

**Barbara Kuntz**

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 377/24

Objekte

1) 2-Zimmerwohnung mit SNR an Garten  
2) Tiefgaragenstellplatz  
Abt-Petto-Str. 13  
82041 Oberhaching

Stichtag

17. April 2025

Datum

06. Juni 2025

Verkehrswerte

1) 520.000, - €  
2) 20.000, - €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	7
2.3	Grundstückseigenschaften .....	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6.1	Bauplanungsrecht .....	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung.....	12
3.6	Tiefgaragenanlage.....	12
3.7	Außenanlagen .....	12
3.8	Beurteilung.....	13
<b>4</b>	<b>Sondereigentum</b> .....	<b>14</b>
4.1	Wohnung Nr. 18.....	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand .....	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung.....	16
4.4	Beurteilung.....	16
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>17</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung .....	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen .....	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	20
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts .....	22
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG .....	22
5.3.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 18 .....	22
5.4	Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz .....	23
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	23
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	23
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts .....	23
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>26</b>

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 07.01.2025, AZ: 1510 K 377/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	1) 2-Zimmerwohnung mit Balkon, 69,15 m <sup>2</sup> WF, Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenanteil, Kellerabteil ca. 7 m <sup>2</sup> NF, Baujahr 1991 2) verschließbarer Tiefgaragenstellplatz
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 17.04.2025
Teilnehmer	Mitglied der Erbengemeinschaft, Mieter unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung konnte in Anwesenheit der Mieter und einem Mitglied der Erbengemeinschaft besichtigt werden. <b>Einer Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen haben die Mieter nicht zugestimmt.</b>
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszüge</li><li>- Lageplan M 1:1000</li><li>- Teilungserklärung UrkNr. 5108/89 vom 08.12.1989</li><li>- Aufteilungsplan, 15.12.1988</li><li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li><li>- Wohnlagenkarte der IIB GmbH</li><li>- IVD-Marktberichte Münchner Umland</li><li>- Immobilienmarktbericht 2023 Gutachterausschuss München</li><li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li></ul>
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte</li><li>- BayernAtlas: Auskünfte zu planungsrechtlichen Situation</li><li>- Gutachterausschuss: Vergleichspreise, Bodenrichtwert</li><li>- Hausverwaltung: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2025, Jahresabrechnung 2023, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021-2024</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte</li></ul>

**Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**Vorbehalte**

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

**Wichtiger Hinweis**

Das Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Oberhaching:  1) 17,432/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungs- und Kellerräume Nr. 18 (Blatt 6567) 2) 0,809/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 150 (Blatt 6617)  an dem Grundstück der Gemarkung Oberhaching Flst. 463 – Abt-Petto-Str. 1 – 27 (ungerade), Auf dem Kyberg 22 – 50 (gerade) Gebäude- und Freifläche zu 7.909 m <sup>2</sup>
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	<b>Blätter 6567, 6617</b>
Lfd. Nr. 1	Zur Grundstückserschließung: Leitungsrecht für die Gemeinde Oberhaching
Lfd. Nr. 2	gelöscht
Lfd. Nr. 3	Mitbenützungsberechtigt an: den Verkehrs-, Erholungs- und Grünflächen, den Einrichtungen, Zu- und Abfahrten, Zu- und Abwegen der Tiefgarage, an den Müllhäuschen, an den Abstellplätzen, Warmwasserleitungs-, Zirkulationsleitungs-, Kaltwasserleitungs-, Heizungsvor- und rücklaufleitungs- und Antennenrecht, Tiefgaragenmitbenützungsberechtigt und Unterbaurecht; sowie Verpflichtung zum Bezug von Heizwärme, Warmwasser, Kaltwasser und zur Unterlassung der Einrichtung einer Antennenanlage für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 463/5
Lfd. Nr. 4	Mitbenützungsberechtigt der Verkehrs-, Erholungs- und Grünflächen für Freistaat Bayern
Lfd. Nr. 5	Mitbenützungsberechtigt der Verkehrs-, Erholungs- und Grünflächen für Gemeinde Oberhaching
Lfd. Nr. 6	je Tiefgaragenstellplatzrecht für jeweilige Eigentümer von: Wohnung Nr. 1, Wohnungen Nr. 15 - 20
Lfd. Nr. 7	gelöscht
Lfd. Nr. 8	Tiefgaragenmitbenützungsberechtigt und Unterbaurecht für Freistaat Bayern

- Lfd. Nr. 9 Nießbrauch (Berechtigte ist verstorben)
- Lfd. Nr. 10 Auflassungsvormerkung – befristet, Anspruch bedingt
- Lfd. Nr. 11 Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
- Lfd. Nr. 12 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 377/24); eingetragen am 09.12.2024.
- Abteilung III** Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

Internetfassung für das Amtsgericht München

## 2.2 Lage

### Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Gemeinde Oberhaching im Landkreis München des Regierungsbezirks Oberbayern. Die Gemeinde liegt etwa 15 km südlich des Münchner Stadtzentrums und östlich von Grünwald. Zu ihr gehören die Ortsteile Oberhaching, Deisenhofen, Furth, Laufzorn, Oberbiberg, Kreuzpullach, Ödenpullach, Jettenhaus und Gerblinghausen. Oberhaching zählt rund 14.000 Einwohner.

Im Norden der Gemeinde gibt es ein größeres Gewerbegebiet mit international renommierten Unternehmen, die überregional bekannte Tierklinik und die Sportschule Oberhaching, die zu den modernsten Einrichtungen für Amateur- und Profisport in Europa gehört.

### Mikrolage

Die gegenständliche Wohnanlage, zu der auch die nördlich angrenzende Häuserzeile gehört, liegt östlich der Bahnlinie im Hauptort Oberhaching in fußläufiger Entfernung zum Rathaus. Sie erstreckt sich zwischen der Abt-Petto-Straße im Süden, der Kybergstraße im Westen, der Alpenstraße im Norden und der Straße Auf dem Kyberg im Osten. Nach wenigen Gehminuten erreicht man in Richtung Osten ein großflächig angelegtes Schulgelände und in entgegengesetzter Richtung das Seniorenheim St. Rita.

### Freizeitwert

Oberhaching bietet diverse Freizeit- und Sportprogramme. Eine landschaftliche Besonderheit der Gemeinde stellt das Gleißental und seine Verlängerung, das Hachinger Bach Tal, dar. Das Gemeindegebiet wird weitgehend von Landwirtschaftsschutzgebieten umgeben, wie den Deisenhofener Forst, den Grünwalder Forst und den Perlacher Forst.

### Verkehrslage

Die Gemeinde ist über die B13 und die A995 mit Anschluss an die A8 nach Salzburg an den überregionalen Straßenverkehr angebunden. Außerdem verbindet die Kreisstraße M 11 Oberhaching mit dem 4 km entfernten Grünwald.

### Öffentlicher Verkehr

Über die beiden S-Bahnhöfe Deisenhofen und Furth der Linien S3 und S4 ist Oberhaching an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Am Bahnhof Deisenhofen an der Bahnstrecke München-Holzkirchen halten die Meridian-Nahverkehrszüge. Die Buslinien 222, 224 und 226 liegen im Gehbereich.

### Entfernungen

Bushaltestelle St.-Rita-Weg	ca. 280 m
Rathaus Oberhaching	ca. 350 m
S-Bahnhof Deisenhofen	ca. 650 m
München Stadtmitte, Marienplatz (LL):	ca. 16 km
Hauptbahnhof München (LL)	ca. 17 km
Flughafen München	ca. 50 km

<b>Parksituation</b>	In der nahen Umgebung stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
<b>Wohnlage</b>	Gemäß der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage in der Nähe des S-Bahnhofs Deisenhofen.
<b>Infrastruktur</b>	Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Oberhaching bietet außerdem ein umfangreiches Angebot an Kindertagesstätten sowie diversen schulischen und kulturellen Einrichtungen.

## 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Straßenfronten</b>	Abt-Petto-Straße: ca. 120 m Auf dem Kyberg: ca. 85 m Kybergstraße: ca. 70 m
<b>Zuschnitt</b>	unregelmäßiger Zuschnitt
<b>Topografie</b>	leichtes Gefälle nach Westen
<b>Grenzverhältnisse</b>	keine Grenzbebauung
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

## 2.4 Erschließung

<b>Straßenart</b>	verkehrsberuhigter Bereich
<b>Straßenausbau</b>	Straßenbreite ca. 9 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, Gehweg an einer Seite, ausgewiesene Parkplätze gegenüberliegend
<b>Ver- und Entsorgung</b>	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Breitbandkabel

## 2.5 Privatrechtliche Situation

### grundbuchlich gesicherte Belastungen

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### nicht eingetragene Rechte / Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Bauplanungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als W - Gebiet (Wohngebiet) vorgesehen ist.

#### Bebauungsplan

Die gegenständige Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 0018/85/BL - Koglerwiese – in Kraft getreten am 30.11.1988

### 2.6.2 Bauordnungsrecht

#### Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.7 Entwicklungszustand

### Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

### Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

## 3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung 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/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

### 3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 29 Häusern, aufgeteilt in 4 Hausgruppen: jeweils Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss insgesamt 36 Wohnungen, 1 Praxis, 2 Hobbyräume Tiefgaragenanlage mit 37 Stellplätzen
Baujahr	1991
Konzeption	<u>Abt-Petto-Str. 13 (Hauszeile D):</u> UG: Kellerräume, Hobby, Wasch- und Trockenraum, Funktionsräume EG: 1 Wohnung, 1 Praxis OG: 2 Wohneinheiten DG: 1 Wohneinheit
Energieausweis	vom 21.06.2024 Endenergieverbrauch 91,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse C Empfehlungen zur Modernisierung: Warmwasserstationen, Heizleitungen, Fenster

### 3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Treppen	einläufig, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Fassaden	Außenputz, Holzverkleidung des Erkers
Balkone	Stahlbetonkragplatten, Brüstung in Stahlkonstruktion, Balkongeländer aus Kunststoff
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Zugang	überdachter Hauseingang an der Nordseite, Zugang über Rampe bzw. 4 Differenzstufen, Haustür in Holz-/Glaskonstruktion, feststehendes Seitenteil mit integrierter Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkastenelement

### 3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Naturstein, Treppengeländer in lackierter Metallkonstruktion mit Holzhandlauf
Untergeschoss	Wände und Decken gestrichen, Stahltüren, Bodenfliesen, Estrich geglättet, kein Zugang zur Tiefgarage

### 3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	nicht vorhanden
Regenerative Energien	keine

### 3.6 Tiefgaragenanlage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 37 Einzelstellplätzen, Ein- und Ausfahrt an der Kybergstraße von Nordwesten, Zugang ausschließlich von außen
Bauweise	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, elektrisch gesteuertes Ein- und Ausfahrtstor mit Ampelschaltung, Bedienung mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen, Betonverbundsteine, versiegelter Betonboden
Bewertungsobjekt	Einzelstellplatz Nr. 150: verschließbar mit Tor aus Metallgitter

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung	Einfassung der Privatgärten mit Holzzäunen
Freiflächengestaltung	überdachter Fahrradabstellplatz, kleine Grünfläche mit Sitzgelegenheit überdachter Zugang zur Tiefgarage an der Südostseite von Haus 13
Befestigte Flächen	Natursteinpflaster, Asphalt

### 3.8 Beurteilung

<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021-2024 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt: 2019: Beschlussfassung über die Beauftragung der Sanierung der Warmwasserversorgung 2023: Beschlussfassung über weitere Balkonsanierungen an Haus Abt-Petto-Str. 13 und 22 2024: Beschlussfassung über die Beauftragung der notwendigen Betonsanierungsarbeiten bei den Treppen bei der Abt-Petto-Str. 13 und 22 und Auf dem Kyberg
<b>Fazit</b>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen gepflegten Eindruck.
<b>Außenanlagen</b>	unauffällig gestaltet, gepflegt

Internetfassung für das Amtsgericht München

## 4 Sondereigentum

### 4.1 Wohnung Nr. 18

Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Ausrichtung	Nordosten, Nordwesten, Südwesten
Raumaufteilung	2-Zimmerwohnung mit Balkon und Terrasse bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellen, Flur

**Hinweis: Entgegen der Angabe im Bestandsverzeichnis ist der Wohnung Nr. 18 ausschließlich 1 Kellerraum zugeordnet.**

**Wohnfläche** Die Gesamfläche wurde der Teilungserklärung, die Einzelflächen einer Aufstellung des Bauträgers entnommen.  
**Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.**

Wohnen/Essen	26,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,98 m <sup>2</sup>
Küche	5,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,33 m <sup>2</sup>
Flur	7,58 m <sup>2</sup>
Balkon ½	1,48 m <sup>2</sup>
Terrasse ¼	3,00 m <sup>2</sup>
	<hr/> 69,15 m <sup>2</sup>

**Nutzung** Die Wohnung ist seit April 1996 vermietet.

**Sondernutzungsrechte**

- Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nrn. 18 u.a. wird das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der der jeweiligen Wohnung vorgelagerten Terrasse sowie an dem vorgelagerten Gartenanteil eingeräumt. Die Nutzung ist nur als „Terrasse“ bzw. „Garten“ gestattet.
- Das Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 18 auf der Gartenfläche ist insoweit eingeschränkt, als der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 18 die auf der Gartenfläche befindliche Straßenbeleuchtung und den Wasseranschluss zu dulden hat. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann diese Anlagen ohne Entgelt benutzen, wobei sie aber bestehende Unterhalts- und Instandhaltungskosten zu tragen hat.
- Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 7-11 und 38 sowie 18-21 sowie 37 und 39 haben das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den Hauszugangflächen, die zu ihren Wohnungen führen.

## 4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Innenputz, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Decken	Putz
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung Fensterbänke innen: Naturstein Fensterbänke außen: farbig beschichtet
Fußböden	Bodenfliesen, Kork
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, furniertes Türblatt, Spion, Sicherheitsbeschlag Innentüren: Holzzargen, naturfarbene Holzfüllungstüren mit Glasfeldern
Lüftung	alle Räume mit Fensterlüftung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne, weiße Sanitärgegenstände mit verchromten Armaturen, Verbrauchsmengenzähler, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	der Bauzeit entsprechende Ausstattung mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Schaltern, Gegensprechanlage
Heizung	Konvektoren mit Thermostatventilen
Kellerraum	raumhoch geschlossen, glattes Türblatt, Estrich geglättet, Unterzug, Abtrennung zum Nachbarkeller in Leichtmetall
Balkon	kein Belag
Sondernutzungsrecht	Terrasse mit Plattenbelag, 1 Differenzstufe zum Wohnzimmer, Garten mit Sträuchern allseitig eingefasst, diverse Anpflanzungen, Rasen, Gartenausgang, Ausrichtung nach Südwesten, Straßenbeleuchtung in der westlichen Grundstücksecke

### 4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2025: 368,00 €/mtl. davon 77,48 €/mtl. Rücklage Wohnung 4,58 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt 282.900,46 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

### 4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung ist für einen 2-Personenhaushalt geeignet. Die Erschließung der Räume erfolgt über einen zentral angeordneten Flur. Das Schlafzimmer und die Küche mit dem Balkon liegen an der Nordwestseite, das Bad direkt neben dem Hauseingang an der Nordostseite. Die Küche erreicht man ausschließlich über das Wohn-/Esszimmer, das sich nach Süden und Westen orientiert. Von dort besteht Zugang zur Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil.
Belichtung/Besonnung	gut
Ausstattung	übliche Ausstattung aus der Bauzeit
Instandhaltungen	bislang keine lediglich Schönheitsreparaturen
Mängel/Schäden	keine wertmindernden Mängel erkennbar
wirtschaftliche Wertminderung	Durchgangszimmer
Fazit	Die Wohnung hat einen zweckmäßigen Zuschnitt mit guten Raumproportionen. Der Zugang zur Terrasse ist nicht barrierefrei. Die Wohnung befindet sich noch weitgehend im originalen Zustand Der Erhaltungszustand kann als sehr gepflegt bezeichnet werden. Entgegen der Darstellung im Übersichtsplan der Sondernutzungsflächen gibt es vom Balkon keinen Zugang in den Garten. Die der Wohnung zugeordnete Gartenfläche ist gefällig gestaltet und gepflegt.

## 5 Wertermittlung

### Grundstücksdaten

Flst. 463	Abt-Petto-Str. 1 – 27 (ungerade), Auf dem Kyberg 22-50 (gerade) Gebäude- und Freifläche zu 7.909 m <sup>2</sup>
ME-Anteile	17,432/1.000: Wohnung Nr. 18 0,809/1.000: Tiefgaragenstellplatz Nr. 150

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden. Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin 7 Vergleichspreise zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichsverfahren angewandt wird.

## 5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

### Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

### Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

### 5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Marktbericht, Marktanalysen

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer aktuellen Pressemitteilung vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Es gibt im Frühjahr 2025 deutlich mehr Kaufabschlüsse als noch vor einem Jahr. In der Tendenz haben sich die Kaufpreise nach teils erheblichen Abschlägen wieder stabilisiert. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Nach ersten Prognosen ist im laufenden Jahr mit moderaten Zuwächsen bei den Kaufpreisen zu rechnen. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich dagegen bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

Trotz des derzeit schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gehören die Landeshauptstadt München sowie das Umland zu den zukunftsträchtigsten und wirtschaftsstärksten Regionen. Gleichzeitig punktet die Region durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine hohe Lebens- und Freizeitqualität. Die Attraktivität der Umlandgemeinden wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben.

Die im Süden des Münchner Landkreises liegende Gemeinde Oberhaching profitiert von der guten Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt sowie in das Münchner Umland. Dies kommt insbesondere der hohen Anzahl an Berufspendlern zugute, die in München arbeiten. Die Gemeinde gehört zu den teuersten und bevorzugten Gemeinden im Landkreis. Es werden nur sehr wenige Neubauten fertiggestellt, da kaum noch neue Baugebiete ausgewiesen werden.

Das IVD-Institut veröffentlicht im Marktbericht 'Münchner Umland' vom Herbst 2024 für Oberhaching folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand:

einfache Wohnlage	5.330 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	5.850 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	6.450 €/m <sup>2</sup>
sehr gute Wohnlage	7.650 €/m <sup>2</sup>

Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass die Angebotspreise von Bestandswohnungen in der Gemeinde Oberhaching in Abhängig von Baujahr, Wohnungsgröße und Lage aktuell im Durchschnitt bei 6.800 €/m<sup>2</sup> liegen. Neubauobjekte werden für ca. 9.500 €/m<sup>2</sup> angeboten.

### 5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses des Landkreises München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 7 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Die Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m <sup>2</sup>	Etage	Baujahr	Lage	Ver- mietung	Kaufpreis <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup>
1	12 / 2024	53,96	1.OG	1993	Oberhaching	ja	7.598
2	8 / 2024	58,54	-	2013	Oberhaching	nein	8.029
3	7 / 2024	51,00	1.OG	1995	Oberhaching	ja	7.549
4	4 / 2024	94,40	EG	2009	Oberhaching	ja	6.568
5	3 / 2024	69,00	EG	2013	Oberhaching	ja	7.351
6	11 / 2023	47,00	EG	1976	Deisenhofen	nein	7.234
7	8 / 2023	75,00	2.OG	1988	Oberhaching	nein	5.467

<sup>1</sup>incl. Tiefgaragenstellplatz/Außenstellplatz

#### Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Bis auf das Vergleichsobjekt Nr. 6 liegen alle Objekte im Gemeindeteil Oberhaching.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise stammen aus dem Verkaufszeitraum August 2023 bis Dezember 2024.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1976 und 2013 errichtet.
- Stellplatz: Alle Vergleichsobjekte wurden zusammen mit einem Stellplatz verkauft.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m<sup>2</sup>. Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist deutlich größer als die der Vergleichsobjekte. Dies ist bei der Anpassung entsprechend zu berücksichtigen.

- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Dem Objekt Nr. 5 ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse- und Gartenfläche zugeordnet.
- Balkon/Loggia: Die Objekte 1, 3, 6 und 7 sind mit einem Balkon ausgestattet.
- Vermietung: Die Objekte Nr. 1, 3 – 5 waren zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses der LH München liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Wohnanlage, in der sich das Vergleichsobjekt Nr. 6 befindet, wurde lt. Mitteilung umfangreich saniert.

Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	7.598	±0%	-1%	±0%	+9%	±0%	-3%	+5%	7.978
2	8.029	-1%	-1%	±0%	±0%	-	-5%	-7%	7.467
3	7.549	-1%	-1%	+2%	+9%	±0%	-3%	+6%	8.002
4	6.568	-2%	+2%	+1%	+9%	±0%	-5%	+5%	6.896
5	7.351	-2%	±0%	±0%	+9%	±0%	+2%	-1%	7.277
6	7.234	-3%	-2%	±0%	±0%	±0%	-2%	-7%	6.728
7	5.467	-3%	±0%	±0%	±0%	-1%	-3%	-7%	5.084
Arithmetischer Mittelwert									7.062

\*Zu-/Abschlag Gebäude: Baujahr, Modernisierungsgrad, Balkon, Aufzug, Ausrichtung, Stellplatz

#### Statistische Auswertung:

Minimalwert	5.084 €
Maximalwert	8.002 €
Arithmetischer Mittelwert	7.062 €
Median	7.277 €
Standardabweichung	925 €

### 5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Ableitung des Vergleichswerts und für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- gute Wohnlage im Hauptort Oberhaching
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Geschäften für den täglichen Bedarf im Ortszentrum

Wohnanlage:

- Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend
- gepflegter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse C

Wohnung:

- Lage im Erdgeschoss
- Ausrichtung nach Nordost, Nordwest, Südwest
- Balkon und Terrasse
- Bad mit natürlicher Be- und Entlüftung
- Ausstattung aus der Bauzeit
- Kellerabteil

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 7.300 €/m<sup>2</sup>

$$\text{Vergleichswert} \quad 69,15 \text{ m}^2 \text{ WF} * 7.300 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 504.795 \text{ €}$$

### 5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse. Laut der Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 18 das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. In der Regel werden Terrassen-/Gartenflächen mit einem Zuschlag von 2 – 5 % des vorläufigen Vergleichswert angesetzt. Der Wert der Sondernutzungsfläche richtet sich nach der objektiven Nutzbarkeit, Größe, Lage und Ausrichtung.

Nach sachverständigem Ermessen wird im vorliegenden Bewertungsfall die Gartenfläche mit einem Wertzuschlag von 3 % berücksichtigt.

$$\text{Zuschlag Sondernutzungsrecht 3 \%} \quad + \quad 15.144 \text{ €}$$

### 5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 18

Vorläufiger Vergleichswert		504.795 €
BoG	+	15.144 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>519.939 €</b>

## 5.4 Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz

### 5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 150 in der gegenständigen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind daher Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätzen im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann.

Der Gutachterausschusses des Landkreises München teilte mit, dass aktuell keine Vergleichspreise von Tiefgaragenstellplätzen aus separaten Verkäufen vorliegen.

### 5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Aufgrund der Nähe zur LH München wird auf das Datenmaterial des örtlichen Gutachterausschusses Bezug genommen. Für Wiederverkäufe von Einzelstellplätzen der Baujahre 1970 - 1999 im gesamten Stadtgebiet, bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen, sind im Jahresbericht 2023 folgende Preise angegeben.

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	23.500 €
	Preisspanne	8.500 – 40.000 €

### 5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- gute Wohnlage
- kein Parklizenzgebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- baujahresüblicher Erhaltungszustand der Tiefgarage
- gute Befahrbarkeit und Größe
- abschließbarer Stellplatz

Vergleichswert = 20.000 €

## 6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum angegebenen Stichtag, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. 463 – Abt-Petto-Str. 1-27 (ungerade), Auf dem Kyberg 22-50 (gerade) in 82041 Oberhaching wie folgt begutachtet:


1) 17,432/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 18

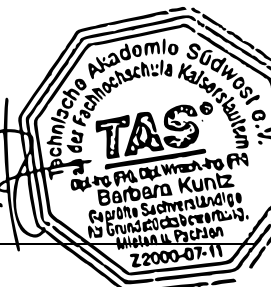
mit **520.000, - €**  
(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro)

2) 0,809/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 150

mit **20.000, - €**  
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

München, den 06. Juni 2025

  
Barbara Kuntz



Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

## 7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## 8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan

Anlage 2: Ortsplan Oberhaching

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 18, o. M.

Anlage 5: Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 18, o. M.

Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 18

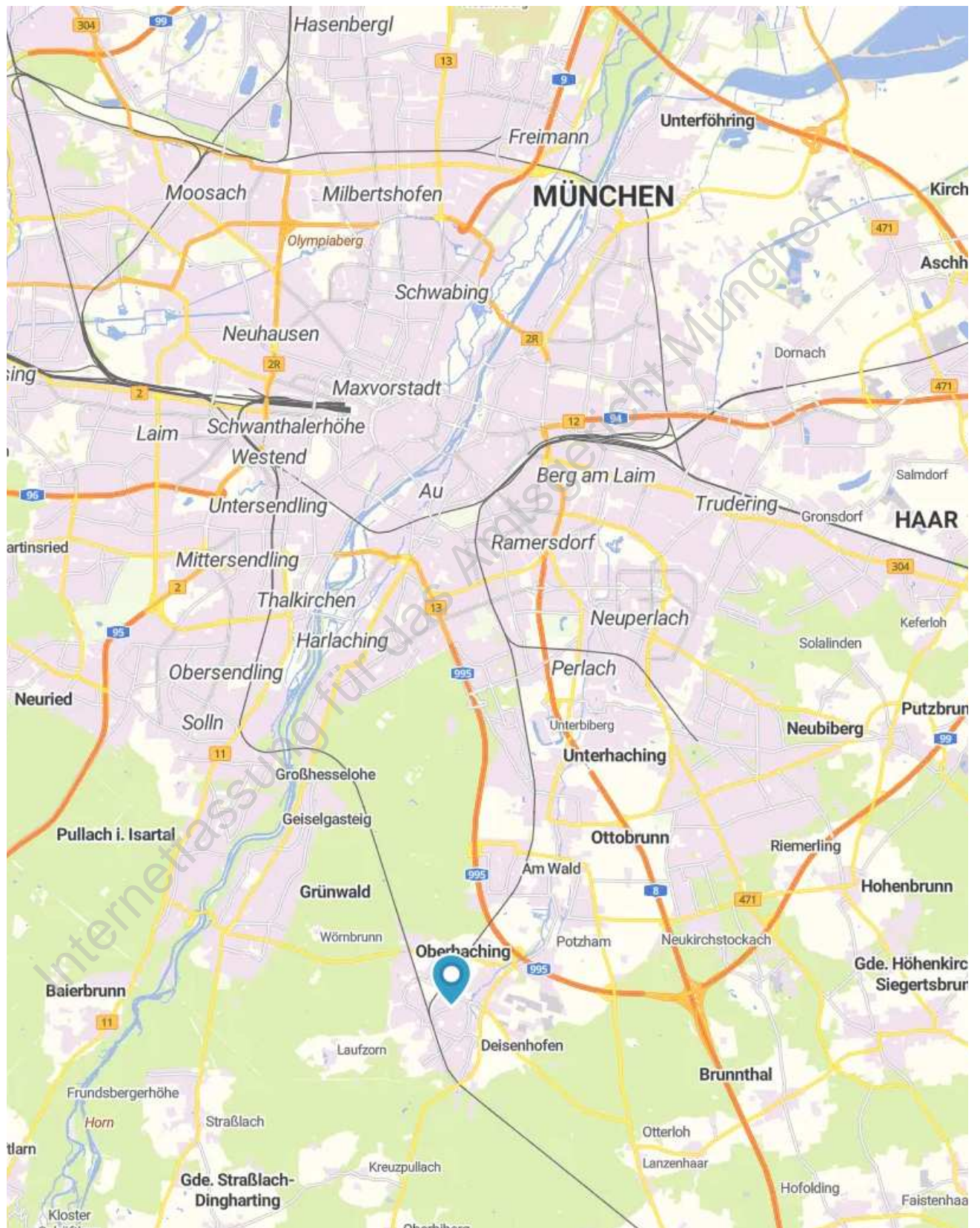
Anlage 7: Grundrissausschnitt Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 150, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

### Anlage 1: Umgebungsplan

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



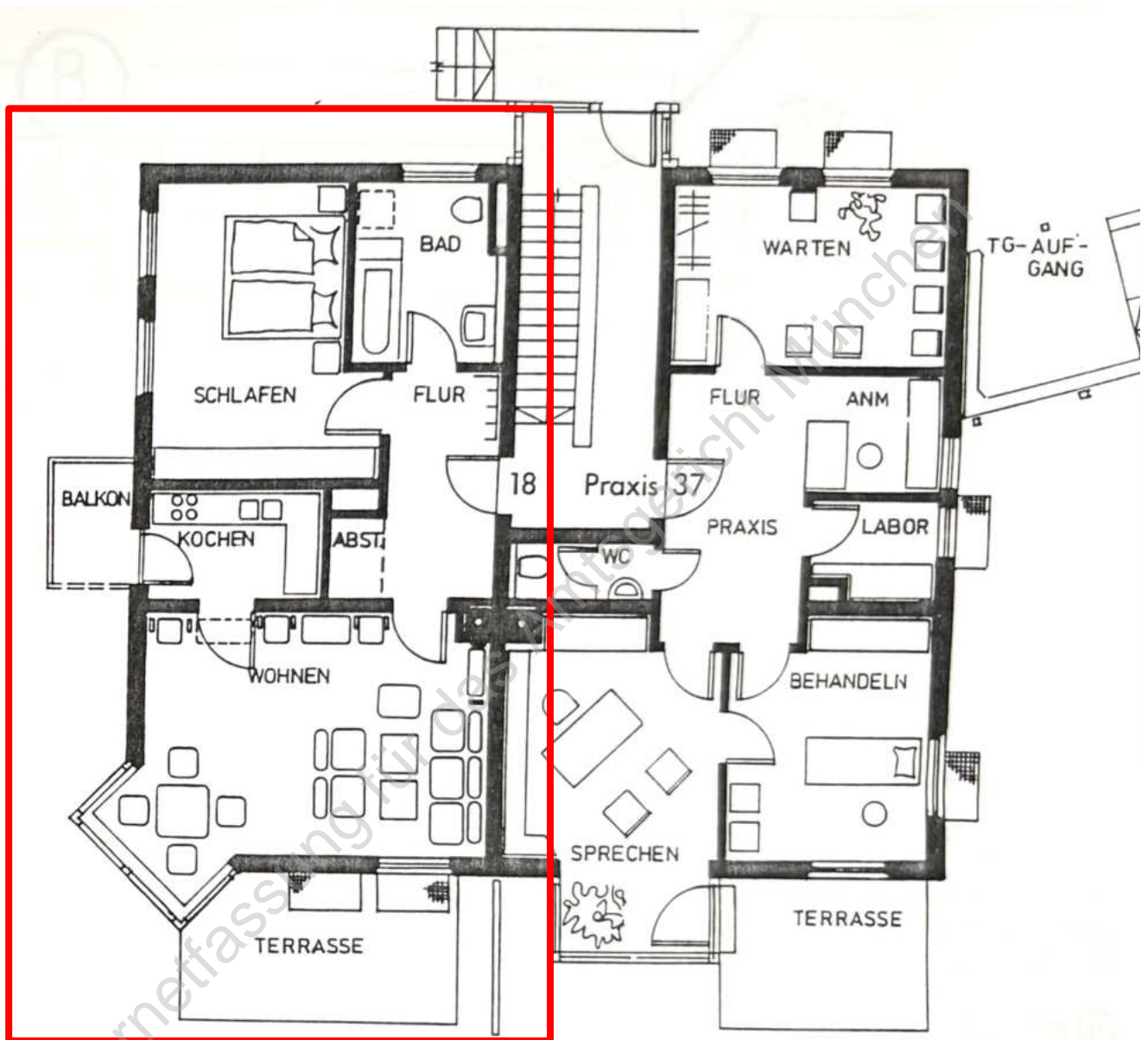
## Anlage 2: Ortsplan Oberhaching

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern





Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 18, o. M.



Wohnflächen

Erdgeschoß	Whg. Nr. 18
Wohnen	26,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,98 m <sup>2</sup>
Kochen	5,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Flur	7,58 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	1,33 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	1,48 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/4	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoß

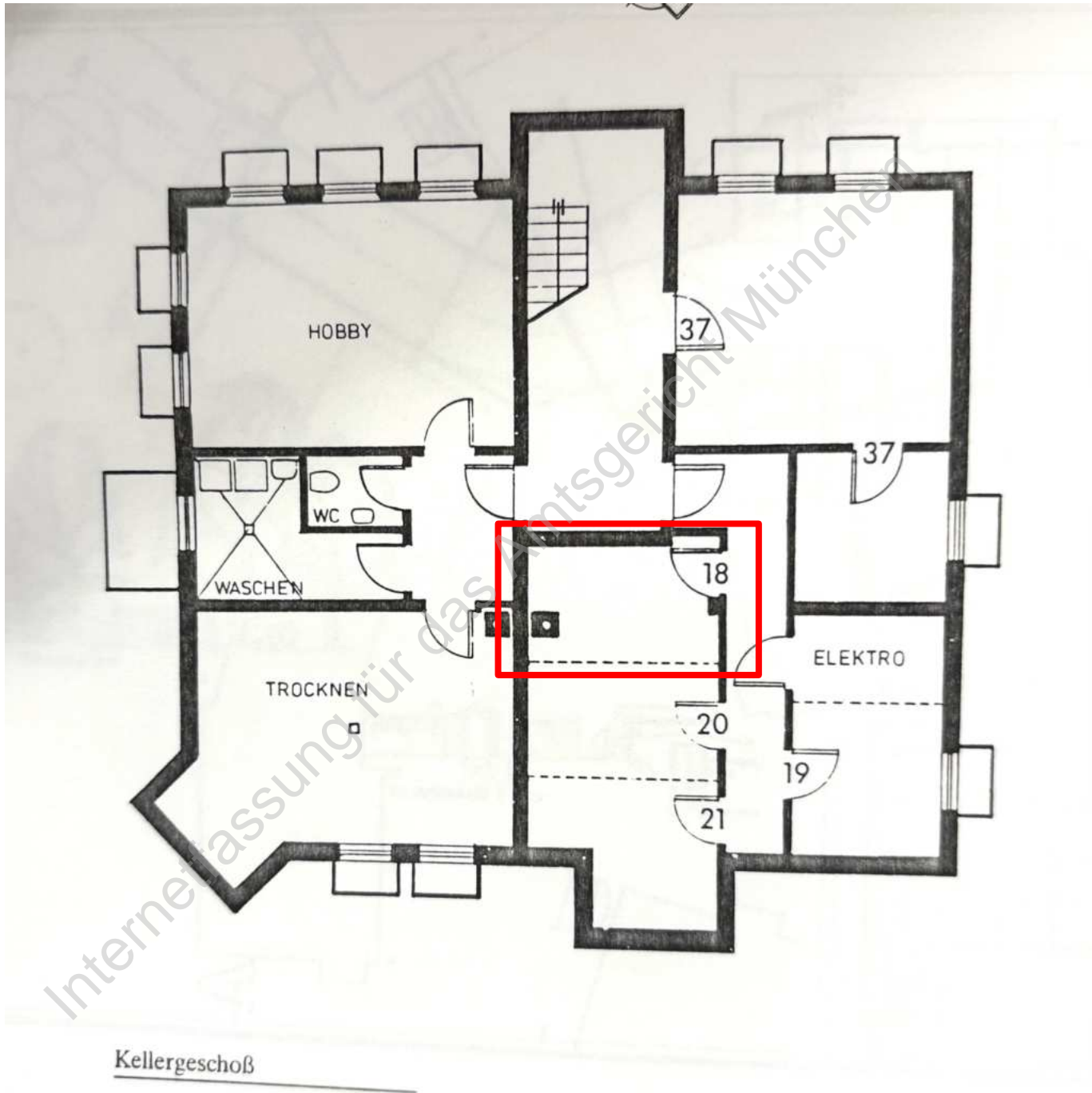
Praxis/Nr. 37

Warten	13,90 m <sup>2</sup>
Sprechen	18,11 m <sup>2</sup>
Behandlung	13,74 m <sup>2</sup>
Labor	3,91 m <sup>2</sup>
Flur	10,72 m <sup>2</sup>
Anmeldung	4,35 m <sup>2</sup>
WC	2,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/4	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>69,28 m<sup>2</sup></b>
<b>+ Nutzfläche KG</b>	<b>26,33 m<sup>2</sup></b>

Anlage 5: Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 18, o. M.



Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 18





## Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Abt-Petto-Straße, Blick von Südwesten



Foto 2: Blick von Norden mit Hauseingang



Foto 3: Nordostfassade mit Hauseingang



Foto 4: Nachbarbebauung im Norden



Foto 5: Nordwestfassade, Balkon Wohnung Nr. 18



Foto 6: Balkon, Blick vom Garten



Foto 7: Garten an der Westseite



Foto 8: Gartenausgang an der Ostseite



Foto 9: Terrasse



Foto 10: Garten, Blick von Westen



Foto 11: Mülltonnenhäuschen



Foto 12: Zugang zur Tiefgarage



Foto 13: Zugang zur Tiefgarage



Foto 14: Hauseingang

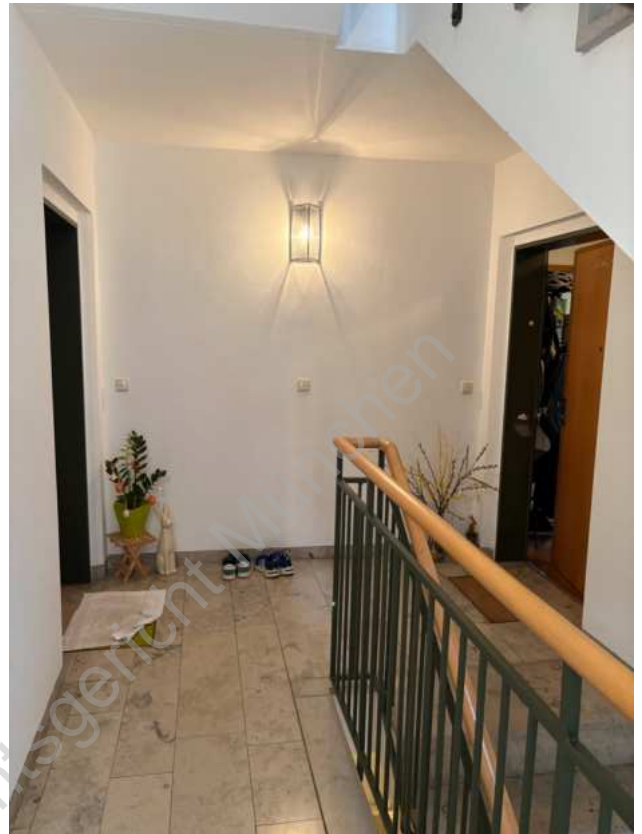


Foto 15: Treppenhaus



Foto 16: Eingang Wohnung Nr. 18

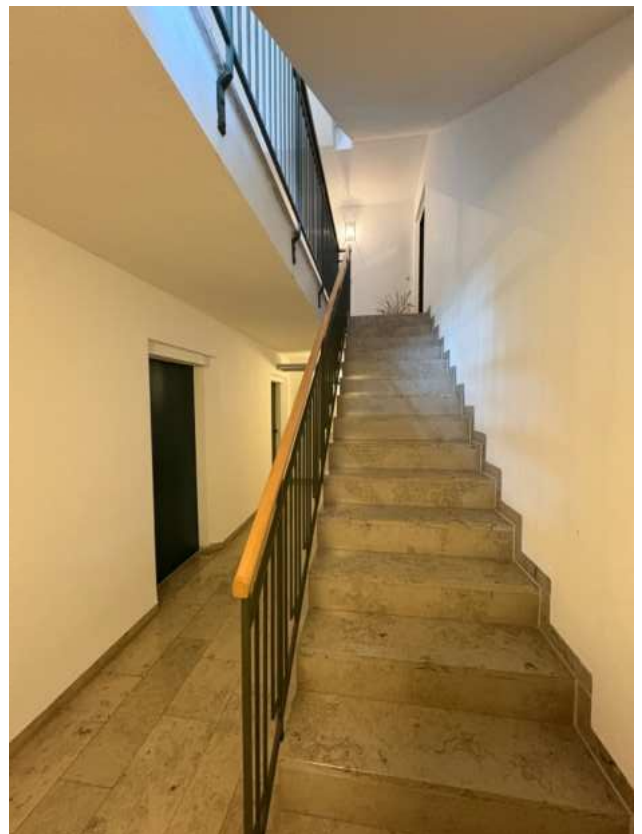


Foto 17: Kellerabgang



Foto 18: Waschküche



Foto 19: Trockenraum



Foto 20: Zugang zu den Kellerabteilen



Foto 21: Zugang Keller Nr. 18

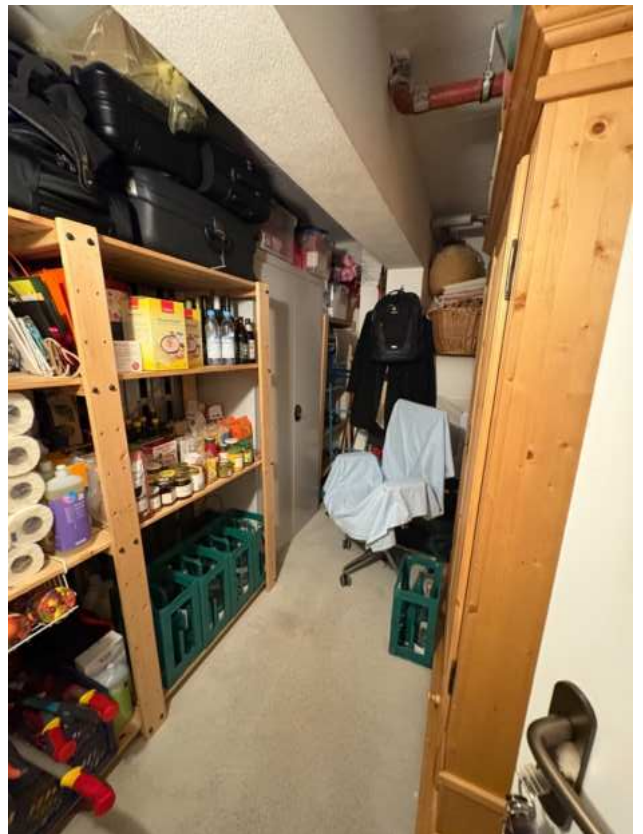


Foto 22: Keller Nr. 18



Foto 23: Tiefgaragenein- und ausfahrt



Foto 24: Tiefgaragenein- und ausfahrt



Foto 25: Tiefgarage

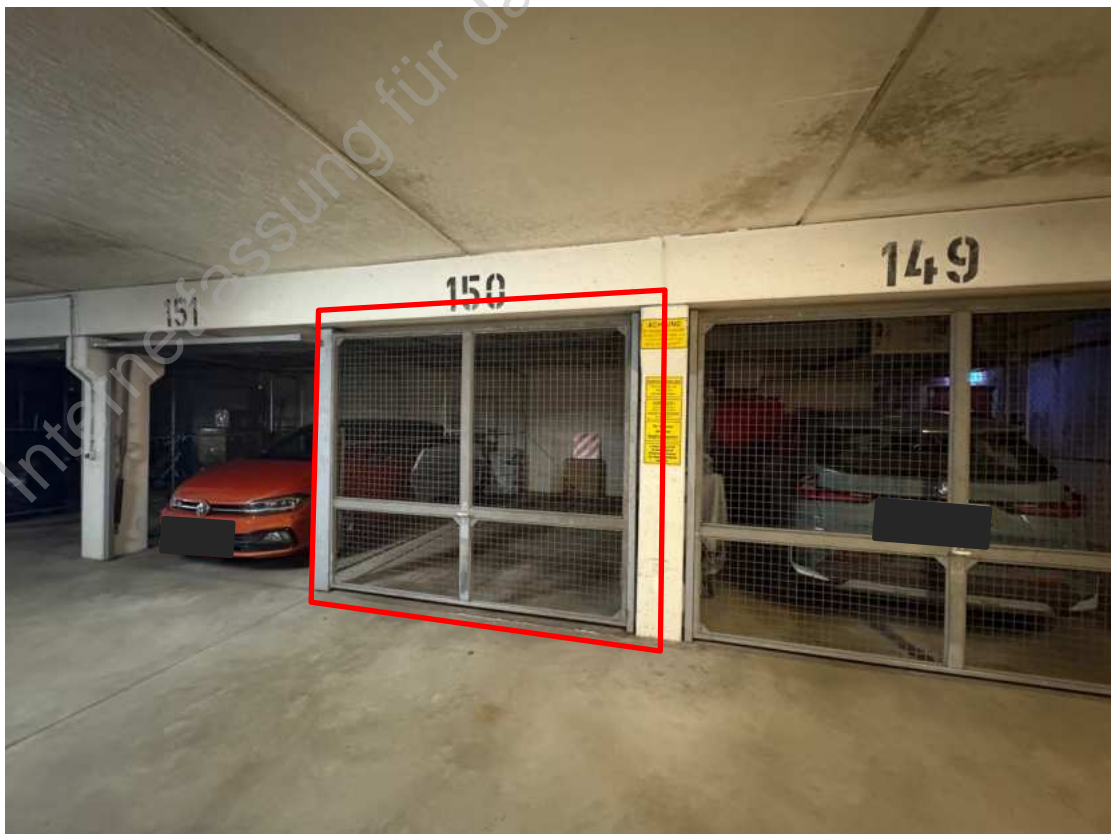


Foto 26: Tiefgaragenstellplatz Nr. 150