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

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/0049

Komprimierte Internetversion mit reduzierter Druckqualität

Digitale Fassung

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Holzkirchen, Blatt 8604, eingetragenen **105/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Einzelstellplatz Nr. 13.**

Az. des Amtsgericht Wolfratshausen:	**1 K 15/25**
Wertermittlungsstichtag	**07.08.2025**
Verkehrswert Eigentumswohnung inkl. Stellplatz:	**338.000 €**

Ausfertigung Nr. ___
Dieses Gutachten besteht aus 62 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.	6
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	9
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	13
3.3.1	Nebengebäude/ Nebeneinrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
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 der Wohnung im DG	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14

Digitale Fassung

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 Vergleichswertermittlung ... 17
4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 17
4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 17
4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ... 20
4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise ... 21
4.3.5 Vergleichswert ... 23
4.4 Verkehrswert ... 25
5 Rechtsgrundlagen, Abkürzungsverzeichnung, verwendete Literatur ... 27
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 27
5.2 Abkürzungsverzeichnis ... 27
5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 28
6 Verzeichnis der Anlagen ... 29

Digitale Fassung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus, Sondernutzungsrecht an einem Einzelstellplatz
Objektadresse:	Münchner Str. 34 83607 Holzkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzkirchen, Blatt 8604
Katasterangaben:	Gemarkung Holzkirchen, Flurstück 693, Fläche 710 m² 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 Kellerräumen.
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:

Digitale Fassung

- 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
- 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.

Digitale Fassung

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:	Lärm überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
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 m²; <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

Digitale Fassung

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. Recht zur Errichtung und Belassung des Erweiterungsbaus mit der Brandmauer auf der Grenze Flst. 693 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 694.*
  Flst. 694 grenzt nicht (mehr) an den Bewertungsgrund. Insofern sieht der Sachverständige keinen Werteinfluss.
- *2., 3. Geh- und Fahrtrecht 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*

Digitale Fassung

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 Fahrtrecht handelt. Die Immissionen sind als gering einzuschätzen und somit nicht wertrelevant.
- *8. und 9. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) 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 Fahrtrecht) 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.

Digitale Fassung

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.

Digitale Fassung

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 Stellplatz scheint am Wertermittlungsstichtag vermietet zu sein.

Digitale Fassung

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 gesundheitsschädigende 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 m²; 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.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, künstlerisch gestalteter Putz

Digitale Fassung

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Praxis mit Lager, Keller, Haustechnik

Erdgeschoss:
Laden, Wohneinheit

Obergeschoss:
zwei Wohneinheiten

Dachgeschoss:
zwei Wohneinheiten, eine davon Bewertungswohnung

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 Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	k. A.
Heizung:	Anschluss an die Fernwärme mit Übergabestation

Digitale Fassung

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

Digitale Fassung

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 Gewerbeeinheit 1 (grün) und der Wohneinheit 2 (pink) zugeordnet

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. Hierzu findet sich in der Teilungserklärung: 7. **105/1.000 Miteigentumsanteil** an dem in Nr. IV. der Urkunde bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen **Wohnung,** im Aufteilungsplan (Anlage 3) mit **Nr. 7** bezeichnet,
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 58,91 m²; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohn-, Esszimmer, Küche rd. 38,98 m² außenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 11,49 m² außenseitig gelegen • Flur rd. 2,68 m² innenliegend • Bad rd. 3,34 m² außenseitig gelegen • WC rd. 1,92 m² außenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich ausreichend

Digitale Fassung

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Bewertungswohnung konnte nicht begangen werden. Das Innere der Wohnung war dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich – die Ausstattung und der Zustand der Eigentumswohnung 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 der Wohnung 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 Einzelstellplatz Nr. 13 mit einer Stellfläche

Digitale Fassung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Einzelstellplatz Nr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Holzkirchen	8604	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Holzkirchen	693	710 m² lt. Grundbuch

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Bei dieser Bewertung standen Vergleichspreise in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung, weshalb das Vergleichskaufpreisverfahren angewandt wird.

Digitale Fassung

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind

Digitale Fassung

(Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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

Digitale Fassung

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.

Digitale Fassung

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuss (GAA) Miesbach zur Verfügung gestellter Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
(Kurzbezeichnungen)	(BWO)	1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-------	684.000,00	247.875,00	514.500,00	335.000,00
Wohnfläche [m²]	58,91	113,00	35,60	76,60	48,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	6.053,10	6.962,78	6.716,71	6.979,17
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	07.08.2025	24.01.2023 × 0,914	20.04.2023 × 0,922	20.04.2023 × 0,922	25.04.2023 × 0,923
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		5.532,53	6.419,68	6.192,81	6.441,77
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	58,91	113,00 × 1,040	35,60 × 1,000	76,60 × 1,000	48,00 × 1,000
Lärmeinfluss Anpassungsfaktor	stark	leicht × 0,960	stärker × 0,980	stärker × 0,980	leicht × 0,960
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.523,68	6.291,29	6.068,95	6.184,10
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		5.523,68	6.291,29	6.068,95	6.184,10

Digitale Fassung

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
(Kurzbezeichnungen)	(BWO)	5	6		
Vergleichswert [€]	-------	773.000,00	690.000,00		
Wohnfläche [m²]	58,91	113,00	114,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	6.840,71	6.052,63		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	07.08.2025	20.11.2023 × 0,942	01.10.2024 × 0,987		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		6.443,95	5.973,95		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	58,91	113,00 × 1,040	114,00 × 1,050		
Lärmeinfluss Anpassungsfaktor	stark	keiner × 0,920	keiner × 0,920		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		6.165,57	5.770,83		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		6.165,57	5.770,83		

4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses Miesbach vom 24.06.2025

Anpassungen:

- Zeitliche Anpassung: Die Stichtage der Vergleichspreise liegen zwischen Januar 2023 und Oktober 2024. Der Wertermittlungsstichtag ist der 07.08.2025.
  Der Immobilienmarktbericht 2023 des Landkreises Miesbach zeigt für Eigentumswohnungen im Landkreis für den Zeitraum 2023 im Wiederverkauf einen Preisrückgang von 7 %. Die Aufzeichnungen des Sachverständigen zeigen im Jahresverlauf 2024 eine weitere Reduzierung um 3 % und eine Stagnation der Preise im Jahr 2025 bis zum Bewertungsstichtag.
  Die Vergleichskaufpreise aus 2023 werden mit - 3,33 % p.a. ((-7 % - 3 % - 0 %) / 3 Jahre) an den Wertermittlungsstichtag angepasst, der Vergleichskaufpreis aus dem Jahr 2024 mit -1,5 % p.a. (– 3% /2 Jahre).
- Wohnfläche: Die Größe der Vergleichsobjekte liegt zwischen rd. 36 und rd. 114 m²; das Bewertungsobjekt weist rd. 59 m² auf. Die Anpassung der Quadratmeterpreise der Vergleichswohnungen an das Bewertungsobjekt wird anhand des bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.
- Lärmeinfluss: Die Bewertungseinheit ist mit 70 – 74 dB(A) stark lärmbelastet (vgl.

Digitale Fassung

Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt 2022). Die Vergleichskaufpreise 1 und 4 weisen eine leichte Lärmbelastung (60-69 dB(A)), die Vergleichspreise 2 und 3 eine stärkere (65-69 dB(A)) auf. Die Vergleichskaufpreise 5 und 6 sind nicht lärmbelastet. In Anlehnung an [6] Kleiber, S. 841, werden Wohnungen mit starkem Lärmeinfluss (70 – 74 dB(A)) gegenüber Wohnungen mit stärkerer Lärmbelastung (65-69 dB(A)) mit einem Abschlag von rd. 2 %, gegenüber Wohnungen mit leichtem Lärmeinfluss (60-69 dB(A)) mit einem Abschlag von rd. 4 % gehandelt, und gegenüber Wohnungen mit keiner Lärmbelastung mit einem Abschlag von rd. 8 % gehandelt. Der Sachverständige weiß aus seiner Praxis, dass die Werte von Kleiber, die für Grundstücke angegeben sind, analog auf Wohnungen angewendet werden können. Daraus ergibt sich eine Abwertung der Vergleichswerte 1 und 4 aufgrund leichter Lärmbelastung mit dem Faktor 0,96, eine Abwertung der Vergleichswerte 2 und 3 aufgrund stärkerer Lärmbelastung mit dem Faktor 0,98 und eine Abwertung der Vergleichskaufpreise 5 und 6 aufgrund keiner Lärmbelastung mit dem Faktor 0,92.

Weitere Anpassungskriterien, die nicht in der obigen Tabelle aufgeführt sind, da sie zu keinem Werteinfluss führen:

- Garagen, Stellplätze und Mobiliar: Diese sind in den Vergleichspreisen bereits herausgerechnet.
- Aufzug, Ausrichtung der Wohnung: Der Gutachterausschuss macht hierzu keine Angaben.
- Lage: Das Bewertungsobjekt liegt in Holzkirchen. Alle Vergleichsobjekte liegen ebenfalls in vergleichbarer Lage. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.
- Vermietungsstand, Balkon/Terrasse: Der Gutachterausschuss macht zu diesen Kriterien keine Angaben.
- Teilmarkt: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich, genauso wie beim Bewertungsobjekt, nicht um Neubauten, sondern um Wohnungen, deren Kaufpreise im Weiterverkauf entstanden sind. Eine Anpassung bei diesem Kriterium ist somit nicht erforderlich.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes dürfen die Daten nur so anonymisiert weitergegeben werden, dass eine Identifikation der Vergleichsobjekte nicht möglich ist.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00 % als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.100,63 €/m² - 6.900,85 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	36.004,42 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 6.000,74 €/m² **rd. 6.001,00 €/m²**

Digitale Fassung

4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.001,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.001,00 €/m²	
Wohnfläche	× 58,91 m²	
Zwischenwert	=353.518,91 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	=353.518,91 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=353.518,91 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €	E1
Vergleichswert	=337.518,91 € **rd.338.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

E1

Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.000,00 €
• PKW-Stellplatz (Einzelstellplatz)	15.000,00 €	
• Fehlendes Kellerabteil	-10.000,00 €	
• Risiko fehlende Erhaltungsrücklage	-3.000,00 €	
• Risikoabschlag Außenbesichtigung	-18.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €

PKW-Stellplatz

Einzelstellplatz

Der Einheit ist lt. Grundbuchauszug ein Sondernutzungsrecht an einem Einzelstellplatz Nr. 13 zugeordnet. Der Gutachterausschuss Landkreis Miesbach konnte auf Anfrage des Sachverständigen keine Vergleichskaufpreise für Einzelstellplätze mitteilen, wies jedoch in den Vergleichskaufpreisen der Wohnung Tiefgaragenstellplätze mit einem Kaufpreis von 15.000 € aus. Der Sachverständige hält diesen Wert auch für Einzelstellplätze für verwendbar.

Digitale Fassung

Fehlendes Kellerabteil

Der Bewertungswohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet. Im Haus vorhandene Kellerabteile befinden sich lt. Teilungserklärung in einem separaten Teileigentum. Potenzielle Käufer am Markt verlangen Kellerabteile, gerade, wenn der Grundriss der Einheit keine separate Abstellmöglichkeit bietet. Sachverständig wird deshalb 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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. Nach Erfahrung des Sachverständigen wird in diesen Fällen ein pauschaler Abschlag von 10 €/m² p. a., für fünf Jahre also 10 €/m² x rd. 59 m² * 5 Jahre = rd. 3.000 € 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 Bewertungswohnung konnte lediglich von außen besichtigt werden. Da der tatsächliche Zustand der Wohnung und etwaige Baumängel und -schäden unbekannt ist, werden pauschal 5 % des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung in Abzug gebracht

5 % von rd. 354.000 € = rd. 18.000 €

Digitale Fassung

4.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 83607 Holzkirchen, Münchner Str. 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Einzelstellplatz Nr. 13,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Holzkirchen	8604	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holzkirchen	./.	693

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

338.000 €

in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend 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

Digitale Fassung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzhaftung 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.

Digitale Fassung

5 Rechtsgrundlagen, Abkürzungsverzeichnung, 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

Digitale Fassung

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

Digitale Fassung

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. 13, Schnitte

Anlage 7: Berechnungsgrundlagen

Anlage 8: Fotodokumentation

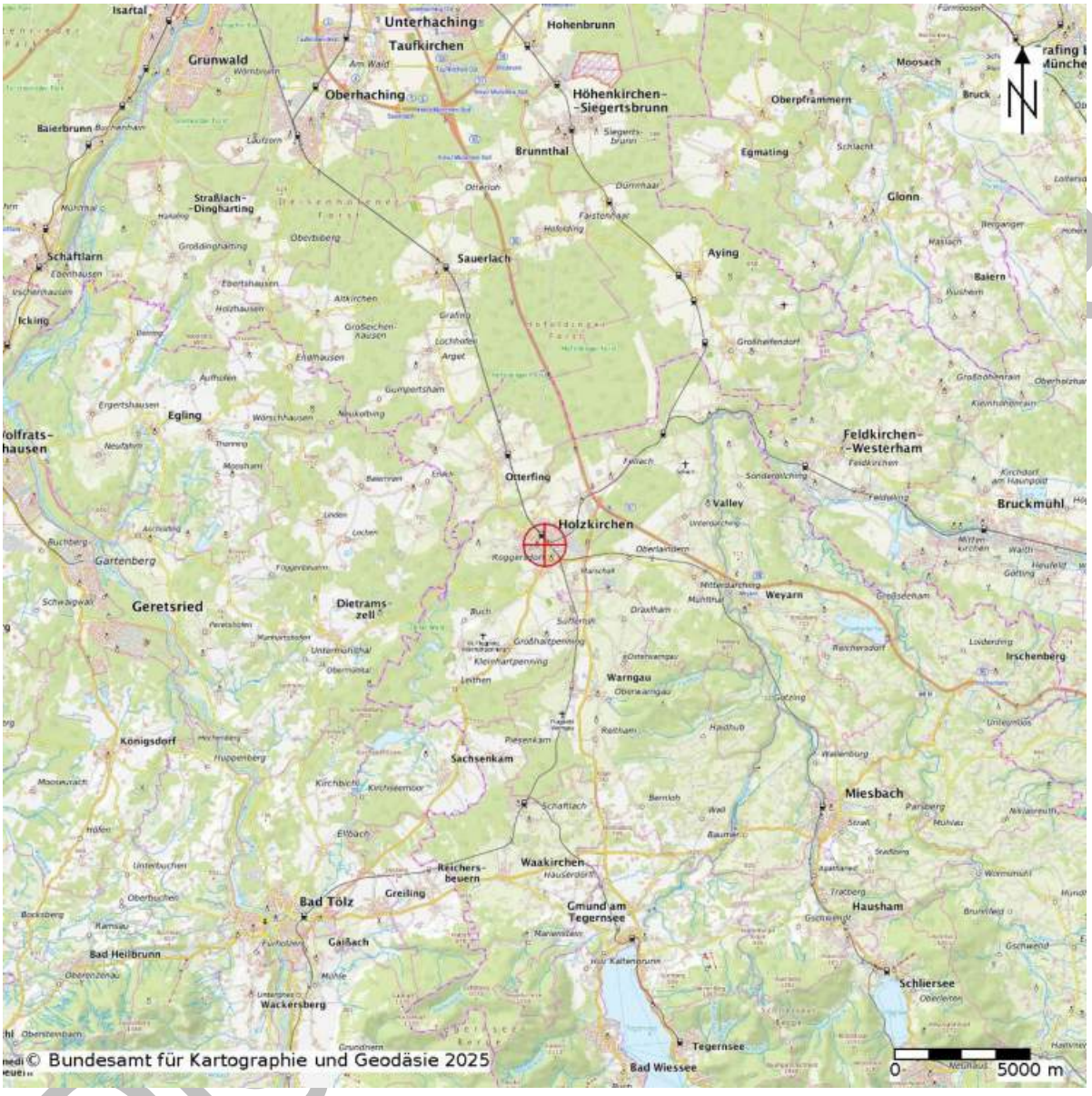
Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Digitale Fassung

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

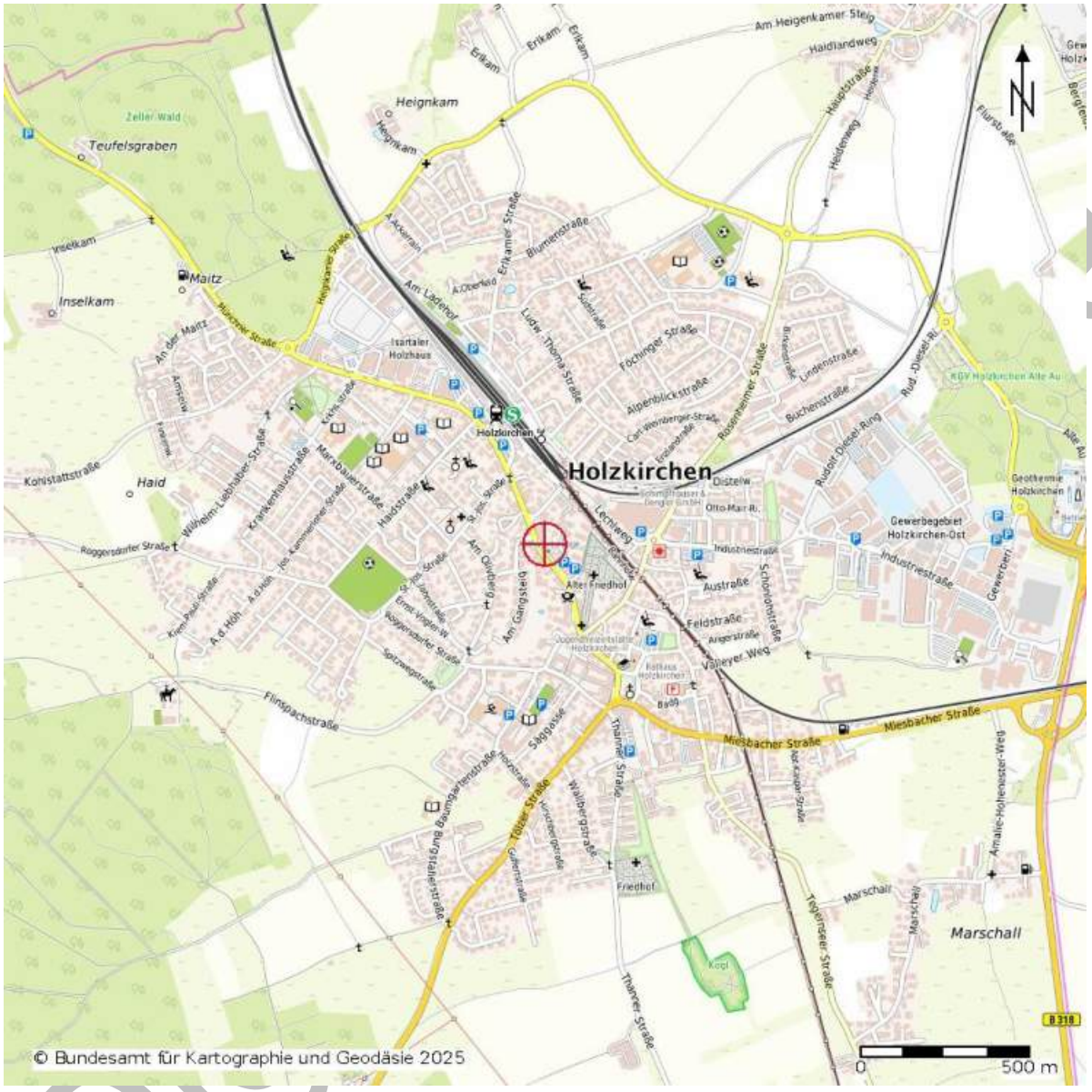
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

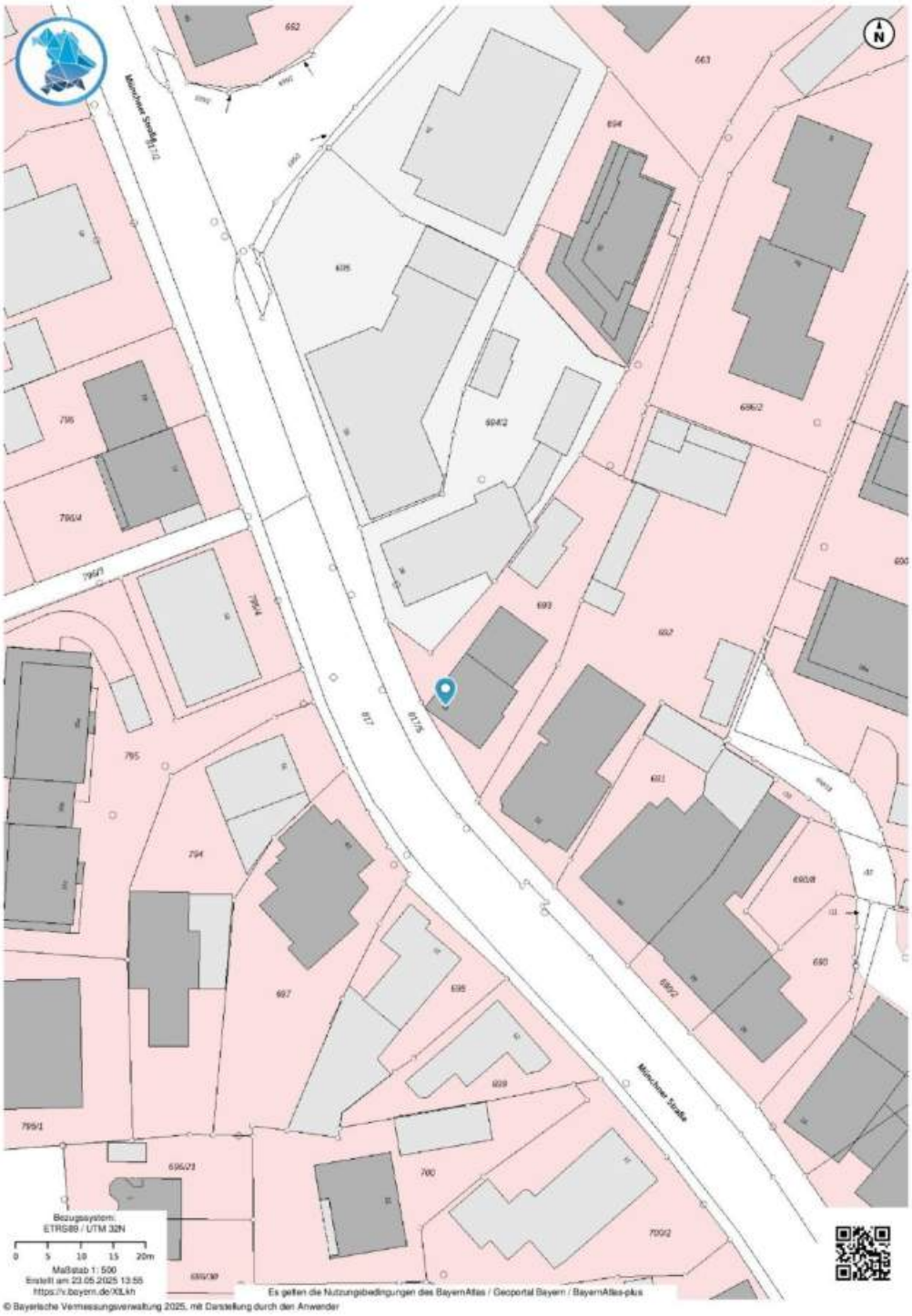
Seite 1 von 1



(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

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

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
Parsevalstraße 2,99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 2 von 5

Wohnimmobilien Mikrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34

geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Holzkirchen (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Holzkirchen (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof München (30,7 km)
nächster Flughafen (km)	Sonderflughafen Oberpfaffenhofen (38 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Postamt (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(0,3 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(0,6 km)
Hauptschule	(0,6 km)
Gesamtschule	(37,4 km)
Gymnasium	(0,7 km)
Hochschule	(1,0 km)
DB Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(38,0 km)
DB Bahnhof ICE	(30,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03658808 vom 04.09.2025 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 Seite2

Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 3 von 5

Wohnimmobilien Makrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34

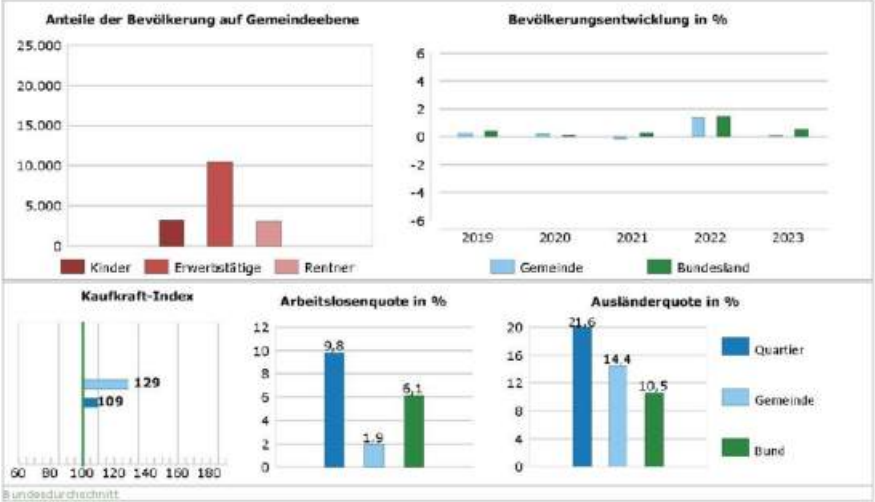
geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Bayern
Kreis	Miesbach
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (32,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Tölz, St (14,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	16.722	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	33.815
Haushalte (Gemeinde)	8.566	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.590



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03658808 vom 04.09.2025 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 Seite3

Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 4 von 5

Beschreibungstext Mikrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34

geoport

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 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 03658808 vom 04.06.2025 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

Anlage 5: Mikro- Makrolage

Seite 5 von 5

Beschreibungstext Makrolage

83607 Holzkirchen , Oberbay, Münchner Str. 34

geoport

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.

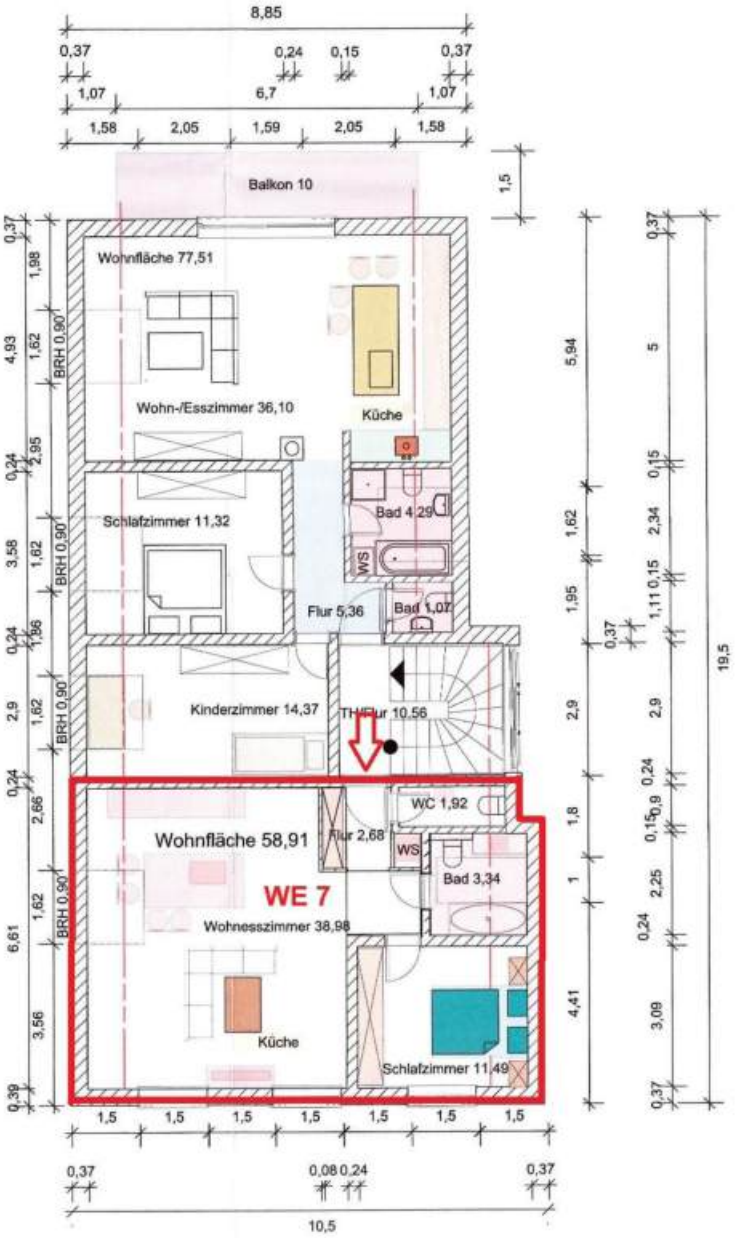
Holzkirchen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 7.628 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.836 Einfamilienhäuser und 4.792 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 19,5% handelt es 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 03658808 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 13, Schnitte

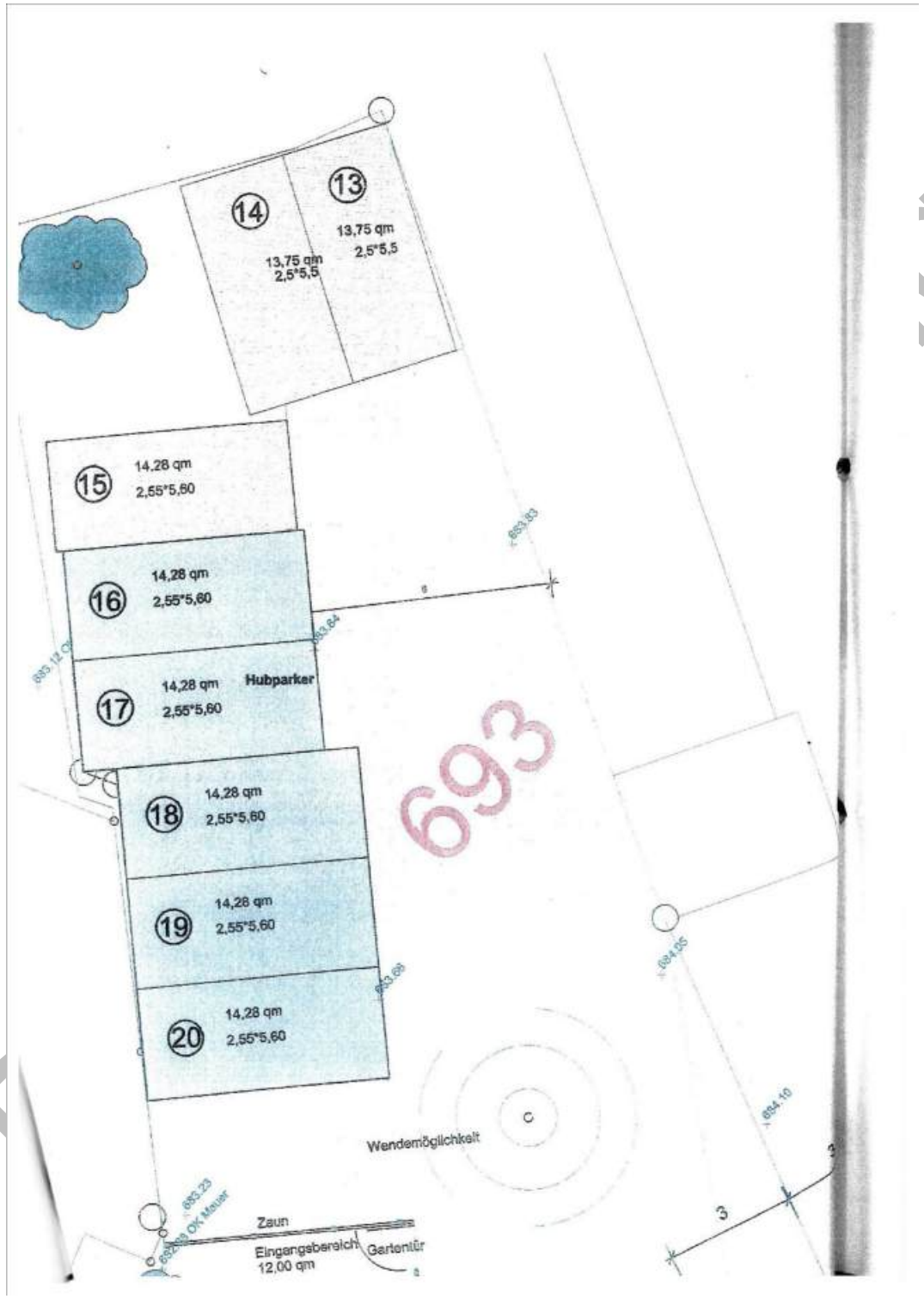
Seite 1 von 3



Dachgeschoss

Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 13, Schnitte

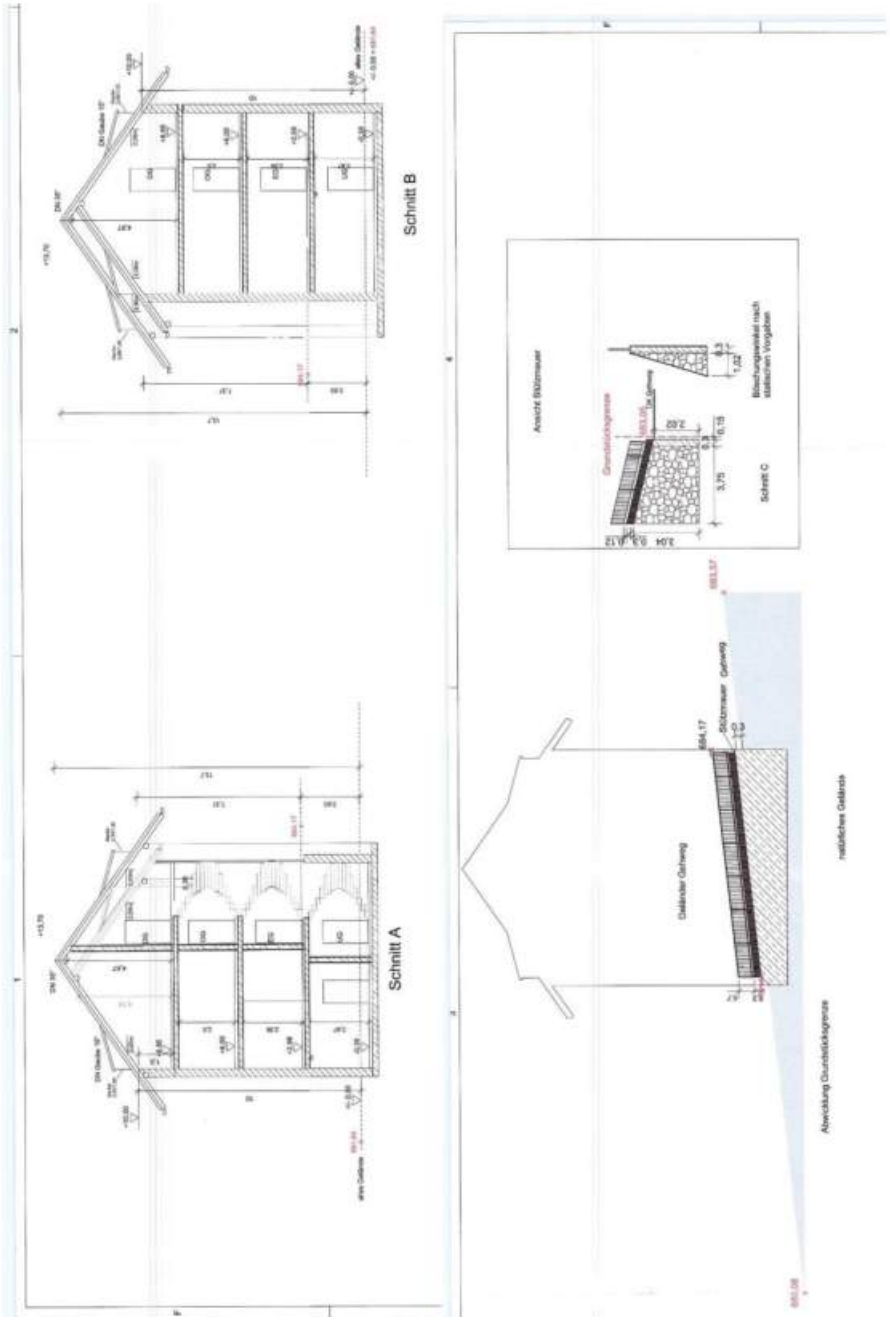
Seite 2 von 3



Der Einheit 7 ist der Stellplatz 13 (Einzelstellplatz) als Sondernutzungsrecht zugewiesen

Anlage 6: Grundriss, Stellplatz Nr. 13, 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 m²	**560 m²**
Einheit 7	58,91 m²	**59 m²**

Anteile (laut Teilungserklärung):

Gesamtwohnfläche: rd. 560 m²	Anteil an der Gesamtwohnfläche (= reellwertiger Anteil)	Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung
Einheit 7	11%	105 /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 Bewertungswohnung

05 Südfassade mit Markierung der Bewertungswohnung

Digitale Fassung

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 4 von 6

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

07 Nordfassade

Digitale Fassung

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 5 von 6

08 Hauszugang

09 Treppenhaus exemplarisch

Digital Fassung

Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 6 von 6

10 Heizungsraum (KG)

11 Tonnenhäuschen

Digitale Fassung

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 1 von 4

01 Dachflächenfenster im Treppenhauskopf (vermutlich Steuerung lose)

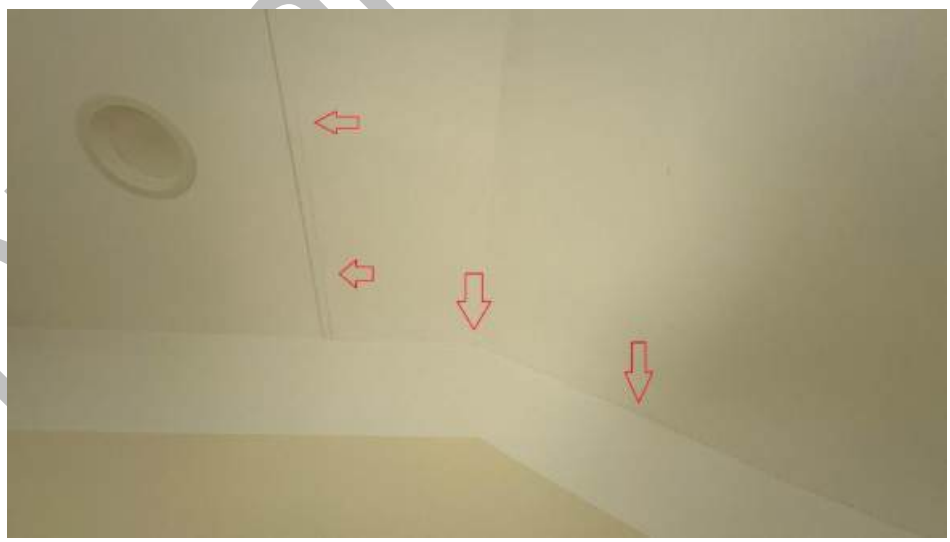
02 Heizungsanlage tropft (am Ortstermin hörbar)

Digitale Fassung

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 2 von 4

05 diverse Risse im Treppenhaus



04 diverse Risse im Treppenhaus

Digitale Fassung

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 3 von 4

03 diverse Risse im Treppenhaus

06 Ortgang Straßenseite Farbe blättert ab

Digitale Fassung

Anlage 9: Fotodokumentation Mängel

Seite 4 von 4

07 KG Gewerbeeingang Holzverkleidung marode

Digitale Fassung

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 1 von 10

Amtsgericht Miesbach

Grundbuch

von

Holzkirchen

Blatt 8604

(Wohnungsgrundbuch)

Miesbach Holzkirchen 8604 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 1 von 15 Seiten

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 2 von 10

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	105/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		693	Münchner Straße 34, Gebäude- und Freifläche		7	10
		verbunden mit dem Sondereigentum an				
		der Wohnung				
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt 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]				

Miesbach Holzkirchen 8604 · 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 Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Sondernutzungsrecht an dem Einzelstellplatz Nr. 13 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 8604 · 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
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	[redacted]		
1			
2			

Miesbach Holzkirchen 8604 · 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 Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Miesbach Holzkirchen 8604 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 5 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 6 von 10

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	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 Eigetümer 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. [redacted]
2	1	Geh- und Fahrtrecht 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. [redacted]
3	1	Geh- und Fahrtrecht 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. [redacted]
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. [redacted]
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. [redacted]
6	1	Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht und Immisionsduldungsverpflichtung) - 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 [redacted], 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. [redacted]

Miesbach Holzkirchen 8604 · 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
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 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]		

Miesbach Holzkirchen 8604 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 7 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 8 von 10

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 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 Immisionsduldungsverpflichtung) - 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 Fahrtrecht) 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 Fahrtrecht) 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 Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 2915 Flurstück 692; gemäß Bewilligung vom 07.01.2019 URNr. 20/2019 Notarin [redacted]; 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 Fahrtrecht) für **Freistaat Bayern vertr.d.d. Landratsamt Miesbach**; gemäß Bewilligung vom 07.01.2019 URNr. 20/2019 Notarin [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/10; [redacted] 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 8604 · 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 Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2 R

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

Miesbach Holzkirchen 8604 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 9 von 15 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10: Grundbuchauszug (ohne Abteilung III und geschwärzt)

Seite 10 von 10

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8604 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 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] München; eingetragen am 22.01.2025. [redacted]

Miesbach Holzkirchen 8604 · Geändert am 22.01.2025 · Abdruck vom 18.03.2025 · Seite 10 von 15 Seiten