



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer 2-Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht
an der Terrasse und Garten Nr. 9, eines Kellerersatzraums Nr. 1
und eines Parkgaragenstellplatzes Nr. P7
in der Franz-Marc-Straße 5a in 82178 Puchheim-Bahnhof



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 29. Oktober 2025
Gefertigt am 27. November 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage des Objekts	5
2.2.	Wohnungsgrundbuch	5
2.3.	Teileigentumsgrundbuch	6
2.4.	Teileigentumsgrundbuch	7
3.	Grundstück	8
3.1.	Ortslage	8
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	8
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.4.	Erschließung	9
3.5.	Hochwasserrisiko	9
3.6.	Altlastenkataster	10
4.	Bauliche Anlagen	10
4.1.	Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis, WEG	10
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	11
4.3.	Baubeschreibung des Wohngebäudes	12
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	13
5.	Gesamtbeurteilung	14
6.	Wertermittlungsverfahren	15
7.	Vergleichswert	16
7.1.	Erläuterungen	16
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung	16
8.	Verkehrswert	20

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Ausschnitt UmweltAtlas, Grundriss, Wohnung Nr. 9
Anlage 4	Grundrisse Kellerersatzraum Nr. 1, Parkplatz P7
Anlage 5	Wohnflächenberechnung, Fotos
Anlage 6 bis 7	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: 1514 K 90/25

Beweisbeschluss vom 23.06.2025: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Puchheim,

175,15/10.000 MEA an dem Flurstück 1512/34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9, Franz-Marc-Straße 5a

39,22/10.000 MEA an dem Flurstück 1512/33, Verkehrsfläche, Nähe Franz-Marc-Straße, Nähe Gabriele-Münter-Weg

1/102 MEA an dem Flurstück 1512/35, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerersatzraum Nr. 1, Nähe Gabriele-Münter-Weg

1/100 MEA an dem Flurstück 1512/57, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Parkgaragenstellplatz Nr. P7, Nähe Gabriele-Münter-Weg

im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 29. Oktober 2025

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 26.02.2025

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne, Mehrfamilienwohnhaus, Kellerersatzräume und Parkhaus vom 05.10.2010

- Teilungserklärung vom 25.10.2010, Nachträge vom 29.07.2011, 20.02.2012, 07.05.2012, 11.06.2012
- Protokolle der Eigentümersammlungen vom 14.12.2023, 22.10.2024 und 16.12.2024
- Jahresabrechnung 2024
- Sachverständigengutachten vom 26.09.2018
- Energieausweis vom 26.04.2024
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Puchheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.11.2025
- UmweltAtlas Bayern, Überschwemmungsgebiete
- Bebauungsplan vom 03.02.2011
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Fürstentumbruck
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Mittwoch, den 29. Oktober 2025 um 16:10 Uhr statt. Die Wohnung, der Kellerersatzraum und der Pkw-Abstellplatz konnten besichtigt werden. Der Mieter hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: 82178 Puchheim
Straße, Hausnummer: Franz-Marc-Straße 5a

2.2. Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Fürstenfeldbruck
Grundbuch von: Puchheim
Blatt: 12705

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 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

2/ zu 1: 39,22/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1512/33, Nähe Franz-Marc-Straße, Gabriele-Münter-Weg, Verkehrsfläche zu 1.112 m²

Die Teilungserklärung ist in § 5 (Gemeinschaftsordnung) hinsichtlich der Gebrauchsregelung für Gemeinschaftsflächen (§ 9 Ziff. 3) geändert; die Sondernutzungsrechte der Terrassen- und Gartenflächen der Einheiten Nr. 6 und 9 werden vergrößert

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Wärmeversorgungsanlagenrecht für die E.ON Bayern Wärme GmbH, München

Lfd. Nr. 3 zu 1: Spielplatzrecht (Herstellung und Errichtung von Freiflächen und Spielgeräten) für Stadt Puchheim

Lfd. Nr. 4 zu 2: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB

Lfd. Nr. 5 zu 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, insbesondere für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1512/29, 1512/32, 1512/36, 1512/38, 1512/40

Lfd. Nr. 6 zu 2: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1512/29, 1512/32, 1512/36, 1512/38, 1512/40

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nrn. 1, 2, 4, 5 und 6 sind gemeinschaftliche Rechte, die sich auf die gesamte Wohnanlage beziehen. Die Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Fürstenfeldbruck
Grundbuch von: Puchheim
Blatt: 13401

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 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; das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1512/38, 1512/4

Lfd. Nr. 2 zu 1: Feuerwehrezufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1512/29, 1512/32

Lfd. Nr. 3 zu 1: Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1512/38 und 1512/40

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nrn. 1, 2, 3 sind gemeinschaftliche Rechte, die sich auf die gesamte Wohnanlage beziehen. Die Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.4. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Fürstenfeldbruck
Grundbuch von: Puchheim
Blatt: 12558

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 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; das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1512/70

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1 ist ein gemeinschaftliches Recht, das sich auf die gesamte Wohnanlage bezieht. Das Geh- und Fahrrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstentfeldbruck hatte zum 30.06.2025 insgesamt 20.847 Einwohner. Sie liegt im Osten des Landkreises auf einer Höhe von etwa 535 m über NHN. Das Stadtgebiet gliedert sich in den alten, ländlich geprägten Ortskern Puchheim-Ort sowie in den erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen, vorstädtisch geprägten Stadtteil Puchheim-Bahnhof. Puchheim grenzt südlich an die Gemeinden Germering und Alling, westlich an die Gemeinde Eichenau sowie nördlich an die Gemeinden Olching und Gröbenzell.

Der Landkreis Fürstentfeldbruck zählt laut Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft sowie der IHK Oberbayern zu den ausgeprägten Wirtschaftszweigen im Bereich Laser-, Optik- und Photoniktechnologie. Zwei weltweit führende Unternehmen dieser Branche sind in Puchheim ansässig.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Puchheim-Bahnhof, der von München über den Autobahnring A 99 und die nach Westen abzweigende Lochhausener Straße nach rund 38 km bzw. etwa 45 Fahrminuten erreicht werden kann. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt München. Die regelmäßig verkehrende S-Bahn benötigt ca. 20 Minuten bis zum Münchner Hauptbahnhof; die S-Bahnhaltestelle Puchheim liegt etwa 10 Gehminuten südlich des Bewertungsobjekts.

Puchheim verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Real- und Gymnasialschule. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind gut erreichbar. Nördlich der Franz-Marc-Straße befinden sich zudem ein Kinderhaus sowie der Wohnpark Roggenstein für ‚Betreutes Wohnen‘.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der S-Bahntrasse, die die Gemeindeteile Puchheim-Bahnhof und Puchheim-Ort in ostwestlicher Richtung kreuzt. Die Franz-Marc-Straße wird von München über den Autobahnring der A99 und die Lochhausener Straße, von der die Lena-Christ-Straße nach Südwesten abzweigt, erreicht. Das Bewertungsobjekt Franz-Marc-Straße 5a liegt in 2. Reihe südlich der Straße und wird zu Fuß erreicht.

Die Franz-Marc-Straße ist eine zweispurig ausgebaute ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten an beiden Straßenseiten.

Das Grundstück, Flurstück 1512/34, besitzt einen rechteckigen, nahezu ebenen Grundstückszuschnitt; es ist in U-Form mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit Terrassengeschoss bebaut. Der Gebäuderiegel an der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht aus zwei Hauseingängen mit den Nrn. 5a und 5b; zwischen den beiden südlichen Wohngebäuden mit den Hausnummern 5 und 5c liegt ein begrünter Innenhof, der vom Gehweg über Durchgänge erreicht wird. Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück

1512/33, bezieht sich auf den Gehweg, über den die Hauseingänge Franz-Marc-Straße 5a und 5b erschlossen werden.

Auf dem Flurstück 1512/35, das südlich und durch einen Fußweg von den Mehrfamilienwohnhäusern getrennt ist, ist ein dreigeschossiges Gebäude errichtet, in dem Kellerersatz- und Müllräume untergebracht sind.

Auf dem Flurstück 1512/57, westlich des Gabriel-Münter-Wegs, ist eine mehrgeschossige Parkgarage errichtet.

Die Bebauung im Umgriff des Bewertungsobjekts besteht aus vergleichbaren mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Roggenstein“ vom 03.02.2011 definiert das Gebiet als allgemeines Wohngebiet. Es sind Bauräume, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Wandhöhen und Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Weiterhin sind Flächen für Parkhäuser und Nebenanlagen dargestellt.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Diese Annahme begründet keinen Rechtsanspruch auf Genehmigungsfähigkeit. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen; die Franz-Marc-Straße ist eine Anliegerstraße, die endgültig ausgebaut ist.

3.5. Hochwasserrisiko

Laut UmweltAtlas Bayern liegt eine Teilfläche des bebauten Flurstücks 1512/34 in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der südliche Grundstücksbereich ist als Hochwassergefahrenfläche HQ100 bezeichnet. **Die Gebäude auf den Flurstücken 1512/34, 1512/35 und 1512/57 sind nicht unterkellert.**

3.6. Altlastenkataster

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 befinden sich für das Grundstück Franz-Marc-Straße 12 (Flurstück 1512/34) keine Eintragungen im Altlastenkataster. Es wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Fürstfeldbruck die Altstandorte noch nicht abschließend erfasst sind.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis, WEG

Die 2-Zimmerwohnung mit Terrasse, Kellerabstellraum und Pkw-Stellplatz ist vermietet.

Das Gebäude wurde 2011 errichtet.

Die beheizbare Wohnfläche beträgt laut Aufteilungsplan 59,25 m², die Terrassenfläche von 18,27 m² ist in der Wohnfläche nicht enthalten. Das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche reicht über die gesamte Wohnungsbreite und eine Tiefe von ca. 5,0 m.

Die Nettokaltmiete wurde vom Mieter mit 950 €/Monat angegeben, das entspricht ca. 16,00 €/m². Die Nettokaltmiete liegt im durchschnittlichen Bereich der Marktmiete.

Ein Energieausweis für das Gebäude vom 26.04.2024 liegt vor; der Endenergieverbrauch des Gebäudes ist mit 59 kWh/(m²a) festgestellt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten. Nach Angabe ist die Wohnanlage als Niedrigenergiehaus errichtet.

Die Höhe des jährlichen Wohngelds im Jahr 2024 für die 2-Zimmerwohnung und den Kellerersatzraum betrug 10.469,65 €, davon betragen die auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten 1.879,83 €/Jahr. Bei den nicht umlagefähigen Kosten waren die Sanierung einer Dachterrasse und Folgeschäden mit anteilmäßig 6.585,80 € enthalten. Das monatliche Hausgeld betrug 290 €. Für die Wohnung im Erdgeschoss werden lt. Teilungserklärung keine Kosten für die Aufzugsanlage erhoben.

Die Höhe des Rücklagenkontos für die Wohnanlage samt Kellerersatzräumen betrug 50.743,07 € und für die Parkgarage 32.325,23 €.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 25.10.2010 wird hier auszugsweise zitiert.

Zum Sondereigentum gehören:

- a) Wandputz und die Wandverkleidung
- b) Wasserleitungen innerhalb der Sondereigentumsräume vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an
- c) Abwasserleitungen innerhalb der Sondereigentumsräume vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an

- d) Versorgungsleitungen für Strom und Telefon innerhalb der Sondereigentumsräume vom Abzweig an
- e) Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung innerhalb der Sondereigentumsräume ab der Anschlussstelle an die gemeinsamen Steig- bzw. Fallleitungen
- f) Die zu den im 1. und 2. Obergeschoss befindlichen Sondereigentumseinheiten gehörenden Balkone sowie die im Dachgeschoss befindlichen Dachterrassen, sowie sie nicht tragende Funktion haben

Auszug aus der Gemeinschaftsordnung

Die Errichtung von Zäunen (max. Höhe 1 m) und/oder Hecken (max. 1,80 m) auf der Grenze zwischen Sondernutzungsflächen bzw. zwischen Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen ist zulässig.

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das Mehrfamilienwohnhaus Franz-Marc-Straße 5a mit Erd-, zwei Ober- und einem Terrassengeschoß wird über den Gabriele-Münter-Weg, der von der Franz-Marc-Straße nach Süden abzweigt oder über den parallel dazu verlaufenden Fußweg an der Gebäudeostseite, erreicht.

Die in Massivbauweise errichteten und mit Satteldächern gedeckten Mehrfamilienwohnhäuser sind nicht unterkellert. In der Wohnanlage sind gesamt 48 Eigentumswohnungen untergebracht. 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.

Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung Nr. 9 liegt im Erdgeschoss rechts. Vom Flur werden ein zum Treppenhaus orientiertes Zimmer, ein großzügig geschnittener und nach Südwesten orientierter Wohnraum mit offener Küche und Zugang zur Terrasse, ein innenliegendes Badezimmer und ein innenliegender Abstellraum erschlossen. Das Fenster des Schlafzimmers öffnet sich direkt ins Treppenhaus mit gegenüberliegender Briefkastenanlage.

Die Südterrasse ist mit einem Stahlstäbchenzaun und einer Hecke eingefriedet. Die Terrassenfläche ist mit Gehwegplatten befestigt, die verbleibende Sondernutzungsfläche ist mit Rasen begrünt. Zu den östlich und westlich angrenzenden Terrassenflächen sind Hecken angelegt.

Kellerersatzräume

Das Gebäude auf Flurstück 1512/35 liegt südlich der Wohngebäude und wird über einen Fußweg erreicht. Das dreigeschossige Nebengebäude ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus Trapezblechelementen, die Bodenplatte als flügelgeglättete Betonplatte. Der Kellerersatzraum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss; die Kellerräume sind durch Stahlstübchentrennwände unterteilt. Die Nutzfläche ist mit 4,82 m² angegeben.

In dem Gebäude sind eine Müllsammelstelle und ein Kinderwagenabstellraum vorhanden.

Parkhaus

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 Stahlstübchengitterfeldern geschlossen. Die Erdgeschosebene ist mit Betonsteinen befestigt. Der zu bewertende Stellplatz P7 liegt im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss ist ein großer Fahrradabstellraum vorhanden.

4.3. Baubeschreibung des Wohngebäudes**Rohbau**

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Massivbauweise
Wohnungstrennwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Doppelbeplankte Leichtbauweise
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, und Edelstahlhandlauf
Dachkonstruktion:	Satteldach

Ausbau

Fassade:	Vollwärmeschutz
Wände und Decken:	Gestrichen bzw. gespachtelt Badezimmer ca. 1 m hoch gefliest, im Bereich des Duschbereichs der Badewanne ca. 2 m hoch gefliest
Bodenbeläge:	Laminatbelag in den Zimmern Granitbelag im Flur, im Badezimmer und im Abstellraum Küche gefliest
Wohnungseingangstüre:	Weiß beschichtetes, glattes Türblatt in Umfassungszarge
Innentüren:	Weiß beschichtete, glatte Türblätter in Umfassungszargen
Fenster:	Kunststofffenster- und -türen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Elektroinstallation und Schalterprogramm aus der Bauzeit, Gegensprechanlage vorhanden
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss

	Badezimmer mit Wanne, Hänge-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
Heizungsanlage:	Nah-/ Fernwärme mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden über Radiatoren beheizt
Sonstiges:	Vermietereigene Küchenmöblierung ist älter als 10 Jahre und wird nicht bewertet
Terrasse:	Betonsteinplattenbelag, Wasseranschluss

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Treppenhaus des Mehrfamilienwohnhauses vermittelt zwar einen instand gehalten Eindruck, es liegt jedoch ein Schadensgutachten vor.

Laut Protokoll der außerordentlichen Eigentümersammlungen vom 03.06.2024 wurden folgende Punkte besprochen und beschlossen:

- Ausführliche Erläuterung des vom Gerichtsgutachter festgestellten Wasserschadens an der Fassade. Die Kosten für Sanierung sind, abzgl. möglicher staatlicher Förderungen, mit ca. 123.253 € angegeben. Die Beweissicherung liegt hierfür vor, sodass die Instandsetzung jederzeit angefangen werden kann.

Es wird eine Ersatzmaßnahme in Höhe von 153.253,53 € beschlossen

- Ausführliche Erläuterung der vom Gerichtsgutachter in der Wohnung Nr. 41 festgestellten Schäden.

Die Gemeinschaft beschließt die Ersatzmaßnahme in Höhe von 276.962,71 €

Die Durchführung der Beschlüsse wird durch ein Darlehen in Höhe von 400.000 € über eine Laufzeit von 3 Jahren fremdfinanziert. Dies entspricht einer jährlichen Mehrbelastung von 27.000 €.

Sondereigentum

Die 2-Zimmerwohnung entspricht dem baulichen Zustand und einem guten Ausstattungsstandard der Bauzeit. Die Wohnung ist instandgehalten und gepflegt.

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Puchheim, am östlichen Rand des Landkreises Fürstfeldbruck. Die Entfernung zur Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck beträgt ca. 8 km, zum Münchner Stadtzentrum rund 18 km. Der Standort liegt im städtisch geprägten Ortsteil Puchheim-Bahnhof, der über eine gut ausgebaute Infrastruktur verfügt.

Das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wird durch ein parallel zur Bahnstrecke errichtetes Parkhaus sowie durch Nebengebäude von den Lärmemissionen der angrenzenden S-Bahn-Strecke abgeschirmt.

Da das Flurstück 1512/34 laut UmweltAtlas Bayern im Hochwasserbereich liegt, wurden die Gebäude nicht unterkellert. Ein Kellerersatzraum sowie der Stellplatz im Parkhaus mit Fahrradabstellfläche befinden sich in den Nebengebäuden und sind über einen Fußweg erreichbar.

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist mit Wohnbereich und Küche nach Südwesten ausgerichtet. Die großzügige Südwestterrasse mit angrenzender Rasenfläche erstreckt sich über die gesamte Wohnungsbreite und weist eine Tiefe von etwa 5 m auf. Die Räume sind insgesamt vorteilhaft zugeschnitten und ermöglichen eine Querlüftung. Das Schlafzimmer verfügt jedoch über ein Fenster zum Treppenhaus, was als nachteilig zu bewerten ist, da Geräuschmissionen aus dem Treppenhaus sowie der Briefkastenanlage wahrnehmbar sein können.

Aufgrund fehlerhafter Konstruktion und Ausführung der Mehrfamilienwohnhäuser sind Schäden an einzelnen Wohnungen, den Dachterrassen sowie am Gemeinschaftseigentum entstanden. Der hierzu anhängige Rechtsstreit ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht entschieden. Im Sachverständigengutachten werden u. a. folgende Mängel benannt: ungeschützte Lage der Wohnungseingangstüren im Dachgeschoss, offene Treppenhäuser und mangelhafte Abdichtung im 1. und 2. Obergeschoss (fehlendes Gefälle), fehlende Entwässerungsrinnen im Dachgeschoss außerhalb des offenen Treppenhauses, Wasseransammlungen im Erdgeschoss sowie Schäden am Geländer. Erforderliche Ersatzmaßnahmen wurden von der Eigentümergemeinschaft 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 angrenzenden Treppenhaus sowie an den Wohnungseingangstüren – von den genannten Schäden nicht betroffen.

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Fürstentum Bruck mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte sind mit Ausnahme des Vergleichsobjekts Nr. 5 nicht vermietet; die in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte enthaltenen Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile werden mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Kaufpreisen für Tiefgaragenstellplätze und einem pauschalen Betrag für Kellerabteile in Abzug gebracht. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Kaufpreis
1	07.06.2023	61 m ²	2011	2. OG	5.443 €/m ²
2	24.07.2023	73 m ²	2011	EG	5.822 €/m ²
3	28.11.2023	71 m ²	2013	2. OG	5.408 €/m ²
4	21.02.2024	61 m ²	2012	1. OG	6.189 €/m ²
5	15.01.2025	61 m ²	2010	1. OG	4.836 €/m ²
6	27.03.2025	70 m ²	2007	1. OG	5.643 €/m ²

Anmerkung:

Die Objekte befinden sich in einem Radius von 50 m bis 3500 m

- 1) Absolut vergleichbare Lage, vergleichbare Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit vergleichbarem Baujahr, Lage im 2. OG mit Balkon
- 2) Absolut vergleichbare Lage, vergleichbare Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit vergleichbarem Baujahr, Lage im Erdgeschoss mit Terrasse

- 3) Vergleichbare Lage, geringfügig lärmbelastet, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, vergleichbares Baujahr, Lage im 2. Obergeschoss mit Balkon
- 4) Absolut vergleichbare Lage, vergleichbare Wohnanlage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit vergleichbarem Baujahr, Lage im 1. OG mit Balkon
- 5) Vergleichbare Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbare durchgrünte Anlage, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, geringfügig älteres Baujahr, Lage im 1. Obergeschoss mit Balkon
- 6) Dezentrale Lage, schlechtere Infrastruktur, kleines zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vergleichbares Baujahr, Lage im 1. Obergeschoss mit Balkon

Die Lage und Infrastruktur der Vergleichsobjekte entspricht der des Bewertungsobjekts, eine Anpassung entfällt. Die schlechtere Wohnlage des Vergleichsobjekts Nr. 6 und die Geschosslagen werden an die Lage des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss mit großer Terrasse mit Zuschlägen angepasst. Der Gutachterausschuss des Landkreises Fürstentum Bruck ermittelt keine Kaufpreisunterschiede von vermieteten und unvermieteten Wohnungen. Hierfür werden die Untersuchungen des Gutachterausschusses München herangezogen. Diese ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 5 % geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Die vermietete Vergleichswohnung Nr. 4 wird mit einem Zuschlag an das Bewertungsobjekt angepasst, da im Rahmen einer Zwangsversteigerung für die vermietete Wohnung ein Sonderkündigungsrecht besteht.

Objekt	Preis	Vermietet	Wohnlage	Geschosslage/Ausrichtung	Summe	angepasster Preis
1	5.443 €/m ²		0,0 %	5,0 %	5,0 %	5.715 €/m ²
2	5.822 €/m ²		0,0 %	0,0 %	0,0 %	5.822 €/m ²
3	5.408 €/m ²		0,0 %	5,0 %	5,0 %	5.678 €/m ²
4	6.189 €/m ²	5,0 %	0,0 %	5,0 %	10,0 %	6.808 €/m ²
5	4.836 €/m ²		0,0 %	5,0 %	5,0 %	5.078 €/m ²
6	5.643 €/m ²		5,0 %	5,0 %	10,0 %	6.207 €/m ²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte wird gemäß der ivd Preisentwicklung 2023 bis Herbst 2025, für Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Wertentwicklung war in diesem Zeitraum um 1,5 % rück-läufig. Die Vergleichsobjekte werden - entsprechend der Wertentwicklung pro Monat - angepasst.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	5.715 €/m ²	07.06.2023	-1,5 %	5.629 €/m ²
2	5.822 €/m ²	24.07.2023	-1,5 %	5.735 €/m ²
3	5.678 €/m ²	28.11.2023	-1,0 %	5.621 €/m ²
4	6.808 €/m ²	21.02.2024	-1,0 %	6.740 €/m ²
5	5.078 €/m ²	15.01.2025	-0,5 %	5.053 €/m ²
6	6.207 €/m ²	27.03.2025	-0,5 %	6.176 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	5.629 €/m ²	5.826 €/m ²	unter 4.952 €/m ²	5.629 €/m ²	5.643 €/m ²
2	5.735 €/m ²			5.735 €/m ²	
3	5.621 €/m ²			5.621 €/m ²	
4	6.740 €/m ²		x		
5	5.053 €/m ²		über 6.700 €/m ²	5.053 €/m ²	
6	6.176 €/m ²		6.176 €/m ²		
				Mittelwert	5.643 €/m²

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 9

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
5.643 €/m ²	x 63,8 m ²	360.136 €

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 9 360.136 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 360.136 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Für den unter Abschnitt 4.4 des Gutachtens dargestellten Schaden besteht ein noch anhängiger Rechtsstreit. In welcher Höhe und innerhalb welchen Zeitraums eine Kostenerstattung durch die Verursacher erfolgen wird, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ein Darlehen aufgenommen. Die hieraus resultierende jährliche Mehrbelastung ist vorerst von den Eigentümern zu tragen.

Da der Ausgang des Rechtsstreits derzeit nicht absehbar ist und der Erwerber in diesen eintritt, wird ein pauschaler Abschlag von 5 % wertmindernd berücksichtigt.

360.136 €	x 5,0 %	-18.007 €
-----------	---------	-----------

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-18.007 €
---	------------------

Vergleichswert der Wohnung Nr. 9	342.129 €
	rd. 340.000 €

Kellerersatzraum

Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Fürstentfeldbruck werden keine Kaufpreise für Kellerräume ausgewertet. Für die Bewertung wurde von den vom Gutachterausschuss angegebenen Kaufpreisen, in denen Kellerräume enthalten sind, ein pauschaler Betrag von 5.000 € in Abzug gebracht. Der zu bewertende Kellerersatzraum wird pauschal mit 5.000 € bewertet.

5.000 €

Stellplatz im Parkhaus

In der Kaufpreissammlung sind keine Tiefgaragenstellplätze ausgewertet. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Fürstentfeldbruck werden Tiefgaragenstellplätze mit pauschal 15.000 € in Ansatz gebracht. Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz wird mit dem vom Gutachterausschuss angegebenen Preis in Ansatz gebracht.

15.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 175,15/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/34 und 39,22/10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flurstück 1512/33, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 29. Oktober 2025 mit

340.000 EURO

(in Worten: dreihundertvierzigtausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 1/102 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/35, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerersatzraum Nr. 1, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 29. Oktober 2025 mit

5.000 EURO

(in Worten: fünftausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 1/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung Puchheim, Flurstück 1512/57, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Parkgaragenstellplatz Nr. P7, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 29. Oktober 2025 mit

15.000 EURO

(in Worten: fünfzehntausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

München, den 27. November 2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.