



Von der IHK für München u. Obb.  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung von  
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt  
Dipl.-Ing. (Univ.)

**Herbert Schlatt**

Nabburger Str. 8  
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457  
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de  
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,  
nur reduzierte Druckqualität !**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert der  
**3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3** im EG  
Gröbenzeller Str. 12a, 82178 Puchheim (Lkr. FFB)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1510 K 352/23**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2024-1-1207-0

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024

Datum des Gutachtens: 17.07.2024

Das Gutachten umfasst 45 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekt.....	4
1.4 Stichtag.....	4
1.5 Eigentümer.....	4
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	5
2. Objektdaten.....	6
2.1 Grundstück.....	6
2.2 Eigentümergemeinschaft.....	6
2.3 Haus Gröbenzeller Str. 12a.....	6
2.4 Wohnung Nr. 3.....	6
3. Grundbuch.....	7
4. Lagebeschreibung.....	9
4.1 Geografische Lage.....	9
4.2 Stadt Puchheim.....	10
4.3 Grundstückslage.....	10
4.4 Wohnlage.....	11
4.5 Verkehrslage.....	11
4.6 Nachbarbebauung.....	11
5. Objektbeschreibungen.....	12
5.1 Grundstück.....	12
5.1.1 Digitale Flurkarte.....	12
5.1.2 Luftbild.....	13
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung.....	14
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	14
5.1.5 Bebauung.....	14
5.1.6 Außenanlagen.....	15
5.2 Haus Gröbenzeller Str. 12 a.....	15
5.2.1 Konstruktion.....	16
5.2.2 Grundriss.....	16
5.2.3 Ausstattung.....	16
5.2.4 Energieausweis.....	17
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 3.....	17
5.3.1 Art und Lage.....	18
5.3.2 Grundriss.....	18
5.3.3 Ausstattung.....	23
5.3.4 Unterhaltszustand.....	25
5.4 Fotos.....	26

6. Angaben zur Bewirtschaftung.....	31
6.1 Nutzer / Mieter.....	31
6.2 Bewirtschaftungskosten.....	31
6.3 Rücklagen.....	32
6.4 Beschlüsse.....	32
7. Beurteilung.....	33
7.1 Marktverhältnisse.....	33
7.1.1 Demographie.....	33
7.1.2 Immobilienmarkt allgemein.....	34
7.2 Lagequalität.....	34
7.3 Objektmerkmale.....	34
7.4 Marktgängigkeit.....	35
8. Wertermittlung.....	36
8.1 Bewertungsverfahren.....	36
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 3.....	37
8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	37
8.2.2 Ableitung angemessener Vergleichspreis.....	39
8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 3.....	40
8.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale.....	40
8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 3.....	42
8.3 Ableitung des Verkehrswerts.....	42
9. Zusammenfassung Verkehrswert.....	43

Anlagen:

Flächenaufstellung Seite 1

Abkürzungsverzeichnis Seite 2

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München  
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -  
Aktenzeichen: **1510 K 352/23**

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes  
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins  
im Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
gem. Beschluss vom 09.02.2024  
Zustellung der Unterlagen am 14.02.2024

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

## 1.3 Objekt

**3 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3,**  
im Erdgeschoss des Hauses  
Gröbenzeller Str. 12a, 82178 Puchheim (Lkr. FFB),  
Baujahr ca. 1994,  
Wohnfläche (mit Terr. zu ½) ca. 66 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche beheizt ca. 61 m<sup>2</sup>,  
mit Kellerabteil Nr. 3  
und Sondernutzungsrecht an einer ca. 170 m<sup>2</sup>  
großen Gartenfläche

als  
70,2430/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück  
der Gemarkung Puchheim, Flst. 1759/10,  
Gröbenzeller Str. 12, 12a, Gebäude- und Freifläche,  
1.083 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an  
Wohnung und Abstellraum im Keller Nr. 3

## 1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist  
der Tag der Ortsbesichtigung: 28.05.2024

## 1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

## 1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 12.02.2024

von Antragstellerseite erhalten:

- Teilungserklärung vom 01.10.1993
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 25.11.1994
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 31.05.1996
- Jahresabrechnung 2023
- Baubeschreibung
- Planskizze Ausführungsplanung
- Energieausweis

von Antragsgegnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Kopien aus den Aufteilungsplänen (Amtsgericht Fürstfeldbruck, Grundbuchamt, über Antragstellerseite)
- Energieausweis (Hausverwaltung)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstfeldbruck)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

## 1.7 Besichtigung

Ortstermin am 28.05.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Antragstellerin
[anonymisiert]	Proz-Bev. d. Antragstellerin
[anonymisiert]	Antragsgegnerin 2)
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 3, der zugehörige Gartenanteil und der Keller mit dem Abteil Nr. 3 besichtigt werden.

## 2. Objektdaten

### 2.1 Grundstück

Gemarkung	Puchheim
Flurstücks-Nr.	1759/10
Grundstücksgröße	1.083 m <sup>2</sup>
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

### 2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1993
Wohnungen	18 Stück
Duplexparker in der TG	12 Stück
gewerbliche Einheiten	keine

### 2.3 Haus Gröbenzeller Str. 12a

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1994
Geschosse	KG, EG, 1. - 2. OG, ausgebauter DG
Einheiten im Haus	6 Wohnungen

### 2.4 Wohnung Nr. 3

Grundbuch Blatt	Puchheim, 9603
Miteigentumsanteil	70,2430/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 3
Lage	Haus Nr. 12a, EG
Art	3 -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche mit Terr. zu ½	ca. 66 m <sup>2</sup>
Wohnfläche beheizt	ca. 61 m <sup>2</sup>
zugehöriges Kellerabteil	Keller Nr. 3
mit	
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbuch

Grundbuch von Puchheim, Blatt 9603, Wohnung Nr. 3

#### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Fürstenfeldbruck		Band 266 Blatt 9603		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Puchheim						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>		
1	2	a/b	c		4				
1	-	70,2430/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1759/10 Gröbenzeller Straße 12, <sup>11a</sup> Gebäude- und Freifläche			10	83			
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Abstellraum im Keller,</p> <p>im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 266 Blatt 9601 bis Blatt 9629);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 01.10.1993 Bezug genommen;</p> <p>übertragen aus Band 196 Blatt 7174; eingetragen am 02.12.1993.</p>									

Amtsgericht		Fürstenfeldbruck		Band 266 Blatt 9603		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Puchheim						1 R	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen				
	5	6			7	8			
1	<p><del>Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert; gemäß Bewilligung vom 25.11.1994 (URNr. 3745 G Not. Dr.Geiger/Dr.Hahn, Fürstenfeldbruck); eingetragen am 12.12.1994.</del></p> <p><del>Bock</del> <del>Mayer</del></p>								
1	<p>Die Inhaltsänderung des Sondereigentums betrifft das Wohnungs- und Teileigentum an dem vereinigten Grundstück Flste. 1759/11 und 1759/13 (Berechtigte des Rechts Abt. II/2) in Band 276 Blätter 9951 bis 9977; gemäß Bewilligung vom 25.11.1994 (URNr. 3745 G Not. Dr.Geiger/Dr.Hahn, Fürstenfeldbruck); eingetragen am 16.01.1995.</p>								

1	Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums geändert: Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum an der neu gebildeten Einheit Nr. 30 in Blatt 11553; Inhalt des Sondereigentums hinsichtlich der Duplex-Parker in der Tiefgarage geändert; gemäß Bewilligung vom 31.05.1996/URNr. 310/Not. Dr.Geiger; eingetragen am 01.08.2003.
---	--

### Abteilung I

lfd. Nrn. 2 d I, 2 d II, 2 d III:

Eigentümer: [anonymisiert]

### Abteilung II

lfd. Nr. 1:

- gelöscht -

2	1	Zufahrts- und Zugangerecht für a) jeweilige Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flste. 1759/11 und 1759/13; b) Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 08.12.1994 (URNr. 3627 G Not. Dr.Geiger/Dr.Hahn, Fürstenfeldbruck); a) und b) im Gleichrang untereinander und im Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 12.12.1994.  Bock  Mayer
3	1	Stellplatzrecht an zwei Duplexparkern für a) jeweilige Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flste. 1759/11 und 1759/13; b) Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 08.12.1994 (URNr. 3627 G Not. Dr.Geiger/Dr.Hahn, Fürstenfeldbruck); a) und b) im Gleichrang untereinander und im Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 12.12.1994.

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

### Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

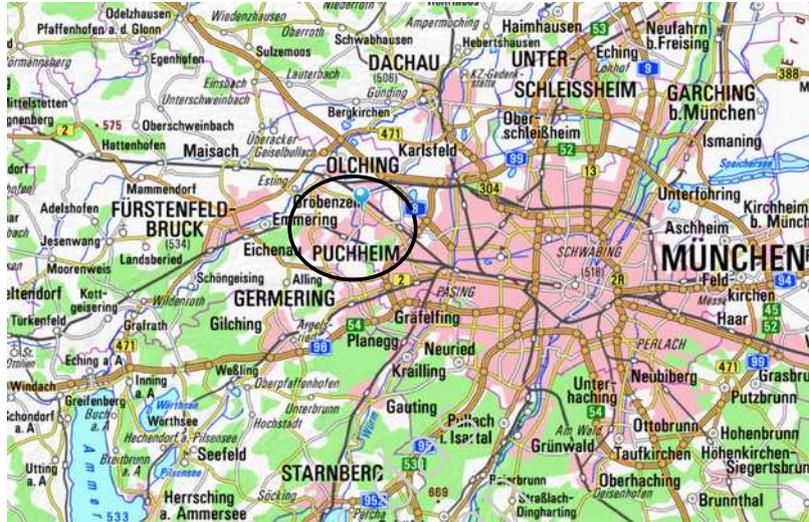
Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

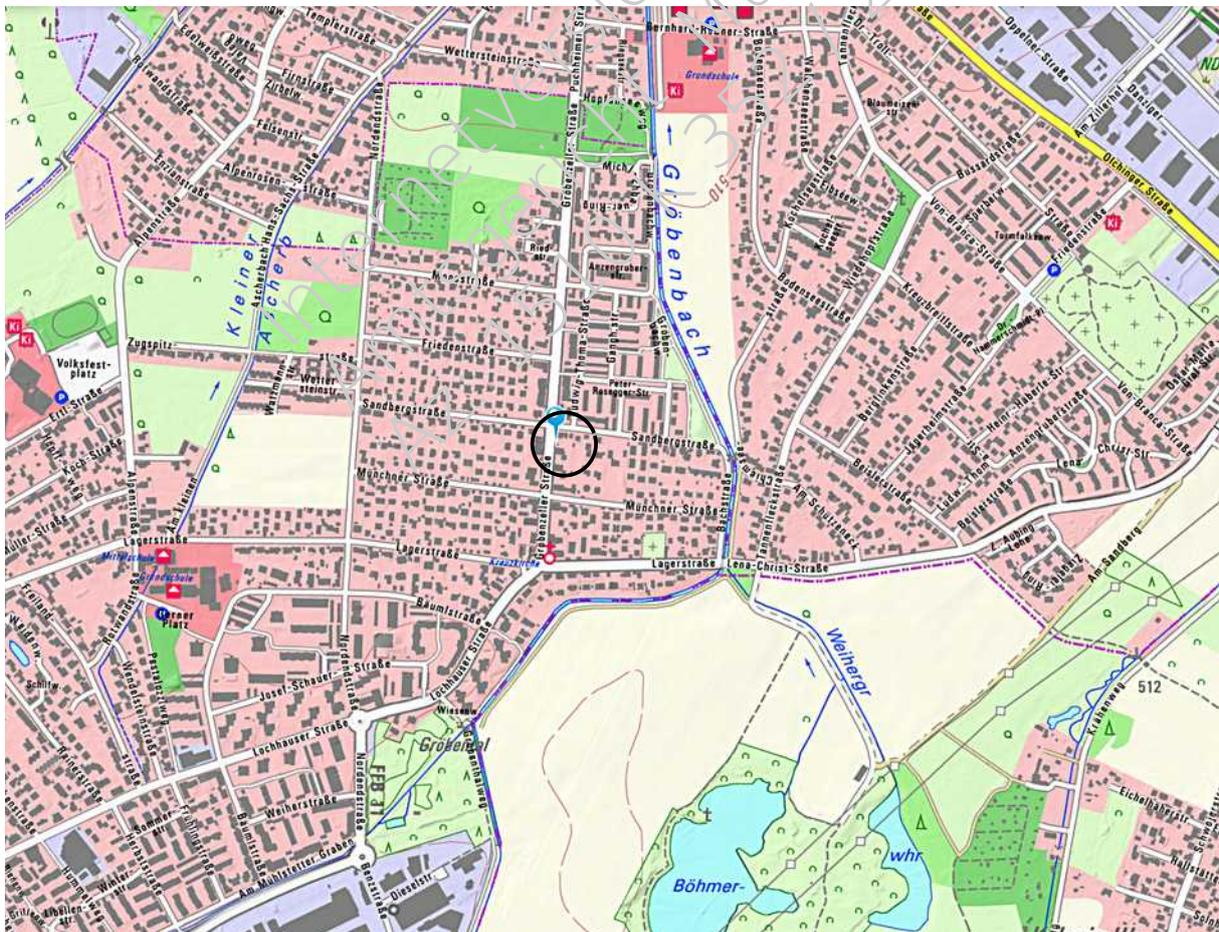
## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 Geografische Lage

**Übersichtsplan:**  
(Markierung = Lage des  
Bewertungsobjekts)



**Detailausschnitt:**  
**Grundstückslage**  
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4.2 Stadt Puchheim

Puchheim ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Sie gliedert sich in den alten, eher ländlich geprägten Ortskern Puchheim Ort und das erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene, vorstädtisch geprägte Puchheim-Bahnhof. Die Gemeinde wurde mit Wirkung zum 17. Mai 2011 zur Stadt erhoben.

Puchheim liegt im äußersten Osten des Fürstenfeldbrucker Landkreises, etwa 8 Kilometer östlich von Fürstenfeldbruck und 18 Kilometer westlich des Münchner Zentrums.

Im Nordosten grenzt Puchheim direkt an Gröbenzell. Beide Orte gehen nahtlos ineinander über. Im Osten liegt die Stadt München, im Süden Germering. Im Südwesten liegt das Gemeindegebiet von Alling, im Westen Eichenau und im Norden Olching.

Bis 2010 führte die B 2 direkt durch Puchheim-Ort. Mittlerweile wird der Ortskern durch die 2010 neugebaute Umgehungsstraße der B 2 entlastet. Die B 2 bietet auch den Anschluss an die A99. Puchheim liegt an der Bahnstrecke München - Buchloe und ist mit dem Bahnhof Puchheim an die S-Bahn München im Münchner Verkehrs- und Verbund (MVV) angeschlossen.

In Puchheim gibt es ein beachtliches kulturelles Angebot inklusive Kulturzentrum PUC und Bibliothek, zahlreiche Sportstätten und Betreuungseinrichtungen von der Kinderkrippe, Grundschule, und Realschule bis zum Seniorenheim.<sup>1</sup>

Freizeit und Erholungsmöglichkeiten befinden sich am ca. 6 km östlich liegenden Langwieder See und am nordwestlich liegenden Olchinger See.

## 4.3 Grundstückslage

Die Gröbenzeller Straße verläuft von der Lagerstraße als Fortsetzung der Lochhauser Straße in nördliche Richtung und geht ab der Gemeindegrenze am Hopfenseeweg in die Puchheimer Straße über. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der östlichen Straßenseite zwischen der Münchner Straße im Süden und der Sandbergstr. im Norden.

<sup>1</sup> nach: wikipedia bzw. <https://www.puchheim.de/stadtleben/portrait/stadtinformationen>

#### 4.4 Wohnlage

Die Wohnlagequalität ist als ortsüblich mittlere bis gute Wohnlage einzustufen.

Das Bewertungsobjekt liegt zwar an einer teils mäßig befahrenen Orts-Verbindungsstraße, die zu bewertende Wohnung aber ruhig im rückliegenden Gebäude 12a im Erdgeschoss.

Einkaufsmöglichkeiten im südwestlich 1,2 km entfernten AEZ an der Lochhauser Str., in Discountern an der Benzstraße und an der Siemensstraße (in ca. 1,2 km) und an der ca. 2 km östlich liegenden Olchinger Straße in Gröbenzell.

Kindergarten in ca. 600 m an der Nordendstraße, Grundschule am Gernerplatz in ca. 1,1 km und staatliche Realschule in ca. 1,7 km.

#### 4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B 2 (Puchheim)	ca. 5,4 km
zur A8 (AS 8 Kreuz München West)	ca. 6,0 km
zur A99 (AS 8 Kreuz München West)	ca. 6,0 km
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um München	
zur Stadtmitte München (Luftlinie)	ca. 16 km

Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Friedenstr.	ca. 200 m
Bus Nr. 830, N80, N81	
Haltestelle Lagerstr.	ca. 300 m
Bus Nr. 830, 853, 855, N80, N81, X80	
zum S-Bahnhof Puchheim	ca. 1,7 km
S 4 (Geltendorf-Ebersberg)	

#### 4.6 Nachbarbebauung

Die Nachbarschaft ist geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Geschossen und von Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise.

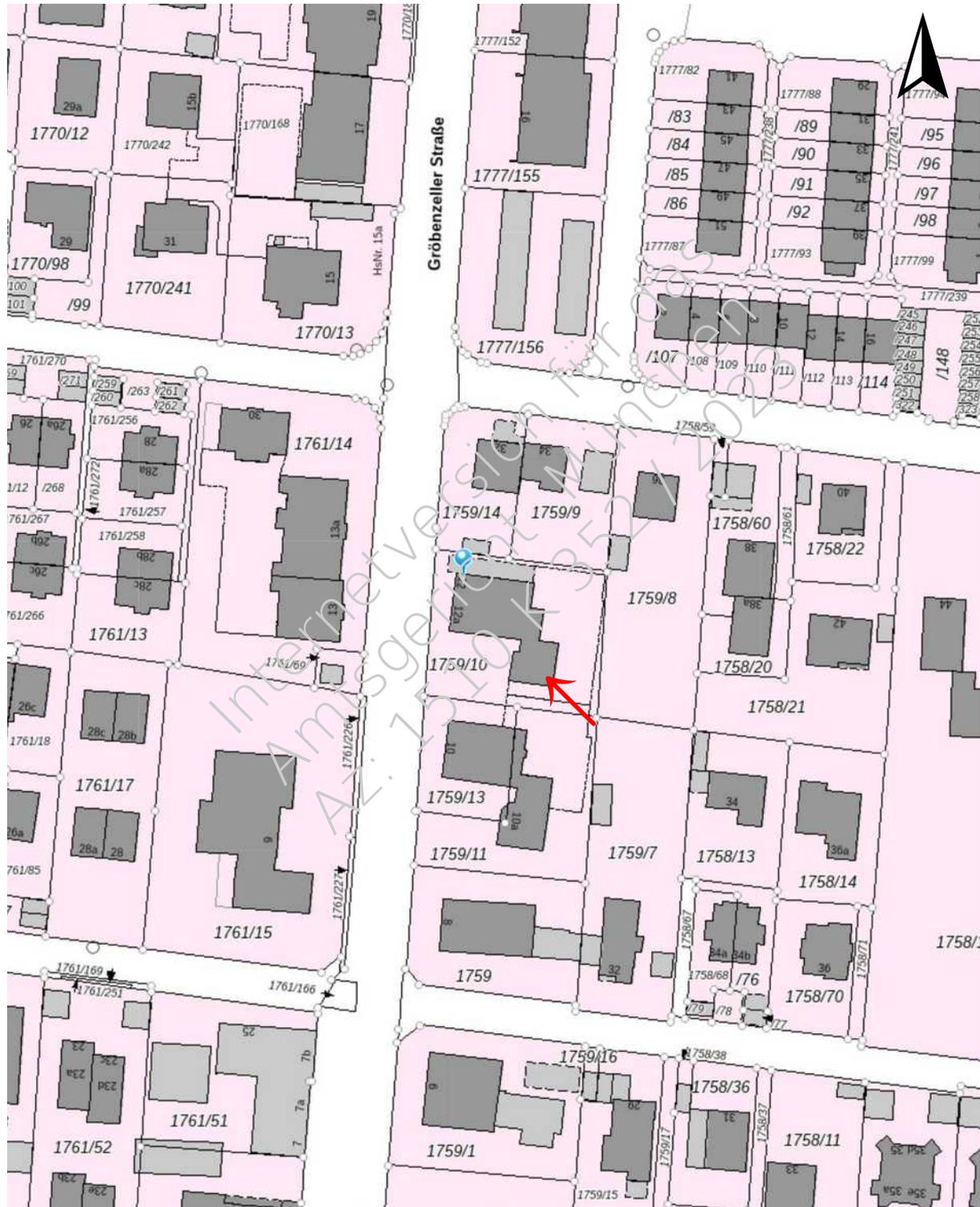
Nördlich ein Doppelhaus,  
südlich ein Mehrfamilienhaus in ähnlicher Bauart wie beim Bewertungsobjekt,  
östlich ein älteres Einfamilienhaus auf großem, tiefem Grundstück,  
westlich, auf der gegenüber liegenden Straßenseite, ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus.

## 5. Objektbeschreibungen

### 5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte  
(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 3)

M.: ca. 1 : 1.250



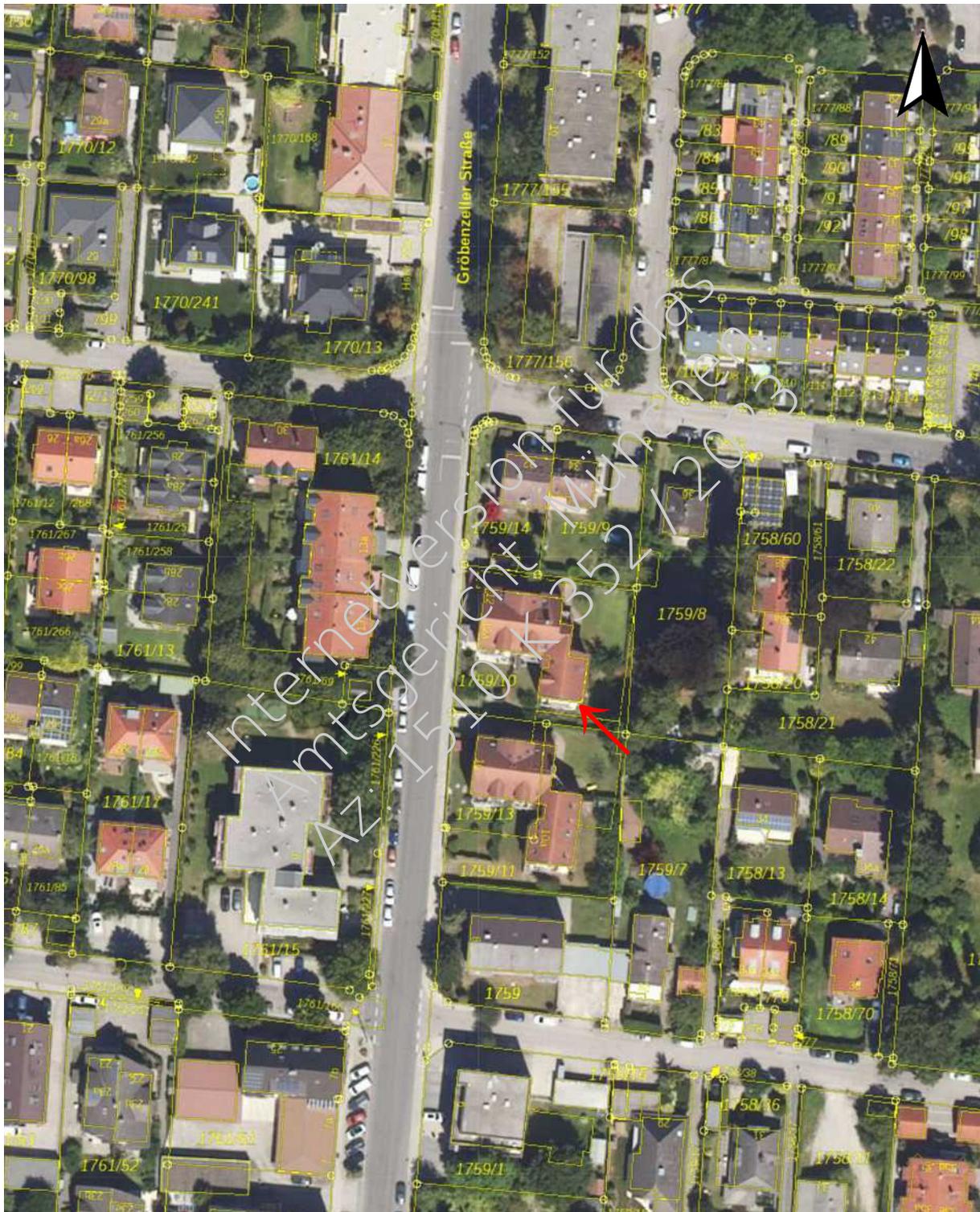
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 3)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 1759/10 ist annähernd rechteckig geschnitten, Größe laut Grundbuch 1.083 m<sup>2</sup>, annähernd eben auf Gehsteigniveau.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen altlastenfreien Zustand.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Gröbenzeller Straße ist fertig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und beleuchtet, auf beiden Seiten gepflasterte Gehsteige, Parkmöglichkeit auf der westlichen Straßenseite.

### 5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1993, die Eigentümergeinschaft umfasst laut Teilungserklärung 18 Wohnungen und 12 Duplexparker in der Tiefgarage.

Laut Anlage IV zur Teilungserklärung steht „das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu ... dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 3 an der Fläche, die im Aufteilungsplan gelb eingezeichnet ist.“

(Planausschnitt SoNu-Fläche siehe 5.2.2)

### 5.1.5 Bebauung

Baujahr ca. 1994, die Bebauung auf dem Grundstück besteht aus zwei versetzt aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit 3 Geschossen und ausgebautem Satteldach.

Das Haus im hinteren Bereich des Grundstücks (Nr. 12 a) ist kleiner mit 6 Wohnungen im Haus.

Auf der Nordseite direkt neben dem vorderen Haus liegt die Einfahrt zur Tiefgarage, die teils unter dem Rückgebäude und teils unter der Freifläche im Ostteil liegt.

### 5.1.6 Außenanlagen

In der Nordwestecke an der Gröbenzeller Straße Zufahrt zur Tiefgarage und Zugang zu den Hauseingängen Nr. 12 und 12 a, auf der Nordseite im hinteren Bereich nach der Nachbargarage grüner Gitterzaun, am Gehweg entlang der Westseite weißer hoher blickdichter Bretterzaun, im hinteren Bereich des Grundstücks Einfriedung mit grünem Maschendrahtzaun.

Zuwegung zu den Häusern mit rötlichen Betonsteinen gepflastert, Mülltonnen offen im überdachten Zuweg im östlichen Grundstücksteil Gemeinschaftsfläche bis zur Sondernutzungsfläche der EG-Wohnung Nr. 3 als Rasen mit Sträuchern und Büschen, im Westteil (Vorgartenbereich) Sondernutzungsflächen zu den EG-Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2.

Fahrradständer beim hinteren Haus 12 a und in der Tiefgarage vorhanden.

### 5.2 Haus Gröbenzeller Str. 12 a

Das Mehrfamilienhaus Gröbenzeller Str. 12 a ist das im hinteren Bereich des Grundstücks liegende kleinere Haus im Südostteil, mit 3 Geschossen und ausgebautem Satteldach.

Es ist versetzt an das vordere größere Mehrfamilienhaus Gröbenzeller Str. 12 im Nordwestteil des Grundstücks angebaut.

Baujahr ca. 1994, Geschosse KG, EG, 1. - 2. OG, ausgebauter DG

im Haus befinden sich 6 Wohnungen.

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Kellerwände Beton,  
ab EG Außenwände Mauerwerk, ca. 30 cm stark,  
Wohnungstrennwände und Innenwände ca. 24 cm  
Mauerwerk, nicht tragende Innenwände ca. 11,5 cm  
Ziegelmauerwerk,  
Fassaden verputzt und gestrichen,  
Decken betoniert, Treppen betoniert,  
Balkone Stahlbetonkragplatten,  
Satteldachkonstruktion, Holzdachstuhl, wärme-  
gedämmt, mit Quergiebeln und Dachgauben  
Deckung mit roten Betondachsteinen  
Spenglerarbeiten verzinktes Blech

### 5.2.2 Grundriss

Das Haus Gröbenzeller Str. 12 a liegt auf der  
Rückseite, hinter Haus Nr. 12,  
annähernd rechteckige Grundfläche,  
Hauseingang und Treppenhaus auf der Nordseite,  
im EG liegt nur die Wohnung Nr. 3.

### 5.2.3 Ausstattung

#### Hauseingang

Zweistufiges Eingangspodest mit Granitbelag,  
auf der linken Seite mit ca. 1,2 m hoher weißer  
Mauer,  
Vordach (Pulldach in Holzkonstruktion mit Beton-  
steindeckung) über gesamtes Eingangspodest,  
einflügelige Hauseingangstüre, Kunststoff weiß mit  
Glasfüllung und Sprossen  
Briefkastenanlage/Klingelanlage links neben der  
Haustüre

#### Treppenhaus

Podeste und Treppenläufe mit hellem Naturstein,  
Wände weiß gestrichen,  
einläufige Treppen,  
mitlaufendes Metallstabgeländer, weiß lackiert, mit  
aufgesetztem hellem Holzhandlauf

#### Aufzug

kein Aufzug vorhanden

#### Heizung

Gas-Zentralheizung, Kessel n. Ang. beim Ortstermin  
ca. 2021/2022 erneuert,  
in den Wohnungen Heizkörper  
zentrale Warmwasserversorgung

Keller	Im Keller liegen Heizungskeller, Haustechnikräume, Waschküche und Kellerabteile zu den Wohnungen
Waschküche	Estrichboden beschichtet, Kellerfenster mit Mäusegitter, Ausgußbecken für jede Wohnung ein eigener Waschmaschinen- stellplatz mit Wasserzähler Gemeinschaftstrockner  In der Waschküche wurden, abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan, mehrere Keller- abteile abgetrennt mit verzinkten Metalllamellen. <u>Eines dieser Kellerabteile gehört nach Angabe zur Wohnung Nr. 3 und wird mit dieser genutzt.</u>

#### 5.2.4 Energieausweis

Energieausweis vom 12.03.2021,  
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:  
Endenergieverbrauch „F“ 180 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch 198 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Dazu hat die Hausverwaltung mitgeteilt:  
*Die Heizungsanlage „neuer Brennwertkessel, Boiler,  
etc.“ wurde im September 2022 erneuert.*

#### 5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 3

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangaben in der Teilungserklärung bzw. den Aufteilungsplänen und im Werkplan werden als zutreffend unterstellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

### 5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im rückliegenden Haus Gröbenzeller Straße 12 a und umfasst dort den gesamten EG-Bereich.

3 -Zimmer-Wohnung mit zweiseitiger Ausrichtung zur Süd- und Ostseite, mit Sondernutzungsrecht an der ca. 170 m<sup>2</sup> großen angrenzenden Gartenfläche.

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung das Kellerabteil Nr. 3. Der beim Ortstermin tatsächlich vorgefundene Keller-Grundriss entspricht nicht der Darstellung im Aufteilungsplan, das dort mit Nr. 3 bezeichnete Kellerabteil ist nicht vorhanden, statt dessen wurde das linke der beiden in der Waschküche eingebauten Kellerabteile als zur Wohnung Nr. 3 gehörig angegeben.

### 5.3.2 Grundriss

Der beim Ortstermin tatsächlich vorgefundene Wohnungsgrundriss entspricht nicht der Darstellung im Aufteilungsplan, geändert wurde das Bad (Abtrennung des WCs) und der Zugang zum Schlafzimmer (jetzt vom Wohnzimmer aus).

Nach der Wohnungstür rechteckige Diele, rechts innen liegendes WC ohne Fenster, daneben Bad ohne WC mit Belichtung über Glasbausteine, links Kinderzimmer, geradeaus Wohnzimmer, von dort nach links Zugang zur Küche und zum Schlafzimmer (sog. gefangene Räume), auf der Südseite vor Wohn- und Schlafzimmer Terrasse, teils überdeckt durch den Balkon im OG, und Gartenfläche auf der Süd- und Ostseite des Hauses.

Wohnfläche im Zustand zum Stichtag  
(laut Darstellung im Werkplan)

- mit Terrasse zu ½	ca. 66 m <sup>2</sup>
- beheizt	ca. 61 m <sup>2</sup>

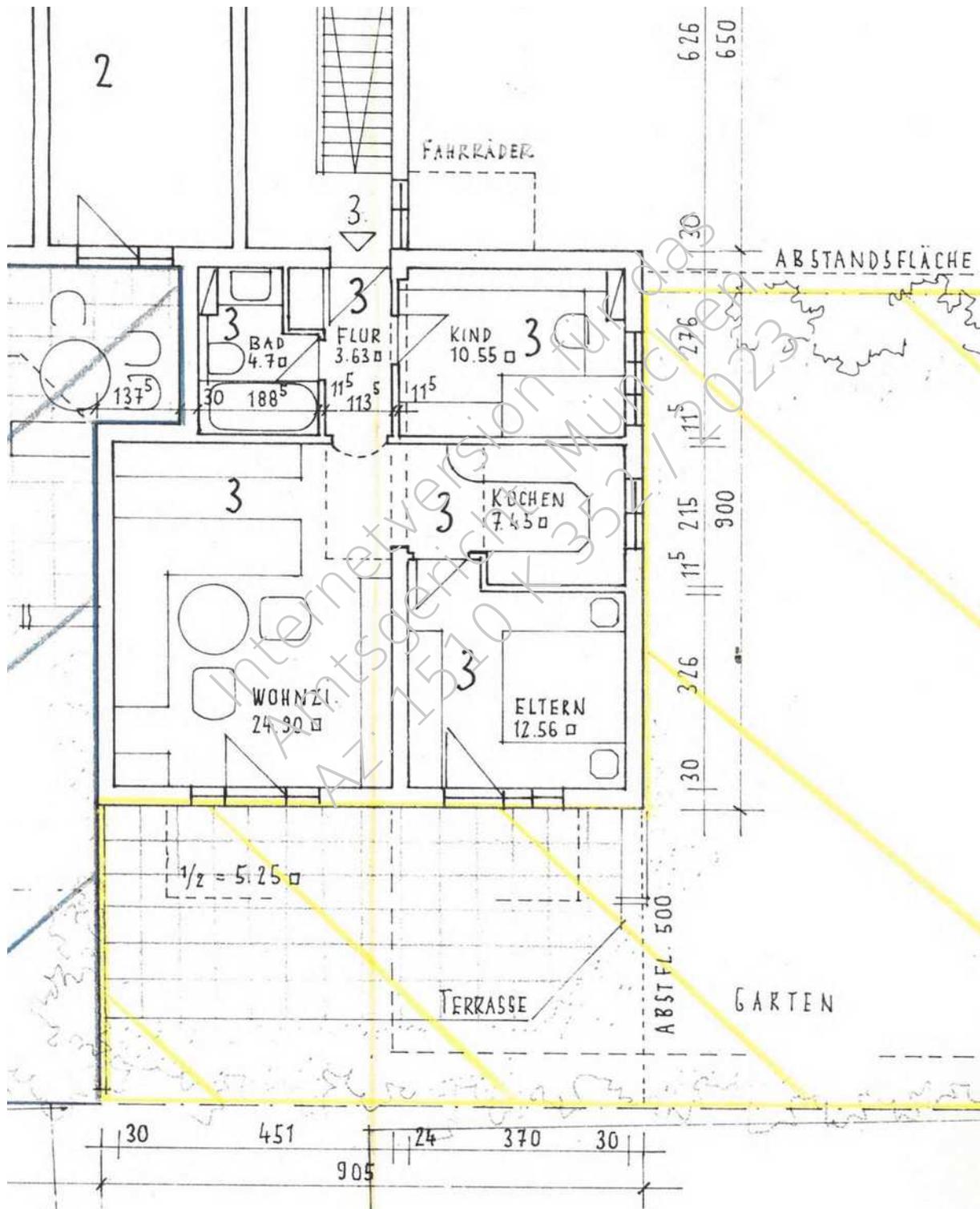
(Flächenaufstellung siehe Anlage)

### Grundriss Wohnung Nr. 3

Gröbenzeller Str. 12 a

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan  
(nur zur Information, **entspricht nicht dem Zustand zum Stichtag**)



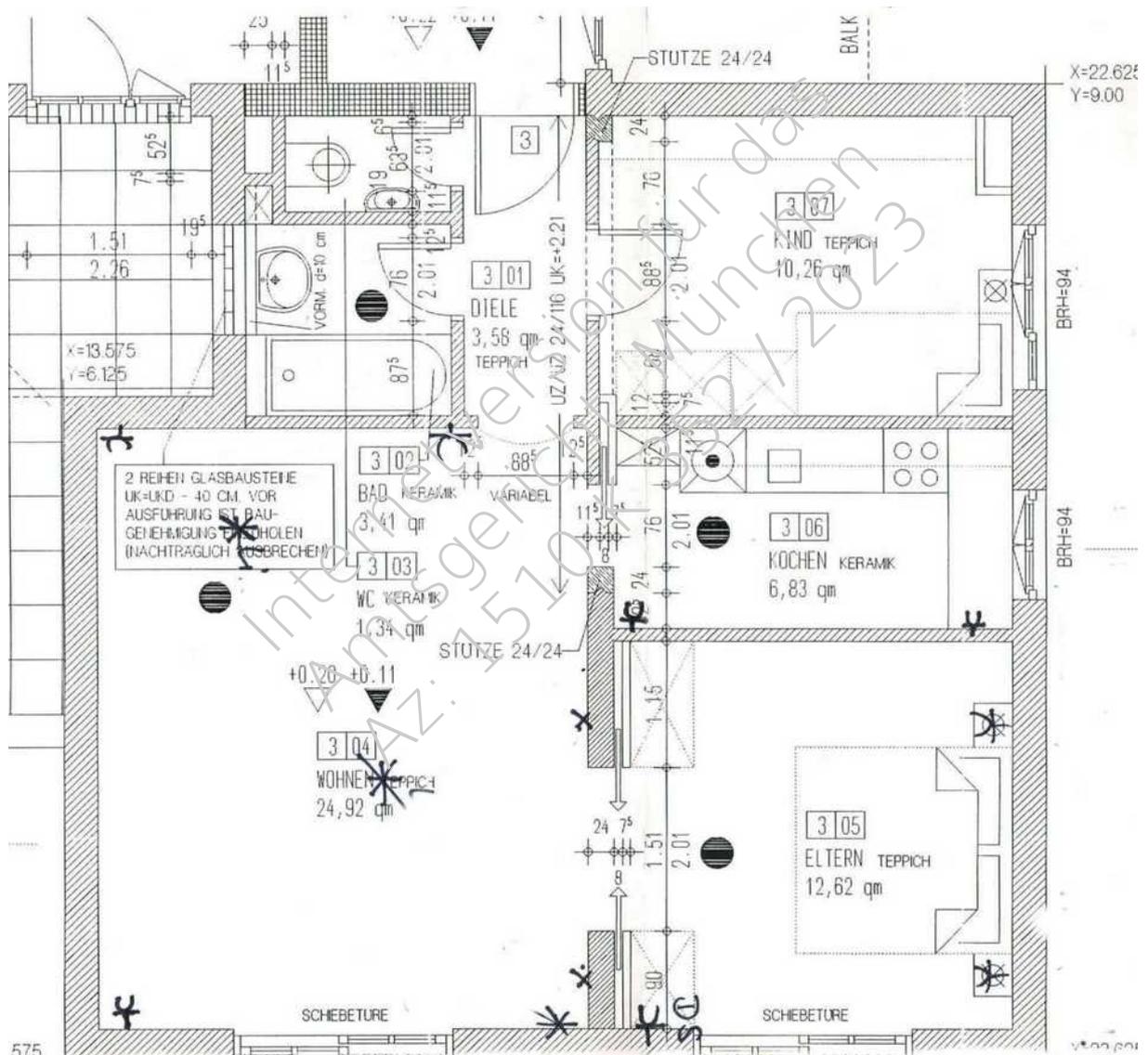
### Grundriss Wohnung Nr. 3

Gröbenzeller Str. 12 a

ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem **Werkplan**

(von den Eigentümern erhalten,  
**dieser Grundriss entspricht dem Zustand zum Stichtag**)



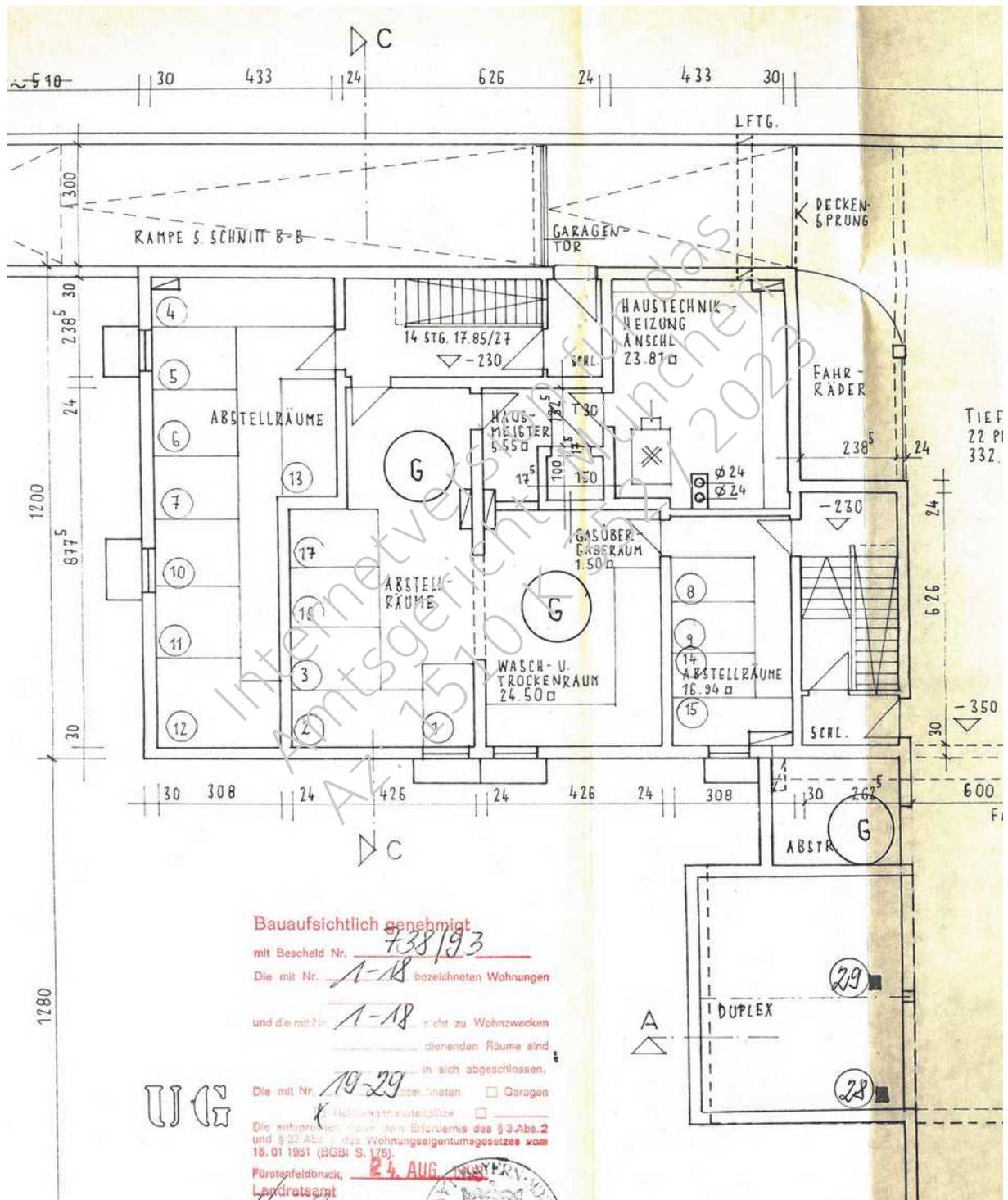


### Grundriss Keller

Gröbenzeller Str. 12 / 12 a

verkleinert, ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan  
(nur zur Information, **entspricht nicht dem Zustand zum Stichtag**)



### 5.3.3 Ausstattung

Wohnungstür	Holzumfassungszarge, glattes Holztürblatt, dunkel furniert, mit Türspion
Innentüren	weiße Umfassungszargen, glatte weiße Türblätter, mit Leichtmetallbeschlag zur Küche weiße Schiebetüre in der Wand laufend, vom Wohnzimmer ins Schlafzimmer weiße Schiebetüre vor der Wand laufend
Fenster	Fenster und Balkontüren weiße Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, teils mit Sprossen, zur Terrasse als Kunststoff-Schiebetüren Kunststoff-Rollläden mit Gurtzug
Bodenbeläge	Im Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer helles Laminat in Holzdekor (n. Ang. aus ca. 2015) in der Küche, im Bad und im WC Fliesenboden
WC	separates innenliegendes WC, ohne Fenster, kein Heizkörper Boden mit weißen quadratischen Fliesen, diagonal verlegt, Wände ca. türhoch mit weiß marmorierten Fliesen, darüber weiß gestrichen Sanitärgegenstände weiß: Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasser Abluftventilator
Bad	innenliegend ohne Fenster, aber über der Badewanne in der Außenwand 12 Glasbausteine zur Belichtung, Flachheizkörper hinter der Türe, Boden mit weißen quadratischen Fliesen, diagonal verlegt, Wände raumhoch mit weiß marmorierten Fliesen und umlaufender, dunkler Bordüre,  Sanitärgegenstände weiß: Badewanne mit verchromter Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie Abluftventilator
Küche	Weißer Schiebetüre, in der Wand laufend, Boden mit weißen quadratischen Fliesen, diagonal verlegt, weißer Fliesenschild über der Arbeitsplatte, Fenster zur Ostseite, Anschlüsse für Kühlschrank Elektroherd, Spülmaschine, Spüle

	<p>Die Kücheneinrichtung ist als Möblierung nicht mit bewertet.</p>
Heizung	<p>Flachheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemesseinrichtung</p>
Elektro	<p>Automatensicherungen und FI-Schutzschalter weiße Flächenschalter und Doppelsteckdosen Klingel-/Sprechanlage Kabel-TV-Anschluss</p>
Terrasse/Garten	<p>Terrasse auf der Südseite mit Zugang vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer, Boden mit polygonen Porphyrlplatten gepflastert, Terrasse teils durch den darüber liegenden Balkon überdeckt, Gartenwasserhahn und Außensteckdose vorhanden, zum westlichen Nachbargarten Holzwand als Abtrennung und grüner Maschendrahtzaun, zum südlichen Nachbarn hohe Thujenhecke, davor Sträucher.</p> <p>Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einer ca. 170 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche auf der Süd- und Ostseite des Hauses bzw. der Wohnung, der östliche Gartenbereich ist als Rasen mit Hecken und Sträuchern entlang des Zauns angelegt, in der Südostecke liegt ein kleiner Zierteich.</p> <p>Der Garten und die Gehölze sind stark pflegebedürftig.</p>
Kellerabteil	<p>Das Kellerabteil zu Wohnung Nr. 3 befindet sich - abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan - in der Waschküche, Abtrennung mit verzinkten Blechlamellen kein eigenes Licht und Steckdose im Kellerabteil vorhanden</p>

#### 5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt altersentsprechender Zustand, mit Teilmodernisierungen bzw. Renovierungen, leichte altersübliche Gebrauchsspuren, kein wesentlicher Instandhaltungsrückstand in der Wohnung, aber der Garten ist stark pflegebedürftig.

##### Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

## 5.4 Fotos

Haus Gröbenzeller Str. 12 / 12a

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 3 im EG



Gröbenzeller Str. 12/12a, Ansicht v. d. Straße

Gröbenzeller Str. 12/12a, Ansicht v. Westen



Zugang zu Hs. 12/12a neben d. TG-Einfahrt

Ansicht von NO, mit Eingang zu Haus 12a

Fotos

Haus Gröbenzeller Str. 12a

und Sondernutzungsfläche zu Whg. Nr. 3



Hauszugang auf der Nordseite

Ansicht v. SO, Whg. Nr. 3 u. SoNu-Fl. Whg. 3



Terrasse Whg. 3 u. SO-Ecke Gartenanteil

SoNu-Fläche Whg. 3, NO-Ecke

Fotos

Haus Gröbenzeller Str. 12a



Hauseingang innen, Treppenhaus



Treppenhaus EG mit Tür zu Whg. Nr. 3



Waschküche im KG



mit Kellerabteil zu Wohnung Nr. 3

Fotos

Wohnung Nr. 3



Flur, hinten: Wohnungseingangstür



separates WC



Bad



Kinderzimmer zur Ostseite

Fotos

Wohnung Nr. 3



Küche



Schlafzimmer mit Zugang vom Wohnzi.



Wohnzimmer m. Zugang z. Küche u. Schlafzi.



und Zugang zur Terrasse auf der Südseite

## 6. Angaben zur Bewirtschaftung

### 6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung steht zum Stichtag leer,  
Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. ein evtl. bestehendes Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

### 6.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten  
laut Jahresabrechnung vom 01.01. – 31.12.2023  
für **Wohnung Nr. 3 und einen TG-DuplexStpl.**  
(Verteilerschlüssel ist meist das Verhältnis der MEA-Anteile)  
Achtung: Der hier enthaltene TG-Stellplatz ist nicht  
Gegenstand in diesem Verfahren!

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	1.090,76 €
Heizung / WW	874,97 €
Summe	1.965,73 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg.	371,28 €
Verwaltergebühr Garage	44,27 €
Instandhaltung Haus	266,26 €
Instandhaltung TG	160,66 €
Reparatur Parker	251,94 €
Sonstiges	97,86 €
Summe	1.192,27 €

**Bewirtschaftungskosten insges. 3.158,00 €**

Einnahmen (-)	171,29 €
Zuführung Inst.-Rücklage aus Zinsen	11,81 €
Zuführung Erhaltungsrücklage lt. WP	336,30 €
Zuführung Erhaltungsrücklage TG u. Sonst	83,89 €

Summe Bewirtschaftungskosten  
mit Zuführung Erhaltungsrücklage: **3.418,71 €**

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup> ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,38 €/m <sup>2</sup>
Heizung / Warmwasser	1,10 €/m <sup>2</sup>
Summe umlagefähige Kosten	2,48 €/m <sup>2</sup>

Bewirtschaftungskosten insgesamt  
ohne Zuführung Erhaltungsrücklage 3,99 €/m<sup>2</sup>

Bewirtschaftungskosten insgesamt  
mit Zuführung Erhaltungsrücklage 4,32 €/m<sup>2</sup>

Hausgeld zum Stichtag  
monatlich 323,00 €  
(einschl. Zuführung Rücklagen)

### 6.3 Rücklagen

#### Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage WE			
Stand:	31.12.2023		55.723,77 €
davon Anteil		Whg. 3 u. TG	4.109,62 €

### 6.4 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung am 18.04.2024 wurden keine Maßnahmen beschlossen, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen.

## 7. Beurteilung

### 7.1 Marktverhältnisse

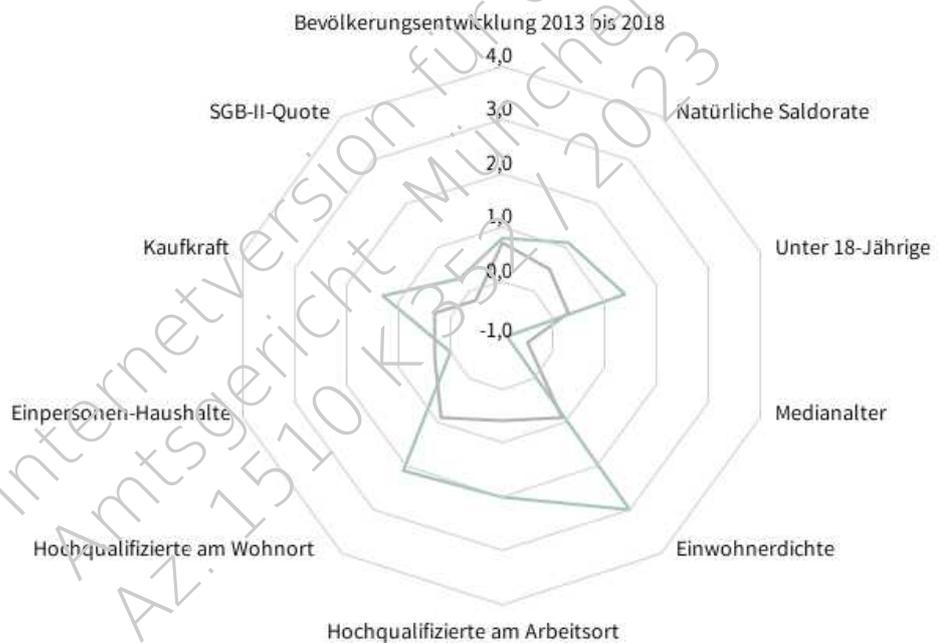
#### 7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung<sup>2</sup> ist die Stadt Puchheim dem Demographietyp 5 zuzuordnen:

„Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“.

### Puchheim - Demografiety 5

Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung



✓ Mittelwert Typ 5      ✓ Puchheim Typ 5

Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

2 [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) Ort: Puchheim

### 7.1.2 Immobilienmarkt allgemein

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Fürstentfeldbruck hat zuletzt für das Jahr 2022 einen Geschäftsstellenbericht herausgegeben, ein ausführlicher Marktbericht oder aktuellere Auswertungen zum Stichtag liegen nicht vor.

Die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft hat in ihrem Marktspiegel 2024 für den östlichen Landkreis Fürstentfeldbruck ermittelt:

Kaufpreise Gebrauchtm.,  
Objektart Eigentumswohnungen  
von 5.000 €/m<sup>2</sup> bis 6.600 €/m<sup>2</sup>  
häufigster Wert 6.200 €/m<sup>2</sup>

Im LBS Preisspiegel 2024 der Bausparkasse der Sparkassen ist für die Stadt Puchheim angegeben  
Kaufpreise Gebrauchtm.,  
Objektart Eigentumswohnungen  
von 4.250 €/m<sup>2</sup> bis 5.900 €/m<sup>2</sup>  
häufigster Wert 5.000 €/m<sup>2</sup>

### 7.2 Lagequalität

Die Wohnlagequalität ist als ortsüblich mittlere bis gute Wohnlage einzustufen.

Das Bewertungsobjekt liegt zwar an einer teils mäßig befahrenen Orts-Verbindungsstraße, die zu bewertende Wohnung aber ruhig im rückliegenden Gebäude 12a im Erdgeschoss.

### 7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1994, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss des rückliegenden Gebäudes ist ruhig, die Ausrichtung nach Süden und Osten ist gut und der zugehörige Gartenanteil in der Südostecke des Grundstücks bietet eine gute Privatsphäre.

Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, es gibt ein separates WC, das Bad ist zwar innenliegend ohne Fenster, aber über Glasbausteine natürlich belichtet.

Das Schlafzimmer und die Küche sind sog. „gefangene Räume“, die nur durch das Wohnzimmer zugänglich sind, die Raumgrößen sind relativ klein. Die Gesamtwohnfläche (mit Terr. zu ½) beträgt ca. 66 m<sup>2</sup>, diese Wohnungsgröße wird als gut markt-gängig beurteilt.

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und entspricht mittlerem Standard, der Unterhaltszustand ist gepflegt.

Der Gartenanteil der Wohnung (Sondernutzungsfläche) besteht aus einer ca. 170 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche, die L-förmig auf der Süd- und Ostseite der Wohnung liegt, die Terrasse liegt auf der Südseite vor Wohn- und Schlafzimmer. Der Unterhaltszustand des Gartens ist pflegebedürftig.

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan das Kellerabteil Nr. 3, das tatsächlich genutzte Kellerabteil zu Wohnung Nr. 3 befindet sich jedoch - abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan - in der Waschküche.

#### 7.4 Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV\_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den im östlichen Landkreis Fürstentfeldbruck gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung. Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV\_2021:

*„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“*

Dadurch können sich evtl. Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV\_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

## 8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 3

### 8.2.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstentum wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart:

Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe ca. 1985 bis 2000.

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m <sup>2</sup> (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Mär. 24	73 m <sup>2</sup>	1999	1	5.685 €	Ruhige Lage in Eichenau, kurzer Weg zum S-Bhf., Verkauf zeitnah zum ST	- 7%	5.285 €
2	Mär. 23	58 m <sup>2</sup>	1983	k. A.	6.603 €	Lage in Gröbenzell, in etwas älterer Anlage, Nähe Gewerbe, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	- 15%	5.621 €
3	Apr. 23	75 m <sup>2</sup>	1995	k. A.	5.667 €	Lage in Eichenau, in etwas größerer Anlage, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 13%	4.927 €
4	Apr. 23	57 m <sup>2</sup>	1991	1	5.765 €	Lage in Puchheim, an Verbindungsstraße, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 8%	5.276 €
5	Jun. 23	56 m <sup>2</sup>	1987	k. A.	6.084 €	Lage in Puchheim, Nähe BO, vergleichbare Anlage, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 12%	5.370 €
6	Jul. 23	76 m <sup>2</sup>	2001	1	6.618 €	Lage in Gröbenzell, gute Infrastruktur, Nähe S-Bhf., Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 15%	5.619 €
7	Sep. 23	65 m <sup>2</sup>	1982	k. A.	5.154 €	Lage in Puchheim, etwas ältere Anlage, Verkauf ca. ¼ Jahr vor ST, beim Verkauf vermietet	- 0%	5.145 €
8	Nov. 23	71 m <sup>2</sup>	2002	EG	5.519 €	Lage in Gröbenzell, in etwas größerer Anlage, keine Ang. zu evtl. Gartenanteil, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 6%	5.179 €
Mittelwert		66 m <sup>2</sup>			5.887 €			5.303 €
Median		68 m <sup>2</sup>			5.725 €			5.281 €
Standardabw.		8 m <sup>2</sup>			516 €			235 €
Variationskoeff.		13%			9%			4%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung  
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,  
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis  
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die Verkäufe erfolgten alle nach dem ersten Quartal 2023. Seitdem wurden allgemein fallende Preise beobachtet, deshalb erfolgte die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise für dieses Marktsegment in Anlehnung an die örtliche Preisentwicklung zeitanteilig mit einem Abschlag von rd. - 12 % p.a..
3. Die Objekte liegen allgemein in vergleichbarer Wohnlage wie das Bewertungsobjekt in Puchheim, Gröbenzell und Eichenau.  
Nur die Objekte Nr. 1 und 6 liegen in Gebieten mit etwas besserer Infrastruktur, zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Abschlag von rd. - 5 % vorgenommen.  
Objekt Nr. 4 liegt an einer Verbindungsstraße mit etwas höherem Verkehrsaufkommen, hier wurde zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts ein Zuschlag von rd. + 5 % angesetzt.
4. Vergleichsobjekt Nr. 7 war beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesem Kauffall für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 8 % angesetzt.

5. Objekt Nr. 8 ist eine EG-Wohnung, es liegen aber keine Angaben zu einem evtl. zugehörigen Gartenanteil vor.
6. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 5.303,- €/m<sup>2</sup>-Wfl., mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 4 %, der Medianwert liegt bei rund 5.281,- €/m<sup>2</sup>.
7. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

#### 8.2.2 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle ausgewerteten Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.1 der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet auf Höhe des Mittelwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu:

rd. 5.300,- €/m<sup>2</sup>

Das zur Wohnung gehörende Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche wird später unter 8.2.5 als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

### 8.2.3 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 3

Marktangepasster Vergleichspreis 5.300,- €/m<sup>2</sup>

Bewertungsrelevante  
anrechenbare Wohnfläche (s. Anl.): 66 m<sup>2</sup>  
(Anmerkung: Hier ist die Fläche im Zustand zum Stichtag  
angesetzt)

Vorläufiger Vergleichswert  
66 m<sup>2</sup> x 5.300,- €/m<sup>2</sup> = 349.800,- €  
gerundet: 350.000,- €

Das zur Wohnung gehörende Sondernutzungsrecht  
an der Gartenfläche wird später unter 8.2.5 als  
besonderes objektspezifisches Merkmal berück-  
sichtigt.

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist  
marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten.

### 8.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV\_2021 sind im Rahmen der  
Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berück-  
sichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wert-  
einfluss beizmisst.

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. Besondere objekt-  
spezifische Grundstücksmerkmale können ins-  
besondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich  
nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur  
alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

Instandhaltungsrückstand:

Wesentlicher Instandhaltungsrückstand war in der Wohnung nicht erkennbar, deshalb wird kein Werteinfluss aus Instandhaltungsrückstand angesetzt.

Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 3 steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an der Fläche, die im Aufteilungsplan gelb eingezeichnet ist. (Planausschnitt SoNu-Fläche siehe 5.2.2)

Laut grafischer Ermittlung aus der Digitalen Flurkarte beträgt die Größe dieser Sondernutzungsfläche überschlägig ca. 170 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der ruhigen Lage und der Größe dieser Gartenfläche ergibt sich eine Wertigkeit, die vom Markt honoriert wird; ein Käufer wird für das Nutzungsrecht an dieser Fläche einen Wertansatz zusätzlich zur reinen Wohnfläche bzw. gegenüber einer vergleichbaren Wohnung ohne Gartenanteil bezahlen.

In Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses München wird für die Sondernutzungsfläche ein Ansatz von rd. 200,- €/m<sup>2</sup> angesetzt:

170 m<sup>2</sup> x 200,- €/m<sup>2</sup> = 34.000,- €

(Dieser Ansatz entspricht rd. 10 % des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung ohne Gartenanteil.)

Zur Berücksichtigung des Pflegerückstands dieser Sondernutzungsfläche zum Stichtag wird ein Pauschalbetrag von rd. 4.000,- € angesetzt.

Damit ergibt sich der Werteinfluss des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche

zu gerundet: 30.000,- €

### 8.2.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 3

Ableitung

#### **Vergleichswert Wohnung Nr. 3**

Vorläufiger Vergleichswert

(s. 8.2.3): 350.000,- €

Werteinfluss

besondere objektspez. Merkmale

- Sondernutzungsrecht an der

Gartenfläche

+ 30.000,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 3

mit Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

zum Stichtag 28.05.2024: **380.000,- €**

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Preis der Wohnung mit enthalten.

### 8.3 Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu

380.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und ist entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

#### **Verkehrswert**

des 70,2430/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 1759/10, Gemarkung Puchheim, verbunden mit dem Sondereigentum an

#### **Wohnung Nr. 3**

**mit Sondernutzungsrecht an Gartenfläche**

zum Stichtag 28.05.2024:

**380.000,- €**

(i.W: dreihundertachtzigtausend EURO)

## 9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Puchheim im östlichen Landkreis Fürstentum in mittlerer Wohnlage, die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind durchschnittlich.

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks **Flst. 1759/10 Gmkg. Puchheim** umfasst insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser mit insg. 18 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 12 Duplexparkern. Das Haus **Gröbenzeller Str. 12a** wurde ca. 1994 errichtet, mit KG, EG, 2 Obergeschossen und ausgebautem DG, ein Lift ist nicht vorhanden. Im Haus befinden sich 6 Wohnungen.

Die Mikrolage der **3-Zimmer-Wohnung Nr. 3** im Erdgeschoss des rückliegenden Gebäudes ist ruhig, die Ausrichtung nach Süden und Osten ist gut. Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, es gibt ein separates WC, das Bad ist zwar innenliegend ohne Fenster, aber über Glasbausteine natürlich belichtet. Das Schlafzimmer und die Küche sind sog. „gefangene Räume“, die nur durch das Wohnzimmer zugänglich sind, die Raumgrößen sind relativ klein. Die Gesamtwohnfläche (mit Terr. zu 1/2) beträgt ca. 66 m<sup>2</sup>, beheizte Wohnfläche ca. 61 m<sup>2</sup>, diese Wohnungsgröße wird als gut marktgängig beurteilt. Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und entspricht mittlerem Standard, der Unterhaltszustand ist gepflegt.

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan das Kellerabteil Nr. 3, das tatsächlich genutzte Kellerabteil zu Wohnung Nr. 3 befindet sich jedoch - abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan - in der Waschküche.

Der Gartenanteil der Wohnung (Sondernutzungsfläche) besteht aus einer ca. 170 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche, die L-förmig auf der Süd- und Ostseite der Wohnung liegt, die Terrasse liegt auf der Südseite vor Wohn- und Schlafzimmer. Der Unterhaltszustand des Gartens ist pflegebedürftig.

Die Wohnung steht zum Stichtag leer, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 70,2430/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 1759/10, Gemarkung Puchheim, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 3** im EG des Hauses Gröbenzeller Str. 12a, mit Sondernutzungsrecht an Gartenfläche, im Bestand und Zustand zum Stichtag 28.05.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

**380.000,- €**

(i.W: dreihundertachtzigtausend EURO)

München, den 17.07.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne von 1993 sowie der Werkplanausschnitt. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

### Flächenaufstellung:

#### Gröbenzellerstr. 12a

#### Wohnung Nr. 3:

Maße und Flächen sind grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen, bzw. aus dem Werkplan, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbaumaße handelt, es erfolgt ein Putzabzug -3,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 3:	lt. Eintrag im ATP		lt. Werkplan	
EG				
WC			1,34	
Flur	3,63 m <sup>2</sup>		3,58	
Bad	4,70 m <sup>2</sup>		3,41	
Kind	10,55 m <sup>2</sup>		10,26	
Wohnen	24,90 m <sup>2</sup>		24,92	
Kochen	7,45 m <sup>2</sup>		6,83	
Eltern	12,56 m <sup>2</sup>		12,62	
Summe	63,79 m <sup>2</sup>		62,96 m <sup>2</sup>	
abzügl. Putz	-3,0%	-1,91 m <sup>2</sup>	-1,89 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche netto, beheizt:	61,88 m <sup>2</sup>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	61,07 m <sup>2</sup>	<b>61 m<sup>2</sup></b>
Terrasse zu ½	5,25 m <sup>2</sup>		5,25 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, gesamt	67,13 m <sup>2</sup>	<b>67 m<sup>2</sup></b>	66,32 m <sup>2</sup>	<b>66 m<sup>2</sup></b>

## Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresreinertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SNR	Sondernutzungsrecht
EFH	Einfamilienhaus	SO	Sondergebiet
EG	Erdgeschoss	STABW	Standardabweichung
ETW	Eigentumswohnung	SV	Sachverständiger
EW	Ertragswert	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	TE	Teilungserklärung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VO	Verordnung
GE	Gewerbegebiet	VP	Verkaufspreis
GF	Geschossfläche	VKW	Verkehrswert
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WB	Besonderes Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WE	Wohnungseinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m <sup>2</sup> )	WGFZ	wertrelevante GFZ
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabengesetz	WWV	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZFH	Zweifamilienhaus
Koeff.	Koeffizient	ZH	Zentralheizung
KP	Kaufpreis	ZV	Zwangsverwalter(in)
KW	Kaltwasser		