

3 ½-Zimmer-Wohnung im zentralen Münchner Stadtteil Untersendling (AZ: 1514 K 62/25)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 20/26 vom 26.03.2026 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt: Vermietete 3 ½-Zimmer-Wohnung in einer größeren ETW-Anlage, bestehend aus 10 Häusern mit 119 ETW im zentralen Münchner Stadtteil Untersendling.
- Mietvertrag: Die Wohnung ist seit Mai 2023 unbefristet zu einer marktüblichen Nettokaltmiete an eine Familie mit Kind vermietet. Für die Bewertung ist laut Vorgabe des Gerichts eine – mietfreie Eigentumswohnung – fiktiv unterstellt worden.
- Lage: Relativ ruhige Wohnlage in dem Wohngebiet nördlich der Brudermühl- und westlich der Implersstraße (Schanzenbachstraße 10); Kindergärten, Grundschule, zwei Gymnasien, Einkaufsmöglichkeiten und U-Bahn-Station im Gehbereich; gute bis sehr gute Infrastruktur; dichte Umgebungsbebauung (Blockbebauung mit durchgrünten Innenhöfen); schwierige Situation im öffentlichen Parkraum; die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- Grundbuch: 1387/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, Flurstücke 10697/3, 10714/5 und 10715/14, je Gemarkung Untersendling, verbunden mit Sondereigentum an ETW nebst Kellerraum Nr. 66; keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
- Gebäude: Beidseitiges angebautes MFH (Baujahr 1968) mit 4 Geschossen in Ziegelbauweise; kein Aufzug; Fassade verputzt und gestrichen mit Loggien zur Westseite; derzeit Umstellung von Ölzentralheizung auf Fernwärmeheizung; der Energieverbrauchs-kennwert ist 2018 mit 131,5 kWh ermittelt worden (Energieeffizienzklasse E).
- Grundriss: 3 ½-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC, Abstellraum und Loggia im 2. OG. Die Wohnfläche ist mit rund 86 m² ermittelt worden. Zur ETW gehört ein Abstellraum (rd. 4 m²) im KG; die Grundrisslösung ist als gut einzustufen.
- Ausstattung: Wärmeübertragung Rippenheizkörper; Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Böden: Wohnzimmer Mosaikparkett sonst Parkett oder Laminatboden; Küche Kunststoffboden; Sanitärbereich gefliest; modernisiertes Bad mit Einbauwanne und Waschbecken; separates WC mit Wand-WC und Waschbecken; Loggia mit Brüstung aus Betonfertigteilen, Boden mit Würfelholzbelag; der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich zu werten.
- Baulich. Zustand: Der bauliche Unterhaltungszustand im Sondereigentumsbereich ist als Ø zu werten; im Bereich Gemeinschaftseigentums wird derzeit auf Fernwärme umgestellt, Sonderumlagen musste der derzeitige Eigentümer zahlen; für eine anstehende Dachsanierung in der ETW-Anlage könnte u.U. eine gewisse Sonderumlage zukünftig erforderlich sein (siehe weitere Erläuterungen im Gutachten).
- Wohngeld: Das derzeitige Wohngeld beträgt monatlich 443 €.
- Verkehrswert: **3 ½-Zimmer-ETW in Untersendling im Februar 2026: 585.000 €**
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne + Luftbilder; Nr. 6-7 Grundrisse.

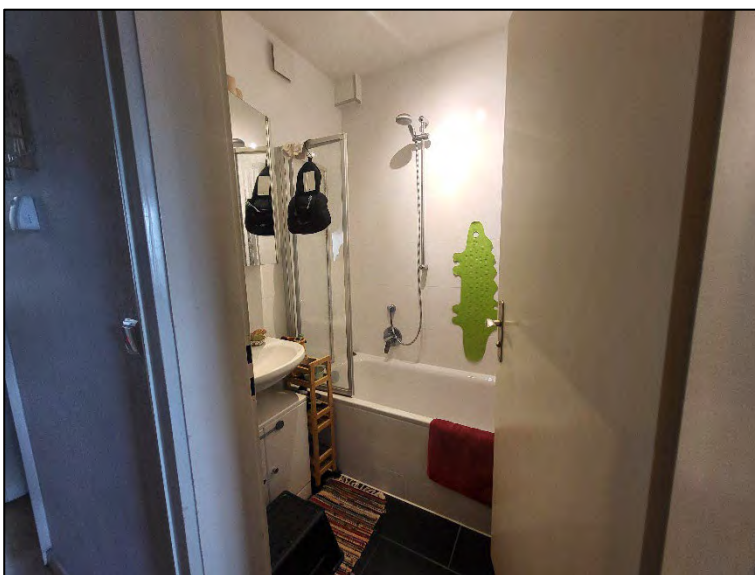


Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 28.03.2026



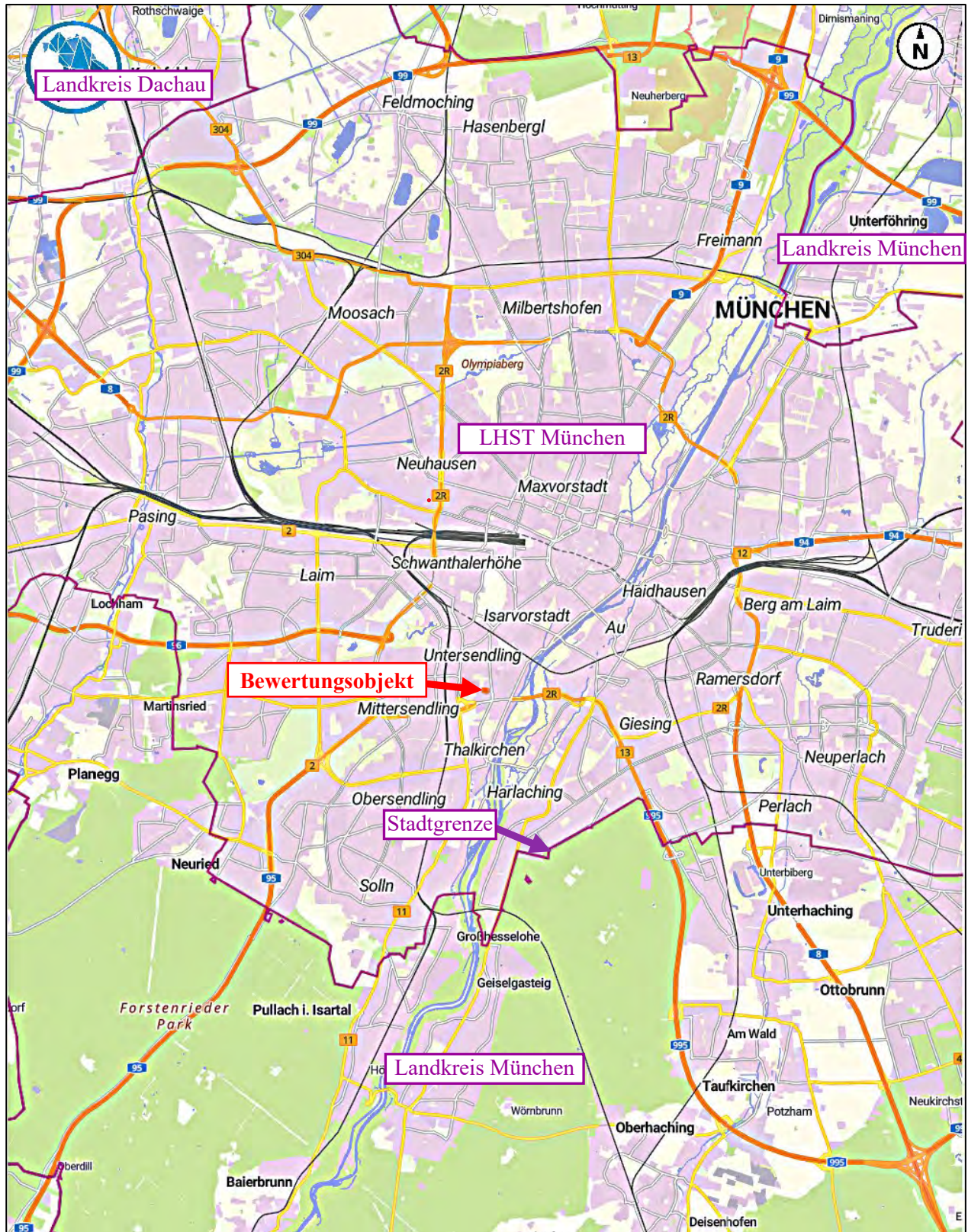
Blick auf das Mehrfamilienhaus
Schanzenbachstraße 10; die ge-
genständliche ETW Nr. 66 befin-
det sich im 2. OG (siehe Pfeile)

Blick in das Wohnzimmer; hin-
ten links Zugang zur Loggia

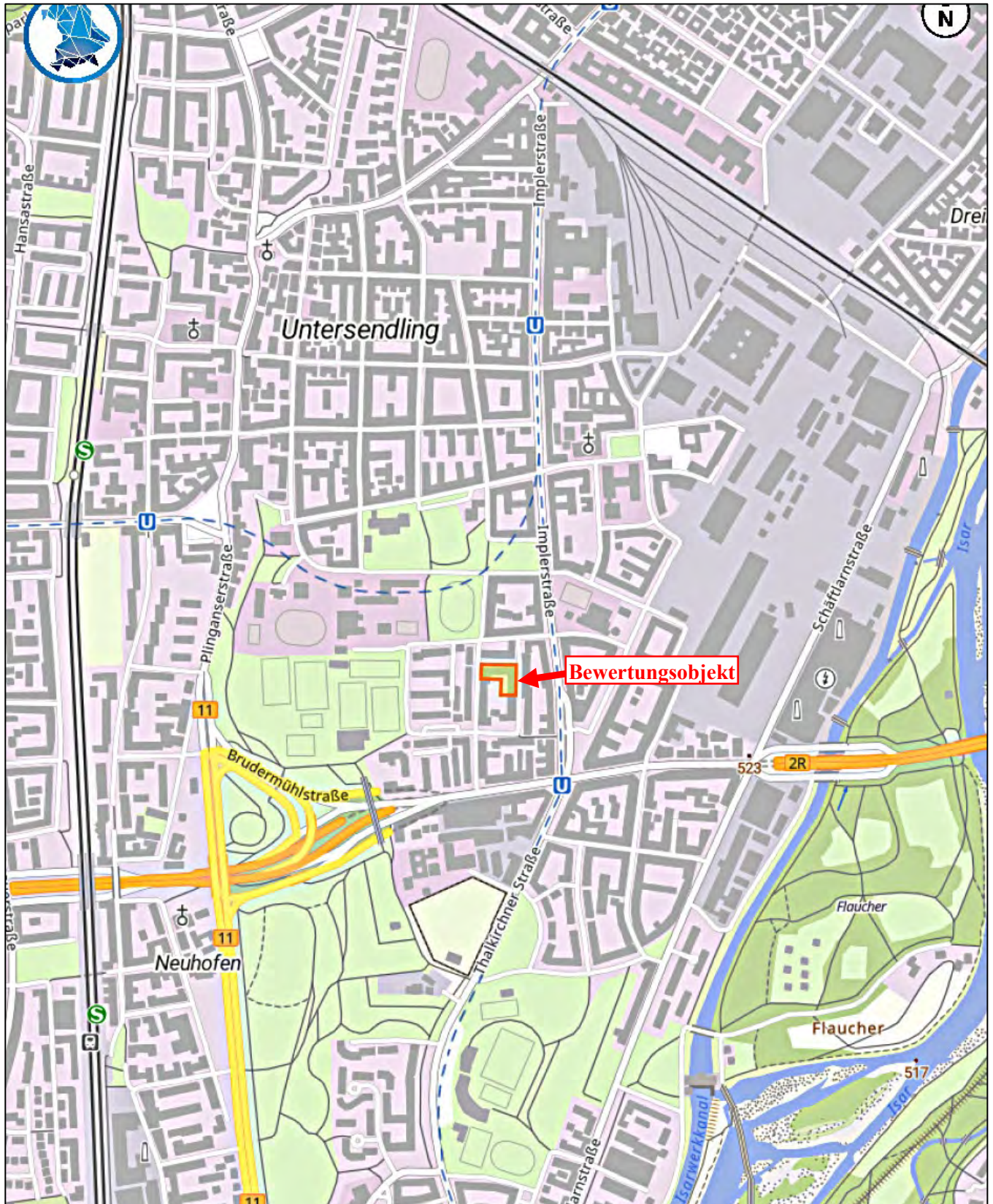


Badezimmer

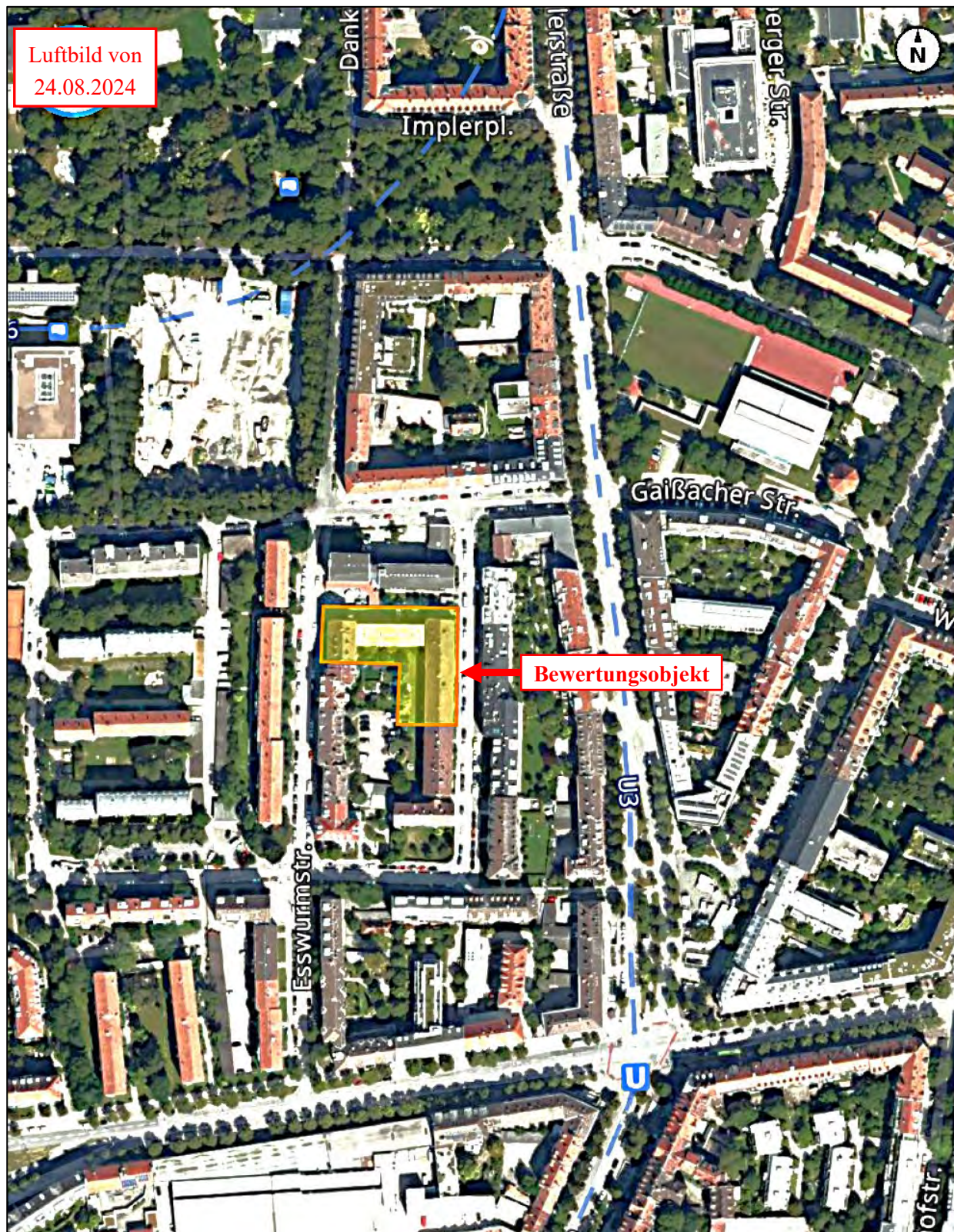
Landkartenausschnitt der LHST München mit angrenzenden
Landkreisen (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



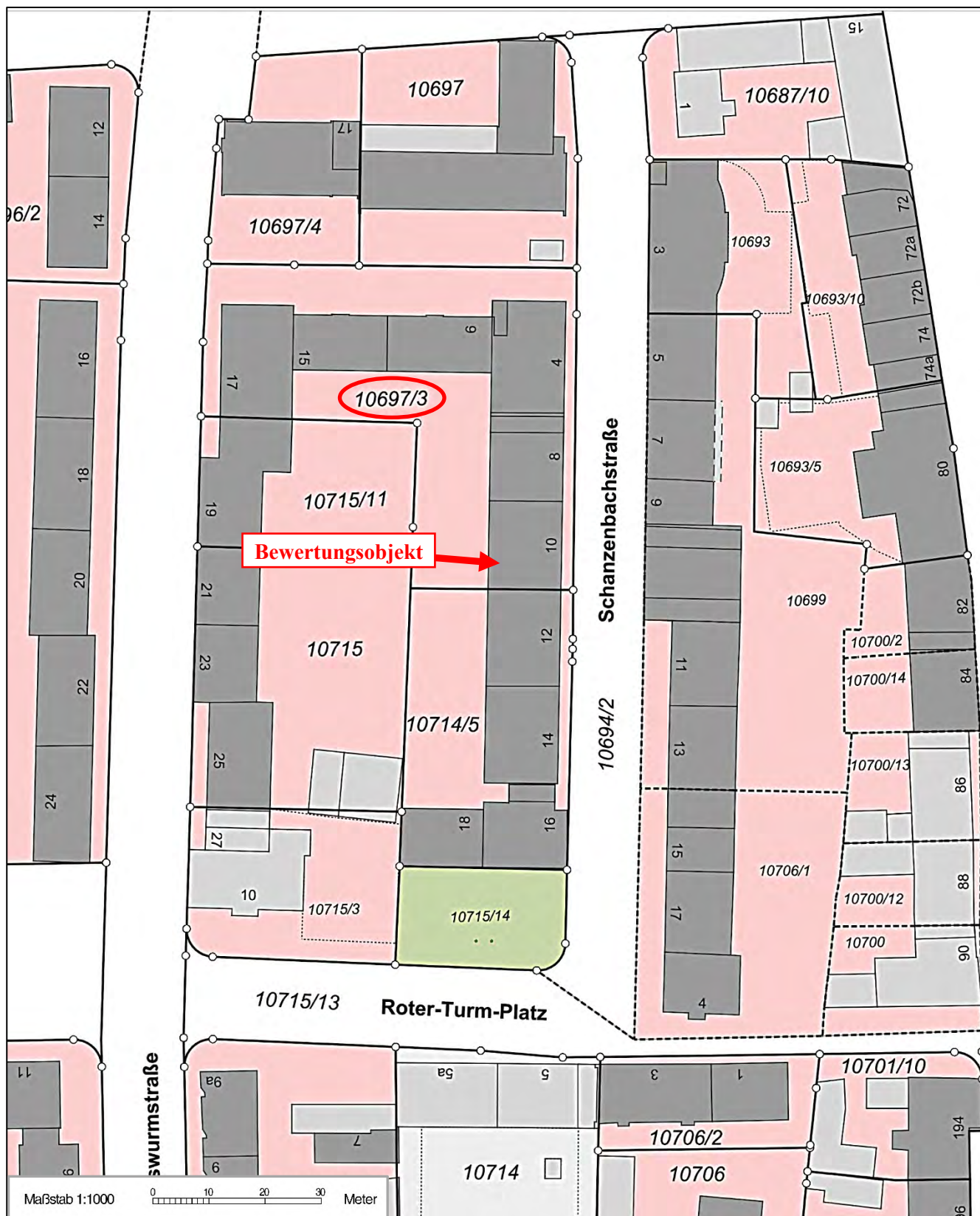
Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending
von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (M $\approx$ 1 : 10.000)



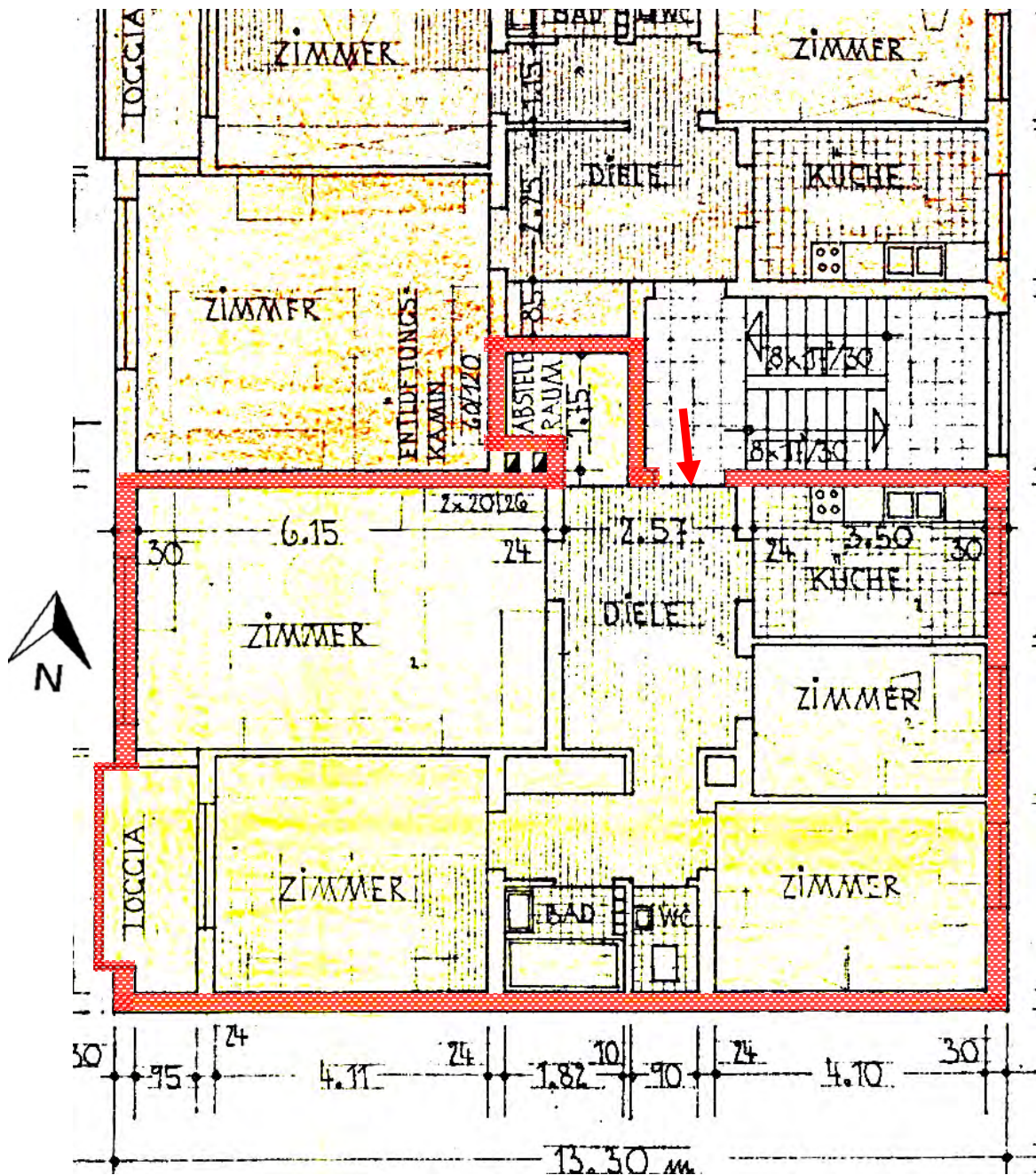
Luftbild ETW-Anlage mit der Umgebungsbebauung von der
Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



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



Grundriss ETW Nr. 66 im 2.OG
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss KG mit Abstellraum Nr. 66
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)

