

Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosstraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94
Telefax: 089 / 13 93 65 93
Internet: www.gutachten-buenger.de
E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 29.03.2025
Az.: WGA 810-24

Az. des Gerichts: 1 K 60/24

GUTACHTEN



über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts
131,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Penzberg,
FINr. xy/x, Musterstr. XX,
verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 9**

Der **Verkehrswert des Versteigerungsobjekts** wurde zum Stichtag **03.03.2025** ermittelt
zu

403.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---------------------------------|---|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | | 2 |
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 4 |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 5 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulisten und Denkmalschutz | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 7 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 7 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 7 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 7 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 8 |
| 3.2 | Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus Musterstr. XX | 8 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 8 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 9 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 9 |
| 3.2.4 | Nutzungseinheiten Musterstr. XX | 10 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 10 |
| 3.3 | Nebengebäude | 10 |
| 3.4 | Außenanlagen | 10 |
| 3.5 | Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 9 | 11 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 11 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 11 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Objektdaten | 12 |
| 4.2 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 12 |
| 4.3 | Verfahrenswahl mit Begründung | 12 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung für die Wohnung Nr. 9 | 14 |
| 4.4.1 | Vergleichswertberechnung | 14 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise | 15 |
| 4.4.3 | Vergleichswert für die Wohnung Nr. 9 | 16 |
| 4.5 | Verkehrswert für die Wohnung Nr. 9 | 17 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 18 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug) | 18 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 18 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 19 |
| 7 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 19 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Sondereigentum an einer Wohnung |
| Objektadresse: | Musterstr. XX, 82377 Penzberg |
| Grundbuchangaben: | Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Weilheim von Penzberg, Band 144, Blatt 5199 |
| Katasterangaben: | 131,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Penzberg, Flurstück xy/x, Musterstr. XX, Gebäude- und Freifläche zu 3.107 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 14.11.2024 (Az. 1 K 60/24) wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben angegebenen Beschlagnahmeobjekts angeordnet |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: | 03.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 03.03.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | nur der Sachverständige; die Eigentümer waren trotz rechtzeitiger schriftlicher Einladung zum anberaumten Termin nicht erschienen |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.12.2024• Grundbuchauszug vom 13.12.2024• Teilungserklärung (TE) vom 22.12.1981 mit Aufteilungsplänen• Nachtrag zur TE vom 26.07.1999• Vergleichskaufpreise• Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte beim Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau• Auskünfte bei der Hausverwaltung• Auskünfte beim Bauamt der Stadt Penzberg |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Bayern |
| Kreis: | Weilheim-Schongau |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Penzberg (ca. 16.600 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernung: | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, Anschlussstelle Penzberg / Iffeldorf (ca. 3 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 472 Peißenberg – Bad Tölz (ca. 4 km entfernt), B 11 Wolfratshausen – Kochel – Mittenwald (ca. 4 km) |
| | <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Penzberg: Bahnlinie Kochel – Tutzing – Starnberg – München (ca. 1 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt München:</u> ca. 45 km entfernt |
| | <u>Flughafen:</u> München Franz-Josef-Strauß ca. 70 km |
| innerörtliche Lage: | im Stadtzentrum von Penzberg gelegen; alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung insgesamt einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 3-4-geschossige Bauweise; Blockbebauung |
| Beeinträchtigungen: | überdurchschnittliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Musterstraße |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
FlNr. xy/x = 3.107 m²

Bemerkungen:
nahezu rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart Musterstraße:

Klassifizierte Straße (St 2063);
Straße mit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden (gebührenpflichtig)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss, Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

das Gebäude steht mit seiner Ostseite auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn, auf der Süd- und Westseite grenzt es direkt an die öffentlichen Gehwege an

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

das Gebiet in und um Penzberg wurde ehemalig vom Bergbau heimgesucht; der Baugrund kann deshalb ggf. auch aus aufgefülltem Bergwerksgrubengelände bestehen;
Grundwasser- oder Setzungsschäden sind nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht erkennbar

Altlasten:

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor;
in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 13.12.2024 vor; hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Penzberg, Blatt 5199 folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1: Durchgangsrecht für die Stadt Penzberg
lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke xxx und yyy als Gesamtberechtigte
lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk;

Anmerkungen:

die vorstehenden Eintragungen sind für Eigentumswohnanlagen der vorliegenden Größe typisch und stellen keine Besonderheit dar; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert;

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diese haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie.

Bodenordnungsverfahren:

das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

nicht eingetragene Rechte und Lasten: die Wohnung wird vermutlich von einem der Eigentümer selbst genutzt, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Baulasten sind nicht eingetragen

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-nutzungsplan der Stadt Penzberg als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ vom 15.02.1980 mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

MI = Mischgebiet
GFZ = 1,5
III = max. 3 Vollgeschosse
g = geschlossene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Tiefgarage bebaut mit 156 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Wohnung wird laut Klingelschild und Adressenangabe von einem der Eigentümer selbst genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus Musterstr. XX

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 156 Einheiten; 3-4geschossig; unterkellert; einseitig angebaut; Flachdach |
| Baujahr: | 1982/83 (gem. Planunterlagen) |
| Modernisierungen: | das Objekt wurde laufend instand gehalten, alle notwendigen Reparaturen wurden immer durchgeführt; die Heizung wurde 2020 erneuert; ansonsten sind keine wesentlichen Modernisierungen bekannt |
| Energieeffizienz: | es liegt ein Energieausweis von 2021 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 126 kWh/(m ² ·a), der Primärenergieverbrauch ist mit 1138 kWh/(m ² ·a) angegeben |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | das Gebäude ist glatt verputzt und gestrichen; die Sockel sind mit Fliesen verkleidet |

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Bodenplatte |
| Kellerwände: | außen Beton, innen Ziegelmauerwerk |
| Umfassungswände: | Beton und POROTON-Mauerwerk |
| Innenwände: | Ziegelmauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton massiv über Unterzüge und Stützen |
| Balkone: | Stahlbetonkonstruktion mit einfacher Eisengeländer, Handlauf aus Kunststoff |
| Geschosstreppen: | Stahlbeton mit Steinbelag; einfaches Geländer aus Eisen, Handlauf aus Kunststoff |
| Hauseingang: | Eingangstür aus Metall mit großen Lichtauslässen und Klingen tableau |
| Dach: | Flachdach, (vermutlich) mit Bitumendichtung und Kiesabdeckung |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Aluminium; Rollläden aus Kunststoff |
| Wohnungseingangstüren: | Holztüren in Stahlzargen |
| Innentüren: | <i>keine Aussage möglich</i> |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Zentralheizung (Gas) als Pumpenheizung aus 2020 |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |
| Lüftung: | herkömmliche Fensterlüftung; innenliegende Bäder mit elektrischer Zwangslüftung |

3.2.4 Nutzungseinheiten Musterstr. XX

| | |
|------------------|---|
| Kellergeschosse: | Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Technikräume, Kellerabteile der Wohnungen; Tiefgarage |
| Erdgeschoss: | ausschließlich Gewerberäume/Läden; Eingangsbereich der Wohnungen in den oberen Geschossen über das Treppenhaus |
| Obergeschosse: | Treppenhaus, Zugang zu den Wohnungen |

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Balkone/Loggien in den oberen Stockwerken |
| besondere Einrichtungen: | 2 Personenaufzüge |
| Besonnung und Belichtung: | zufriedenstellend |
| Bauschäden und Baumängel: | die Tiefgarage muss saniert werden (das betrifft nur die Tiefgarageneigentümer/-nutzer; hier nicht von Belang); die Fassade soll saniert werden |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine bekannt |
| Allgemeinbeurteilung: | der bauliche Zustand ist normal |

3.3 Nebengebäude

Einhäusung der Tiefgaragenzufahrt

3.4 Außenanlagen

| | |
|------------------------------------|---|
| im gemeinschaftlichen Eigentum: | Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigungen, befestigte Hofflächen |
| im Sondernutzungsrecht festgelegt: | Tiefgaragenplätze (hier nicht Gegenstand der Bewertung) |

3.5 Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 9

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum (SE) Nr. 9 liegt im Haus Musterstr. XX im 2. Obergeschoss rechts

Wohnfläche:

die Raumgrößen wurden aus den Maßen der vorliegenden Pläne berechnet

Raumauflistung:
(vgl. Anlage 3)

| | |
|--|-------------------------|
| Flur 1 | 6,35 m ² |
| Abstell. | 1,53 m ² |
| Kochen | 7,46 m ² |
| Kind | 11,36 m ² |
| Flur 2 | 6,02 m ² |
| WC | 2,36 m ² |
| Bad | 4,92 m ² |
| Schlafen | 15,02 m ² |
| Essen/Wohnen | 29,65 m ² |
| Balkon (50 % der Fläche ist anrechenbar) | 5,85 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | 90,52 m ² |
| | = rd. 90 m ² |

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

keine Aussage möglich

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Anmerkung:

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, Aussagen zur Ausstattung und zum Zustand sind deshalb nicht möglich.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass in der Wohnung ein Unterhaltungsstau besteht.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht äußerlich insgesamt einen zufriedenstellenden und gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Objektdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **131,16/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Penzberg, FINr. xy/x, Musterstr. XX, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 9** ermittelt.

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „*Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da für die zu bewertende Objektart Eigentumswohnung keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier nicht möglich, da für das zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten Daten abgeleitet werden können.

Von den drei Verfahren kann nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

4.4 Vergleichswertermittlung für die Wohnung Nr. 9

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 131,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 82377 Penzberg, Musterstr. XX, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|-------------------|-----------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Penzberg | 5199 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Penzberg | xy/x | 3.107 m ² |

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von sechs Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau eingeholt wurden. Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen aus den Jahren 2023 und 2024 mit Baujahren zwischen 1976 – 1993. In den Jahren 2023 und 2024 haben sich die Preise für Wohnungseigentum in Penzberg nicht merklich verändert, so dass keine zeitlichen Anpassungen anzubringen sind. Ebenso sind keine Anpassungen hinsichtlich dem Merkmal Baujahr/Alter erforderlich, weil das Bewertungsobjekt innerhalb der Baujahresspanne der Vergleichsobjekte entstanden ist.

Die Lagen der Vergleichsobjekte entsprechen der Lage des Bewertungsobjekts.

Die Vergleichspreise beziehen sich – wie beim Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen ohne Garagen- oder Stellplatzanteil.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen nicht genannt werden.

Vergleichspreise 1 – 4:

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|------------|------------|-------------|
| Berechnungsgrundlagen | Bewertungsobjekt Musterstr. XX | Vergleichskaufpreise | | | |
| Lage | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 193.000,00 | 208.000,00 | 223.000,00 | 234.000,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 90,52 | 46,00 | 44,87 | 49,00 | 44,78 |
| Vergleichskaufpreis am WE-Stichtag [€/m ²] | 4.196,00 | 4.636,00 | 4.551,00 | 5.226,00 | |
| II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 89,92 | 46,00 | 44,87 | 49,00 | 44,78 |
| Anpassungsfaktor | | × 0,98 | × 0,98 | × 0,98 | × 0,98 |
| Erläuterung | | | | V1 | |
| Geschosslage | 2. OG | 3. OG | 1. OG | 1. OG | EG |
| Anpassungsfaktor | | × 0,98 | × 1,02 | × 1,02 | × 1,04 |
| Erläuterung | | | | V2 | |
| Vermietung | unvermietet | unvermietet | vermietet | vermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,05 | × 1,05 | × 1,00 |
| Erläuterung | | | | V3 | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | 4.029,84 | 4.865,85 | 4.776,64 | 5.326,34 | |

Vergleichspreis 5 - 6:

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------|------------|----------------------|---|
| Berechnungsgrundlagen Lage | Bewertungsobjekt Musterstr. XX | | | Vergleichskaufpreise | |
| | | 5 | 6 | - | - |
| Vergleichswert [€] | ----- | 390.000,00 | 270.500,00 | | |
| Wohnfläche [m ²] | 90,52 | 81,62 | 66,84 | | |
| Vergleichskaufpreis am WE-Stichtag [€/m ²] | 4.778,24 | 4.047,00 | | | |
| II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 89,92 | 81,62 | 66,84 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | | |
| Erläuterung | | | V1 | | |
| Geschosslage | 2. OG | EG | 2. OG | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,04 | × 1,00 | | |
| Erläuterung | | | V2 | | |
| Vermietung | unvermietet | vermietet | vermietet | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,05 | × 1,05 | | |
| Erläuterung | | | V3 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | 5.217,84 | 4.249,35 | | | |

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise**V1 (Anpassung Wohnfläche)**

Die Vergleichswohnungen weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen auf. Erfahrungsgemäß werden für kleinere Wohnung höhere und für größere Wohnungen niedrigere m²-Preise gezahlt. Die Anpassung aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrößen (Wohnfläche) zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichskaufpreisen erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht von Kleiber in [1].

V2 (Geschosslageanpassung)

Es liegen vom Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen in Mehrfamilienhäusern vor. Deshalb wird auf andere Untersuchungen zurückgegriffen. Kleiber [1, S. 2269] hat Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen bei Eigentumswohnungen ermittelt, die hier zur Anwendung kommen.

V3 (Vermietungszustand)

In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt werden bevorzugt unvermietete Wohnungen zum Selbstbezug gesucht. Daher bestehen Preisunterschiede zwischen vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen. Der Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau hat hierzu keine Daten veröffentlicht, deshalb wird auf Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen. Diese haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Stadtgebiet von München in den letzten Jahren durchschnittlich mit Abschlägen von rd. 8 % veräußert wurden. In den ländlichen Regionen tritt dieser Effekt nicht so stark auf, so dass für die vorliegende Vergleichsberechnung Abschläge von 5 % für vermietete Wohnungen als angemessen eingeschätzt werden.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ± 25,00 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.558 €/m² bis 5.930 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter-/überschreitet diese Ausschlussgrenzen; deshalb wird keiner aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | |
|---|--|
| Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise | 28.465,86 €/m ² |
| Summe der Gewichte | : 6 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = 4.744,31 €/m ² rd. 4.744,00 €/m² |

4.4.3 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 9

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | 4.744,00 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 90,52 m ² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 429.426,88 € | |
| Marktanpassungsfaktor | × 0,97 | V4 |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert | = 416.544,07 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | – 14.000,00 € | V5 |
| Vergleichswert für die Wohnung Nr. 9 | = 402.544,07 € rd. 403.000,00 € | |

V4 (Marktanpassungsfaktor)

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist derzeit u.a. aufgrund der vielfachen globalen Unruheherde sehr schwierig, was mit der merklicher Zurückhaltung von Käufern beobachtet werden kann. Erschwerend kommt im vorliegenden Fall hinzu, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Daher wird eine über die bereits im Zuge der Vergleichspreisanpassung hinausgehende Marktanpassung angebracht, die nach sachverständigem Ermessen mit einem Abschlag von – 3 % eingeschätzt wird.

V5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Hier werden üblicherweise die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts berücksichtigt.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -14.000,00 € |
| • Unterhaltungsstau (vermutet): 90 m ² x 150 €/m ² = rd. -14.000,00 € | |

4.5 Verkehrswert für die Wohnung Nr. 9

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **131,16/10.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 82377 Penzberg, Musterstr. XX, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichnet

| | | |
|-------------------|-----------|----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| <i>Penzberg</i> | 5199 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | |
| <i>Penzberg</i> | xy/x | |

wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2025 mit rd.

403.000,00 €

(in Worten: vierhundertdreitausend Euro)

geschätzt.

Gräfelfing, den 29.03.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 148), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau: Grundstücksmarktbericht 2023

6 Verzeichnis der Anlagen

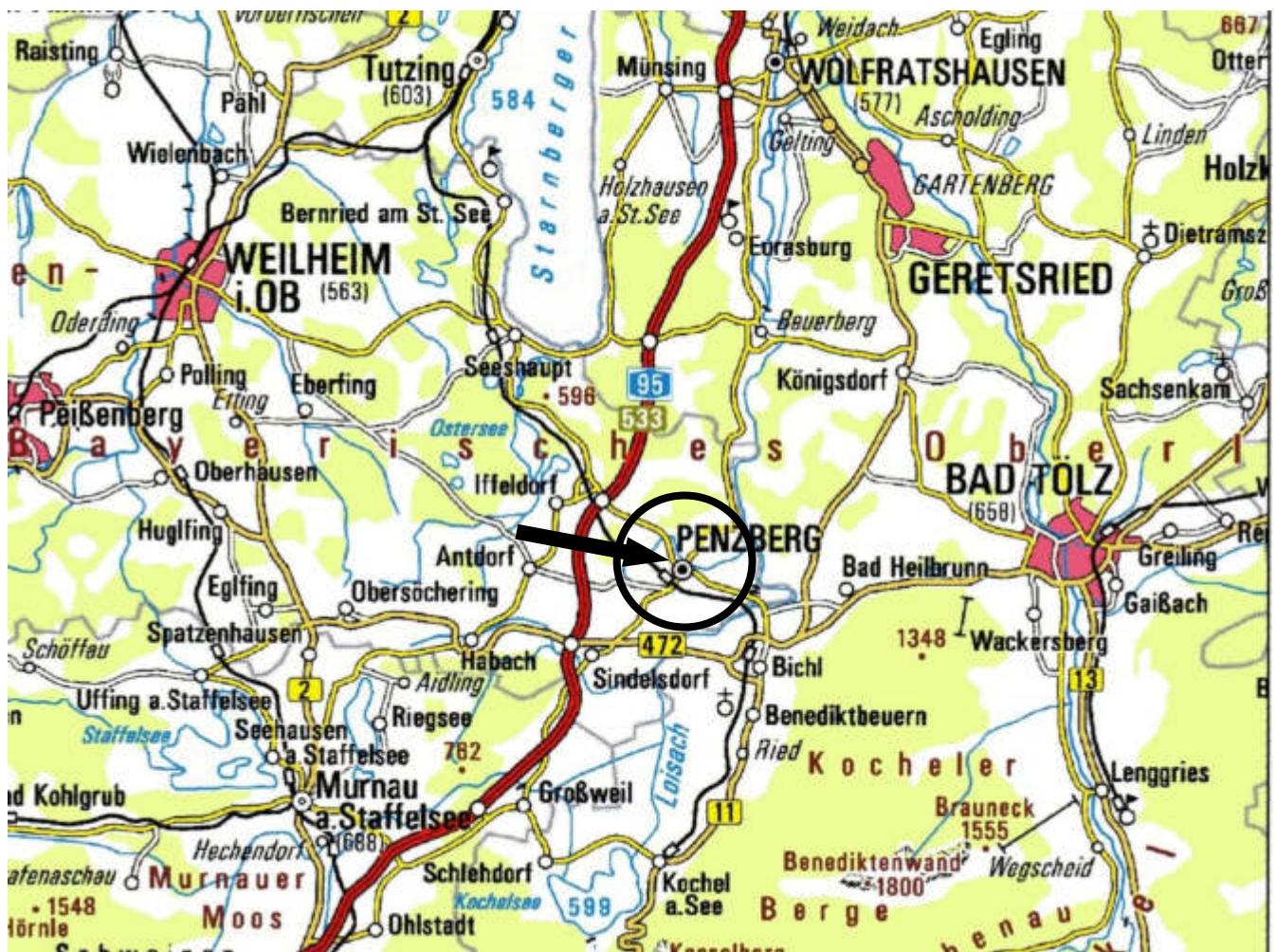
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte und dem Stadtplan von Penzberg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Außenansichten 3
 - 4-4: Fotos Innenansichten

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

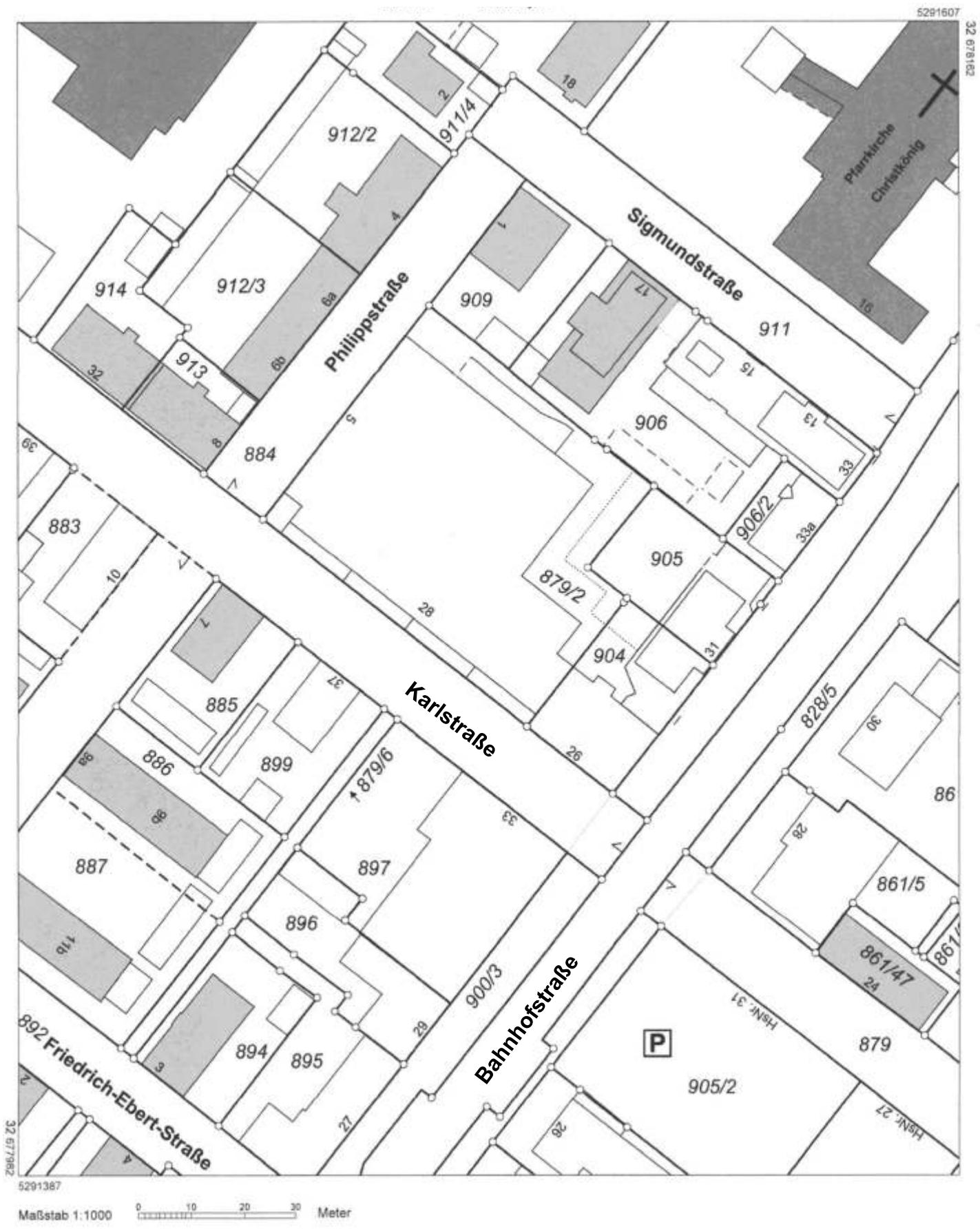
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte und dem Stadtplan von Penzberg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 3: Grundriss 2. Obergeschoß



Grundriss 2. Obergeschoß

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt
Südseite
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 9



Bewertungsobjekt
Süd und Westseite



Karlstraße 28
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 9



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Zugang zum Haus
Karlstraße 28 mit
Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 9



Zugang zum Haus
Karlstraße 28



Hauseingang
Karlstraße 28



Anlage 4-3: Fotos Außenansichten 3

Karlstraße 28
Laubengang 2. OG
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 9



Wohnung Nr. 9



Karlstraße 28
2. OG



Anlage 4-4: Fotos Innenansichten

Karlstraße 28
Hauseingang



Treppenhaus



Ausgang zum
Laubengang 2. OG

