

Gutachten

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



AG München

AZ:1514 K 224/25

Objekt

2-Zimmerwohnung mit Hobbyraum,
Sondernutzungsrecht an Garten
Sondernutzungsrecht an Hobbyraum
Sämannstr. 102
81249 München

Stichtag

12. Februar 2026

Datum

16. März 2026

Verkehrswert

620.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Entwicklungszustand.....	8
2.6	Privatrechtliche Situation.....	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.7.1	Bauplanungsrecht	9
2.7.2	Bauordnungsrecht.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Gemeinschaftseigentum	12
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung.....	13
4	Sondereigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 5	14
4.2	Sondernutzungsrechte	15
4.3	Ausstattung und Ausbauzustand	16
4.4	Angaben zur Bewirtschaftung	17
4.5	Beurteilung.....	17
5	Wertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5.3	Vergleichswert Wohnung	20
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	21
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	23
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswert	25
5.3.4	Wertansatz Hobbyraum, Bad, Flur Nr. 5	25
5.3.5	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG	26
5.3.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 5	26
6	Verkehrswert	27
7	Abkürzungsverzeichnis	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss vom 06.10.2025
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Objekt	2-Zimmerwohnung mit Hobbyraum und Bad im UG, Kellerabteil; Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenfläche und an einem weiteren Hobbyraum, Baujahr 1997
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 12.02.2026
Teilnehmer	Eigentümer, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung konnte in Anwesenheit der Eigentümer besichtigt werden. Der begehbare Lichtschacht vor dem Gartenausgang im Untergeschoss war durch Mobiliar verstellt und konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Die Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde gestattet.
Arbeitsunterlagen	<u>Amtsgericht München/Grundbuchamt:</u> - Grundbuchauszug vom 11.06.2025 - Teilungserklärung UrkNr. 3046 vom 05.11.1996 - 1. Nachtrag UrkNr. 656 vom 20.03.1997 - 2. Nachtrag UrkNr. 861 vom 14.04.1997 - 3. Nachtrag UrkNr. 1272 vom 13.04.2000 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 08.12.1994, 29.01.1997, 15.02.2000 - Aufteilungspläne Nr. 94/110144, 96/051961 - Kaufvertrag UrkNr. 323 vom 17.02.1997 - Nachtrag zum Kaufvertrag UrkNr. 3854 vom 23.11.2000 <u>Hausverwaltung</u> - Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2023-2025 - Energiepass - Jahresabrechnung 2024 - Wirtschaftsplan 2026

Gutachterausschuss München:

- Vergleichspreise
- Immobilienmarktbericht 2024 und Herbstanalyse 2025

Sonstige:

- Flurkarte M 1:1000
- Geoportal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Lokalbaukommission: Auskunft zum Wintergartenanbau
- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern: Straßen- und Umgebungskarte
- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur: Standorte Mobilfunk
- Statistisches Taschenbuch der LH München
- Marktanalysen des IVD-Instituts GmbH
- Internetrecherche Immobilienmarkt
- 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
- WoFIV: 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	Amtsgericht München, Grundbuch von Aubing, Blatt 13582: 46,82/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Keller und Hobbyraum Nr. 5 und Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen (SN 5) und Hobbyraum (SN 32) an dem Grundstück der Gemarkung Aubing Flst. 3544/2 – Sämannstr. 100, 102 Gebäude- und Freifläche zu 10.741 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von baulichen Anlagen sowie von Einwirkungen aus baulichen Anlagen und Eisenbahnbetrieb)
Lfd. Nr. 2	Reallast (Einfriedungsunterhaltungsverpflichtung)
Lfd. Nr. 3	Geh- und Fahrrechte (für Notfälle)
Lfd. Nr. 4	Stromversorgungsanlagenrecht
Lfd. Nr. 5	gelöscht
Lfd. Nr. 6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 224/2025); eingetragen am 11.06.2025.
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 gegenständliche Wohnanlage befindet sich in Aubing, Lochhausen, Langwied, dem 22. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der flächenmäßig größte Stadtbezirk liegt am westlichen Stadtrand und weist gleichzeitig die geringste Bevölkerungsdichte auf. Dies ist insbesondere auf die ausgedehnten Grünland-, Wald- und landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Norden des Stadtbezirks zurückzuführen. Der Stadtbezirk gliedert sich in die vier Stadtteile Altaubing, Aubing-Süd, Lochhausen und Freimann.

Mikrolage

In dem ehemaligen Dorf Aubing findet man noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe sowie einen gewachsenen Ortskern mit dörflichen Strukturen. Anfang der 60er Jahre entstanden die Großsiedlungen Neuaubing-West und Am Westkreuz, wodurch Aubing seine heutige städtische Prägung erhielt.

Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Aubing-Süd. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von den Gleisanlagen der S-Bahn im Norden, der Brunhamstraße im Osten, der Stadtgrenze im Südosten und der Hans-Steinkohl-Straße im Westen. Die südöstliche Grundstücksgrenze der Wohnanlage ist zugleich der Grenzverlauf zwischen der LH München und der Nachbargemeinde Gräfelfing. Das Grundstück war ehemals Teil des Eisenbahn-Ausbesserungswerk München-Neuaubing. 2001 wurde das Werk von der Deutschen Bahn AG geschlossen. 2008 wurden zahlreiche Bauten auf dem Werksgrundstück unter Denkmalschutz gestellt. Einzelne Gebäude werden inzwischen gewerblich genutzt.

Die Sämannstraße zweigt von der Maria-Eich-Straße in Gemeinde Gräfelfing in Richtung Nordwesten ab und endet etwa an der Stadtgrenze München. Die gegenständliche Wohnanlage liegt direkt dahinter auf einem großen Parkgrundstück. Die Entfernung zur südlich verlaufenden A96 beträgt ca. 300 m (LL).

Freizeitwert

Der Bezirk wird von ausgedehnten Wald- und Landwirtschaftsflächen geprägt, die zusammen mit dem Naherholungsgebiet Aubinger Lohe und dem Erholungsgebiet Langwieder See wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen für den gesamten Münchner Westen erfüllen. An das Ausbesserungswerk schließt im Süden ein großes Waldgebiet an, das sich jenseits der A96 weiter nach Süden fortsetzt.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind günstig. Über die Sämannstraße in Gräfelfing besteht Anbindung zur gleichnamigen Anschlussstelle der A96 München-Lindau zur Innenstadt bzw. zum Dreieck München-Süd-West. Von dort führt die A99 zum Kreuz München-West der A8 München-Stuttgart.

Öffentlicher Verkehr	Der Stadtbezirk ist mit sechs Haltestellen an vier Linien der S-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene S-Bahn Haltestelle ist Lochham in der angrenzenden Gemeinde Gräfelfing.	
Entfernungen	Bushaltestelle Jahnplatz/Lochham	ca. 650 m
	S-Bahn Haltestelle Lochham	ca. 700 m
	S-Bahn Haltestelle Neuaubing	ca. 1,3 km
	Hauptbahnhof	ca. 13 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 14 km
	Flughafen München	ca. 44 km
Parksituation	Im direkten Umfeld der Wohnanlage stehen keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung.	
Umgebungssituation	Die gegenständliche Wohnanlage liegt an der Grenze zu Gräfelfing, ca. 50 m (LL) zum nächsten Wohngebiet. Im Norden erstreckt sich das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bahn. Im Osten, Süden und Westen schließen Waldflächen an.	
Wohnlage	Die Wohnlage ist in der Lagekarte des Gutachterausschusses nicht dargestellt. In dieser wird nach den folgenden Wohnlagenqualitäten unterschieden: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Der Gutachterausschuss stuft die Lage der Wohnanlage als durchschnittlich ein.	
Immissionen	Die Wohnanlage liegt ca. 300 m (LL) nördlich der A96, weshalb eine lagetypische Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr besteht. Nach der Umgebungslärmkartierung 2022 des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Lärmpegel im Umkreis der Wohnanlage bei über 55 bis 59 dB(A) am Tag und bei über 50 bis 54 dB(A) in der Nacht.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächsten Mobilfunkanlage ca. 250 m (LL) in nördlicher Richtung auf dem Gelände der Förderschule.	
Infrastruktur	Einzelhandelsgeschäfte sowie Großmärkte befinden sich in Richtung Norden entlang der Bodenseestraße und im Gewerbegebiet Am Gleisdreieck. Auch rund um den südöstlich gelegenen S-Bahnhof Lochham stehen Geschäfte für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Im Stadtbezirk gibt es 55 Kindertageseinrichtungen und 6 Grundschulen. 2024 wurde das Bergson Kunstkraftwerk eröffnet, eine ehemalige denkmalgeschützte Industrieanlage.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Stadtgrenze	ca. 190 m
mittlere Tiefe	ca. 105 m
Gestalt	annähernd dreieckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Die nördliche Gebäudekante ist zugleich die nördliche Grundstücksgrenze.
Natur	Gemäß einer Online-Abfrage im BayernAtlas sind die westlich an das Grundstück grenzenden Flächen sowie die Flächen auf und um das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks als Biotope ausgewiesen. Die Waldflächen im Süden sind Teil eines weit sich nach Süden erstreckenden Landschaftsschutzgebiets.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. 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	ab der Kreuzung Sämannstraße/Am Vogelherd (Lochham) Anliegerstraße für Sämannstraße 100 und 102 Straßenbreite ca. 4 m
Ausbau	Betonsteine, Beleuchtung durch Pollerleuchten, keine Gehwege, keine Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Öl, Breitbandkabel

2.5 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

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

nicht eingetragene Rechte / Belastungen

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

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in dem Bereich einer ökologischen Vorrangfläche. Diese Flächen dienen dem Natur- und Landschaftsschutz und fungieren als Rückzugsgebiete für Flora und Fauna.

Bebauungsplan

Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.

2.7.2 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.

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	ehemaliges Arbeiterheim des Ausbesserungswerk Neuaubing; Umbau zu einem Doppelhaus, bestehend aus: Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss, Mansarde; insgesamt 24 Wohnungen, Tiefgaragenanlage
Baujahr	1997: Kernsanierung/Umbau/Unterkellerung
Konzeption	Sämannstr. 100 und 102: je 12 Wohnungen UG: Hobbyräume, Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Heizraum, Hausanschluss, Hausmeisterraum EG/OG/DG: je 4 Wohnungen pro Haus
Energieausweis	ausgestellt am 08.03.2019: Primärenergiebedarf 110,2 kWh/(m ² a), Endenergiebedarf 100,2 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse D Modernisierungsempfehlungen: Überprüfung der Heizanlage und der energetischen Qualität der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Ziegelmauerwerk mit Perimeterdämmung
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk mit Holzverkleidung
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Ziegelmauerwerk
Brandwände	Stahlbeton mit Zwischenfuge
Treppenhaus	Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbeton
Dach	Kehlbalkendach, Eindeckung mit Dachziegeln
Dachentwässerung	Kupferblech
Fassaden	Boden-Deckel-Schalung mit Farbanstrich, Gliederung der Ost- und Westfassade durch Zwerchhäuser, Ausbildung als Balkone und Erker
Hauseingang	an der Ostseite, pulverbeschichtete Türe in Alu-/Glaskonstruktion, Glasvordach, 1 Differenzstufe, Tür-, Sprech- und Klingelanlage freistehend
Fenster/Fenstertüren	Naturholzfenster in Fichte mit Isolierverglasung, weiß gestrichen Fensterbänke außen: Aluminium weiß pulverbeschichtet
Sonnenschutz	Holzklappläden mit grünen Anstrich
Balkone	Stahlbetonkragplatten, farbig lackierte Stabgeländer
Zwerchhaus/Erker	Eindeckung mit Dachziegeln
Geschosshöhen	gemäß Plan: 2,75 m

3.4 Gemeinschaftseigentum

Treppenhaus	Fliesen, Treppe mit Naturstein, Stabgeländer weiß lackiert
Untergeschoss	Bodenfliesen, Estrich, Putz

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	bauzeitübliche Ausstattung
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	nicht vorhanden

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	teils überdachte Toranlage in Metallkonstruktion mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage mit Videofunktion, Maschendraht
befestigte Flächen	Betonverbundsteine
Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt südlich von Haus Sämannstr. 100 über eine nicht überdachte Rampe
Gemeinschaftsfläche	alter Baumbestand im Osten und Westen, Rasen, überdachter Mülltonnen- und Fahrradabstellplatz nahe der Toranlage, Spielplatz, Wegbeleuchtung

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023 – 2025 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2023: Beschlussfassung über Beauftragung einer Malerfirma mit Anstrich der Fassade auf den Süd- und Ostseiten sowie Lackierung der Dachuntersichten in Höhe von voraussichtlich 48.000 €, Finanzierung über Sonderumlage Beschlussfassung über Beauftragung einer Spenglerei mit der Montage von Schneefanggittern auf der Westseite in Höhe von ca. 11.000 €, Finanzierung über Rücklage 2024: Beschlussfassung über Erneuerung der Beleuchtung des Gehwegs innerhalb vom Grundstück, der Straßenbeleuchtung (Zufahrt), der Tiefgarage, im Flur und Fahrradraum 2025: Beschlussfassung über Neuanstrich der Einfahrtstors
Fazit	Die Wohnanlage liegt an der Grenze zur Nachbargemeinde Gräfelfing. Vor dem Umbau zur Wohnanlage im Jahr 1997 war das ehemals als Arbeiterheim genutzte Gebäude Teil des Eisenbahn-Ausbesserungswerks München-Neuaubing. Es wurde vollständig entkernt und zu einem Doppelhaus umgebaut. Das Gebäude hatte ursprünglich kein Untergeschoss. Durch Unterfangungsmaßnahmen konnte es nachträglich voll unterkellert werden. Die Außenwände blieben weitestgehend erhalten, die Innenwände und Decken wurden neu erstellt. Die energetische Qualität entspricht der zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen gültigen Wärmeschutzverordnung. Die Heizanlage stammt laut Angabe im Energieausweis noch aus der Bauzeit. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Begehung erkennbar, einen sehr gepflegten Eindruck.

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 5

Lage im Gebäude	Erdgeschoss/Untergeschoss
Ausrichtung	Westen und Norden
Raumaufteilung	Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan wurden beim Ortstermin folgende bauliche Änderungen festgestellt: <u>Erdgeschoss:</u> - keine Trennwand zwischen Küchen und Wohn-/Essraum - Wand zur Innentreppe brüstungshoch - Anbau eines Kaltwintergartens (ohne vorliegende Genehmigung und Zustimmung der Eigentümergemeinschaft) <u>Untergeschoss:</u> - bauliche Verbindung beider Hobbyräume - Einbau einer Fenstertür zum Gartenausgang - Ausbau der Fenstertür im Hobbyraum Nr. 5 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit interner Verbindung zum Untergeschoss: EG: Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Bad, Diele UG: 2 Hobbyräume, Bad, Flur, Kellerabteil
Wohnfläche	Die im Aufteilungsplan eingetragenen Flächenangaben sind weitgehend unleserlich. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche im Erdgeschoss insgesamt mit 66,25 m² angegeben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
Nutzfläche	Hobbyraum Nr. 5, Bad, Flur: Lt. Angabe in der Teilungserklärung: 27,35 m²
Nutzung	Eigennutzung

4.2 Sondernutzungsrechte

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält folgende Vereinbarung:
„Die Sondernutzungsbereich SN 1, SN 3 – SN 6, SN 8 – SN 10 (Garten- und Terrassenflächen sind den Sondereigentumseinheiten, denen sie räumlich zugeordnet sind und die die gleiche Ziffer haben, zugeordnet. Weiter werden an den mit SN 31 und SN 32 bezeichneten Hobbyräume, an den mit SN ST 33 bis ST 59 bezeichneten oberirdischen KFZ-Stellplätzen Sondernutzungsrechte bestellt. Hinsichtlich der Sondernutzungsrechte wird vereinbart: Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums, dem das Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, steht das Recht der ausschließlichen Nutzung zu, die übrigen Eigentümer werden von der Nutzung ausgeschlossen. ...“

Gemäß Kauvertrag vom 17.02.1997 sind dem Beschlagsnahmeobjekt folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen:

Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche Nr. 5

Sondernutzungsrecht an Hobbyraum 32

Sondernutzungsrecht an oberirdischen Stellplatz Nr. ST 55

Im 3. Nachtrag zur Teilungserklärung sind die Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Stellplätzen aufgehoben worden. Der Eigentümer hat auf dem Grundstück statt der oberirdischen Stellplätze eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen errichtet. Der Nachtrag enthält die Aufhebung der Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Stellplätzen SN ST 33 bis SN ST 59.

An der Tiefgarage wurde Sondereigentum (27/27 Anteile) begründet. Jedem veräußerten 1/27 Anteil ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einem Stellplatz zugewiesen.

Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage. Der Stellplatz ist nicht Gegenstand der Beschlagsnahme.

Terrasse/Garten

Die Teilungserklärung enthält keine Angabe zur Größe der Terrassen- und Gartenfläche. In der Preisliste vom 27.1.1997 ist die Fläche mit ca. 100 m² angegeben.

Beschreibung der Sondernutzungsfläche:

allseitig eingefasst mit Sichtschutzelementen und Hecken, Holzschuppen, Terrasse mit Natursteinbelag, gegenwärtig noch weitgehend mit Wintergarten überbaut; Außentreppe zum Untergeschoss, überwiegend Rasen, keine Anpflanzungen

Hobbyraum 32

Putz, Laminat, 1 Holzfenster mit Lichtschart (Notausgang); Zugang zu den Gemeinschaftsräumen und dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil
nach rechnerischer Ermittlung anhand der Ausführungsplanung:
28,50 m² NF

4.3 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Putz, Wandfliesen in den Bädern raumhoch
Decken	Putz, Zierbalken im Wohn-/Esszimmer
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit, beidseitig weiß gestrichen, keine Sprossenteilung Kunststofftür mit Isolierverglasung zum Gartenausgang im UG Fensterbänke innen: Naturstein, Holz
Sonnenschutz	Klappläden, Rollläden
Fußböden	schwimmender Estrich, Naturstein, Fliesen, Laminat, Feinsteinzeug
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, glattes weißes Türblatt, Spion Innentüren: glatte weiße Türblätter
Wintergartenanbau	ca. 2020: Fensterfront/Fenstertüren in Kunststoff-/Glaskonstruktion, Pultdach in leichter Holzkonstruktion, Eindeckung mit Stegplatten, innenseitig Markise, keine Heizung, Terrassenbelag aus Naturstein, Stromanschluss Der Wintergarten wurde ohne bauliche Genehmigung und Zustimmung der Miteigentümer errichtet.
Innentreppe	einläufig, Natursteinbelag, Wandhandlauf
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Bad/EG: Hänge-WC, Waschtisch, Duschkabine Bad/UG: Hänge-WC, Waschtisch, 1 Stufe zur Dusche (2015)
Elektroinstallation	unter Putz, Sicherungskasten mit FI-Schalter, Gegensprechanlage mit Videofunktion
Heizung/Warmwasser	Fußbodenheizung, Handtuchheizung im Bad, Verbrauchszähler im Bad
Lüftung	Bäder innenliegend
Kellerabteil	Lattenverschlag
Außentreppe	vom Hobbyraum in den Garten, seitliche Einfassungen in Naturstein, gegenwärtig mit Plexiglasplatten geschlossen und abgedeckt, leichte Rückbaumöglichkeit

4.4 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2026: 465,00 €/mtl. incl. 78,03 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	zum 31.12.2024: anteilig 2.354,19 €
Brandversicherung	über die Wohnungseigentümergeinschaft

4.5 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung ist für einen 2-Personenhaushalt konzipiert, da die Räume im Untergeschoss aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht als Aufenthaltsräume gelten. Die Räume orientieren sich nach Westen, die zum Wohn-/Essraum offen gestaltete Küche hat zusätzlich ein Fenster nach Norden. Das Bad ist innenliegend angeordnet. Die beiden Hobbyräumen und eine weitere Sanitäreanlage im Untergeschoss sind über eine interne Treppe mit der Wohnung verbunden. Von einem der beiden Hobbyräume führt eine Außentreppe über einen raumhohen Lichtschacht in den Garten. Ein zweiter Hobbyraum, der nicht zum Sondereigentum gehört, ist entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan baulich mit der Wohnung verbunden.
Belichtung/Besonnung	gut
Ausstattung	gut
Instandhaltungen/ Modernisierungen	Schönheitsreparaturen 2015: Modernisierung der Sanitäreanlage im UG
Mängel/Schäden	Untergeschoss: Verfärbungen am Putz durch Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden des Vorraums zur Außentreppe
Fazit	Die Wohnung hat einen gut nutzbaren und großzügigen Zuschnitt. Die Küche ist entgegen der ursprünglichen Planung nicht abgetrennt, sondern in den Wohn-/Essraum integriert. Für den nachträglich angebauten Wintergarten wurde nach Auskunft bei der Baubehörde der Stadt München keine Baugenehmigung beantragt. Der Anbau eines Wintergartens erfordert auch die Zustimmung der Eigentümer, da durch die bauliche Änderung an der Fassade das Erscheinungsbild der Wohnanlage betroffen ist. Ein Beschluss der Eigentümerversammlung liegt lt. Mitteilung nicht vor. Der Wintergartenanbau ist folglich rechtswidrig.

Die beiden Hobbyräume wurden bereits während der Ausbauphase baulich miteinander verbunden, dies konnte einem vorgelegten Ausschnitt aus der Werkplanung entnommen werden.

Der Außenzugang zum Hobbyraum wurde lt. Mitteilung nur provisorisch geschlossen. Der Zugang kann daher ohne umfangreiche Rückbaumaßnahmen wieder hergestellt werden.

Vor dem Treppenaufgang in den Garten wurde eine Kunststofftüre eingebaut und die ursprüngliche vorhandene Fenstertür in der Außenwand des Hobbyraums ausgehängt. An zwei Stellen an den Wänden des begehbaren Lichtschachts waren vom Hobbyraum aus Feuchtigkeitsränder erkennbar. Der begehbare Lichtschacht konnte nicht umfänglich besichtigt werden.

Davon abgesehen befindet sich die Wohnung in einem guten und sehr gepflegten Erhaltungszustand.

Die Eigentümer teilten beim Ortstermin mit, dass das Gartenhaus außerhalb der zur Wohnung gehörenden Sondernutzungsfläche steht und dessen Vorderkante die vorgesehene Begrenzung zum Gemeinschaftsgarten darstellt.

Internetfassung für das Amtsgericht München

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 3544/2

Sämannstr. 100, 102

Gebäude- und Freifläche zu 10.741 m²

ME-Anteil

46,82/1.000: Wohnung samt Keller und Hobbyraum Nr. 5

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 der Unterzeichnerin eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

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 nahekomen. 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 Vergleichswerts 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 – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem zuletzt erschienenen Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München für das Berichtsjahr 2024 werden für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Mittelwerte angegeben:

Ø Preis, WF 71 m², alle Baujahre, ohne Denkmalschutz 6.900 €/m²WF

Baujahrsgruppe bis 1990 - 1999, Mittelwert: 7.200 €/m²WF
Standardabweichung +/- 15 %

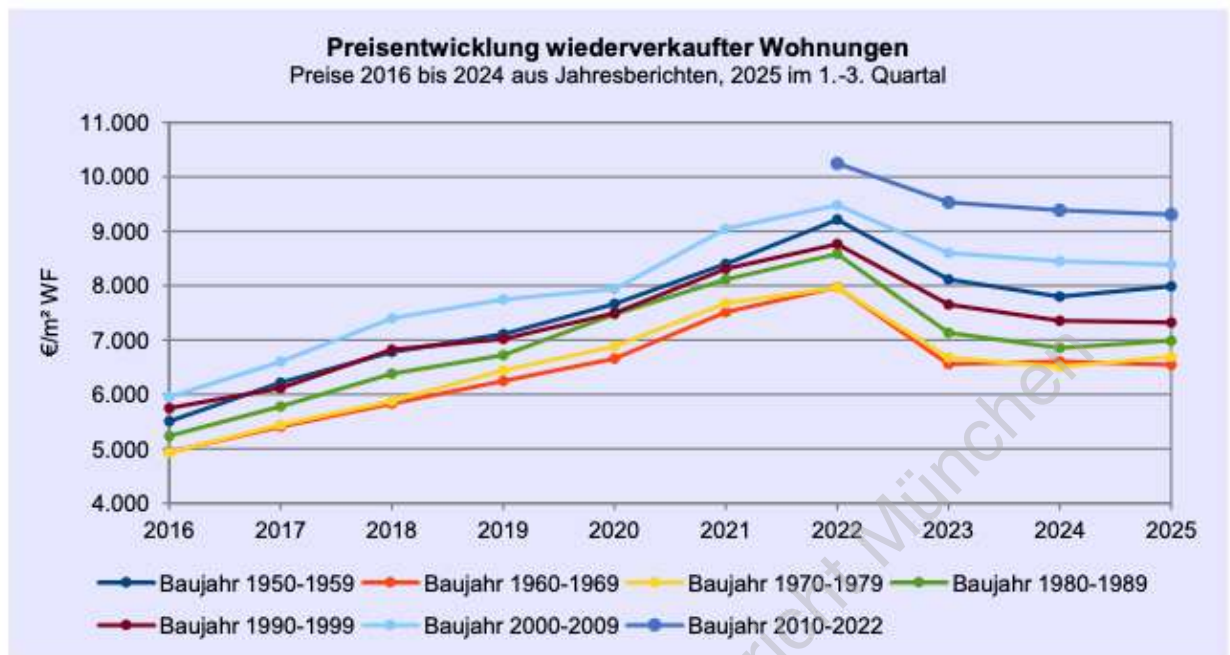
Laut dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte im Jahr 2024 deutlich gestiegen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 34 % über dem Vorjahresniveau.

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt sich ein Anstieg der Vertragsanzahl von 32 % gegenüber dem Vorjahr, während bei den Preisen weiterhin Rückgänge zu verzeichnen sind. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahrs, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Im Halbjahresreport 2025 sind Auswertungen zu dem ersten Halbjahr 2025 veröffentlicht. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg die Verkaufszahl in diesen Zeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 %.

Die folgende Grafik aus der Herbstanalyse 2025 zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2016 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahrsgruppen. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kauffälle ausgewertet werden konnten.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2025

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022, angetrieben durch historisch niedrige Bauzinsen, noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, wurde dieses im Herbst 2022 infolge geopolitischer Spannungen abrupt gestoppt und veränderte die Kapitalmarktsituation fundamental.

Die gestiegenen Finanzierungskosten, eine hohe Inflation und deutlich gestiegene Bau- und Energiekosten führten im Jahr 2023 zunächst zu einem fast kompletten Stillstand des Baugeschehens auf dem Wohnungsmarkt, in dessen Folge die Marktmieten angebotsbedingt dynamisch anstiegen.

Dies führte auch auf dem Münchner Immobilienmarkt zu einer deutlichen Abkühlung der Nachfrage und einer längeren Vermarktungszeit. Gleichzeitig verschärften die Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. im Frühjahr 2025 eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Der Wohnungsmarkt befindet sich seitdem in einer Stabilisierungs- und Belebungphase. Die Wohnungspreise in München zeigten im Jahr 2025 eine tendenziell konstante Entwicklung. Das erste Halbjahr 2025 war teilweise von deutlichen Rückgängen der Vermarktungsdauer geprägt, im zweiten Halbjahr kam es hingegen zu einer erneuten Zunahme. Die zunehmende Vermarktungsdauer betrifft insbesondere Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden. Zu den gefragtesten Immobilien gehören Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Das Angebot an Wohnimmobilien ist weiterhin groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Vergleichsobjekte (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese 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	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m ²
1	10 / 2025	90	EG	1997	nein	durchschnittlich	4.920
2	9 / 2025	64	EG	1996	ja	durchschnittlich	7.164
3	8 / 2025	56	1.OG	1992	nein	durchschnittlich	6.652
4	4 / 2025	68	1.OG	2004	nein	durchschnittlich	6.772
5	1 / 2025	52	EG	1993	nein	durchschnittlich	7.332
6	12 / 2024	83	DG	1997	ja	durchschnittlich	6.224
7	10 / 2024	75	2.OG	1992	nein	durchschnittlich	6.553
8	6 / 2024	46	1.OG	2003	nein	durchschnittlich	7.559

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Stadtbezirk Aubing in durchschnittlicher Wohnlage. Zwei Vergleichsobjekte stammen aus der gegenständigen Wohnanlage. Die übrigen Objekte liegen in unterschiedlichen Wohngebieten nördlich der Bodenseestraße.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise stammen aus dem Verkaufszeitraum Juni 2024 bis Oktober 2025. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1992 und 2004 errichtet. Eine Anpassung an das Baujahr ist nicht erforderlich.
- 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. In allen Wohnanlagen der Vergleichsobjekte ist kein Aufzug vorhanden.
- Balkon/Garten: Bei den Wohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 handelt es sich um Gartenwohnungen. Die übrigen Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet.

- Vermietung: Mit Ausnahme der Objekte Nr. 2 und Nr. 6 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses 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.
- 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	Σ	
1	4.920	±0%	+3%	±0%	±0%	±0%	+3%	5.068
2	7.164	±0%	±0%	-5%	+5%	±0%	±0%	7.164
3	6.652	±0%	-1%	+2%	±0%	±0%	+1%	6.719
4	6.772	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	6.772
5	7.332	+1%	-1%	+1%	±0%	±0%	+1%	7.405
6	6.224	+1%	+2%	±0%	+5%	+1%	+9%	6.784
7	6.553	+1%	+1%	+1%	±0%	+1%	+4%	6.815
8	7.559	+1%	-2%	-2%	±0%	±0%	-3%	7.332
Arithmetischer Mittelwert								6.757

Statistische Auswertung:

Minimalwert	5.068 €
Maximalwert	7.405 €
Arithmetischer Mittelwert	6.757 €
Median	6.800 €
Standardabweichung	687 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

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

Lage und Umgebung:

- Bezirksteil Aubing-Süd, Lage an der Stadtgrenze, durchschnittliche Wohnlage
- gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf

Wohnanlage:

- Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechend
- kein erkennbarer Instandhaltungsstau, soweit im Rahmen der Begehung feststellbar
- sehr guter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse D

Wohnung:

- Erdgeschoss
- Ausrichtung nach Westen und Norden
- innenliegendes Bad
- gut nutzbarer Grundrisszuschnitt
- gute Ausstattung, sehr gepflegter Erhaltungszustand

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 6.600 €/m²

vorläufiger Vergleichswert 66,25 m² WF * 6.600 €/m² = 437.250 €

5.3.4 Wertansatz Hobbyraum, Bad, Flur Nr. 5

Die Wohnung Nr. 5 hat eine interne Verbindung zu einem Hobbyraum mit Sanitäreinheit und Flur. 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 wird für Hobbyräume, die mit einer Wohnung baulich verbunden sind, (soweit dies statistisch zu ermitteln war), i.d.R. um 50 % des entsprechenden Quadratmeterpreises der Wohnung (€/m²WF) gezahlt.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Gebrauchswert
- Größe und Grundrisszuschnitt
- Größenverhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche
- Lage und Ausrichtung
- Ausstattung, Belichtung
- Erhaltungszustand

Für die Räume im Untergeschoss wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 3.300 €/m²

vorläufiger Vergleichswert 27,35 m² * 3.300 €/m² = 90.255 €

5.3.5 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche

Gemäß der Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 5 das Sondernutzungsrecht an einer rd. 100 m² großen Gartenfläche zugeordnet. Eine Sondernutzungsfläche mit dieser Größe stellt ein zusätzliches Wertkriterium dar und ist daher separat zu erfassen. 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 Terrassen- und Gartenfläche mit einem Zuschlag von 4 % zum vorläufigen Vergleichswert der Wohnung angesetzt.

Zuschlag 4 % = 17.490 €

Sondernutzungsrecht an Hobbyraum Nr. 32

Der Hobbyraum Nr. 32 ist entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan mit dem zur Wohnung gehörenden Hobbyraum Nr. 5 verbunden. Diese bauliche Verbindung besteht bereits seit dem Ausbau zur Wohnanlage. Er ist entsprechend Hobbyraum Nr. 5 wohnraumartig ausgebaut. Der Hobbyraum Nr. 32 ist der Wohnung Nr. 5 als Sondernutzungsfläche zugeordnet. Er bleibt rechtlich gesehen Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft, auch wenn er an die Wohnung angebunden ist. Das Wertniveau ist etwas niedriger anzusetzen, da er rechtlich nicht zum Eigentum gehört.

Hobbyraum Nr. 32: $28,50 \text{ m}^2 \text{ NF} * 3.000 \text{ €/m}^2 = 88.350 \text{ €}$

Rückbau Wintergarten, Instandhaltungsstau

Der Wintergarten wurde rechtswidrig errichtet, weshalb die für den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands anfallenden Kosten wertmindernd anzusetzen sind. An den Wänden vor dem Gartenausgang des Hobbyraum sind Feuchtigkeitseinwirkungen feststellbar. Die Fenstertür im Hobbyraum wurde ausgehängt und stattdessen eine Tür vor der Außentreppe eingebaut.

Die Rückbaukosten sowie die Kosten für die Behebung des Instandhaltungszustaus im Untergeschoss werden pauschal mit 10.000 € angesetzt.

5.3.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 5

Vorläufiger Vergleichswert		437.250 €
Wertansatz Hobbyraum Nr. 5	+	90.255 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

SNR an Terrasse- und Garten	+	17.490 €
SNR an Hobbyraum Nr. 32	+	85.500 €
Rückbau/Instandhaltungsstau	-	10.000 €

Vergleichswert = 620.495 €

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 Stichtag 12.02.2026 wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 3544/2 – Sämannstr. 100, 102 in 81249 München wie folgt begutachtet:

46,82/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Keller und Hobbyraum Nr. 5 und den Sondernutzungsrechten

mit **620.000,- €**
(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

München, den 16. März 2026


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

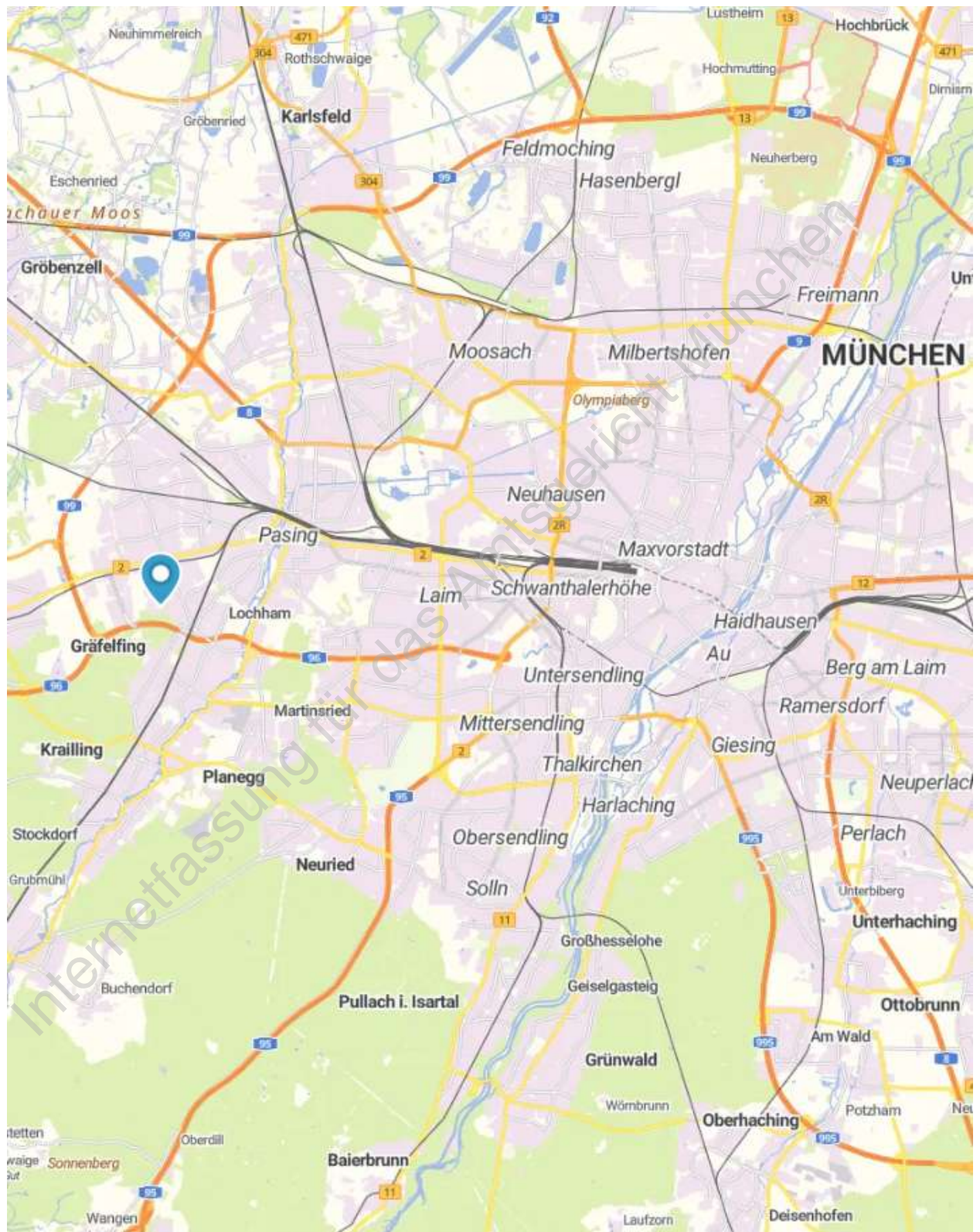
8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug von München
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtlas
- Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Hobbyraum, Bad, Flur und Keller Nr. 5, Hobbyraum SN 32
- Anlage 6: Ausschnitt Ausführungsplanung: bauliche Verbindung zwischen Hobbyraum Nr. 5 und Hobbyraum SN 32
- Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss mit baulichen Änderungen, rot markiert
- Anlage 8: Übersicht der Sondernutzungsrecht, Stand 1996, vor dem Bau der Tiefgarage
- Anlage 9: Schnitt, o. M.
- Anlage 10: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

Anlage 1: Umgebungsplan München

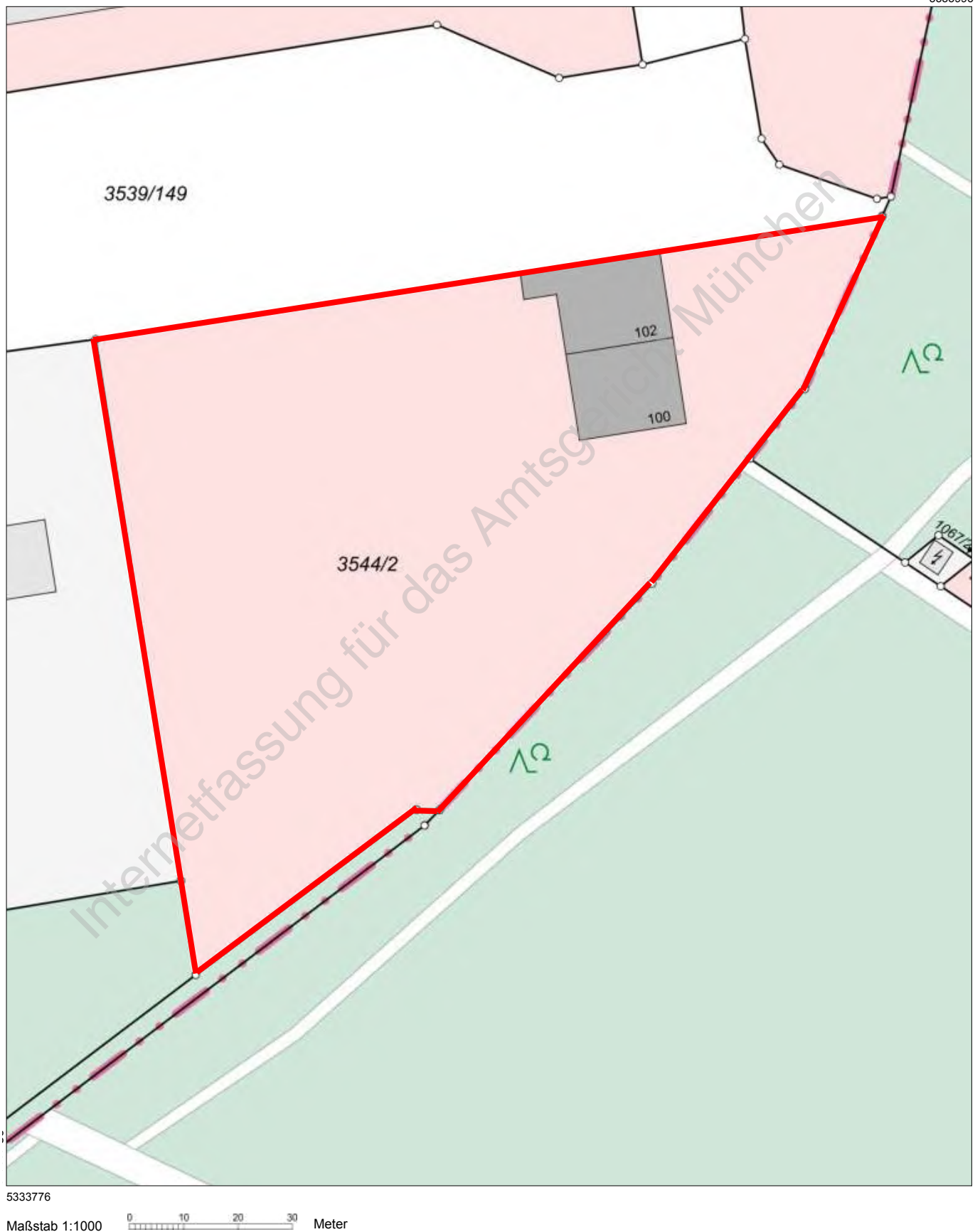
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 3544/2
Gemarkung: Aubing

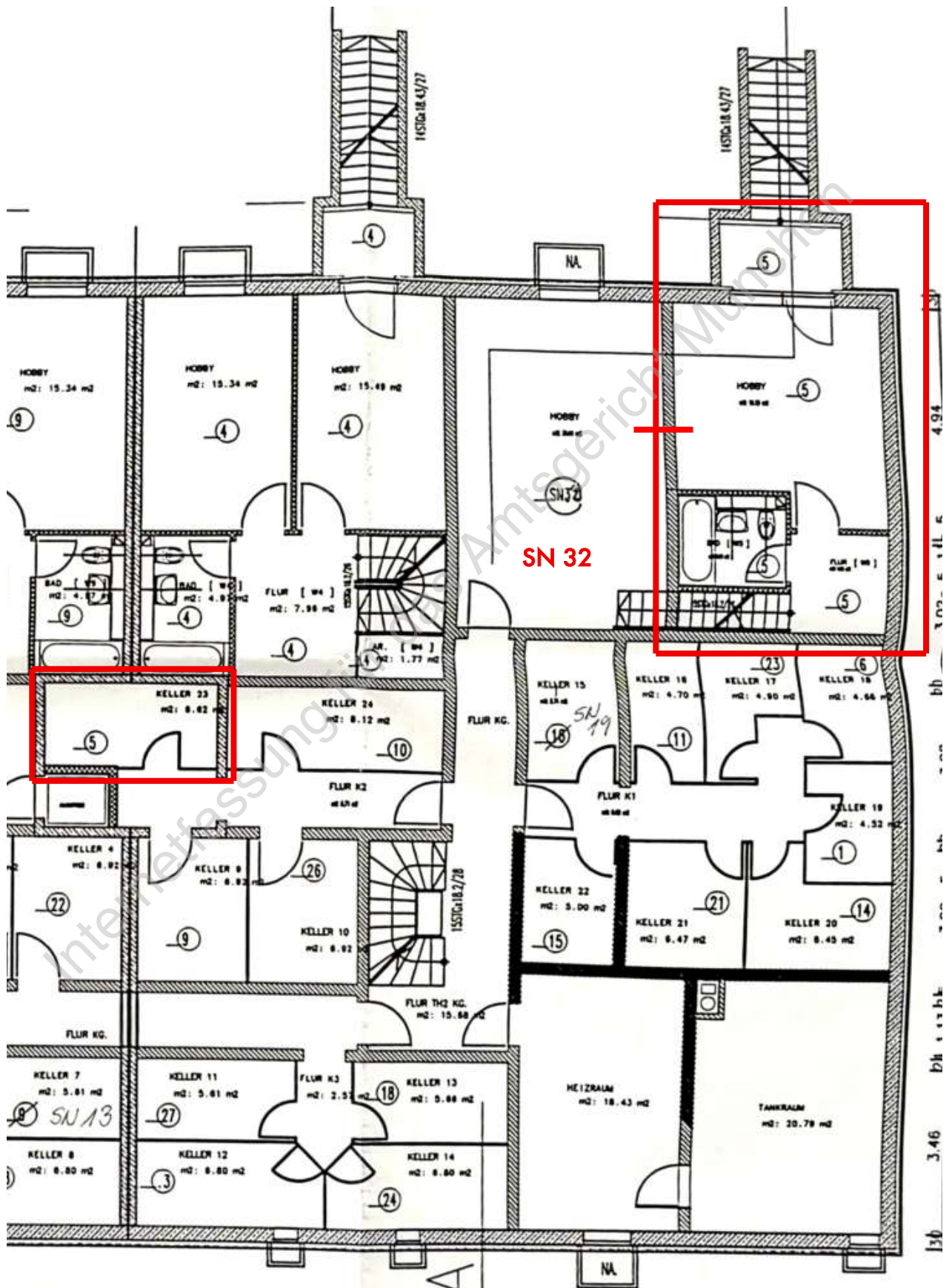
Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



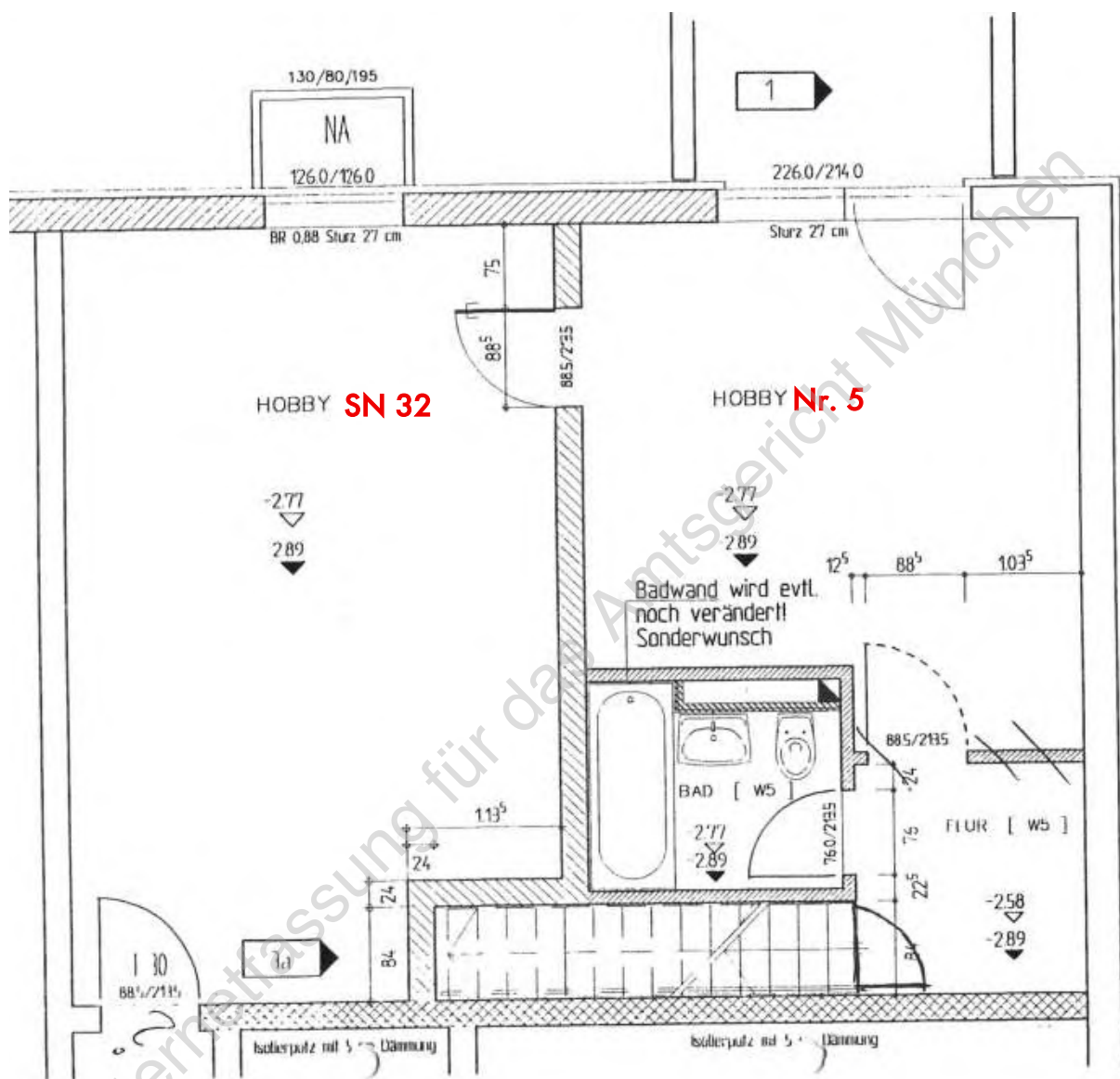
Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtlas



Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Hobbyraum, Bad, Flur und Keller Nr. 5,
Hobbyraum SN 32

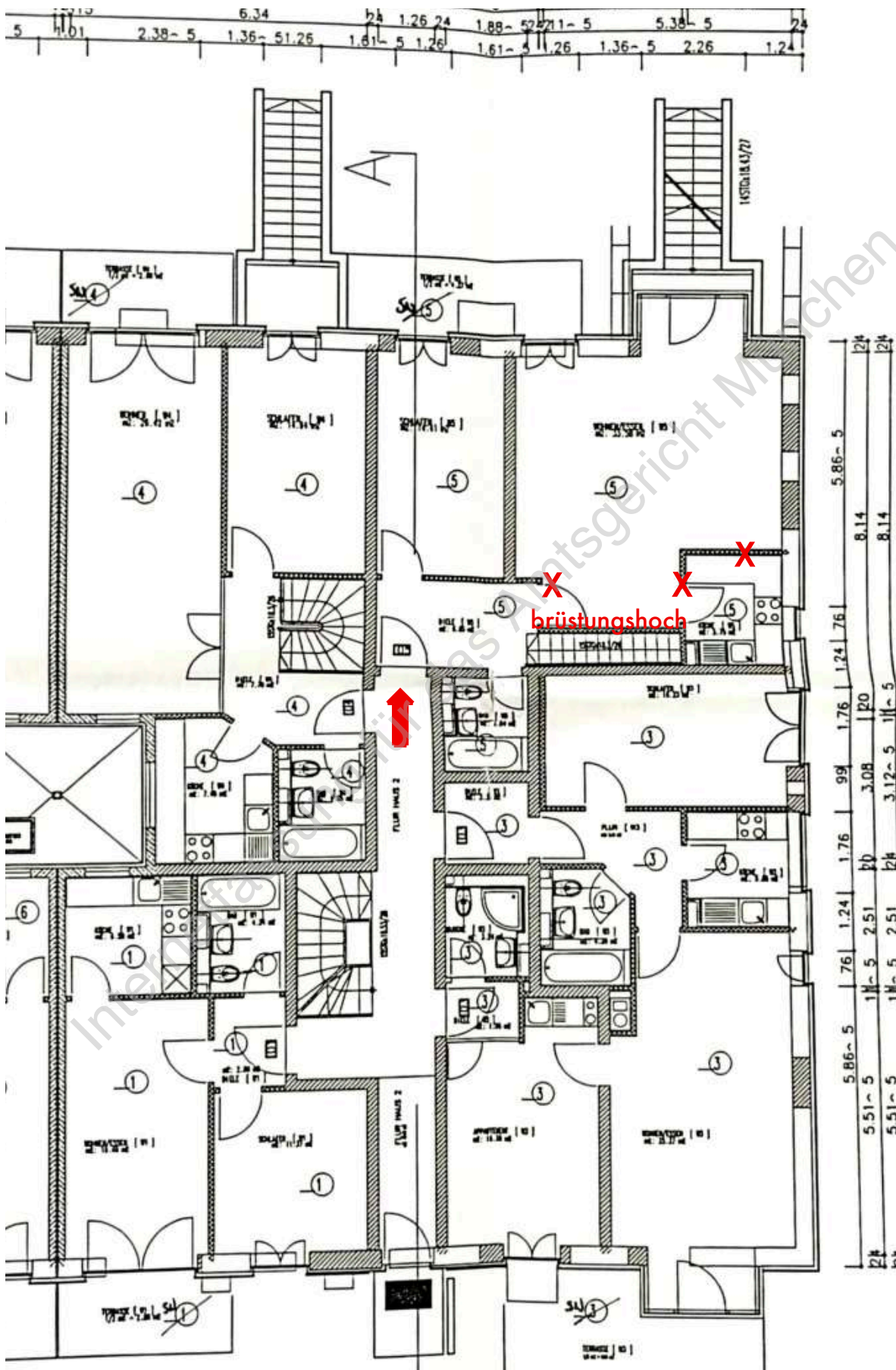


Anlage 6: Ausschnitt Ausführungsplanung: bauliche Verbindung zwischen Hobbyraum Nr. 5 und Hobbyraum SN 32

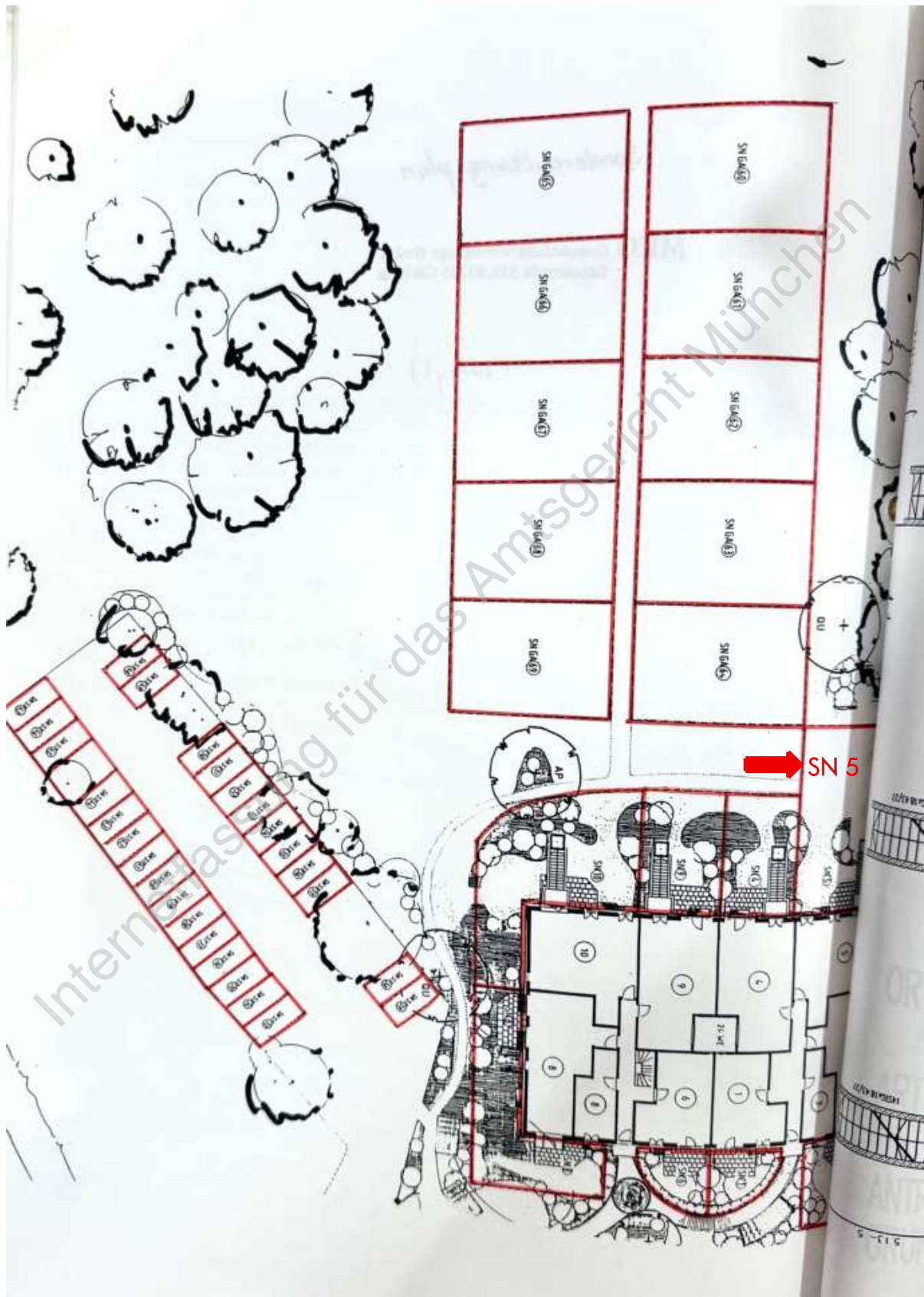


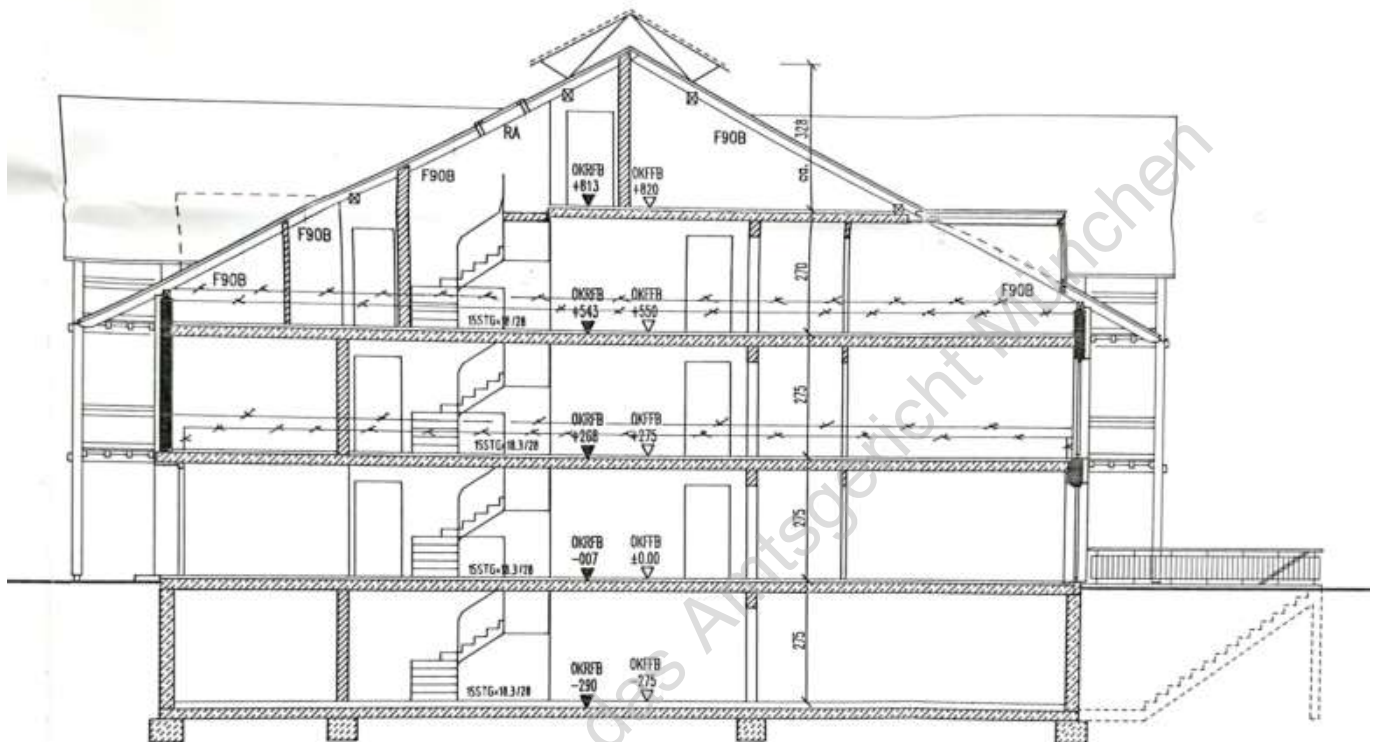
Nutzfläche Hobbyraum SN 32: $6,94 \cdot 4,41 - 1,135 \cdot 1,08 = 29,38 \text{ m}^2$
abzüglich 3 % Putz = $28,50 \text{ m}^2$

Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss mit baulichen Änderungen, rot markiert



Anlage 8: Übersicht der Sondernutzungsrechte, Stand 1996, vor dem Bau der Tiefgarage



Anlage 9: Schnitt, o. M.

Anlage 10: Fotodokumentation



Foto 1: Zufahrt zum Grundstück



Foto 2: Anliegerstraße



Foto 3: Grenzverlauf zwischen Gebiet der LH München und dem Landkreis München



Foto 4: Toranlage



Foto 5: Fahrrad- und Mülltonnenplatz



Foto 6: Zufahrt zur Tiefgarage



Foto 7: Blick zur Toranlage



Foto 8: Spielplatz



Foto 9: Südansicht Sämannstr. 100



Foto 10: Zugang zum Anwesen Sämannstr. 102



Foto 11: Hauseingang Sämannstr. 102



Foto 12: Hauseingang



Foto 13: Treppenhaus



Foto 14: Wohnungseingang



Foto 15: Wohnungstür



Foto 16: Flur



Foto 17: Gegensprechanlage



Foto 18: Unterverteiler



Foto 19: offene Küche



Foto 20: offene Küche



Foto 21: Wohnzimmer



Foto 22: Erker



Foto 23: Wintergarten (nicht genehmigt)



Foto 24: Wintergarten (nicht genehmigt)



Foto 25: Blick nach Norden



Foto 26: provisorische geschlossener Außenzugang zum Hobbyraum



Foto 27: Westansicht



Foto 28: Blick nach Westen



Foto 29/Foto 30: Bad EG



Foto 31: Treppe zum Untergeschoss

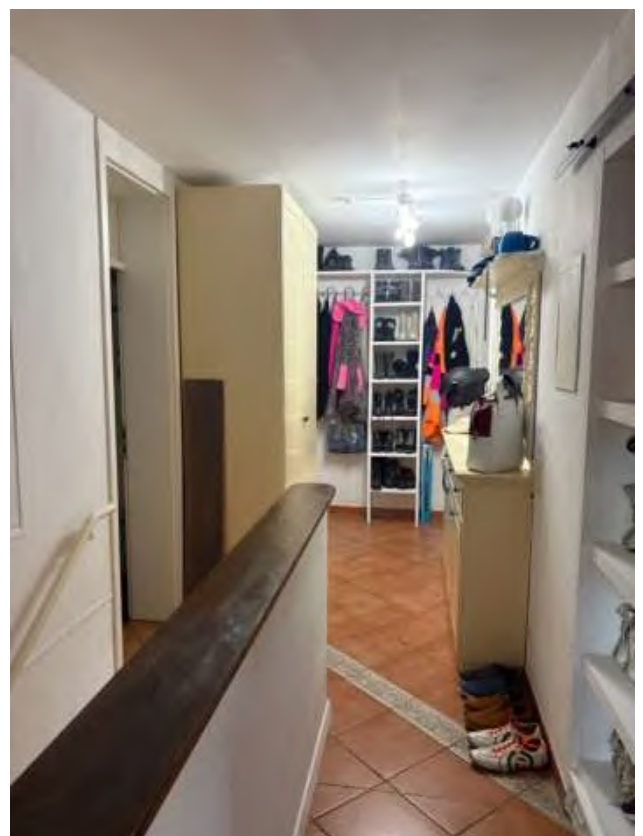


Foto 32: Flur



Foto 33: Hobbyraum Nr. 5, ausgehängtes Fenstertürelement



Foto 34: Feuchtigkeitseinwirkungen im begehbaren Lichtschacht



Foto 35: eingebaute Kunststofftür, Feuchtigkeitseinwirkungen



Foto 36: Blick zum Hobbyraum SN 32



Foto 37: Fenster im Hobbyraum SN 32



Foto 38: Bad/UG

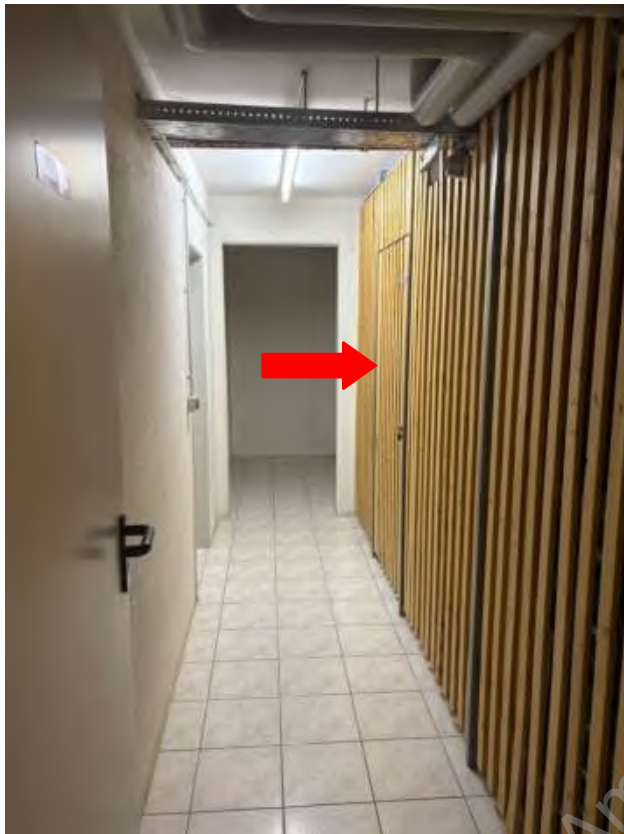


Foto 39: Flur zum Keller Nr. 5



Foto 40: Keller Nr. 5



Foto 41: Zugang zum Hobbyraum SN 32

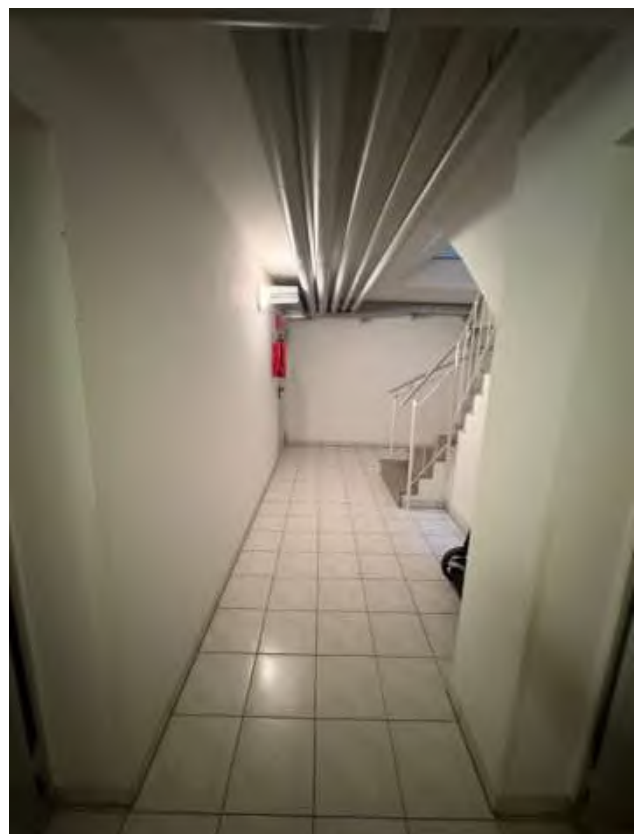


Foto 42: Treppenhaus UG



Foto 43: Wasch- und Trockenraum



Foto 44: Stellfläche für Wohnung Nr. 5

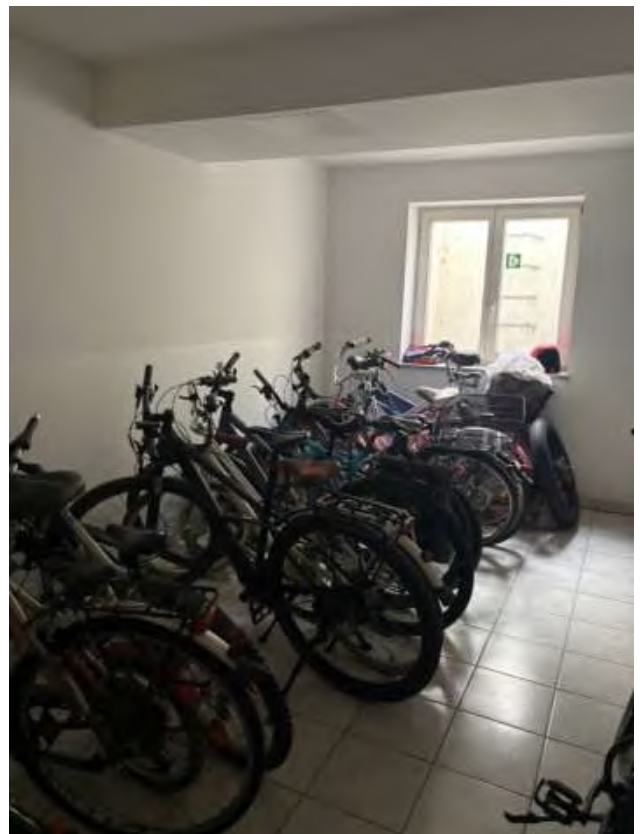


Foto 45: Fahrradraum