

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

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



AG München

AZ: 1514 K 148/25

Objekt

Tiefgaragenstellplatz
Nähe Römerfeld
85579 Neubiberg

Stichtag

8. September 2025

Datum

2. Oktober 2025

Verkehrswert

20.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben	10
3.3	Bewertungsobjekt	11
3.4	Angaben zur Bewirtschaftung	11
3.5	Beurteilung	11
4	Wertermittlung	12
4.1	Wertermittlungsverfahren	12
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz	13
4.3.1	Direkter Preisvergleich – Vergleichspreise	13
4.3.2	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht München	13
4.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	14
5	Verkehrswert	15
6	Abkürzungsverzeichnis	16
7	Verzeichnis der Anlagen	17

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Verkehrswernermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß Beschluss vom 04.06.2025
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Objekt	Einzelstellplatz Nr. 33 in einer Tiefgaragenanlage Baujahr 2000
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 8. September 2025
Teilnehmer	Eigentümerin, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Tiefgaragenanlage konnte in Anwesenheit der Eigentümerin besichtigt werden.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 23.04.2025- Lageplan M 1:1000- Teilungserklärung UrkNr. 2537/99 vom 26.07.1999- Nachtrag UrkNr. 1615/00 vom 15.05.2000- Aufteilungspläne vom Juni 1999- Baubeschreibung Tiefgarage- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der LH München- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte- BayernAtlas: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation- Gutachterausschuss des LK München: Vergleichspreise- Hausverwaltung: mündliche Auskunft zu Hausgeld und Erhaltungsrücklage- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz

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 Unterbiberg, Blatt 8256: 1/58 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 an dem Grundstück der Gemarkung Unterbiberg Flst. 44/110 – Nähe Römerfeld Gebäude- und Freifläche zu 148 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 148/2025); eingetragen am 23.04.2025.
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	Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Neubiberg im Südosten des Landkreises München des Regierungsbezirks Oberbayern. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Unterbiberg und Neubiberg und grenzt an die Landeshauptstadt im Südosten. Aktuell zählt die Gemeinde rd. 14.500 Einwohner.	
Mikrolage	Die Wohnbebauung in Neubiberg besteht überwiegend aus einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern. Den Besiedlungskern bildet der östliche Gemeindeteil, der sich als typische Wohnbausiedlung dargestellt und übergangslos ist die Bebauung der Nachbargemeinden und von München-Perlach übergeht. Neubiberg ist Standort der Universität der Bundeswehr München und zahlreicher Lehr- und Forschungseinrichtungen und damit auch renommierter Wissenschaftsstandort. Das bekannteste Hightech-Unternehmen ist die Firma Infineon Technologies und ihre Firmenzentrale Campeon. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Wohnsiedlung `Vivamus´ im westlichen Gemeindeteil Unterbiberg, dessen Zentrum die kleine Barockkirche St. Georg bildet. Das Wohngebiet erstreckt sich östlich der A8 und wird begrenzt von dem Sonnenweg im Norden der Unterbibberger Straße im Westen, der Zwergstraße im Süden und der Universitätsstraße im Osten.	
Freizeitwert	Der Landschaftspark Hachinger Tal ist ein rund 126 ha großer Landschaftspark im Verwaltungsgebiet Neubiberg, Ottobrunn und Unterhaching im Süden von München. Er entstand auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Neubiberg und dient der Naherholung. In fußläufiger Entfernung liegt der Vivamus Park.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Gemeinde liegt direkt an der A8 und ist über die gleichnamige Anschlussstelle an diese angebunden. Auch der Anschluss an die A99 ist nur wenige Minuten entfernt.	
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde ist mit der S-Bahn Haltestelle Fasanenpark der S3 und der S-Bahn Haltestelle Neubiberg der S5 an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Mehrere Buslinien erschließen zudem das gesamte Gemeindegebiet und sorgen für eine gute Anbindung an das München U-Bahnnetz.	
Entfernungen	Bushaltestelle Universitätsstraße	ca. 50 m
	S-Bahnhof Neubiberg	ca. 2,5 km
	Gemeinde Neubiberg	ca. 3,0 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 9 km
	Hauptbahnhof München	ca. 12 km
	Flughafen München	ca.43 km

Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Reihenhäusern und Mehrparteienhäusern.
Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 1 km (LL) in nordöstlicher Richtung nahe der Carl-Wery-Straße.
Infrastruktur	Lebensmitteldiscounter sind an der Unterhachinger Straße und am S-Bahnhof Neubiberg anzutreffen. Neubiberg bietet verschiedene Kindertageseinrichtungen sowie diverse schulische Einrichtungen. Das Gelände der Universität der Bundeswehr München erreicht man nach wenigen Metern.

2.3 Grundstückseigenschaften

Abmessung	Länge ca. 24,5 m, Breite ca. 6 m
Gestalt	rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle
Grenzverhältnisse	dreiseitige Grenzbebauung
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	Spielstraße, ringförmig angelegte Erschließungsstraße für das Wohnquartier
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 4,50 m, Asphalt, Pflastersteine, befahrbar in beide Richtungen, keine Gehwege, Zufahrtsweg zur Tiefgarage

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg liegt die gegenständige Tiefgaragenanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die gegenständige Tiefgaragenanlage liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 52b, 2. Änderung zum BPl. Nr. 52 `Gebiet östlich der Unterbibberger Straße und nördlich der Zwergerstraße`, in Kraft getreten am 26.07.1998

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	---

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

Internetfassung für das Amtsgericht München

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Tiefgaragenanlage 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	Tiefgaragenanlage mit 58 Einzelstellplätzen im Wohnquartier `Vivamus`, Zufahrt von Osten über die Universitätsstraße
Baujahr	2000
Konstruktion	konventionelle Stahlbetonbauweise mit hellen Innenanstrich, eingehauste zweispurige Rampe mit Oberlicht, Steigung 15 %, Ein- und Ausfahrtstor jeweils als Kipptor mit Zugkette von innen; Schlüsselschalter und Handsender von außen, lichte Höhe Tiefgarage und Durchfahrtshöhe Einfahrt 2,10 m Rampe und Boden mit Betonverbundsteinen, natürliche Be- und Entlüftung sowie Belichtung über Oberlichter, Zugang ausschließlich über 2 Außentreppen
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.

3.3 Bewertungsobjekt

Art	Einzelstellplatz Nr. 33
Abmessung	2,75/5,50 m Achsmaß lt. Baubeschreibung

3.4 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	23,42 €/mtl.
Instandhaltungsrücklage	zum 31.12.2024: insgesamt 32.960 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

3.5 Beurteilung

Tiefgarage	Die Tiefgarage stellt eine eigene wirtschaftliche Einheit dar. Die Anlage befindet sich in einem der Bauzeit entsprechenden Bauzustand. Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Rückfrage bei der Hausverwaltung gegenwärtig nicht beschlossen. Geplant ist, die Tiefgarage mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Beschlüsse hierzu wurden noch nicht gefasst.
Stellplatz	gute Befahrbarkeit, angemessene Stellplatzgröße

4 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 44/110

Nähe Römerfeld

Gebäude- und Freifläche zu 148 m²

ME-Anteil

1/58: Tiefgaragenstellplatz Nr. 33

4.1 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.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

4.3 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz

4.3.1 Direkter Preisvergleich – Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 33 in der gegenständlichen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätzen im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann.

Der Gutachterausschusses des Landkreises München hat aus seiner Kaufpreissammlung die nachfolgenden 6 Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen in der Gemeinde Unterbiberg erzielt wurden, der Unterzeichnerin übermittelt:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Kaufpreis €
1	12 / 2024	2002	Tiefgaragenstellplatz	nein	20.000
	10 / 2024	2000	Tiefgaragenstellplatz	nein	22.000
	6 / 2024	2000	Tiefgaragenstellplatz	nein	20.000
	1 / 2024	2002	Tiefgaragenstellplatz	ja	15.500
2	7 / 2023	2002	Tiefgaragenstellplatz	nein	13.000
3	2 / 2023	2002	Tiefgaragenstellplatz	nein	17.000

4.3.2 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht München

Parallel dazu wird auf das Datenmaterial des Gutachterausschusses der LH München Bezug genommen. Im Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses sind Wiederverkaufspreise von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen der Baujahre 2000 - 2021 für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlage, wie folgt angegeben.

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	27.000 €
	Preisspanne	12.000 – 45.000 €

4.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- gute Wohnlage
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- baujahresüblicher Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage
- gute Befahrbarkeit des Stellplatzes
- angemessene Stellplatzgröße

Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 = 20.000,- €

Internetfassung für das Amtsgericht München

5 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 von Stellplätzen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum Stichtag 08.09.2025 wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Unterbiberg, Flst. 44/110 – Nähe Römerfeld folgt begutachtet:

1/58 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33

mit **20.000,- €**
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

München, den 2. Oktober 2025



Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan

Anlage 2: Stadtplanauszug von Neubiberg

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundriss Tiefgarage

Anlage 5: Grundrissausschnitt mit Stellplatz Nr. 33, o. M.

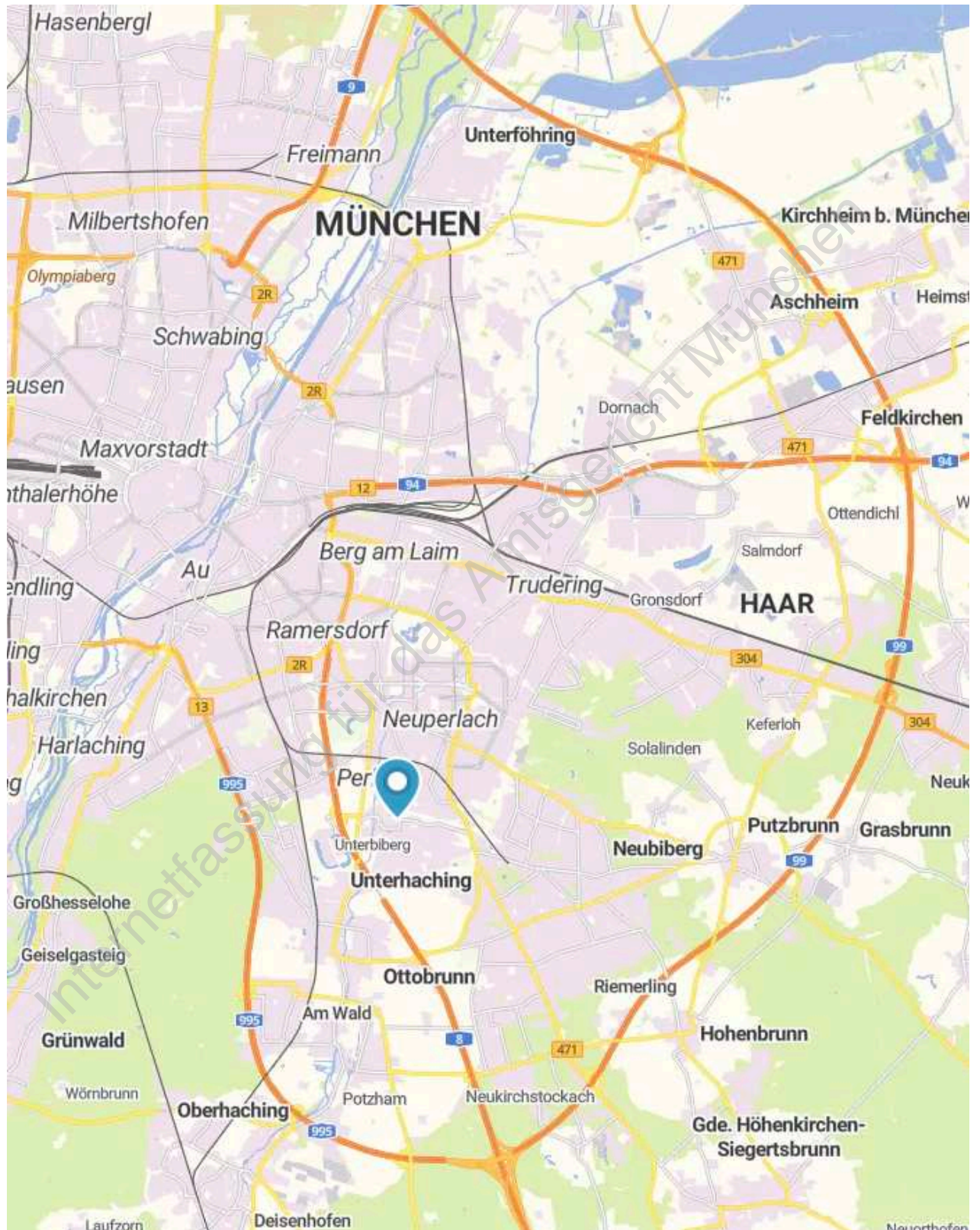
Anlage 6: Schnitte, o. M.

Anlage 7: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

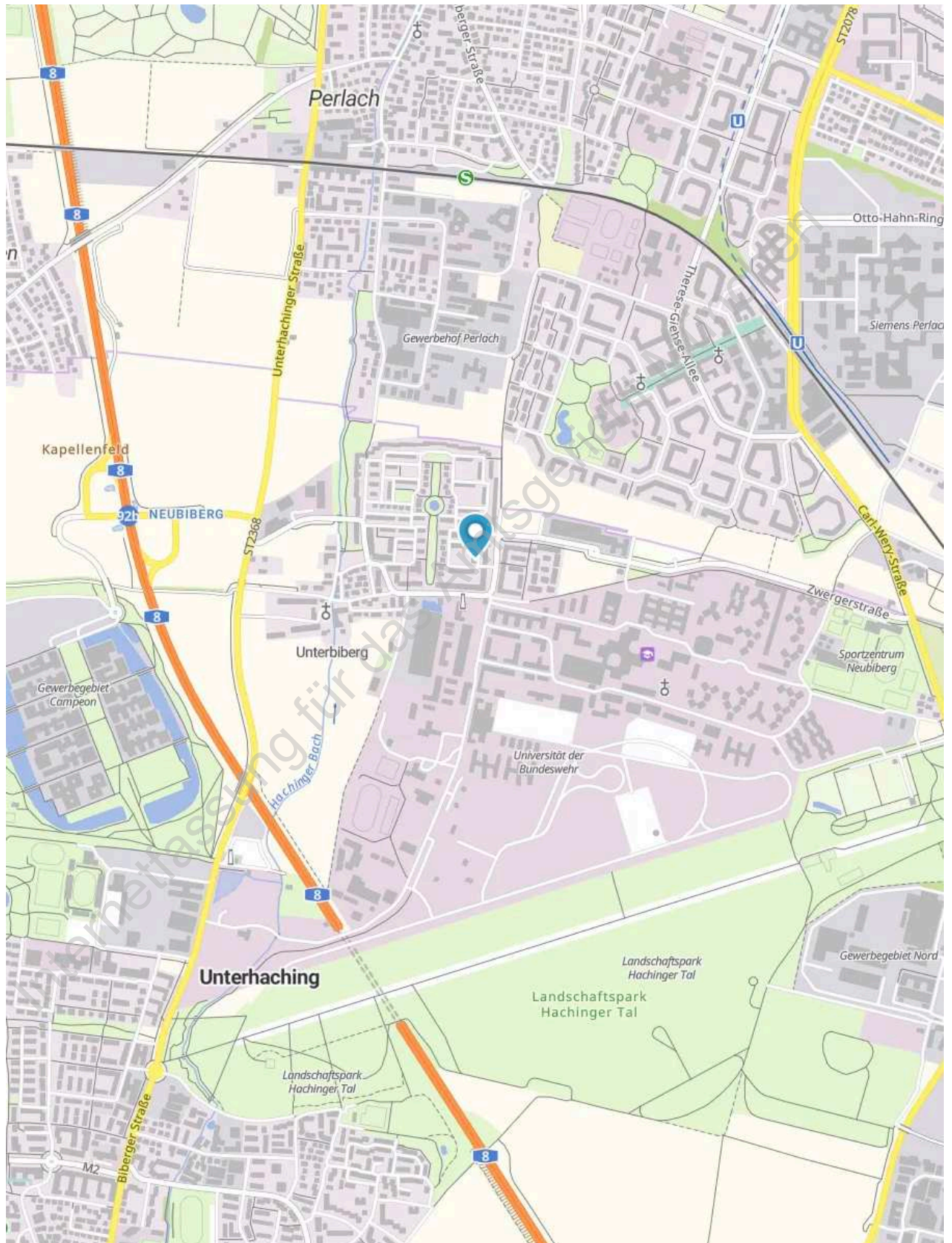
Anlage 1: Umgebungsplan

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



Anlage 2: Stadtplanauszug von Neubiberg

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

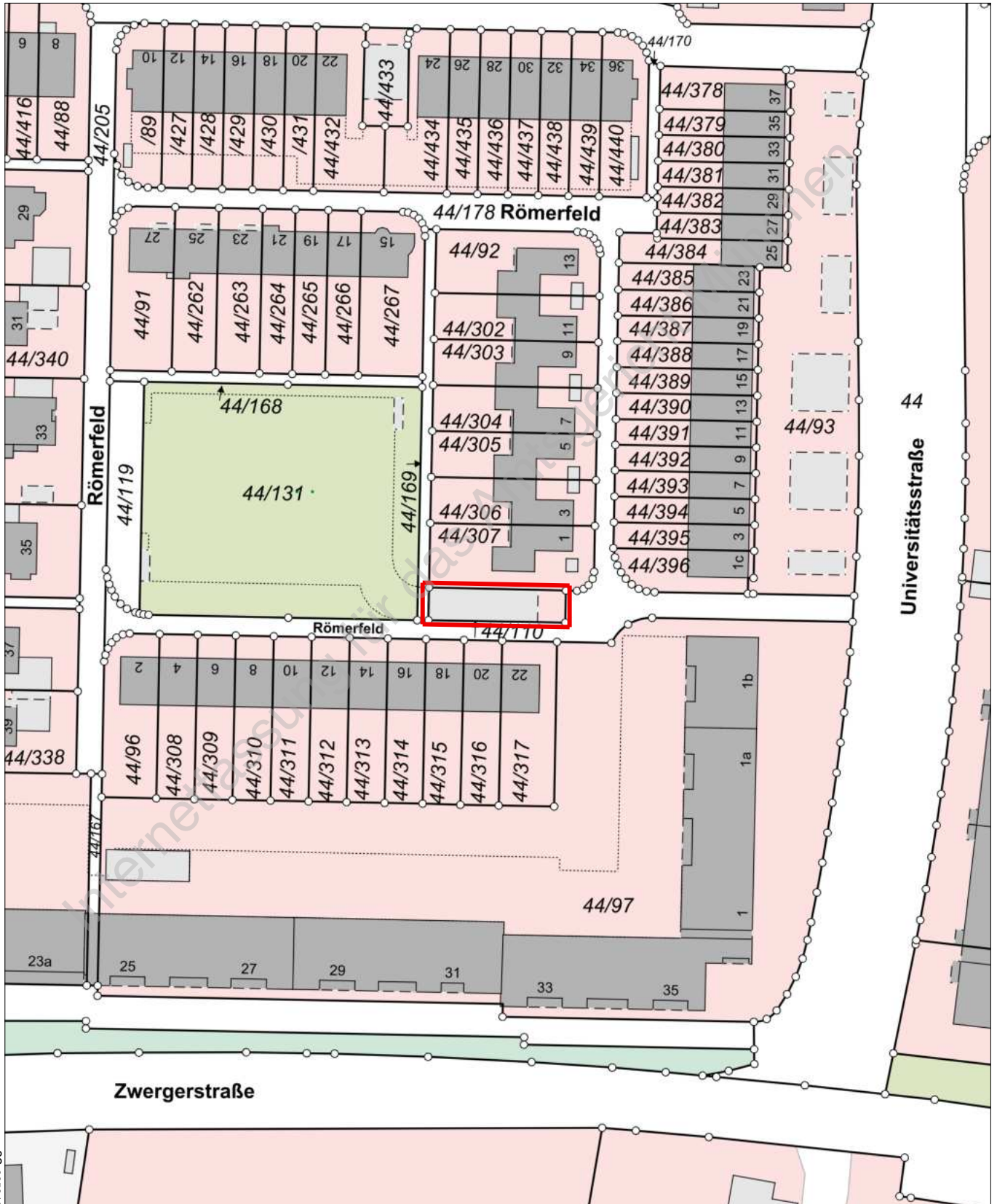


Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 44/110
Gemarkung: Unterbiberg

Gemeinde: Neubiberg
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

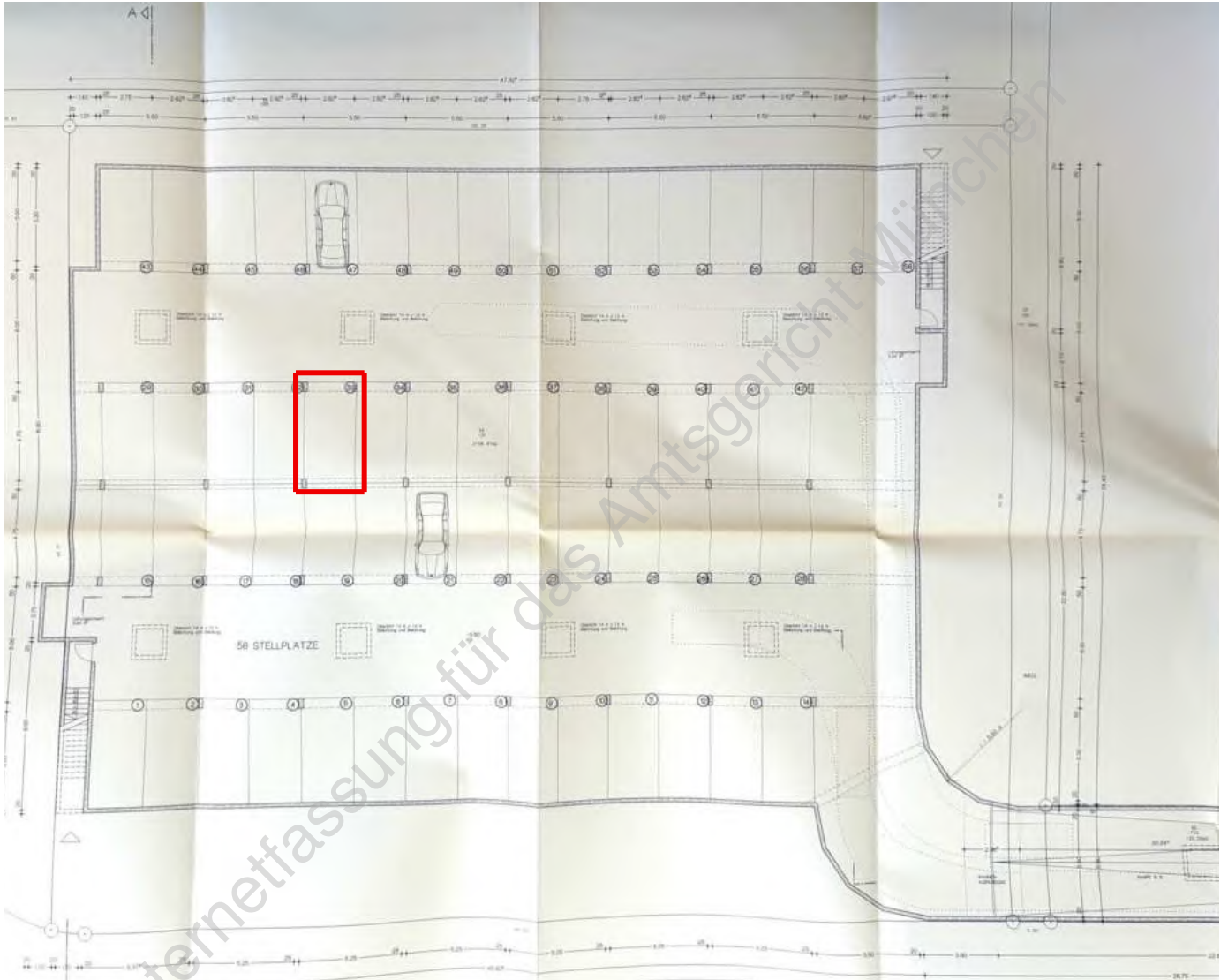
5328952



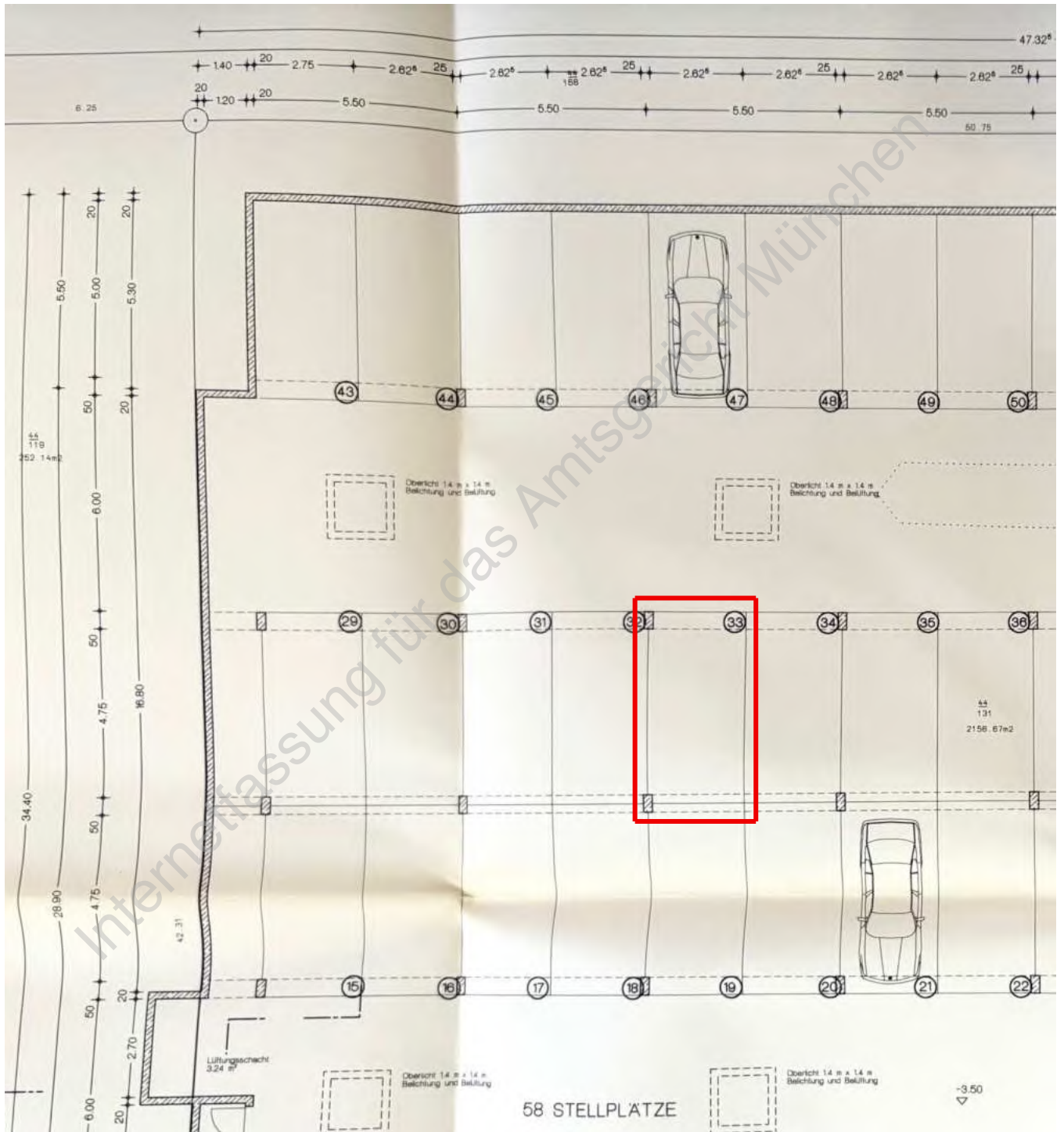
5328732

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

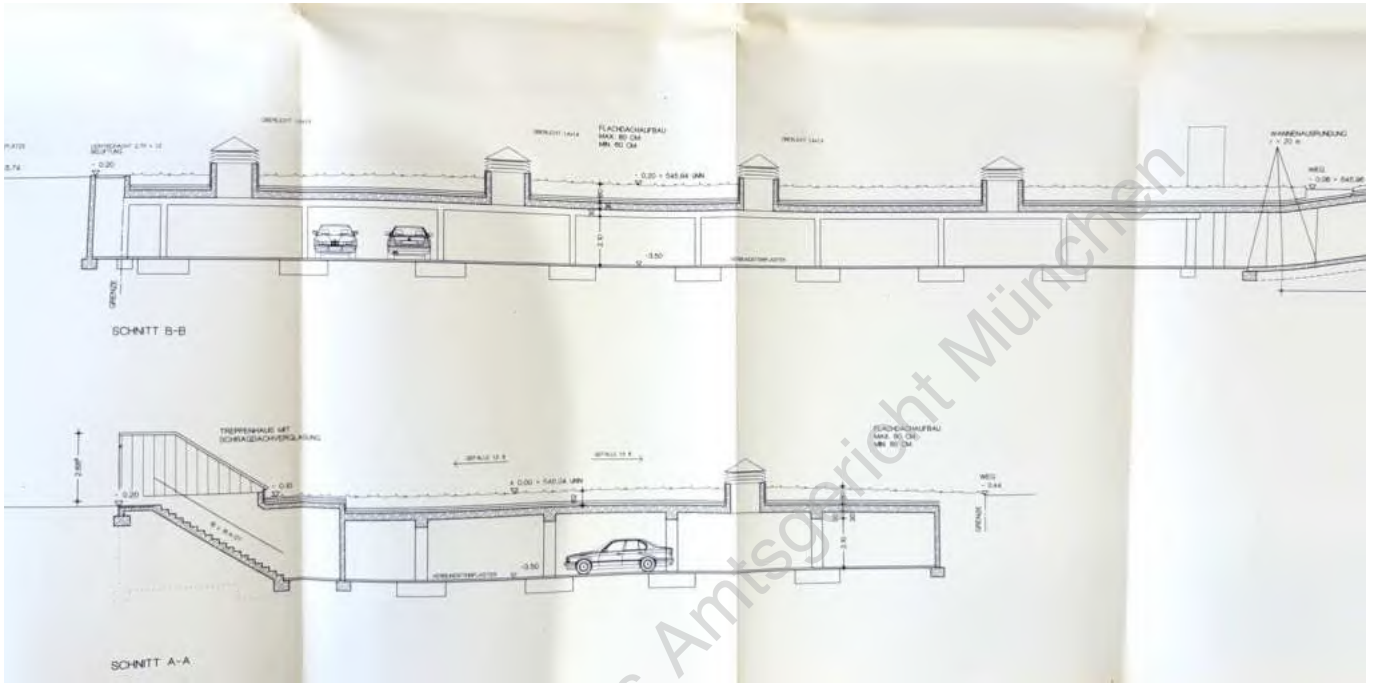
Anlage 4: Grundriss Tiefgarage – Übersicht, o. M.



Anlage 5: Grundrissausschnitt mit Stellplatz Nr. 33, o. M.



Anlage 6: Schnitte, o. M



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Zufahrt von der Universitätsstraße



Foto 2: Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage



Foto 3: Rampe mit Oberlicht



Foto 4: Rampe



Foto 5: Stellplatz Nr. 33



Foto 6: Blick Richtung Ausgang