

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (12)

20. OKT. 2023 THORSTEN KAMPE

GUTACHTEN

Schenk
 Anl. Euro
 GKM

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut (Gz.: 2 K 7/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. A7

(17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. A 7 bezeichnet)

Anschrift: „Gartenstraße 32, 85354 Freising“

und

vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47

(2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, verbunden
mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, im
Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet)

zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Gutachten erstellt von: Alexander Adam

München, den 17. Oktober 2023

Auftrag-Nr.: 6-006-23

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	7
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	7
2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	7
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	8
2.2 Annahmen und Hinweise.....	9
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	9
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	10
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten	11
2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen	11
2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden.....	12
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch.....	14
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. A7	14
3.2 Teileigentum SE-Nr. 47	15
4. Grundstücksbeschreibung.....	17
4.1 Lagebeschreibung	17
4.1.1 Überörtliche Lage.....	17
4.1.2 Örtliche Lage.....	19
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation	21
4.2 Grundstücksmerkmale	21
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	24
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	24
4.3.2 Entwicklungszustand	25
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	25
4.4.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums.....	25
4.4.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. A7	28
4.4.3 Wesentliche Merkmale des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 47	30
4.4.4 Außen- und sonstige Anlagen	30
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	31
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	32
4.6.1 Rechte	32
4.6.2 Belastungen	32
4.7 Zubehör der Sondereigentume (§ 97 BGB).....	32

5. Verkehrswertermittlung	33
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für das Wohnungseigentum SE-Nr. A733	
5.2 Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV).....	34
5.2.1 <i>Darstellung der Vergleichsdaten</i>	34
5.2.2 <i>Anpassung der Vergleichsdaten</i>	35
5.2.3 <i>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</i>	38
5.2.4 <i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	39
5.4 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47.....	40
6. Schlusswort	42

Anlagen

Anlage 1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan	43
Anlage 2: Aufstellung	45
Anlage 3: Bilddokumentation	46

Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 26. April 2023 hat das Vollstreckungsgericht am Amtsgericht Landshut (Gz.: 2 K 7/23) die Verkehrswertermittlung für:

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. A7** (17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. A7)
- und
- den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47** (2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 47)

mit der Adresse „Gartenstraße 32, 85354 Freising“ in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen einer sog. „Teilungsversteigerung“ (Aufhebung der Gemeinschaft).

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 4. Juli 2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 4. Juli 2023 unter Teilnahme der Antragstellerin, eines Antraggegners und der Mieter².

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

Hinweis:

Das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 und das zugehörige Kellerabteil konnten nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden. Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Gartenstraße 32“ besichtigt werden. Die ebenfalls auf dem gegenständlichen Grundstück befindlichen Gebäude „32a, 32b, 34 und 34a“ wurden nicht besichtigt. Darüber hinaus konnte der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47 besichtigt werden.

- durch die Antragstellerin beim Ortstermin zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Exposé, betreffend die Wohnanlage des gegenständlichen Bewertungsobjekts, bestehend aus Grundriss und Baubeschreibung, gefertigt von Nikolaus Höfl & Partner Bauträger GmbH, im Original;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Freising, Band 420, Blatt 16679, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Freising, Ausdruck vom 08.05.2023, als pdf-Datei;
 - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Freising, Band 422 Blatt 16765, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Freising, Ausdruck vom 08.05.2023, als pdf-Datei;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 615, Notar Anton Ruckerl, Freising, gefertigt am 17.03.1994, in Kopie;
 - Notarielle Urkunde „Änderung der Teilungserklärung“, URNr. 1079, Notar Anton Ruckerl, Freising, gefertigt am 04.05.1994, in Kopie;
 - Auszug aus dem BayernAtlas vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für die gegenständlichen Grundstücke, erstellt am 08.05.2023, als pdf-Datei;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan des gegenständlichen Mehrfamilienhauses, betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. A7, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das 2. Obergeschoss, ohne Maßstab, unbekannter Planfertiger, ohne Datum, in Kopie;

- durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen:
 - Jahresabrechnungen zusammen mit Wirtschaftsplänen der Jahre 2020 und 2021 für das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 und den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47, als pdf-Datei;
 - Jahresabrechnung des Jahres 2022 für das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 und den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47, als pdf-Datei;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2021 bis 2023, als pdf-Datei;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von M.eEM. Oliver Rausch, Gebäudeenergieberater, mit Datum vom 11.03.2019, als pdf-Datei;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Freising, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentume;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Freising, betreffend vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Freising, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über die gegenständliche Eigentümergemeinschaft;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) in der Entwurfsfassung;

2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Es werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnten beim Wohnungseigentum SE-Nr. A7 keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

Allerdings wurde bei der Besichtigung des Tiefgaragenstellplatzes SE-Nr. 47 festgestellt, dass der Stellplatz – entgegen der Darstellung im Plan zur Teilungserklärung – am Nordende der Tiefgarage gelegen ist.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche des Wohnungseigentum SE-Nr. A7 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Dem Gutachten liegen die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Pacht- und Mietverhältnisse zugrunde, für die angenommen wird, dass sie sowohl formal als auch inhaltlich rechtmäßig und somit (auch für einen Rechtsnachfolger) verbindlich sind.

Sofern eine wertrelevante Berücksichtigung der Vertragsverhältnisse – trotz des (Sonder-)Kündigungsrechts nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen Kündigungsfristen) – im Gutachten stattfindet, ist darauf hinzuweisen, dass sich die dargestellte Vermietungssituation zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungszuschlagszeitpunkt ändern kann. Diese Veränderung der Mietvertragssituation kann dann auch wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz des Sonderkündigungsrechts gemäß § 57a ZVG bei Mietverträgen über Wohnraum die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen bleibt.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungsstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich im Rahmen einer Sanierungsplanung vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen. In der vorliegenden Bewertung werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Kostenplanung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Es handelt sich lediglich um eine Kostenschätzung, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁴

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

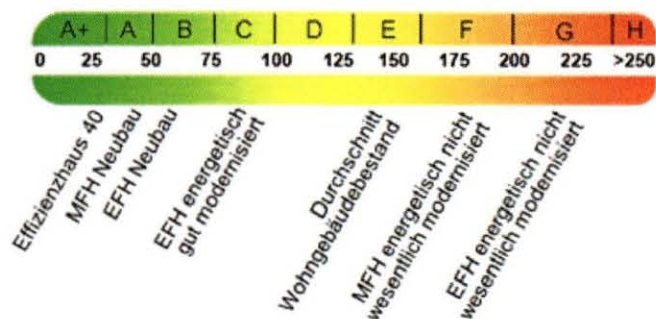
Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden. Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

⁴ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Der nachfolgend dargestellte Energiekennwert bezieht sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird⁵. Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren dabei einen geringen Verbrauch, hohe Werte (roter Bereich) einen hohen Verbrauch.



⁵ Für den Fall, dass die Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer oder Elektro-Boiler erfolgt, ist beim Verbrauchsausweis zu beachten, dass hierauf je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.

3. Grundbuch

3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. A7

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	08.05.2023	Amtsgericht:	Freising
Wohnungsgrundbuch von:	Freising	Band / Blatt:	420 / 16679

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Freising	1668/4	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 32, 32a, 32b, 34 und 34a	4.187 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. A 7 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 420 bis 422 Bl. 16673 bis Bl. 16772); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind begründet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 17.03.1994 und 04.05.1994 Bezug genommen; übertragen aus Bd. 418 Bl. 16632; eingetragen am 28.06.1994			

Erste Abteilung / Eigentümer⁶:

- 2a) Miteigentümer zu ½
- 2b) Miteigentümerin zu ½

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

gelöscht

⁶ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 7/23); eingetragen am 24.02.2023.

3.2 Teileigentum SE-Nr. 47

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	08.05.2023	Amtsgericht:	Freising
Teileigentumsgrundbuch von:	Freising	Band / Blatt:	422 / 16765

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	2/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			4.187 m ²
	Freising	1668/4	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 32, 32a, 32b, 34 und 34a	
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage; im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 420 bis 422 Bl. 16673 bis Bl. 16772); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind begründet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 17.03.1994 und 04.05.1994 Bezug genommen; übertragen aus Bd. 418 Bl. 16632; eingetragen am 28.06.1994.				

Erste Abteilung / Eigentümer:

2a) Miteigentümer zu ½

2b) Miteigentümerin zu ½

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 7/23); eingetragen am 24.02.2023.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

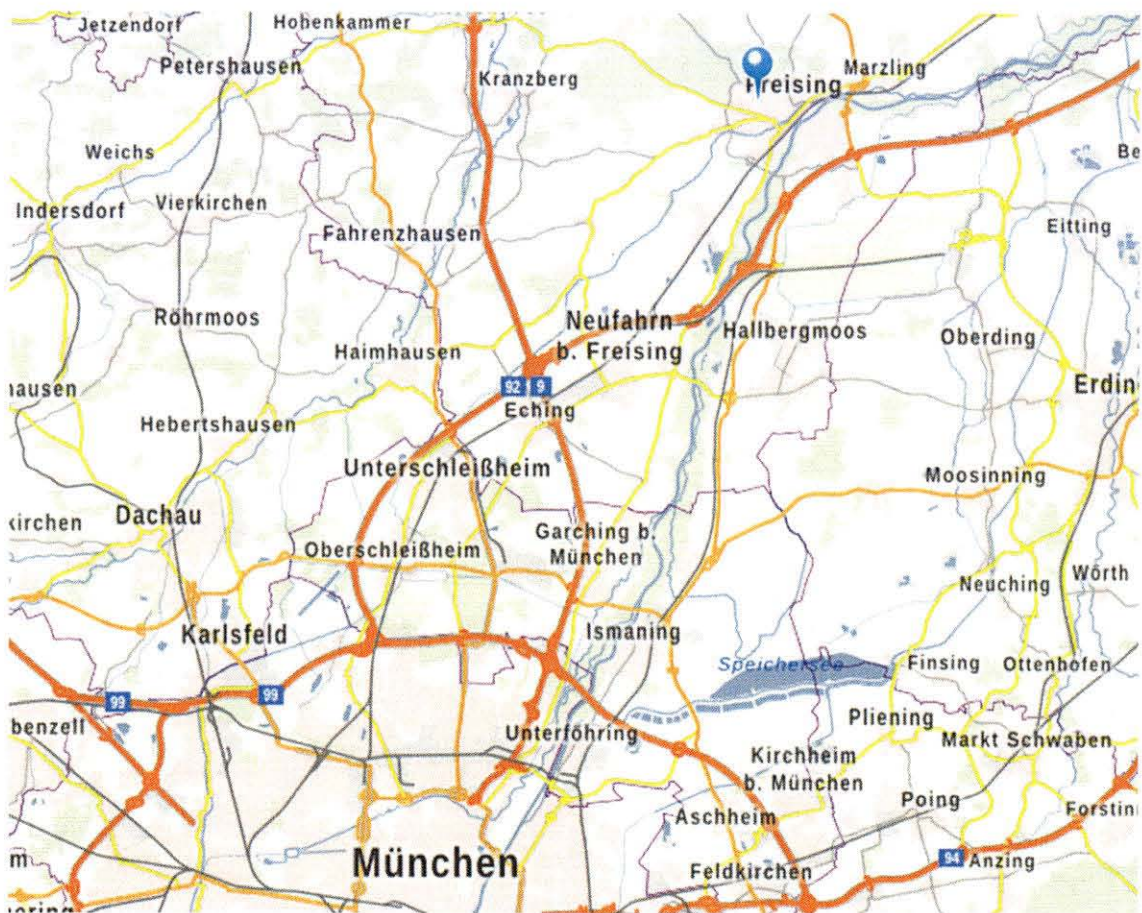


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Kreisstadt Freising, bestehend aus 41 Stadtteilen

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 49.000 Einwohner, davon rd. 23% Ausländer; Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +1,5%; überwiegend mittlere Bevölkerungsstruktur
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Landeshauptstadt München, rd. 33 km südwestlich
Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Freising, als Oberzentrum des gleichnamigen Landkreises mit Umland bedienender Infrastruktur und sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt, Landeshauptstadt München, als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt, kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschulen
Wirtschaftsstruktur:	geprägt durch den rd. 9 km südlich befindlichen Flughafen München und die auf dem Flughafen angesiedelten Firmen, ansonsten überwiegend mittelständische Betriebe aus Handwerk und Dienstleistungssektor sowie Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 112,1 Arbeitslosenquote: 2,7%
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 301 mit Anschluss zur Autobahn A 92
Schienenverkehr:	S- und Regionalbahnhof „Freising“ als Haltepunkt für Verbindungen in Richtung München, Regensburg, Passau und Landshut, rd. 600 m östlich; Hauptbahnhof „München“ mit ICE-, IC- und EC- Verbindungen, innerhalb von rd. 30 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinental- europa und in außer-europäische Länder

4.1.2 Örtliche Lage



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südwestlichen Bereich von Freising, rd. 900 m vom Stadtzentrum entfernt
Umgebungsbebauung:	nördlich, im Bereich der Moosach, eingewaldete Ein-/Zweifamilienhäuser verschiedener Baujahre; westlich, Bürogebäude und Schulungsgebäude der „Isar Sempt Werkstätten GmbH“ sowie „Bildungs- zentrum Gartenstraße der Lebenshilfe Freising e.V.“ samt Kindertagesstätte; ansonsten überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnanlagen der 1980er/1990er Baujahre
Straße / Art / Ausbauzustand:	Gartenstraße / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, mit beidseitigem Gehweg; „Fürstendamm“ / Geh- und Radweg / mit Kiesschüttung
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Parkplatzsituation:	im öffentlichen Straßenraum begrenzt; in der Tiefgarage der Wohnanlage in ausreichender Anzahl
Nahversorgung:	ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Stadtzentrum; weiterführendes Warenangebot in der Stadt München
medizinische Versorgung:	im Stadtzentrum ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten; Klinikum Freising, rd. 1,4 km entfernt
Bildungseinrichtungen:	Grund-, Haupt- und Realschule sowie weiterführende Schulen im Stadtgebiet von Freising vorhanden; Hochschule „Weihenstephan-Triesdorf“ und Außenstelle der Technischen Universität München (Außenstelle Freising), rd. 1,1 km entfernt
Anschlüsse Individualverkehr:	Anschluss an die Bundesstraße B 301, rd. 3,9 km entfernt; Autobahnanschluss „Freising-Mitte“ (Autobahn A 92), rd. 3,3 km in südlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Gartenstraße“, in unmittelbarer Nähe, u.a. mit Anschluss an die Regionalbuslinie 633; S- und Regionalbahnhof „Freising“, Linie S1, rd. 600 m entfernt
Freizeitangebot:	diverse Garten-/Parkanlagen mit Rad- und Wanderwegen überwiegend nördlich der Moosach, rd. 600 m entfernt; Isarufer mit gutem Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, rd. 1,3 km entfernt; insgesamt durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die Wohnanlage bzw. die zu bewertenden Sondereigentume befinden sich im südwestlichen Bereich von Freising, rd. 900 m vom Stadtzentrum entfernt. Sie liegt dort an der Gartenstraße, welche als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern der 1980er/1990er Baujahre. Westlich befinden sich zudem die Isar Sempt-Werkstätten und ein Bildungszentrum. Nördlich, rd. 300 m entfernt, verläuft die Moosach. Jenseits der Moosach befinden sich Garten-/Parkanlagen mit Rad- und Wanderwegen und in 1,1 km nordwestlicher Richtung anschließendem Campus der Technischen Universität München (Außenstelle Freising).

Im Bereich des Isarufers, rd. 1,3 km südöstlich, ist ein gutes Freizeitangebot vorhanden.

Das Angebot an Waren des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs ist durch eine Vielzahl an Lebensmittelgeschäften, Supermärkten und diversen Fachmärkten im Stadtgebiet und vor allem im Stadtzentrum gewährleistet. Ein darüber hinaus gehendes Angebot ist im Stadtgebiet von München, rd. 33 km entfernt, vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle „Gartenstraße“ und den rd. 600 m entfernten S-/Regionalbahnhof mit Anschlüssen in Richtung München, Regensburg, Passau und Landshut gut. Ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr ist durch den rd. 3,3 km entfernten Autobahnanschluss „Freising-Mitte“ an die Autobahn A 92 gewährleistet.

Die Wohnlage ist insgesamt gut.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuchbescrieb: 4.187 m² (vgl. Abschnitt 3)

Zuschnitt: annähernd trapezförmig;

Straßenfrontbreite an der „Gartenstraße“ rd. 53 m,
Straßenfrontbreite am Weg „Fürstendamm“
rd. 80 m, mittlere Breite rd. 60 m, mittlere Tiefe
rd. 69 m

Ausrichtung: in Längsrichtung von Norden nach Süden

Oberflächenbeschaffenheit: die Oberfläche ist weitgehend eben;

nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden
Gelände bestehen nicht

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

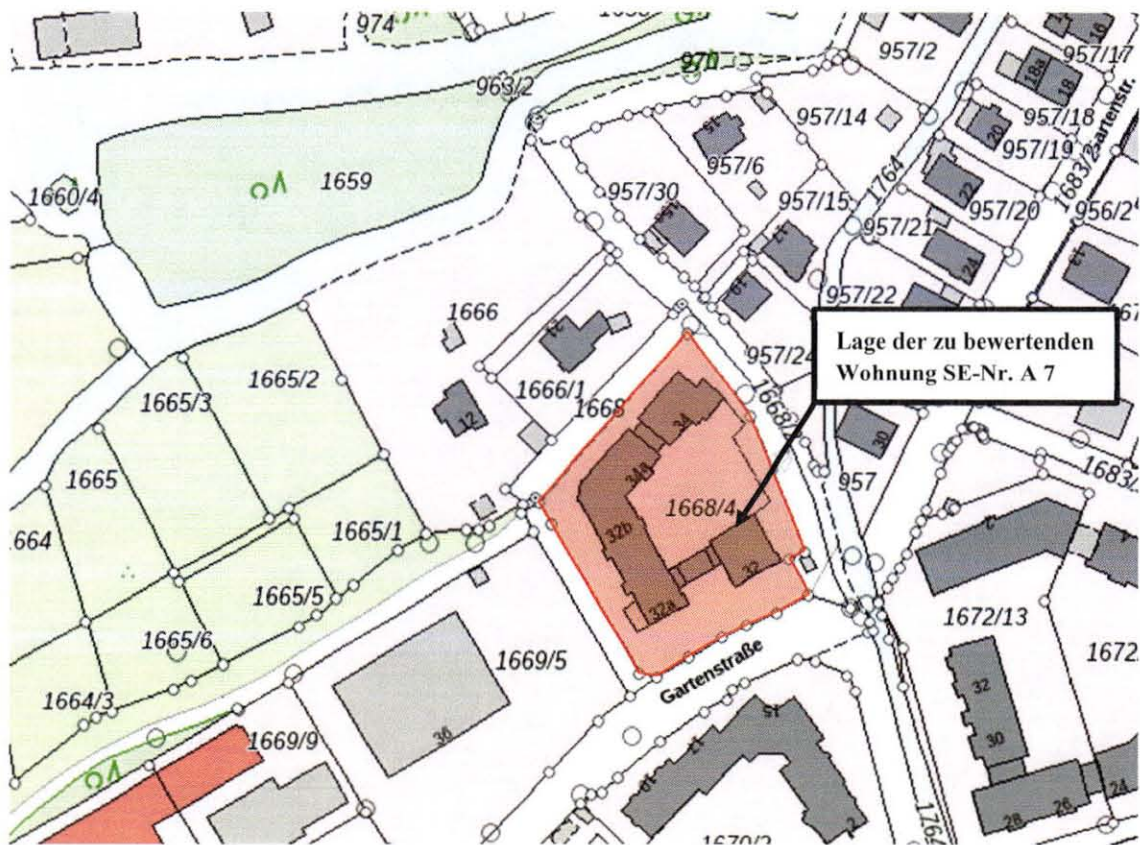


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)

Altlasten:

Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.

Baulasten:

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).

Denkmalschutz:

Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Untergrundbeschaffenheit:

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt bzw. laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Grundstück zwar nicht in einer geschützten „Hochwassergefahrenfläche“, allerdings ist es nahezu vollständig von einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}^7 eingefasst.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Maßstab siehe Maßstabsbalken

Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.

Allerdings stand stellenweise Wasser in der Tiefgarage.

⁷ Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zeigen die Hochwassergefahrenflächen betroffene Flächen, welche bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden drei Hochwasserszenarien betrachtet (HQ 100, HQ_{extrem}, HQ_{häufig}). Ein HQ100 entspricht dem Hochwasserabfluss einer Größenordnung, der statistisch gesehen einmal in hundert Jahren erreicht oder überschritten wird. Das Extremhochwasser HQ_{extrem} tritt deutlich seltener auf. Das HQ_{häufig} entspricht einem Abfluss, der alle 5 bis 20 Jahre erreicht oder überschritten wird.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Erschließungs(betrags)situation:	Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Stadt Freising
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ⁸ :	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 33 „Krautgarten – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 23.10.1992
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen. ⁹

⁸ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

⁹ § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

4.3.2 Entwicklungszustand

Das Grundstück Flst.-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, hat nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹⁰.

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Gartenstraße 32“ zu. Die Gebäude „Gartenstraße 32a, 32b, 34, 34a“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

4.4.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohnanlage in Massivbauweise (bestehend aus fünf aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern)
Baujahr:	1994
Modernisierung / Sanierung:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	Erd-, 1. und 2. Obergeschoss (mit flach geneigtem Satteldach)
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 43 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung 67 Stück (davon 3 Hobbyräume, 54 TG-Stellplätze und 10 oberirdische Kfz-Stellplätze)

¹⁰ § 5 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung bildet die Eigentümergemeinschaft für die Wohnungen (zusammen mit den Hobbyräumen) und für die Tiefgarage jeweils separate Rücklagen; zum 31.12.2022 war für die Wohnung eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von anteilig rd. 1.600 € und für den TG-Stellplatz von anteilig rd. 35 € vorhanden
Sonstiges:	Aus den Protokollen der Eigentümerversammlung vom 09.05.2023 geht hervor, dass aufgrund von Baumängeln/-schäden die Sanierung der Tiefgarage geplant ist, für die zunächst die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes beauftragt wurde, dessen Kosten durch eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 25.000 € gedeckt werden soll. Darauffolgend ist zu erwarten, dass die Baumängel/-schäden beseitigt werden, wofür infolge der geringen Instandhaltungsrücklage für die Tiefgarage (erneut) Sonderumlagen nötig sein.

4.4.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30 cm
Umfassungswände, ab EG:	Hochlochziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk, 24,0 cm und 11,5 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	überwiegend flachgeneigtes Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Balkone / Terrassen:	auskragende Stahlbetonplatten mit thermischer Trennung, Klinkerfliesenbelag und Stahlstabgeländer

4.4.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	überwiegend im Bereich des 2. Obergeschosses mit Holz verkleidet, ansonsten verputzt und mit Dispersionsfarbe gestrichen
Geschosstreppe:	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Natursteinbelag und Stahlstabgeländer
Gebäudeeingang:	Kunststoff-/Aluminiumrahmentür mit 2-Scheiben-Verglasung, festverglastem Seitenteil und Türgriffen aus Leichtmetall; im Seitenteil integrierte Klingel- und Video-/Gegensprechanlage sowie Briefkästen
Fenster / Fenstertüren:	Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Leichtmetall; Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug
Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	FI-Absicherung; elektrische Klingelanlage mit Video-/Gegensprechanlage

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.4.2 gesondert beschrieben.

4.4.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1994
Modernisierung / Sanierung:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt
architektonische Gestaltung:	standardisierte Bauweise einer Wohnanlage der 1990er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schall-/Wärmedämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend

Ausstattung (Fortsetzung)

Wandbeläge:	verputzt und gestrichen; Sanitärräume raumhoch gefliest
Sanitärausstattung:	Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung ⇒ im Standard des Baujahrs
Heizungsinallation:	zentral, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Lichtschaltern; Sicherungsinstallationen entsprechen dem Baujahr (FI-Absicherung)

4.4.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	mittlerer Ausstattungsstandard, mit bedingt bis weitgehend zeitgemäßer Gestaltung und Farbgebung
Raumaufteilung:	weitgehend standardisierte Aufteilung einer 2-Zimmer-Wohnung, für eine Kleinfamilie oder ein kinderloses Paar geeignet
Belichtungssituation:	überwiegend mit Nordwest-Ausrichtung; Flur ohne natürliche Belichtung ⇒ insgesamt leicht unterdurchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, mit Blick in den begrünten Innenhof
Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungszustau:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.4.3 Wesentliche Merkmale des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 47

Zu-/Abfahrt:	Zu- und Abfahrt der Tiefgarage über eine Rampenanlage im Gebäude „Gartenstr. 32a“, die über die Gartenstraße erschlossen wird; die Zufahrt zum Stellplatz unterliegt keinen Beschränkungen; das Ein- und Ausparken ist durch eine linksseitige Stahlbetonstütze leicht eingeschränkt
Bodenbelag:	glatt gestrichener Betonboden
Größe des Stellplatzes:	durchschnittlich
Baumängel/-schäden:	stellenweise stehendes Wasser in der Tiefgarage, lt. Protokollen der Eigentümerversammlung Wassereintritt bei Starkregen aufgrund undichter Bodenfugen ⇒ zusammen mit der Lage, eingfasst von einer Hochwassergefahrenfläche, besteht akuter Handlungsbedarf, da ansonsten das Tragwerk geschwächt werden könnte ⇒ lt. Protokollen der Eigentümerversammlung ist der Sanierungsvorgang bereits eingeleitet (derzeit im Planungsstand, nach HOAI sog. „Leistungsphase 1“)

4.4.4 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	überwiegend Heckenbewuchs
Geländebefestigungen:	Zuwegungen mit Betonsteinen gepflastert, vereinzelt mit Waschbetonsteinen
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen in durchschnittlicher gärtnerischer Gestaltung, mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern; im Innenhof ein einfach gestalteter Sandkasten vorhanden

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Wohnung samt TG-Stellplatz ist gemäß dem vorliegenden Mietvertrag seit dem 01.03.2021 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Die Regelung über die Miethöhe ergibt sich aus Seite 2 des Mietvertrages, die sich wie folgt darstellt¹¹:

2. Miete und Nebenleistungen

Die monatliche Miete errechnet sich wie folgt:

	Ab 01.03.2021 Euro	Ab 01.03.2023 Euro
1. Grundmiete	730,00	750,00
2. Garagen- bzw. Stellplatzmiete TG	65,00	70,00
3. Abschlagszahlung Heizung/Warmwasser/Betriebskosten	140,00	nach Abrechnung
4. Monatliche Gesamtzahlung	935,00	

5 --

6. Die monatlichen Abschlagszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilerschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen (§§ 42-44 Zweite Berechnungsverordnung), bei Eigentumswohnungen der Miteigentumsanteile vereinbart. Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkosten-verordnung abgerechnet.

7. Für Art und Umfang der Betriebskosten ist § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung (s. Aufstellung der Betriebskosten) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

8. Der Mieter verpflichtet sich, nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes einer angemessenen Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen für Betriebskosten im Rahmen des § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zuzustimmen.

9. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten gemäß § 27, Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung (s. Aufstellung der Betriebskosten), anteilig auf den Mieter umzulegen, sofern Abschlagszahlungen auf die Betriebskostenarten ganz oder teilweise nicht vereinbart sind (Bruttokalt- bzw. Teil-bruttokaltmiete).

10. Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung (§2MHG) Erhöhung des Mietzinses wegen baulicher Änderungen (§3MHG) wegen Erhöhung der Betriebskosten (§4MHG) oder der Kapitalkosten (§5MHG) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete sind während des Zeitraumes des gestaffelten Mietzinses Mieterhöhungen gem. §§ 2, 3 und 5MHG nicht zulässig. Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung gem. §10aMHG sind Mieterhöhungen gem. §§2 und 5MHG ausgeschlossen, Mieterhöhungen gem. §3MHG nur zulässig, soweit der Vermieter bauliche Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

¹¹ Der Mietvertrag ist offensichtlich auf Basis eines „alten“ Musterformulars zustande gekommen, was u.a. durch den Verweis auf das außer Kraft getretene Miethöhegesetzes (MHG) erkennbar ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr die dargestellte Staffelmiete hinsichtlich der Durchsetzbarkeit in Zweifel zieht.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

Mit dem Eigentum an den gegenständlichen Sondereigentumen sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.6.2 Belastungen

In den jeweiligen Grundbüchern ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welche im Zusammenhang mit dem Bewertungsanlass stehen und daher vernachlässigt werden (vgl. Abschnitt 2.1.3).

4.7 Zubehör der Sondereigentume (§ 97 BGB)

Das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 und der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47 verfügen über kein Zubehör.¹²

¹² Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche befindet sich nach den vorliegenden Informationen im Eigentum des Mieters.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für das Wohnungseigentum SE-Nr. A7

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 43 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Anstelle von Vergleichspreisen können – insbesondere bei bebauten Grundstücken – ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Hierzu werden die Daten aus der sog. „**Kaufpreissammlung**“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen. Dabei ist häufig keine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Daten vorhanden, was bei bebauten Grundstücken auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Eigenschaften bei den baulichen Anlagen zurückzuführen ist, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand. In diesen Fällen sind das **Sachwertverfahren und/oder das Ertragswertverfahren** anzuwenden.

Für die marktgerechte Auswahl aus diesen beiden Verfahren ist entscheidend, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Renditebetrachtung liegen gewöhnlich bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken zugrunde, so dass der Ertragswert für die Verkehrswertableitung maßgeblich ist. Das Sachwertverfahren kommt dabei insbesondere bei (eigengenutzten) Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising nach vergleichsgerechten Wohnungen aus dem gegenständlichen Stadtgebiet von Freising hat für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023 zu insgesamt **fünf vergleichsgerechten Kauffällen** geführt.

Insgesamt weisen die Vergleichspreise eine gute Datengüte auf, weshalb der Verkehrswert über das **Vergleichswertverfahren** ermittelt wird.

5.2 Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

5.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising nach vergleichsgerechten Wohnungen mit Größen von 40 m² bis 60 m² WF aus Wohnanlagen der 1990er Baujahre in vergleichbaren Stadtteilen von Freising hat für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023 zu den nachfolgend dargestellten **Kauffällen** geführt:

Ifd. Nr.	Vertragsdatum	Lage	Ausrichtung	Vermietet	Preis in €/m ²
1	07/2021	nordwestl. Bereich v. Freising	Osten	Ja	6.213 €/m ²
2	09/2021	nördl. Bereich v. Freising	Südwesten	Nein	5.769 €/m ²
3	12/2021	benachachbarte Wohnanlage	Westen	Ja	7.333 €/m ²
4	10/2022		Süden	Nein	7.495 €/m ²
5	12/2022		Osten	Ja	6.634 €/m ²

Diese Wohnungen wurden dabei nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen jeweils zusammen mit einem Kellerraum veräußert.

Die Vergleichskaufpreise¹³ sind im Hinblick auf ihre wertbestimmenden Eigenschaften an die zu bewertende Wohnung durch Zu- und Abschläge anzupassen.

5.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben aufgelisteten Vergleichskauffälle weisen Größen von 41 m² bis 52 m² bzw. im Mittel 48 m² auf. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 52 m². Da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf derartig geringe Abweichungen keine signifikante Marktpreisreaktion festzustellen ist, erfolgt keine Anpassung.

Die Wohnanlagen der Vergleichskauffälle wurden in den Jahren 1985 bis 1998 bzw. im Mittel 1992 errichtet und verfügen nach vorliegenden Informationen über einen baujahrstypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard mit Balkon. Die Vergleichskauffälle sind in Bezug ihrer Ausstattung weitgehend mit der zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. A7 vergleichbar, weswegen keine dahingehende Anpassung erforderlich ist.

Allerdings sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

¹³ Die Informationen zu den Vergleichskauffällen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Hierzu wurden u.a. die Flächen gerundet und die Lage jeweils nur grob bezeichnet. Dem Sachverständigen ist die exakte Lage der genannten Vergleichsgrundstücke bekannt.

- Marktentwicklung (bis zum Wertermittlungsstichtag);
- Abweichungen bei der Vermietungssituation;
- Anpassung wegen abweichender Lage im Gebäude;
- Unterschiede hinsichtlich der Stadtteillage;

Die daraus resultierende Anpassung der Vergleichskäufe wird nachfolgend dargestellt.

Anpassung wegen Marktentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen Juli 2021 und Dezember 2022 beurkundet. Wertermittlungsstichtag ist der 4. Juli 2023.

Bei Eigentumswohnungen waren bis zum **Anfang des Jahres 2022** im Stadtgebiet von Freising Preissteigerungen festzustellen. Dem Unterzeichner liegen hierzu statistische Auswertungen des Gutachterausschusses vor, die in vergleichbaren Stadtteillagen **im Zeitraum von 2021 bis Anfang 2022 Preissteigerungen von +5% bis +10%** zeigen. Diese Daten decken sich mit eigenen Auswertungen des Unterzeichners auf Basis des IVD-Preisspiegels, des IMV-Datenpools und eigener Gutachten.

Allerdings kam es seit Anfang des Jahres 2022 zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge von bis zu 35%, bezogen auf das Höchstpreinsniveau im I. Quartal 2022.

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt. Potentielle Käufer von Eigentumswohnungen überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb der Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine geringere Zahlungsbereitschaft mit als es bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war.

Im Freisinger Immobilienmarkt hat sich hieraus ein deutlicher Preisrückgang bei Eigentumswohnungen ergeben. Da insbesondere Bestandswohnungen, die eine schlechte energetische Qualität im Hinblick auf Dämmeigenschaften und die Beheizungsart (Heizungsgesetz!) besitzen, vom Markt „abgestraft“ werden, lässt sich für derartige Immobilien basierend auf Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, von empirica regio und den wenigen Verkaufsfällen **seit Anfang des Jahres 2022** bis zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 ein **Abschlag von -15% bis -25%** feststellen, wodurch sich folgende Anpassungen ergeben:

- **Kauffälle Nrn. 1, 2, 4 und 5:** - 15%
- **Kauffall Nr. 3:** - 20%

Anpassung wegen Vermietungssituation

Darüber hinaus sind die Abweichungen aufgrund der Vermietungssituation zu berücksichtigen. Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, während die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2 und 4 freiverfügbar sind.

Aufgrund der Vermietungssituation kann ein Eigennutzer auf das Objekt (nicht sofort) zugreifen. Sollten sich Marktteilnehmer finden, die trotz der vorhandenen Vermietungssituation den Kauf erwägen, so werden diese unter Berücksichtigung der erst in der Zukunft liegenden Nutzbarkeit mit Risikoabschlägen kalkulieren, die von der Mietdauer und den Unsicherheiten bezüglich des konkreten Auszugstermins bestimmt werden.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich um **rd. -8%** niedriger gehandelt werden¹⁴.

Aufgrund der Nähe zum Stadtgebiet von München und des Preisniveaus in Freising wird der vom Gutachterausschuss der Stadt München festgestellte Abschlag auch im vorliegenden Fall als sachgerecht eingeschätzt, so dass sich für die vermieteten **Kauffälle lfd. Nrn. 2 und 4** ein Abschlag von **-8%** vorgenommen wird.

Anpassung wegen der Lage im Gebäude

Alle Vergleichswohnungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss, wie das Wohnungseigentum SE-Nr. A7. Eine dahingehende Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

Allerdings weist die zu bewertende Wohnung eine Nordwest-Ausrichtung auf, wodurch die Belichtungssituation leicht unterdurchschnittlich ist und die Qualität bzw. Nutzbarkeit des Balkons eingeschränkt ist, während die Kauffälle günstiger ausgerichtet und belichtet sind, weshalb bei den **Vergleichskaufpreisen**, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners, im Wege der freien sachverständigen Schätzung, eine **Abschlag von -5%** vorgenommen wird.

¹⁴ siehe „Jahresbericht 2022“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32.

Anpassung wegen Stadtteillage

Das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 befindet sich in einer Wohnanlage im südwestlichen Stadtbereich von Freising mit Nähe zum Stadtzentrum, S-/Regionalbahnhof, Isarufer und dem Campus der Technischen Universität München (innerhalb eines 1,3 km Radius).

Die Vergleichskauffälle Nrn. 3 bis 5 befinden sich in benachbarten Wohnanlagen, so dass sie weitgehend vergleichbare Lagemerkmale aufweisen. Die Kauffälle Nrn. 1 und 2 befinden sich allerdings im nördlichen und nordwestlichen Bereich von Freising und weisen daher eine leicht schlechtere Lage auf.

Basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, werden die **Vergleichskauffälle Nrn. 1 und 2** im Wege der freien sachverständigen Schätzung um **+5% erhöht**.

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich die Vergleichspreise nach Anpassung wie folgt darstellen:

lfd. Nr.	Preis in €/m ²	Anpassung, Markt	Anpassung, Vermietung	Anpassung Gebäudelage	Anpassung, Stadtteillage	angepasster Preis in €/m ²
1	6.213 €/m ²	× 0,85	× 1,00	× 0,95	× 1,05	5.270 €/m ²
2	5.769 €/m ²	× 0,85	× 0,92	× 0,95	× 1,05	4.500 €/m ²
3	7.333 €/m ²	× 0,80	× 1,00	× 0,95	× 1,00	5.570 €/m ²
4	7.495 €/m ²	× 0,85	× 0,92	× 0,95	× 1,00	5.570 €/m ²
5	6.634 €/m ²	× 0,85	× 1,00	× 0,95	× 1,00	5.360 €/m ²

5.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise streuen in einer sehr engen Spanne von 4.500 €/m² bis 5.570 €/m². Aufgrund der guten Datengüte ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert aus den fünf angepassten Vergleichskauffällen zugrunde zu legen.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. A7 errechnet sich aus den angepassten Vergleichskauffällen ein **Vergleichswert** von

$$\frac{(5.270 + 4.500 + 5.570 + 5.570 + 5.360) \text{ €/m}^2}{5} = \text{rd. } 5.250 \text{ €/m}^2.$$

Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße von rd. 52 m² errechnet sich für das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 folgender (absoluter) Vergleichswert:

$$52 \text{ m}^2 \times 5.250 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 273.000 \text{ €}$$

5.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Vergleichswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall liegen keine derartigen Merkmale vor.

5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums SE-Nr. A7

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. A7 mit der Adresse „Gartenstraße 32, 85354 Freising“, zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 ein **Vergleichswert** von **273.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Da bereits in der Wertableitung marktkonforme Ansätze gewählt wurden, die auf relativ zeitnahen Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag beruhen, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. A7** (17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1668/4, Gemarkung Freising, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. A7) **mit der Adresse „Gartenstraße 32, 85354 Freising“ zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2023 ein Verkehrswert von marktgerecht gerundet**

270.000 €

(in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro)

bewertet.

5.4 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47

Wie bereits in Abschnitt 5.1 richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von Tiefgaragenstellplätzen wird sowohl im **Normal-** als auch im **Teileigentum** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind im Zeitraum 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023 keine (separaten) Kauffälle für Stellplätze in Tiefgaragen der Baujahre 1985 bis 1999 in vergleichbaren Stadtlagen von Freising registriert.

Die wenigen Marktdaten von Tiefgaragenstellplätze vergleichbarer Bauweise und in vergleichbaren Lagen lassen eine **Kaufpreisspanne von 15.000 € bis 18.000 €** erkennen, bei weitgehend mängelfreiem Zustand.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47 weist weitgehend durchschnittlichen Merkmalen auf. Allerdings wirkt sich die linksseitige Eingrenzung des Stellplatzes durch eine Stahlbetonstütze leicht nachteilig aus, weil damit ein etwas erschwertes Rangieren beim Ein- und Ausparken verbunden ist.

Daher wäre der gegenständliche **TG-Stellplatz SE-Nr. 47 zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023** grundsätzlich mit **16.500 €** zu bewerten.

Allerdings ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass die Wohnanlage bzw. die Tiefgarage von einer Hochwassergefahrenfläche umfasst ist (vgl. Abschnitt 4.2), wodurch zusammen mit undichten Bodenfugen in der Tiefgarage bei Starkregen Wasser eintritt (vgl. Abschnitt 4.4.3).

Die Eigentümergemeinschaft hat für die Beseitigung der Baumängel-/Schäden eine Sanierung eingeleitet. Im ersten Schritt wird (aktuell) ein Instandsetzungskonzept erstellt, wofür eine **Sonderumlage** in Höhe von 25.000 € bzw. **anteilig rd. 500 €** erhoben wird (vgl. Abschnitt 4.4.1.1).

Für die anschließenden Sanierungsarbeiten ist mit weiteren Kosten zu rechnen. Die erforderlichen Arbeiten erstrecken sich auf etwa 2/3 des Stahlbetonbodens. Basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Marktbeobachtungen bewegen sich die Kosten für derartige Maßnahmen in einer Spanne von 2.5000 € bis 3.500 € pro Stellplatz. Daher werden die für die Beseitigung der Baumängel-/Schäden erforderlichen Kosten bzw. die **zu erwartende Sonderumlage auf 3.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.6).

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind nicht vorhanden, so dass beim Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47 **Sonderumlagen in Höhe von insgesamt**

$$500 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = \mathbf{3.500 \text{ €}}$$

zu berücksichtigen sind und in voller Höhe zur Minderung führen

Auf der Grundlage der genannten Marktdaten, der wertbildenden Eigenschaften und vor allem der zu erwartenden Sonderumlage für die Sanierungsarbeiten wird für den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47, zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2023** mit einem **Verkehrswert** von

13.000 €

(in Worten: dreizehntausend Euro)

bewertet.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für München und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

München, den 17. Oktober 2023



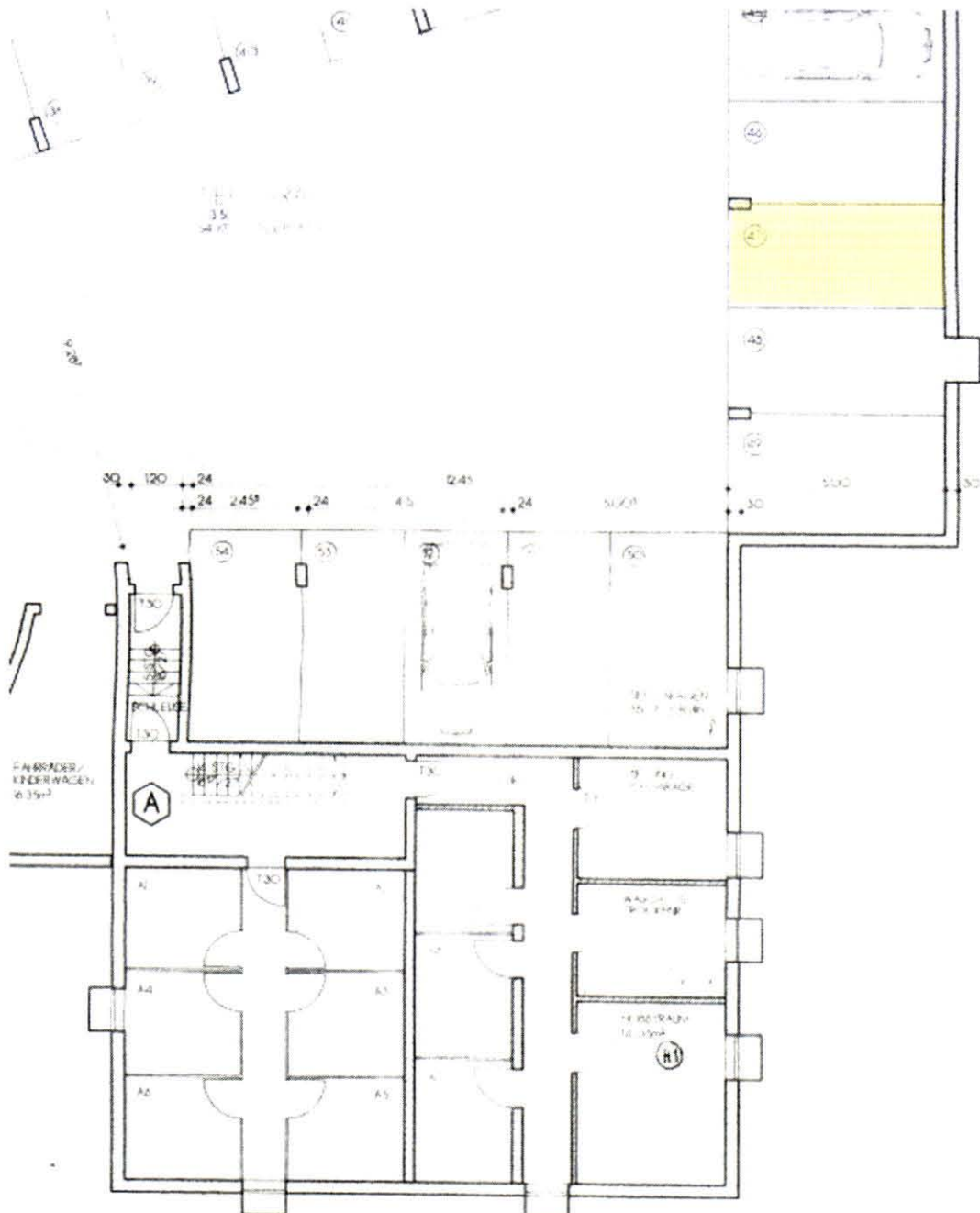
Alexander Adam

Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

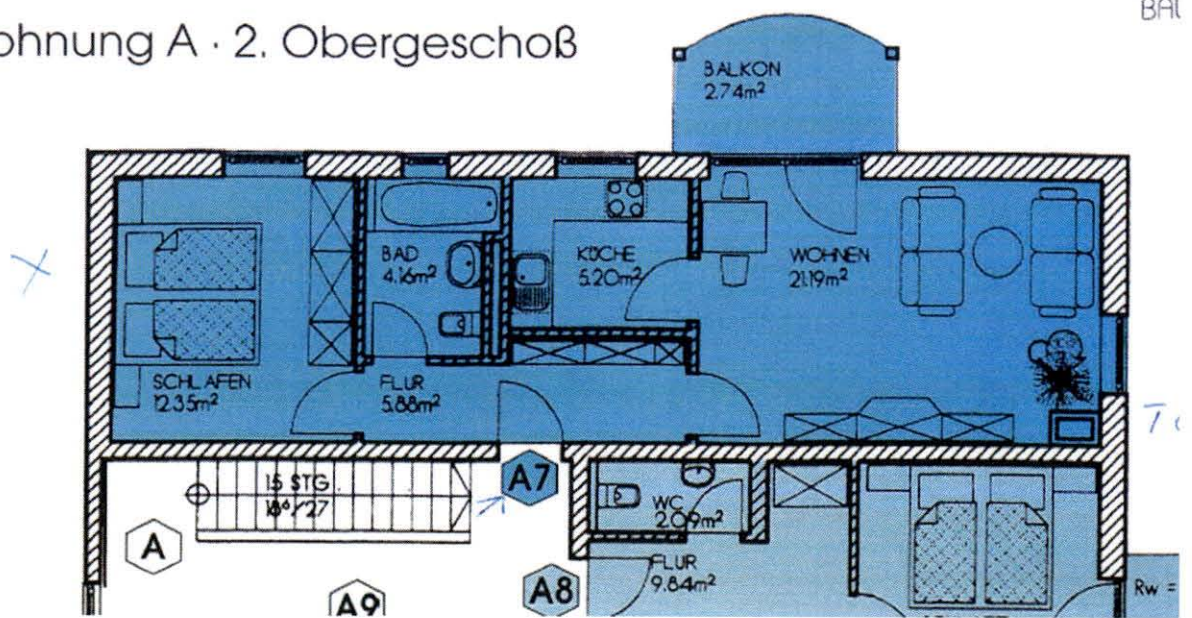
Ohne Maßstab



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Wohnung A · 2. Obergeschoß



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
2.OG	Schlafen	12,35 m ²
"A7"	Flur	5,88 m ²
	Bad	4,16 m ²
	Küche	5,20 m ²
	Wohnen	21,19 m ²
	Zwischensumme:	48,78 m ²
	Balkon (zu 1/2)	2,74 m ²
	Wohnfläche, insgesamt:	51,52 m ²
	Wohnfläche, gerundet:	52,00 m²

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



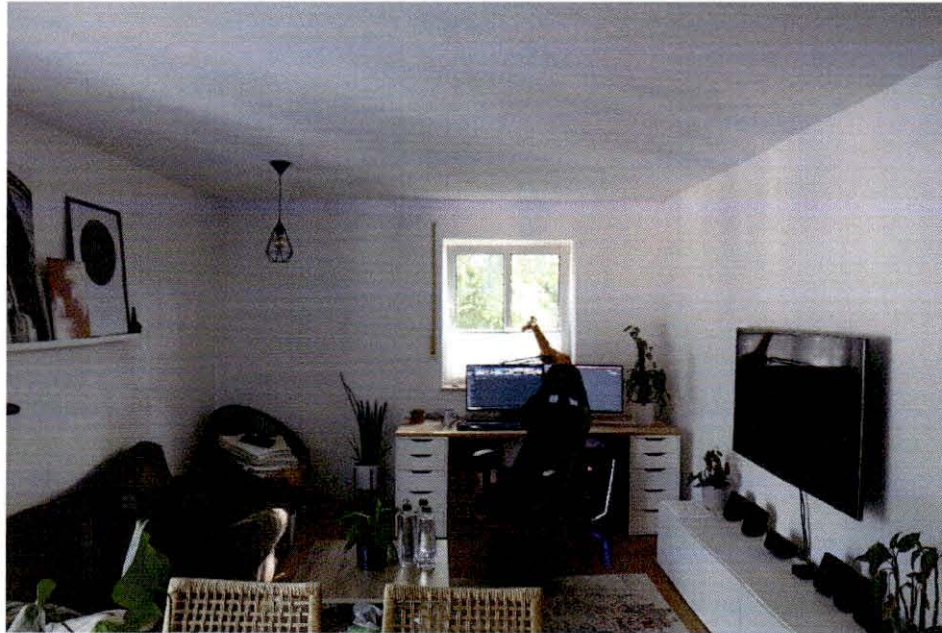
Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Nordwesten



Innenansicht: Küche

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Wohnzimmer



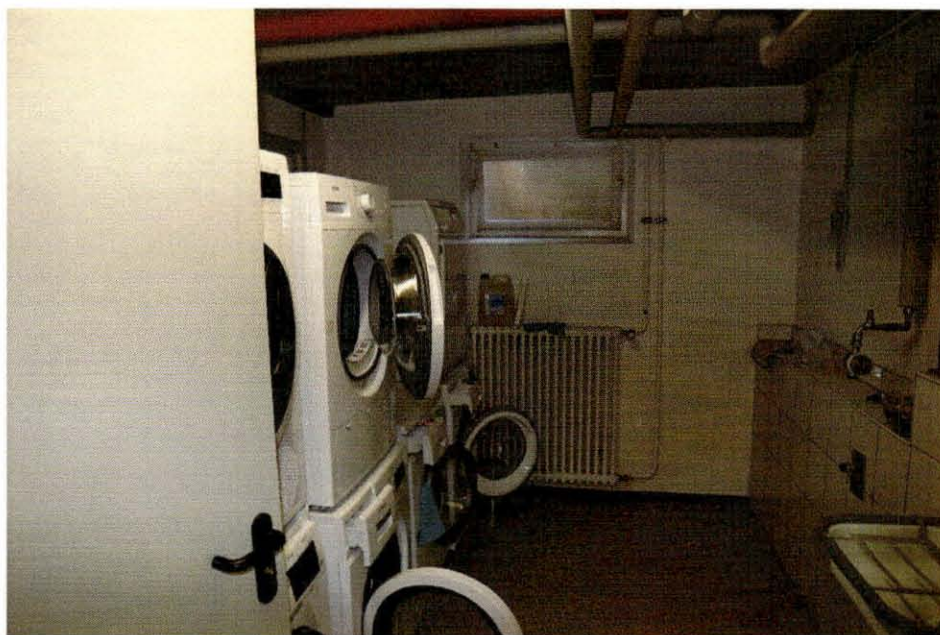
Innenansicht: Schlafzimmer

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Badezimmer



Innenansicht: Gemeinschaftswaschraum

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Kellerabteil



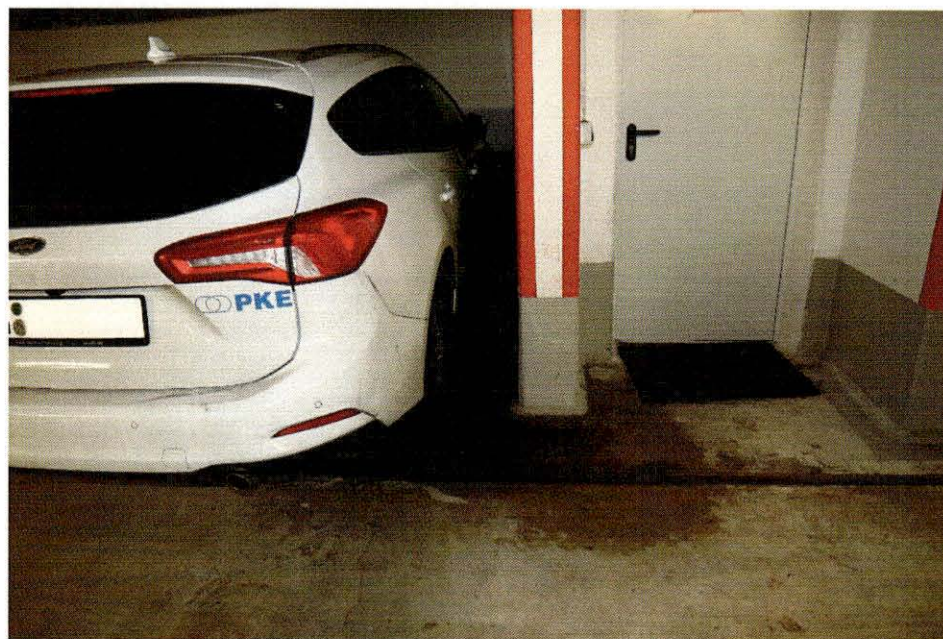
Innenansicht: Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 47

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 4. Juli 2023



Innenansicht: Tiefgarage



Innenansicht: Tiefgarage, stehendes Wasser