



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für eine 2-Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten Nr. 9, Kellerersatzraum Nr. 1 und
einen Parkgaragenstellplatz Nr. P7
in der Franz-Marc-Straße 5a in 82178 Puchheim-Bahnhof

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten 27. November 2025
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 29. Oktober 2025

Objekte: 2-Zimmerwohnung mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse samt Garten im
Erdgeschoss

Wohnung: nach Südwesten orientierter Wohnraum mit offener Küche und Zu-
gang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, dessen Fenster sich in den Treppen-
raum öffnet, Badezimmer und Abstellraum sind innenliegend.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan 59,25 m², die Terrassenfläche von 18,27 m² ist
in der Wohnfläche nicht enthalten. Wohngeld 2024 betrug 290 € €/Monat. Bei
dem Objekt besteht ein Bauschaden, dessen Entscheidung noch beim Land-
gericht anhängig ist. Zwischenzeitlich wurden erforderliche Sanierungsarbei-
ten beauftragt, die Kosten werden über ein Darlehen beglichen.

Aufgrund fehlerhafter Konstruktion und Ausführung der Mehrfamilienwohn-
häuser sind Schäden an einzelnen Wohnungen, den Dachterrassen sowie am
Gemeinschaftseigentum entstanden. Der hierzu anhängige Rechtsstreit ist
zum Wertermittlungsstichtag noch nicht entschieden. Im Sachverständigen-
gutachten werden zu den Schäden u. a. folgende Mängel benannt: unge-
schützte Lage der Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss, offene Trep-
penhäuser und mangelhafte Abdichtung im 1. und 2. Obergeschoss (fehlen-
des Gefälle), fehlende Entwässerungsrinnen im Dachgeschoss außerhalb des
offenen Treppenhauses, Wasseransammlungen im Erdgeschoss sowie Schä-
den am Geländer. Erforderliche Ersatzmaßnahmen wurden von der Eigentü-
mergemeinschaft teilweise beschlossen; die Finanzierung erfolgt über ein
Darlehen. Der Zeitpunkt der Entscheidung im anhängigen Rechtsstreit ist zum
Wertermittlungsstichtag unbekannt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 ist – mit Ausnahme der Arbeiten am an-
grenzenden Treppenhaus sowie an den Wohnungseingangstüren – von den
genannten Schäden nicht betroffen.

Die Wohnung ist vermietet; die Nettokaltmiete wurde vom Mieter mit 950 €/Mo-
nat angegeben, das entspricht ca. 16,00 €/m².

Endenergieverbrauchswert aus dem Jahr 2024 ist mit 59 kWh/(m²a) festge-
stellt. Nach Angabe ist die Wohnanlage als Niedrigenergiehaus errichtet.

- Kellerersatzraum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Nebengebäudes, Flurstück 1512/35. Die Kellerräume sind durch Stahlstäbchentrennwände unterteilt.
- Stellplatz P7, liegt im Erdgeschoss des Nebengebäudes, Flurstück 1512/57.
- Wohnungsgrundbuch: 175,15/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/34, Franz-Marc-Straße 5, 5a, 5b, 5c, Gebäude- und Freifläche zu 3.485 m²
- verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 9; das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
- 39,22/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1512/33, Nähe Franz-Marc-Straße, Gabriele-Münter-Weg, Verkehrsfläche zu 1.112 m²
- Teileigentumsgrundbuch: 1/102 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/35, Nähe Gabriele-Münter-Weg, Gebäude- und Freifläche zu 828 m²
- verbunden mit Sondereigentum an dem Kellerersatzraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 1
- Teileigentumsgrundbuch: 1/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/57, Nähe Gabriele-Münter-Weg, Gebäude- und Freifläche zu 2.104 m²
- verbunden mit Sondereigentum an dem Parkgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. P7
- Lage: Die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstentum wird von München über den Autobahnring A 99 und die nach Westen abzweigende Lochhausener Straße nach rund 38 km bzw. etwa 45 Fahrminuten erreicht. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine regelmäßige Anbindung an die Landeshauptstadt mit der S-Bahn, die ca. 20 Minuten bis zum Münchner Hauptbahnhof benötigt. Die S-Bahnhaltestelle Puchheim liegt etwa 10 Gehminuten südlich des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Puchheim-Bahnhof.
- Puchheim besitzt eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Real- und Gymnasialschule. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind gut erreichbar. Die Lage wird als gute Wohnlage beurteilt.

Baujahr 2011, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Terrassengeschoss. In der Wohnanlage sind gesamt 48 Eigentumswohnungen untergebracht.

Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienwohnhaus ist nicht unterkellert und mit einem Satteldach gedeckt. Der Hauseingang liegt an der Gebäudenordostseite; vor dem Hauseingang ist eine Fahrradabstellfläche vorhanden. Im Mehrfamilienwohnhaus Haus Nr. 5a, das nach Norden und Süden ausgerichtet ist, sind gesamt 14 Wohneinheiten untergebracht; die Geschosse werden über ein Treppenhaus mit einer einläufigen Treppe und über einen Personenaufzug erreicht.

Außenwände und tragende Wände sind in Massivbauweise ausgeführt. Wohnungseingangstür und Innentüren als weiß beschichtete, glatte Türblätter in Umfassungszarge. Kunststofffenster- und -türen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoffrollos; Zimmer mit Laminatbelag, Granitbelag im Flur, im Badezimmer und im Abstellraum, Küche gefliest.

Badezimmer mit Wanne, Hänge-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Heizungsanlage: Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung; die Wohnung wird über Heizkörper beheizt.

Der Kellerersatzraum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Nebengebäudes, Flurstück 1512/35, südlich der Wohngebäude und wird über einen Fußweg erreicht. Die Kellerräume sind durch Stahlstäbchentrennwände unterteilt. In dem Gebäude ist eine Müllsammelstelle und ein Kinderwagenabstellraum vorhanden.

Das Parkhaus auf Flurstück 1512/57 liegt südwestlich der Wohngebäude und wird über den Gabriele-Münter-Weg erschlossen. Das zweigeschossige Parkhaus ist in Stahlkonstruktion mit Stahlbetonfertigteilverzügen zwischen Stahlträgern errichtet. Die „Außenwände“ sind mit Trapezblechen und Stahlstäbchengitterfeldern geschlossen. Die Erdgeschosebene ist mit Betonsteinen befestigt. Der zu bewertende Stellplatz P7 liegt im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss ist ein großer Fahrradabstellraum vorhanden.

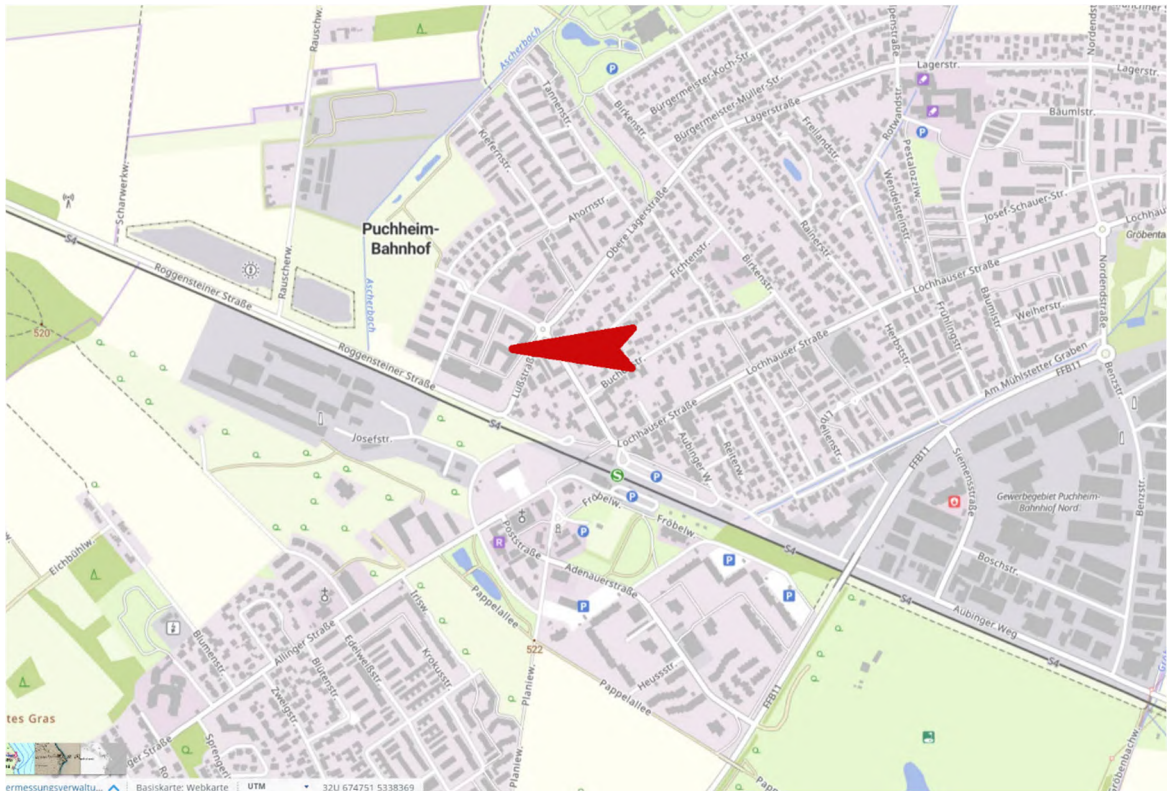
Verkehrswert: 2 – Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten Nr. 9, im miet- und lastenfreien Zustand, wird mit

340.000 EURO festgestellt

Kellerersatzraum Nr. 1, im miet- und lastenfreien Zustand, wird mit
5.000 EURO festgestellt

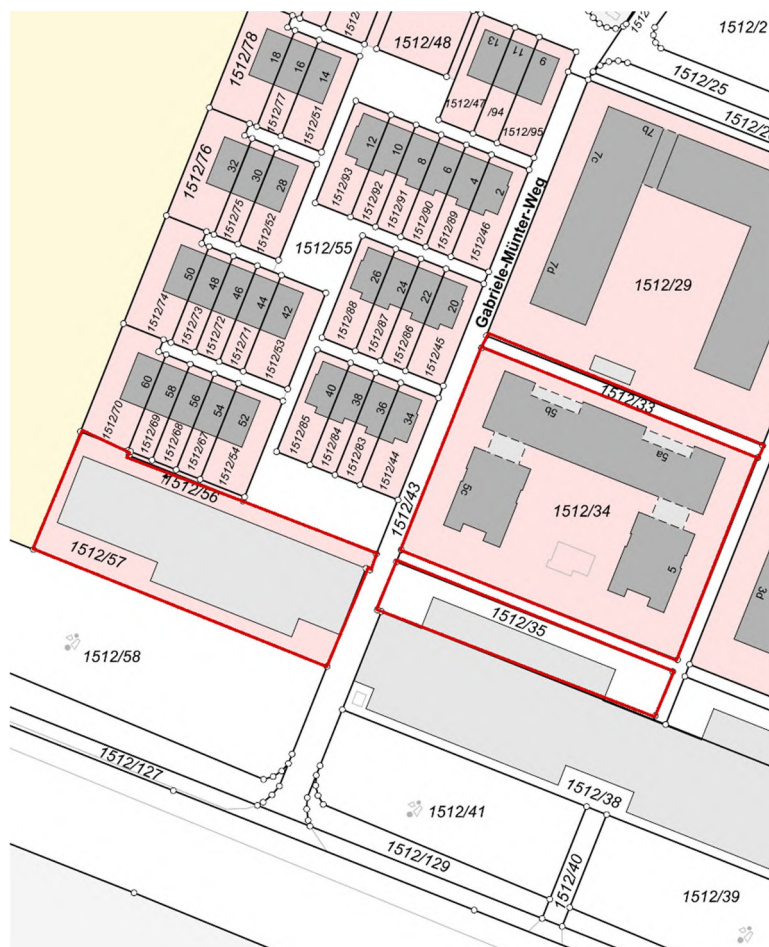
Parkgaragenstellplatz Nr. P7, im miet- und lastenfreien Zustand, wird mit
15.000 EURO festgestellt

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Dier Sach-
verständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



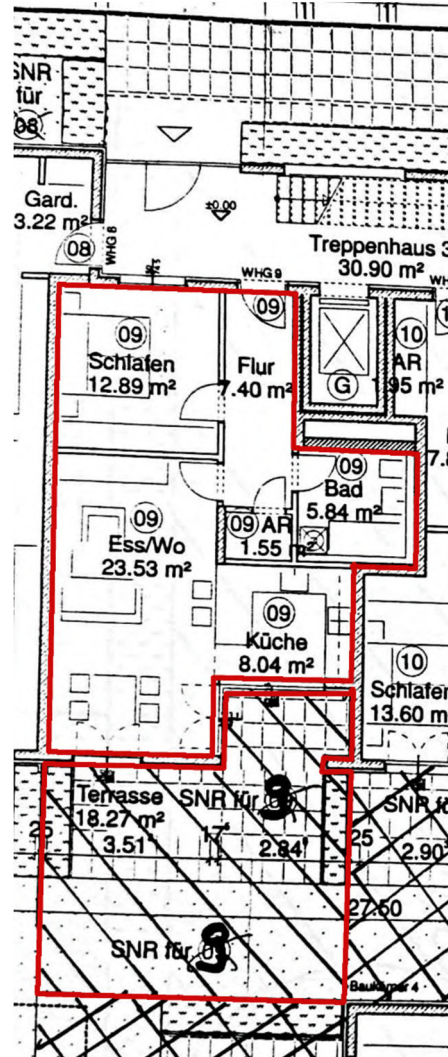
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

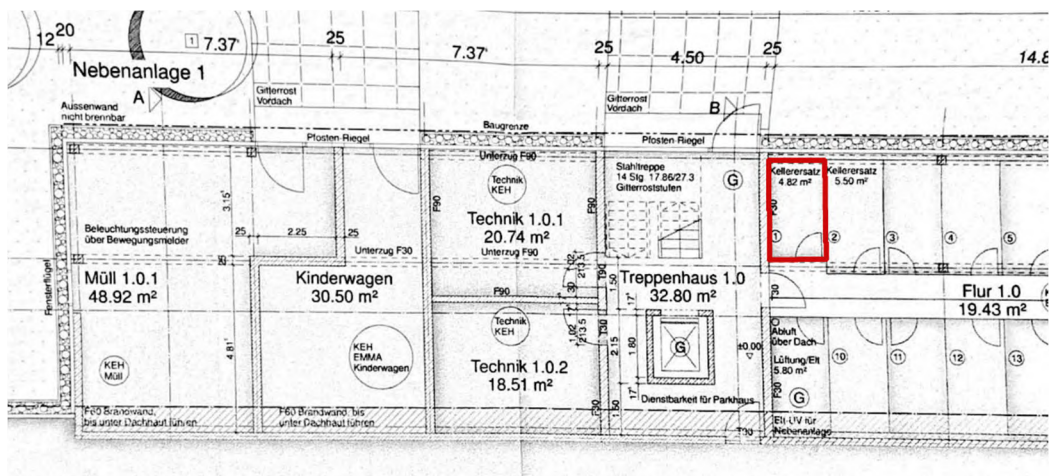


Lageplan

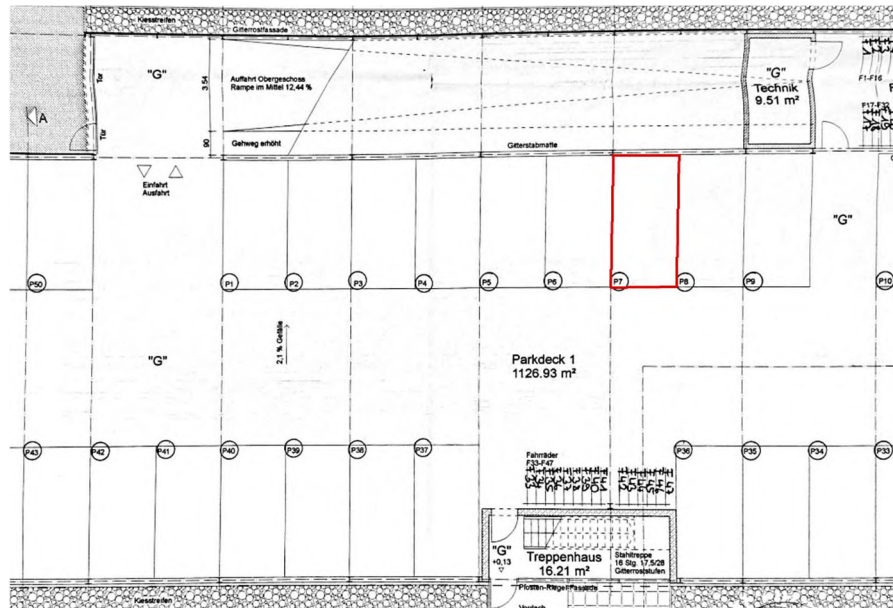
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Erdgeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 9, ohne Maßstab



Erdgeschoss, Kellerersatzraum Nr. 1, ohne Maßstab



Erdgeschoss, Parkplatz P7, ohne Maßstab



Nordostansicht



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Wohnraum mit offener Küche



Küche



Südwestterrasse



Gartenfläche



Badezimmer



Badezimmer



Nebengebäude



Kellerersatzraum



Parkhaus



Stellplatz P7



Fahrradabstellraum