



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 der 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Kellerabteil und Garten Nr. 35
und des oberirdischen Pkw-Stellplatzes Nr. S31
An der Biberwiese 9 in 82110 Germering



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 23. April 2025
Gefertigt am 14. Mai 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Wohnungsgrundbuch	5
3.	Grundstück	7
3.1.	Ortslage	7
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.4.	Erschließung	8
3.5.	Altlastenkataster	8
4.	Bauliche Anlagen	9
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung	9
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	10
4.3.	Baubeschreibung	11
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	12
5.	Gesamtbeurteilung	13
6.	Wertermittlungsverfahren	14
7.	Vergleichswert	15
7.1.	Erläuterungen	15
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	15
8.	Verkehrswert	19

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Aufteilungsplan, Grundrisse der Wohnung und des Kellerabteils Nr. 35
Anlage 4	Sondernutzungsrecht Waschmaschinenaufstellplatz, Gartenfläche und oberirdischer Kfz-Stellplatz S31
Anlage 5	Wohnflächenberechnung
Anlage 6 bis 8	Fotos

- ivd Immobilienmarktbericht
- 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 SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand in Anwesenheit der Eigentümerin am 23. April 2025 um 09:00 Uhr statt. Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden sowie der Keller mit Waschmaschinenraum und der Kfz-Stellplatz. Der Kellerraum konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Eigentümerin hat nur einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos der Ausstattungsstandards 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:	82110 Germering
Straße, Hausnummer:	An der Biberwiese 9

2.2. Wohnungsbuch

Amtsgericht: Fürstenfeldbruck
 Grundbuch von: Unterpaffenhofen
 Blatt: 9618

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 88,22/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Unterpaffenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses C1 gelegenen Wohnung mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet, zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz S31

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Gemäß § 22 GBO: berichtigt (Flst. 703/14 hinzugefügt)

703/16	An der Biberwiese, Verkehrsfläche	499 m ²
703/17	Nähe Kerschensteinerstraße, Gebäude- und Freifläche	1.024 m ²
703/19	Kerschensteinerstraße 155, 157, 159, Gebäude- und Freifläche	2.250 m ²
703/21	Am Bietricher Holz 19, Am Bietricher Holz 21, Am Bietricher Holz 23, Am Bietricher Holz 25, Am Bietricher Holz 27, Am Bietricher Holz 17a, Am Bietricher Holz 13, Kleßheimer Weg 20, Am Bietricher Holz 7, Am Bietricher Holz 11, Am Bietricher Holz 15, Kleßheimer Weg 22, Am Bietricher Holz 17, Am Bietricher Holz 9, Gebäude- und Freifläche	5.950 m ²
703/24	Am Bietricher Holz 1, 3, 5, Kerschensteinerstraße 149, 151, 153, Gebäude- und Freifläche	2.004 m ²
703/26	An der Biberwiese 1, 3, 5, 7, 9, Gebäude- und Freifläche	3.391 m ²
703/27	An der Biberwiese, Verkehrsfläche	315 m ²
703/28	Nähe Kerschensteinerstraße, Gebäude- und Freifläche	1.181 m ²
703/29	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	296 m ²
703/33	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	46 m ²
703/34	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	83 m ²
703/35	Am Bietricher Holz, Verkehrsfläche	40 m ²

Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Starkstromleitungsrecht für
a) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste.416, 416/2, 417, 417/2, 418, 420 Gem. Pasing (AG München)
b) die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)
- Lfd. Nr. 2 zu 1: Starkstromleitungsrecht für
a) den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste.3109, 3110, 3115 Gem. Kochel
b) den Freistaat Bayern
- Lfd. Nr. 3 zu 1: Transformatorenstationsrecht (Nr.8902) für Strom Germering GmbH, Germering
- Lfd. Nr. 9 zu 1: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Germering; gemäß Bewilligung vom 21.09.2001 (URNr.2296 C Not. Dr. Korte, München); Gleichrang mit Abt.II/10;
- Lfd. Nr. 10 zu 1: Schmutzwasserkanalrecht für den Amperverband Körperschaft d.ö.R., Eichenau; gemäß Bewilligung vom 21.09.2001 (URNr. 2296 0 Not. Dr. Korte, München); Gleichrang mit Abt.II/9;
- Lfd. Nr. 12 zu 1: Die Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 339/24)

Anmerkung:

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

Die lfd. Nrn. 1, 2, 3, 9 und 10 sind gegenseitig eingetragene Rechte der gesamten Wohnanlage, ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

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

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Kreisstadt Germering liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, der zum Regierungsbezirk Oberbayern gehört. Der Landkreis Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München; er weist in seinem östlichen Teil einen städtischen Charakter auf, während der westliche Bereich eher ländlich strukturiert ist. Die Stadt Germering liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises an den Nordwestausläufern der Münchner Schotterebene. Die Stadt Germering zählt mit 40841 Einwohnern zum 30.09.2024 zu den am dichtesten besiedelten Gemeinden im Landkreis.

Der Landkreis Fürstenfeldbruck liegt zwischen den Verkehrs- und Handelszentren München und Augsburg; er ist geprägt von mittelständischen Unternehmen der Industrie, des Handels, Handwerks und Dienstleistungsgewerbes mit einer leicht unterdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 3,7 % zum April 2025 (BRD 6,3 %, Bayern 4,0 %).

Die Stadt Germering, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist von München über die A 96 nach rd. 19 km in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn der Linie 8 bietet ab Germering-Unterpfaffenhofen eine Anbindung in regelmäßigem Takt an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 22 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der S- Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen ist vom Bewertungsobjekt mit dem Bus, Haltestelle Theodor-Heuss-Straße in ca. sieben Minuten erreicht; die Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt. Die Ortsmitte von Germering liegt rd. 3 km nordöstlich und ist mit dem Bus in rd. 15 Minuten erreicht; die Bushaltestelle Kerschensteiner Schule liegt 450 m entfernt.

Der Germeringer See, rd. 2,5 km nördlich des Bewertungsobjekts, bietet Freizeit- und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe. An Bildungseinrichtungen sind in Germering Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschulen, eine Realschule und zwei Gymnasien vorhanden. Die Grundschule ist in Ortsmitte, weiterführende Schulen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Einrichtungen sind in einer Vielzahl zu finden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Wohnanlage, in der das Bewertungsobjekt liegt, befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Germering und grenzt unmittelbar an den Westpark mit Spielplatz und Tennisplätzen. An den Westpark schließen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich wird die Wohnanlage durch die Kerschensteinerstraße, eine Durchfahrtsstraße, begrenzt. An der Biberwiese, an deren Nordwestseite das Bewertungsobjekt liegt, ist ein Anliegerweg, der von der Kerschensteinerstraße über die nach Westen abzweigende Straße Am Bietricher Holz und von da zu Fuß erreicht wird. Im Süden wird die Anlage durch ein neben dem Westpark mit einem Kindergarten bebauten Gebäude und im Norden von der Straße Am Lochholz begrenzt. Die weitläufige Wohnanlage erstreckt sich über ein vereinigt Flurstück mit 12 Flurstücknummern; sie wird über die Zufahrtsstraßen Am Lochholz, Kleßheimer Weg und Bietricher Holz erschlossen. Über Fußgängerwege werden die Hauszugänge der Anlage

erreicht. Die Wohnanlage besteht aus unterkellerten zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, Reihenhäusern, Einzelgaragenanlagen sowie einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Kerschensteinerstraße.

Das vereinigte Flurstück (s. Anlage) mit einer Grundstücksgröße von gesamt 25.588 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen polygonalen Grundstückszuschnitt und ist nahezu eben.

Die Mehrfamilienwohnhäuser sind zur An der Biberwiese nicht eingefriedet; die Vorgartenfläche ist mit Büschen begrünt. Die nördliche und westliche Grundstücksfläche, die den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsfläche zugeordnet ist, wird durch eine Hecke und einen Maschendrahtzaun gesichert.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Gemäß Auskunft des Bauamts der Stadt Germering definiert der Flächennutzungsplan das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche.

Es existiert kein Bebauungsplan; nach Auskunft des Bauamts Germering wird die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Weiterhin gilt die Abstandsflächen-, Gauben-, Freiflächengestaltungs- und Stellplatzsatzung.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Zufahrtsstraßen Am Bietricher Holz, Flurstück 703/22 und Kleßheimer Weg Flurstücke 703/15, 703/11, 703/13 stehen im Eigentum der Stadt Germering. Die weitere Erschließung erfolgt über Wege, die als Miteigentumsanteile den Eigentümern der Gesamtwohnanlage zugeordnet sind.

3.5. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft vom 05.05.2025 sind auf dem Grundstück An der Biberwiese 9 Gemarkung Germering, keine Altlasten vorhanden.

4. Bauliche Anlagen

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

Die 4,5-Zimmerwohnung Nr. 35 wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde anhand des Aufteilungsplans mit ca. 99,20 m² ermittelt, dabei ist die Fläche der Terrasse zu ½ enthalten (s. Anlage). Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde lt. Energieausweis 1987 fertiggestellt.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor; der Endenergieverbrauchswert vom 25.09.2024 ist mit 120,1 kWh/(m²a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten. Der Energieverbrauchswert entspricht einem für Bestandsgebäude durchschnittlichen Verbrauch.

Laut Jahresabrechnung 2023 betrugen die Bewirtschaftungskosten einschließlich Heizung, Kalt- und Warmwasser 4.905,84 € pro Jahr, das entspricht ca. 4,19 € pro m² beheizbare Wohnfläche pro Monat. Das Hausgeld beträgt ab 01.08.2024, 383 €/Monat.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für den Bauteil D wurde zum 31.12.2023 mit 28.220,51 € angegeben.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 29.10.2001 wird hier auszugsweise zitiert.

Zum Sondereigentum gehören:

- Alle nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums
- Der Fußbodenbelag samt Unterkonstruktion
- Der Wand- und Deckenputz
- Die Innentüren
- Die Loggien, Balkone und Dachterrassen
- Alle Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen jeder Art, ab der Abzweigung von der Hauptleitung bzw. ab dem Sicherungskasten
- Die gesamte sanitäre, elektrische, heiz- und lüftungstechnische und sonstige Einrichtung mit Zähl- und Messeinrichtungen
- Alle Sonnenschutzeinrichtungen
- Die zur Wohnung gehörenden Kellerabteile

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).

Wohnung Nr. 35

Die zu bewertende Wohnung Nr. 35 liegt im Haus C1, dem westlichen Kopfhaus der Anlage mit 10 Gebäuden die sich entlang des Erschließungsweges An der Biberwiese erstrecken. Der Hauseingang befindet sich an der Gebäudeostseite, drei Stufen tiefer als der Gehweg; er wird zusätzlich über eine Rampe erreicht. Eine freistehende Briefkastenanlage und der Hauseingang werden durch ein ziegelgedecktes Pultdach überdacht.

Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, einem Ober- und einem ausgebautem Dachgeschoss, ist mit einem Satteldach gedeckt. Die Geschosse mit je zwei Wohneinheiten pro Geschoss werden über ein Treppenhaus mit einer zweiläufigen Treppe erschlossen.

Die zu bewertende 4,5-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss Rechts; sie wird vom Hauseingang über vier Stufen erreicht. Die Wohnung ist nach Nordosten, Nordwesten und Südwesten ausgerichtet. Über einen Flur mit angrenzender Essdiele werden ein nach Südwesten ausgerichteter Wohnraum mit Zugang zum Garten an dem Sondernutzungsrecht besteht, ein innenliegendes Gäste-WC, ein Abstellraum, eine nach Nordosten orientierte Küche und eine Kammer sowie ein weiterer Flur erreicht. Von diesem Flur führen Zugangstüren zu einem nach Nordosten ausgerichteten Zimmer, zum innenliegenden Badezimmer und zwei nach Südwesten ausgerichteten Zimmern.

Das Sondernutzungsrecht am Garten wird durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet. Ein Fußgängertürchen führt vom Garten zu einem Fußweg, der die Kerschensteinerstraße und Am Bietricher Holz verbindet und in den der Weg An der Biberwiese einmündet. Die Gartenfläche hat eine Tiefe von ca. 13 m und eine Breite von ca. 14,5 m. Der zum Sondereigentum gehörende offene Kfz-Stellplatz S31 liegt an der Südwestseite des Kopfhauses, er wird über die Straße Am Bietricher Holz erreicht.

Laut Teilungserklärung wird das Sondernutzungsrecht am Garten als das Recht, „Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer allein zu Nutzen“ definiert.

Das Kellergeschoss wird über das Treppenhaus erreicht. Die Kellerabteile sind durch massive Wände unterteilt und mit Stahlblechtüren ausgestattet. Das Kellerabteil Nr. 35 ist ein Kellerraum mit den Abmessungen von ca. 5 m mal 3,38 m, ca. 16,9 m²; er wird durch einen Lichtschacht belichtet. Der Kellerraum konnte nicht von innen besichtigt werden.

Als Gemeinschaftsraum ist im Keller ein Waschraum vorhanden, in dem der Waschmaschinenabstellplatz Nr. A035 als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet ist.

In überdachten Unterstellplätzen sind Abstellflächen für Fahrräder vorhanden; der Unterstellplatz befindet sich gegenüber der Wohnanlage.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Massiv 36,5 cm
Innenwände:	Massiv, 24 cm und 11,5 cm dick
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Dachkonstruktion:	Satteldachkonstruktion

Ausbau der Wohnung

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen Objektwand in der Küche gefliest Gäste-WC ca. 1,50 m hoch gefliest, Badezimmer ca. 2 m hoch gefliest
Bodenbeläge:	Flur, Diele, Küche, Essplatz, Gäste-WC und Badezimmer gefliest Zimmer mit Laminatbelag
Türen:	Wohnungseingangstür als glattes, weiß beschichtetes Türblatt in Holzzarge Innentüren als glatte, weiß beschichtete Türblätter in Holzumfassungszargen
Fenster:	Weiß gestrichene Holzfenster bzw. -türen mit Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Durchschnittliche, dem Baualter entsprechende Ausstattung Gegensprechanlage vorhanden
Sanitärinstallation:	Gäste-WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Hänge-WC Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Heizungsanlage:	Erdgas-/ Heizöl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt, Handtuchheizkörper im Badezimmer und Gäste-WC
Sonstiges:	Küchenmöblierung ist älter als 10 Jahre und wird nicht bewertet Überdachte Terrasse in Alurahmenkonstruktion, Überdachung aus gekippten Kunststoffstegplatten, die durch einen Hagelschaden defekt sind

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 und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermitteln einen gepflegten und instandgehaltenen Eindruck wie auch die Außenanlagen.

Laut Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 25.07.2023, 24.11.2023, 24.07.2024 und 10.12.2024 wurden folgende Punkte erläutert bzw. beschlossen:

- Erneuerung beider Heizkessel; die Kosten von 350.000 € werden der Instandhaltungsrücklage entnommen
- Erneuerung der Unterstation im Bauteil C. Die Kosten werden über eine Sonderumlage finanziert.
- Für die Erneuerung der Fernwärmeleitung wird für die Erstellung des Entwurfskonzepts, der Ausführungsplanung, der Ausschreibung, der Angebotsprüfung, der Vergabe, der Baubegleitung und der Rechnungsprüfung ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Kosten von 70.000 € werden über die Rücklage beglichen
- Erneuerung der Garagenfuge, Tiefgarage Süd. Die Finanzierung von 20.000 € erfolgt über die Rücklagen

Sondereigentum, Wohnung Nr. 35

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter und Ausstattungsstandard entsprechenden Zustand. Folgender Zustand bzw. Schäden wurden festgestellt:

- Unsaniertes ehemaliges Wasserschaden, verursacht durch die darüberliegende Wohnung; sichtbare Stockflecken in einem Zimmer an den Wänden unter der Decke
- Malerarbeiten in der gesamten Wohnung an Wänden, Decken und Fenstern erforderlich
- Austausch der defekten Kunststoffstegplatten der Terrassenüberdachung, die durch einen Hagelschaden defekt sind
- Durchführung fachgerechter Rückschnitte an Sträuchern, Hecken und Zierpflanzen, die Rasenfläche ist neu zu begrünen

5. Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Stadtrand von Germering und grenzt unmittelbar an den Westpark mit Spielplatz, Tennisplätzen, sowie dem Freibad von Germering. An den Westpark schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Infrastruktur wird als durchschnittlich beurteilt; die Ortsmitte und der S-Bahnhof sind mit dem Bus, das Erholungsgebiet Germeringer See ist mit dem Pkw schnell erreicht. Die Lage wird insgesamt als sehr gute Wohnlage beurteilt.

Die weitläufige Wohnanlage ohne Verkehrslärm, die über Fußwege erschlossen wird, ist stark durchgrünt. Die zu bewertende 4,5-Zimmerwohnung mit ca. 99 m² liegt im Erdgeschoss und ist mit dem Sondernutzungsrecht an der nach Südwesten orientierten Gartenfläche verbunden. Der Wohnraum mit überdachter Terrasse wird durch Büsche entlang der Südwestgrenze vor Einblicken geschützt. Die Raumaufteilung und die Zimmergrößen sind ausgewogen, gut möblierbar und querlüftbar. Die Wohnung vermittelt einen guten, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard.

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 Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende zeitnahe Verkäufe in vergleichbarer Lage wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind Pkw-Stellplätze nicht enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	02.10.2024	42 m ²	2024	EG	nein	9.524 €/m ²
2	21.10.2024	98 m ²	2002	EG	ja	5.612 €/m ²
3	15.01.2024	65 m ²	1995	EG	ja	6.354 €/m ²
4	18.05.2024	55 m ²	2024	EG	nein	7.918 €/m ²

Anmerkung:

- 1) Zentrale, durchschnittliche Lage an einer Durchfahrtsstraße, weniger durchgrünt, bessere Infrastruktur, Entfernung zur Ortsmitte ca. 600 m, kürzere Entfernung zur S-Bahnhaltestelle, Lage im Erdgeschoss mit Gartenanteil und Terrasse in einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, Neubau
- 2) Einfachere Ortsrandlage, in zweiter Reihe, weniger durchgrünt, durchschnittliche Infrastruktur, Entfernung zur Ortsmitte ca. 1,1 km und 1,8 km zur S-Bahnhaltestelle, Lage im Erdgeschoss mit Gartenanteil und Terrasse in einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vergleichbares Baujahr, vermietet
- 3) Durchschnittliche zentralere Lage an einer Durchfahrtsstraße, wesentlich weniger durchgrünt, bessere Infrastruktur, Entfernung zur Ortsmitte ca. 650 m und 1,2 km zur S-Bahnhaltestelle, Lage im Erdgeschoss mit Gartenanteil in einem 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vergleichbares Baujahr, vermietet
- 4) Durchschnittliche Lage an einer Durchfahrtsstraße, wesentlich weniger durchgrünt, bessere Infrastruktur, Entfernung zur Ortsmitte ca. 600 m und 750 m zur S-Bahnhaltestelle,

Lage im Erdgeschoss mit Gartenanteil und Terrasse in einem 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, Neubau

Die individuelle, schlechtere Lage der Vergleichsobjekte wird mit Zuschlägen an die ruhige, durchgrünte und ansprechende Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Die Objekte Nrn. 1 und 4 sind Neubauobjekte, die mit einem Abschlag - entsprechend der vom ivd ermittelten prozentualen Differenz der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau- und Bestandsobjekte in vergleichbaren Lagen – angepasst wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Fürstenfeldbruck wertet die Differenz der Kaufpreise von vermieteten und unvermieteten Wohnungen nicht aus. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 9% geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Die Auswertung wird für die Bewertung herangezogen. Die vermieteten Vergleichsobjekte werden mit einem Zuschlag angepasst, da für die zu bewertende Wohnung, die von der Eigentümerin bewohnt wird, im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht besteht.

Objekt	Preis	Lage	Baujahr	Vermietet	Summe	angepasster Preis
1	9.524 €/m ²		-23,0 %		-23,0 %	7.333 €/m ²
2	5.612 €/m ²	5,0 %		9,0 %	14,0 %	6.398 €/m ²
3	6.354 €/m ²	2,5 %		9,0 %	11,5 %	7.085 €/m ²
4	7.918 €/m ²	2,5 %	-23,0 %		-20,5 %	6.295 €/m ²

Aus diesen angepassten 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	angepasster Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	7.333 €/m²	6.778 €/m²	unter	Keine	6.778 €/m²
2	6.398 €/m²		5.761 €/m²		
3	7.085 €/m²		über		
4	6.295 €/m²		7.794 €/m²		
Mittelwert					6.778 €/m²

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung mit Terrasse, Garten und Kellerabteil:

Mittelwert
6.778 €/m²

Wohnfläche
x 99,2 m²

Vergleichswert
672.378 €

Vorläufiger Vergleichswert

672.378 €

Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**672.378 €****Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Bezogen auf das Baujahr werden übliche Mängel und Schäden sowie Abnutzungen wertmindernd berücksichtigt sowie der alte Wasserschaden an Wänden und Decke.

Die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, können aber deutlich davon abweichen, maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

99,20 m ²	-250 €/m ² Wfl.	-24.800 €
----------------------	----------------------------	-----------

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale**-24.800 €****Vergleichswert der Wohnung mit Terrasse, Garten und Kellerabteil Nr. 35****647.578 €**

Der ermittelte Vergleichswert entspricht einem Preis/ m² Wohnfläche von

647.578 €	/ 99,2 m ²	rd. 6.528 €/m²
-----------	-----------------------	----------------------------------

Der Vergleichswert liegt rd. 18 % über dem durchschnittlichen Preis gemäß ivd Preisspiegel Bayern, Herbst 2024. Für Bestandswohnungen in sehr guter Lage in Germering wurden durchschnittlich 5.500 €/m² ermittelt. Bei den Auswertungen, handelt es sich jedoch um durchschnittliche 3-Zimmerwohnungen. Für die zu bewertende Wohnung, die über einen großen Gartenanteil und eine Terrasse verfügt, mit Lage in einer sehr ruhigen und ansprechenden Wohnanlage, wird der höhere Vergleichswert, der von vergleichbaren Wohnungen abgeleitet wurde, als angemessen erachtet.

Offener Stellplatz Nr. S31

Als Wertansatz für den oberirdischen Stellplatz, Stellplatz im Freien, wird der durchschnittliche Kaufpreis der vom Gutachterausschuss des Landkreises Fürstentum Bruck ausgewerteten Kaufpreise aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2022 zugrunde gelegt.

8.000 €

**Vergleichswert der Wohnung mit Terrasse, Garten, Kellerabteil
Nr. 35 und offenem Stellplatz Nr. S31**

**655.578 €
rd. 650.000 €**

Digitale Kopie

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 88,22/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Unterpfaffenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses C1 gelegenen Wohnung mit Kellerraum Nr. 35, dem Sondernutzungsrecht an dem Garten und dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. S 31, An der Biberwiese 9 in 82110 Germering, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 23. April 2025 mit

650.000 EURO

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

München, den 14. Mai 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.