

Gutachten

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



AG München

AZ: 1517 K 415/24

Objekte

1) 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Hobbyraum
2) Tiefgaragenstellplatz
Eschenstr. 88
85716 Unterschleißheim

Stichtag

3. Juni 2025

Datum

7. Juli 2025

Verkehrswerte

1) 485.000, - €
2) 18.000, - €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
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
4	Sondereigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 63	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	16
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	17
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	Wertansatz Hobbyraum	23
5.3.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 63	23
5.4	Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz	24
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	24
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	24
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	24
6	Verkehrswert	25
7	Abkürzungsverzeichnis.....	26
8	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 07.02.2025, AZ: 1517 K 415/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekte	1) 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit interner Verbindung zu Hobbyraum; Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenanteil, 72,60 m² WF, 23,70 m² NF, Baujahr 1988 2) Tiefgaragenstellplatz
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 03.06.2025
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien die Eigentümerin nicht, die Mieter waren nicht anwesend. Da deren Namen im Vorfeld nicht übermittelt wurden, konnte die Unterzeichnerin diese nicht selbst über den Besichtigungstermin in Kenntnis setzen. Es bestand lediglich Zugang zum Treppenhaus. Die Bewertung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszüge- Lageplan M 1:1000- Teilungserklärung UrkNr. 0386 vom 05.03.1987 Nachtrag UrkNr. 1370 vom 05.08.1987- Wohnungsgrundriss des Bauträgers- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Wohnlagenkarte der IIB GmbH- IVD-Marktbericht Münchner Umland- Immobilienmarktbericht 2024 Gutachterausschuss München- Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- BayernAtlas: Auskünfte zu planungsrechtlichen Situation- Gutachterausschuss: Vergleichspreise- Hausverwaltung: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2025, Jahresabrechnung 2024, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2021-2025, Teilungserklärung samt Nachtrag, Grundrisse- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

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 Urheberschutz 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	<p>Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim:</p> <ol style="list-style-type: none">1) 8,07/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Hobbyraum Nr. 63 (Blatt 10718)2) 0,28/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 212 (Blatt 10793) <p>an dem Grundstück der Gemarkung Unterschleißheim Flst. 162/61 – Eschenstr. 74 – 88 (gerade) Käthe-Kollwitz-Str. 22, 24 Gebäude- und Freifläche zu 12.801 m²</p>
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Blätter 10718, 10793
Lfd. Nr. 1 – 3	gelöscht
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 415/24); eingetragen am 16.12.2024.
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.

2.2 Lage

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Stadt Unterschleißheim im Norden des Münchner Landkreises des Regierungsbezirks Oberbayern. Mit knapp 29.000 Einwohnern ist Unterschleißheim die größte Kommune im Landkreis. Sie besteht aus den Gemeindeteilen Lohhof, Riedmoos und Unterschleißheim. Die verkehrsgünstige Lage zwischen der LH München und dem Flughafen haben die Stadt zu einem attraktiven Wirtschafts- und High-Rech-Standort gemacht. Zu den größten Arbeitgebern gehören die Deutschlandzentrale von Baxter International, DaimlerChrysler Aerospace, Iveco und Linde. Auf dem Gelände des ehemaligen Airbus-Geländes wird ein multifunktionaler Büro- und Dienstleistungspark mit Gewerbe, bestehend aus Büros, Forschungsflächen, aber auch gastronomische Angebote, Einzelhandel und Arztpraxen, entwickelt. Mit der neuen Stadtmitte steht ein weiteres Großprojekt an. Das Areal des Isar-Amper-Einkaufszentrums sowie das Postgelände am Rathausplatz sollen umgestaltet werden.

Mikrolage

Die gegenständliche Wohnanlage liegt im Ortsteil Lohhof zwischen den Gleisanlagen der S-Bahn im Westen und der B13 im Osten in direkter Nähe des Rolf-Zeitler-Parks. Sie grenzt im Süden an den Münchner Ring und im Osten an die Eschenstraße. Die Käthe-Kollwitz-Straße begrenzt die Wohnanlage im Norden und Westen. Jenseits des Münchner Rings erstreckt sich der Waldfriedhof Unterschleißheim.

Freizeitwert

Unterschleißheim bietet diverse Parks und Grünanlagen. Die Wohnanlage liegt gegenüber des Rolf-Zeitler-Parks, mit ca. 12 ha die größte Grünanlage in Unterschleißheim. Der Unterschleißheimer See ist ein Badesee im Landschaftsschutzgebiet im Stadtteil Riedmoos. Diverse sportliche Einrichtungen befinden sich im Sport- und Erholungspark südlich des Münchner Rings.

Verkehrslage

Unterschleißheim hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt zwischen der A92 München – Deggendorf und der B13 München – Ingolstadt mit Anbindung an den Autobahnring A99. Die LH München sowie der Münchner Flughafen sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Öffentlicher Verkehr

Über die beiden S-Bahnhöfe Lohhof und Unterschleißheim der Linie S1 Freising bzw. Flughafen München – München ist Unterschleißheim an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. An der Stadionstraße jenseits des Rolf-Zeitler Parks führt die Buslinie 219 bis zur U-Bahnstation U6 in Garching-Hochbrück.

Entfernungen	Bushaltestelle Waldfriedhof	ca. 70 m
	Rathaus Unterschleißheim	ca. 600 m
	S-Bahnhof Unterschleißheim	ca. 750 m
	S-Bahnhof Lohhof	ca. 2,8 km
	Flughafen München	ca. 20 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 21 km
	Hauptbahnhof München	ca. 22 km
Parksituation	In der nahen Umgebung stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.	
Wohnlage	Gemäß der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.	
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 450 m (LL) in nordöstlicher Richtung an der Stadionstraße.	
Infrastruktur	Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig schnell erreichbar. Unterschleißheim bietet außerdem ein umfangreiches Angebot an Kindertagesstätten sowie diversen schulischen und kulturellen Einrichtungen.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Eschenstraße: ca. 95 m Käthe-Kollwitz-Straße: ca. 110 m Münchner Ring: ca. 120 m
Zuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	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

Straßenart	verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerstraße
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 11,50 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege und ausgewiesene Parkplätze
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Geothermie

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 Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die Wohnanlage liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 16 b/1 'östlich der Raiffeisenstraße und nördlich des Münchner Rings' (1. Änderung des BL-Nr. 16/b), in Kraft getreten am 28.10.1985.

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.

Internetfassung für das Amtsgericht München

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 10 Häusern, gruppiert um eine Gemeinschaftsfläche: je Untergeschoss, 3 bis 4 Vollgeschosse, Dachgeschoss insgesamt 124 Wohnungen, Tiefgaragenanlage mit 124 Stellplätzen
Baujahr	1988
Konzeption	<u>Eschenstr. 88</u> UG/EG/1.OG: 12 Maisonettewohnungen 2.OG/3.OG/DG: 12 Maisonettewohnungen
Energieausweis	vom 10.01.2019: Energieeffizienzklasse B Endenergieverbrauch 71,3 kWh/(m²a) Verbrauchserfassung 2015-2017 für Heizung und Warmwasser Empfehlungen zur Modernisierung: Prüfung der Dämmung der Gebäudehülle, des unteren und oberen Gebäudeabschlusses und der energetischen Qualität der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk
Treppen	einläufige Stahlbetontreppe
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln
Spenglerarbeiten	Blech gestrichen
Fassaden	Außenputz
Loggien/Balkone	Stahlbetonkragplatten, Brüstung in Holzkonstruktion
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Zugang	von der Eschenstraße über die Gemeinschaftsfläche, überdachter Hauseingang an der Ostseite, 4 Differenzstufen, thermisch getrennte Alu-/Glaskonstruktion, feststehendes Seitenteil mit integrierter Tür-, Sprech- und Klingelanlage, Briefkastenelemente wandseitig

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Strukturputz, Treppe mit Nadelfilz, Treppengeländer in lackierter Metallkonstruktion mit Holzhandlauf
Flur	Metallrahmentüren mit Sicherheitsglas, Naturstein, Nadelfilz
Untergeschoss	Stahltüren, Nadelfilz

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung	Geothermie
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	-
Regenerative Energien	keine

3.6 Tiefgaragenanlage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 124 Einzelstellplätzen, Ein- und Ausfahrt an der Eschenstraße 74
Bauweise	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, Ein- und Ausfahrt mit getrennten Fahrspuren, Sektionaltore, Bedienung mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen
Bewertungsobjekt	Einzelstellplatz Nr. 212 Abmessung lt. Plan: 2,45 m * 5,00 m

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	nicht umzäunt, bepflanzte Vorgärten
Freiflächengestaltung	Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz und Sitzplätzen, Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, Rasen, Fahrradabstellplätze, Beleuchtung, Mülltonnenplatz, Tiefgaragenentlüftung
Befestigte Flächen	Betonsteine

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2021-2025 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt:</p> <p>2021: Beschlussfassung über Planung und Ausschreibung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Tiefgarage Beschlussfassung über Malerarbeiten der Außenseiten der Fenster und Fenstertüren</p> <p>2022: Beschlussfassung über die Durchführung der Betonsanierung und der Malerarbeiten in der Tiefgarage ab Nov. 2022 Beschlussfassung über die Reinigung und Sondierung der Grundstücksentwässerungsanlage und zugleich Dichtigkeitsprüfung Beschlussfassung über die Herstellung eines Glasfaseranschlusses</p> <p>2023: Beschlussfassung über die Instandsetzung sämtlicher Schmutzwasserleitungen nach Dichtigkeitsprüfung</p> <p>2025: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage für die Mängelbeseitigung am Entwässerungssystem/Dichtheitsnachweis in Höhe von 250.000 € mit Fälligkeit zum 02.05.2005 und 02.05.2025 nach Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche auf alle Wohnungen und Hobbyräume</p>
Fazit	<p>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 im Rahmen der Ortsbegehung erkennbar, einen gepflegten Eindruck.</p>
Außenanlagen	<p>gefällig gestaltet, sehr gepflegt</p>

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 63

Lage im Gebäude	Untergeschoss/Erdgeschoss/1. Obergeschoss																								
Ausrichtung	Osten																								
Raumaufteilung	3-Zimmer-Maisonettewohnung: EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Abstellnische, Terrasse interne Verbindung zum Hobbyraum im UG und zum 1.OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Flur, Balkon																								
Wohnfläche	<p>Die Einzelflächen wurden einer Aufstellung des Bauträgers entnommen. Die beheizte Fläche beträgt 68,70 m² und entspricht der Angabe in der Teilungserklärung Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p> <table> <tr> <td>Wohnen/Essen</td><td>24,60 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>5,60 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>16,20 m²</td></tr> <tr> <td>Kind</td><td>13,60 m²</td></tr> <tr> <td>Bad/WC</td><td>4,10 m²</td></tr> <tr> <td>Diele</td><td>1,90 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>1,90 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellen</td><td>0,80 m²</td></tr> <tr> <td>1/2-Ansatz</td><td></td></tr> <tr> <td>Balkon</td><td>1,20 m²</td></tr> <tr> <td>Terrasse</td><td>2,70 m²</td></tr> <tr> <td></td><td><hr/>72,60 m²</td></tr> </table>	Wohnen/Essen	24,60 m ²	Küche	5,60 m ²	Schlafen	16,20 m ²	Kind	13,60 m ²	Bad/WC	4,10 m ²	Diele	1,90 m ²	Flur	1,90 m ²	Abstellen	0,80 m ²	1/2-Ansatz		Balkon	1,20 m ²	Terrasse	2,70 m ²		<hr/> 72,60 m ²
Wohnen/Essen	24,60 m ²																								
Küche	5,60 m ²																								
Schlafen	16,20 m ²																								
Kind	13,60 m ²																								
Bad/WC	4,10 m ²																								
Diele	1,90 m ²																								
Flur	1,90 m ²																								
Abstellen	0,80 m ²																								
1/2-Ansatz																									
Balkon	1,20 m ²																								
Terrasse	2,70 m ²																								
	<hr/> 72,60 m ²																								
Nutzfläche	lt. Angabe im Plan: 23,70 m ²																								
Nutzung	Die Wohnung ist dem Klingelschild nach zu urteilen vermietet.																								
Sondernutzungsrecht	<p>„Die jeweiligen Eigentümern der Erdgeschosswohnungen haben das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks, welcher ihrem Sondereigentum als Terrasse bzw. Garten vorgelagert ist. Dabei ist das Ausmaß und die Form dieser Flächen in dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsflächenplan abwechselnd gelb und grün angelegt und gemäß der Verteilungstabelle mit Nr. S 1 - S 40 bezeichnet. Der Wohnung Nr. 63 ist die mit Nr. S 25 bezeichnete Sondernutzungsfläche zugeordnet.</p>																								

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Es können daher keine Angaben zur Ausstattung mitgeteilt werden.
Innenflächen	-
Decken	-
Fußböden	-
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, glattes weißes Türblatt, Spion, Sicherheitsschloss Innentüren: -
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Treppe	halb gewendelte Treppe vom UG bis 1. OG
Sanitärinstallation	lt. Plan: WC, Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	-
Heizung	-
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung, Bad innen liegend
Hobbyraum	lt. Plan: 2 Kellerlichtschächte
Sondernutzungsrecht	Einfassung mit Maschendraht, Gartenausgang an der Ostseite, allseitig dicht mit Hecken bepflanzt, soweit erkennbar Terrasse mit Plattenbelag, Rasen

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2025: 424,90 €/mtl. davon 49,95 €/mtl. Rücklage Wohnung 2,62 €/mtl. Rücklage Hobbyraum 6,72 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2024: Wohnungen insgesamt 251.541,56 € Tiefgarage insgesamt 216.243,14 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung erstreckt sich vom Untergeschoss bis zum 1. Obergeschoss und ist für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet. Der Wohnungseingang befindet sich im Erdgeschoss. Über den Wohn-/ Essraum besteht Zugang zur Terrasse sowie zur Küche. Das Obergeschoss ist in Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer und Bad unterteilt. Das Untergeschoss beherbergt einen großen Hobbyraum. Gemäß den Planunterlagen gibt es im Untergeschoss einen weiteren Zugang.
Belichtung/Besonnung	ausschließlich von Osten
Ausstattung	-
Instandhaltungen	-
Mängel/Schäden	-
wirtschaftliche Wertminderung	Bad ohne natürliche Belichtung, kein WC im EG
Fazit	Den Planunterlagen nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßigen Zuschnitt. Das Wohn-/Esszimmer dient als Durchgangsräum zur Küche. Das Obergeschoss ist nicht an das Treppenhaus angebunden. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Die Gartenfläche liegt neben dem Hauseingang, ist aber von dort aus nicht einsehbar.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 162/61

Eschenstr. 74 – 88 (gerade), Käthe-Kollwitz-Str. 22, 24

ME-Anteile

8,07/1.000: Wohnung mit Hobbyraum Nr. 63

0,28/1.000: Tiefgaragenstellplatz Nr. 212

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 Grundstücks 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 Grundstücks) 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 im Bereich des Landkreises München der Unterzeichnerin 8 Vergleichspreise zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren 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 Abschlüssen 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 Preisabschlüssen verkauft werden.

Trotz des derzeit schwierigen wirtschaftlichen Umfelds gehören die Landeshauptstadt München sowie das Umland zu den zukunftssträchtesten 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.

Unterschleißheim ist die größte Kommune im Landkreis München. Sie liegt verkehrsgünstig zwischen dem Flughafen und der Landeshauptstadt München mit sehr guter Anbindung an die A92 und B13. Außerdem ist sie mit 2 S-Bahnstationen an den Münchner Nahverkehr angebunden. Neben der Nähe zur Landeshauptstadt München und einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur präsentiert sich die Stadt Unterschleißheim als attraktiver Wirtschafts- bzw. High-Tech-Standort.

Eine Internetrecherche auf den gängigen Immobilienportalen ergab, dass die Angebotspreise von Bestandswohnungen in Unterschleißheim in Abhängigkeit von Lage, Wohnfläche, Baujahr und Erhaltungszustand in einer Spanne zwischen 5.800 – 6.600 €/m² liegen. Neubauwohnungen werden im Durchschnitt für ca. 8.800 €/m² angeboten.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses des Landkreises München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 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 ²	Etage	Baujahr	Lage	Ver- mietung	Kaufpreis €/m ²
1	12 / 2024	90	EG	1986	Unterschleißheim	nein	6.056
2	12 / 2024	76	2.OG	1987	Unterschleißheim	nein	5.724
3	12 / 2024	82	2.OG	1986	Unterschleißheim	nein	4.893
4	11 / 2024	84	4.OG	1986	Unterschleißheim	nein	5.476
5	11 / 2024	60	EG	1986	Unterschleißheim	ja	6.025
6	10 / 2024	56	3.OG/DG	1988	Unterschleißheim	nein	5.635
7	9 / 2024	72,51	1.OG	1995	Unterschleißheim	nein	6.206
8	2 / 2024	68,50	2./3.OG	1988	Unterschleißheim	nein	6.945

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen in der Stadt Unterschleißheim. Die Objekte Nr. 6 und 8 sind Teil der gegenständlichen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise stammen aus dem Verkaufszeitraum Februar bis Dezember 2024.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1986 und 1995 errichtet.
- Stellplatz: Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 5 bis 8 wurden zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz verkauft. Zur besseren Vergleichbarkeit wird bei deren Kaufpreisen ein Wertansatz von 3 % für den Tiefgaragenstellplatz abgezogen.
- Balkon/Terrasse: Alle Vergleichsobjekte ab dem 1. OG sind mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet. Die Wohnungen Nr. 1 und 5 haben Zugang zu einer Terrasse, Objekt Nr. 5 zusätzlich Anbindung zu einem Gartenanteil.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.

- 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. Angaben zu einer Aufzugsanbindung der Wohnungen liegen nicht vor. Die Objekte Nr. 1 und Nr. 5 liegen ebenfalls im Erdgeschoss.
- Vermietung: Bis auf das Objekt Nr. 5 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 5 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Hobbyraum: Die Vergleichsobjekte Nr. 6 und 8 sind intern mit einem Hobbyraum im Dachgeschoss verbunden.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	Sonst.	Σ	
1	6.056	±0%	+1%	±0%	±0%	±0%	-3%	-2%	5.935
2	5.724	±0%	±0%	+2%	±0%	-1%	-3%	-2%	5.610
3	4.893	±0%	±0%	±0%	±0%	-1%	±0%	-1%	4.844
4	5.476	±0%	±0%	±0%	±0%	-3%	±0%	-3%	5.312
5	6.025	±0%	-1%	±0%	+5%	±0%	-3%	+1%	6.085
6	5.635	-1%	-1%	±0%	±0%	-2%	-3%	-7%	5.240
7	6.206	-1%	±0%	+2%	±0%	±0%	-3%	-2%	6.082
8	6.945	-2%	±0%	±0%	±0%	-1%	-3%	-6%	6.528
Arithmetischer Mittelwert									5.705

Statistische Auswertung:

Minimalwert	4.844 €
Maximalwert	6.528 €
Arithmetischer Mittelwert	5.705 €
Median	5.773 €
Standardabweichung	517 €

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 Unterschleißheim, Ortsteil Lohhof
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Geschäften für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung

Wohnanlage:

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

Wohnung:

- Lage im Erdgeschoss neben dem Hauseingang
- Ausrichtung nach Osten
- Terrasse
- Bad innen liegend
- Ausstattung und Erhaltungszustand nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.600 €/m²

$$\text{Vergleichswert} \quad 72,60 \text{ m}^2 * 5.600 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 406.560 \text{ €}$$

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse. Laut der Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 63 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.

$$\text{Zuschlag Sondernutzungsrecht 3 \%} \quad + \quad 12.200 \text{ €}$$

5.3.5 Wertansatz Hobbyraum

Die Wohnung Nr. 63 hat eine interne Verbindung zu einem Hobbyraum im Untergeschoss. Hobbyräume sind Flächen, die baurechtlich nicht zu Wohnzwecken und für den dauerhaften Aufenthalt genehmigt und geeignet sind. Sie sind jedoch i.d.R. wohnraumartig ausgebaut, beheizt und werden über Lichtschächte belichtet.

Laut dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2024 streuen die Kaufpreise von Hobbyräumen, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, sehr stark. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain oder Dachgeschoss). Die Preisspanne liegt zwischen 2.500 bis 4.200 €/m², der durchschnittliche Kaufpreis bei 3.550 €/m² Nutzfläche.

Hobbyräume, die dagegen mit einer Wohnung baulich verbunden sind, kosteten lt. den Auswertungen (soweit dies statistisch zu ermitteln war) i.d.R. um 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises der Wohnung.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Baujahr (Alter)
- Gebrauchswert
- Größe und Grundrisszuschnitt
- Größenverhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche
- Lage und Ausrichtung
- Ausstattung, Belichtung
- Erhaltungszustand

Für den Hobbyraum wird unter Berücksichtigung des nicht bekannten Ausstattungsstandards und Erhaltungszustands 50 % des entsprechenden Quadratmeterpreises der Wohnung zugrunde gelegt:

Vergleichswert Hobbyraum $23,70 \text{ m}^2 * 5.600 \text{ €/m}^2 * 0,5 = 66.360 \text{ €}$

5.3.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 63

Vorläufiger Vergleichswert	406.560 €
Objektspezifische Gebäudemerkmale	12.200 €
Wertansatz Hobbyraum	66.360 €
Vergleichswert	485.120 €

5.4 Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 212 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 2024 folgende Preise angegeben.

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	21.500 €
	Preisspanne	8.000 – 38.500 €

Eine Recherche auf den gängigen Immobilienportalen ergab, dass Tiefgarageneinzelstellplätze (Standard/Duplex) in Unterschleißheim zwischen 12.000 und 16.500 € angeboten werden.

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- kein Parklizenzgebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- gute Befahrbarkeit und Größe
- Einzelstellplatz
- Erhaltungszustand der Tiefgarage nicht bekannt

Vergleichswert = 18.000 €

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. 162/61 – Eschenstr. 74 – 88 (gerade), Käthe-Kollwitz-Str. 22, 24 in 85716 Unterschleißheim wie folgt begutachtet:


- 1) 8,07/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Hobbyraum Nr. 63


mit **485.000, - €**
(in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

- 2) 0,28/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 212

mit **18.000, - €**
(in Worten: achtzehntausend Euro)

München, den 7. Juli 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 Unterschleißheim

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Wohnungsgrundriss Nr. 63 – Untergeschoss und Erdgeschoss, o. M.

Anlage 5: Wohnungsgrundriss Nr. 63, 1. Obergeschoss, o. M.

Anlage 6: Übersicht der Sondernutzungsflächen

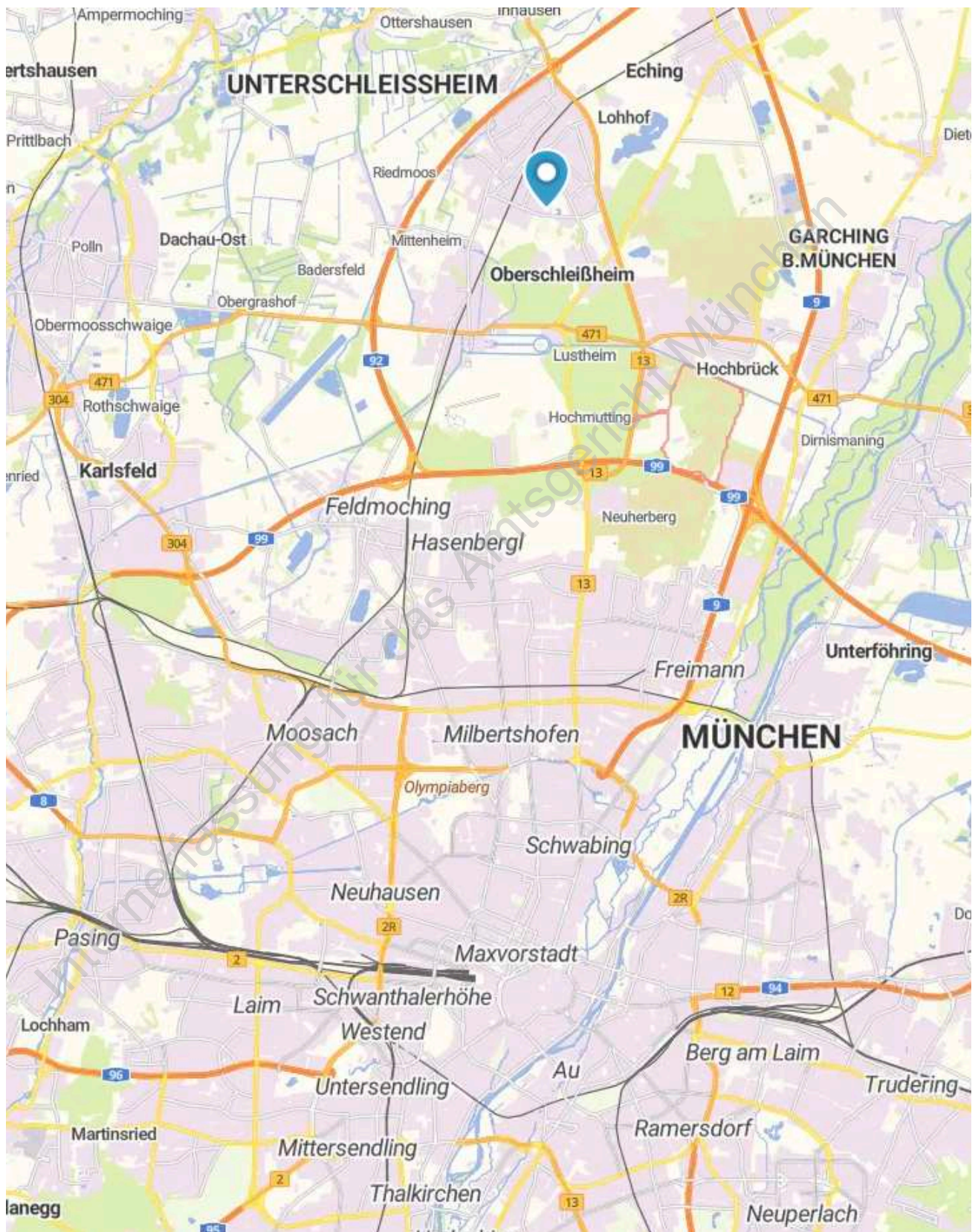
Anlage 7: Tiefgaragengrundriss mit Stellplatz Nr. 212, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

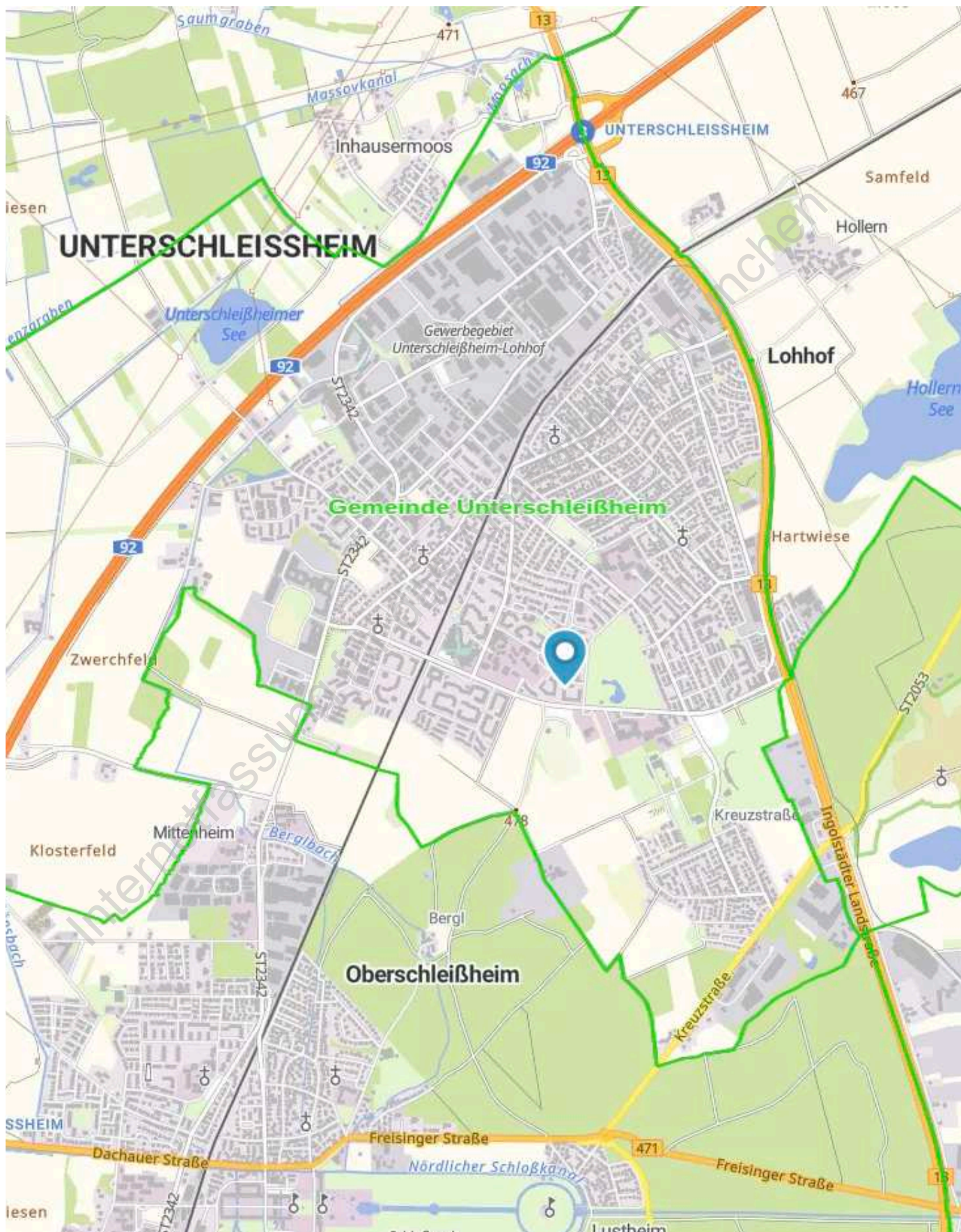
Anlage 1: Umgebungsplan

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



Anlage 2: Ortsplan Unterschleißheim

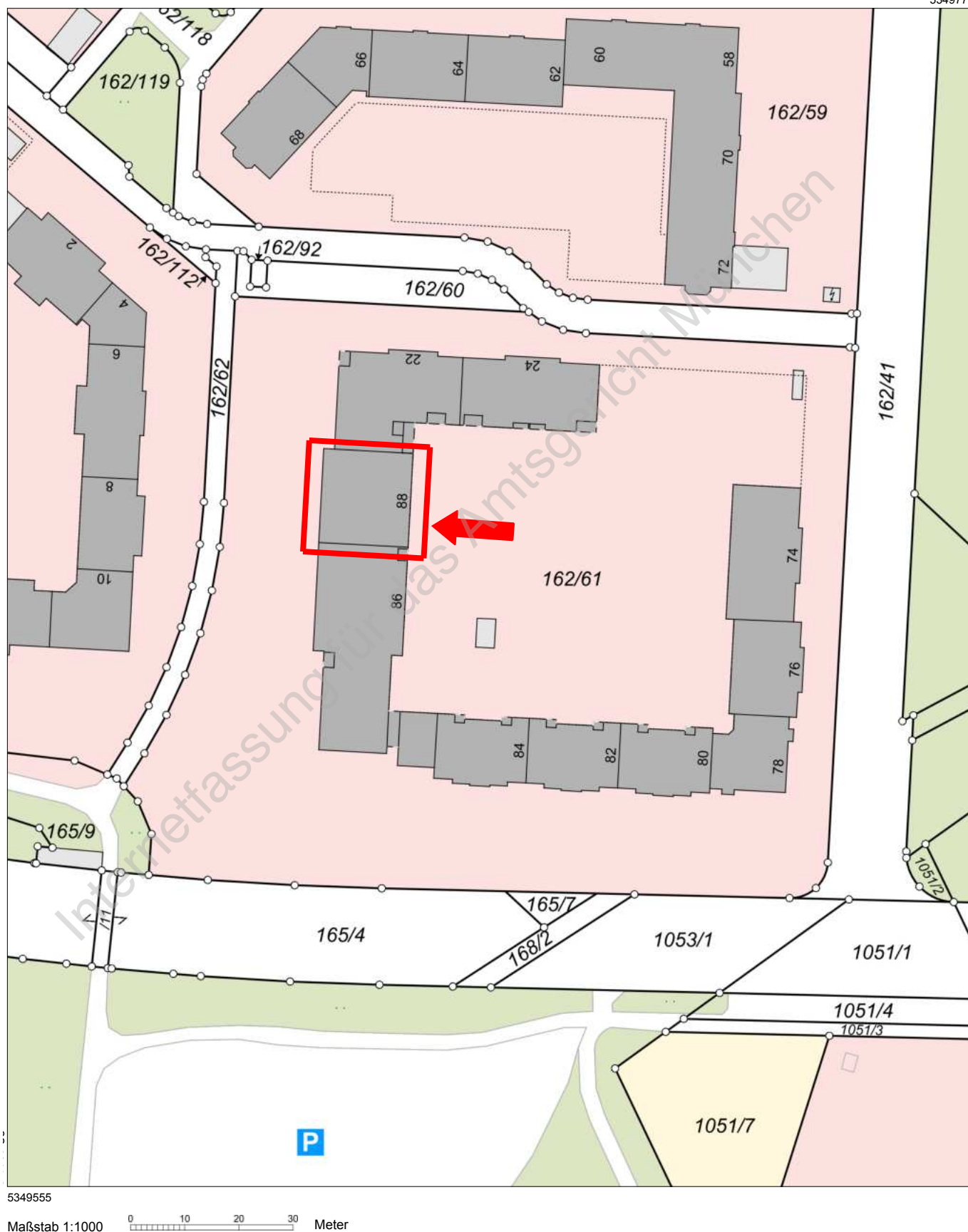
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



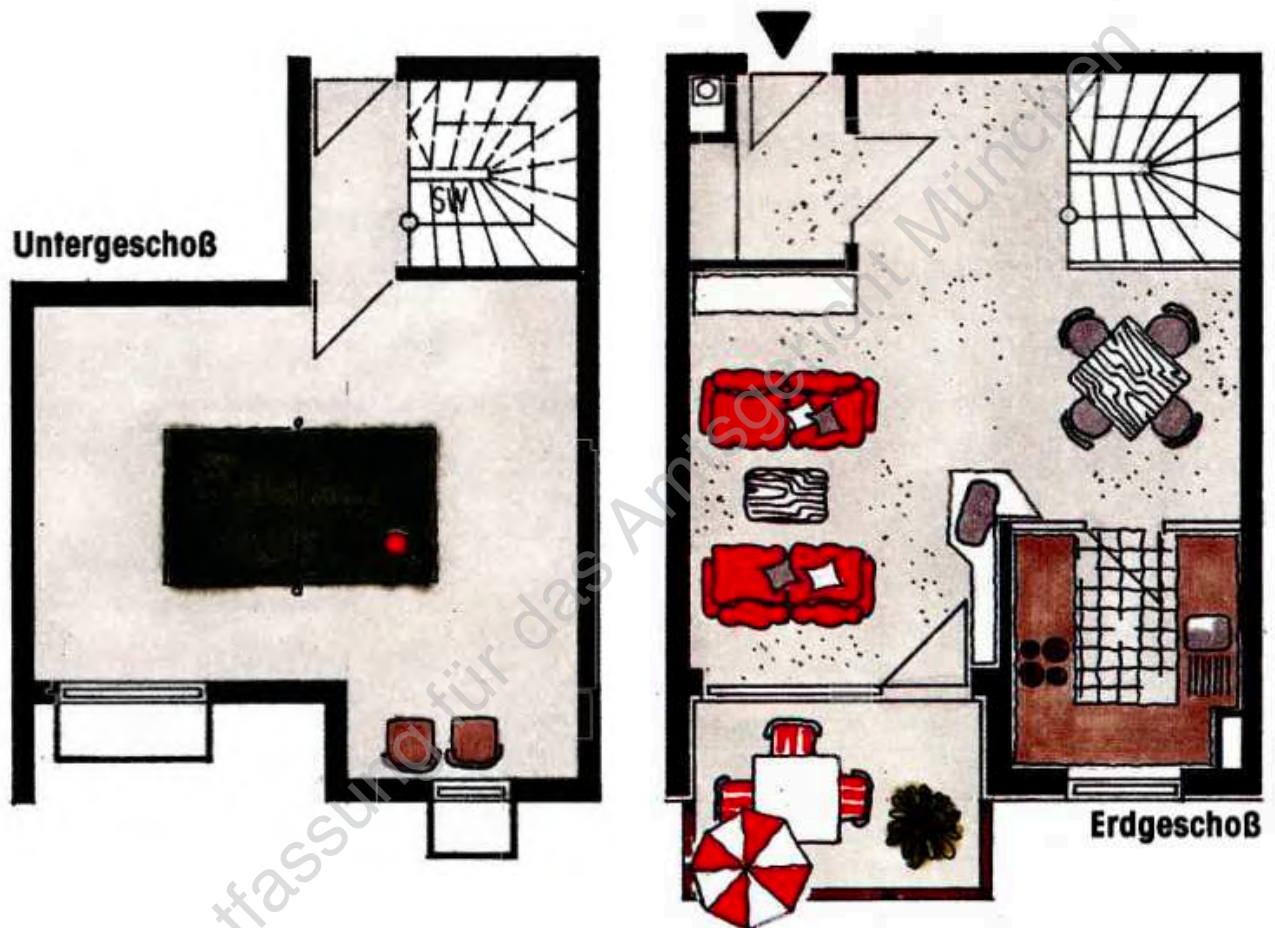
Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 162/61
Gemarkung: Unterschleißheim

Gemeinde: Unterschleißheim
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

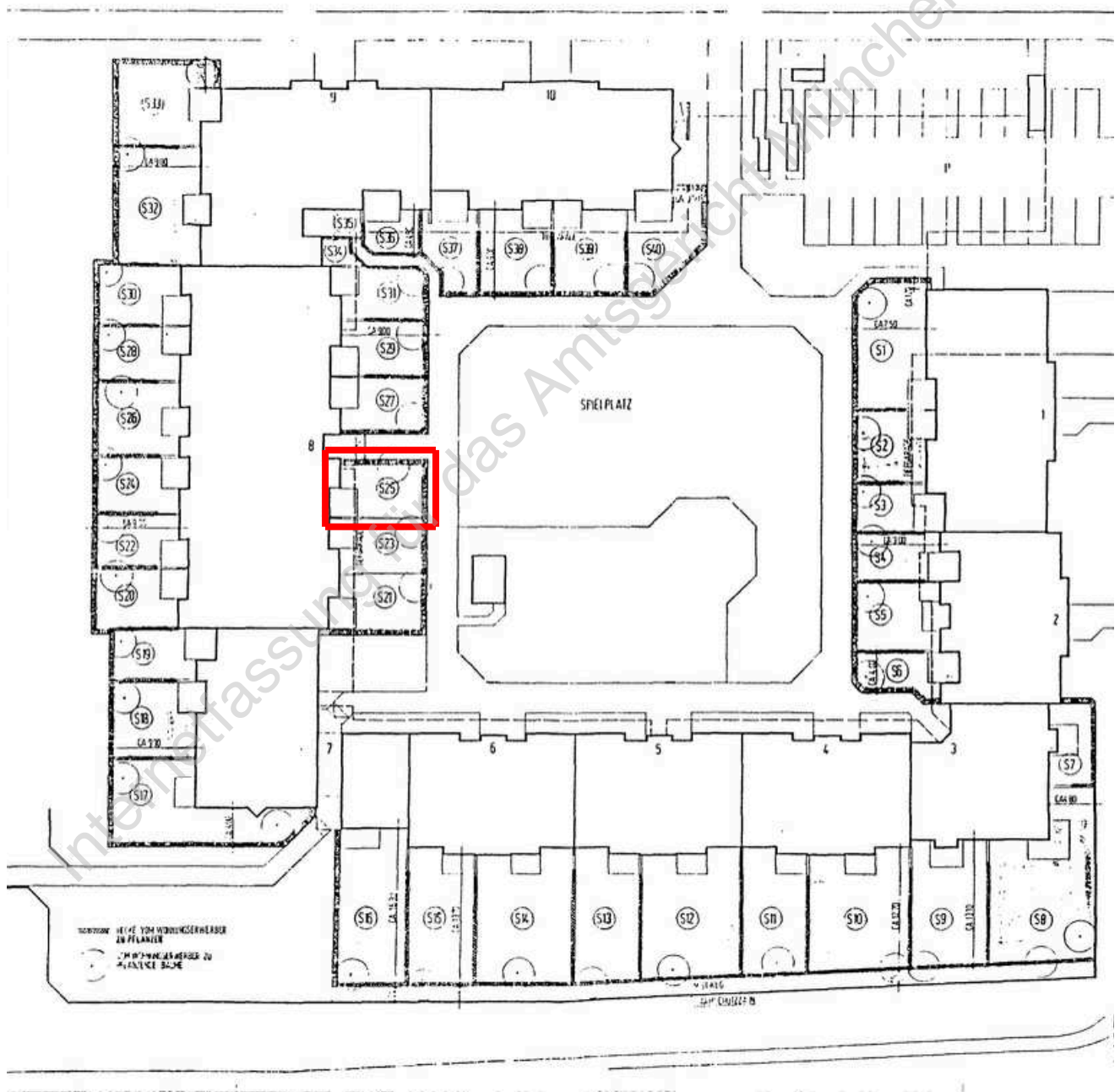


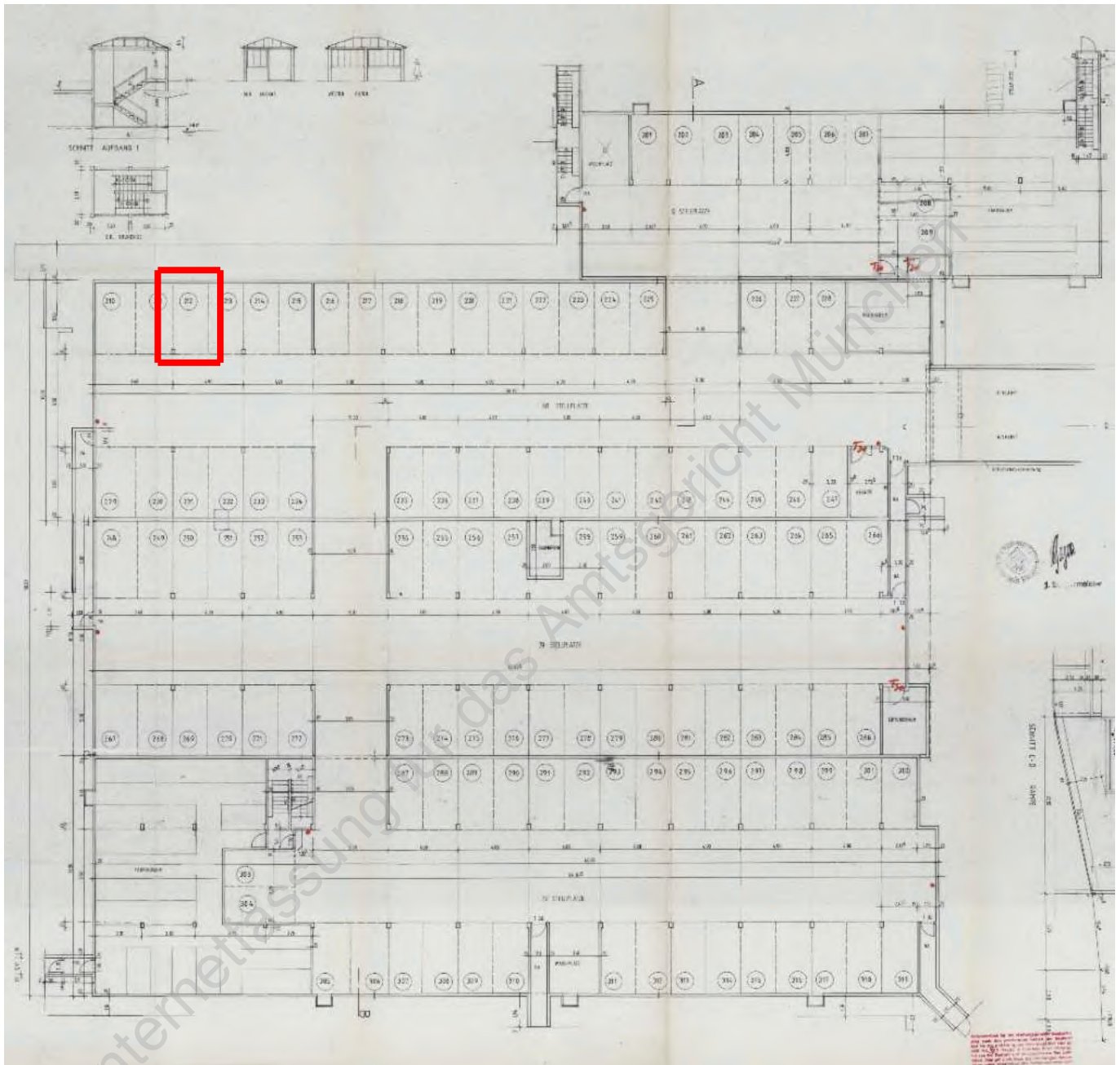
Anlage 4: Wohnungsgrundrisse Nr. 63 – Untergeschoss und Erdgeschoss, o. M.



Anlage 5: Wohnungsgrundriss Nr. 63, 1. Obergeschoß, o. M.
**3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
 Nr. 63/64/66/67/70/71/73/74**

	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen/Essen	24,60 □	24,60 □
Schlafen	16,20 □	16,20 □
Kind	13,60 □	13,60 □
Küche	5,60 □	5,60 □
Bad/WC	4,10 □	4,10 □
Diele	1,90 □	1,90 □
Flur	1,90 □	1,90 □
Abstellraum	0,80 □	0,80 □
Balkon 1. Obergeschoß	1,20 □	2,40 □
Terrasse Erdgeschoß	2,70 □	5,40 □
Gesamt	72,60 □	76,50 □

Anlage 6: Übersicht der Sondernutzungsflächen: SNR S 25 der Wohnung Nr. 63

Anlage 7: Tiefgaragengrundriss mit Stellplatz Nr. 212, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Eschenstraße in Richtung Wohnanlage



Foto 2: Zugang zum Haus Eschenstr. 88



Foto 3: Zugang



Foto 4/Foto 5: Hauseingang Eschenstr. 88, Küchenfenster Wohnung Nr. 63



Foto 6: Blick zum gegenüberliegenden Fahrradabstellplatz



Foto 7: Ostansicht, Zugang zum Garten von Wohnung Nr.63



Foto 8: Gartenzugang

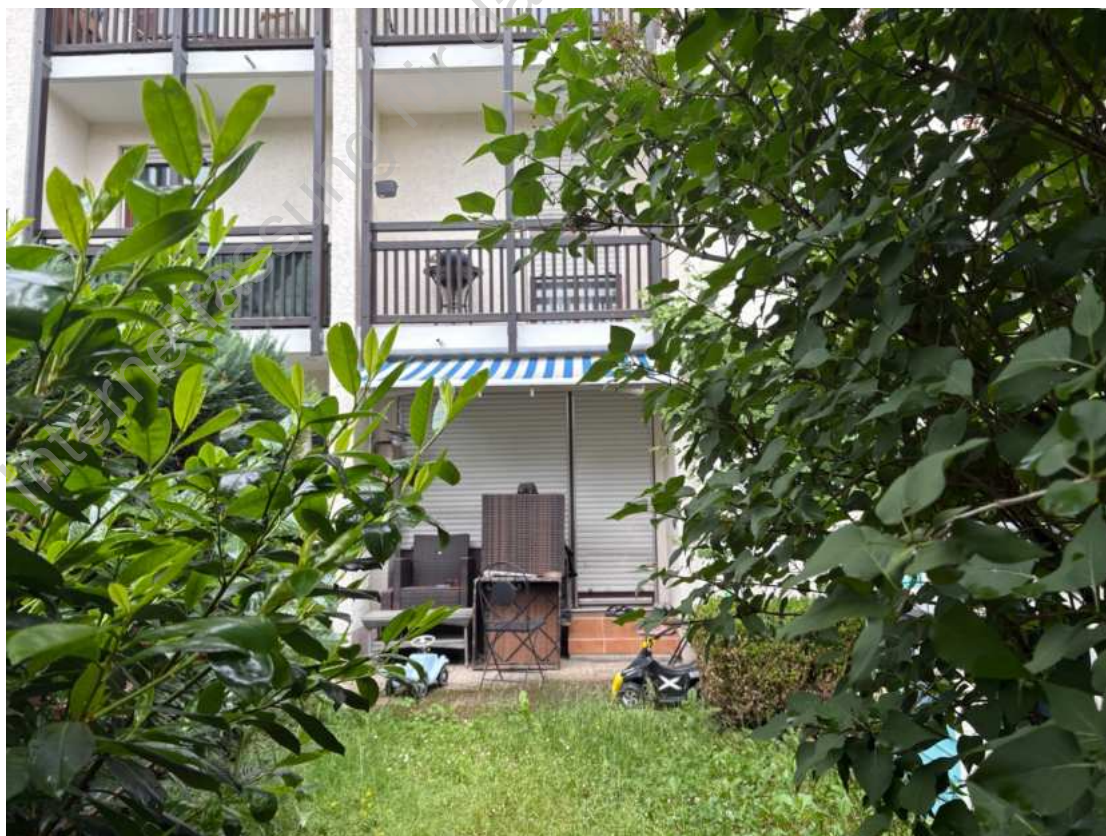


Foto 9: Blick zur Terrasse



Foto 10: Spielfläche



Foto 11: Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz



Foto 12: Tiefgaragenein- und ausfahrt

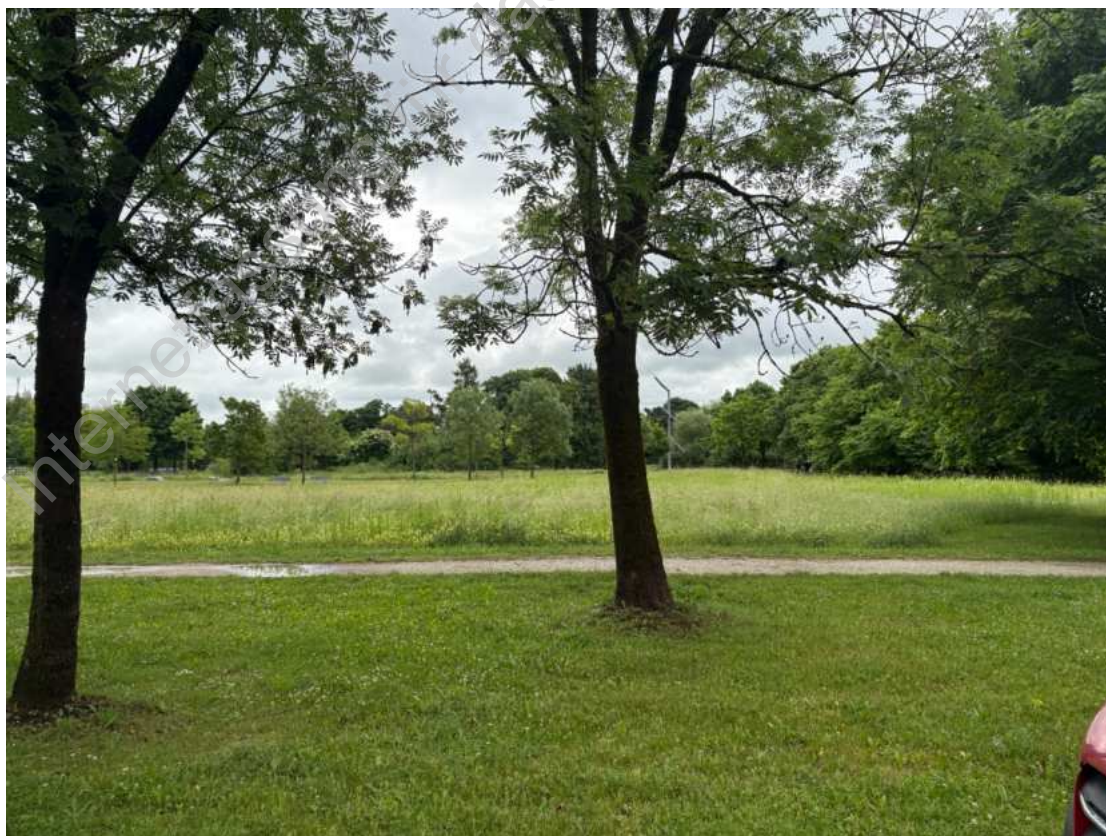


Foto 13: Stadtpark gegenüber



Foto 14: Hauseingang



Foto 15: Treppenhaus



Foto 16/Foto 17: Zugang zur Wohnung Nr. 63





Foto 18: Eingang Wohnung Nr. 63



Foto 19/Foto 20: Treppenaufgang zum 1.OG



Foto 21: Kellerabgang



Foto 22: Untergeschoss



Foto 23: Untergeschoss