

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Landkreis Ebersberg: Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Poing im Landkreis "Ebersberg", der östlich der LHST München liegt. Der Landkreis Ebersberg (rund 144.000 Einwohner) ist relativ ländlich geprägt mit vielen Wäldern, Wiesen und kleinen Orten – aber auch einigen wirtschaftlich starken Gemeinden (u.a. Poing, Vaterstetten).

Gemeinde Poing: Poing (derzeit 17.300 Einwohner) liegt im nordwestlichen Randbereich des Landkreises. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zur Stadtgrenze Münchens beträgt 8 km. Poing besteht aus den Gemeindeteilen Poing (Ort), Grub und Angelbrechting. Poing hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen wirtschaftlichen Standort mit ca. 1.300 Gewerbetrieben und Arbeitsgebern entwickelt (u.a. Stahlgruber, Canon Production Printing, Avnet EM, BayWa).

Siedlungsschwerpunkt: Poing ist ein Siedlungsschwerpunkt im östlichen Ausstrahlungsbereich der LHST München. Die bereits seit einigen Jahren kontinuierlich steigende Einwohnerzahl soll langfristig auf 19.000 steigen. Ein wesentlicher Baustein ist die sogenannte Siedlung „Am Bergfeld“, wo sich auch das Bewertungsobjekt befindet.

„Am Bergfeld“: Etwa in der Ortsmitte von Poing, nördlich der Gruber Straße, ist seit den 90-er Jahren eine komplett neue Siedlung mit Gartenstadt-Charakter gebaut worden. Es handelt sich um die Siedlung „Am Bergfeld“, die mit Grünanlagen durchzogen ist (siehe folgende Skizze). Die Siedlung wird derzeit noch nach Norden ergänzt.



Einkaufsmöglichkeiten:	Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomiemöglichkeiten befinden sich in dem neuen Ortszentrum von Poing, direkt an der S-Bahn-Station, das erst vor wenigen Jahren eröffnet wurde. Hier befindet sich auch ein Bürgerhaus.
Kindergärten, Schulen:	Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule liegen im Gehbereich in der gegenständlichen Siedlung.
Gymnasium:	Derzeit wird ein neues Gymnasium im nördlichen Teil der gegenständlichen Siedlung gebaut. Die voraussichtliche Fertigstellung wird im Jahr 2027/2028 sein. Für die Zwischenzeit ist eine Fahrt nach Markt Schwaben oder Vaterstetten erforderlich.
Freizeitwert:	<p>Das Sportzentrum von Poing liegt im Gehbereich (siehe Skizze oben). In ca. 2 km Entfernung befindet sich der „Wildpark Poing“, der größte Wildpark in Oberbayern mit Wölfen, Hirschen, Bären und anderen Tierarten. Es gibt u.a. Greifvogel-Shows.</p> <p>Die reizvolle umliegende Landschaft bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (u.a. Bergfeldsee, Bergfeldlandschaftspark und der Ebersberger Forst).</p>
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Straßenlage:	Das gegenständliche Wohngebäude liegt an der Ostseite der Straße „Mitterfeldring“, die alleinartig angelegt ist (siehe Foto Anlage 11). Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über Hauseingänge, die in Richtung begrünter Innenhof orientiert sind.
Mitterfeldring:	Der Mitterfeldring ist eine kaum frequentierte Anliegerstraße, die von der Kirchheimer Allee im Süden bis zu Gebrüder-Asam-Straße im Norden verläuft.
Umgebungsbebauung:	Die gegenständliche ETW-Anlage ist Bestandteil der o.a. Wohnsiedlung „Am Bergfeld“. Diese in den letzten 30 Jahren neu errichtete Siedlung besteht im südlichen Teil aus Mehrfamilienhäusern mit meist 4 Stockwerken und im nördlichen Teil der Siedlung aus Einfamilienhäusern (meist Reihenhäuser).
Einwohnerdichte:	Für die Bewertung ist von einer relativ hohen Einwohnerdichte im näheren Umfeld auszugehen.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die S-Bahn Haltestelle „Poing“ liegt im Gehbereich (etwa 640 m entfernt). Die Fahrt mit der S 2 zum Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) dauert etwa 25 Minuten. Eine Bushaltestelle liegt 610 m entfernt.

Fazit ÖPNV: Die Anbindung an den ÖPNV ist – für einen Münchner Vorort – als gut zu werten.

Individualverkehr: Die Auffahrt zur Autobahn A 94 liegt etwa 4,5 km entfernt. Von dort ist der Autobahnring A 99 schnell erreichbar, der weitere Anschlussmöglichkeiten nach Norden und Süden bietet. Die Fahrt in das Stadtzentrum Münchens dauert etwa 35 – 40 Minuten.

Parkraumsituation: Aufgrund der hohen Einwohnerdichte im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass die Situation im öffentlichen Parkraum als schwierig einzustufen ist.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Poing im östlichen Ausstrahlungsbereich der LHST München.

Durch die Nähe zum Ortszentrum mit S-Bahn-Station ist von einer guten Infrastruktur auszugehen. Die Wohngegend ist vor allem für Familien mit Kindern geeignet. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen im Gehbereich. Positiv ist auch die ruhige Wohnlage an einer Anliegerstraße zu würdigen.

Etwas wertmindernd ist die hohe Einwohnerdichte im näheren Umfeld zu werten.

Lageniveau: Die Wohnlage in Poing ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis)

- Vorbemerkungen: Wie bereits in Punkt 1.1 ausgeführt wurde, konnte die gegenständliche Eigentumswohnung nicht von innen besichtigt werden. Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Bewertungsobjekt befindet und die Tiefgarage konnten dagegen besichtigt werden.
- Beschreibungsumfang: Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Datenbasis: Die Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung, den mündlichen und schriftlichen Ausführungen des Antragstellers und des Antraggegners und den Feststellungen des Unterzeichners und seiner Mitarbeiterin bei der Besichtigung.

4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses

4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten

- Struktur der ETW-Anlage: Die Eigentumswohnanlagen besteht aus fünf aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern mit vier Wohngeschossen und einer unter dem Innenhof befindlichen Tiefgarage.
- Zahl der Einheiten: Laut aktuellem Wirtschaftsplan befinden sich in der gegenständlichen Eigentumswohnanlage 50 Eigentumswohnungen und 60 Tiefgaragenstellplätze, davon 4 für Motorräder.
- Hinzu kommen 15 oberirdische Stellplätze an der Straße „Mitterfeldring“, die per Sondernutzungsrecht einzelnen Eigentumswohnungen zugeordnet worden sind (auch der ETW Nr. 23).
- Lage ETW Nr. 23: Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 23 befindet sich im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes (Mitterfeldring 6), das wie folgt beschrieben wird.

4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus.
Baujahr:	1995.
Geschosse:	Erdgeschoss; drei Obergeschosse, voll unterkellert.
Fundament:	Streifenfundament aus Stahlbeton.
Wände:	Außenwände Ziegel (30 cm) und Beton im KG, Innenwände Ziegel oder Gipskarton; Wohnungstrennwände Schallschutzmauerwerk.
Fassade:	Verputzt und gestrichen mit 6,0 cm Wärmedämmung.
Decken:	Stahlbeton, Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.
Dach:	Satteldach mit Wärmedämmung zwischen den Sparren; Pfanneneindeckung; Satteldachgauben.
Hauseingang:	Überdachter Hauseingangsbereich als Stahl-/Glaskonstruktion mit integriertem Klingeltableau.
Briefkästen:	Briefkastenanlage als Ständerkonstruktion vor dem Gebäude.
Treppenhaus:	Mittiges Treppenhaus mit großformatigen Fenstern; halbgewendelte Treppe aus Stahlbeton mit Natursteinfliesen; Metallgeländer mit Holzhandlauf; kein Aufzug.
Gemeinschaftseinrichtung.:	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie Wasch- und Trockenraum im KG.

4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis

Heizungsanlage:	Die Eigentumswohnanlage wird mit Fernwärme versorgt, die überwiegend aus klimafreundlicher Geothermie stammt.
Energieausweis:	Im Februar 2018 ist ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt worden. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert für Heizung und Warmwasser bei 80 kWh pro m ² Fläche und Jahr.
Energieverbrauch:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen beginnend mit A+). Das Gebäude ist somit in die 4. Energieeffizienzklasse C eingestuft worden.
Energieeffizienz:	Der Energieverbrauch liegt etwas niedriger als bei vergleichbaren Gebäuden aus dieser Baujahrklasse.

4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

Allgemein:	Die ETW-Anlage und die Außenanlagen wirken gepflegt. In den beiden letzten Eigentümerversammlungen sind keine Hinweise auf wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt worden.
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage war – laut Jahresabrechnung 2023 – mit rund 38.000 € dotiert. Die jährliche Erhöhung der Rücklage liegt derzeit bei 15.000 €.
Einfluss Bewertung:	Für die vorliegende Bewertung ist kein zusätzlicher Werteeinfluss zu berücksichtigen.

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 23

Wohnungstyp:	Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Badezimmer und Terrasse im EG sowie einem direkt – über eine Spindeltreppe – verbundenen Raum im KG.
--------------	--

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Vorbemerkungen:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für die Bewertung ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard – fiktiv – unterstellt. Die folgenden Ausstattungsmerkmale stammen aus der Baubeschreibung des Bauträgers und den genehmigten Grundrissen.
Heizung:	Fernwärmebefeuerte Zentralheizung; Wärmeübertragung durch Radiatoren bzw. Plattenheizkörper; regulierbare thermostatische Heizkörperventile; Verbrauchsmesseinrichtungen.
Türen:	Wohnungseingangstür als weiß beschichtete Vollspanntür in Stahlzargen; Innentüren weiß lackierte Holztüren in Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitt.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, wärme- und schallgedämmte Rollladenkästen; Fensterbänke innen Naturstein, außen Leichtmetall.
Decken und Wände:	Verputzt/gespachtelt und gestrichen.
Badezimmer:	Innenliegendes Badezimmer raumhoch gefliest (Fliesen mit Bordüren) mit Einbauwanne, Waschtisch mit Einhebelmischer und Wandtiefspül-WC mit Spülkasten unter Putz (laut Baubeschreibung).

Elektrik:	Durchschnittliche Elektroausstattung.
Wendeltreppe:	Wendeltreppe für den direkten Zugang zum Hobbyraum im KG als Spindeltreppe; Metall-/Holzkonstruktion mit Holztrittstufen und Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Terrasse:	Terrasse mit Steinplatten befestigt; überdacht durch darüber befindlichen Balkon (siehe Foto Anlage 11).

4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße

Wohnflächenberechnung:	Die folgende Wohnfläche wurde gemäß Wohnflächenverordnung ermittelt.		
Datenbasis:	Die Raumflächen sind aus dem genehmigten Aufteilungsplan entnommen worden.		
Terrassenfläche:	Die Fläche der gut nutzbaren Terrasse wird – lokal marktüblich und analog zur Anrechnung von Balkonfläche – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.		
Verbundener Raum KG:	Für den über eine Spindeltreppe mit dem EG direkt verbundenen Raum im KG ist eine Sonderbetrachtung erforderlich.		
Keine Wohnfläche:	Eine Anrechnung als Wohnfläche ist nicht möglich, da sich die Räume weitgehend unter der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche befinden und eine angemessene natürliche Belichtung nicht gegeben ist (nur über Kellerlichtschächte).		
Putzabzug:	Da sich die Flächenangaben auf Rohbaumaße beziehen, ist gemäß § 3 Abs. 4 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der marktüblich mit 3,0 % angesetzt wird.		
Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	19,61 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	13,30 m ²
	Küche:	ca.	7,83 m ²
	Badezimmer:	ca.	4,17 m ²
	Diele:	ca.	4,80 m ²
	Flur:	ca.	<u>3,05 m²</u>
	Bruttowohnfläche:	ca.	52,76 m ²
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	- 1,58 m ²
	Plus Terrasse zu ½	ca.	<u>2,00 m²</u>
	Wohnfläche ETW Nr. 23:	ca.	53,18 m ²
		rd.	<u>53,00 m²</u>

Hobbyraum im KG:	Es ist davon auszugehen, dass der direkt mit dem EG verbundene Raum im KG wohnraumähnlich ausgebaut ist (u.a. mit einer ausreichenden lichten Höhe, Bodenaufbau, Heizung).		
Separater Kellerraum:	Es gibt auch einen weiteren „normalen“ Kellerraum mit einer Fläche von rund 5 m ² (siehe Grundriss Anlage 7), sodass der vorgenannte Raum nicht für die Lagerung von Gegenständen genutzt werden muss. Die Fläche des direkt verbundenen Kellerraumes wird als wohnraumähnliche Fläche bezeichnet.		
Wohnraumähnliche Fläche:	Raumfläche Hobbyraum im KG:	ca.	19,77 m ²
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	<u>- 0,59 m²</u>
	Wohnraumähnliche Fläche im KG:	ca.	19,18 m ²
		rd.	<u>19 m²</u>
Hinweis zur Bewertung:	Für den gut nutzbaren Hobbyraum muss ein Flächenwert angesetzt werden, der aus dem Quadratmeterpreis für die Wohnfläche im EG abgeleitet wird (siehe Ausführungen in Punkt 6.5).		
Flächen Gesamt:	Wohnfläche im EG:	rd.	53 m ²
	Wohnraumähnliche Fläche im KG:	rd.	<u>19 m²</u>
	Flächen Gesamt:	rd.	<u>72 m²</u>
Grundrissbeurteilung:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad im EG. Wohnzimmer und Terrasse sind nach Westen (leicht Nordwest) orientiert. Der zugeordnete Gartenanteil ist sehr klein, sodass der Blick von der Terrasse auf die Hecke fällt. Positiv ist der zusätzliche Raum im KG zu werten, der direkt mit dem EG verbunden ist. Dieser Raum liegt allerdings fast komplett unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche.		
Fazit Grundriss:	Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.		

4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum

Allgemein:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine fundierte Aussage über den baulichen Zustand im Bereich des Sondereigentums möglich. Die gegenständliche Eigentumswohnung gehört – seit der Errichtung des Gebäudes – der gleichen Familie (Vater und Sohn).
Prämisse:	Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums wird für die Bewertung – fiktiv – als durchschnittlich eingestuft.

4.3.4 Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23

- Oberirdische Stellplätze: Im südwestlichen Grundstücksbereich der Eigentumswohnanlage sind 15 oberirdische Stellplätze geschaffen worden. Die Zufahrtsfläche ist mit Betonpflaster angelegt worden. Die Stellplatzflächen selbst sind mit wasserdurchlässigen Rasenbetonsteinen angelegt.
- Stellplatz Nr. P 23: Zur gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 23 gehört das alleinige Nutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23.
- Geometrie: Der Stellplatz hat eine etwas geringe Fläche mit einer Breite von ca. 2,30 m und eine Tiefe von ca. 4,50 m (siehe Foto Anlage 12).

4.4 Beschreibung der Tiefgarage und der Stellplätze Nr. 95 und 110

- Tiefgarage: Es handelt sich um eine konventionelle Tiefgarage in Betonbauweise unter dem Innenhof der Eigentumswohnanlage. Die Tiefgarage ist sehr geräumig (siehe Foto Anlage 13 exemplarisch).
Der Garagenboden wird in einem leichten Gefälle zur Außenwand geführt. An den seitlichen Außenwänden ist je eine Vertiefung in Form einer Verdunstungsrinne, die an einer Schöpfgrube endet.
- Zu-/Ausfahrt: Die Zufahrtsrampe mit elektrisch betriebenen Sektionaltor befindet sich am Mitterfeldring, nördlich an die gegenständliche Gebäudezeile angebaut. Die Zufahrt erfolgt über Schlüsselschalter.
- PKW-Stellplatz Nr. 95: Der PKW-STP Nr. 95 hat eine übliche Geometrie (5,0 x 2,5 m) und befindet sich im Bereich einer Säule, was das Ein- und Aussteigen erleichtert (siehe Grundriss Anlage 9 und Foto Anlage 13).
- Motorrad-STP NR. 110: Der Motorrad-STP Nr. 110 befindet sich im Bereich einer Wandnische und hat eine Fläche von 3,2 x 1,5 m (siehe Grundriss Anlage 10 und Foto Anlage 13).

4.5 Beschreibung der Außenanlagen

- Einfriedung, Wege: Einfriedung z. Mitterfeldring durch Hecken für die Abtrennung der Gartenfläche, die per Sondernutzung zugeordnet sind; Wege mit Steinplatten befestigt; Zugang/Zufahrt zur Tiefgarage gepflastert.
- Grünanlagen Innenhof: Der Innenhof ist größtenteils begrünt worden mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün. Die Grünanlagen ergänzen sich mit den Grünanlagen der östlich angrenzenden ETW-Anlage.