerem Augenschein, weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Bauzustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Schäden. Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch im Inneren generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Bauzustand befindet und abgesehen von üblichen altersbedingten Abnutzungen, keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Ein gesonderter Reparaturstau wird nicht wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein einen weitgehend den Baujahren entsprechenden Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude augenscheinlich nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis zu entnehmen, der dem Sachverständigen nicht vorliegt.

3.3 Eigentumswohnung



Südseite Gebäude mit Wohnung im DG

Raumeinteilung

Die 2 - Zimmer Eigentumswohnung im Dachgeschoss des Gebäudes verfügt, entsprechend dem Aufteilungsplan, über eine Diele, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine zum Wohnzimmer offene Küche und einen Balkon.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind über giebelseitige Fenster und Fenstertüren nach Süden, der Küchenbereich ist über eine Dachgaube nach Osten ausgerichtet. Die Belichtung der Diele erfolgt über ein Dachflächenfenster. Das Bad ist innenliegend und zwangsentlüftet. Vom Wohnzimmer und dem Schlafzimmer aus besteht Zugang zu einem auf der Südseite vorgelegerten Balkon.

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Flächenangaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Der Balkon ist mit 25 % der Fläche berücksichtigt.

Wohnfläche	m²
Diele	6,37
Bad	5,41
Küche	7,43
Wohnraum	26,10
Schlafräum	13,66
	<hr/> 58,97
Balkon zu 25% ca.	3,68
Summe	<hr/> 62,65
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	63,00

(Grundlage: Flächenangaben Planunterlagen)

Ausstattung

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, weitgehend dem Baujahr des Dachgeschosses (1994) entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bauzustand

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich die Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Aufgrund des äußeren Augenscheins und des Baualters wird jedoch ein geringer Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen



Vorgarten und Zugangsfläche



Südliche Gartenfläche

Beschreibung

Die Freiflächen im südlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich bestehen aus einfach angelegten Rasen- und Pflanzflächen mit Büschen und sind der Erdgeschosswohnung Nr. 1 durch Sondernutzungsrechte als Gartenflächen zugeordnet. Diese Flächen stehen der Gemeinschaft nicht zur Verfügung. Die im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegene Zugangsfläche zum Haus, die den Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem Zaun aus Schmiedeeisen und im südlichen Bereich mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

3.5 Sondernutzungsfläche Einheiten Nrn. 2 und 3



**Nordwestliche Grundstücksteilfläche
(Sondernutzungsfläche Einheiten Nrn. 2, 3)**

Beschreibung

Die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 erhalten als Gesamtberechtigte das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der nordwestlichen Grundstücksteilfläche als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche (siehe auch Abschnitt 2.6 und Anlage - Lageplan Teilungserklärung). Der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 hat das Durchgangsrecht an dieser Fläche. Die Fläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Eigentumswohnungen werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten in der Regel nach ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Wertermittlung ist daher, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorhanden sind, vorrangig das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden.

Das *Ertragswertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden und kommt ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht. Eigentumswohnungen werden neben der Eigennutzung auch zum Zweck der Vermietung als Kapitalanlage gehalten und stellen somit typische Renditeobjekte dar, deren Wert sich aus dem erzielbaren Ertrag ableiten lässt.

Das *Sachwertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung wird zusätzlich der Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als durchschnittlich gute, etwas ländliche Wohnlage im Landkreis Freising einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für ländliche Lagen durchschnittlich. Lärmimmissionen durch die Autobahn A 9 sind witterungsabhängig gegeben.

Die nach Süden und Osten ausgerichtete Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, weitgehend dem Baujahr des Dachgeschosses (1994) entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Da das Gebäude und die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude und die Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Aufgrund des äußeren Augenscheins und des Baualters wird jedoch ein geringer Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit des Objekts zum Stichtag als durchschnittlich zu beurteilen. Es ist gegebenenfalls mit etwas erhöhten Vermarktungszeiten zu rechnen. Eine Vermietung des Objekts ist möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 1734/13	826,00
Gesamtfläche des Grundstücks	826,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Wohnung Nr. 3 - 270 / 1.000 Miteigentumsanteil	223,02
Miteigentumsanteil des Grundstücks	223,02

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche	62,65
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	63,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
keine exklusiv der Einheit zugeordneten KFZ-Stellplätze	0,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	0,00

5 Vergleichswert

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Eigentumswohnungen (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

5.1 Grundlagen

Im vorliegenden Fall wurden auf Antrag vom zuständigen Gutachterausschuss aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Wohnungen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-

Nr.	Datum	m ²	Bj	Gesch.	Lage	€/m ²
1	04.2023	87,00	1989	DG	o	4.724,00
2	11.2022	40,00	1989	DG	o	3.937,50
3	09.2022	95,00	1973	EG	-	3.846,15
4	04.2022	100,00	1994	1.OG	+	5.880,00
5	02.2022	74,00	1989	1.OG	o	5.555,55
6	12.2021	105,00	1974	1.OG	-	3.533,00
7	11.2021	94,00	1972	EG	+	5.532,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)	4.715,46
Standardabweichung	956,37
Standardabweichung / Mittelwert	20,28%

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen im Bereich der Gemeinde Allershausen. Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Objekte Nrn. 3 und 6 befinden sich in

abgelegeneren und näher an der Autobahn gelegenen Lagen. Die Preise sind daher durch einen Zuschlag in Höhe von 15% anzupassen. Die Verkäufe Nr. 4 und 7 befinden sich in besseren Wohnlagen im Bereich des Hauptortes Allershausen. Für die Anpassung an die Lage des zu bewertenden Objekts sind Abschläge in Höhe von 10 % angemessen.

Die angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nrn. 2, 3 und 5), die generell zu etwas geringeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise bereits mit einem Zuschlag von 5% bereinigt. Garagen oder Stellplätze wurden bereinigt und sind in den aufgeführten Vergleichspreisen nicht enthalten.

Die Gebäude stammen aus Baujahren 1972 - 1994. Ältere Wohnungen werden hierbei generell zu etwas geringeren Preisen gehandelt. Die beiden Verkäufe Nrn. 3 und 6 mit Baujahren von 1973 und 1974 sind nach sachverständiger Einschätzung mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % anzupassen. Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 7, das aus dem Baujahr 1972 stammt, wurden entsprechend den Anmerkungen des Gutachterausschusses Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für die Anpassung ist daher nur ein geringerer Zuschlag in Höhe von 5 % angemessen. Das Vergleichsobjekt Nr. 2 weist entsprechend den Anmerkungen des Gutachterausschusses einen Schimmelbefall im Wohnzimmer auf. Der Kaufpreis ist mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % zu bereinigen.

Weitere wertrelevante Merkmale wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Seit etwa Mitte 2022 sind am Immobilienmarkt bei Verkäufen von Eigentumswohnungen fallende Preistendenzen zu erkennen. Im Zeitraum vor Mitte 2022 waren hingegen noch steigende Preistendenzen zu erkennen. Die Vergleichsverkäufe werden an diese Preisentwicklung angepasst. Hierbei wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die

Preise bis 07.2022 mit 8%/Jahr gestiegen sind und anschließend ein Preisrückgang von 8%/Jahr folgte.

Nr.	€/m ²	Korr. Wertverh.	Korr. Lage	Korr. Wohnfl.	Korr. Gesch.	Korr. Bauj.	Korr. ges.	€/m ² (mod.)
1	4.724,00	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	4.865,72
2	3.937,50	0,95	1,00	0,95	1,00	1,05	0,95	3.740,63
3	3.846,15	0,93	1,15	1,05	1,03	1,10	1,27	4.884,61
4	5.880,00	0,94	0,90	1,06	1,00	1,00	0,90	5.292,00
5	5.555,55	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	5.388,88
6	3.533,00	0,97	1,15	1,06	1,00	1,10	1,30	4.592,90
7	5.532,00	0,98	0,90	1,05	1,03	1,05	1,00	5.532,00
Mittelwert der Vergleichswerte								4.899,53
Standardabweichung								609,91
Standardabweichung / Mittelwert								12,45%
Mittelwert Wohnfläche								85,00

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die wesentlichen, wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und die Lage auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert	€/m ²
Basiswert	4.900,00

5.2 Ableitung Vergleichswert

Die zu bewertende Einheit verfügt zusammen mit der Einheit Nr. 2 über das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche, die als Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzfläche dient (siehe Abschnitt 2.6). Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 2 % angemessen.

Aufgrund des äußeren Augenscheins und des Baualters wird ein Reparaturstauwertmindernd berücksichtigt. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür, bezogen auf die Wohnfläche, ein wertrelevanter Ansatz

von 150,00 €/m² zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m ²	€/m ²	€
Wohnung	62,65	4.900,00	306.985,00
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Zuschlag Sondernutzungsfläche		2,00%	6.139,70
vorläufiger Vergleichswert			313.124,70
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			313.124,70
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau bez. auf Wohnfl.	62,65	150,00	-9.397,50
Vergleichswert			303.727,20
Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.			304.000,00

6 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

6.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschussstelle abgeleitet.

Das auf dem Bewertungsgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	285,15
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	826,00
	<u>0,35</u>
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.	0,35

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ mit Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss	€/m ²
Zone 1020 - Reckmühle / Unterkienberg - Wohnbauflächen, ebf	
01.01.2022	WGFZ = 0,40
	<u>710,00</u>

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte etwas gefallen. Die Preisentwicklung bis zum Stichtag ist mit einem Abschlag von 5 % zu berücksichtigen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		710,00
Preisentwicklung	-5,00%	-35,50
		674,50
Basiswert		675,00

Die Randlage in der Bodenrichtwertzone unmittelbar an dem Fluss Glonn ist besser als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Für die Miteigentumsanteile ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	WGFZ = 0,40	0,660	675,00
Ausnutzung	WGFZ = 0,35	0,630	
Anpassung GFZ (%)		-4,55%	-30,71
Anpassung Lage (%)		10,00%	67,50
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert			711,79
Marktkonformer Bodenwert rd.			712,00

Bodenwert Miteigentumsanteil	m ²	€/m ²	€
	223,02	712,00	158.790,24
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			159.000,00

Rohrertrag

Es liegen keine Informationen über die Nutzung und die Vermietungssituation der Wohnung vor (siehe Abschnitt 2.6). Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße in der folgend dargestellten Bandbreite:

10,00 €/m² - 13,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist bei Gebäuden mit einer Fertigstellung nach 1950 für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m² aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2023	Nutzwert		
	einfach	mittel	gut
Mietwohnungen Bestand (70 m ²)			
Freising	12,30 €/m ²	12,80 €/m ²	13,80 €/m ²
Petershausen	6,60 €/m ²	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Pfaffenhofen a.d. Ilm	8,60 €/m ²	9,80 €/m ²	12,20 €/m ²

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Rohrerträge angemessen:

marktüblicher Rohrertrag	m ²	€/m ²	€
Wohnung	62,65	11,50	720,48
Rohrertrag pro Monat			720,48
Rohrertrag pro Jahr (RoE)			8.645,70

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohnung	1,00	404,00	404,00
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	62,65	13,25	830,11
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	8.645,70	2,00%	172,91
Bewirtschaftungskosten insgesamt			1.407,03
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			16,27%

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Letztmalig wurden im Marktbericht 2010 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen in einer Spanne von 3,1% bis 3,7% (Mittel 3,4%) genannt. Seit 2010 haben die deutlichen Preissteigerungen bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden für mehrgeschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 – 30% in allen Wohnlagen im Marktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,9 % - 2,4 % (Mittelwert 1,6%) genannt.

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,0 % und 2,5 % gehandelt.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Lage und der Eigenschaften des Objekts sowie der günstigen Mietmarktsituation ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von **1,75 %** angemessen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird bei Mehrfamilienhäusern als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Die Wohnung wurde durch eine Aufstockung im Jahr 1994 errichtet. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Baujahr 1994 angemessen.

6.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	1994
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1994
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre
Baualter (BA)	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75 %
Rentenbarwertfaktor	33,55 RBF
Bodenwert	158.790,24 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag				8.645,70
abzgl. Bewirtschaftungskosten				<u>-1.407,03</u>
Reinertrag (RE)				7.238,67
		BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung		158.790	1,75%	<u>-2.778,83</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)				4.459,84
		GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)		4.459,84	33,55	149.645,68
zzgl. Bodenwert				<u>158.790,24</u>
Vorläufiger Ertragswert				<u>308.435,92</u>

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert				308.435,92
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>				<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				308.435,92
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>				
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	62,65 m ²			
	150,00 €/m ²			<u>-9.397,50</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts				<u>299.038,42</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.				<u>299.000,00</u>

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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 ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert.

Der zusätzlich, unter Berücksichtigung marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) ermittelte Ertragswert liegt etwas unter dem Verkehrswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Ertragswert	299.000,00
Vergleichswert	304.000,00
Verkehrswert	300.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 270 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 1734/13, Gemarkung Allershausen, Amtsgericht Freising, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, An den Weiden 12, 85391 Allershausen **zum Wert-**

ermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.07.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet

300.000,- €.

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		300.000,00
marktüblicher Rohertrag		8.645,70
Bodenwert Miteigentumsanteil		159.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	53,00%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	2,88%	
Vervielfältiger des Rohertrags		34,70
Preis pro m ² Wohnfläche	./.	62,65
		4.788,51

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

Hohenbrunn, den 12.10.2023



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains the text: 'Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger', 'Dr.-Ing. Bernhard Thomée', and 'Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken'.

Dr. Bernhard Thomée

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten An den Weiden 12 - WE Nr. 3, 85391 Allershausen

Anlagen

Berechnungen

Wohnfläche	m²
Diele	6,37
Bad	5,41
Küche	7,43
Wohnraum	26,10
Schlafräum	13,66
	<u>58,97</u>
Balkon zu 25% ca.	3,68
Summe	<u>62,65</u>
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	63,00

(Grundlage: Flächenangaben Planunterlagen)

Geschossfläche (GF)	m	m	m²	m²
überschlägige Ermittlung gemäß Lageplan				
Geschossfläche Erdgeschoss	16,40	9,60	157,44	
	5,50	1,00	<u>5,50</u>	
Anzahl der Geschosse	1,75	x	162,94	<u>285,15</u>
Geschossfläche gesamt				285,15
Geschossfläche gesamt rd.				285,00

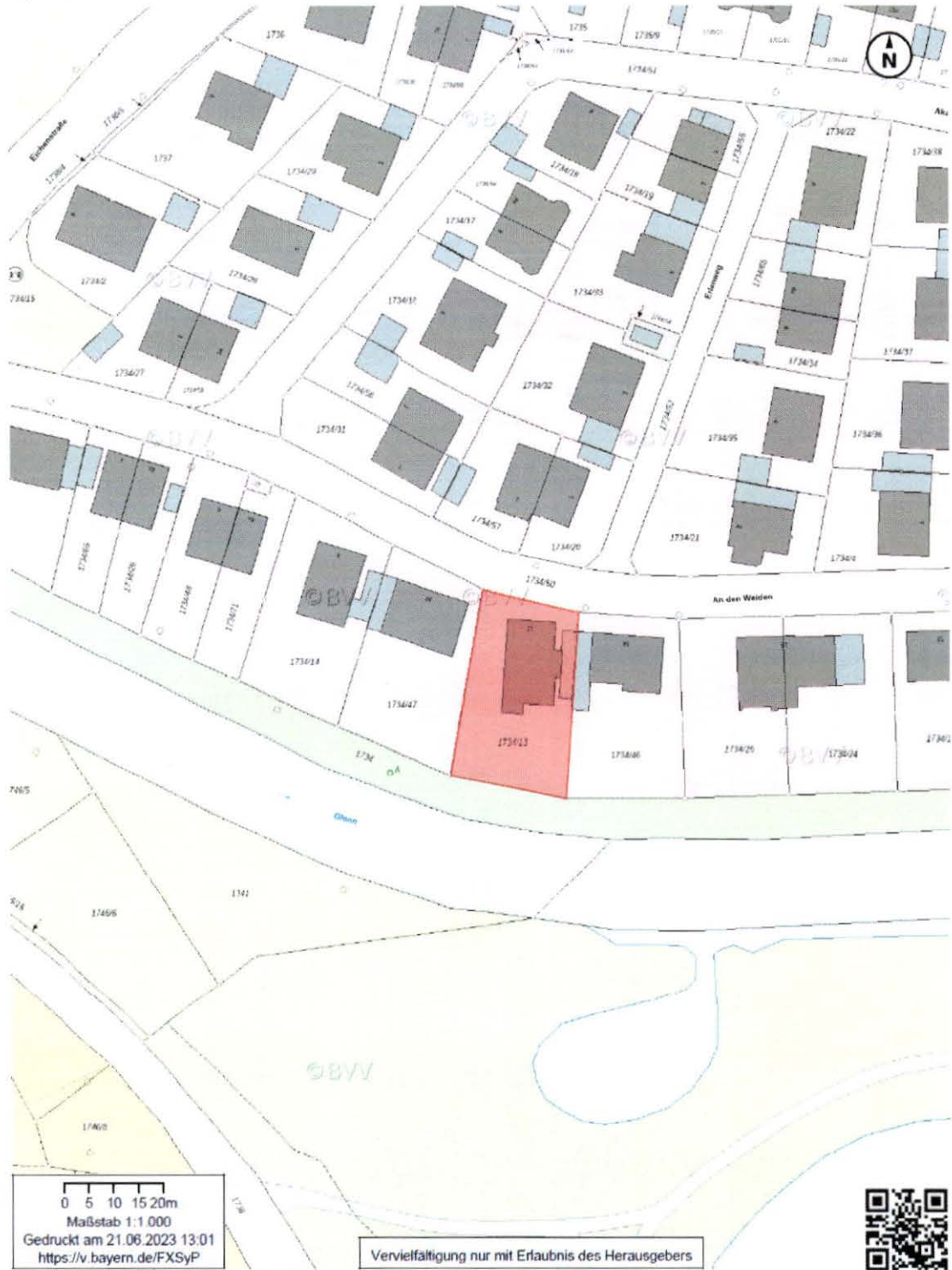
Sondernutzungsfläche	Länge	Breite	Faktor	m²
Sondernutzungsfläche gemäß Lageplan Teilungserklärung				
	16,00	6,35	1,00	101,60
	5,50	1,00	0,50	<u>2,75</u>
				104,35
Sondernutzungsfläche WE-Nrn. 2 und 3 gesamt			rd.	104,00

Lageplan (unmaßstäblich)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

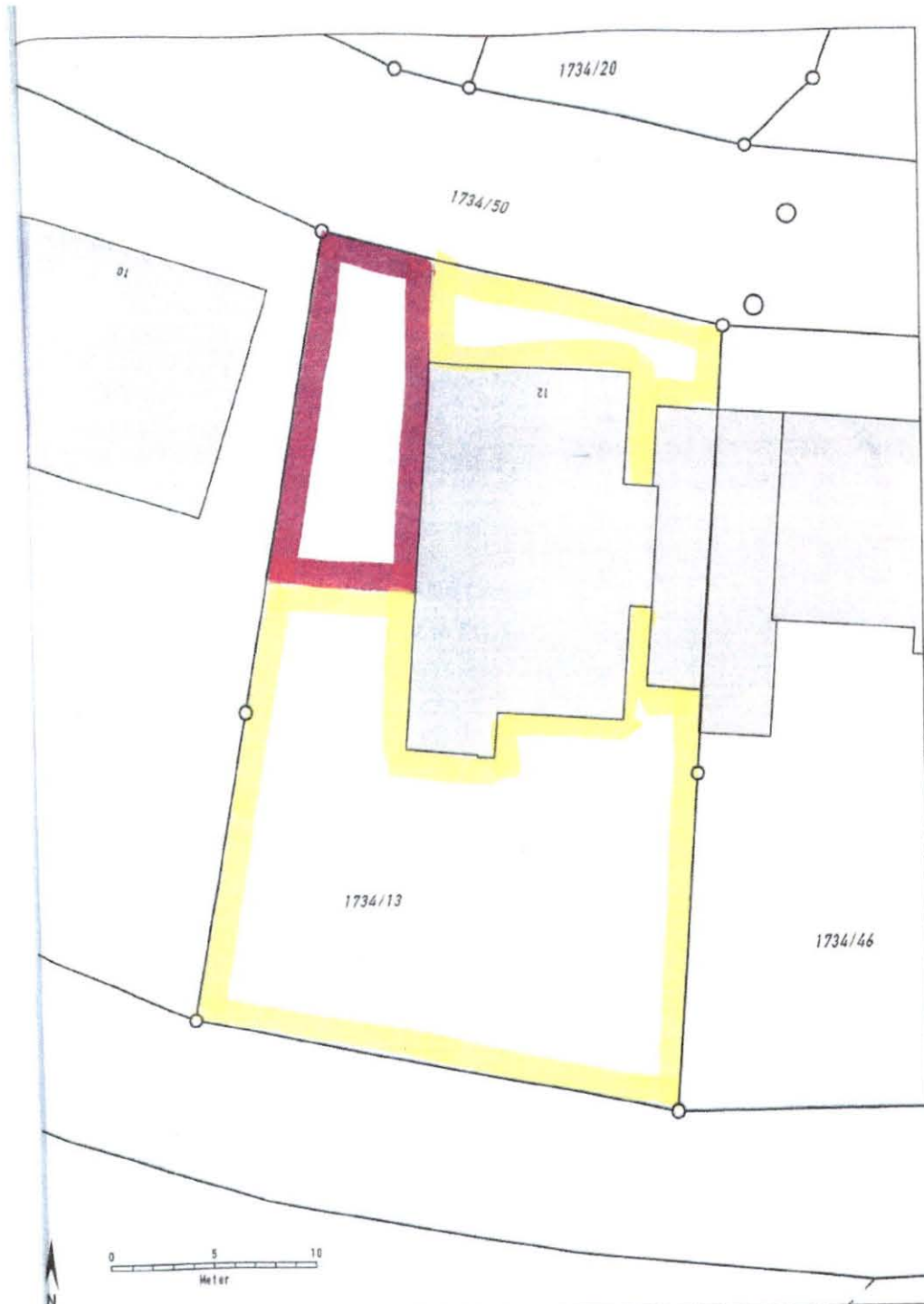


0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 21.06.2023 13:01
<https://v.bayern.de/FXSyP>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen



Zug aus dem Katasterkartenwerk

Ortschaft: Allershausen, Flurstück: 1734/13

Abmessung: Freising

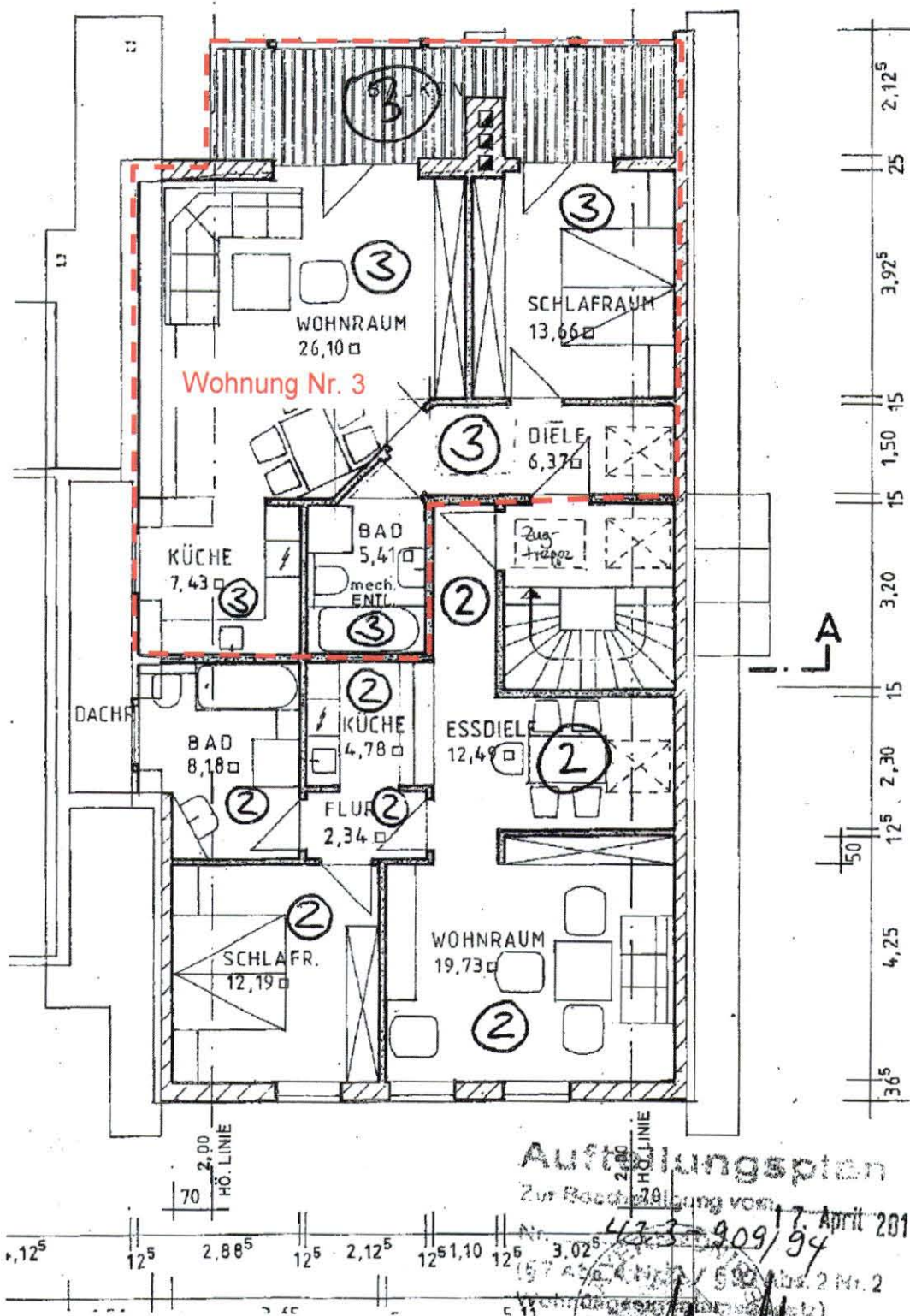
Abmessungszeichen: leu

Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Baubeweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Nutzung nur bedingt geeignet.

Maßstab 1:250

Erstellt am: 8.4.2014

Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



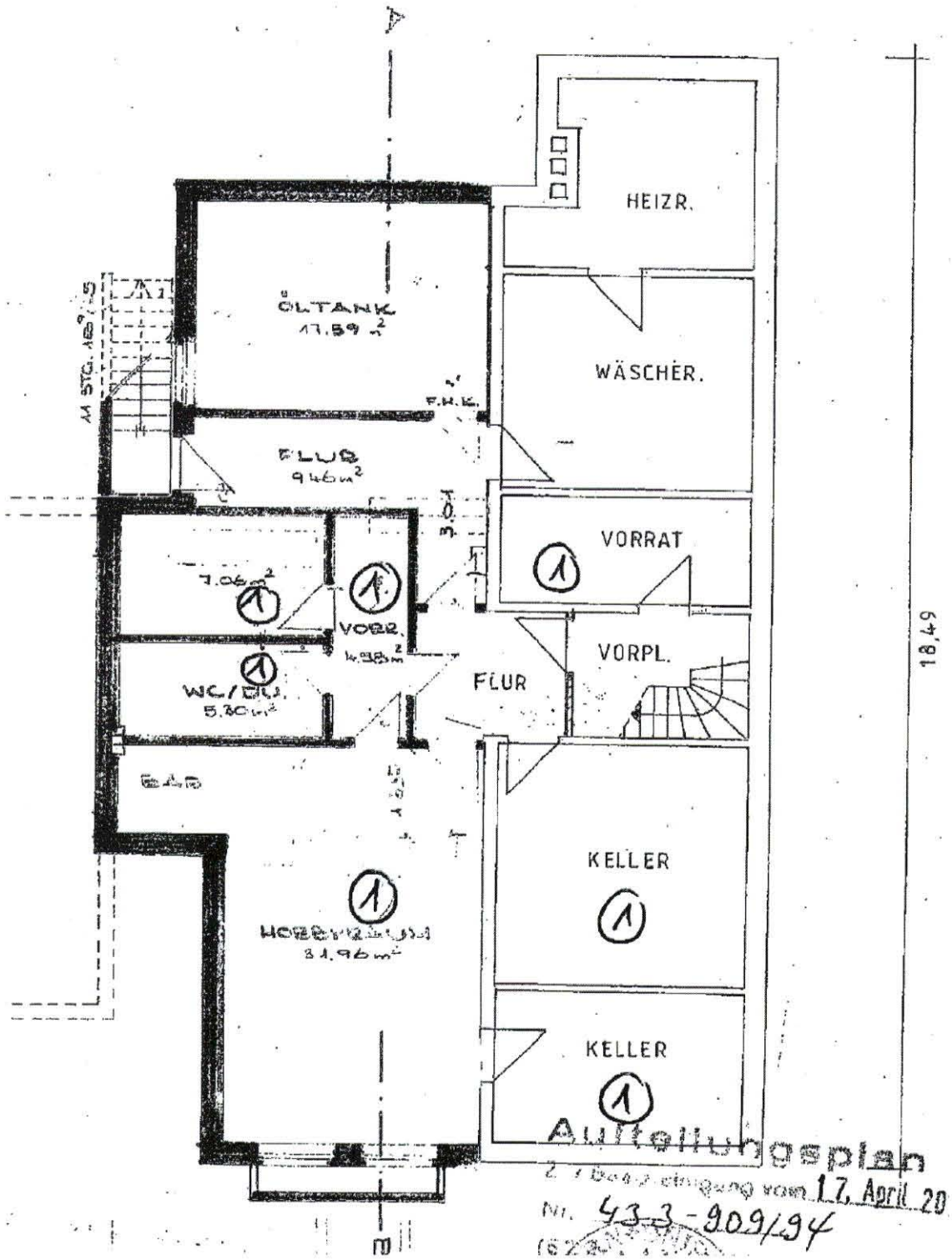
Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten An den Weiden 12 - WE Nr. 3, 85391 Allershausen

Anlagen



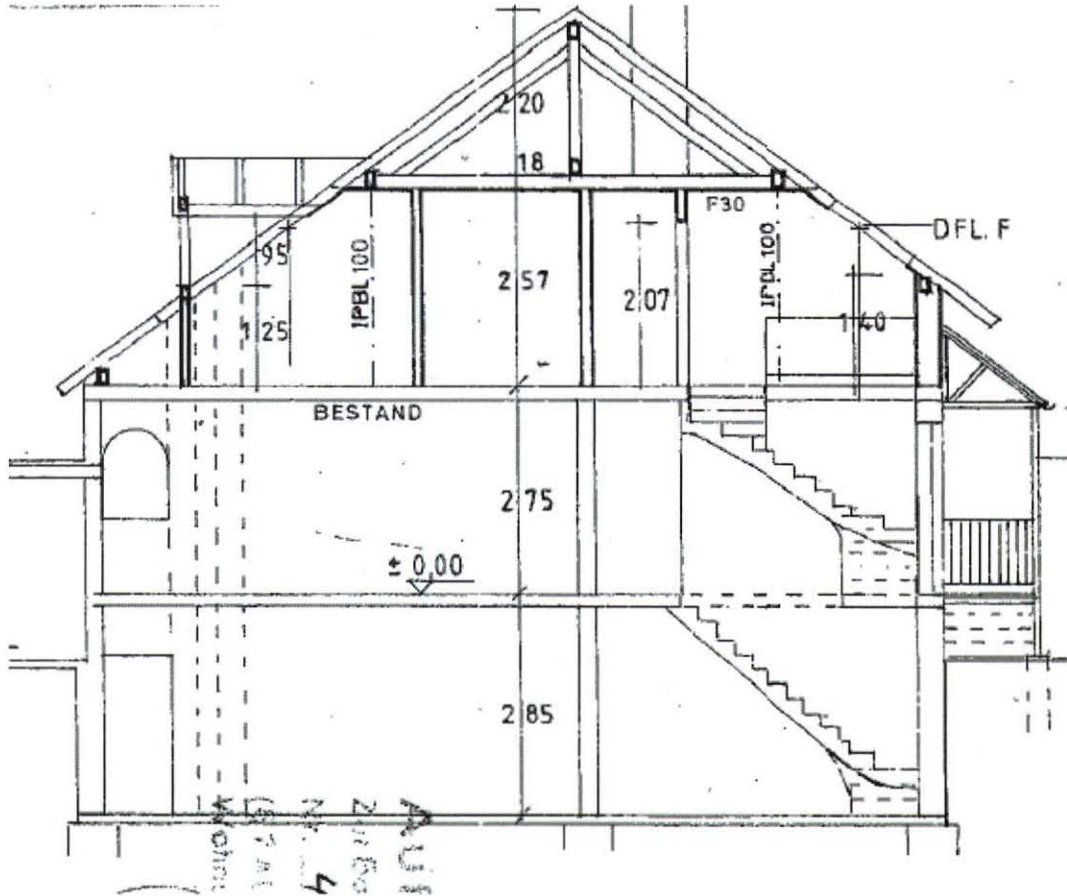
Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, Gemeinschaftsflächen, keine Flächen Einheit Nr. 3)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten An den Weiden 12 - WE Nr. 3, 85391 Allershausen

Anlagen



Gebäudeschnitt (Ausschnitt Aufteilungsplan)