

Hubert U. Rau

Dipl.-Betriebswirt (VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern)

RAU ImmoBewertung - Dachauer Str. 15 - 85764 Oberschleißheim

Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstr. 18

82515 Wolfratshausen

**Komprimierte Internetversion
mit reduzierter Druckqualität**

Dachauer Str. 15

85764 Oberschleißheim

Telefon: 0157/ 552 553 34

Internet: www.rau-immobilienbewertungen.de

eMail: hubert.rau@rau-immobilienbewertungen.de

Datum: 20.10.2025

Az.: 2025/RIB/0045

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Holzkirchen, Blatt 8600, eingetragenen **142/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 19 mit zwei Stellflächen.**



Az. des Amtsgericht Wolfratshausen:

1 K 11/25

Wertermittlungstichtag

07.08.2025

Verkehrswert Laden inkl. Stellplätze:

174.000 €

Ausfertigung Nr. ____

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude/ Nebeneinrichtungen	14
3.3.1	Nebengebäude/ Nebeneinrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4	Außenanlagen	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum und ohne Sondernutzungsrechte.....	14
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten für Wohnungs- bzw. Teileigentum	14
3.5	Sondereigentum an dem Laden im EG.....	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14

3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.5.3	Zustand des Sondereigentums	15
3.6	Sondernutzungsrechte	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung	22
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
4.5	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen, Abkürzungsverzeichnis und verwendete Literatur	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Abkürzungsverzeichnis	29
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus und an einem Hub-Doppel-Stellplatz mit zwei Stellflächen
Objektadresse:	Münchner Str. 34 83607 Holzkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzkirchen, Blatt 8600
Katasterangaben:	Gemarkung Holzkirchen, Flurstück 693, Fläche 710 m ² lt. Grundbuch

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 25.04.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025, entspricht dem Ortstermin
Qualitätsstichtag:	07.08.2025, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.08.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Außenbesichtigung samt Treppenhaus und Kellerräume.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige mit seinem Mitarbeiter
Eigentümer:	XXX (bedeutet im Folgenden: anonymisiert; dem Gericht bekannt)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Beteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Es fehlen sämtliche WEG-relevante Unterlagen wie Name der Hausverwaltung, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Erhaltungsrücklagenstände, Außenstände etc. Zudem fehlen alle mietrelevanten Unterlagen wie Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen etc. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte, Stadtplan, Liegenschaftskarten digital und als Luftbild (alle lizenziert)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baubeschreibung, Baugenehmigung
- Informationen zur Mikro- und Makrolage
- Vergleichskaufpreise vom 24.06.2025
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Miesbach 2023
- Preisspiegel des IVD „Bayern Gewerbeimmobilien“ Frühjahr 2024 und 2025
- Urkunden zu Abteilung II:

URNr.	Datum
P 2763/2016	09.11.2016
P 170/2019	07.01.2019
P 1304/2016	13.06.2016
20/2019	07.01.2019
UVZ-Nr. 1600/2024	04.12.2024
UVZ-Nr. P 640/2023	02.02.2023
2324	23.09.1985
3001	20.12.1961
299/1981U	19.02.1981

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis: Die Gewerbe- und Wohneinheiten, die Kellerabteile und die Stellplätze konnten nicht von innen besichtigt werden.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Miesbach
Ort und Einwohnerzahl:	siehe Mikro-, Makrolage in Anlage 5
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	siehe Mikro-, Makrolage in Anlage 5
demografische Struktur	siehe Mikro-, Makrolage in Anlage 5

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	siehe Mikro-, Makrolage in Anlage 5
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Durch die im Süden vor dem Bewertungsobjekt verlaufende überörtliche Münchner Straße geht eine erhebliche Lärmbelastung aus, die grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Bewertungseinheit darstellt. Dieser nachteilige Einfluss wird jedoch durch die mit der exponierten Lage verbundene gute Sichtbarkeit und die damit einhergehende werbliche Attraktivität für die gewerblich genutzte Einheit kompensiert. Insgesamt ergibt sich hieraus keine Wertminderung.
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 31 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 47 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 710,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u>
-------------------	--

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit starkem Verkehr; das Bewertungsgrundstück wird über eine Parallelstraße der Münchner Straße befahren
Straßenausbau:	Hauptstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Belastungen der Abteilung II und III werden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 vor. Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen (Anlage 10). Auftragsgemäß sollen die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1-11 eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden. Hiernach bestehen folgende Eintragungen: - 1. <i>Recht zur Errichtung und Belassung des Erweiterungsbaus mit der Brandmauer auf der Grenze Flst. 693 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 694.</i> Flst. 694 grenzt nicht (mehr) an den Bewertungsgrund. Insofern sieht der
---------------------------------------	---

Sachverständige keinen Werteinfluss.

- 2., 3. *Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 692 und den Freistaat Bayern.*

Da das Recht die Bebauung der Flst. 693 sowie dessen Nutzung nicht einschränkt ist die Eintragung ohne Werteinfluss.

- 4. und 5. *Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692 und dem Freistaat Bayern.*

Da das Bauverbot die Bebauung der Flst. 693 sowie dessen Nutzung nicht einschränkt, ist die Eintragung ohne Werteinfluss.

- 6. und 7. *Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht und Immissionsduldungsverpflichtung) – befristet- für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 682 und dem Freistaat Bayern.*

Die Ausübung dieser Dienstbarkeit ist bis 2042 befristet. Regelungen dieser Dienstbarkeit schränken nicht die Bebauung des Flst. 693 ein, da es sich um ein Unterbau-, Geh-, und Fahrrecht handelt. Die Immissionen sind als gering einzuschätzen und somit nicht wertrelevant.

- 8. und 9. *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 692 und dem Freistaat Bayern.*

Da das Recht die Bebauung der Flst. 693 sowie dessen Nutzung nicht einschränkt, ist die Eintragung ohne Werteinfluss.

- 10. Und 11. *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 2915 Flurstück. 692 und dem Freistaat Bayern.*

Diese Grunddienstbarkeit gilt nur im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf dem herrschenden Grundstück (Neubau, Renovierung, Sanierung, Umbau, Abriss). Da das Recht die Bebauung der Flst. 693 sowie dessen Nutzung nicht dauerhaft einschränkt, ist die Eintragung ohne Werteinfluss.

Hinweis: Für die Einschätzung dieser Wertrelevanzen kann der Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Anmerkung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks

ermittelt. Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht sieht in Bayern kein Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut Online-Recherche nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GF 570 = 570 m² Grundfläche (max.);

WH 10,00 = max. zulässige Wandhöhe (in Meter)

Innenbereichssatzung:

laut Online-Recherche liegt das Bewertungsobjekt in keinem Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

laut Online-Recherche liegt das Bewertungsobjekt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

laut Online-Recherche unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Verfügungs- oder Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei eingestuft.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 7 Einheiten, davon zwei Gewerbeeinheiten, fünf Hub-Doppel-Parker mit je zwei Parkflächen und drei Einzelstellplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Bewertungseinheit samt Stellplätzen scheint am Wertermittlungstichtag vermietet zu sein.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 35 % (bezogen auf die Mietflächen); 3-geschossig (Hanggrundstück); unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	vermutlich 2019
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 560 m ² ; die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde nicht überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <u>nicht</u> vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Zugang zum Laden ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, künstlerisch gestalteter Putz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Praxis mit Lager, Keller, Haustechnik

Erdgeschoss:

Laden (Bewertungseinheit), Wohneinheit

Obergeschoss:

zwei Wohneinheiten

Dachgeschoss:

zwei Wohneinheiten

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	Umfassung: vmtl. Stahlbeton; Trennwände: vermutlich Ziegel
Umfassungswände oberhalb des Kellers:	Ziegel, 3-lagiger Putz
Innenwände:	Ziegel
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, Hauseingang gepflegt
Dach:	Pfettendachstuhl, Zwischensparrendämmung, Flachdachpfannen, Satteldach, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	k. A.

Heizung:	Anschluss an die Fernwärme mit Übergabestation
Lüftung:	vermutlich dezentrale Wohnraumlüftung
Warmwasserversorgung:	k. A.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Lichtschächte, Balkone, 6 Dachgauben, Schneefanggitter, Holzverkleidung Eingangstüren zu Gewerbeeinheiten, französische Gitter Fenster EG und OG, Parkplatzschranke manuell
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Die folgende Auflistung von Mängeln, die sich im Gemeinschaftseigentum des Mehrfamilienhauses befinden, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beruht auf Erkenntnissen beim Ortstermin: - Dachflächenfenster Treppenhauskopf: vermutlich Steuerung lose - Heizungsanlage im Heizraum tropft (am Ortstermin hörbar) - diverse Risse im in den Wänden des Treppenhauses - Ortgang Straßenseite: Farbe blättert ab - KG Gewerbeeingang: Holzverkleidung marode vgl. Fotos in der Anlage 9. Der Sachverständige sieht die Mängel als nicht wertrelevant an. Durch das Ansparen einer Erhaltungsrücklage können diese Mängel sukzessive in der Zukunft beseitigt werden. Das wahrscheinliche Fehlen einer Instandhaltungsrücklage wird vom Sachverständigen im Wert berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt in den durch den Sachverständigen besichtigten Flächen nicht vor.

3.3 Nebengebäude/ Nebeneinrichtungen

3.3.1 Nebengebäude/ Nebeneinrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Hub-Doppel Stellplätze, ebenerdige Stellplätze

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum und ohne Sondernutzungsrechte

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten für Wohnungs- bzw. Teileigentum

sechs Hub-Doppel-Stellplätze;
drei ebenerdige Stellplätze;
Sondernutzungsrecht Garten/ Terrasse, der Gewerbeinheit 1 (grün) und der Wohneinheit 2 (pink) zugeordnet

3.5 Sondereigentum an dem Laden im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Laden im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Hierzu findet sich in der Teilungserklärung:

3. 142/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Nr. IV. der Urkunde bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss gelegenen **Laden**, im Aufteilungsplan (Anlage 3) mit Nr. 3 bezeichnet.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 80,08 m²;
die Nutzflächenberechnung wurde nicht überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Der Laden hat folgende Räume:
1 Ladenfläche, 1 Bad;

Der Laden ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Ladenfläche. 75,30 m² außenseitig gelegen
- Bad rd. 4,78 m² innenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

vermutlich ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Bewertungseinheit konnte nicht begangen werden. Das Innere des Ladens war dem Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich – die Ausstattung und der Zustand des Ladens sind dem Verfasser daher nicht bekannt. Das Amtsgericht Wolfratshausen ordnete mit Schreiben vom 30.04.2025 eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck an, falls eine Innenbesichtigung nicht möglich ist. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Diese Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie die verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Auch Baumängel und Bauschäden an der Eigentumseinheiten sowie Unterhaltungs- und Sanierungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden bzw. Sanierungs- und Unterhaltungsstau einerseits sowie eine von den vorliegenden Unterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Ladens andererseits werden durch einen Risikoabschlag berücksichtigt (vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

3.5.3 Zustand des Sondereigentums

Zustand: Mangels Zugangs keine Aussage möglich

3.6 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte: an dem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 19 mit zwei Stellflächen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 142/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 19 mit zwei Stellflächen zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	
Holzkirchen	8600	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Holzkirchen	693	710 m ² lt. Grundbuch

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Vom Gutachterausschuss konnten keine verwendbaren Bodenwerte von unbebauten Grundstücken in ausreichender Anzahl aus Verkäufen in dieser Lage genannt werden. Das direkt Vergleichspreisverfahren scheidet damit aus. Der Sachverständige hält den Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für verwendbar. Es kommt somit das indirekte Vergleichspreisverfahren mittels Bodenrichtwerten zur Anwendung.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	710 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.600,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.08.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.600,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	710	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.600,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.600,00 €/m ²	
Fläche	× 710 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=1.136.000,00 € <u>rd. 1.140.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 insgesamt 1.140.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert beträgt am 01.01.2024 1.600 €/m². Die Aufzeichnungen des Sachverständigen sowie die Ergebnisse von Gesprächen mit Gewerbeimmobilienmaklern und die Marktrecherche ergaben keine signifikante Preisänderung des Grunds zwischen 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 07.08.2025. Es erfolgt somit keine Anpassung des BRW 01.01.2024 auf den Wertermittlungstichtag; der Anpassungsfaktor ist 1,0.

E2

Der GAA gibt zum Bodenrichtwert keine Grundstücksgröße an. Insofern erfolgt bei diesem Kriterium keine Anpassung.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 142/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 142/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	161.880,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=161.880,00 € <u>rd. 162.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 162.000,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenetragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung

marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden EG links	80,08		-	k. A.	k. A.
	2	Stellplätze		2,00	-	k. A.	k. A.
Summe			80,08	2,00		k. A.	k. A.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden EG links	80,08		10,50	840,84	10.090,08
	2	Stellplätze		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			80,08	2,00		960,84	11.530,08

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** liegt dem **Sachverständigen nicht vor**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.530,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.008,22 €
jährlicher Reinertrag	= 9.521,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,80 % von 162.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 7.776,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.745,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 74 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,185
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 35.240,18 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 162.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 197.240,18 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 197.240,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 23.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 174.240,18 €
	rd. 174.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächenermittlung wurde aus Unterlagen der Baubehörde entnommen. Der Sachverständige unterstellt die Richtigkeit der Flächen; vor Ort konnte keine Überprüfung der Werte erfolgen.

Rohertrag

Dem Sachverständigen wurde kein Mietvertrag für die Bewertungseinheit vorgelegt. Anhand einer Online-Recherche ermittelt der Sachverständige vier verwendbare Vergleichsmieten. Im Mittel ergibt sich hieraus eine marktübliche Miete für Gewerbeeinheiten in Holzkirchen nach Abzug eines Angebotsabschlags i.H.v. 5 % von 10,50 €/m² ($(10 \text{ €/m}^2 + 12 \text{ €/m}^2 + 11,0 \text{ €/m}^2 + 10,7 \text{ €/m}^2) / 4 \times 0,95 = \text{rd. } 10,5 \text{ €/m}^2$). Zur Plausibilisierung werden die Preisspiegel des IVD „Bayern Gewerbeimmobilien“ Frühjahr 2024 und 2025 herangezogen. Daraus geht hervor, dass die Büro-, Praxen- und Ladenmieten in Holzkirchen im Zeitraum 2024–2025 im 1a-Geschäftskern für kleinere Einheiten (ca. 60 m²; Bewertungsobjekt ca. 80 m²) bei rund 10,50 €/m² stagnierten. Der Sachverständige erachtet daher eine Marktmiete von 10,50 €/m² für die vorliegende Bewertung als angemessen und verwendbar.

Für die Stellplätze wurden ebenfalls per Online-Recherche marktübliche Mieten ermittelt. Diese belaufen sich, nach Abzug eines Angebotsabschlags i.H.v. 5 % auf rd. 60 €/ Stellplatz und Monat. Der Sachverständige hält diesen Preis für zutreffend.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden anhand der Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 ermittelt.

Verwaltungskosten Gewerbe und Stellplätze:

3 % des Rohertrags.

Instandhaltungskosten:

Dem Sachverständigen wurde kein Mietvertrag des Ladens vorgelegt. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass es sich um für Gewerbe typische Double Net Mietverträge handelt. Dabei trägt der Mieter neben der Nettokaltmiete auch sämtliche Betriebskosten; die Kosten für Dach und Fach verbleiben beim Vermieter. Laut ImmoWertV 2021, Anlage 3, II., 2. Instandhaltungskosten, fallen 100 % der Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wie Büros, Praxen, Geschäfte etc. an, sofern der Vermieter die Kosten für Dach und Fach – wie vorliegend - trägt. Am Wertermittlungsstichtag belaufen sich die Instandhaltungskosten auf 14 €/ m² und Jahr.

Der Sachverständige setzt für den oberirdischen Stellplatz des Hub-Doppel-Stellplatzes mit 27 € je Jahr rd. 25 % und für den unteren Stellplatz mit 53 € je Jahr rd. 50 % der Jahresinstandhaltungskosten eines Tiefgaragenstellplatzes an. Insgesamt ergeben sich damit 80 € je Jahr für den Hub-Doppel-Stellplatz.

Mietausfallwagnis:

4 % des Rohertrags.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	345,90 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 80,08 m ² × 14,00 €/m ² Garagen (Gar.) 2 Gar. × 40,00 €	1.121,12 € 80,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	461,20 €
Summe		2.008,22 €

Liegenschaftszinssatz

Weder der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach noch benachbarte Landkreise weisen in ihren Immobilienmarktberichten Liegenschaftszinssätze (LSZ) aus. Aus diesem Grund wird auf die Empfehlungen des IVD zu den LSZ zurückgegriffen.

Das Bewertungshaus weist einen Gewerbeanteil von rd. 35 % auf.

Der IVD nennt in seinen Empfehlungen zu Liegenschaftszinssätzen aus 01.2024 folgende LSZ: Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Gewerbeanteil von 20-80 % mit einer mittleren Spanne von 4,0 % bis 7,5 % (Mittelwert: 5,75 %).

Grundsätzlich bildet der LSZ das mit der Immobilie verbundene wirtschaftliche Risiko ab. Je niedriger der LSZ, desto niedriger das Risiko und höher der Wert. Der LSZ verhält sich damit umgekehrt proportional zum Wert. Für die Ableitung des angepassten Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende Grundsätze:

Abschlag vom Mittelwert des LSZ	Zuschlag zum Mittelwert des LSZ
Gute bis sehr gute Lage	Schlechte bis sehr schlechte Lage
Große Nachfrage	Geringe Nachfrage
Wachsende Bevölkerung	Abnehmende Bevölkerung
Gute Drittverwendungsfähigkeit	Geringe Drittverwendungsfähigkeit
Geringes bis besonders geringes wirtschl. Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschl. Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko

Diese Einflussfaktoren stellen sich beim Bewertungsobjekt wie folgt dar:

- Gute bis sehr gute Lage für Büro, Praxen und Ladengeschäfte; gute Anbindung ans Straßen- und öffentliche Verkehrsnetz (Tendenz zum Abschlag)
- Die Nachfrage nach derartigen Läden wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage am WES als mittelmäßig eingeschätzt (keine Tendenz)

- Die Zuwanderung in die Gemeinde ist im Vergleich zur nationalen Entwicklung unterdurchschnittlich (Tendenz zum Zuschlag)
- Gute Drittverwendungsfähigkeit, aufgrund flexibler Grundrissgestaltung (Tendenz zum Abschlag)
- Das wirtschaftliche Risiko wird als moderat beurteilt (keine Tendenz)

Hieraus ergibt sich eine leichte Tendenz zu einem Abschlag vom Mittelwert des LSZ, der damit im Bereich zwischen 4,0 und 5,75 % liegt. Der Sachverständige hält einen LSZ von 4,8 % im vorliegenden Bewertungsfall für zutreffend.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Diese sind hier nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde aus Anlage 1 der ImmoWertV2021 entnommen und beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund des geringen Alters der Immobilie (Baujahr ca. 2019) ist das Gebäude in einem guten Zustand und weist somit eine Restnutzungsdauer von 74 Jahren auf (80 Jahre – (2025-2019) = 74 Jahre)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-23.000,00 €
• Fehlendes Kellerabteil/ Lagerraum	-10.000,00 €
• Risiko fehlende Erhaltungsrücklage	-3.000,00 €
• Risikoabschlag Außenbesichtigung	-10.000,00 €
Summe	-23.000,00 €

Fehlendes Kellerabteil/Lager

Der Bewertungseinheit ist kein Kellerabteil/Lager zugeordnet. Im Haus vorhandene Kellerabteile befinden sich lt. Teilungserklärung in einem separaten Teileigentum. Potenzielle Käufer am Markt verlangen Kellerabteile/Lager, gerade, wenn der Grundriss der Einheit keine separate Abstellmöglichkeit bietet. Sachverständig wird ein pauschaler Abschlag von

10.000 € vorgenommen.

Risiko fehlende Erhaltungsrücklage

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lagen dem Sachverständigen keine Informationen über das Vorhandensein oder die Höhe der Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die Erfahrung des Sachverständigen zeigt, dass Wohn- und Geschäftshäuser, welche bereits nach WEG geteilt sind, sich aber in einer Hand befinden, häufig über keine Erhaltungsrücklage verfügen, obwohl dies in der Teilungserklärung verpflichtend gefordert ist. Sachverständig wird ein pauschaler Abschlag von 10 €/m² p. a., also 10 €/m² x rd. 80 m² * 5 Jahre = rd. 4.000 € vorgenommen. Am Ortstermin geringfügig festgestellte Mängel im Gemeinschaftseigentum müssen nicht sofort beseitigt werden und können über eine künftig angesparte Rücklage beseitigt werden.

Risikoabschlag Außenbesichtigung:

Die Bewertungseinheit konnte lediglich von außen besichtigt werden. Da der tatsächliche Zustand der Gewerbeeinheit und etwaige Baumängel und -schäden unbekannt ist, werden pauschal 5 % des vorläufigen Ertragswerts der Gewerbeeinheit in Abzug gebracht, da ein Käufer der Einheit das Risiko von einem potenziellen Sanierungs- und Unterhaltungsstau auf sich nimmt.

5 % von rd. 197.000 € = rd. 10.000 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **174.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 142/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 19 mit zwei Stellflächen,

Teileigentumsgrund- buch	Blatt	
Holzkirchen	8600	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holzkirchen	./.	693

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

174.000 €

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Oberschleißheim, den 20.10.2025

Hubert U. Rau

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, Abkürzungsverzeichnis und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

5.2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber, Auftraggeberin
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GAA	Gutachterausschuss
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss

REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

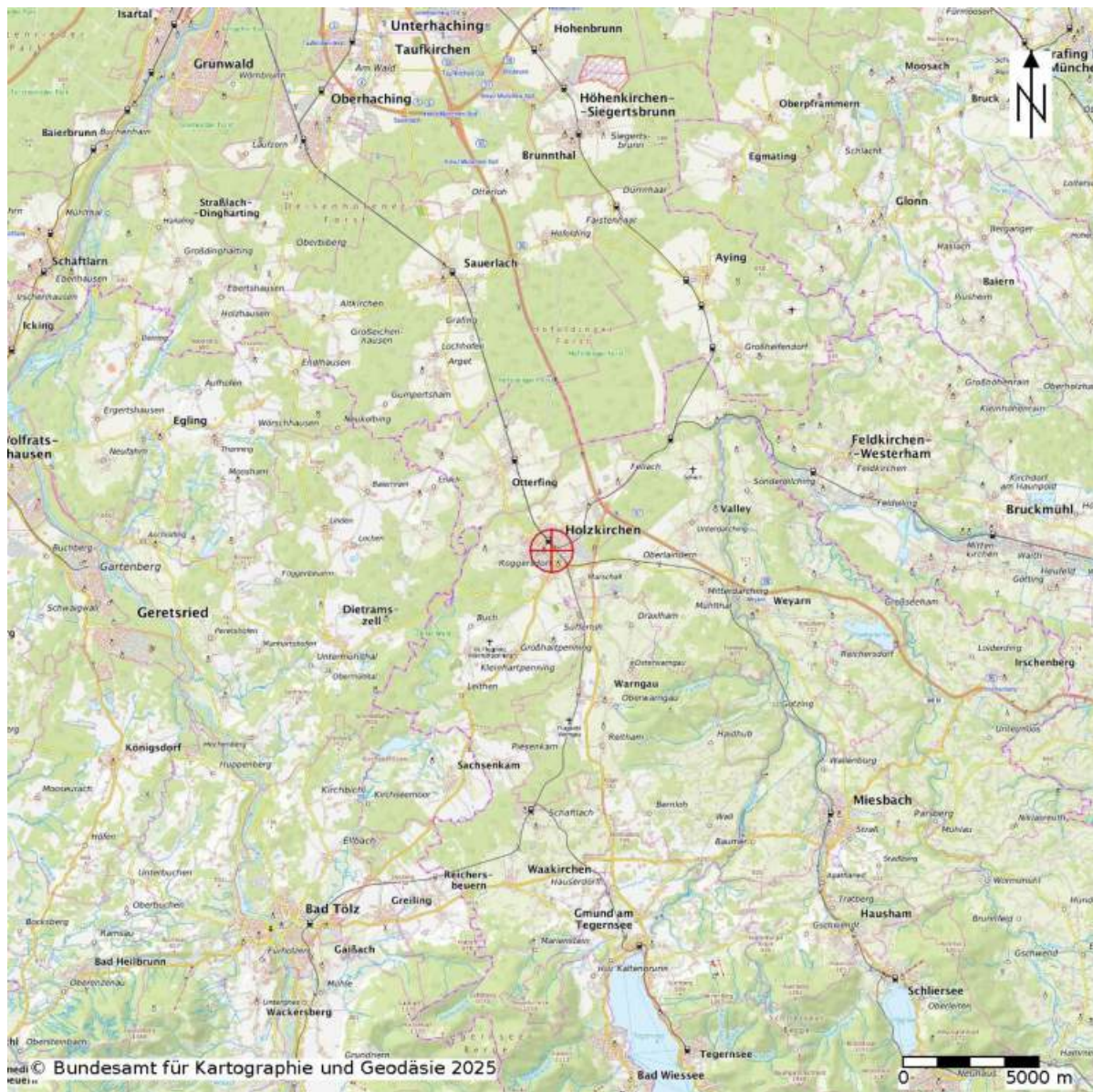
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr 2025
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2025
- [6] Kleiber, Wolfgang (2023), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien, 10. Auflage, Köln
- [7] Kröll Ralf u.a. (2015), Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage, Köln
- [8] Kleiber Online-Datenbank
- [9] Rössler, Rudolf, Kleiber, Wolfgang u.a. (2004), Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand, 8. Auflage, München
- [10] Meißner, Jörg (2004), Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, De Gruyter, München

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte digital mit Markierung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte Luftbild mit Markierung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Mikro- Makrolage
- Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 19, Schnitte
- Anlage 7: Berechnungsgrundlagen
- Anlage 8: Fotodokumentation
- Anlage 9: Fotodokumentation Mängel
- Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

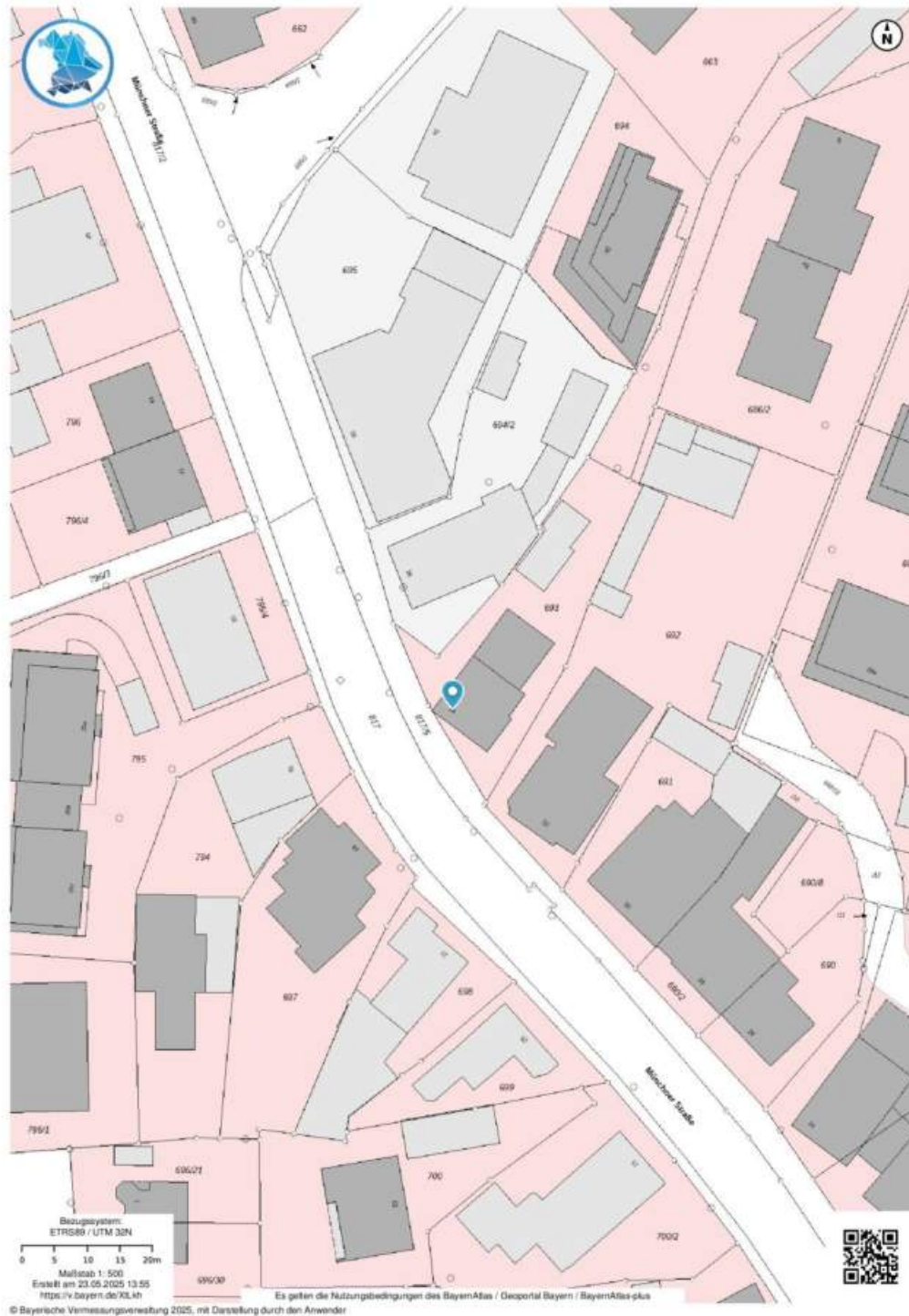
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte digital mit Markierung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte Luftbild mit Markierung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 1 von 5



geoport

WOHNLAGE KOMPAKT
Münchner Str. 34
83607 Holzkirchen , Oberbay

INHALT
Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung
03658808 vom 04.09.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parzevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de
Für alle bei uns gemachten Verträge und Dienstleistungen gilt in der aktuellen Form.

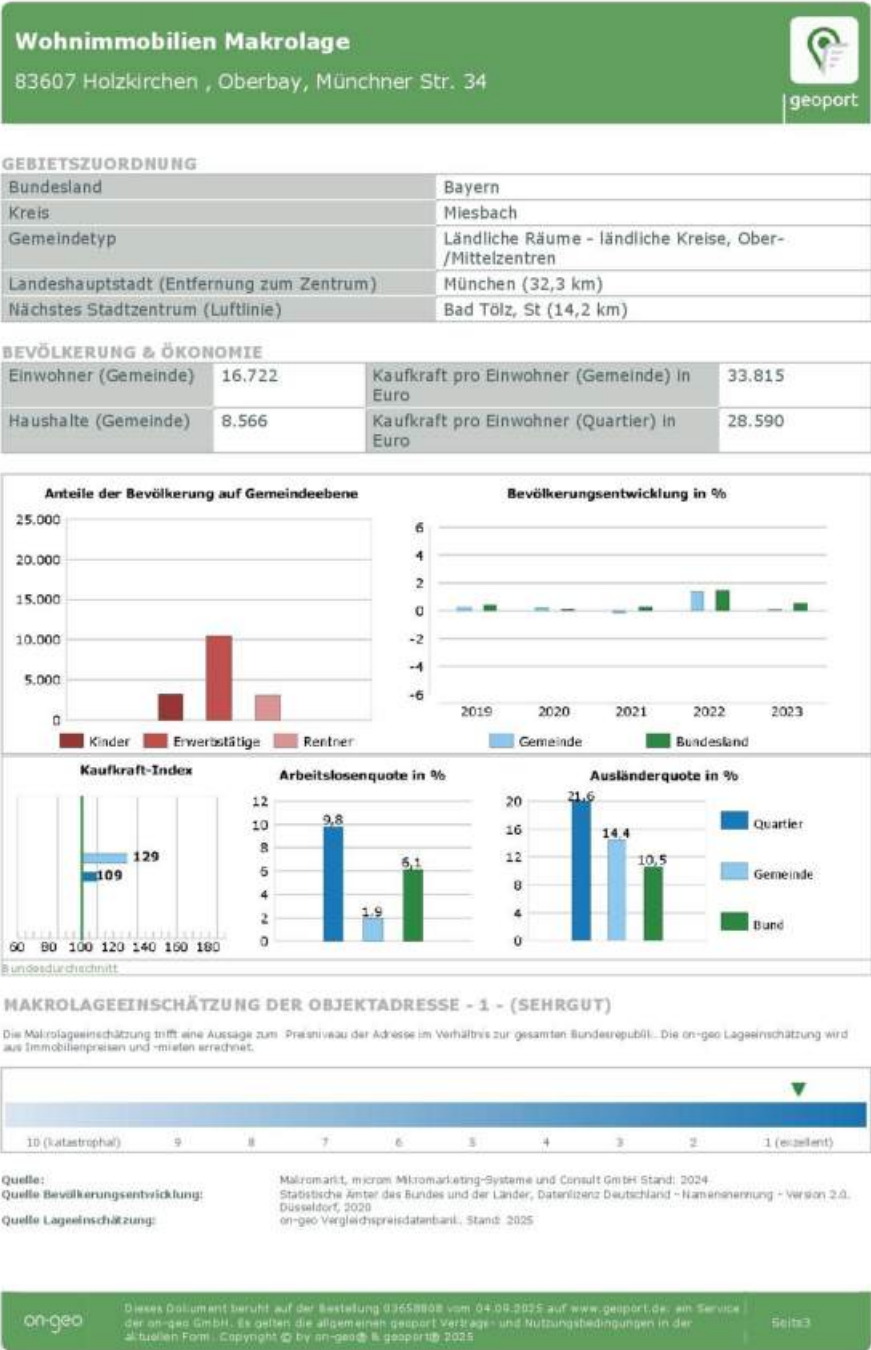
Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 2 von 5



Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 3 von 5



Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 4 von 5

Beschreibungstext Mikrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34



Bei der Adresse Münchner Str. 34 in der Gemeinde Holzkirchen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine sehr gute Lage für Büro-Immobilien (4,5 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,2 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0). Es befinden sich Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,7 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 500 m entfernt, der nächste Wald rund 925 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 375 m.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,6 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0).

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 93658898 vom 04.08.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 5 von 5

Beschreibungstext Makrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34



Die Gemeinde Holzkirchen gehört zum Landkreis Miesbach im Bundesland Bayern. Holzkirchen zählt 16.310 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 7.953 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,05 Personen beträgt. Holzkirchen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Holzkirchen räumlich der Wohnungsmarktregion München zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Holzkirchen auf 65 Personen. Damit weist Holzkirchen im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 357 bzw. 149 Personen und die Altersklassen 0-17 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -100 bzw. -51 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 47,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 28,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 23,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 29,2% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 19,8% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 14,8% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Holzkirchen rund 31,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Bayern: 37,1%), 24,4% DIE GRÜNEN (Bundesland Bayern: 14,5%) und 21,2% «Sonstige» (Bundesland Bayern: 21,2%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Holzkirchen rund 38,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 19,9% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%) und 8,6% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 37,4% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 20,6% (Deutschland: 20,3%) und DIE GRÜNEN mit 19,9% (Deutschland: 11,9%) die meisten Stimmen.

Holzkirchen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 7.628 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.836 Einfamilienhäuser und 4.792 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 19,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (17,6%) und 5 Räumen (16,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,87% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 381 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 6,2% oder 6.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,3% bzw. einer Zunahme von 3.054 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

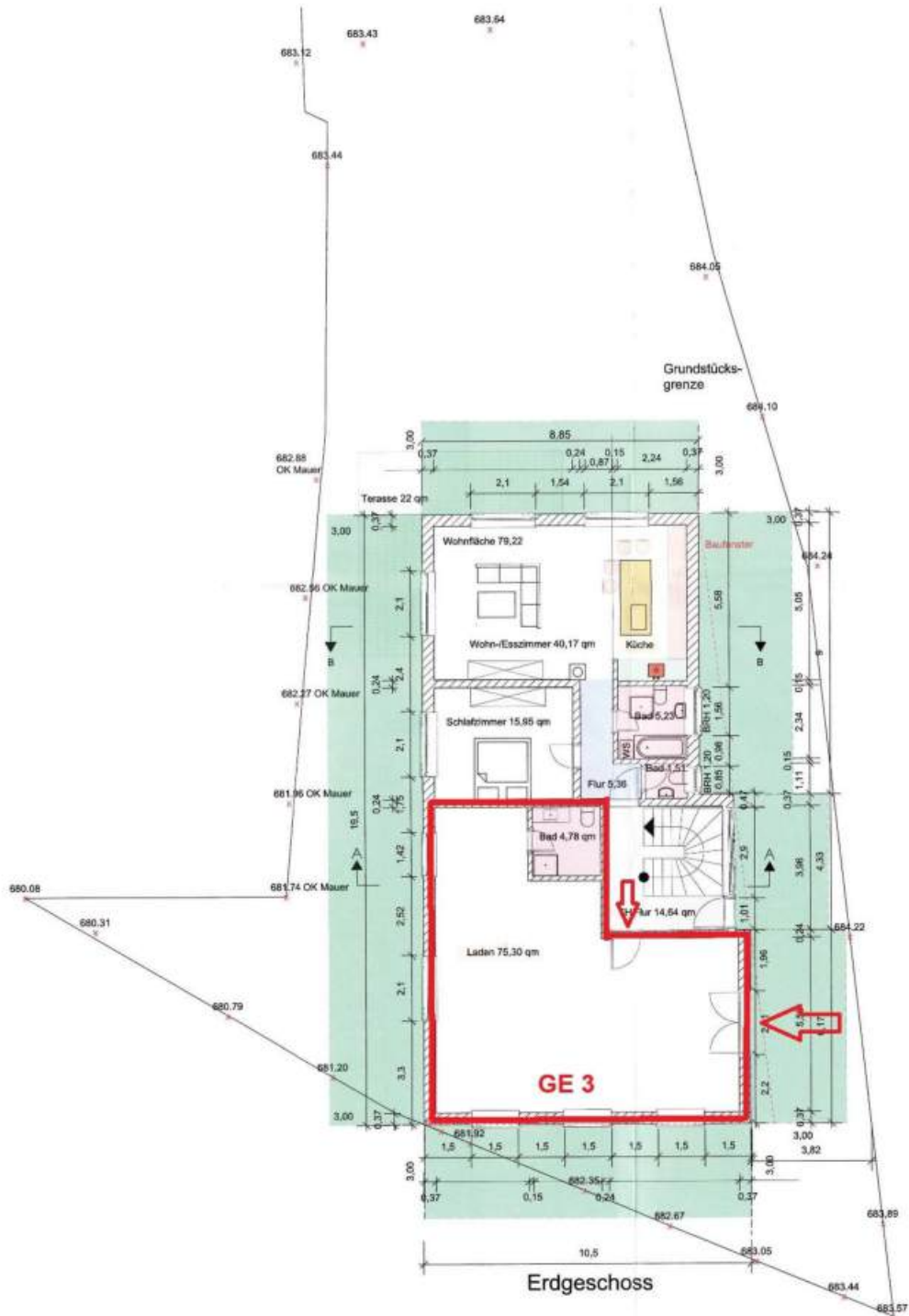
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 83658898 vom 04.08.2025 auf www.geoport.de. Im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 2

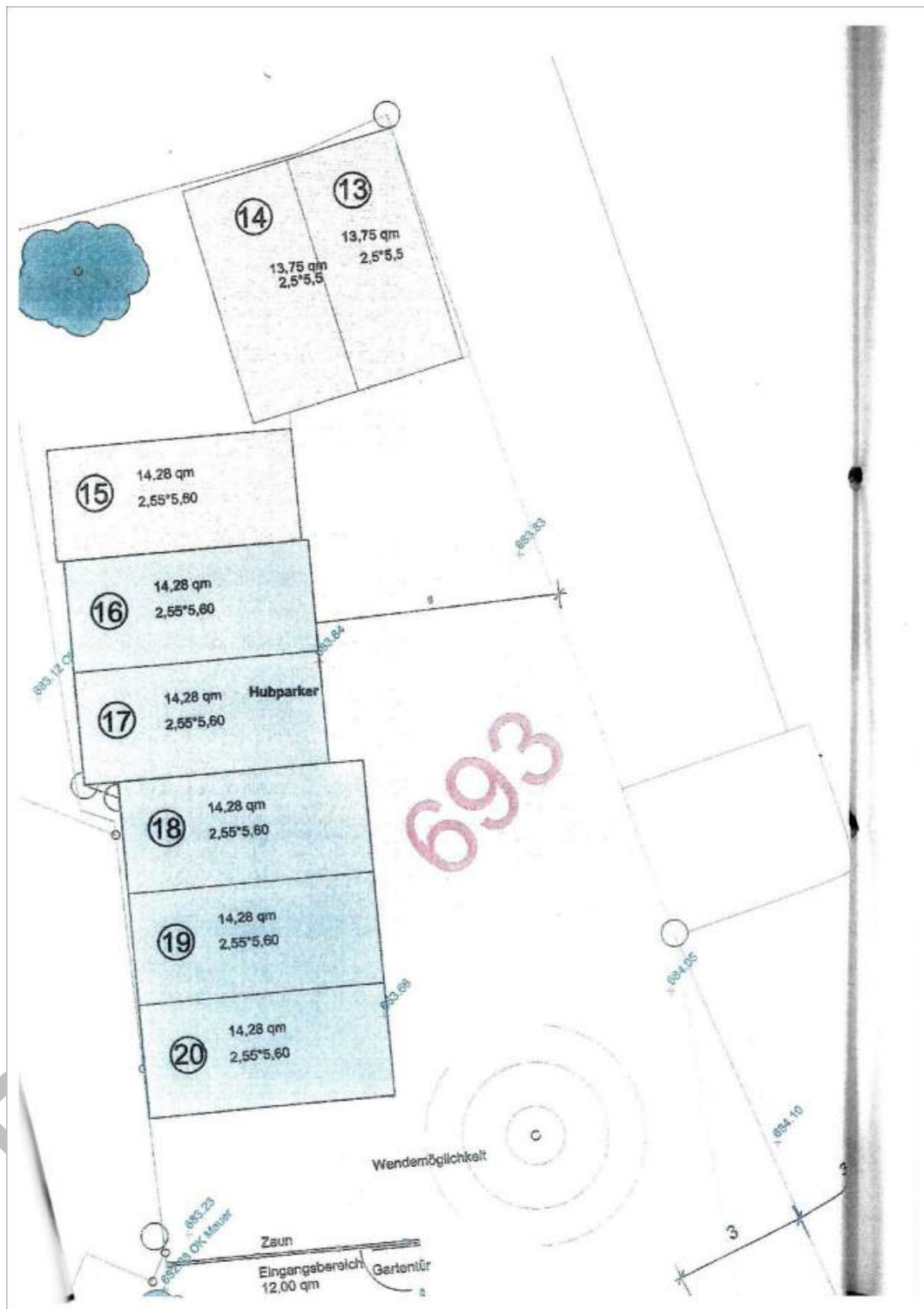
Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 19, Schnitte

Seite 1 von 3



Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 19, Schnitte

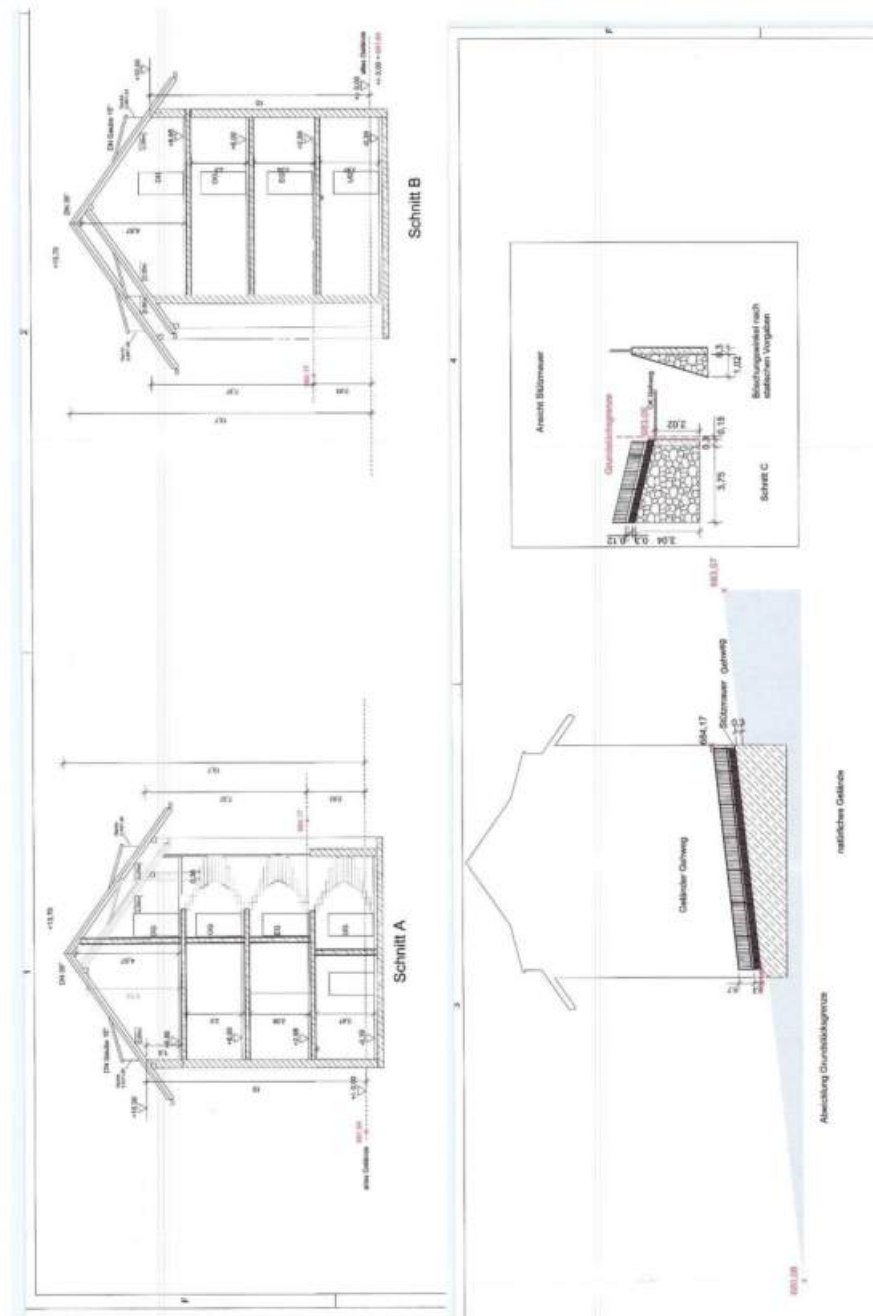
Seite 2 von 3



Der Einheit 3 ist der Stellplatz 19 (Hub-Doppel-Stellplatz) als Sondernutzungsrecht zugewiesen

Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 19, Schnitte

Seite 3 von 3



Anlage 7: Berechnungsgrundlagen

Seite 1 von 1

Berechnungsgrundlagen sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig.

Grundstück Mehrfamilienhaus:

Grundstücksgröße Flurst.Nr. 693 710,00 m²

Fläche (lt. Planunterlagen):

Gesamtwohnfläche ca.:	559,74 m ²	560 m ²
Einheit 3	80,08 m ²	80 m ²

Anteile (laut Teilungserklärung):

Gesamtwohnfläche: rd. 560 m ²	Anteil an der Gesamtwohnfläche (= reellwertiger Anteil)	Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung
---	--	---

Einheit 3	14%	142 /1000
-----------	-----	-----------

Keine Abweichung zwischen Miteigentumsanteilen und reellwertigen Anteilen.



Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



00 Münchner Str. vor Bewertungsobjekt



01 Straße Richtung Nordwest mit Markierung des Bewertungsobjekts

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



02 Straße Richtung Südost mit Markierung des Bewertungsobjekts



03 Zufahrt zu den Stellplätzen

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



04 Ostfassade inkl. Hauszugang (EG) mit Markierung der Bewertungseinheit



05 Südfassade mit Markierung der Bewertungseinheit

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



06 Westfassade inkl. Zugang zu Gewerbeeinheit KG mit Markierung der Bewertungseinheit



07 Nordfassade

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



08 Hauszugang



09 Treppenhaus exemplarisch

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



10 Heizungsraum (KG)



11 Tonnenhäuschen

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 1 von 4



01 Dachflächenfenster im Treppenhauskopf (vermutlich Steuerung lose)



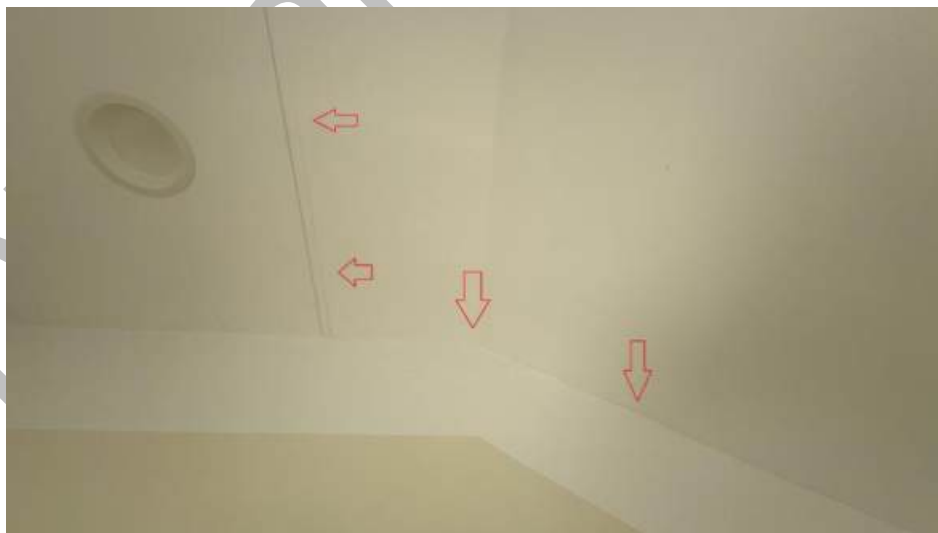
02 Heizungsanlage tropft (am Ortstermin hörbar)

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 2 von 4



05 diverse Risse im Treppenhaus



04 diverse Risse im Treppenhaus

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 3 von 4



03 diverse Risse im Treppenhaus



06 Ortgang Straßenseite Farbe blättert ab

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 4 von 4



07 KG Gewerbeeingang Holzverkleidung marode

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 1 von 10



Amtsgericht

Miesbach



Grundbuch

von

Holzkirchen

Blatt 8600

(Teileigentumsgrundbuch)



Miesbach Holzkirchen 8600 - Geändert am 22.01.2025 - Abdruck vom 18.03.2025 - Seite 1 von 15 Seiten

Anlage Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 2 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Holzkirchen		Blatt 8600	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²	
		a/b	c					
1	2	3			4			
1	-	142/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 693 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 8598 bis Blatt 8609); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.11.2016 URNr. P 2763/2016 Sis Notar [REDACTED] München Bezug genommen; Übertragen aus Blatt 7755; eingetragen am 10.01.2017. [REDACTED]	Münchner Straße 34, Gebäude- und Freifläche <					

Miesbach Holzkirchen 8600 - Geändert am 22.01.2025 - Abdruck vom 18.03.2025 - Seite 2 von 15 Seiten

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 3 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Holzkirchen	Blatt 8600	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1 R
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke			Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		
5	6		7	8	
1	Sondernutzungsrecht an dem Hub-Doppel-Stellplatz Nr. 19 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 17.01.2019 URNr. P170/2019 Notar [REDACTED] München; eingetragen am 28.01.2019. [REDACTED]				

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 3 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 4 von 10

Amtsgericht		Miesbach	Blatt 8600	Erste Abteilung	Einschreibebogen 1
Grundbuch von		Holzkirchen			

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1			
2			

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 4 von 15 Seiten

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 5 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Holzkirchen	Blatt 8600	Erste Abteilung	Einlagebogen 1 R
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		

Miesbach Holzkirchen 8600 - Geändert am 22.01.2025 - Abdruck vom 18.03.2025 - Seite 5 von 15 Seiten
 Fortsetzung auf Einlagebogen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 6 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Miesbach Holzkirchen	Blatt 8600	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Recht zur Errichtung und Belassung des Erweiterungsbaus mit der Brandmauer auf der Grenze an Flst. 693 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 23.09.1958 und 20.12.1961; eingetragen am 27.02.1962 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			
2	1	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692; gemäß Bewilligung vom 19.02.1981; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5; eingetragen am 05.03.1981 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			
3	1	Geh- und Fahrrecht für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 19.02.1981; Gleichrang mit Abt. II/2,4,5; eingetragen am 05.03.1981 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			
4	1	Bauverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692; gemäß Bewilligung vom 19.02.1981; Gleichrang mit Abt. II/2,3,5; eingetragen am 05.03.1981 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			
5	1	Bauverbot für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 19.02.1981; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4; eingetragen am 05.03.1981 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			
6	1	Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht und Immissionsduldungsverpflichtung) - befristet - für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692 der Gemarkung Holzkirchen (Blatt 2915); gemäß Bewilligung vom 13.06.2016 URNr. P 1304/2016 Notar München; Gleichrang mit Abt. II/7; eingetragen am 25.08.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017.			

Miesbach Holzkirchen 8600 - Geändert am 22.01.2025 - Abdruck vom 18.03.2025 - Seite 6 von 15 Seiten

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 7 von 10

Amtsgericht		Miesbach	Blatt 8600		Zweite Abteilung	Einlegebogen	
Grundbuch von		Holzkirchen				1	R
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1				Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	5			6	7		
6,7	Abt. II/6,7 haben Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.09.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017. [Redacted]						
8,9	Abt. II/8,9 haben Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 26.10.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017. [Redacted]						

Anlage Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)
10:

Seite 8 von 10

Amtsgericht		Miesbach	Einlagebogen	
Grundbuch von		Holzkirchen	Blatt 8600	Zweite Abteilung 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
7	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterbaurecht und Immissionsduldungsverpflichtung) - befristet - für Freistaat Bayern, vertr.d.d. Landratsamt Miesbach , Miesbach; gemäß Bewilligung vom 13.06.2016 URNr. P 1304/2016 Notar [REDACTED] München; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 25.08.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017. [REDACTED]		
8	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692 der Gemarkung Holzkirchen (Blatt 2915); gemäß Bewilligung vom 13.06.2016 URNr. P 1304/2016 Notar [REDACTED] München; Gleichrang mit Abt. II/9; eingetragen am 25.08.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017. [REDACTED]		
9	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Freistaat Bayern, vertr.d.d. Landratsamt Miesbach , Miesbach; gemäß Bewilligung vom 13.06.2016 URNr. P 1304/2016 Notar [REDACTED] München; Gleichrang mit Abt. II/8; eingetragen am 25.08.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.01.2017. [REDACTED]		
10	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 2915 Flurstück 692; gemäß Bewilligung vom 07.01.2019 URNr. 20/2019 Notarin [REDACTED] Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/11; Rang vor Abt. III/3; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter eingetragen am 08.01.2020. [REDACTED]		
11	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Freistaat Bayern vertr.d.d. Landratsamt Miesbach ; gemäß Bewilligung vom 07.01.2019 URNr. 20/2019 Notarin [REDACTED] Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter eingetragen am 08.01.2020. [REDACTED]		
12	1	Auflassungsvormerkung - auflösend bedingt - für [REDACTED], München, Amtsgericht Registergericht Amtsgericht München [REDACTED]; gemäß Be-		

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 8 von 15 Seiten

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 9 von 10

Amtsgericht
Grundbuch von

Miesbach
Holzkirchen

Blatt 8600

Zweite Abteilung

Einlegebogen
2 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 9 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlehnungen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 10 von 10

Amtsgericht		Miesbach	Blatt 8600	Zweite Abteilung	Einlegebogen
Grundbuch von		Holzkirchen			3
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		willigung vom 04.12.2024, UVZ-Nr. 1600, Notar [REDACTED] [REDACTED] München; eingetragen am 22.01.2025. [REDACTED]			

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 10 von 15 Seiten

Miesbach Holzkirchen 8600 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 10 von 15 Seiten