

Verkehrswertermittlung

gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 25064091

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

ANSCHRIFT **Straße**
 PLZ Ort

Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Eigentumswohnung Nr. 27
Tiefgaragenstellplatz Nr. 27

ANSCHRIFT **Straße**
 PLZ Ort

Bourdonstraße 3
85354 Freising

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

11.07.2025

**VERKEHRSWERT GEMÄß
§ 194 BAUGB**

330.000 EUR

. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 36 Seiten und wurde für den Auftraggeber digital und 2x in papierhafter Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	7
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	10
3.1 Grundbuch Wohnung	
3.2 Grundbuch Tiefgaragenstellplatz	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.4 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.5 Art und Maß baulicher Nutzung	
4. Gebäude	16
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung (allgemein)	
4.4 Baubeschreibung (bewertetes Sondereigentum Nr. 27)	
4.5 Baulicher Zustand	
4.6 Hausverwaltung	
4.7 Außenanlagen / Freiflächen	
5. Wertermittlungsverfahren	20
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	21
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	26
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
7.3 Verkehrswert	
8. Verfasser	27

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten sind zwei Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flurstück 1439, 1439/2 u.a. der Gemarkung Freising. Mit dem Miteigentumsanteil von 4,454/1.000 ist das Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoss mit der Bezeichnung Nr. 27 gemäß Aufteilungsplan verbunden. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ebenfalls mit „27“ bezeichnet. Mit dem Miteigentumsanteil von 0,21/1.000 ist das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz mit der Bezeichnung Nr. 27 gemäß Aufteilungsplan verbunden. Sonstige Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte sind nicht mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 06.06.2025 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 06.06.2025 erteilt.
Wertermittlungstichtag	11.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	<u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) Frau Dr. Karen Königsberger (Mitarbeiterin des Sachverständigen) die Schuldnerin Die Gläubigerseite hat telefonisch mitgeteilt, dass Sie nicht am Termin teilnehmen wird. <u>Besichtigungsumfang</u> Insofern besichtigte der Verfasser die Außenanlagen und die Bebauung von außen einschließlich Umfeld. Zudem konnten innen die Wohnung, der Keller und die allgemein zugänglichen Bereiche im Haus wie Treppenhaus und Zubehörräume besichtigt werden. Der Zugang zur Tiefgarage war versperrt. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität der Wohnung Nr. 27 wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Kellerabteile wurden offensichtlich getauscht, die örtliche Beschriftung passt nicht mit dem Aufteilungsplan zusammen. Hieraus ergibt sich jedoch kein relevanter Nachteil, weil die betroffenen Kellerabteile gleichwertigen Nutzwert haben und zudem auch zurückgetauscht werden können.

Die Identität des Tiefgaragenstellplatzes ergibt sich aus dem Aufteilungsplan, konnte wegen fehlender Zugänglichkeit aber nicht überprüft werden.

Unterlagen

- Beschluss und Auftragsschreiben des Amtsgerichts Landshut
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Ablichtung des Grundbuches Blätter 9962 und 10177 vom 15.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.05.2025
- Teilungserklärung URNr. 2118/77 vom 02.08.1977 mit Anlagen
- Auszug aus dem Aufteilungsplan als Anlage zur Teilungserklärung
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 23.06.2025
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses, Auskunft vom 16.07.2025
- Einsicht in den Bayernviewer „Bauleitplanung“ am 20.08.2025
- Auskunft zu Erschließungskosten, durch die Stadt Freising, erteilt am 26.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, erteilt durch das Landratsamt Freising am 04.07.2025
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 20.08.2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.09.2023, 15.11.2023, 03.07.2024 und 14.11.2024
- Wirtschaftsplan 2025 der Hausverwaltung mit Angaben zur aktuellen Wohnlast vom 16.10.2024
- Nachweis der Verwalterbestellung vom 15.11.2023
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt im Landkreis Freising
- aktuelle Karten von Freising sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die für die Wertermittlung übernommene Wohnfläche wurde aus dem Plan entnommen und an Hand eigener Messungen plausibilisiert.

Die Ergebnisse der Berechnung sind nur für diese Bewertung geeignet.

Bei Berechnungen auf Basis von Excel wird darauf hingewiesen, dass die programmtechnische Genauigkeit im Einzelfall geringer sein kann als die mathematische Genauigkeit, ohne dass sich daraus Einflüsse auf das Bewertungsergebnis ableiten lassen.

Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Fotoanlage ist Bestandteil der Baubeschreibung. Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
Bodenverhältnisse	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen. <u>Altlasten</u> Das Grundstück ist seit Jahrzehnten mit einer Eigentumswohnanlage bebaut. Aus der vorhandenen Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Freising ergibt sich, dass im Altlastenkataster keine Einträge vorhanden sind. Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.
Hochwasser	Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ o.ä. dargestellt ist.
Denkmäler, Bodendenkmäler	Gemäß online-Einsicht in die Denkmalliste sind für die zu bewertende Grundstücksfläche keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.
Abkürzungen	BauGB = Baugesetzbuch BauNVO = Baunutzungsverordnung EnEV = Energieeinsparverordnung KAG = Kommunalabgabengesetz VW-RL = Vergleichswertrichtlinie Wfl. = Wohnfläche

GND = Gesamtnutzungsdauer
RND = Restnutzungsdauer

EG = Erdgeschoss
OG = Obergeschoss
DG = Dachgeschoss
Stpl. = Stellplatz

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Grundriss/Aufteilungsplan
- Flurkartenausschnitt
- Stadtplan
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Stadt	Freising
Einwohner	ca. 48.928 gemäß Wikipedia 31.12.2024
Landkreis	Freising
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung	Die Große Kreis- und Universitätsstadt liegt etwa 30 km nördlich von München und bietet dank umfangreicher Infrastruktur, günstiger Verkehrslage sowie des starken Arbeitsmarktes hohe Lebensqualität. Sie zählt zu den gefragtesten Wohnorten in der nördlichen Region München. Freising war bis 1803 Mittelpunkt des Bistums. Aus dieser Zeit sind viele barocke Kirchenbauten und die historische Innenstadt erhalten. Bekannte ansässige Unternehmen und Institutionen sind die Brauerei Weißenstephan, Texas Instruments, die Krones AG und Fakultäten der Technischen Universität München. Freising bietet umfangreich Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Auf Grund der Nähe zum Flughafen, der guten Infrastruktur und der Etablierung der Hochschule ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren steigend und größer als das Angebot. Die Stadt ist verkehrsmäßig durch die Autobahn A 92 und einen Regionalbahnhof mit Anschluss an die S-Bahn nach München gut erreichbar. Der Flughafen München liegt etwa 7 km entfernt. Das nördliche Umland von Freising ist auch heute noch ländlich und von Landwirtschaft und Handwerk geprägt, im südlichen Umland hat die Landwirtschaft durch die Ansiedlung von Großunternehmen, v.a. im Bereich Neufahrn (u.a. Ikea, Rewe), an Bedeutung verloren. Die Arbeitslosenrate ist in Freising auch für bayerische Verhältnisse traditionell sehr niedrig bei stark zunehmender Einwohnerentwicklung, die Kaufkraft ist überdurchschnittlich.	
--------------	--	--

Kennzahlen des Standorts	Arbeitslosenrate im Kreis (Stand 7/2025)	3,3 % (Bayern 4,0 %, Bund 6,3 %)
	Kaufkraftkennziffer im Kreis (gemäß MB-Research 2024)	111,8 (Bundesdurchschnitt 100)
	Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern)	zunehmend mit 2,5 % bis 7,5 %

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Bourdonstraße am nördlichen Stadtrand von Freising.

Die Bourdonstraße erschließt zusammen mit anderen Straßen ringförmig eine ab den 1970er Jahren entstandene Großwohnsiedlung mit größeren Eigentumswohnanlagen ähnlich dem Bewertungsobjekt, aber auch kleinteiligen Reihenhauserzeilen.

Die Lage am Stadtrand ist auch durch die städtebauliche Entwicklung „Steinpark“ mit Neubauten und Einkaufszentrum „Steincenter“ auf einem früherem Kasernengelände bekannt.

Zum Geschäftszentrum Obere / Untere Hauptstraße sind es ca. 1,5 km.

Die Bourdonstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und rund 7 m breit. Daneben gibt es einen Gehweg, durch Grünstreifen getrennt. Vor dem Objekt sind Parkbuchten angeordnet.

Die umliegende Bebauung sind mehrgeschossige Wohnhäuser, die zur gegenständlichen Eigentumswohnanlage gehören, sowie ähnliche Geschossbauten auf durchgrünten Grundstücken. In einem Bauteil sind auch gewerbliche Nutzungen (Gastronomie) im Erdgeschoss vorhanden.

Immissionen

keine störenden

Parkmöglichkeiten

Parkmöglichkeiten sind im unmittelbaren Umfeld in geringem Umfang gegeben

Geschäfte

Steincenter mit gutem Geschäftsangebot: ca. 150 m

Innenstadt mit breitem Geschäftsangebot; ca. 1,5 km

örtliche Infrastruktur

Freising verfügt über Kitas, Schulen aller Schulformen sowie Freizeiteinrichtungen und Behörden eines Oberzentrums

soziale Struktur im Viertel

durchschnittlich für eine solche Siedlungsstruktur

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Freising liegt etwa 30 km nördlich von München.

Die Entfernung zum Flughafen München beträgt rund 7 km.

Freising verfügt über Regionalbahnhof und S-Bahn-Anschluss an den MVV München. In Freising verkehren Busse.

Freising selbst ist über Bundesstraßen (B 11 und B 301) sowie die Autobahn A 92 mit mehreren Auffahrten gut an das Fernstraßennetz angebunden. In etwa 14 km ist das Kreuz „Neufahrn“ erreichbar mit Anbindung an die A 9.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Landshut	32 km
München	33 km
Anschlussstelle „Freising Mitte“ der A 92	4 km
Flughafen München	7 km
Bushaltestellen	ca. 200 m
Bahnhof Freising	2 km

Beurteilung der
Verkehrsanbindung

individuell
öffentlich

durchschnittlich
durchschnittlich

2.4 Beurteilung

Mittlere Wohnlage am Stadtrand, mit gewissen Verkehrseinflüssen und guter Infrastruktur

3. Grundstück

3.1 Grundbuch Wohnung

Amtsgericht Freising
Grundbuch von Freising
Blatt 9962
amtlicher Ausdruck vom 15.05.2025
Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Freising Freising		Band 226	Blatt 99 6 2	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	qm	
1	2	a/b	c			4			
1	-	4,454 4,054 / 1000	Miteigentumsanteil an Grundstück			2	27	57	
		1439	Wiesberg, Bauland						
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. 027; dem Abstellplatz in der Tiefgarage; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. ; dem Gewerraum; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 221 bis Bd. 234, Bl. 9771 bis Bl. 10254); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Veräußerung an andere Wohnungseigentümer der gleichen Gemeinschaft, an den Ehegatten oder an Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt, oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind; für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird; Veräußerung durch einen Konkursverwalter; Weiterveräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums, welches ein Grundrechtspfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums bezugnahme auf Bewilligung vom 2.8.1977, -URNr. 2118/77/Notar Dr.Kuntz; übertragen aus Bd. 237 Bl. 10341; eingetragen am 21.11.78							



Amtsgericht Freising		Freising		Band 2 2 6 Blatt 9 9 6 2	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 2
Grundbuch von						
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a m²
1	2	a / b	c		4	
			3			

		1439/3	Philipp-Dirr-Straße 32, Wohnhaus, Hofraum, Garten,		-	01	87
		1439/9	Philipp-Dirr-Straße 12, Wohnhaus, Hofraum, Garten,		-	01	42
		1439/14	Philipp-Dirr-Straße 2, Wohnhaus, Hofraum, Garten,		-	01	96
		1439/15	Veit-Adam-Straße 29, Wohnhaus, Hofraum, Garten,		-	02	42

Amtsgericht Freising
Grundbuch von Freising

Band 2 2 6 Blatt 9 9 6 2 Bestandsverzeichnis

Einlegebogen
3

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
		1439/21	Veit-Adam-Straße 17, Wohnhaus, Hofraum, Garten,	-	02	51
		1439/22	Veit-Adam-Straße 15, Wohnhaus, Hofraum, Garten,	-	02	64
		1439/23	Veit-Adam-Straße, Wohnhaus, Hofraum, Garten,	-	04	57
		1439/24	Bei der Veit-Adam-Straße, Weg,	-	01	61
		1439/25	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,	-	01	94
		1439/26	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,	-	00	78
		1439/27	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,	-	00	81
		1439/28	An der Philipp-Dirr-Straße, Stellplatz,	-	01	91
		1439/31	An der Veit-Adam-Straße, Stellplatz,	-	00	55
		1439/32	An der Bourdonstraße, Tiefgaragen, Hofraum, Garten,	-	09	29
		1439/33	An der Bourdonstraße, Aschentonnenhaus, Hofraum, Stellplatz,	-	01	57
		1439/34	An der Bourdonstraße, Stellplatz,	-	02	14
		1439/35	An der Bourdonstraße, Hofraum,	-	01	23
		1439/41	An der Bourdonstraße, Grünanlage,	-	00	01

Gemäß FN 4539 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:			
1439	Bourdonstraße 2, 4, Gebäude- und Freifläche	38	61
1439/2	Veit-Adam-Straße 31, Bourdonstraße 1, 3, Gebäude- und Freifläche	90	43
eingetragen am 07.11.2007.			

Abteilung I (Eigentümer)

aus Datenschutzgründen ohne Angabe

3.2 Grundbuch Tiefgaragenstellplatz

Amtsgericht Freising
Grundbuch von Freising
Blatt 10177
amtlicher Ausdruck vom 15.05.2025
Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Freising Grundbuch von Freising		Band 232 Blatt 10177		Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a/b	c	4		
1	-	0,810 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 1439 Wiesberg, Bauland		2	27	57
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. 309; dem Abstellplatz in der Tiefgarage; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. 309 127; dem Gewerberaum; im Aufteilungsplan (Teilungsverzeichnis) bezeichnet mit Nr. 309 127; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 221 bis Bd. 234, Bl. 9771 bis Bl. 10254); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Veräußerung an andere Wohnungseigentümer der gleichen Gemeinschaft, an den Ehegatten oder an Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt, oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind;				

für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird; Veräußerung durch einen Konkursverwalter; Weiterveräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums, welches ein Grundrechtspfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 2.8.1977, -URNr. 2118/77/Notar Dr.Kuntz; übertragen aus Bd. 237 Bl. 10341; eingetragen am 21. 11. 78

Amtsgericht Freising		Freising		Band 232 Blatt 10177		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von								2	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
1	2	a/b	c			4			
		1439/3	Philipp-Dirr-Straße 32, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	01	87	
		1439/9	Philipp-Dirr-Straße 12, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	01	42	
		1439/14	Philipp-Dirr-Straße 2, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	01	96	
		1439/15	Veit-Adam-Straße 29, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	02	42	

Amtsgericht Freising Grundbuch von Freising				Band 232 Blatt 10177		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 3	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
									a/b
1	2	3				4			
		1439/21	Veit-Adam-Straße 17, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	02	51	
		1439/22	Veit-Adam-Straße 15, Wohnhaus, Hofraum, Garten,			-	02	64	
		1439/23	Veit-Adam-Straße, Wohnhaus, Hof- raum, Garten,			-	04	57	
		1439/24	Bei der Veit-Adam-Straße, Weg,			-	01	61	
		1439/25	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,			-	01	94	
		1439/26	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,			-	00	78	
		1439/27	Bei der Philipp-Dirr-Straße, Weg,			-	00	81	
		1439/28	An der Philipp-Dirr-Straße, Stell- platz,			-	01	91	

1439/31	An der Veit-Adam-Straße, Stellplatz,	-	00	55
1439/32	An der Bourdonstraße, Tiefgaragen, Hofraum, Garten,	-	09	29
1439/33	An der Bourdonstraße, Aschentonnen- haus, Hofraum, Stellplatz,	-	01	57
1439/34	An der Bourdonstraße, Stellplatz,	-	02	14
1439/35	An der Bourdonstraße, Hofraum,	-	01	23
1439/41	An der Bourdonstraße, Grünanlage,	-	00	01
Gemäß FN 4539 beschreibt sich das Grundstück nun- mehr wie folgt:				
1439	Bourdonstraße 2, 4, Gebäude- und Freifläche		38	61
1439/2	Veit-Adam-Straße 31, Bourdonstraße 1, 3, Gebäude- und Freifläche		90	43
eingetragen am 07.11.2007.				

Abteilung I (Eigentümer)

aus Datenschutzgründen ohne Angabe

3.3 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	das Grundstück ist weitgehend eben, die Zufahrten und Zuwegungen liegen auf Straßenniveau
Zuschnitt	unregelmäßig/rechteckig - siehe Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	zweckmäßig im Hinblick auf Zuschnitt und Topographie
Ausdehnungen	gesamtes Areal in Nord-Süd-Richtung rund 120 m in Ost-West-Richtung rund 100 m
Zufahrten	Das Grundstück liegt an öffentlichen Straßen, über die auch die Zufahrten und Zugänge erfolgen.
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt Freising vom 26.06.2025 sind derzeit alle Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG bezahlt, Rückstände nicht vorhanden. Informationen zu sonstigen, noch offenen Erschließungskosten liegen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige zukünftig anfallende Kosten anteilig zu tragen wären, entsprechend dem ideellen Miteigentumsanteil.

3.4 Wertbeeinflussende Merkmale

Abteilung II	Der jeweils eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Abteilung III des Grundbuchs	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden nicht berücksichtigt.
Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Art und Maß baulicher Nutzung

Hinweise, dass die aufstehende Bebauung nicht genehmigt sein könnte oder nicht genehmigungsfähig wäre, liegen nicht vor.

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Die am 30.04.1975 bestandskräftig gewordene 1. Änderung des Bebauungsplan „Mainburger Berg“ setzt fest:

- Nutzungsart = WR Reines Wohngebiet
- Geschossigkeit = V
- geschlossene Bauweise
- festgelegter Bauraum
- max. Grundflächenzahl GRZ = 0,2
- max. Geschossflächenzahl GFZ = 1,0

Hinweise:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

Art und Maß baulicher Nutzung des Grundstücks allgemein haben auf die Werthaltigkeit eines Sondereigentums (Eigentumswohnung) nur mittelbar Einfluss. Ein Abbruch des vorhandenen Gebäudebestands und eine etwaige Neubebauung sind in der Regel nur mit einstimmigen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft möglich. Dabei sind auch die Regelungen in der Teilungserklärung zum Wiederaufbau zu beachten.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist Teil einer Eigentumswohnanlage mit über 200 Wohnungen, die sich über mehrere Flurstücke erstreckt.

Baujahr	unbekannt, Teilungserklärung von 1977 und Typschild im Aufzug von 1976 lassen auf ein Baujahr um 1976/1977 schließen
Baukörper Bourdonstraße 3	ein Baukörper in einer Hauszeile mit einem mittigen Treppenhaus, Erschließung von je sieben Wohnungen je Etage über ein Treppenhaus mit Personenaufzug
Zahl der Geschosse	Unterkellerung/Tiefgarage, Erdgeschoss, sieben Obergeschosse
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Wohnung Nr. 27 im 3. Obergeschoss (rechts vom Treppenhaus), der Wohnung ist laut Aufteilungsplan das mit Nr. 27 beschriftete Abteil im Keller zugeordnet. Der Tiefgaragenstellplatz ist laut Aufteilungsplan mit der Nummer 27 bezeichnet-

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 27 ergibt sich nach Plan zu rd. 69 m². Die im Plan angegebenen Maße und Flächen wurden bei der Besichtigung plausibilisiert.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Vorgaben der WoFIV, die Loggia wird dabei mit ¼ berücksichtigt.

Raum	Fläche m ²	Faktor	
Wohnraum	24,12	1	24,12
Küche	12,16	1	12,16
Schlafrum	18,65	1	18,65
Diele	6,77	1	6,77
Bad	3,96	1	3,96
Loggia	13,4	0,25	3,35
			69,01

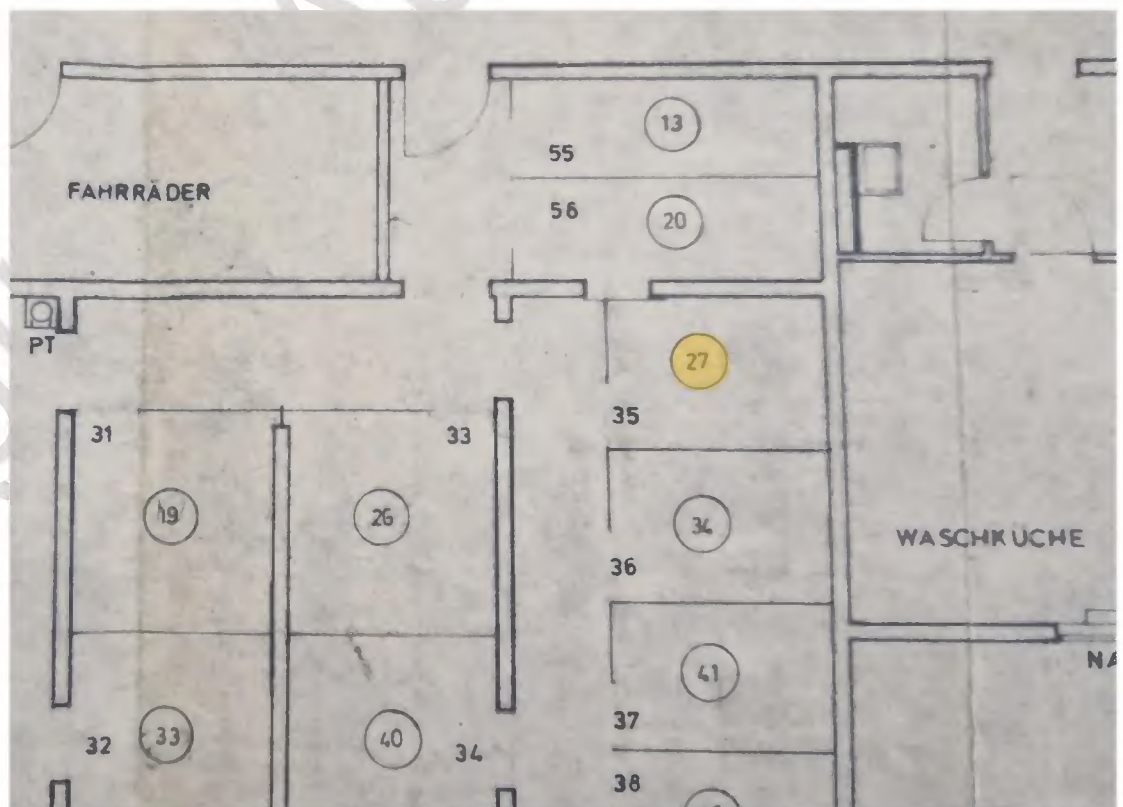
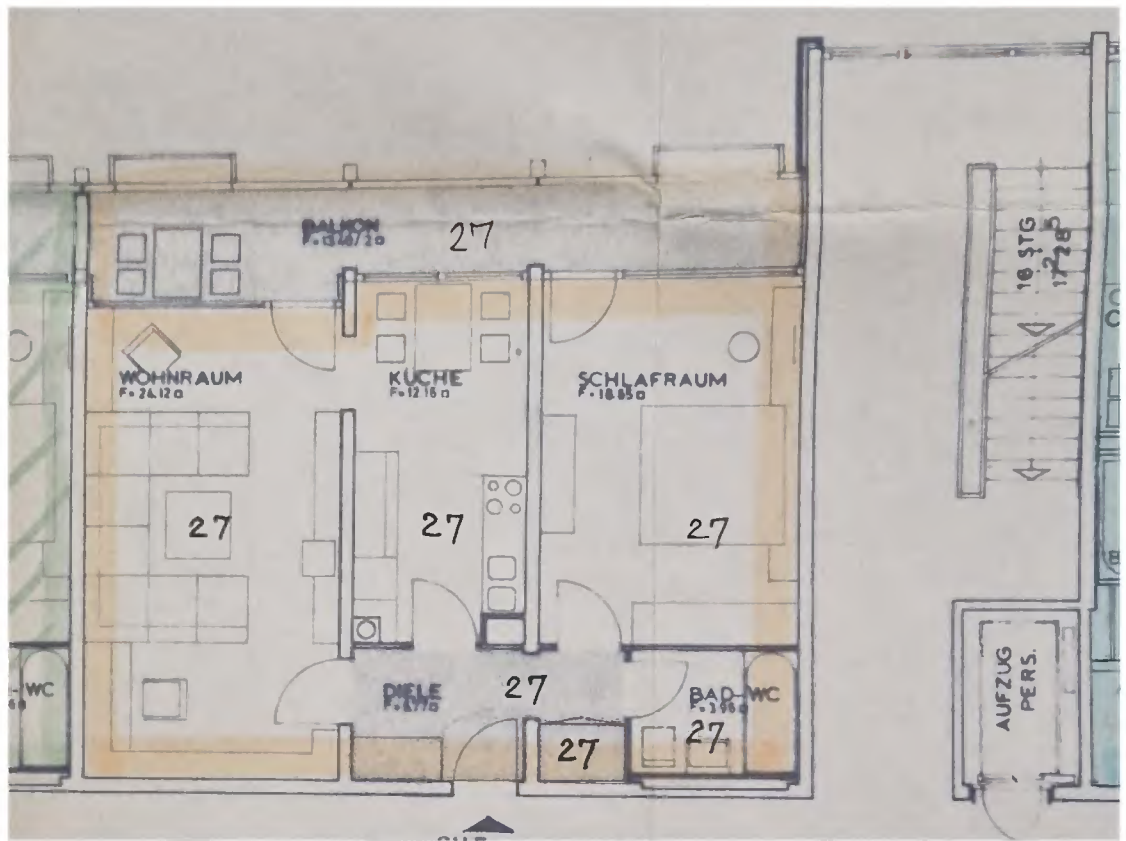
Die Wohnung ist eine typische 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und innenliegendem Bad.

Alle Räume und die überdachte Loggia sind nach Osten orientiert.

Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen und gut nutzbaren Standard-Grundriss, der auch noch heutigen Wohnvorstellungen genügt.

Ein übliches Kellerabteil in Holzlattenbauweise.

Grundriss nach Aufteilungsplan
(unmaßstäblich)



4.3 Baubeschreibung (allgemein)

Konstruktion	Massivbauweise
Kellerwände	Beton
Kellerdecke	Beton
Außenwände	Mauerwerk verputzt
Geschossdecken	Beton
Dach/Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	nicht erkennbar
Entwässerung	Blech o.ä.
Haustechnik	insgesamt dem Baujahr entsprechender, durchschnittlicher Standard
Heizungssystem	zentrale Beheizung
elektrische Anlagen	objekttypisch-funktionale Ausstattung angenommen
Ausbau	insgesamt durchschnittlicher Standard
Fenster	originale Holz- oder vor einigen Jahren eingebaute Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach)
Haustüre	verglaste Metalltüre
Treppen	einläufige Treppe, Ausführung als massive Treppe mit Natur- und Kunststeinbelag
Aufzüge	ein Personenaufzug
Garagen	Tiefgarage

4.4 Baubeschreibung (bewertetes Sondereigentum Nr. 27)

Fenster	Holz, teils feststehend, isolierverglast
Böden	Vinyl/Laminat in Fliesenoptik
Türen	glatte Futtertüren
Sanitärausstattung	großflächig gefliestes Bad mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken und WC
Elektro	funktionale Ausstattung
Modernisierungsgrad	Teilmodernisierung / Durchführung von Schönheitsreparaturen seit 2022

Kellerabteil	in Holzlattenbauweise
Tiefgarage	laut Plan gewöhnliche Massivbauweise
Inventar	Der Wert etwaigen vorhandenen Inventars ist nicht im Verkehrswert enthalten.

4.5 Baulicher Zustand

Die Anlage wurde seit Errichtung 1976/77 regelmäßig normal gepflegt und instand gehalten. Ein gesondert zu berücksichtigender Instandhaltungsbedarf ist am Gemeinschaftseigentum nicht erkennbar.

Treppenhaus und Keller haben durchschnittlichen Zustand.

4.6 Hausverwaltung

Aus den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 und 2024 kann kein Handlungsbedarf entnommen werden, der über die üblichen und regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen oder Nachrüstpflichten einer großen und älteren Eigentumswohnanlage hinausgeht.

Aktuell beträgt das Hausgeld 202,22 EUR für die Wohnung und 14,37 EUR für den Tiefgaragenstellplatz monatlich.

Hinweis: Das Wohngeld wurde aus der vorgelegten Wohnlastberechnung der Hausverwaltung abgeleitet, in dem verbrauchsabhängige und auf Mieter umlagefähige Kosten herausgerechnet wurden.

4.7 Außenanlagen / Freiflächen

Das Grundstücksareal hat befestigte (asphaltierte und gepflasterte) Verkehrsflächen, als Zuwegung zu den Hauseingängen und Tiefgarage. Die Grundstücksbefestigungen haben gebrauchten Zustand.

Sonstige Grundstücksbereiche wie Vorgarten und Bereich hinter dem Haus sind in zweckmäßiger Art mit Rasen, Büschen und Bäumen gestaltet.

Das Grundstück der Anlage ist nicht eingefriedet.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

Der Verkehrswert soll zum Stichtag der Bewertung den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Standard-Einfamilienhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Nachfolgend wird das Vergleichswertverfahren auf Grund der Grundstücks- und Objektstruktur sowie einer ausreichenden Zahl vergleichbarer Kauffälle angewendet.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien. Das Ertragswertverfahren wird daher für diese Bewertung nicht herangezogen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser. Zur Ermittlung werden Normalherstellungskosten oder übliche Herstellungskosten herangezogen, Einflüsse des Alters der Bebauung und ortsübliche Marktanpassungen sind zusätzlich zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwerts verzichtet, da sich aus dem Marktgeschehen ergibt, dass der Sachwert nicht maßgeblich für den Verkehrswert ist.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Eigentumswohnungen erfolgt im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente
 - Lage im Ortsgebiet
 - Lage innerhalb der Anlage
- Größe und Struktur der Anlage
- Wohnwert
- Größe der Wohnung
- Grundriss und Zimmerzahl
- Umfang an Sondernutzungsrechten und Zubehörräumen
- Wohnungsausstattung
- Zustand (neu und Erstbezug / gebraucht).

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit 69 m² Wohnfläche, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz in einer größeren Wohnanlage aus den 1970er Jahren.

Insgesamt handelt es sich um einen mittleren, teilmodernisierten Wohnwert. Vorteilhaft ist der Balkon und die gute Infrastruktur Freisings.

6.2 Marktgeschehen

Auf Grund der Zugehörigkeit zum weiteren Ballungsraum München, aber dem gegenüber der Stadt München niedrigeren Preisniveau bei guter Infrastruktur ist Freising ein gefragter Wohnstandort.

Der Eigentumsmarkt, aber auch der Mietmarkt sind von erkennbarer Nachfrage gekennzeichnet.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden nachfolgend anonymisiert verwendet:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis in EUR	Wohnfläche in m ²
1	Q2/2022	326.000	72
2	Q2/2025	350.000	72
3	Q3/2023	245.000	59
4	Q3/2022	425.000	80
5	Q4/2024	310.000	72

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnungen aus der gleichen Wohnanlage, insofern mit gleichen Eigenschaften hinsichtlich Lage, Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand des Gemeinschaftseigentums, Umfang an Zubehörräumen etc. Auch liegen Informationen zur Wohnfläche, baulichem Zustand, vermietetem oder unvermietetem Zustand, Umfang an Stellplätzen sowie sonstiger Umstände vor.

Die Vergleichsobjekte wurden persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf Wohnungen mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand ohne größere bzw. erheblich wertbeeinflussende Modernisierungen. Lediglich bei Kauffall 3 sind Bad und Küche renovierungsbedürftig. Dies drückt sich in einem etwas geringeren Kaufpreis aus, was mit einem pauschalen Zuschlag ausgeglichen wird.

Die angegebenen Kaufpreise enthalten jeweils Anteile für einen Tiefgaragenstellplatz, da Wohnung und Tiefgaragenstellplatz zusammen veräußert wurden.

Lediglich Kauffall Nr. 4 ist eine Wohnung, die ohne Tiefgaragenstellplatz veräußert wurde. In diesem Fall wird der fehlende Wertanteil pauschal mit einem Zuschlag von 15.000 EUR berücksichtigt (entsprechend den vom Gutachterausschuss verwendeten Wertanteilen im Jahr 2022).

Mietverhältnisse sind nur für Kauffall 4 bekannt. Häufig werden Eigentumswohnungen zur Eigennutzung erworben, Überlegungen zu Renditen sind zweitrangig. Insofern sind Mietverhältnisse in der Mehrzahl der Kauffälle störend und werden von potenziellen Ewerbern preismindernd berücksichtigt. Im Bewertungsfall erscheint die Vermietung marktgewöhnlich. Als Ausgleich wird der Kaufpreis der vermieteten Wohnung sachverständig und pauschal um 3 % erhöht.

Alle anderen Objekte wurden laut Kaufpreissammlung unvermietet und frei verfügbar veräußert.

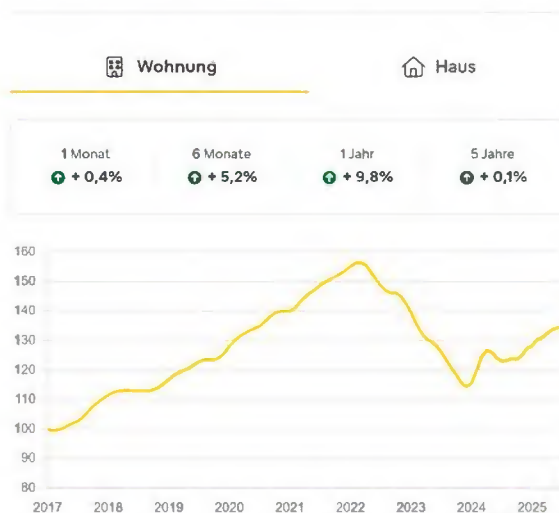
Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2022 bis 2025. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Freising sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilien-

börsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte widergeben.

Dazu veröffentlicht „Immowelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Freising:

Entwicklung der Immobilienpreise in Freising



Entwicklung der Verkaufspreise in Freising

Wohnung		Haus
Jahr	Ø Preis pro m²	Veränderung zum Vorjahr
2025	5.726 €	+6 %
2024	5.401 €	+11,3 %
2023	4.851 €	-19,8 %
2022	6.046 €	-7,3 %

Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preisänderungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Sie bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.

Auch die vom Verfasser aus eigener überregionaler Tätigkeit beobachteten Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik verdeutlicht diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis m² 2025	Ø Preis m² bei Kauf	Faktor Preisanpassung
von 2022 bis 2025	5.726 €	6.046 €	0,95
von 2023 bis 2025	5.726 €	4.851 €	1,18
von 2024 bis 2025	5.726 €	5.401 €	1,06
von 2025 bis 2025	5.726 €	5.726 €	1,00

Eine unterjährige oder auch weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Sonstiges

Sonstige Besonderheiten, die in Form von Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen wäre, sind nicht erkennbar.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²	Preisentwicklung	Anp. Sonstiges	angepasster Preis EUR/m ²
1	Q2/2022	326.000	72	0,95	1,00	4.301
2	Q2/2025	350.000	72	1,00	1,00	4.861
3	Q3/2023	245.000	59	1,18	1,05	5.145
4	Q3/2022	425.000	80	0,95	1,03	5.198
5	Q4/2024	310.000	72	1,06	1,00	4.564

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise

Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel

Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert. Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 4.814 EUR/m².

Median

Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als $\frac{1}{2}$ -Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 4.861 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“

Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 882 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um das arithmetische Mittel, innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Objekteigenschaften, insbesondere von Zustand, mittlerer Ausstattung und bereits durchgeführter Teilmodernisierung erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

4.800 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich für die Wohnung (inkl. Kellerabteil und mit TG-Stellplatz)

Wohnfläche	69 m ²
x vorläufiger Vergleichswert/m ²	4.800 EUR/m ²
vorläufiger Vergleichswert	331.200 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist eine Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Kellerraum sowie Tiefgaragenstellplatz in mittlerer Wohnlage von Freising.

Die Wohnung befindet sich in einer größeren Wohnanlage mit über 200 Wohnungen aus den 1970er Jahren und hat rd. 69 m² Wohnfläche; sie liegt im 3. Obergeschoss mit gut ausreichender Belichtung und Orientierung nach Osten. Der objekttypisch gut nutzbare Grundriss entspricht den Anforderungen des Kreises potenzieller Nutzer.

Das örtliche Marktgeschehen ist von Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die Kaufpreisfindung von Eigentumswohnungen erfolgt auf dem relevanten Immobilienmarkt im Vergleich mit bekannten Verkaufsfällen vergleichbarer Objekte. Der Verkehrswert wird daher sachgerecht vom Vergleichswert abgeleitet.

Marktanpassung

Gemäß ImmoWertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Vergleichswertableitung und den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall liegen keine bekannten Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

7.3 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für den Miteigentumsanteil von 4,454/1.000 (verbunden mit der Wohnung Nr. 27) und von 0,21/1.000 (verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 27) am Grundstück Flst. Nr. 1439 ff., Gem. Freising, Bourdonstraße 3 in 85354 Freising zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 mit gerundet

330.000 EUR

in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro

begutachtet.

Die Wertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung von vorhandenem Inventar für unvermieteten Zustand.

Eine Instandhaltungsrücklage in üblichem Umfang besteht, dies ist mittelbar im Verkehrswert berücksichtigt.

Kaufpreisaufteilung:

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses betragen in den Jahren 2024 und 2025 die Kaufpreisannteile von mitverkauften Tiefgaragenstellplätzen 18.000 EUR. Davon ausgehend ergibt sich:

Wertanteil Wohnung Nr. 27 mit Kellerabteil: 312.000 EUR

Wertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 27: 18.000 EUR

8. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 29.08.2025

Verfasser



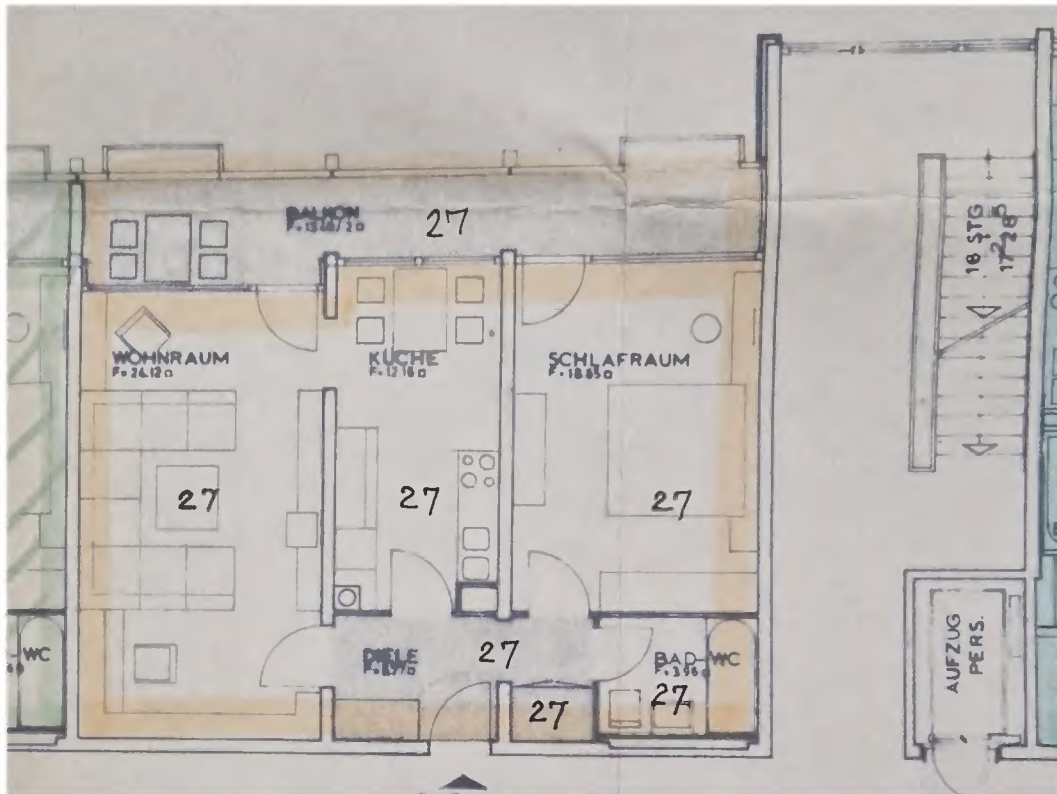
Kilian Königsberger

Das Gutachten wurde durch Kilian Königsberger höchstpersönlich erstellt.

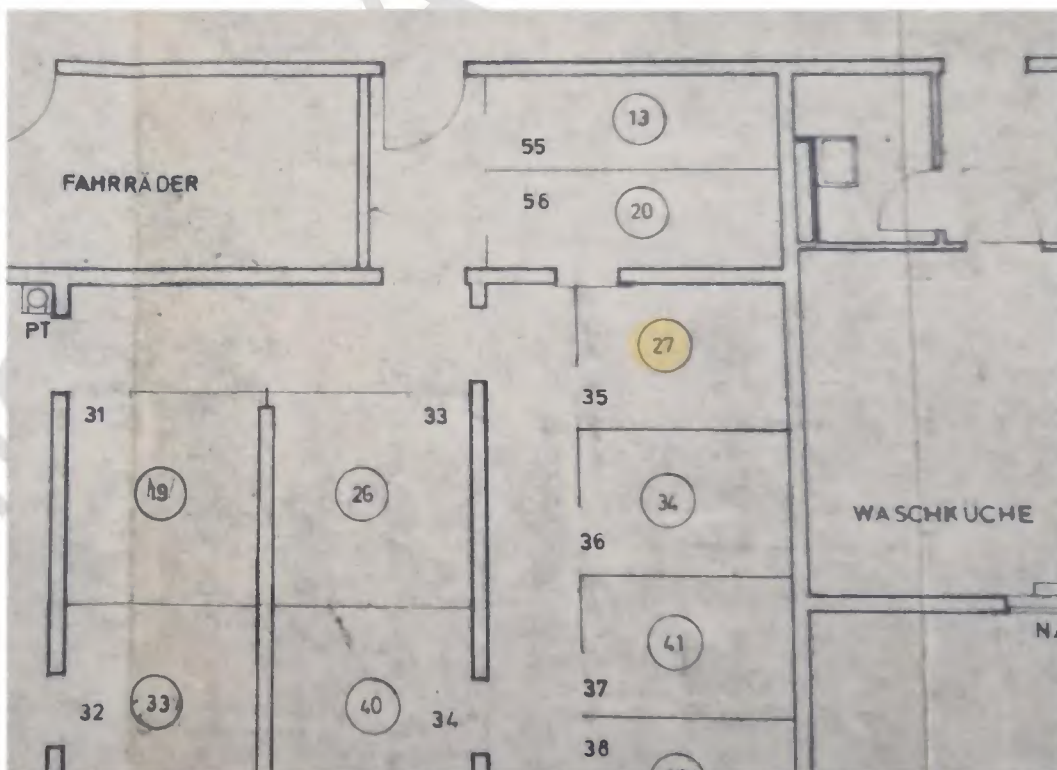
Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Der Unterzeichner ist zudem von der HypZert GmbH nach EN 45013 / ISO 17024 zertifizierter „Immobilien-gutachter HypZert CIS HypZert (F)“ für finanzwirtschaftliche Zwecke und Professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

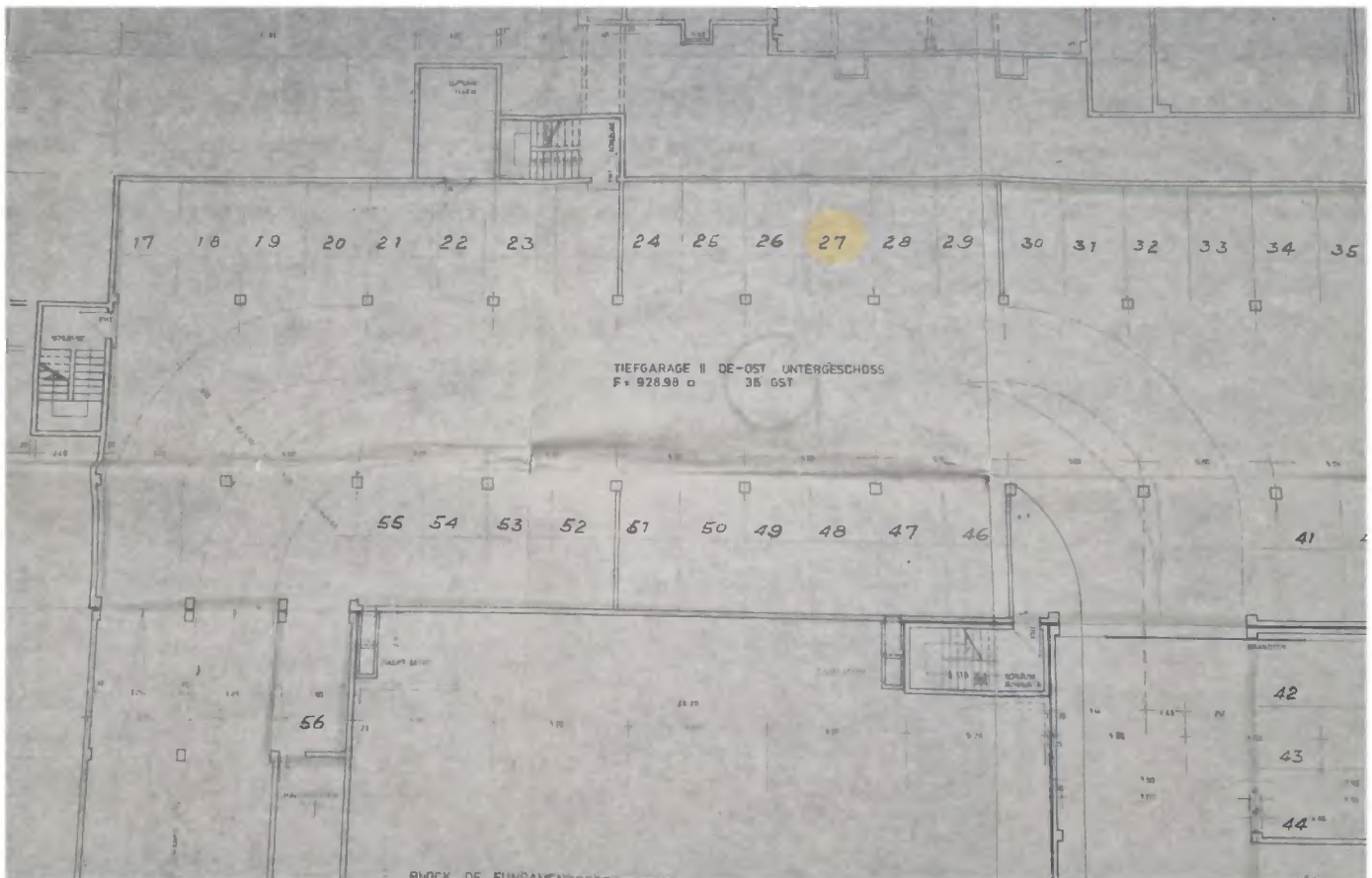
Grundriss Wohnung Nr. 27 unmaßstäblich verkleinert



Kellergrundriss unmaßstäblich verkleinert



Tiefgaragengrundriss unmaßstäblich verkleinert





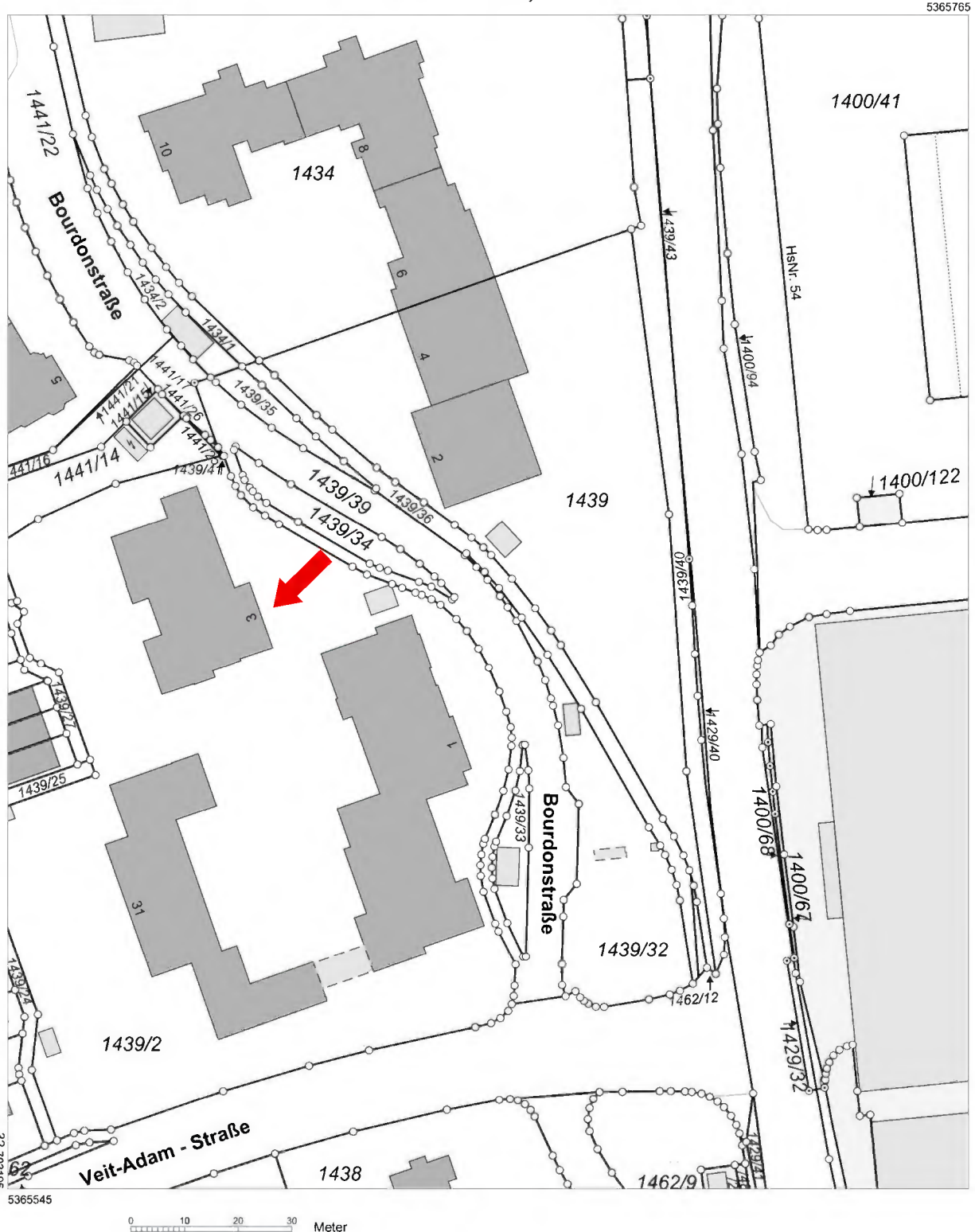
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 23.06.2025

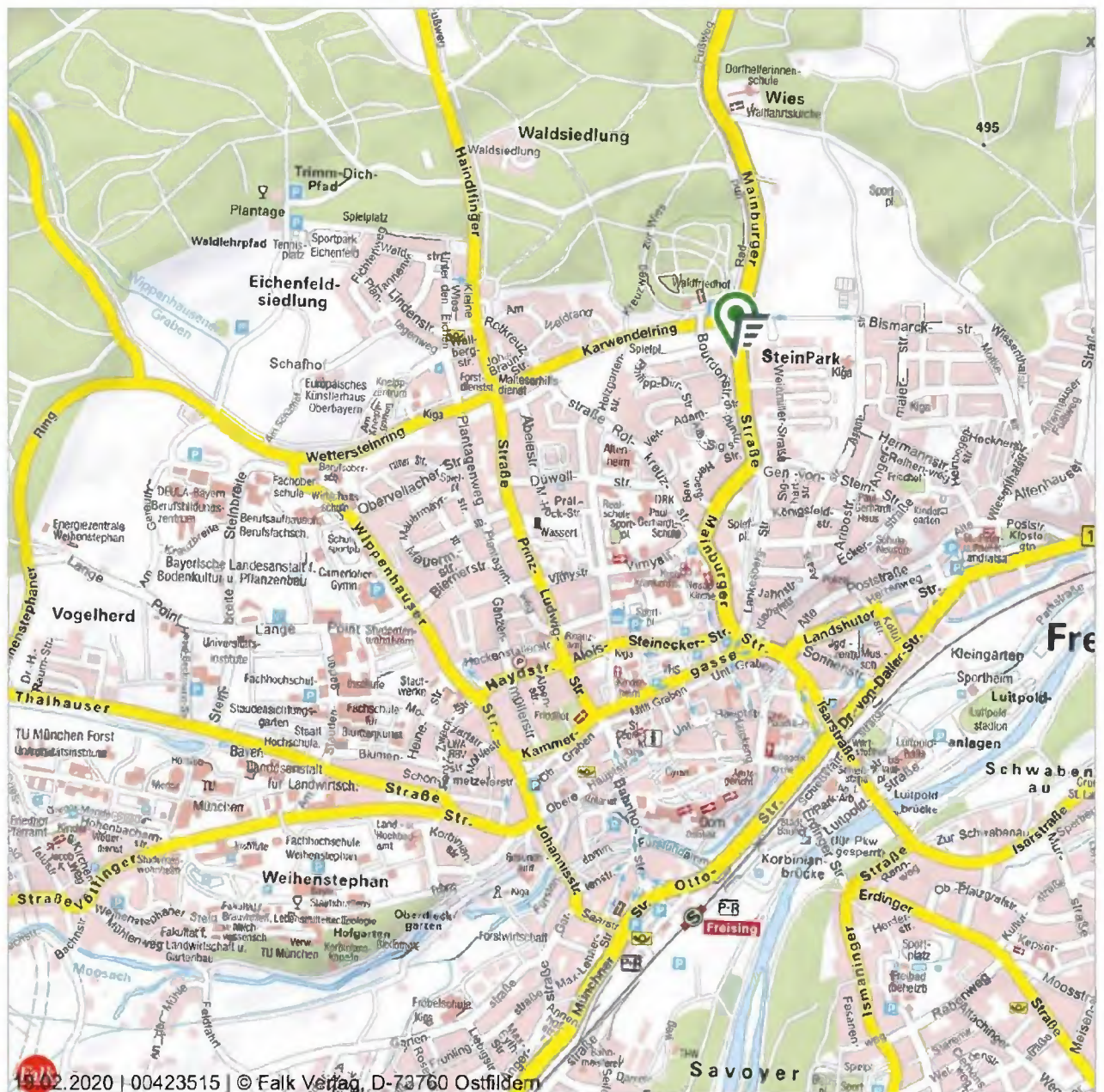
Flurstück: 1439
Gemarkung: Freising

Gemeinde: Freising
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



Regionalkarte MairDumont

85354 Freising , Oberbay, Bourdonstr. 4



unmaßstäblich
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00423515 vom 19.02.2020 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

Seite1



Fotodokumentation

Anlage an der Bourdonstraße 3



Nach Osten orientierte Seite, auf der sich auch Wohnung Nr. 27 befindet



Hauseingang



Treppenhaus



Hausflur



Küche





Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnungsflur



Bad



Balkon



Wohnungselektrik



laut Aufteilungsplan zugehöriges
Kellerabteil



bei der Besichtigung benanntes Kellerabteil



Tiefgaragenzufahrt

