

**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

# Exposé



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)

<b>Lage</b>	Gemeinde Oberhaching im Süden des Münchner Landkreises, gute Wohnlage in einem ruhigen Wohngebiet unweit des Rathauses, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung
<b>Grundbuch</b>	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. -27 (ungerade), Auf dem Kyberg 22-50 (gerade) Gebäude- und Freifläche zu 7.909 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 17.04.2025
<b>Teilnehmer</b>	Mitglied der Erbengemeinschaft, Mieter unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	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>
<b>Immissionen</b>	nicht feststellbar
<b>Energieausweis</b>	vom 21.06.2024: Endenergieverbrauch 91,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse C
<b>Wohnanlage</b>	bestehend aus 29 Häusern, aufgeteilt in 4 Hausgruppen: jeweils Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss; Baujahr 1991 insgesamt 36 Wohnungen, 1 Praxis, 2 Hobbyräume Tiefgaragenanlage mit 37 Stellplätzen
<b><u>Bauweise/Ausstattung</u></b>	Massivbauweise, Stahlbeton, Umfassungswände Ziegelmauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem, Decken und Treppen aus Stahlbeton, Satteldach, Eindeckung mit Ziegeldeckung, Fernwärme, zentrale Warmwasserbereitung
<b><u>Gemeinschaftseigentum</u></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 Beton-sanierungsarbeiten bei den Treppen bei der Abt-Petto-Str. 13 und 22 und Auf dem Kyberg

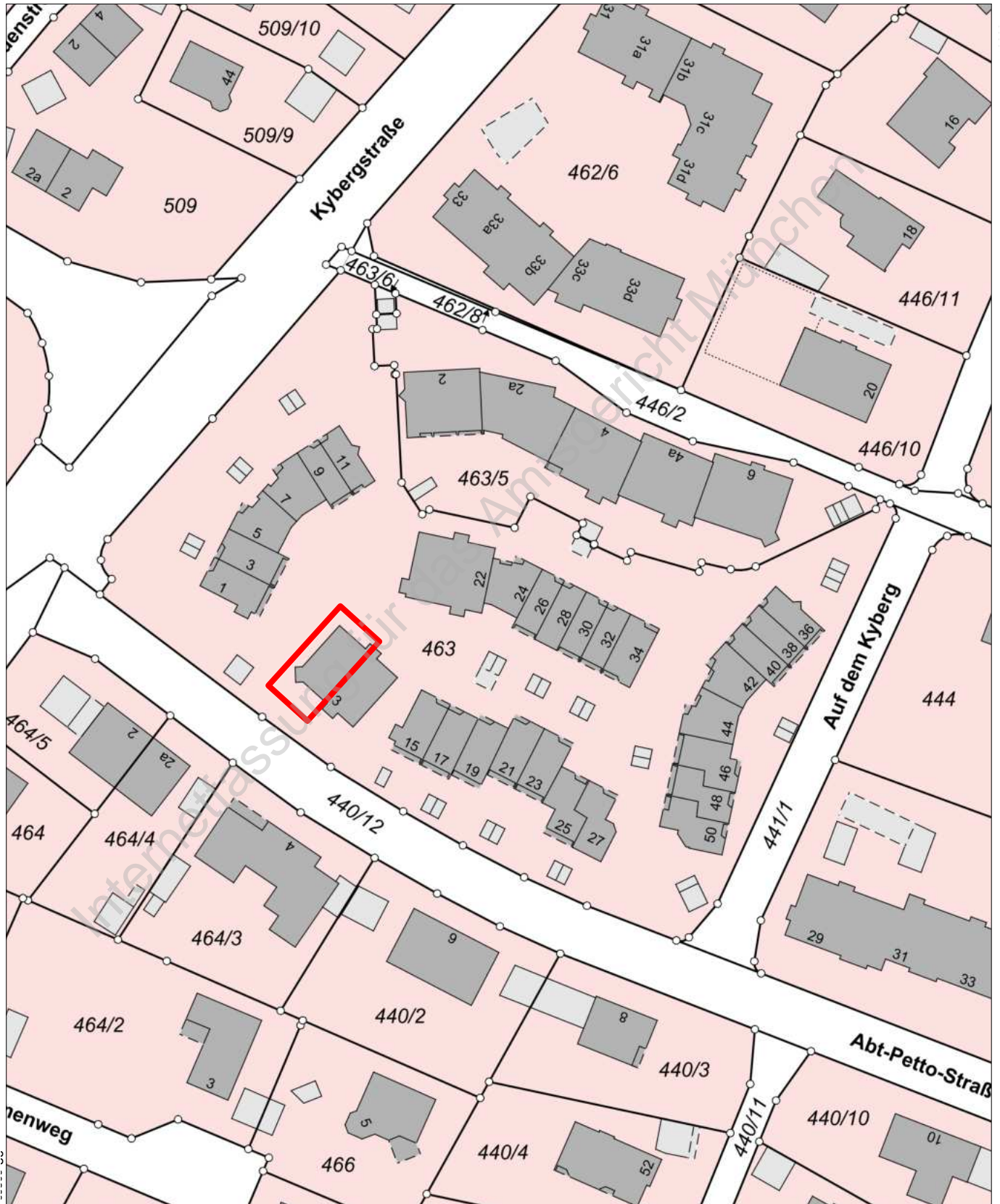
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümersammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen gepflegten Eindruck.
<b>Bewertungsobjekte</b>	1) 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Terrasse: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellen, Flur; 69,15 m <sup>2</sup> WF <b>Hinweis: Entgegen der Angabe im Bestandsverzeichnis ist der Wohnung Nr. 18 ausschließlich 1 Kellerraum zugeordnet.</b>
<u>Sondernutzungsrechte</u>	2) verschließbarer Tiefgaragenstellplatz - 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 Hauszugangsflächen, die zu ihren Wohnungen führen.
<u>Belichtung/Besonnung</u>	gut
<u>Ausstattung</u>	Innenputz, Wandfliesen im Bad raumhoch, Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung, Bodenfliesen, Kork, Balkon ohne Belag; naturfarbene Holzfüllungstüren, teils mit Glasfeldern; Bad mit WC, Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss; Konvektoren
<u>Mängel/Schäden</u>	keine wertmindernden Mängel erkennbar
<u>Garten/Terrasse</u>	Plattenbelag, 1 Differenzstufe zum Wohnzimmer; Garten mit Sträuchern allseitig eingefasst, diverse Anpflanzungen, Rasen, Gartenausgang, Ausrichtung nach Südwesten, Straßenbeleuchtung in der westlichen Grundstücksecke
<u>Fazit</u>	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.
<b>Mietverhältnis</b>	Die Wohnung ist seit April 1996 vermietet.
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2025: 368,00 €/mtl. davon: Rücklage Wohnung 77,48 €/mtl., Rücklage TG-Stellplatz 4,58 €/mtl.
<b>Erhaltungsrücklage</b>	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt 282.900,46 €

### Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 463  
Gemarkung: Oberhaching

Gemeinde: Oberhaching  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern

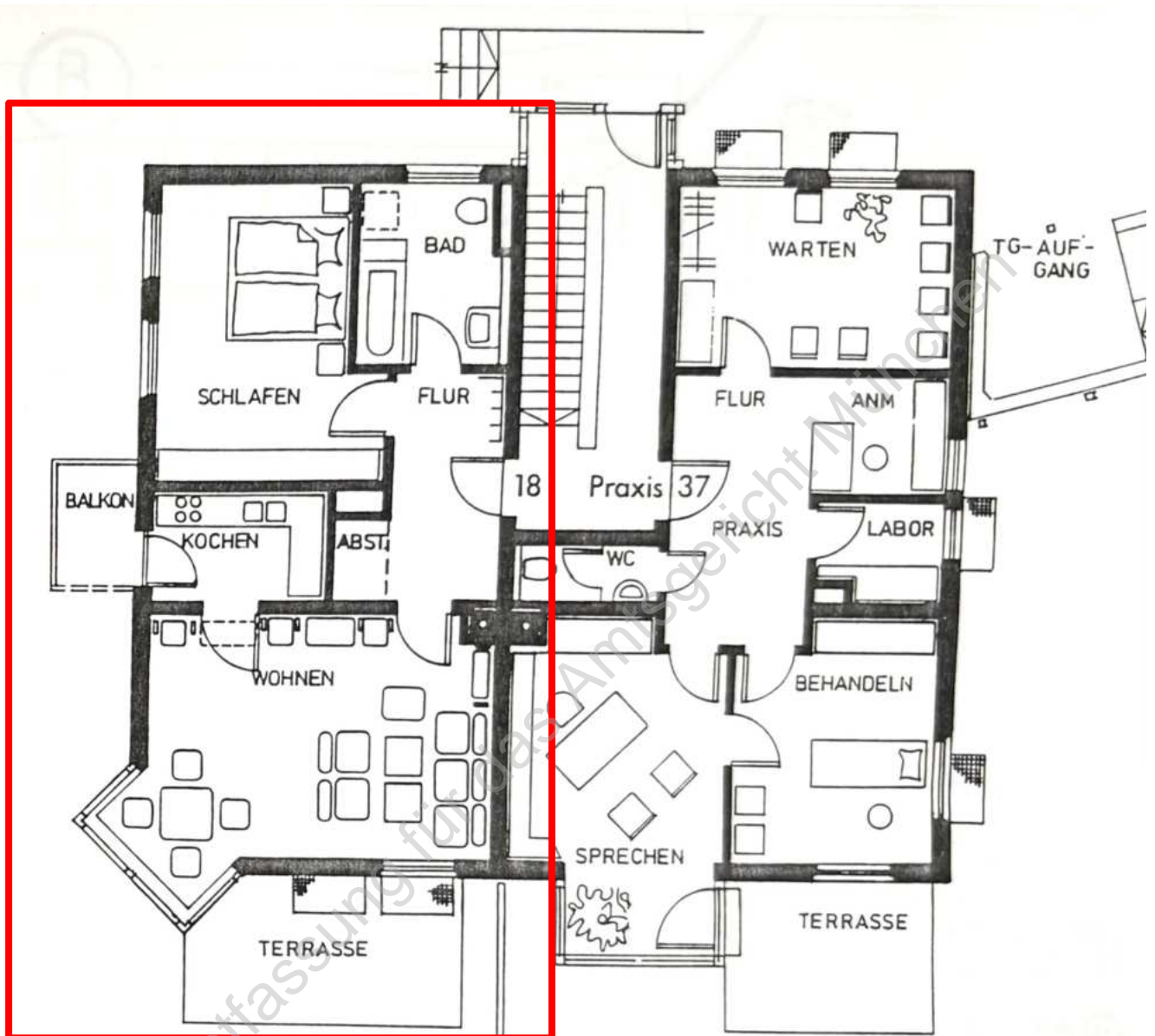
5322357



5322137

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 18, o. M.



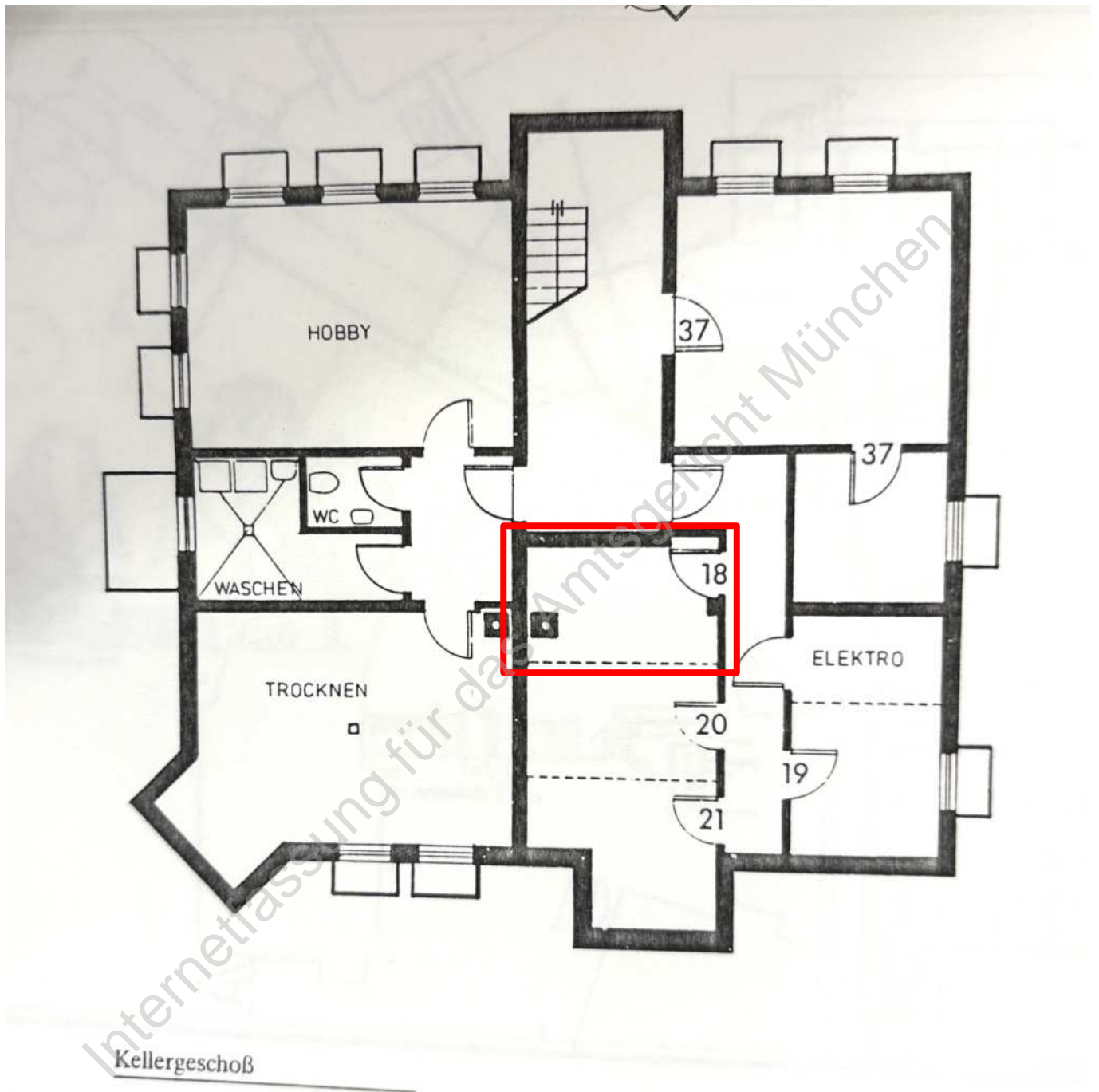
Wohnflächen	
Erdgeschoß	Whg. Nr. 18
Wohnen	26,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,98 m <sup>2</sup>
Kochen	5,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Flur	7,58 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	1,33 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	1,48 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/4	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>69,15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

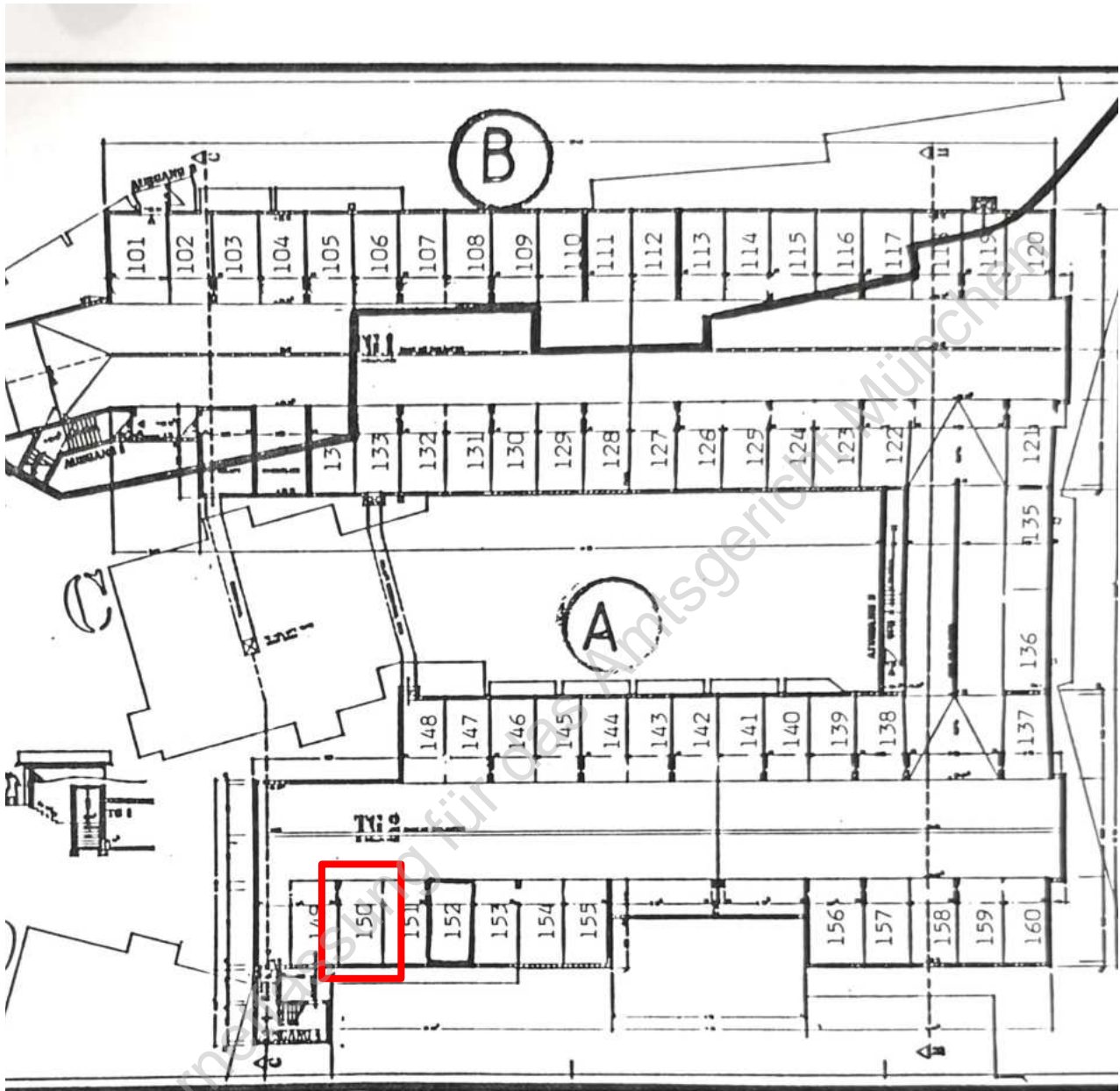
Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 18, o. M.



### Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 18



## Grundrissausschnitt Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 150, o. M.



**Anmerkung:** Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.