

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 37,15/10.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 703/24 u. w.,
Gemarkung Unterpfaffenhofen, verbunden mit dem
Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 63,
Kerschensteinerstraße 153, 82110 Germering

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 341/24 · Projekt 24.G.34



Ansicht von Norden

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg



Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Das Gutachten wurde am 05.08.2025 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 23 Seiten, 7 Anlagen und 73.830 Zeichen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Teilungserklärung	7
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	7
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverträge	8
2.5 Bauplanungsrecht.....	8
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	10
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	12
4.4 Baubeschreibung.....	13
4.4.1 Bauliche Außenanlagen.....	14
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	14
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts.....	14
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	16
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung.....	19
6.1 Wertermittlungsverfahren	19
6.1.1 Verfahrenswahl.....	20
6.2 Vergleichswert	21
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
7. Verkehrswert	23

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	37,15/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstücke Nr. 703/2, 703/10, 703/12, 703/14, 703/16, 703/17, 703/18, 703/19, 703/21, 703/24, 703/26, 703/26, 702/27, 703/28, 703/29, 703/33, 703/34, 703/35, Gemarkung Unterpfaffenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Dachgeschoß Haus D1 mit Keller Nr. 63, Kerschensteinerstraße 153, 82110 Germering
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	03.12.2024
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2025
Qualitätsstichtag:	13.03.2025 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 07.11.2024 • Teilungserklärung URNr. 4050 vom 29.10.2001 • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.500 vom 05.02.2025 • Beschlusssammlung 2008-2024 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2023, 2024 • Wohngeldabrechnungen 2021-2023 • Energieausweis vom 25.09.2024
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	06.02.2025 (lediglich von außen), 13.03.2025

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Der Miteigentumsanteil besteht an 17 Grundstücken. Da die Abrechnung getrennt nach Bauabschnitten erfolgt und sich die zu bewertenden Miteigentumsanteile wirtschaftlich und nutzungsbezogen weitgehend auf Grundstück Flurstück Nr. 703/24 beziehen, beschränkt sich der Objektbeschreibung weitgehend auf dieses Grundstück. Auf einen detaillierten Beschrieb aller Grundstücke wird verzichtet.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand:

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Unterpfaffenhofen		Blatt 9646	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	37,15/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		703/2	Nähe Am Lochholz, Gebäude- und Freifläche	8	56	
		703/10	Kleßheimer Weg 10,12,14,16, 18, Gebäude- und Freifläche	21	21	
		703/12	Nähe Am Lochholz, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche	3	88	
		703/14	Am Lochholz 1,3,5,7,9,11,13,15,17,, Gebäude- und Freifläche	27	65	
		703/16	An der Biberwiese 11, 13, 15, 17, 19, Gebäude- und Freifläche	23	79	
		703/17	An der Biberwiese, Verkehrsfläche	4	99	
		703/18	Nähe Kerschensteinerstraße, Gebäude- und Freifläche	10	24	
		703/19	Kerschensteinerstraße 155, 157, 159, Gebäude- und Freifläche	22	50	
		703/21	Am Bietricher Holz 19,Am Bietricher Holz 21,Am Bietricher Holz 23,Am Bietricher Holz 25,Am Bietricher Holz 27,Am Bietricher Holz 17a,Am Bietricher Holz 13,Kleßheimer Weg 20,Am Bietricher Holz 7,Am Bietricher Holz 11,Am Bietricher Holz 15,Kleßheimer Weg 22,Am Bietricher Holz 17,Am Bietricher Holz 9, Gebäude- und Freifläche	59	50	
		703/24	Am Bietricher Holz 1, 3, 5, Kerschensteinerstraße 149, 151, 153, Gebäude- und Freifläche	20	04	
		703/26	An der Biberwiese 1,3,5,7,9, Gebäude- und Freifläche	33	91	
		703/27	An der Biberwiese, Verkehrsfläche	3	15	
		703/28	Nähe Kerschensteinerstraße, Gebäude- und Freifläche	11	81	
		703/29	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	2	96	
		703/33	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	46		
		703/34	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	83		
		703/35	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	40		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß des Hauses D1 gelegenen Wohnung mit Keller- raum				
		im Aufteilungsplan mit Nr.63 bezeichnet;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9584 bis Blatt 9850)				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Veräußerungsbeschränkung : Zustimmung durch den Verwalter;				
		Ausnahme : Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, in den Fällen des § 19 WEG, durch die derzeitige Grundstückseigen- tümerin;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 29.10.2001 (URNr.4050 K/2001 Not.Dr.Keidel, München) Bezug genommen;				
		übertragen aus Blatt 3979; eingetragen am 03.01.2002.				

Lasten und Beschränkungen:

1	1	Starkstromleitungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste.416, 416/2, 417, 417/2, 418, 420 Gem.Pasing (AG München), b) die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) gemäß Bewilligung vom 21.03.1923, eingetragen am 10.04.1923 und von Blatt 3979 hierher übertragen am 03.01.2002
2	1	Starkstromleitungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste.3109, 3110, 3115 Gem.Kochel b) den Freistaat Bayern, gemäß Bewilligung vom 08.02.1926, eingetragen am 03.03.1926 und von Blatt 3979 hierher übertragen am 03.01.2002
3	1	Transformatorstationsrecht (Nr.8902) für ; gemäß Bewilligung vom 08.05.1984, eingetragen am 06.07.1984 und von Blatt 3979 hierher übertragen am 03.01.2002
9	1	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Germering; gemäß Bewilligung vom 21.09.2001 (URNr.2296 C Not.Dr.Korte, München); Gleichrang mit Abt.II/10; eingetragen am 27.12.2001 und von Blatt 3979 hierher übertragen am 03.01.2002
10	1	Schmutzwasserkanalrecht für den Amperverband Körperschaft d.o.R., Eichenau; gemäß Bewilligung vom 21.09.2001 (URNr. 2296 C Not.Dr.Korte, München); Gleichrang mit Abt.II/9; eingetragen am 27.12.2001 und von Blatt 3979 hierher über- tragen am 03.01.2002
12	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 341/24); eingetragen am 25.10.2024.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungswohnung durch die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis 10 ist nicht erkennbar. Ein wirtschaftlicher Nachteil bzw. ein Werteeinfluss besteht nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf Verkehrswert gem. § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

Tabellarische Aufstellung: Lfd. Nr. 66: Bauabschnitt D, Haus D1, DG, Wohnung, 37,15/10.000 Miteigentumsanteile, Aufteilungsplan-Nr. 63, Stimm- und Abrechnungsanteile 36,95/10.000, Keller Nr. 63;

Gemeinschaftsordnung:

Es sind Sondernutzungsrechte an Garten-/Terrassen, Stauräumen vor Garagen, offenen Stellplätzen, Waschmaschinenabstellplätzen, Spitzböden, Kinderwagen-/Fahrrad-/Hausmeisterraum begründet. Der Bewertungswohnung Nr. 63 ist das Sondernutzungsrecht am darüberliegenden Spitzboden zugeordnet. Der Ausbau zu Wohnzwecken, der Einbau einer Treppe und Dachflächenfenster ist zulässig, die baurechtliche Genehmigung vorausgesetzt. Zudem ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem Waschmaschinenabstellplatz im Keller zugeordnet.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs bedarf der Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt oder widerrufen werden kann.

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, außer bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, in den Fällen des § 19 WEG.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Bildung einer Instandhaltungsrücklage erfolgen für die Bauabschnitte (A bis O) getrennt. Zum Bauabschnitt betreffend die Bewertungswohnung gehören somit die Häuser D1 und D3.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die nach Bauabschnitten getrennte Bewirtschaftung ist positiv zu bewerten. Der Bauabschnitt „D“ der Bewertungswohnung umfasst sechs Wohnungen, ein Reiheneckhaus und drei Einzelgaragen.

Laut Angabe der Beteiligten bei der Ortsbesichtigung wird der laut Teilungserklärung zur Wohnung Nr. 63 gehörende Kellerraum durch den Hausmeister genutzt. Von der Teilungserklärung abweichende Unterlagen (Nachträge, Beschlüsse etc.) konnten jedoch nicht recherchiert werden. Die Bewertung erfolgt nach Stand der Teilungserklärung inkl. Keller Nr. 63.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 311		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	173,54 €	192,12 €	289,07 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	162,57 €	712,39 €	1.214,67 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	354,96 €	354,96 €	789,98 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt			28.220,51 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig			2.226,05 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2023			274,39 €

Der Beschlusssammlung sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverträge

Nach Angabe wird die Wohnung unentgeltlich zur Wohnnutzung überlassen. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

2.5 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die realisierte Nutzung in der näheren Umgebung entspricht weitgehend der eines reinen Wohngebiets (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Das Baurecht ergibt sich aus § 34 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Die Grundstücke sind in offener Bauweise mit Hausgruppen in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern (E+1+D, unterkellert), einer Tiefgarage sowie oberirdischen Garagen bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 133 Wohneinheiten in 12 Bauabschnitten, 43 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen, 6 Kellerräume, 85 Einzelgaragen in Garagenbauten sowie in den Wohngebäuden integriert.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Osten von der Kerschensteinerstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Stadt Germering liegt im Südosten des Landkreises Fürstenfeldbruck, ca. 13 km westlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München. Westlich grenzen die Gemeinden Puchheim und Alling an, südlich der Landkreis München mit den Gemeinden Gräfelfing und Planegg, sowie südwestlich der Landkreis Starnberg mit den Gemeinden Gilching und Krailling. Germering ist über die Autobahnen A 96 München-Lindau und A 99 Autobahnring München, die Bundesstraße B 2 München-Augsburg und die Staatsstraße 2068 Landsberg-München verkehrstechnisch regional und überregional gut angebunden. Es verfügt über zwei S-Bahn-Stationen, „Germering-Unterpfaffenhofen“ und „Harthaus“, über die München gut erreichbar ist, des Weiteren über ein Busliniennetz.

Die Stadt hat ca. 41.800 Einwohner und ist damit die größte Gebietskörperschaft des Landkreises. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 23 % (Tendenz steigend), der unter 18-Jährigen 17 %. 35 % der Einwohner sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 86 % als „Auspendler“ ihren Arbeitsplatz auswärtig haben. 67 % der örtlichen Arbeitsplätze entfallen auf „Einpendler“. Die Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH weisen für Germering eine Bevölkerungsdichte von 2.974 Einwohner/km², Wohngebiet, bürgerlich etabliertes Milieu, als dominante Lebensphase ersten Ranges 60 bis 65 Jahre, zweiten Ranges 30 bis 35 Jahre, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel“ aus. Es gibt 11.340 Haushalte am Ort, davon 79 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit 41 bzw. 35 % Anteil. 50 % sind Erwerbstätige, davon 65 % Angestellte und Beamte, 22 % Arbeiter und 14 % Selbständige und mithelfende Angehörige. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Haushalt beträgt 4.830 €. Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 153,0, der Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 116,4, der Bonitätsindex der Gemeinde 101. Das Unternehmensregister weist 2.020 Betriebe mit durchschnittlich drei Beschäftigten aus. Schwerpunkt bildet der Dienstleistungsbereich, dahinter Handel/Gastgewerbe/Verkehr und das produzierende Gewerbe. Die steuerlichen Hebesätze betragen für die Grundsteuer A 305 %, B 320 % und für die Gewerbesteuer 330 % (Durchschnitt vergleichbarer Kommunen 337 %).

In Germering sind vor allem mittelständische Unternehmen aus der metallverarbeitenden und chemischen Industrie ansässig. Daneben finden sich zahlreiche kleinere Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Durch die Nähe zu München und die gute Anbindung ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt problemlos möglich. Die Sozialstruktur kann als durchschnittlich bis gehoben bewertet werden, es dominieren Angestellte, Beamte, Akademiker.

Mit der Stadthalle hat Germering eine infrastrukturell bedeutende Einrichtung für Veranstaltungen aller Art. Kulturell gibt es ein reichhaltiges Veranstaltungsprogramm sowie eine Stadtbibliothek, eine Volkshochschule, ein Theater, ein Museum und ein reges Vereinsleben. Germering verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt. In sozialer Hinsicht gibt es ein Mehrgenerationenhaus, zahlreiche soziale Einrichtungen und Sozialdienste, einen Garten der Begegnung, ein Frauen- und Mütterzentrum, Senioreneinrichtungen, eine Streetworker-Stelle und kirchliche Einrichtungen. Für die Jugend steht ein breites Angebot für Begegnung, Sport und Spiel zur Verfügung. Bezüglich Erholung und Freizeit bietet Germering ein attraktives Umfeld wie z. B. den Germeringer See, ein gutes Rad- und Fußwegenetz, eine Kneipp-Anlage, ein Hallenbad, ein Freibad, eine Eislaufhalle und zahlreiche Park-, Garten und

Sportanlagen. Die Entfernungen zum attraktiven Voralpenland mit seinen Seen und Bergen sind kurz.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Unterpfaffenhofen, nahe dem Westpark, den Sportanlagen, der Eissporthalle, dem Freibad und der Golfrange.



Quelle: BayernAtlas

Zur S-Bahn-Station „Germering“ sind und ins Stadtzentrum an der Unteren Bahnhofstraße sind es rd. 2 km, zum Rathaus rd. 2,5 km und zum Anschluss „Germering Süd“ der A 96 München-Lindau rd. 2,6 km. Diese verläuft rd. 400 m südliche des Bewertungsobjekts. Eine Bushaltestelle befindet sich in Objektnähe. Nahe dem Objekt liegen eine Kindertageseinrichtung sowie eine Grund- und Mittelschule.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze, offene Stellplätze und Garagenstellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind Besucher-Stellplätze vorhanden.

Die Kerschensteinerstraße dient der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke sowie der Sporteinrichtungen südlich des Objekts. Temporär ist mit mäßigem Verkehrsaufkommen zu rechnen, allerdings besteht kein Durchgangsverkehr. Die rd. 400 m südlich verlaufende Autobahn ist mit einer Lärmschutteinrichtung versehen. Gemäß BayernAtlas Umwelt (Lärm) wirkt auf das Bewertungsobjekt kein Lärmpegel LDEN (24 Stunden, Ausweis ab 55 dB(A). Nachts wirkt ein Lärmpegel LNight (22 bis 6 Uhr) auf die Westfassade des Bewertungsgebäudes von 55,6 dB(A).



Quelle: BayernAtlas Umwel (Lärm)

In der Bewertungswohnung ist temporär witterungs- und tageszeitabhängig mit wahrnehmbaren Immissionen durch Fahrverkehr zu rechnen.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die günstige Lage Germerings im Großraum München, das gute infrastrukturelle Angebot und die attraktive Umgebung. Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Entfernung zum Stadtkern und zur S-Bahn-Station sind überdurchschnittlich, die Anbindung an die überregionalen Fernstraßen ist günstig. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für Ausbildung und Gesundheit sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Germering gut. Das Umfeld ist gepflegt.

In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage Germerings mit drei bis vier Sternen „gute bis gehobene Wohnlage“ klassifiziert.

Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als gut eingestuft.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück Flurstück Nr. 703/24 ist unregelmäßig geformt. Die Frontbreite im Ostnordosten an der Kerschensteinerstraße beträgt rd. 22 m, die Tiefe maximal rd. 67 m. Nordnordwestlich grenzen die öffentliche Verkehrsfläche „Am Bietricher Holz“ sowie offene Stellplätze der WEG an. Das Nachbargrundstück im Südsüdosten ist mit einer Kindertagesstätte bebaut. Im Südwesten grenzt der Westpark an, nordwestlich ein bebautes Wohngrundstück der WEG.

Auf dem o. g. Flurstück stehen zwei Hausgruppen, wobei sich die Bewertungswohnung in der Ostnordöstlichen Hausgruppe befindet. Das Gebäude steht im Abstand von rd. 4 bis 6 m zur Straße. Die Freiflächen liegen hauptsächlich südwestlich als Garten- und Terrassenflächen. Östlich liegen die Hauszugänge.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1986 in Massivbauweise, Rechteckform und Satteldach mit knappem Dachüberstand und Dachgauben konzipiert. Das Gebäude Kerschensteinerstraße 153, in dem die Bewertungswohnung liegt, ist das nordnordwestliche der aus drei Gebäuden bestehenden, ostnordöstlichen Hausgruppe. Es verfügt über ein Erd-, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Es ist als Einspanner konzipiert. Die Gestaltung ist für die 1980er Jahre baujahrestypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade mit Sprossenfenster und das Satteldach mit Dachgauben.

Die Erschließung erfolgt von Ostnordosten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, ein gemeinschaftlich zu nutzender Wasch-/Trockenraum, ein Fahrradabstellraum mit Außentreppe sowie Technikräume. Ein direkter Zugang zur Tiefgarage besteht nicht.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 63 liegt im Dachgeschoß des Hauses Kerschensteinerstraße 153. Die Orientierung erfolgt hauptsächlich nach Westsüdwesten.

Die innere Erschließung erfolgt über einen innenliegenden Flur. Im Osten liegt ein Bad/WC, belichtet über ein Dachflächenfenster. Innenliegend gibt es eine Küche. Im Westen liegt das Wohnzimmer, belichtet über eine Dachgaube von Westsüdwesten sowie über ein Fenster von Nordnordwesten. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,40 m, im Traufbereich rd. 1,10 m. Vom Wohnzimmer aus intern erschlossen ist ein Schlafzimmer mit kleinem Fenster im Nordnordwesten. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein rd. 8 m² großer Kellerraum.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem Eindruck der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1986
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Geländer Holz
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl, Außentreppe Stahlbeton
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung baujahrestypisch, Deckung Betondachsteine, Gauben und Rinnen/Fallrohre Kupferblech, Kaminköpfe Beton, Schneefangrundholz
Fassade:	Putz, gestrichen
Wandoberflächen innen:	Putz, gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Laminat, Keramik
Deckensichtflächen:	Trockenbau, gestrichen, tlw. Kunststoff, Einbaustrahler
Hauseingang:	Metallrahmentür mit Glasfüllung, Seitenteil und Oberlichte verglast, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Briefkastenanlage freistehend, Überdeckung durch Pultdach, Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine, Eingangspodest Klinkerbelag
Wohnungseingang:	Holztürblatt furniert, U-Zarge Stahl
Innentüren:	Holztürblatt beschichtet, U-Zargen Holz
Fenster:	Holzfenster, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein, im Norden Einbaurolläden Kunststoff, Dachflächenfenster Kunststoff, Wärmedämmverglasung
Heizung:	Gas- und ölbefeuerte Zentralheizungen (2024), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	(modernisiert) Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken. Wände und tlw. Decke Keramik

Besondere Einbauten: keine

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang: Klinker- und Granit-Kleinsteinpflaster

Stellplätze: Granitpflaster mit Rasenfuge

Straßen/Wege: Asphalt

Garagen: Massivkonstruktion mit Satteldach, Schwingtore

Tiefgaragen/Heizzentralen: Massivkonstruktion Stahlbeton, Einfahrts-Bauwerke Massivkonstruktion Stahlbeton/Mauerwerk, Pultdach, Walmdach, Fahrradunterstände Pultdach auf Stützen

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-, Baum- und Strauchbestand, Rasen/Wiese, Spielplätze

4.5 Flächen

Grundlage sind die aus dem Aufteilungsplan entnommenen Raummaße, die als Fertigmaße unterstellt werden. Ein Aufmaß erfolgte nicht:

Wohnflächen in Anlehnung an WoFV (2004) gem. Methode GAA:					
Wohnung Nr. 63	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Flur	lt. Plan			4,74	
Bad/WC	lt. Plan			2,83	
Küche	lt. Plan			3,50	
Wohnen	lt. Plan			24,76	
Schlafen	lt. Plan			6,53	
Wohnfläche					42,36
Nutzungsfläche Keller Nr. 63	1	3,250	2,500		8,13

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Wertrelevante Mängel oder Schäden am Sondereigentum konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Es besteht gebrauchstypischer Bedarf an Schönheitsreparaturen.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut.

Offensichtlich wurde im Sondereigentum das Bad modernisiert. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist weitgehend zeitgemäß. Unmittelbarer Modernisierungsbedarf besteht nicht.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 192,9 kWh/m²a aus, was deutlich über dem Verbrauch eines zeitgemäßen Mehrfamilienhaus-Neubaus (ca. 50 kWh/m²a) liegt und dem Verbrauch nicht wesentlich modernisierter Mehrfamilienhäuser (ca. 175 bis 200 kWh/m²a) entspricht. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Nachteilig wirkt vorliegend die wenig kompakte Bauform der Wohnanlage, die baujahresbedingte unterdurchschnittliche energetische Eigenschaft der Gebäudehülle sowie der Energieträger Öl und Gas. Es besteht energetisches Verbesserungspotential an der gesamten Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke) sowie an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der kleinteiligen bzw. heterogenen Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1980er typische Konzeption, wie sie in Umlandgemeinden der LH München häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Lochfassade, Satteldach mit Gauben, Balkone. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild ein, wobei die Architektursprache durchschnittlich ist. Prägend für die Anlage ist die „dezentrale Wohnlage am Stadtrand in der Nähe der Sportanlagen und der Grund-/Hauptschule.

Die zu bewertende Dachgeschoß-Wohnung ist zweckmäßig konzipiert. Die Belichtung ist durchschnittlich. Das Schlafzimmer ist knapp bemessen und unterdurchschnittlich belichtet, was jedoch nutzungsspezifisch ist. Das Bad ist gut nutzbar. Nachteilig ist die innenliegende Küche sowie der Umstand, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist.

Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, maximal durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit im Umkreis der Landeshauptstadt als gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Der Bedarf an Wohnungseigentum in Münchner Umlandgemeinden ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat. Seit dem Jahreswechsel 2024/2025 ist eine neue Transaktionsdynamik feststellbar. Inwieweit die zunehmende Nachfrage in eine höhere Zahl von Transaktionen mündet, ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht absehbar.

Gemäß Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses im Bereich der benachbarten Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 32 % gestiegen und hat damit fast wieder die Vertragszahl des Jahres 2020 erreicht. Der Geldumsatz stieg um 29 %. Gemäß Frühjahrsticker 2025 stieg die Anzahl der Verträge im Januar und Februar 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10 %, der Geldumsatz um 6 %.

Dem Segment des Wohnungseigentums ist am Immobilienmarkt des Landkreises mit 54 % der Kauffälle im Jahr 2023 der größte Marktanteil beizumessen. In Germering überwiegen die Kauffälle von Wohnungseigentum mit rd. 75 % deutlich.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die Lage am Stadtrand mit Nähe zum Park und Sportanlagen, die Nähe und Anbindung zur LH München, die gute Infrastruktur und die zweckmäßige Konzeption der Wohnung. Nachteilig wirken die Entfernung zur S-Bahn und zum Stadtzentrum und die unterdurchschnittliche energetische Qualität. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck hat zuletzt den Geschäftsstellenbericht 2023 veröffentlicht. Demnach wurden im Jahr 2023 im gesamten Landkreis 695 Eigentumswohnungen (davon 9 % Neubau) zu durchschnittlich rd. 365.000 € veräußert. Der mittlere Wohnflächenpreise der Bestandswohnungen betrug 5.173 €/m² (- 19 % zu 2022). Die Preisentwicklung inkl. Prognose zum 1. Halbjahr 2024 wird wie folgt dargestellt:

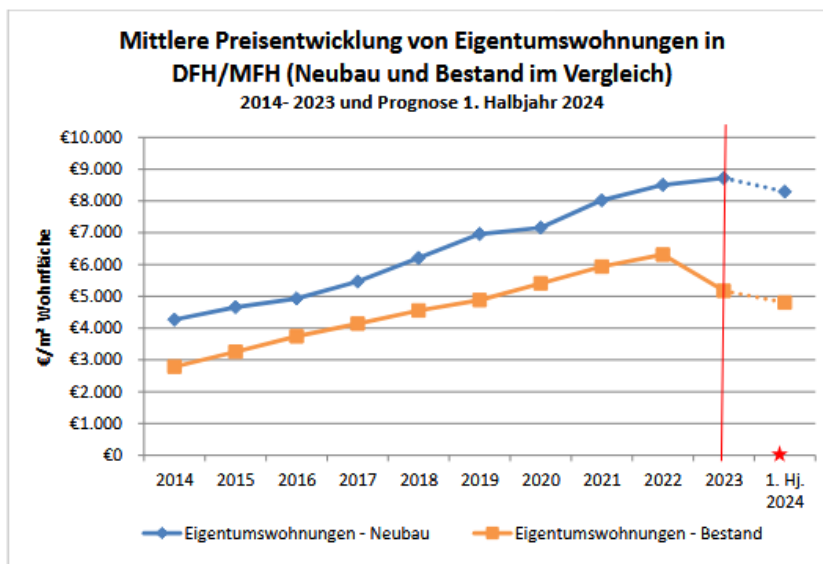


Abb. 30: Mittlere Preisentwicklung (€/ m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2014-2023, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. HJ. 2024

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2023

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Frühjahr 2025 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattem des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus:

Germering, Frühjahr 2025		Preis je m ² WF
Eigentumswohnungen Bestand	einfacher Wohnwert	3.520 €
	mittlerer Wohnwert	3.770 €
	guter Wohnwert	4.050 €
	sehr guter Wohnwert	5.400 €

Zwischen dem Frühjahr 2023 und dem Frühjahr 2024 haben sich die Preise je nach Wohnwert um rd. 5 % verringert, zwischen Frühjahr 2024 und 2025 um rd. 2 bis 3 %.

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten in Unterföhring, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab 2024, Baujahr 1980-1995, WF 35-50 m²						
Datum	Ort	Typ	Baujahr	WF [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
09.04.2024	Germering	ETW	1988	35	224.000 €	6.400 €
30.06.2025	Germering	ETW	1987	38	199.000 €	5.237 €
11.04.2025	Germering	ETW	1980	38	244.000 €	6.421 €
01.09.2024	Germering	ETW	1989	39	256.000 €	6.564 €
16.10.2024	Germering	ETW	1990	39	273.000 €	7.000 €
18.08.2024	Germering	ETW	1989	42	285.000 €	6.786 €
14.05.2024	Germering	ETW	1994	42	299.000 €	7.119 €
30.06.2025	Unterpfaffenhofen	ETW	1994	46	279.000 €	6.065 €
17.10.2024	Unterpfaffenhofen	ETW	1987	36	234.900 €	6.525 €
29.08.2024	Unterpfaffenhofen	ETW	1989	40	299.000 €	7.475 €
Mittelwert			1989	40	259.290 €	6.559 €
Median						6.545 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung, enthaltene Stellplätze und Zustand sind nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass Objektangebote doppelt enthalten sind. Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise ist mit – 20 % bis + 14 % relativ klein. Median und Mittelwert sind nahezu identisch. Der Median der Angebotspreise liegt rd. 27 % über den Kaufpreisen von 2023 im Landkreisdurchschnitt und rd. 21 % über den für Wohnungen in Germering mit sehr gutem Wohnwert und rd. 62 % über dem für Wohnungen mit gutem Wohnwert.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff.

ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

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

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem hinreichende Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck liegen für die zu bewertende Wohnung gut zum Vergleich geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits in den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude
- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Objekt Nr. 8 liegt in der gegenständlichen WEG.

Eines der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Da das Bewertungsobjekt im fiktiv mietfreien Zustand zu bewerten ist, erfolgt ein empirischer Zuschlag von 5 % in Anlehnung an die diesbezüglichen Auswertungen des Gutachterausschusses der LH München 2024.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ bewertet.

Marktgüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Kaufobjekte erfordert jedoch keine Anpassung. Lediglich bei Objekt Nr. 5 erfolgt ein empirischer Abschlag wegen enthaltener Hobbyraum- und Gartenflächen.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise im Jahr 2023 um - 5 % pro Jahr indexiert, für den Zeitraum danach erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 63** folgender, objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Germering ab 2023, Baujahr 1980-1995, WF 40-60 m²

							Kaufpreis je m²	Zu- und Abschläge wegen				Index	Vergleichs- wert	
Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF		Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe			
1	01/2024	Schellenbergstr.	EG	nein	1984	42	5.286 €	1,00	1,03	1,03	1,00	1,00	5.608 €	
2	04/2024	Hartstr.	2. OG	nein	1994	56	5.848 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.848 €	
3	10/2023	Frühlingstr.	2. OG	nein	1995	55	6.947 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	6.878 €	
4	09/2024	Kurfürstenstr.	4. OG	nein	1980	56	6.321 €	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	6.511 €	
5	07/2023	Meisenweg	EG	nein	1990	52	8.077 €	1,00	1,00	1,00	0,85	0,98	6.728 €	
6	08/2023	Kriegerstr.	DG	nein	1995	46	6.196 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	6.072 €	
7	08/2024	Eschenstr.	2. OG	nein	1993	55	5.455 €	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	5.891 €	
8	11/2024	Kleißeimer Weg	DG	nein	1986	40	7.050 €	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	6.698 €	
9	12/2023	Friedenstr.	1. OG	nein	1986	51	4.853 €	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	5.350 €	
Arithmetisches Mittel							1989	50	6.226 €					6.176 €
Median														6.072 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 17 bis + 11 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median liegt nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 7 % unter dem Median der recherchierten Kaufpreisangebote, jedoch deutlich über den Preisen gem. IVD. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 63** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnissrundung von **6.130 €/m²** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Kellergeschoß.

Bewertung:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m ² /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 63	42,36 m²	6.130 €	259.667 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **5. August 2025**

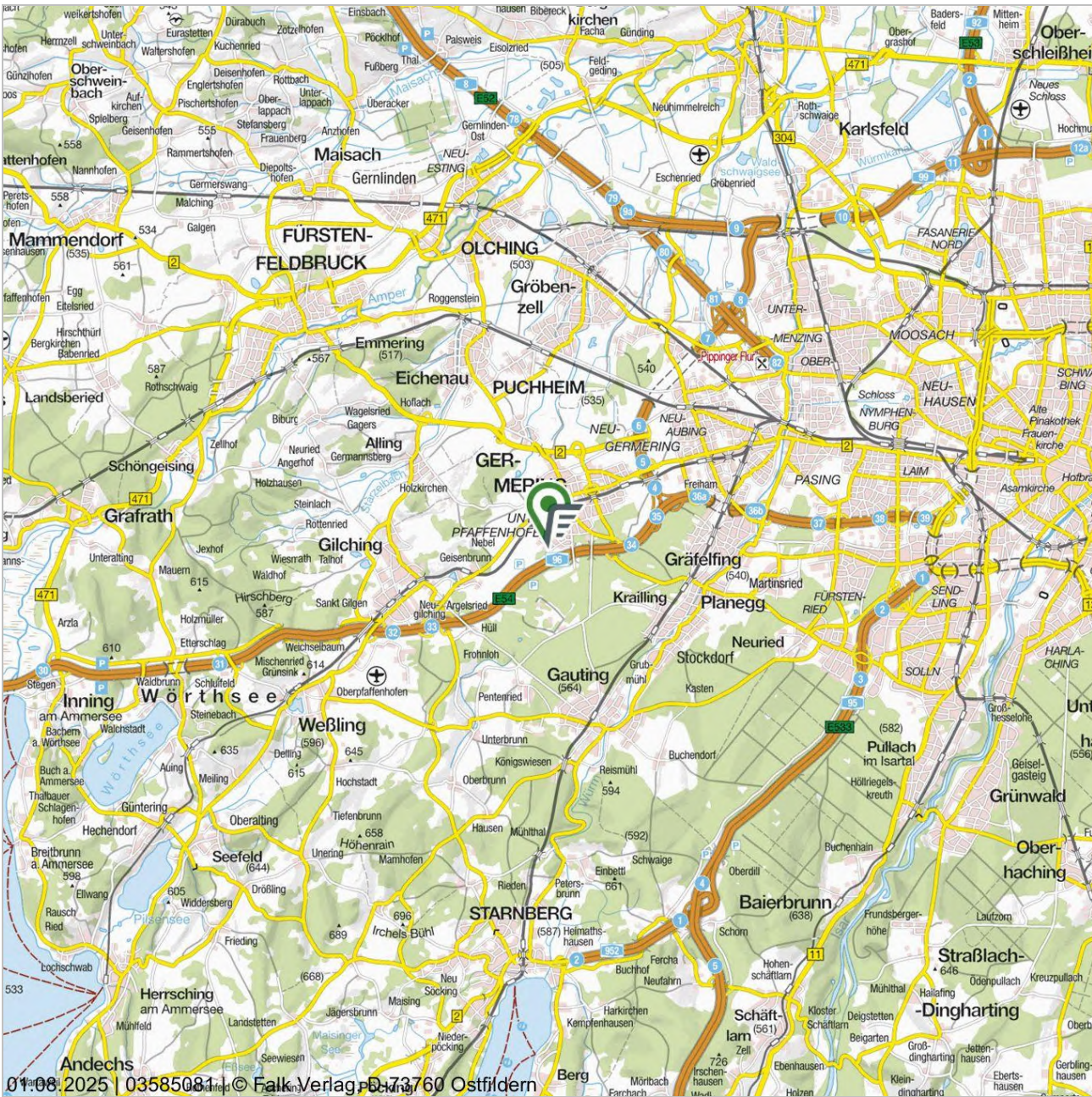
für die **Wohnung Nr. 63**,
37,15/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 703/24 u. w.,
Gemarkung Unterpfaffenhofen,
Kerschensteinerstraße 153, 82110 Germering

ein Verkehrswert (Marktwert) von

260.000 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.



Übersichtskarte

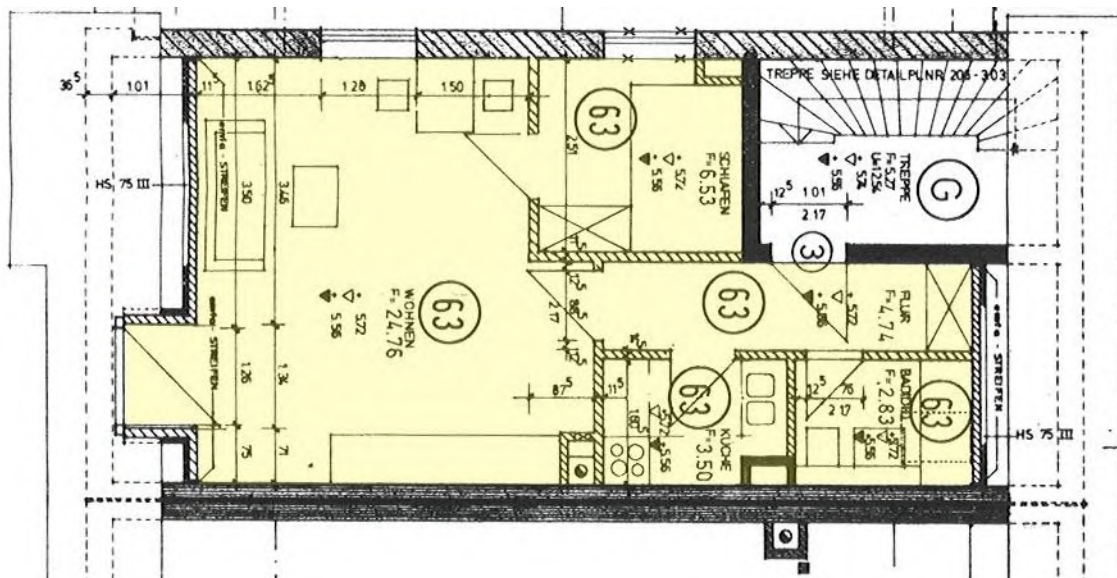


Stadtplan

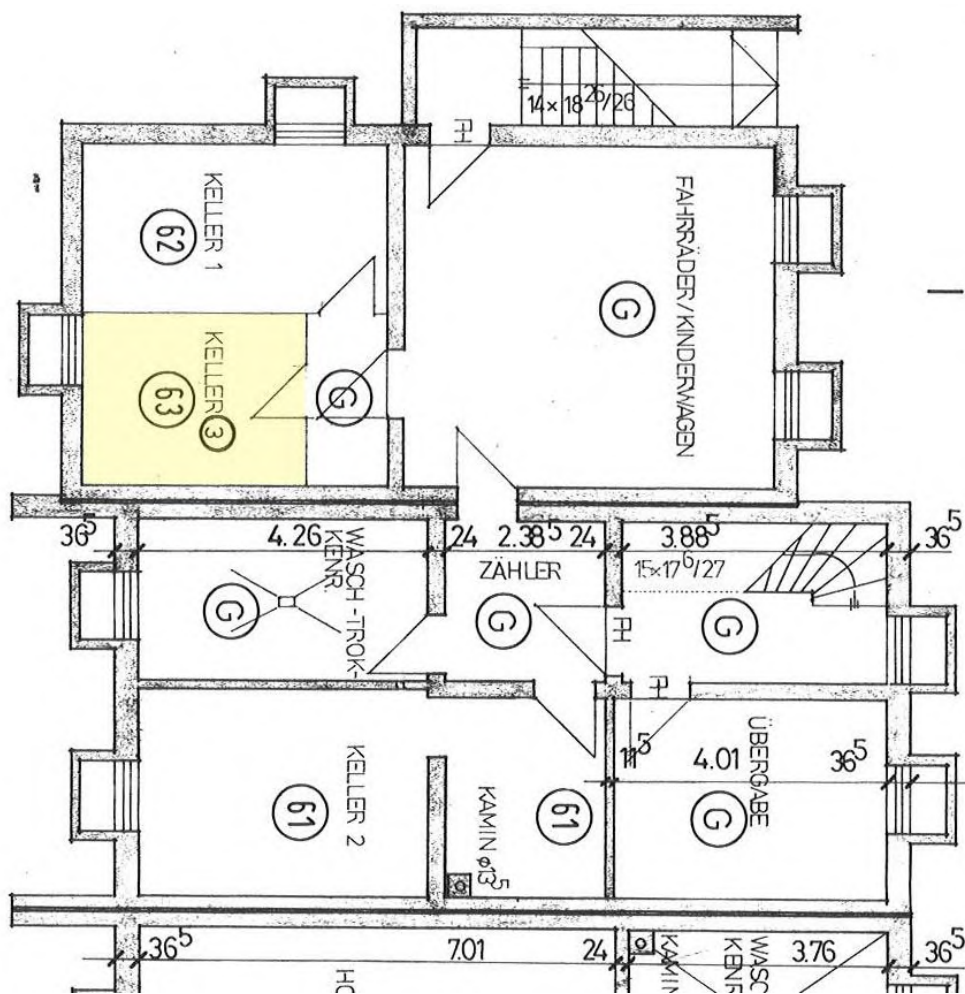


Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.500)

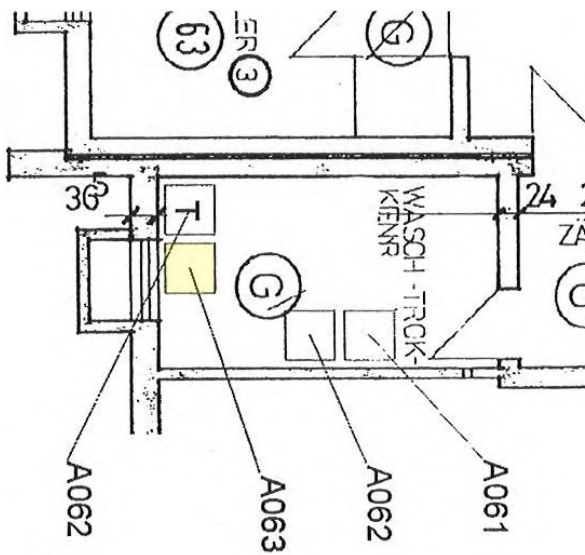
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



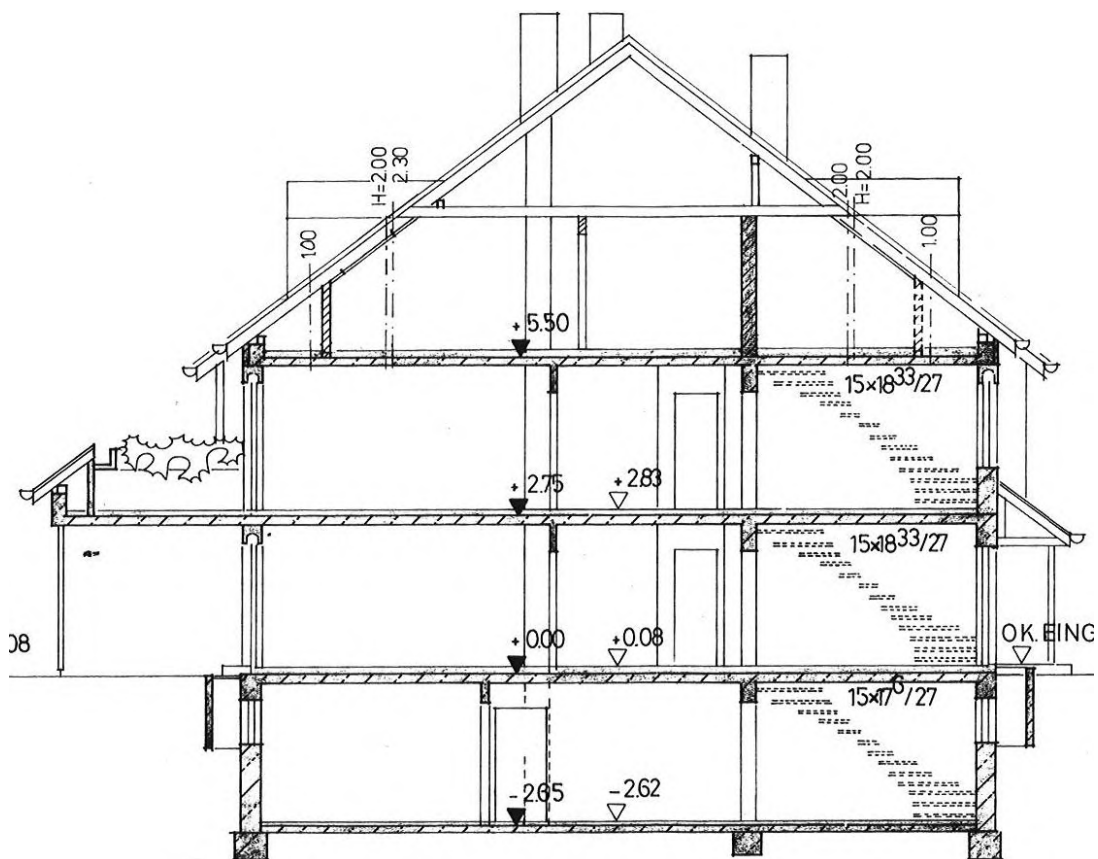
Grundrissausschnitt Dachgeschoß Haus Nr. 153



Grundriss Kellergeschoß



Sondernutzungsrecht Waschmaschinenstellplatz



Schnitt