



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die
Eigentumswohnung Nr. 71
in dem Mehrfamilienhaus
Apfelwiese 14,
85540 Haar

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



Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 08.09.2025

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 37 Seiten (davon 11 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Bewertungsunterlagen	4
1.4 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	9
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)	9
3. Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Makrolage und Infrastruktur	10
3.2 Mikrolage	11
3.3 Verkehrsanbindung	11
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	12
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)	13
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses	13
4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten	13
4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus Apfelwiese Nr. 14	14
4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis	14
4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	15
4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 71	15
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	15
4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße	16
4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum	17
4.4 Beschreibung der Außenanlagen	17
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	18
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	18
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 71 19

6.1	Vorbemerkungen zur Datenselektion und Vorgehensweise	19
6.2	Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	20
6.3	Aktuelle Preise für Neubaeigentumswohnungen in der Stadt Haar	22
6.4	Zusammenfassung der ermittelten Werte und Schlussfolgerungen	23
6.5	Vorläufiger Vergleichswert	23
6.6	Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	24
6.7	Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 71	24

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 25Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt mit dem Landkreis München, der Stadt Haar und dem östlichen Teil der Landeshauptstadt München M $\approx$ 1 : 200.000
Anlage 2	Stadtplanausschnitt der Stadt Haar mit dem Stadtteil Eglfing M $\approx$ 1 : 10.000
Anlage 3	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der Umgebungsbebauung M $\approx$ 1 : 2.500
Anlage 4	Aktueller Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.000
Anlage 5	Gebäudequerschnitt laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 6	Grundriss ETW Nr. 71 laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021 $\approx$ 1 : 100
Anlage 7	Grundriss Kellergeschoss mit Abstellraum Nr. 71, Fahrradraum und Kinderwagenraum M $\approx$ 1 : 100
Anlage 8	Fotos Außenansichten, Tiefgaragenzufahrt, Eingangsbereich Haus Nr. 14
Anlage 9	Fotos Treppenhaus, Wohnungstür, Eingangsbereich, Wohn- und Küchenbereich
Anlage 10	Fotos Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Flur, Sicherungskasten, KG Abstellraum
Anlage 11	Marktanalyse aller derzeit angebotenen Neubau-Eigentumswohnung in der Stadt Haar in den letzten Monaten (Datenselektion 60 – 80 m ² Wohnfläche).

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 08.04.2025; Geschäftsnummer: AZ 1540 K 220/24.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 71 in der ETW-Anlage Apfelwiese 6, 8, 10, 12, 14 und 16; postalische Adresse der gegenständlichen Eigentumswohnung: Apfelwiese Nr. 14, 85540 Haar.
- Wertermittlungstichtag: Als Wertermittlungstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Am 26.08.2025 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Herr A. K.... (Vertreter des Antragsgegners), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Innenbesichtigung: Das Mehrfamilienhaus und die Räume der gegenständlichen Eigentumswohnung konnten ungehindert besichtigt werden.
- Fotodokumentation: Es bestanden keine Einwände dagegen, dass die vom Unterzeichner während der Besichtigung angefertigten Fotos in das Gutachten aufgenommen werden.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2024
 - Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
 - Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
 - Jahresabrechnung für 2024 von der Hausverwaltung
 - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
 - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
 - Bedarfsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2023
 - Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Vergleichspreise vom GAA des LK München
 - Jahresberichte für 2023 und 2024 v. GAA LHST München

Objektbezogene Unterlagen: - Markdaten der Immobilienmarktdatenvertriebs GmbH
- Daten vom Internetauftritt des MVV
- Mündliche Informationen vom Vertreter des Antragsgegners
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen: - Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutach-
tenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine
Gewähr übernommen werden.

Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung,
die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur
auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstel-
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-
führt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-
interessenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden. Eine
sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise –
ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle: Wohnungsbuch von Haar; Blatt 13553.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

13,02/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 261/141, Apfelwiese 6, 8, 10, 12, 14, 16,

Gebäude- und Freifläche 8.618 m²

Flurstück 261/69, Nähe Edith-Hecht-Straße,

Betriebsfläche, Waldfläche 418 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum im Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 71.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Die Haftung von Sondernachfolgern ist vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15.12.2021 (URNr. 7477 / Notar Dr. Riemen-schneider) Bezug genommen; eingetragen am 10.05.2022.

Abteilung I (Eigentümer): Anonymisiert.

Abteilung II (Lasten und

Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1

Auflassungsvormerkung bezüglich Teilflächen aus Flurstück 261/141 für Gemeinde Haar.

Lfd. Nr. 2 – 6

Straßenbeleuchtungs-, Straßenentwässerungs- und Trafostationserrichtungsrecht.

Lfd. Nr. 7

Reallast (Entgelt für Spielplatzmitbenutzung), wertgesichert für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 261/67.

Anmerkung: Die Eintragungen Nr. 2-7 stehen im Zusammenhang mit der Erschließung und Errichtung der dortigen Siedlung (u.a. Straßenentwässerung, Stellplatzmitbenutzung). Sie haben keinen Einfluss auf die Nutzbarkeit der Eigentumswohnung.

Abteilung II:	<u>Lfd. Nr. 8</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 9</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1540 K 220/2024); eingetragen am 26.06.2024.
Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):	Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunde:	Teilungserklärung vom 15.12.2021.
Aufteilung:	Die Sondereigentumseinheiten sind tabellarisch dargestellt worden. Die Eigentumswohnung Nr. 71 ist wie folgt bezeichnet worden:
ETW Nr. 71:	Haus 7.12; WE-Nr. 71; DG; Zimmer 3; 70,35 m ² Wohnfläche; Wohn-/Nutzfläche 70,35 m ² ; 13,02 / 1.000stel Miteigentumsanteil; beheizte Fläche 70,35 m ² . Zum jeweiligen Sondereigentum gehören dabei auch alle Nebenräume, die im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichnet sind (hier Kellerraum Nr. 71).
Untergemeinschaften:	Die einzelnen neu gebildeten Sondereigentumseinheiten werden im nachstehenden Umfang zu drei <u>wirtschaftlich selbständigen Einheiten</u> (Untergemeinschaften) zusammengefasst und mit WSE bezeichnet. Alle vorgenannten WSEs sind im Kellergeschoss an die gemeinschaftliche Tiefgaragenanlage angebaut, die zum einen aus den Tiefgaragenstellplätzen (Sondereigentum) besteht und zum anderen aus gemeinschaftlich genutzten Teilen (u.a. Zugang, Zufahrt, Müllraum). Diese Untergemeinschaft wird als Tiefgarage bezeichnet. <u>Anmerkung:</u> Die Sondereigentumseinheiten Nr. 45 – 72 (also auch die gegenständliche ETW Nr. 71 befindet sich in der WSE Haus 12.
Berufliche Nutzung:	Die gewerbliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten ist nur erlaubt zur Ausübung eines sogenannten stillen Gewerbes (Definition gemäß BauNVO). Somit sind nur gewerbliche Tätigkeiten gestattet, bei denen kein Lärm verursacht wird - weder durch die Art des Gewerbes selbst noch durch übermäßigen Publikumsverkehr oder an- und abfahrende Lieferfahrzeuge.

- Instandhaltung:** Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile ordnungsgemäß auf eigene Kosten so instand zu halten, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums Und des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer vermieden werden.
- Die Instandhaltung des Grundstücks (samt Außenanlage) und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist.
- Bauliche Veränderungen:** Bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums sind - auch soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist - ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig, soweit sie nicht von außen sichtbar sind und die Statik, der Wärme-, Brand- oder Schallschutz und die Haustechnik nicht nachteilig verändert werden. Eine bauliche Veränderung der Fußbodenunterkonstruktion ist nicht gestattet.
- Eigentümerversammlung:** Die Versammlung ist vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einberufung erfolgt in Textform. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einladung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Einberufungsfrist beträgt, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen.
- Das Stimmrecht bestimmt sich ausschließlich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- Lastschriftverfahren:** Die Eigentümer sind verpflichtet, sich hinsichtlich ihrer Hausgeldverbindlichkeiten am Lastschriftverfahren zu beteiligen. Hausgeldverpflichtungen sind auch solche aus beschlossenen Sonderumlagen.
- Ein Eigentümer, der sich am Lastschriftverfahren nicht beteiligt, schuldet dem Verwalter wegen des dann entstehenden Mehraufwandes eine Jahrespauschale von 30,00 EUR, die jeweils zum 30.06. eines Jahres zur Zahlung fällig wird.
- Fazit:** Es handelt sich um eine moderne Teilungserklärung. Hervorzuheben ist die Aufteilung in wirtschaftliche Einheiten. Das Stimmrecht orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen; insofern ist vom Kopfprinzip auszugehen (sonst häufig nach Miteigentumsanteilen).

2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

Wohngeld:	Das monatliche Wohngeld für die Eigentumswohnung Nr. 71 beträgt derzeit 209 €, das sich gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und – nichtumlagefähige Kosten – aufteilt, die der Eigentümer zu tragen hat:		
Struktur Wohngeld:	Heizkosten:	42,88 €	
	Sonstige umlegbare NK:	<u>108,38 €</u>	
	Summe umlegbare NK:	<u>151,26 €</u>	
	Zuführung Erhaltungsrücklage:	16,94 €	
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	<u>40,31 €</u>	
	Summe nicht umlegbare NK:	<u>57,25 €</u>	
	Nebenkosten Gesamt:	rund	<u>209 €</u>
Wohngeldhöhe:	Die Höhe des Wohngeldes liegt mit rund 3,00 € pro m² Wohnfläche sehr niedrig. Dies ist neben relativ geringen Verwaltungskosten u.a. auf den Neubaucharakter des Anwesens zurückzuführen (geringe Rücklagendotierung und energieeffiziente Bauweise).		
Heizkosten:	Die Heizkosten sind mit rd. 43 € pro Monat ebenfalls sehr niedrig. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die gegenständliche ETW nicht das ganze Jahr über bewohnt war. Es ist davon auszugehen, dass die Ø Heizkosten normalerweise etwas höher liegen.		

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

Nutzung:	Die gegenständliche Eigentumswohnung wird derzeit von dem Eigentümer genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Exkurs Subventionierung:	Das Grundstück gehörte dem Bezirk Oberbayern, der diese Wohnungen zu subventionierten Preisen an Mitarbeiter des Isar-Amper-Klinikums (gehört auch zum Bezirk Oberbayern) verkauft hatte, um preiswerten Wohnraum für die Mitarbeiter zu schaffen (siehe Ausführungen in Punkt 6.1). In der Kaufurkunde musste der Käufer erklären, dass er die Wohnung bei Bezugsfertigkeit ausschließlich selbst nutzt oder an Familienangehörige vermietet. In Abteilung II ist keine Belastung eingetragen. Der Unterzeichner geht deshalb davon aus, dass im Rahmen der Zwangsversteigerung der Verkauf an Jedermann möglich ist.
Sonstiges:	Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Landkreis München:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Haar im Landkreis "München Land", der die LHST München, von Osten aus gesehen, hufeisenförmig umschließt. Der Landkreis München (rd. 360.000 Einw.) mit 29 Gemeinden und davon 3 Städten, gehört seit vielen Jahren zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Landkreisen Deutschlands.
Stadt Haar:	Die ehemalige Gemeinde Haar wurde am 28. Januar 2025 zur Stadt erhoben. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt (in Juni 2025) rund 22.500 Einwohner.
Nähe LHST München:	Haar liegt direkt an der östlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt München und besteht aus den Stadtteilen Haar (Kernstadt), Eglfing, Gronsdorf, Ottendichl und Salmdorf.
Makrolage:	Die Eigentumswohnanlage befindet sich im Stadtteil Eglfing, in einer größeren Neubausiedlung nördlich der S-Bahn-Trasse, die in West-Ost-Richtung mitten durch die Stadt Haar verläuft.
Eglfing:	Auf einem ehemaligen Teil des Isar-Amper-Klinikums ist in den letzten Jahren eine Neubausiedlung errichtet worden, die „Jugendstilpark Haar“ genannt wird.
Exkurs Klinikum Haar:	Der Stadtteil Eglfing wird wesentlich von dem dortigen Isar-Amper-Klinikum geprägt, das früher Bezirkskrankenhaus Haar genannt wurde (Gründung 1904). Unter „einem Dach“ gibt es stationäre und ambulante Einrichtungen für Psychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik, Neurologie und Sozialpädiatrie. Einige Gebäude des Klinikums stehen unter Denkmalschutz. Daher kommt auch der o.a. Name „Jugendstilpark“. Das Klinikgelände ist sehr großzügig und parkähnlich angelegt. Einige der eher einfachen Gebäude sind in den letzten Jahren abgerissen worden. Dort ist auch die gegenständliche Eigentumswohnanlage entstanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsangebote und einige Gastronomiemöglichkeiten befinden sich im Gehbereich.

Schulen:	Ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte liegen nur etwa 200 m entfernt. Auch die Grundschule liegt mit einer Entfernung von etwa 800 m noch im Gehbereich. Das Ernst-Mach-Gymnasium liegt etwa 1,4 km entfernt.
Freizeitwert:	In der Nähe befinden sich einige Landschaftsschutzgebiete, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten (u.a. der Riemer Park / BUGA-Park und der Ebersberger Forst).
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Straßenlage:	Das gegenständliche Wohngebäude liegt an der Südseite der Straße „Apfelwiese“ und grenzt direkt am bewaldeten Grünzug an der Südseite (siehe Luftbild Anlage 3).
Straße Apfelwiese:	Die Straße Apfelwiese ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30 km/h, die von der Leibstraße im Nordwesten Richtung Südosten verläuft, wo sie sich gabelt. Beide Straßenstränge enden am Max-Mannheimer-Ring in nordöstlicher Richtung. <u>Anmerkung:</u> Die Straße trägt den Namen der Apfelwiese, weil es sich um ein ehemaliges Gelände des Klinikum Haars handelt, das mit vielen Obstbäumen bepflanzt war.
Nähe S-Bahn-Trasse:	Die gegenständliche ETW liegt ca. 100 m von der S-Bahntrasse entfernt. Laut Lärmkartierung des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt die ETW-Anlage außerhalb des lärmbelasteten Bereichs. Der bewaldete Grünzug sorgt für eine gewisse Lärmabschirmung.
Ruhig, Blick ins Grüne:	Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen. Von der Wohnung aus ist ein „Blick ins Grüne“ möglich.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:	Die S-Bahn-Station "Haar" mit Park & Ride-Station liegt etwa 600 m entfernt im Gehbereich. Mit der S 6 ist das Stadtzentrum von München (Marienplatz) in nur 16 Minuten erreichbar. Außerdem liegt eine Busstation im Gehbereich.
Fazit ÖPNV:	Die Anbindung an den ÖPNV ist – für eine Stadtrandgemeinde – als gut zu werten.

- Individualverkehr: Die Stadt Haar liegt genau zwischen den beiden Autobahnen A 94 und dem Autobahnring A 99 und bietet insofern eine gute Autobahnanbindung in die Innenstadt und zum Autobahnring A 99.
- Von dort sind auch schnelle Anbindungen nach Süden in die Berge und nach Norden möglich (u.a. Flughafen).
- Parkraumsituation: Aufgrund der hohen Einwohnerdichte im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass die Situation im öffentlichen Parkraum als schwierig einzustufen ist. An der Apfelwiese gibt es nur eine geringe Zahl von Stellplätzen.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

- Zusammenfassung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in der Stadt Haar am östlichen Stadtrand Münchens.
- Die Eigentumswohnanlage befindet sich in dem Stadtteil Eglfing nördlich der S-Bahn-Trasse in einer neu errichteten Wohnsiedlung mit guter Infrastruktur.
- Das gegenständliche Gebäude liegt direkt an einem Grünzug. Für die Bewertung ist von einer ruhigen Wohnanlage auszugehen. Die Wohnung bietet einen Blick ins Grüne.
- Lageniveau: Die Wohnlage in Haar ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

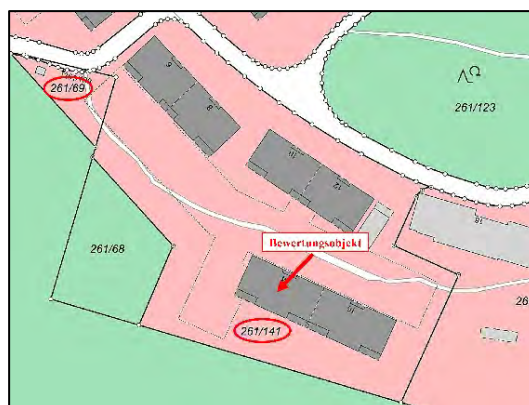
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)

- Beschreibungsumfang:** Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei der Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Datenbasis:** Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung laut Kaufvertrag, den Informationen der Hausverwaltung und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Innenbesichtigung.
- Historie:** Die Anlage liegt im Jugendstilpark in Haar, in einem Teilbereich des Klinikgelände des Bezirks Oberbayern, das seit 2017 neu entwickelt worden ist.

4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses

4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten

- Eigentumswohnanlage:** Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei freistehenden Doppelhäusern mit 72 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 102 Einstellplätzen (siehe folgender Ausschnitt aus dem Lageplan).
- Lage ETW Nr. 71:** Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 71 befindet sich in dem Gebäude Apfelwiese Nr. 14 in dem südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks, das wie folgt beschrieben wird.



4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus Apfelwiese Nr. 14

Gebäudeart:	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus als energieeffizientes Gebäude (KFW-55 Effizienzstandard).
Baujahr:	2023.
Geschosse:	Erdgeschoss; zwei Obergeschosse, Dachgeschoss, voll unterkellert.
Fundament:	Plattenfundament aus Stahlbeton.
Decken:	Stahlbeton, Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.
Dach:	Satteldach mit Wärmedämmung; Dachneigung 23 Grad; Pfanneneindeckung; Dachliegefenster; keine Gauben.
Wände:	Außenwände Ziegel, im KG Beton; Innenwände Ziegel, teilweise Leichtbauweise.
Fassade:	Klinkerfassade mit guter Wärmedämmung 10 cm.
Hauseingang:	Barrierefreier, überdachter Hauseingang an der Nordseite; Hauseingangstür als Aluminium-/Glaskonstruktion; Briefkasten und Klingelanlage mit Gegensprechanlage in der Hauswand integriert.
Treppenhaus:	Mittiges Treppenhaus mit großformatigen Fenstern; halbgewendelte Treppe aus Stahlbeton mit Natursteinfliesen; Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.
Aufzug:	Moderner Aufzug für maximal 8 Personen bzw. 630 kg; Baujahr 2023; Haltestellen KG – 3. OG; Fahrkabine aus Edelstahl mit Spiegel an der Rückwand.
Gemeinschaftseinrichtung.:	Kinderwagen und Fahrradabstellraum im Kellergeschoss.

4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis

Aktuelle Heizungsanlage:	Die gegenständliche Eigentumswohnanlage wird durch Fernwärme beheizt. Der regenerative Anteil der Wärmeerzeugung (Biogas, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpe etc.) liegt – Angabe gemäß – bei etwa 65 %. Ein Anschluss an die Geothermie ist in Planung.
Energieausweis:	Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2023 vor, der sich auf das gegenständliche Doppelhaus bezieht (Apfelwiese HS-Nr. 14 und 16). Demnach liegt der Energiebedarfskennwert lediglich bei 47 kWh pro m ² WNFL und Jahr.

Energieeffizienz:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen, beginnend mit A +). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse A (= zweitbeste Stufe) eingestuft worden.
Energieverbrauch:	Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich somit in einem energieeffizienten Gebäude. Die niedrigen Energiekosten wirken sich naturgemäß tendenziell positiv aus.

4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

Fast-Neubau:	Im vorliegenden Fall ist das Gebäude erst vor 2 Jahren errichtet worden. Es läuft naturgemäß noch eine Gewährleistungsfrist. Für die Abnahme des Bereichs Gemeinschaftseigentum hatte die zertifizierte Firma DEKRA ein entsprechendes Gutachten erstellt.
Protokolle:	Aus den Protokollen war zu entnehmen, dass keine wesentlichen Baumängel zu berücksichtigen sind. Im Dekra-Gutachten sind Nachbesserungen bezüglich der taupunktgesteuerten Belüftung im KG erwähnt worden. Es wurde eine Vereinbarung getroffen, dass der Bauträger einen Betrag in die Erhaltungsrücklage einzahlt.
Erhaltungsrücklage:	Für die Untergemeinschaft des gegenständlichen Hauses Nr. 12 (siehe Ausführungen zur Teilungserklärung in Punkt 2.2) war die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 angemessen dotiert.

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 71

Wohnungstyp:	Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. OG mit offener Küche, Bad und Abstellraum (kein Balkon).
--------------	---

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Gesamteindruck:	Der Ausstattungsstandard ist – im Vergleich zu sonstigen Neubaugewohnungen – als durchschnittlich einzustufen.
Heizung:	Fernwärme; Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung im Bad zusätzlich Handtuchwärmer.
Elektroausstattung:	Moderne Elektroausstattung mit drei FI-Schaltern; moderne Gegensprechanlage mit Kamera.
Türen:	Wohnungseingangstür furnierte Holztür (Kupferoptik) in Stahlzargen mit Obertürschließer; Zimmertüren furnierte Holztüren in Holz-zargen; Wohnzimmer mit Glasausschnitt; normale Beschläge.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; manuell bedienbare Innenrollos.
Decken und Wände:	Verputzt/gespachtelt und gestrichen.
Böden:	Zimmer und Küchenbereich mit hochwertigem Parkett; Flur und Bad mit großformatigen Fliesen
Sanitärbereich:	Badezimmer mit Dachliegefenster und Schrägen; teilweise raumhoch gefliest (großformatige Fliesen); moderne, bodenebene Dusche mit Glaswänden (keine Wanne); Waschbecken; Wand-WC; Handtuchwärmer; Anschluss für Waschmaschine und Trockner.
Einbauküche:	Beidseitig in die Schrägen genau eingepasste Küchenzeile (siehe Fotos) mit modernen Elektromarkengeräten wie Backofen, Induktionsherd, Kühlschrank, und Geschirrspüler. Ein Ausbau einer derartigen Küche ist – wirtschaftlich gesehen – kaum vorstellbar. Insofern ist davon auszugehen, dass die Küche im Objekt verbleibt.



4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße

Wohnflächenberechnung: Die folgende Wohnfläche wird gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Raumflächen wurden aus dem genehmigten Aufteilungsplan entnommen.

Wohnfläche:	Wohn-/Essbereich mit Küche:	ca.	28,50 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	11,58 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	10,92 m ²
	Badezimmer:	ca.	6,32 m ²
	Abstellraum:	ca.	2,02 m ²
	Diele:	ca.	<u>11.03 m²</u>
	Wohnfläche ETW Nr. 71:	ca.	70,37 m ²
	rd.		<u>70 m²</u>

- Grundrissbeurteilung: Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich (28,50 m²) mit offener Küche, Badezimmer und Abstellraum.
- Die Wohnung ist im Wesentlichen nach Südwesten orientiert mit einer angemessenen natürlichen Belichtung und Besonnung.
- Das Badezimmer hat mit 6,32 m² eine leicht überdurchschnittliche Größe und verfügt über eine moderne bodenebene Dusche. Es ist aber keine Wanne vorhanden.
- Negativ ist insbesondere der fehlende Balkon zu würdigen. Es sind auch keine Dachgauben vorhanden (nur Dachliegefenster).
- Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- Abstellraum im KG: Zur Eigentumswohnung Nr. 71 gehört der Abstellraum Nr. 71 im KG mit einer Nutzfläche von 6,67 m².
- Die Kellerräume sind mit Metalllamellen voneinander abgetrennt worden (siehe Grundriss Anlage 7 und Foto Anlage 10).

4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum

- Allgemein: Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Wesentliche Baumängel wurden nicht festgestellt.

4.4 Beschreibung der Außenanlagen

- Großes Grundstück: Die Eigentumswohnanlage befindet sich auf einem relativ großen Grundstück das parkähnlich mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün angelegt ist. Es ist keine Einfriedung vorhanden.
- Sonstiges: Die Wege sind mit Steinplatten befestigt. An den Seiten befinden sich teilweise Bänke.
- Kinderspielplatz: Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Kinderspielplatz. Die Nutzung ist grundbuchrechtlich abgesichert.

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

- § 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*
- § 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*
- § 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*
- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
 - 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*
- § 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*
- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
 - 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
 - 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in der Stadt Haar am östlichen Stadtrand Münchens. Eigentumswohnungen werden im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise: Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen.
- Vergleichswertverfahren: Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3: Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 71

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion und Vorgehensweise

- Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung in Haar, am östlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München. Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung erst vor zwei Jahren fertiggestellt wurde.
- Seltene Transaktionen: Der Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung ist in der Regel auf eine langfristige Nutzung ausgerichtet, sodass Verkäufe in den ersten Jahren nach Fertigstellung nur ganz selten stattfinden.
- Verkäufe in Haar: In den vergangenen 3 Jahren wurden in der Stadt Haar nur 2 Neubau-ETW kurz nach ihrem Erwerb wieder veräußert. Diese geringe Anzahl an Vergleichswohnungen stellt jedoch keine ausreichende Datenbasis dar, um belastbare Aussagen treffen zu können.
- Wertverlust ggü. Neubau: In einem solchen Fall muss eine individuelle Vorgehensweise gewählt werden. Dabei ist die Grundüberlegung zu beachten, dass beim Verkauf einer Neubau-Eigentumswohnung, die 2-3 Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft wird, ein merklich niedrigerer Preis erzielt wird, als für die gleiche Neubau-Eigentumswohnung.
- Anmerkung: Dieser Effekt ist etwa mit dem Verkauf eines Ausstellungsfahrzeugs im Autohaus zu vergleichen.
- Subventionierte Preise: Es ist auch zu beachten, dass die gegenständliche Eigentumswohnung vor drei Jahren zu einem Preis verkauft worden ist, der merklich unter dem marktüblichen Niveau liegt.
- Hintergrund: Der Bauträger dieser Eigentumswohnanlage ist die „Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH“, eine Tochtergesellschaft der Oberbayerische Heimstätte. Diese Firma gehört wiederum mehrheitlich dem Bezirk Oberbayern, der Eigentümer des Klinikgeländes war, aus dem eine Teilfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung herausgetrennt wurde.

- Bezahlbarer Wohnraum:** Durch die Baumaßnahmen auf Grundstücken, die aus dem großflächigen Gelände des Klinikums herausgetrennt wurden, sollte bezahlbarer Wohnraum für die Mitarbeiter der Isar-Amper-Klinik und des Bezirks Oberbayern geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen sind auch entsprechende Formulierungen in den Kaufverträgen aufgenommen worden (siehe auch Punkt 2.4).
- Zusammenfassung:** Die Wohnungen sind bevorzugt an Mitarbeiter der Isar-Amper-Klinik zu subventionierten Preisen verkauft worden. Im Grundbuch der gegenständlichen Eigentumswohnung ist aber kein Wohnungsbelegungsrecht oder eine ähnliche Belastung eingetragen. Die Wohnung kann somit von Jedermann ohne Einschränkung gekauft werden.
- Fazit:** Eine Ableitung von den Verkaufspreisen für die Neubau-Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen ETW-Anlage ist – aus Sicht des Unterzeichners – nicht marktgerecht, weil das Preisniveau für Neubau-ETW in der Stadt Haar deutlich höher ist.
- Vorgehensweise:** Da nur zwei Verkäufe für Fast-Neubau-Eigentumswohnungen vorliegen und die Verkaufspreise Preise für die Neubau-ETW in der gegenständlichen Anlage subventioniert waren, werden zusätzlich die aktuellen Verkaufspreise für Neubaeigentumswohnung aus einer speziell durchgeführten Marktanalyse berücksichtigt.
- Marktanalyse:** Diese Marktanalyse basiert auf sämtlichen in Printmedien und Internet angebotenen Preisen für Neubaeigentumswohnungen in der Stadt Haar. Die Daten stammen von der Immobilienmarktdatenvertriebs GmbH und sind käuflich erworben worden (siehe Punkt 6.3).

6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

- Vorbemerkung:** Wie bereits in Punkt 6.1 ausgeführt wurde, sind nur zwei Neubau-Eigentumswohnungen – kurz nach ihrem Erwerb – in Haar wieder veräußert worden. Die Verkäufe stammen aus dem Frühjahr 2024 und dem Sommer 2023.
- Objektanpassungen:** Bei den Verkaufspreisen in der folgenden Tabelle sind geringfügige Anpassungen aufgrund der individuellen Wohnlage und des Vermietungszustands vorgenommen worden.
- Anmerkung: Mietfreie Eigentumswohnungen werden i.d.R. zu einem höheren Preis gehandelt, als direkt vergleichbare Eigentumswohnungen, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet waren.

- VP ohne Stellplätze:** Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Garagen/Tiefgaragenstellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde, um eine homogene Datenbasis zu erhalten.
- Datenschutz:** Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Angepasster KP €/m² WFL</u>
1	04/24	2020	Haar	1. OG	61 m²	7.922 €/m²
2	07/23	2020	Haar	1. OG	96 m²	7.924 €/m²

- Preisentwicklung:** Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind die Preise für alle Immobilien aufgrund der gestiegenen Zinsen und der allgemeinen Verunsicherung durch einen Krieg mitten in Europa in den Jahren 2022 (etwa ab Sommer) und 2023 merklich zurückgegangen. Im Laufe des Jahres 2024 normalisierte sich die Lage.
- Keine Preisanpassung:** Die stärksten Rückgänge verzeichneten ältere Bestands-ETW, weil u.a. damit auch ein höherer Energieverbrauch verbunden ist. Die beiden Vergleichsobjekte befinden sich in einem energieeffizienten Gebäude und sind fast neu. Es wird für angemessen erachtet, keine Preisanpassung vorzunehmen.
- Vergleichswert:** Aus den beiden Vergleichspreisen errechnet sich ein Mittelwert von 7.923 €/m², der als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen wird.
- Sonstige Vergleichspreise:** Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses München Land hatte sechs Verkaufspreise für Dachgeschosswohnungen in der gegenständlichen Eigentumswohnanlage zur Verfügung gestellt.
- Ø Verkaufspreise Neubau:** Der Durchschnittspreis ist mit rund 7.000 €/m² ermittelt worden. Alle Verkäufe stammen aus dem Zeitraum Februar – April 2022. Wie bereits oben ausgeführt wurde, handelt es sich aber um subventionierte Verkaufspreise, die nicht herangezogen werden können.

6.3 Aktuelle Preise für Neubaeigentumswohnungen in der Stadt Haar

Datenbankanalyse: Aufgrund der relativ geringen Zahl geeigneter Vergleichspreise hat der Unterzeichner zusätzlich eine Datenbankanalyse durchgeführt, die auf sämtlichen Immobilienanzeigen in Printmedien und Internet basiert (Daten von der Immobilienmarktdatenvertriebs GmbH).

Anmerkung: Wenn im Internet Ø Preise angegeben werden (z.B. bei Immobilien-Scout 24), handelt es sich i.d.R. um eine automatisierte Auswertung der bei dieser Firma eingestellten Inserate. Die Daten der IMV-GmbH basieren auf allen Immobilienanzeigen.

Datenbankauswertung: Die Datenbankauswertung ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 11 beigelegt worden.

Angebotspreise: Demnach sind auf dem lokalen Teilmarkt der Stadt Haar in dem Zeitraum Juli 2024 bis Juli 2025 etwa 30 – 35 Neubaeigentumswohnungen angeboten worden (Doppelzählungen möglich).

Preisspanne: Die Neubaeigentumswohnungen sind in einer Spannbreite von rund 8.200 bis 10.200 € pro m² Wohnfläche angeboten worden, bei einem arithmetischen Mittelwert von 9.200 €/m², der als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen wird.

Hinweis: Der Unterzeichner geht davon aus, dass es bei Neubauwohnungen i.d.R. keine oder nur eine sehr geringe Abweichung vom Angebotspreis zum Verkaufspreis gibt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Marktlage mittlerweile etwas normalisiert hat und der Bauträger eine entsprechende Kalkulation zugrunde legt.

Anmerkung: Bei älteren Bestandsobjekten sieht die Situation anders aus. Hier schätzt der Unterzeichner einen „Verhandlungsabschlag“ je nach bereits vergangener Vermarktungsdauer von 3 – 5 %.

Abschlag v. Neubau-Preis: Der Ø Preis für eine Neubau-ETW beträgt in Haar derzeit 9.200 €/m². Zur Angleichung an die Wertigkeit der gegenständlichen ETW, die etwa zwei Jahre alt ist, muss noch eine Wertminderung berücksichtigt werden, die sich an folgenden Kriterien orientiert:

Psychologischer Effekt: Die Käufer zahlen einen Aufpreis für das Gefühl, die Wohnung als Erste zu bewohnen (keine Gebrauchsspuren, kein „Vorleben“). Bereits nach wenigen Jahren ist dieser Status verloren. Die Käufer vergleichen die Wohnung dann mit dem übrigen Bestand.

Ausstattung:	Der Käufer einer Neubau-ETW kann auch einen gewissen Einfluss auf die Ausstattung nehmen. Die Bauträger bieten häufig an, einen speziellen Boden zu verlegen oder eine Einbauküche einzubauen. Dies ist bei einer Bestandswohnung naturgemäß nicht möglich. Es sind u.a. Umbaukosten zusätzlich einzukalkulieren.
Sonstige Aspekte:	Eigentumswohnungen mit einer guten Energieeffizienz sind derzeit beliebt. Positiv ist auch zu werten, dass die gegenständliche ETW in ruhiger Wohnlage direkt am Wald liegt. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass die Neubau-ETW über eine vergleichbare Energieeffizienz verfügen (Verschärfung Gebäudeenergiegesetz).
Marktübliche Abschläge:	Derartige Abschläge für Fast-Neubau-ETW vom Neubaupreis liegen nach Schätzungen des Unterzeichners bei etwa 10 – 15 %.
Fazit:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird es für angemessen erachtet, den Mittelwert in Höhe von 12,5 %, bei der gegenständlichen Wertkorrektur heranzuziehen.
Vergleichswert:	$9.200 \text{ €/m}^2 \times 87,50 \% =$ <u>8.050 €/m²</u>

6.4 Zusammenfassung der ermittelten Werte und Schlussfolgerungen

Ermittelte Werte:	Der durchschnittliche Verkaufspreis für 2 Eigentumswohnungen, die kurz nach der Errichtung verkauft worden sind, lag bei 7.923 €/m ² . Aus der Ableitung von den Neubaupreisen ist ein Vergleichswert von 8.050 €/m ² abgeleitet worden. Der Durchschnittswert aus beiden Vergleichswerten beträgt 7.987 €/m ² .
Fehlender Balkon:	Die gegenständliche Eigentumswohnung hat keinen Balkon. Dies ist bei neueren Eigentumswohnungen ungewöhnlich. Aus Sicht des Unterzeichners muss noch eine gewisse Wertminderung geschätzt werden, die mit 3,0 %, für angemessen erachtet wird.
Vergleichswert €/m ² :	$7.987 \text{ €/m}^2 \times 97 \% =$ <u>7.747 €/m²</u>

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufig. Vergleichswert:	In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 71 mit 70 m ² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:
	$70 \text{ m}^2 \times 7.747 \text{ €/m}^2 =$ 542.290 €
	rund <u>540.000 €</u>

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

- § 8 Absatz 3: *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*
- Gemeinschaftseigentum: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Eigentumswohnanlage, die optisch einen guten Gesamteindruck macht. Hervorzuheben sind u.a. die energieeffiziente Bauweise und die idyllische Lage direkt am Wald.
- Das Gemeinschaftseigentum des Neubaus ist von einer zertifizierten Fachfirma abgenommen worden. Die Erhaltungsrücklage ist derzeit angemessen dotiert.
- Sondereigentum: Der bauliche Unterhaltungszustand und der Ausstattungsstandard im Bereich des Sondereigentums der gegenständlichen Eigentumswohnung sind als durchschnittlich einzustufen.
- Feststellung: Sonstige Ansatzpunkte für eine Wertanpassung für objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind aus Sicht des Unterzeichners nicht erkennbar.
- Fazit: Der vorläufige Vergleichswert in Höhe von 540.000 € entspricht dem Vergleichswert (Verfahrenswert).

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 71

- Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 71 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, der aktuellen Preise für Neubau-Eigentumswohnung und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im August 2025 mit 540.000 € festgesetzt.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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." § 194 BauGB</i>
Bewertungsobjekt:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Stadt Haar, am östlichen Stadtrand der LHST München. Es liegt kein Mietvertrag vor. Bei der Bewertung musste die Besonderheit berücksichtigt werden, dass es sich um eine Fast-Neubau-Eigentumswohnung handelt.
Wohnlage:	Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich auf einem ehemaligen Gelände des Isar-Amper-Klinikums, wo ein neues Viertel in parkähnlicher Umgebung entstanden ist. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.
ETW-Anlage:	Die Eigentumswohnanlage wurde 2023 fertiggestellt und besteht aus drei Doppelhäusern mit 72 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert.
Gebäude:	Es handelt sich um ein viergeschossiges Wohngebäude in Ziegelbauweise mit Aufzug und Satteldachdach. Die Fassade ist verkleinert und verfügt über eine gute Wärmedämmung. Der Energiebedarfskennwert liegt lediglich bei 47 kwh (m ² a).
Eigentumswohnung Nr. 71:	Die Eigentumswohnung Nr. 71 befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über 3 Zimmern, eine offene Küche, ein Bad und einen Abstellraum. Die Wohnfläche ist mit rund 70 m² ermittelt worden. Aufgrund des fehlenden Balkons (nur Dachliegefenster) ist bei der vorliegenden Wertermittlung eine Wertminderung berücksichtigt worden.
Baulicher Zustand:	Der Ausstattungsstandard ist – in Relation zu einer Neubaueigentumswohnung – als durchschnittlich zu werten. Es ist davon auszugehen, dass die Einbauküche im Objekt verbleibt. Bei der Besichtigung sind keine wesentlichen Baumängel festgestellt worden.

Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert für die Eigentumswohnung ist gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet worden und wurde mit 540.000 € festgesetzt.

Verkehrswert: Am Wertermittlungstichtag 26. August 2025 wird für den 13,02 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstücke 261/141 und 261/69, je Gemarkung Haar, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 71 (Apfelwiese Nr. 14, 85540 Haar) mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

540.000 €

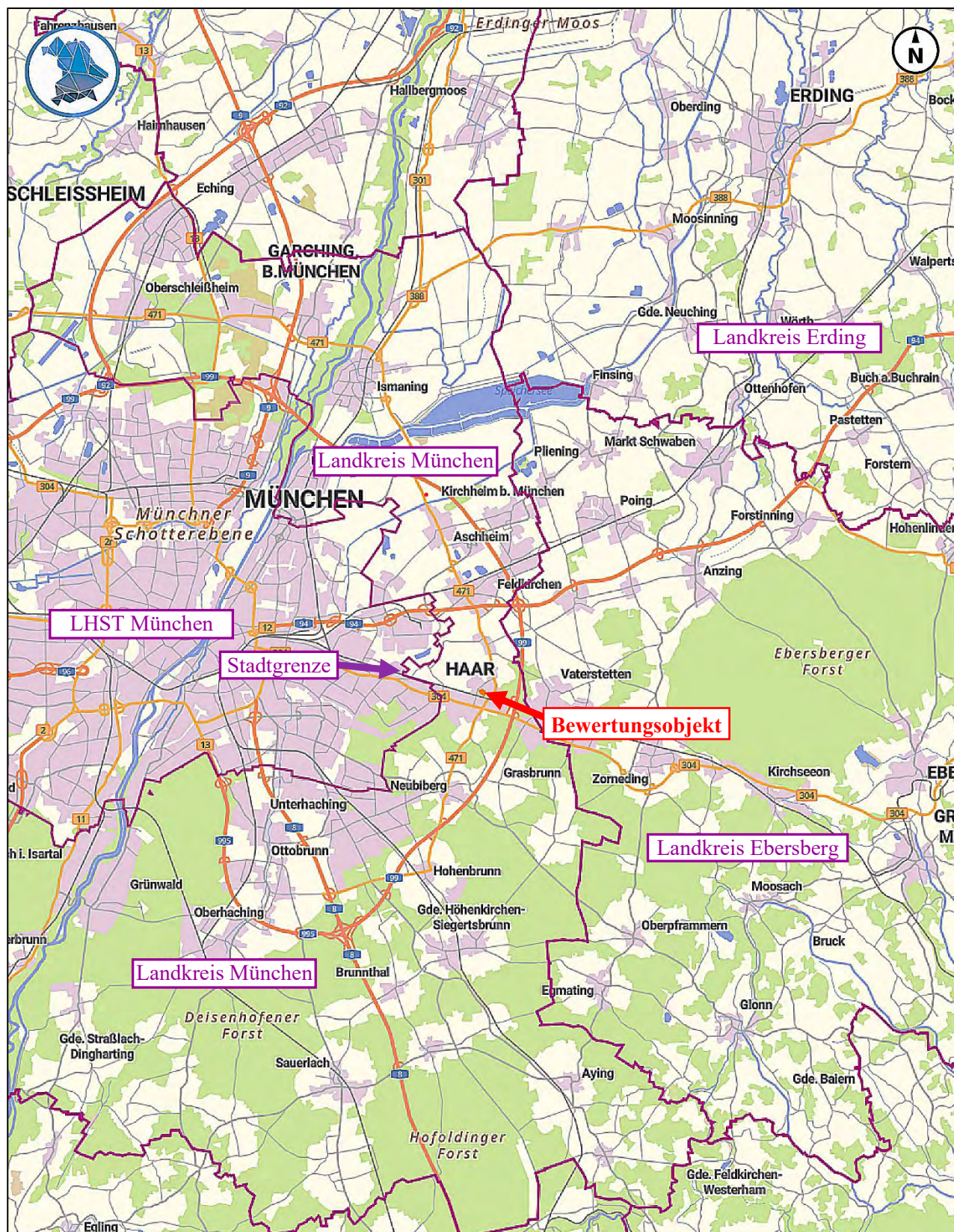
(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 8. September 2025
Besichtigt und erstellt durch:

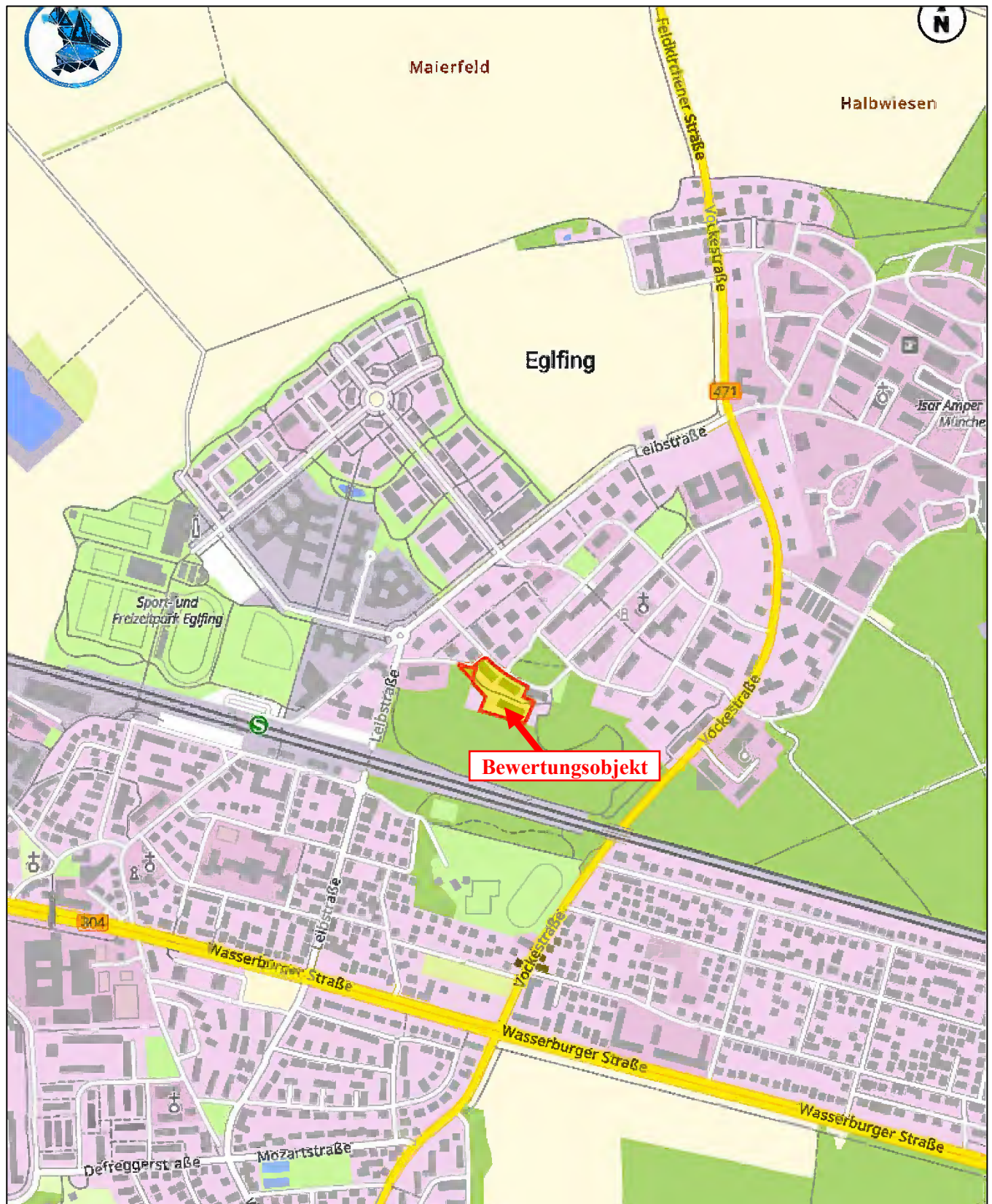


Harald Pesch

Landkartenausschnitt Landkreis München mit der Stadt Haar, den angrenzenden Landkreisen und dem östlichen Teil der LHST München (Maßstab $\approx 1 : 200.000$)



Stadtplanausschnitt der Stadt Haar mit dem Stadtteil Eglfing
von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (M $\approx$ 1 : 10.000)



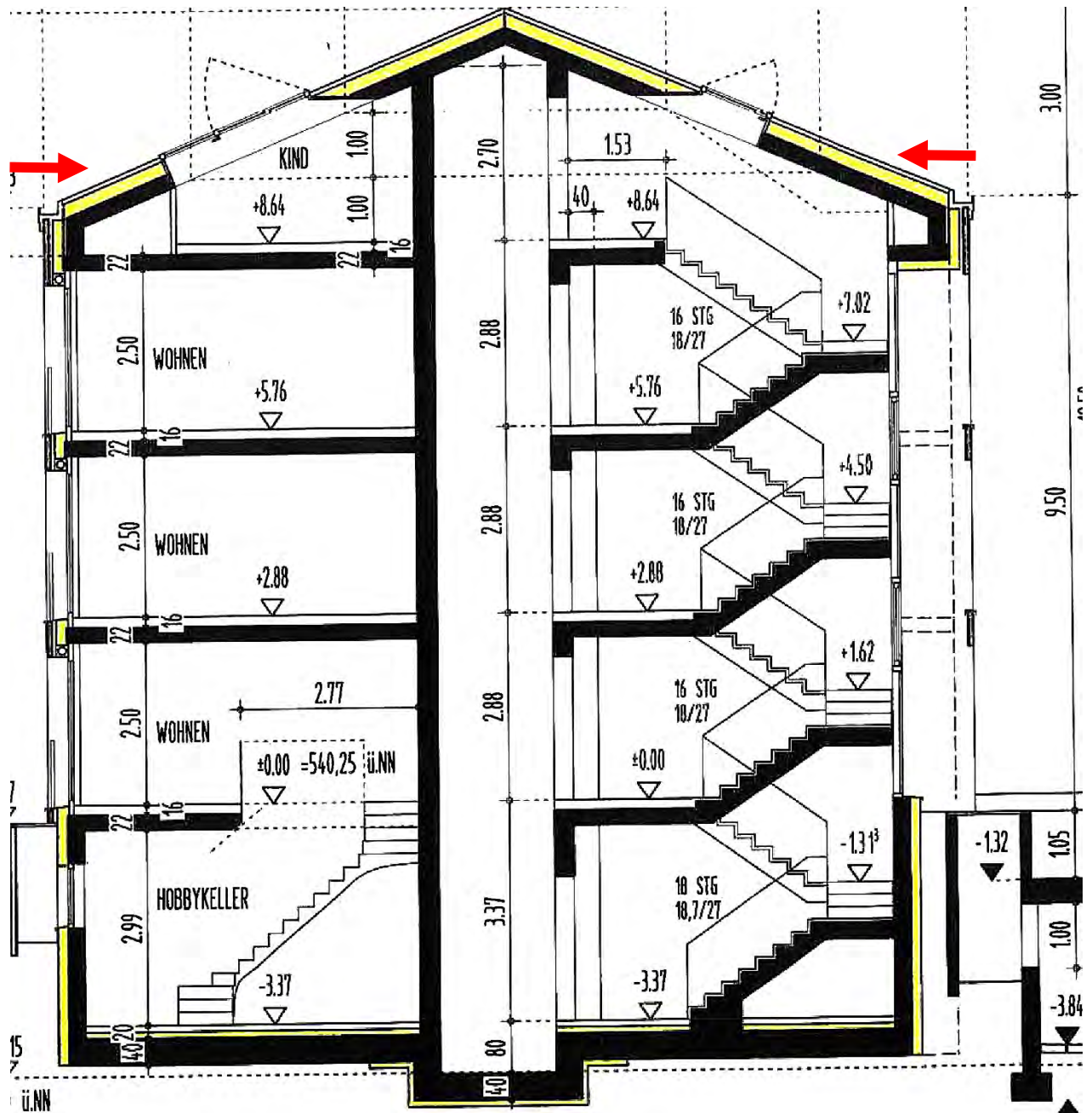
Luftbild von der ETW-Anlage und der Umgebungsbebauung von
der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



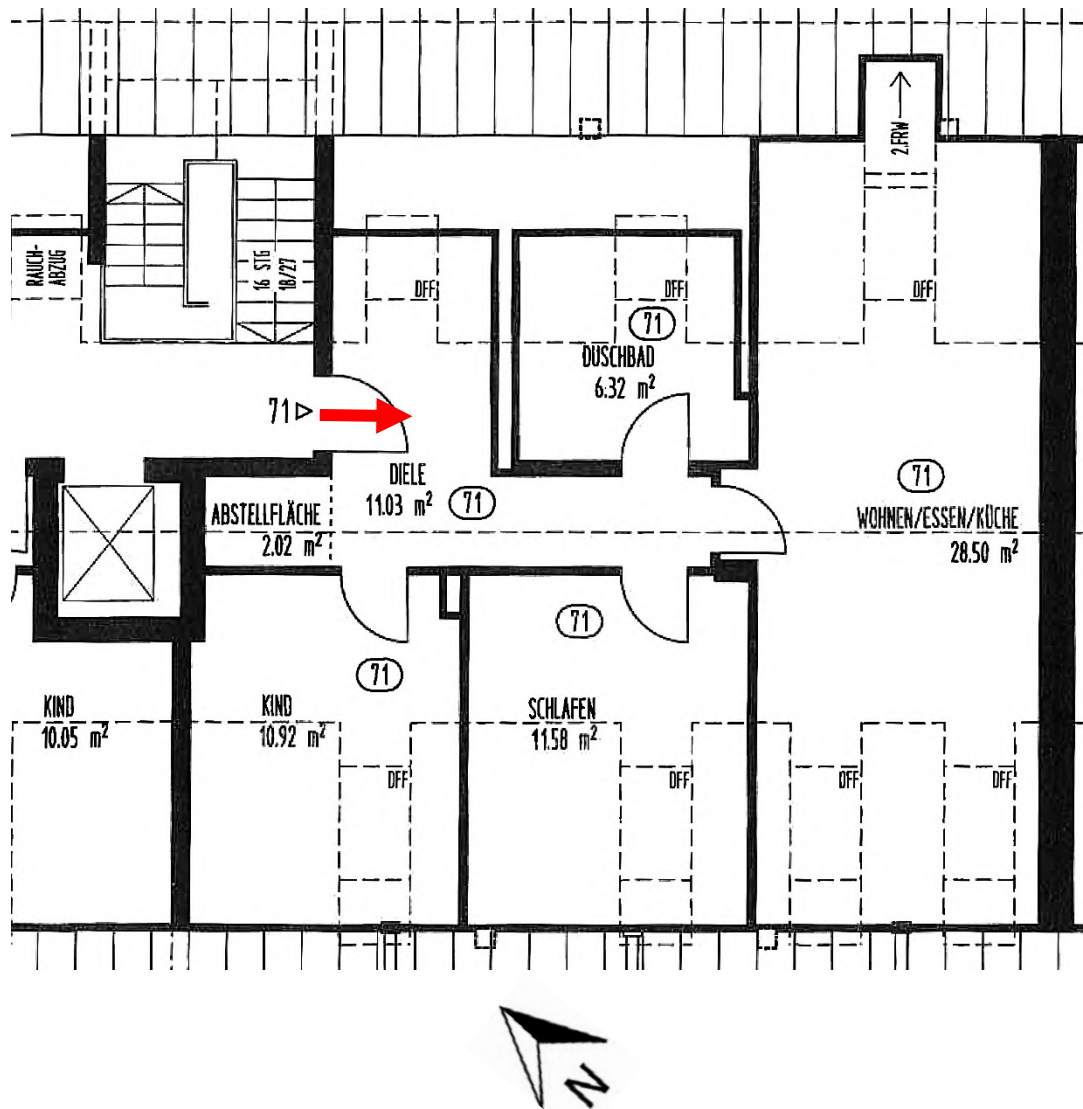
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



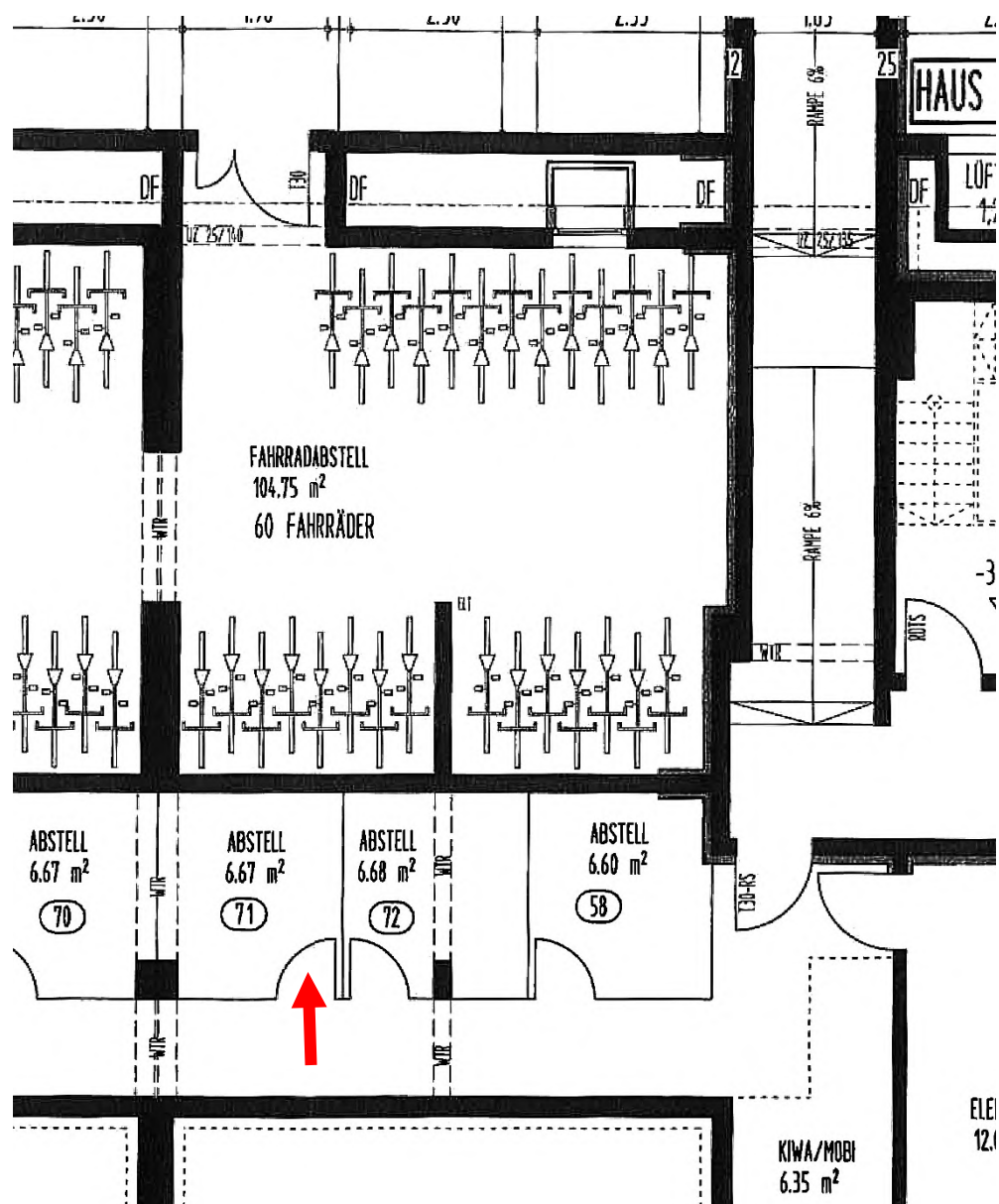
Gebäudequerschnitt
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss ETW Nr. 71 im Dachgeschoss
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)

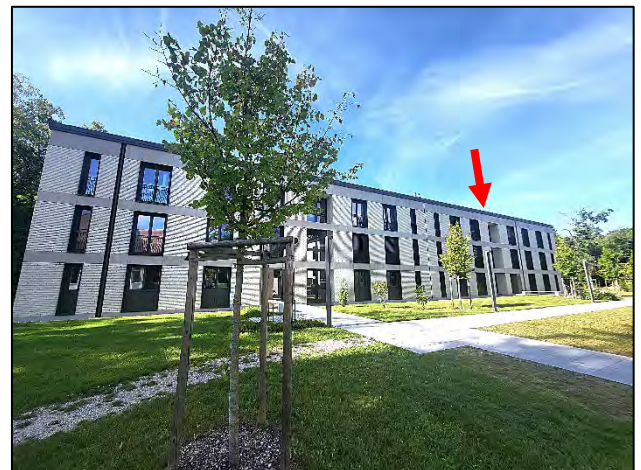


Grundriss KG mit dem Abstellraum Nr. 71,
Fahrradraum und Kinderwagen Raum
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)





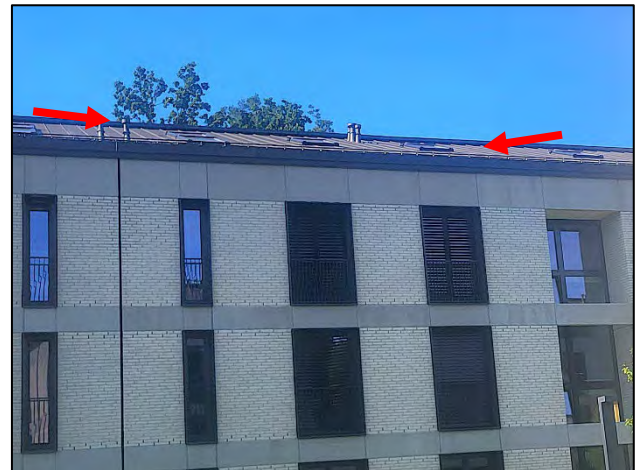
Blick v.d. „Apfelwiese“ in südwestliche Richtung;
HS-Nr. 14 befindet sich in der 2. Baureihe (s. Pfeil)



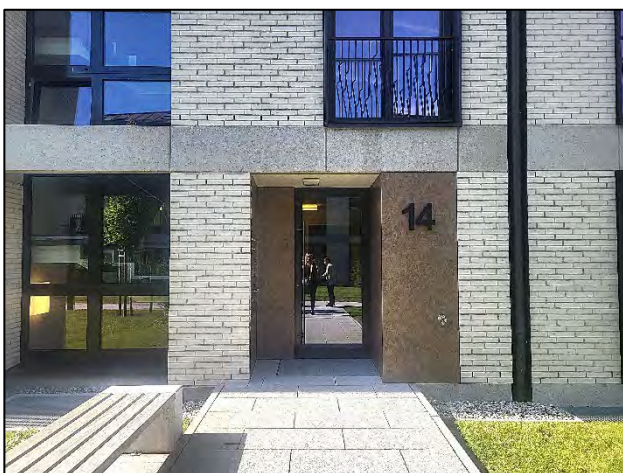
Vorderansicht des Gebäudes Apfelwiese Nr. 14 + 16
mit parkähnlich angelegten Außenanlagen



Nahansicht Haus Nr. 14 mit 4 Geschossen; die ETW
Nr. 71 befindet sich im DG (siehe Foto rechts)



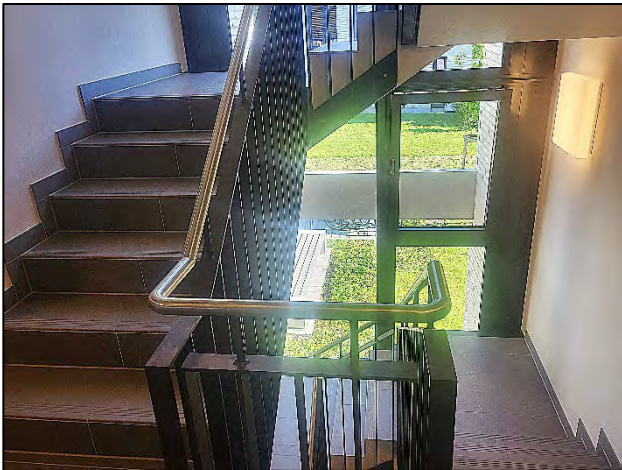
Nahansicht DG mit einer Dachneigung von 26 Grad;
die ETW Nr. 71 verfügt nur über Dachliegefenster



Nahansicht Hauseingang



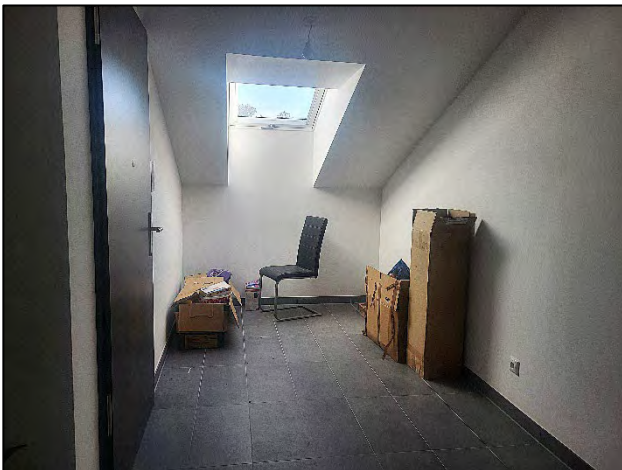
Gebäuderückansicht; direkt südlich angrenzend
beginnt ein Waldgebiet (Blick ins Grüne)



Blick in das helle Treppenhaus



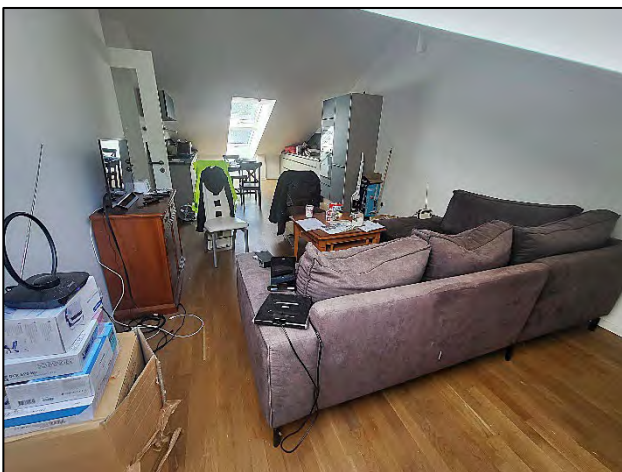
Blick vom Treppenhaus Richtung Eingangstür



Eingangsbereich; Links Wohnungstür



Eingangsbereich; Blick Richtung Flur und Kinderzimmer bzw. Büroraum (s. Pfeil)



Wohnzimmer; Blick Richtung offene Küche



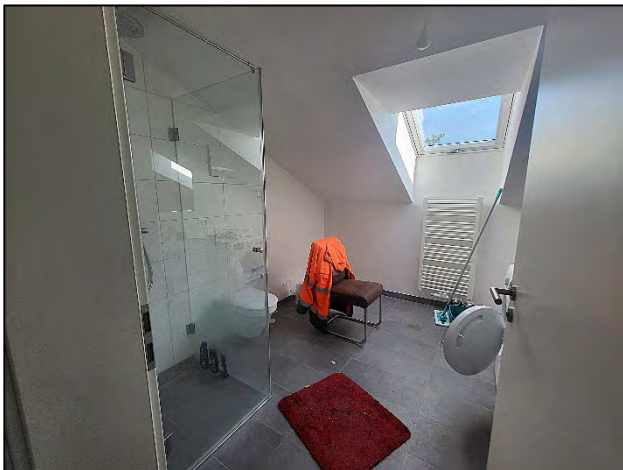
Blick vom Küchenbereich Richtung Wohnbereich



Schlafzimmer an der Südseite



Kinderzimmer oder Büroraum an der Südseite



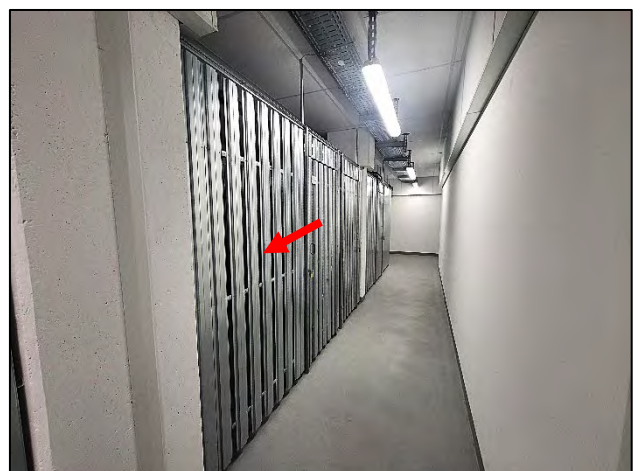
Badezimmer mit bodenebener Dusche, WB, WC, Trockner und Waschmaschinenanschluss



Blick vom Wohn-/Essbereich Richtung Flur



Moderne Elektroausstattung



Zur ETW Nr. 71 gehört der Abstellraum Nr. 71 im KG, der mit Stahlblechen abgetrennt ist

Übersicht über die in den letzten Monaten angebotenen Neubau-ETW
in der Stadt Haar (Datenquelle Immobilienvertriebs-GmbH)
Datenselektion: Alle ETW Neubau 60 – 80 m² WFL, sortiert nach €/m² WFL



Datum	Straße	Zimmer	WFL	KP	€/m ² WFL	Baujahr	Anbieter	Name
12.01.2025	Annelies-Kupper-Allee 3a	2	61 m ²	499.900 €	8.195 €/m ²	2024	M	ZIMA GMBH
15.09.2024	Hans-Stießberger-Str. 1	2	68 m ²	574.500 €	8.449 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
04.12.2024	Münchener Str. 26a	2	68 m ²	574.500 €	8.449 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
15.09.2024	Hans-Stießberger-Str. 1	3	76 m ²	644.500 €	8.480 €/m ²	2024	B	KM-WBB GMBH
11.03.2025	Hans-Stießberger-Str. 1	2	68 m ²	579.900 €	8.528 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
15.09.2024	Münchener Str. 26a	2	63 m ²	539.500 €	8.563 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
15.09.2024	Hans-Stießberger-Str. 1	2	65 m ²	559.500 €	8.608 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
13.11.2024	Wasserburger Str. 49	2	61 m ²	529.850 €	8.686 €/m ²	2024	B	PRAML-BAU GMBH
12.02.2025	Annelies-Kupper-Allee	2	61 m ²	529.900 €	8.687 €/m ²	2024	M	ZIMA GMBH
15.09.2024	Hans-Stießberger-Str. 1	2	66 m ²	574.500 €	8.705 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
11.03.2025	Münchener Str. 24	2	63 m ²	554.500 €	8.802 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
11.03.2025	Hans-Stießberger-Str. 1	2	76 m ²	669.500 €	8.809 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
17.04.2025	Annelies-Kupper-Allee 3a	3	79 m ²	698.900 €	8.847 €/m ²	2024	M	ZIMA GMBH
19.11.2024	Leibstr. 51	3	79 m ²	698.900 €	8.847 €/m ²	2024	M	ZIMA GMBH
11.03.2025	Hans-Stießberger-Str. 1	2	63 m ²	575.900 €	8.860 €/m ²	NB	B	KM-WBB GMBH
27.03.2025	Annelies-Kupper-Allee	3	79 m ²	700.000 €	8.987 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
24.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	2	61 m ²	558.200 €	9.151 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
24.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	3	80 m ²	738.900 €	9.236 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
12.01.2025	Annelies-Kupper-Allee	2	61 m ²	564.000 €	9.246 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
29.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	3	75 m ²	694.000 €	9.253 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
30.06.2025	Annelies-Kupper-Allee	3	79 m ²	733.500 €	9.285 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
24.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	3	79 m ²	734.900 €	9.303 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
29.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	3	79 m ²	736.900 €	9.328 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
29.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	3	80 m ²	752.700 €	9.409 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
07.01.2025	Annelies-Kupper-Allee	3	79 m ²	747.300 €	9.459 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
30.06.2025	Annelies-Kupper-Allee	3	78 m ²	739.900 €	9.486 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
29.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	2	61 m ²	579.400 €	9.498 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
07.01.2025	Annelies-Kupper-Allee	2	67 m ²	639.900 €	9.551 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
29.10.2024	Annelies-Kupper-Allee	2	67 m ²	643.500 €	9.604 €/m ²	NB	M	ZIMA GMBH
19.06.2025		2	71 m ²	699.500 €	9.852 €/m ²	2024	M	HAUSHIRSCH GMBH
12.09.2024	Willy-Träutlein-Str. 2	3	77 m ²	779.000 €	10.117 €/m ²	2024	B	ISARIA GMBH
30.06.2025	Willy-Träutlein-Str. 2	3	77 m ²	779.000 €	10.117 €/m ²	2024	B	ISARIA GMBH
30.06.2025	Willy-Träutlein-Str. 2	3	77 m ²	780.000 €	10.130 €/m ²	2024	B	ISARIA GMBH
20.05.2025	Willy-Träutlein-Str. 2	3	77 m ²	781.000 €	10.143 €/m ²	2024	B	ISARIA GMBH
30.06.2025	Willy-Träutlein-Str. 2	2	66 m ²	675.000 €	10.227 €/m ²	2024	B	ISARIA GMBH
04.10.2024	Casinostr.	2	66 m ²	675.000 €	10.227 €/m ²	NB	M	CITY GMBH
Mittelwerte			71 m ²	654.051 €	9.198 €/m ²			