



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für

die Eigentumswohnung Nr. 23,
den PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 und
den Motorrad-Tiefgaragenstellplatz Nr. 110
in der Eigentumswohnanlage
Mitterfeldring 2, 4, 6, 8 und 10
in 85586 Poing

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 47 Seiten (davon 13 Anlag
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des A



Unterschiedet von:
Harald Pesch
Datum: 13.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Bewertungsunterlagen	5
1.4 Hinweise zur Bewertung	6
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch	7
2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 23	7
2.1.2 PKW-Stellplatz Nr. 95 in der Tiefgarage	8
2.1.3 Motorrad-Stellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage	8
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	8
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	10
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen	10
3. Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Makrolage und Infrastruktur	11
3.2 Mikrolage	12
3.3 Verkehrsanbindung	13
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	13
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis)	14
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses	14
4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten	14
4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus	15
4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis	15
4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	16
4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 23	16
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	16
4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße	17
4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum	18
4.3.4 Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23	19
4.4 Beschreibung der Tiefgarage und der Stellplätze Nr. 95 und 110	19
4.5 Beschreibung der Außenanlagen	19

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	20
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 23	22
6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion	22
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	23
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	24
6.4 Sonstige Objektanpassungen	26
6.5 Vorläufiger Vergleichswert	27
6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	30
6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 23	30
7. Vergleichswerte für die TG-STP Nr. 95 und 110.....	31
7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes	31
7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze	31
7.3 Vergleichswert für den PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 95	32
7.4 Vergleichswert für den Motorrad-Tiefgaragenstellplatz Nr. 110	32
8. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte).....	33

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt Landkreis Ebersberg mit den angrenzenden Landkreisen und dem östlichen Teil der Landeshauptstadt München M \approx 1 : 200.000
Anlage 2	Landkartenausschnitt Gemeinde Poing und angrenzende Gemeinden M \approx 1 : 50.000
Anlage 3	Ortsplanausschnitt der Gemeinde Poing M \approx 1 : 10.000
Anlage 4	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.250
Anlage 5	Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.000
Anlage 6	Grundriss Räume der Eigentumswohnung Nr. 23 im EG M \approx 1 : 100
Anlage 7	Grundriss KG mit dem Hobbyraum Nr. 23, der durch eine Spindeltreppe mit der ETW Nr. 23 verbunden ist und dem normalen Abstellraum Nr. 23 M \approx 1 : 100
Anlage 8	Grundriss oberirdischer Stellplatz (Sondernutzungsrecht) Nr. P 23 M \approx 1 : 100
Anlage 9	Grundriss PKW-Stellplatz Nr. 95 in der Tiefgarage M \approx 1 : 100
Anlage 10	Grundriss Motorrad-Stellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage M \approx 1 : 100
Anlage 11	Fotos Mitterfeldring, Außenansichten, Sondernutzungsrecht Terrasse/Gartenanteil
Anlage 12	Fotos Hauseingang, Foyer, Treppenhaus, Kellerraum, oberirdischer Stellplatz
Anlage 13	Fotos Tiefgarage, PKW-Stellplatz Nr. 95, Motorrad-Stellplatz Nr. 110

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 31.03.2025; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 4/25.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekte: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind die Eigentumswohnung Nr. 23 sowie der PKW-Stellplatz Nr. 95 und der Motorradstellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage in der Eigentumswohnanlage Mitterfeldring 2, 4, 6, 8 und 10, 85586 Poing.
Postalische Adresse der ETW Nr. 23: Mitterfeldring 6.
- Sondernutzungsrechte: Zu der Eigentumswohnung Nr. 23 gehören die Sondernutzungsrechte an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23 und an einer vorgelegerten Garten- und Terrassenfläche.
- Wertermittlungstichtag: Als Wertermittlungstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Am 10. Juli 2025 um 09:30 Uhr;
Teilnehmer: Herr T. B..... (Antragsgegner), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Innenbesichtigung Gebäude: Das Gebäude (u.a. Treppenhaus, Kellerräume), die Außenanlagen und die Tiefgarage mit dem PKW-Stellplatz Nr. 95 und dem Motorradabstellplatz Nr. 110 konnten besichtigt werden.
- Keine Besichtigung ETW: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentumswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte.
- Fotodokumentation: Die dem Gutachten beigelegt Fotodokumentation beschränkt sich naturgemäß auf Außenaufnahmen, den Bereich Gemeinschaftseigentum (u.a. Treppenhaus) und die beiden Teileigentumseinheiten Nr. 95 und 110 in der Tiefgarage. Es gab keine Einwände, diese Fotos zu veröffentlichen.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Grundbuchauszüge vom 11.02.2025 vom Amtsgericht Ebersberg
 - Auszüge aus dem Aufteilungsplan vom Grundbuchamt Ebersberg
 - Teilungserklärung von der Hausverwaltung
 - Sondernutzungsplan von der Hausverwaltung
 - Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
 - Jahresabrechnung für 2024 von der Hausverwaltung
 - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
 - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
 - Verbrauchsorientierter Energieausweis vom 27.02.2018
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt
 - Verkehrsmengenkarte des Kommunalreferates
 - Vergleichspreise vom Gutachterausschuss des LK Ebersberg
 - Jahresberichte des Gutachterausschusses Ebersberg 2023-2024
 - Jahresberichte des Gutachterausschusses München 2022-2024
 - Daten vom Internetauftritt der Gemeinde Poing
 - Daten vom Internetauftritt des MVV
 - Mündliche und schriftliche Auskünfte des Antragstellers
 - Baubeschreibung vom Verkaufsexposé vom Antragsteller
 - Wohnrechtsvereinbarung (schuldrechtlich) vom Antragsteller
 - Mündliche Auskünfte des Antragsgegners
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, alllastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Vorbemerkung: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind die drei Sondereigentumseinheiten Eigentumswohnung Nr. 23, PKW-Stellplatz Nr. 95 und Motorrad-Stellplatz Nr. 110, die separat veräußerbar sind und somit separat beschrieben werden müssen.

2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 23

Blattstelle: Wohnungsgrundbuch von Poing, Amtsger. Ebersberg; Blatt 5423.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 634/7, Gemarkung Poing;

Mitterfeldring 2, 4, 6, 8 und 10,

Gebäude- und Freifläche 2.815 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum und Hobbyraum, je im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet;

Sondernutzungsrecht an Gartenanteil und oberirdischem Stellplatz.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird auf die

Bewilligung vom 26.04.1995 Bezug genommen;

übertragen aus Band 147 Blatt 5266 am 21.11.1995.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1 – 3

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4

T. B.....; eingetragen am 23.05.2019.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 4/2025); eingetragen am 10.02.2025.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.1.2 PKW-Stellplatz Nr. 95 in der Tiefgarage

Blattstelle:	Teileigentumsgrundbuch von Poing, AG Ebersberg; Blatt 5495.
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 634/7, Gemarkung Poing; Mitterfeldring 2, 4, 6, 8 u. 10, Gebäude- u. Freifläche 2.815 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichnet;
Hinweis:	Ansonsten gleichlautende Eintragungen wie bei der o.a. Eigentumswohnung Nr. 23.

2.1.3 Motorrad-Stellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage

Blattstelle:	Teileigentumsgrundbuch von Poing, AG Ebersberg; Blatt 5510.
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> 0,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 634/7, Gemarkung Poing; Mitterfeldring 2, 4, 6, 8 u. 10, Gebäude- u. Freifläche 2.815 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Motorrad-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 110 bezeichnet;
Hinweis:	Ansonsten gleichlautende Eintragungen wie bei dem o.a. PKW-Stellplatz Nr. 95.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunde:	Teilungserklärung vom 26.04.1995 (URNr. 1230 / Notar Dr. Beck). Die Sondereigentumseinheiten sind in Anlage III der Teilungserklärung tabellarisch erfasst worden.
Eigentumswohnung Nr. 23:	Haus-Nummer 6, Anzahl der Zimmer 2, Geschosse EG/UG, Wohnfläche 53,18 m ² , Hobbyraum 19,18 m ² , Wohn- und Nutzfläche Gesamt 72,36 m ² , Gesamtfläche für die MEA 62,77 m ² , Miteigentumsanteil 21, Abstellraum Nr. 23, Sondernutzungsrechte am oberirdischen Stellplatz Nr. P 23 und der Terrassenfläche T 23.

- PKW-STP Nr. 95: Geschoss Tiefgarage, PKW-Stellplatz, MEA 1/1000stel.
- Motorrad STP Nr. 110: Geschoss Tiefgarage, Motorrad-Stellplatz, MEA 0,5/1000stel.
- SNR Gartenanteil: Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungsnummern 2, 3, 4, 14, 15, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 41, 42 und 43 wird das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den, den jeweiligen Wohnungen vorgelagerten, Gartenanteilen eingeräumt.
- SNR oberirdischer STP: Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungsnummer 1, 4, 12, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 33, 37, 40, 43, 4 und 50, wird das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der jeweiligen als Pkw-Stellplatz ausgewiesenen Fläche eingeräumt. Die Sondernutzungsflächen sind in dem als Anlage V beigefügten Lageplan durch "P" und der jeweiligen Wohnungsnummer ersichtlich.
- Änderung GO: Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung (GO) sowie eine Änderung der anderen Bestimmungen der Teilungsurkunde bedürfen, um wirksam zu werden, der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- Berufliche Nutzung: Zur Nutzungsänderung (z. B. zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes im Sondereigentum) ist der Wohnungs- und Teileigentümer nur aufgrund Einwilligung durch den Verwalter berechtigt. Diese kann unter Auflagen erteilt werden. Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.
- Instandhaltung: Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist unbeschadet seiner Verpflichtung nach § 14 WEG zur Instandsetzung, Instandhaltung und laufenden Erneuerung seines Sondereigentums und der sich auf seinen Sondernutzungsflächen befindlichen Bauteile, Bodenplatten usw. verpflichtet. Alle notwendigen Reparaturen einschließlich etwaiger Schönheitsreparaturen hat er auf eigene Kosten selbst vornehmen zu lassen.
- Insbesondere gehen zu Lasten des Wohnungs- und Teileigentümers alle notwendigen Reparaturen innerhalb des Sondereigentums z.B. am Fußbodenbelag, an den nichttragenden Zwischenwänden, an Wand- und Deckenputz, an Versorgungsleitungen aller Art von der Abzweigstelle an, an sanitären Einrichtungen, Türen, Rollläden, Wintergärten, Balkonen und an der Verglasung, Fenster und Fenstertürbeschläge ebenso der Innenanstrich der Fenster, Balkon bzw. Terrassentüren und der Wohnungseingangstüren.

Tiefgarage getrennte Einheit: Die Kosten für die Tiefgarage werden – soweit möglich – getrennt ermittelt und nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß Anlage III für die Tiefgaragenstellplätze auf die Wohnungs- und Teileigentümer anteilig umgelegt.

Eigentümerversammlung: Das Stimmrecht der Wohnungs- und Teileigentümer bestimmt sich nach ihren Miteigentumsanteilen.

Fazit: Die Regelungen der Teilungserklärung bewegen sich im üblichen Rahmen für größere Eigentumswohnanlagen der gegenständlichen Art. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht zu berücksichtigen.

2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

Wohngeld: Es liegt nur eine Wohngeldabrechnung vor, die alle 3 Sondereigentumseinheiten (ETW + 2 STP) umfasst. Derzeit ist ein Wohngeld von rund 261 € zu zahlen, das sich gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und – nichtumlagefähige Kosten – aufteilt, die der Eigentümer zu tragen hat:

Struktur Wohngeld:	Heizkosten:	67,17 €
	Sonstige umlegbare NK:	<u>112,46 €</u>
	Summe umlegbare NK:	<u>179,63 €</u>
	Zuführung Rücklage:	28,13 €
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	<u>53,51 €</u>
	Summe nicht umlegbare NK:	<u>81,64 €</u>
	Nebenkosten Gesamt:	<u>261,27 €</u>

Wohngeldhöhe: Die Höhe des Wohngeldes liegt etwa auf dem lokal marktüblichen Niveau für Gebäude aus der gegenständlichen Baujahrklasse.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Nutzung: Die gegenständliche ETW wird derzeit von dem Vater des Eigentümers genutzt, dem der Sohn ein Wohnrecht eingeräumt hatte. Dieses Wohnrecht ist allerdings nur schuldrechtlich vereinbart und somit nicht bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Sonstiges: Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.