

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen **1 K 23/2022**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) Hubertusstraße 7c, Grundstück Fl.Nr. 783/57 mit 197 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit insgesamt rd. 240 m² Wohn-/Nutzungsfläche,
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 im Anwesen Hubertusstraße 9, Fl.Nr. 783/8,

beide in 83707 Bad Wiessee, Gemarkung Bad Wiessee

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

12.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1060 vom 1. Dezember 2023

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	15
2.3 Grundstücke	16
2.3.1 Grundstück Fl.Nr. 783/57 (Bewertungsobjekt a)	16
2.3.2 Grundstück Fl.Nr. 783/8 (Bewertungsobjekt b)	17
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.4.1 Grundstück Fl.Nr. 783/57 (Bewertungsobjekt a)	18
2.4.2 Grundstück Fl.Nr. 783/8 (Bewertungsobjekt b)	19
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	19
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.6.1 Bewertungsobjekt a)	20
2.6.2 Bewertungsobjekt b)	24
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	25
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	26
2.8 Marktentwicklung	26
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	29
3.0 Bewertungskriterien	32
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	34
4.0 Wertermittlung	35
4.1 Bewertungsobjekt a)	35
4.1.1 Vorbemerkung/Erläuterung	35
4.1.2 Bodenwertableitung	38
4.1.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	40
4.2 Bewertungsobjekt b)	42
5.0 Verkehrswert	43

Anlagen:

Lage im Landkreis Miesbach
Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Technische Daten
Flächenaufstellung
Bestandsplan Keller-, Erd- und Obergeschoss
Aufteilungsplan Tiefgarage
Fotos in Kopie vom 12.10.2023

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolf-
ratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515
Wolfratshausen, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d.
§ 194 BauGB von

a) Hubertusstraße 7c, Grundstück Fl.Nr. 783/57 mit 197 m², bebaut mit einem Rei-
henmittelhaus mit ca. 116 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie ca.
122 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss (Speicher) laut in Vorlage
gebrachtem Planmaterial,

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 im Anwesen Hubertusstraße 9, Fl.Nr. 783/8,

beide in 83707 Bad Wiessee, Gemarkung Bad Wiessee,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßga-
ben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfah-
rens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer:

1 K 23/2022 gemäß Anordnungsbeschluss vom 19.06.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung be-
zieht, und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maß-
gebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es
sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund-
stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 12.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 19.06.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Bad Wiessee, Blatt 2229, vom 19.06.2023, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 2210/1971 vom 28.09.1971, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan Az. 627-1970 mit Genehmigungsvermerk vom 19.08.1970 mit Grundrissen Keller-, Erd-, und Obergeschoss, als PDF-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung/dem Feuerstättenbescheid gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 30.11.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus der Auftragsbestätigung zum Kesseltausch mit Kaminsanierung vom 18.05.2015, als PDF-Datei
- Diverser Schriftverkehr der Verfahrensbeteiligten
- Auszug aus dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach über den Verkehrswert des Grundstücks Hubertusstraße 7c in 83707 Bad Wiessee vom 19.10.2018, als PDF-Datei
- Grundbuchauszug (Teileigentumsgrundbuch), Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Bad Wiessee, Blatt 2226, vom 19.06.2023, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 1179/1970 vom 04.06.1970, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Az. 627-1970/602-2 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.07.1971 mit Grundriss Tiefgarage, in Kopie
- Auszug aus dem 1. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1617/1970 vom 24.07.1970, in Kopie
- Auszug aus dem 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1107/1971 vom 27.05.1971, in Kopie
- Auszug aus dem 3. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 407/1972 vom 25.02.1972, in Kopie
- Auszug aus dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach über den Verkehrswert der Tiefgaragenstellplätze Nrn. 2 und 3 im Anwesen Hubertusstraße 9 in 83707 Bad Wiessee vom 19.10.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 26.04.2018, 25.04.2019, 30.04.2020, 24.03.2022 und 20.04.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 vom 14.03.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 vom 27.02.2023, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Bad Wiessee vom 27.07.2023
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach,
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet

- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 06.07.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte am 12.10.2023 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das/die Objekt/e führten die beiden Antragsgegner.

Weiter waren bei der Inaugenscheinnahme der Antragsteller sowie ein Mitarbeiter des Unterzeichners anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen, haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt; Maßprüfungen wurden lediglich punktuell zur Plausibilisierung durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuchamt, wurden jeweils auszugsweise

- o die Bewilligung URNr. 2210/1971 vom 28.09.1971,
- o die Teilungserklärung URNr. 1179/1970 vom 04.06.1970,
- o der Aufteilungsplan Az. 627-1970/602-2 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.07.1971 mit Grundriss Tiefgarage,
- o der 1. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1617/1970 vom 24.07.1970,
- o der 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1107/1971 vom 27.05.1971 sowie
- o der 3. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 407/1972 vom 25.02.1972

beschafft.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und die technische Baubeschreibung sowie die Wohn- und Nutzflächenberechnung, jeweils vom 19.08.1970, besorgt.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung die

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 26.04.2018, 25.04.2019, 30.04.2020, 24.03.2022 und 20.04.2023,
- Einzel-Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 vom 14.03.2023 sowie
- Einzel-Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 vom 27.02.2023

jeweils in Auszügen beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

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. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. 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 Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Bad Wiessee, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie sieben weiteren Ortsteilen, mit einer Fläche von rd. 33 km² und ca. 5.200 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) ist im Südwesten des Landkreises Miesbach am Westufer des Tegernsees, (Luftlinie) rd. 48 km südlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Miesbach sowie ca. 30 km südöstlich der Stadt Wolfratshausen gelegen und grenzt im Westen an den anschließenden Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen an (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Bad Wiessee gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Miesbach, gilt als bevorzugte Wohnlage mit sehr hohem Freizeitwert und ist einer der beliebtesten Kur- und Urlaubsorte Bayerns. Bekannt ist die Gemeinde insbesondere durch die beiden deutschlandweit stärksten Jod-Schwefel-Heilquellen, diverse Rehakliniken unterschiedlicher Fachrichtungen sowie durch die gleichnamige Spielbank. Durch die zentrale Lage im bayerischen Alpenvorland mit unmittelbarer Nähe zum Tegernsee sowie zu den Bergen der bayerischen Alpen ist die Gemeinde ein Magnet für eine Vielzahl von Ausflüglern, Touristen und Kurgästen.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben Miesbach der Markt Holzkirchen, die Tegernseeregion mit den Gemeinden Bad Wiessee, Rottach-Egern und Tegernsee sowie die Region um den Schliersee mit den Orten Hausham und Schliersee. Die wirtschaftlichen Säulen des Landkreises bilden insbesondere der Fremdenverkehr sowie das mittelständische Handwerk und Gewerbe.

Die überregionale Verkehrsanbindung Bad Wiessees erfolgt durch die das Gemeindegebiet in Nord-/Südrichtung querende Bundesstraße 318 (Münchner Straße) (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Demografieberichte über die statistisch erwartete Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bad Wiessee lagen dem Unterzeichner bei Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist im südlichen Ortsbereich von Bad Wiessee, im nördlichen Bereich dessen Ortsteils Abwinkl in einem allgemeinen Wohngebiet im Umgriff Sterneggerstraße im Norden, Sonnenfeldweg/Ringbergstraße im Osten, Ringbergstraße im Süden und Bundesstraße 318 (Sanktjohanserstraße) im Westen, unmittelbar nördlich der Hubertusstraße, gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Hubertusstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraße in einer Tempo-40-Zone, die von der Sanktjohanserstraße (B 318) im Westen in südöstliche Richtung führt und zur Erschließung des Quartiers dient (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit überwiegend Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterkategorie. Unmittelbar nördlich des gegenständlichen Anwesens sowie südlich der Hubertusstraße schließen Flächen für die Landwirtschaft an; (Luftlinie) rd. 70 m nordwestlich befinden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei. Zudem ist auf den rd. 0,3 km östlich entfernten Medical Park Bad Wiessee St. Hubertus, eine Rehaklinik, hinzuweisen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den belebten innerörtlichen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Bad Wiessee. Mit Immissionen durch den Individualverkehr sowohl auf der Hubertusstraße als auch auf der Sanktjohanserstraße (B 318) im Westen muss gerechnet werden.

Die Entfernung (Luftlinie zum jeweiligen Stadt- bzw. Ortszentrum) zum Rathaus von Bad Wiessee im Nordwesten beträgt rd. 0,8 km, zur geplanten neuen Ortsmitte im Karree von Münchner, Freihaus- und Ludwig-Thoma-Straße, ebenfalls im Nordwesten, rd. 1,0 km, zur Sanktjohanserstraße (B 318) im Westen rd. 150 m, nach Holzkirchen im Norden rd. 20 km, Gmund im Nordosten rd. 5,0 km, Tegernsee im Osten rd. 2,6 km, Rottach-Egern im Südosten rd. 3,4 km, Bad Tölz im Nordwesten rd. 14 km

sowie zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstellen Holzkirchen im Norden bzw. Irschenberg im Nordosten rd. 21 km bzw. 19 km und zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Sindelsdorf im Westen rd. 31 km.

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur ist die nächstgelegene Mobilfunkstation im Bereich der Bundesstraße, (Luftlinie) rd. 0,2 km westlich entfernt aufgestellt (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebaut innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Sanktjohanserstraße (B 318) im Westen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 9557 (Tegernsee – Gmund – Bad Tölz), 9559 (Ringlinie Tegernseer Tal: Tegernsee – Rotach–Egern – Bad Wiessee – Gmund – Tegernsee) und 9566 (Tegernsee – Gmund – Holzkirchen), mit gemeinsamer Haltestelle Hotel Bussi Baby, (Luftlinie) ca. 0,2 km nordwestlich bzw. ca. drei Gehminuten entfernt, als Zubringer zur Bayerischen Regiobahn (BRB). Zudem besteht ab dem Landesteg Abwinkl, ca. 0,7 km östlich, eine Schifffahrtsverbindung über den Tegernsee.

Ferner steht zur Anbindung an die Landeshauptstadt München ab Gmund bzw. Tegernsee die BRE, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof rd. 60 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich entlang der B 318 (Sanktjohanserstraße) im Westen in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Holzkirchen, Lenggries und Tegernsee gegeben.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den Tegernsee sowie auf die umliegenden Berge mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 19.06.2023 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Bad Wiessee
Blatt 2229
Gemarkung Bad Wiessee

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 783/57	Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, Wohnhaus, Hofraum	zu 0,0197 ha
------------	---------------	------------------------------------------------------	--------------

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1	Zugangsrecht für den jew. Eigentümer des FlSt. 783/56 (Bd. 57 Bl. 2228 Best. Verz. Nr. 1) gem. Bew. vom 28. September 1971 eingetragen am 25. Mai 1972.
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 23/22); eingetragen am 22.03.2023.

Hinweis (nachrichtlich/informativ):

Abteilung II, laufende Nr. 1:

Bei der Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 1, des Grundbuchs handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Zugangsrechts zugunsten der jeweiligen Eigentümer des unmittelbar westlich angrenzenden (herrschenden) Nachbargrundstücks Fl.Nr. 783/56 (Hubertusstraße 7b). Die Instandsetzung des befestigten Plattenweges obliegt den jeweiligen Eigentümern des gegenständlichen (dienenden) Bewertungsgrundstücks, „diese jedoch keinerlei Verpflichtung zur Schneeräumung überhaupt oder gar zu gewisser Zeit trifft.“

2.2.2 Bewertungsobjekt b)

Amtsgericht Miesbach
 Grundbuch von Bad Wiessee
 Blatt 2226
 Gemarkung Bad Wiessee

Bestandsverzeichnis:

Miesbach, Zweigstelle Tegernsee		Einlagebogen				
Amtsgericht		Band. 57 Blatt 2226		Bestandsverzeichnis		
Grundbuch von Bad Wiessee		1				
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a/b	c	4		
1	-	5,90/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Bad Wiessee An der Hubertusstraße, Bauplatz 783/53 zu 0,0654 ha, Bad Wiessee An der Hubertusstraße, Bauplatz 783/8 zu 0,1149 ha,		0	18	03
verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Tiefgarage gelegenen, abgeschlossenen PKW-Abstellboxe lt.Nr.3 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Bd.57 Bl. 2214-2225,2227) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des Sondereigentums. In übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4.Juni 1970 mit Nachträgen vom 24.Juli 1970, 27.Mai 1971 und 25.Februar 1972 Bezug genommen.						
2	1	Bad Wiessee 783/8	Hubertusstr. 9, Wohnhaus, Tiefgarage, (tlw. auf Flst. 783/10, überbaute Fläche = 5 qm), Hofraum	0	18	03

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nrn. 1, 2 gelöscht
- Lfd. Nr. 3 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
- Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 23/22); eingetragen am 22.03.2023.

Anmerkung:

Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstücke

2.3.1 Grundstück Fl.Nr. 783/57 (Bewertungsobjekt a)

Das mit dem Reihenmittelhaus (Hubertusstraße 7c) bebaute Grundstück Fl.Nr. 783/57, Gemarkung Bad Wiessee (Bewertungsobjekt a), mit einem Ausmaß von 197 m², hat langgezogene Rechtecksform mit einer mittleren Ausdehnung von rd. 7 m x 27 m und ist nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Hubertusstraße im Süden beträgt ca. 7 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben, wobei das Grundstück frei geschätzt ca. 2,0 m höher gelegen ist als die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft und auch höher als die Hubertusstraße im Süden.

Als Einfriedung dienen, soweit erkennbar, nach Norden dichtes Buschwerk und einzelne Laubbäume, nach Süden entlang der Hubertusstraße ein ca. 1,0 m hoher Holzzaun sowie eine ca. 2,5 m hohe Nadel-/Thujenhecke und im Bereich der südlichen Gartenterrasse zum unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Hs.Nr. 7b) einzelne Sträucher. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind nicht eingefriedet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Wege sind mit Gartenplatten gepflastert (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

2.3.2 Grundstück Fl.Nr. 783/8 (Bewertungsobjekt b)

Das Grundstück Fl.Nr. 783/8, Gemarkung Bad Wiessee, mit einem Ausmaß von 1.803 m², hat unregelmäßige Pentagonform mit einer mittleren Ausdehnung von rd. 58 m x 31 m und ist annähernd ost-/westgerichtet. Die Straßenfront an der Hubertusstraße im Süden beträgt ca. 40 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, im nördlichen Bereich weitgehend eben und zeigt im südlichen Bereich nach Süden zur Hubertusstraße leichtes Gefälle.

Als Einfriedung dienen, soweit erkennbar, bis zu ca. 3,0 m hohe Laub-/Thujenhecken (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Hubertusstraße 9) bebaut. Die Wege sind mit Gartenplatten gepflastert (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, ziergärtnerisch als Rasen mit Buschwerk gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem

überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

2.4.1 Grundstück Fl.Nr. 783/57 (Bewertungsobjekt a)

Das Grundstück Fl.Nr. 783/57, Gemarkung Bad Wiessee, verfügt über keine/n eigene/n Zugang/-fahrt; der Zugang erfolgt über das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 783/58 (Hs.Nr. 7d). Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist über das unmittelbar westlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 783/56 (Hs.Nr. 7b) gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück Fl.Nr. 783/58 (Hs.Nr. 7d) ist über das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 783/54 von der Hubertusstraße von Süden erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Hubertusstraße mit einer Breite von ca. 10 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraße mit einem auf der Seite der Bewertungsobjekte angelegten Gehweg in einer Tempo-40-Zone, die von der Sanktjohanserstraße (B 318) im Westen in südöstliche Richtung führt und zur Erschließung des Quartiers dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind lediglich sehr eingeschränkt gegeben und reichen kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

2.4.2 Grundstück Fl.Nr. 783/8 (Bewertungsobjekt b)

Während der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 783/8, Gemarkung Bad Wiessee, über das unmittelbar westlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 783/54 erfolgt, ist die Tiefgarage über die Hubertusstraße von Süden an der Südostecke des Grundstücks erreichbar (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem die gegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 783/57 und 783/8, Gemarkung Bad Wiessee, gehören, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Wiessee als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind somit gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

§ 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend sind die Abstandsflächen-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung etc. der Gemeinde zu beachten.

Während das Grundstück Fl.Nr. 783/57, Gemarkung Bad Wiessee (Bewertungsobjekt a) mit einem Reihenmittelhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie darüber liegendem Spitzboden bebaut ist, ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 783/8, Gemarkung Bad Wiessee (Bewertungsobjekt b) ein Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und zwei Obergeschossen aufstehend.

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die jeweils aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung der Grundstücke entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

2.6.1 Bewertungsobjekt a)

Allgemeines

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 783/57, Gemarkung Bad Wiessee, ca. 1971 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach mit First in Ost-/Westausrichtung bebaut. Das Gebäude ist Teil eines Vierspänner-Reihenhauses; dabei handelt es sich um das östliche Reihenmittelhaus, das relativ zentral im Grundstück aufstehend ist (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung

Baujahr:	Ca. 1971
Fundamente:	Vermutlich Stahlbeton-Streifen und -bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	<u>KG:</u> vermutlich Stahlbeton nach statischen Erfordernissen <u>Sonst:</u> vermutlich Ziegel o. Ä. nach Statik, ca. 30 cm stark
Kommunwände:	Zweischalig, vermutlich Ziegel o. Ä. nach Statik, ca. 17,5 cm stark
Trenn-/Innenwände:	Vermutlich Ziegel o. Ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Treppen:	<u>KG – OG:</u> vermutlich Stahlbeton, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, lackierte Metallgeländer mit PVC-Handlauf <u>OG/DG:</u> Zugang über Einschubtreppe
Dach:	Wärmegeämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 18° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Nicht wärmegeämmt, verputzt mit Anstrich
Balkon:	Betonkragplatte mit Metallgeländer
Fenster:	Vorwiegend gestrichene Holzverbundfenster mit nachgerüsteter Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, teils PVC-Rollläden, Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Überdacht, eine geflieste Stufe über Geländeniveau liegendes gestrichenes Holzelement mit feststehendem, verglasten Seitenteil und Leichtmetallbeschlag
Innentüren:	<u>KG:</u> lackierte Metallzargen mit furnierten Türblättern, teils mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen <u>Sonst:</u> lackierte Holzkassettentüren mit Messingbeschlägen
Böden:	<u>KG:</u> keramikgefliest <u>EG:</u> überwiegend keramikgefliest bzw. teils Textilbelag <u>OG:</u> Textilbelag <u>DG:</u> Betonestrich
Wände:	<u>KG:</u> überwiegend Rauputz mit Anstrich <u>Sonst:</u> verputzt bzw. raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
Decken:	<u>KG:</u> überwiegend Sichtbeton mit Anstrich <u>Sonst:</u> verputzt mit Anstrich, teils Styroporstuckleisten umlaufend
Sanitärausstattung:	<u>EG, Gäste-WC</u> (ohne Fenster; wurde nicht besichtigt): Laut Vorgutachten „ <i>Stand-WC Waschbecken mit Spiegel und Ablage, Sanitärfarbe weiß, Einhebelarmatur verchromt</i> “ <u>OG, Bad/WC</u> (mit Fenster; Erneuerung n. A. ca. 2015): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,7 m hoch keramikgefliest, Bordüre umlaufend; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Badewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

- OG, Duschbad (ohne Fenster; Erneuerung n. A. ca. 2015):
Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, gemauerte Duschtasse mit Glasabtrennung, Armaturen als Einhebelmischer
- Heizung/Warmwasser: Ölheizung (Baujahr: 2015, Nennleistung: 27 kW) mit zentraler Warmwasseraufbereitung; Öltank mit ca. 5.500 l Fassungsvermögen
- Beheizung d. Räume: Im Wohnzimmer Konvektorschacht, sonst Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
- Elektroinstallation: Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
- Anschlüsse: Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Satellit
- Terrasse: Betonformsteingepflastert

Energieausweis:

Das Wohnhaus wurde Anfang der 70er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energiebedarf/-verbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss mit ca. 116 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss wurde aus dem Planmaterial mit ca. 122 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Der tatsächliche Grundriss des Gebäudes weicht teilweise von der Darstellung von dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ab. Zum besseren Verständnis wurde vom Mitarbeiter des Unterzeichners ein vereinfachter Bestandsplan gefertigt und die im Ortstermin festgestellten Abweichungen unmaßstäblich übertragen (s. Bestandspläne i. d. Anlage). Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Norden über einen überdachten, eine Stufe über Geländeniveau liegenden Eingang (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Kellergeschoss:

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war der Treppenaufgang in das Erdgeschoss mit einer Leichtbauwand verschlossen; der Zugang in das Kellergeschoss des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgt über das unmittelbar östlich angrenzende Reiheneckhaus Nr. 7d. Vorhanden sind ein Vorraum mit verschlossenem Treppenaufgang in das Erdgeschoss und nach Norden anschließendem Flur in das östlich angrenzende Gebäude Hs.Nr. 7d. Von hier aus gelangt man nach Norden in einen Vorratsraum sowie nach Süden in zwei Kellerräume sowie in den Heizungsraum (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Erdgeschoss:

Hauseingang von Norden in eine Diele mit Garderobe, von der man nach Osten in die Küche (mit Fenster) und nach Süden in das Esszimmer mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss sowie in das Gäste-WC (ohne Fenster) gelangt. An das Esszimmer schließt nach Süden das Wohnzimmer mit Austritt zur Gartenterrasse an; beide Räume sind über eine „Durchreiche“ mit Rundbogen miteinander verbunden (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Obergeschoss:

Zentrale Diele mit Treppenabgang in das Erdgeschoss sowie Einschubtreppe in den Speicher. Vom Flur aus sind alle Räume erschlossen: nach Norden das Schlafzimmer und das Bad/WC (mit Fenster) und nach Süden ein Duschbad (ohne Fenster) sowie zwei Kinderzimmer, beide mit Austritt zur Südloggia. Hier ist anzumerken, dass das südöstliche Zimmer über einen Türdurchbruch mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Reiheneckhaus Nr. 7d verbunden ist (s. Bestandsplan *Obergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dachgeschoss/Speicher (nicht ausgebaut):

Der Zugang erfolgt über eine Einschubtreppe. Die lichte Höhe bis zur Firstpfette beträgt ca. 1,95 m (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das ca. 1971 errichtete Bewertungsobjekt stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ einfachen gepflegten Zustand dar. Einzelne Modernisierungen, wie z. B. die Erneuerung der

Heizungsanlage und der Bäder, wurden zwar durchgeführt, die vorhandene Ausstattung entspricht jedoch im Wesentlichen dem Stand der 1970er Jahre und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als einfach und nicht regelmäßig gepflegt empfunden. Im Obergeschoss waren z. B. eine Fensterverglasung eingeschlagen und die Rollläden teils nicht funktionsfähig; ein nicht unerheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau ist gegeben. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile zwingend erforderlich.

2.6.2 Bewertungsobjekt b)

Allgemeines

Nach Angabe wurde das Grundstück Fl.Nr. 783/8, Gemarkung Bad Wiessee, ebenfalls Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Mehrfamilienhaus mit Erd- und zwei Obergeschossen sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach mit First in Ost-/Westausrichtung bebaut.

Das Gebäude ist relativ zentral im Grundstück, im Mittel ca. 12 m von der Hubertusstraße im Süden zurückversetzt aufstehend (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Norden über einen eine Stufe über Geländeneiveau liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus ohne Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden, deren Ein- und Ausfahrt sich an der Südostecke des Grundstücks befindet (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Nach Angabe befinden sich in dem Anwesen insgesamt 12 Wohneinheiten nebst dazugehöriger Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.

Bauwerksbeschreibung

Das Wohnhaus war nicht zugänglich und konnte lediglich von außen besichtigt werden; die Inaugenscheinnahme der Tiefgarage war möglich. Insofern wird von einer Bauwerksbeschreibung abgesehen und hinsichtlich der Bauweise auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine einspurige, relativ steile Rampe mit elektrisch bedienbarem Hebetor sowie Schlüssel-/Ampelschaltung. Zudem ist der Zugang über das Treppenhaus möglich.

Mikrolage

Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 befindet sich im südwestlichen Bereich der Tiefgarage, westlich der Rampe (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage* i. d. Anlage).

Die Abgrenzung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Farbmarkierung am Boden bzw. Nummerierung an den Wänden; der Stellplatz ist in der Tiefgarage mit Nr. „3“ gekennzeichnet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Unterhaltungszustand

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Protokollen der Eigentümerversammlungen werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. In der Versammlung vom 24.03.2022 wurde z. B. die Erneuerung des Garagentores beschlossen; die Finanzierung erfolgte über die Instandhaltungsrücklage. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren übliche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren den Protokollen nicht zu entnehmen.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Nutzung

Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde nach Angabe saisonal bis ca. Mai 2023 als Ferienwohnung genutzt und an ausländische Medizintouristen vermietet. Im Anschluss daran hat keine Vermietung mehr stattgefunden.

Mietzins

Der monatliche Mietzins betrug nach Angabe monatlich 3.000 €

Eigentümerversammlungen

Eigentümerversammlungen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wurden vermutlich nicht abgehalten; Protokolle hierzu wurden nicht in Vorlage gebracht.

Hausgeld

Angaben, ob wie bei Eigentümergemeinschaften üblich ein monatliches Hausgeld bezahlt wurde, wurden nicht gemacht.

Instandhaltungsrücklage

Angaben, ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Nutzung

Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 war zum Stichtag fremdvermietet.

Der Mietzins betrug nach Angabe zum Stichtag im Quartal 60 €

Hausgeld

Das vierteljährlich zu entrichtende Hausgeld betrug entsprechend dem

Wirtschaftsplan 2023 vom 27.02.2023 zum Stichtag 60 €

Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug nach Angabe der

Hausverwaltung anteilig je Tiefgaragenstellplatz zum 31.12.2022 rd. 94 €

2.8 Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt im Landkreis Miesbach steht unter großem Nachfragedruck. Die Region zählt zu den teuersten Wohngenden im Alpenvorland. Im Tegernseer Tal, einem der favorisierten Wohnstandorte der Wohlhabenden und Prominenten, sind Immobilien traditionell außerordentlich teuer. Entsprechend der unterschiedlichen Lagequalitäten der jeweiligen Orte und der individuellen Objektausstattungen bewegen sich die Angebote im Landkreis Miesbach in einer extrem breiten Spanne.

Das nahezu fehlende Angebot bei Bestandsobjekten in allen Lagen und Altersklassen findet seinen Ausdruck in teilweise exorbitanten Verteuerungsraten.

Laut dem zuletzt im Januar 2023 veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022 erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens [im Landkreis Miesbach], bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr [2021] im Wesentlichen auf die Stadt Miesbach, den Markt Holzkirchen und das „Tegernseer Tal“ mit den Gemeinden Bad Wiessee, Gmund am Tegernsee, Kreuth, Rottach-Egern und Tegernsee. Obwohl sowohl die Anzahl der Vertragszahlen mit rd. -10% als auch der Flächenumsatz mit rd. -38% deutlich rückläufig waren, ist der Geldumsatz mit rd. einer Milliarde Euro nahezu konstant geblieben.

Im Marktsegment der **bebauten und unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** (Ein- und Zweifamilienhäuser-, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser) sowie der **Gewerbegrundstücke** werden die Umsatzzahlen aller Verkäufe im Tegernseer Tal von 2019 bis 2021 in folgenden Übersichten dokumentiert:

Unbebaute Grundstücke

Tegernseer Tal									
	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]
	2019			2020			2021		
W	16	25.691	51,5	39	46.241	85,7	31	42.701	116,5
G	2*	–	–	1*	–	–	–	–	–

Legende: KF = Kauffälle, W = Wohnungsbau, G = Gewerbegrundstücke, * = keine Angaben wegen zu geringer Datenmenge

Bebaute Grundstücke

Tegernseer Tal									
2019	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]	KF	Umsatz [m ²]	Umsatz [Mio. €]
2019				2020			2021		
EFH/ZFH	32	42.194	73,3	29	36.093	72,0	28	26.505	58,1
DHH/REH	10	4.673	10,1	18,0	10.960	27,1	16	8.441	27,7
RMH	4	2.913	3,0	–	–	–	1*	–	–
MFH	4	7.089	7,9	3	4.826	6,9	9	12.858	55,2

Legende: EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser, DHH/REH = Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser, RMH = Reihenmitelhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach

Die Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen und Miesbach bilden den südlichen Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt

durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten sowie dem Platzen einer „Immobilienblase“, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich längere Zeiten und teils erhebliche Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine innerörtlich relativ belebte Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in Bad Wiessee mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr handelt. Mit Immissionen durch den Individualverkehr, insbesondere am Wochenende, ist zu rechnen. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Das laut Grundbuch 197 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Bewertungsgrundstück a) verfügt über einen langgezogenen, annähernd trapezförmigen Zuschnitt und ist nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Ob ein nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses baurechtlich möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll ist, wurde nicht geprüft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks

kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Nach Aktenlage wurden die Gebäude (Bewertungsobjekte a) und b) Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien errichtet. Das Alter der Gebäude betrug zum Stichtag rd. 50 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Die Gebäude stellen sich, soweit optisch erkennbar, im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, baulich einfach bis durchschnittlich gepflegten Zustand dar.

Das Reihenmittelhaus (Bewertungsobjekt a) verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Süden, der Bergblick vom Südbalkon, das Vorhandensein von zwei Bädern sowie eines Gäste-WCs und dass dem Objekt ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig ist, dass sich der Garagenstellplatz im östlichen Nachbargebäude in entsprechender Entfernung befindet. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 4- bis 5-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung, mit Ausnahme der ca. 2015 erneuerten Heizungsanlage und Bäder, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1970er Jahre und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten sowie zudem der Rückbau der Zusammenlegung des gegenständlichen Bewertungsobjekts mit dem östlich angrenzenden Reiheneckhaus Nr. 7d zwingend erforderlich.

Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 3 (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Wegen der relativ steilen Tiefgaragenein- und -ausfahrt dürfte die Garage bauartbedingt insbesondere für tiefergelegte Fahrzeuge wie z. B. Sportwagen kaum geeignet sein. Übliche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen waren erkennbar.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten objektspezifischen Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie der geänderten Marktsituation zum Stichtag, als eingeschränkt, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Der Wert für das Bewertungsobjekt b) wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich sowohl der Markt der unbebauten Grundstücke als auch der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Grundstücks-/Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 12.10.2023

a) Grundstück:

Fl.Nr. 783/57, Gemarkung Bad Wiessee:		197 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca.	72 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	72 m ² / 197 m ² rd.	0,37
Realisierte/wertrelevante Geschossfläche (GF):	ca.	145 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	145 m ² / 197 m ² rd.	0,74

Reihenmittelhaus:

Baujahr:	ca.	1971
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1971 ca.	52 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):	rd.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	rd.	30 Jahre
Geschossfläche (GF):	ca.	145 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca.	290 m ²
Wohnfläche (WF):	ca.	116 m ²
Nutzungsfläche (NUF):	ca.	122 m ²

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3:

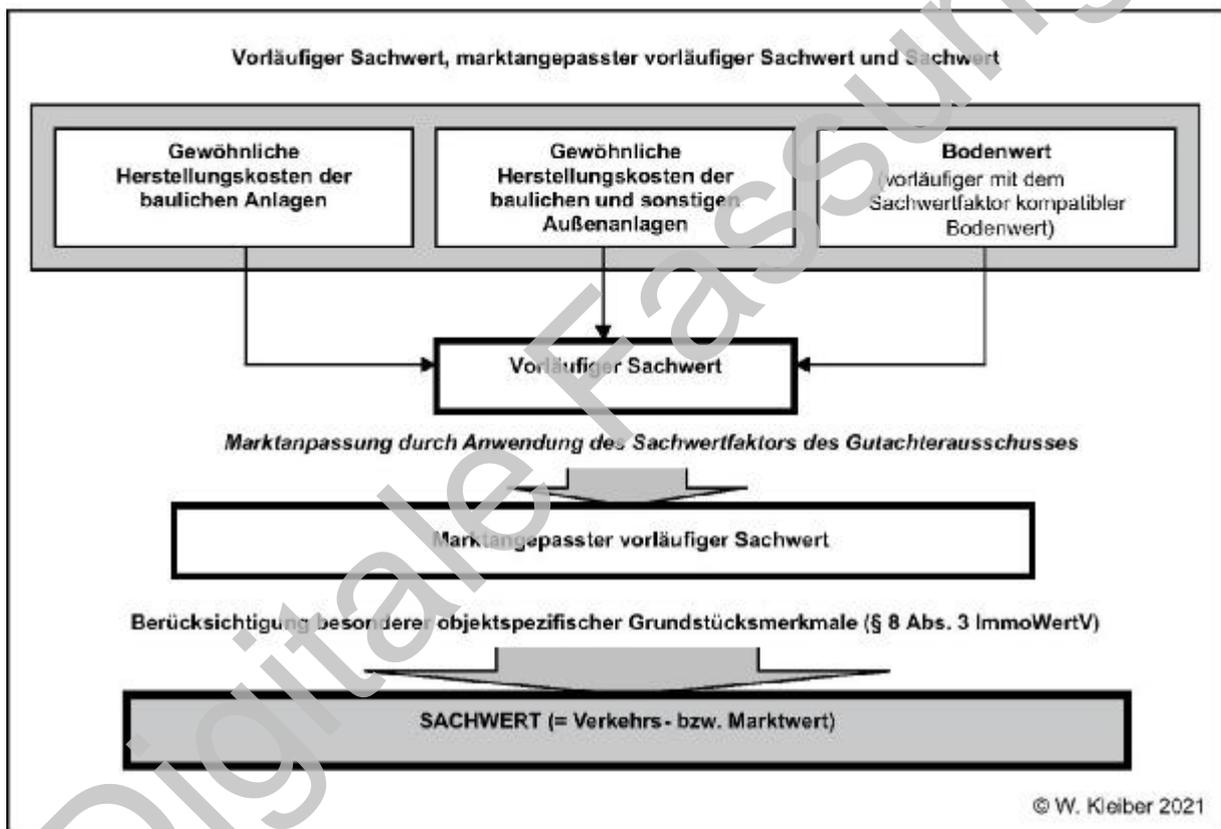
Grundstück Fl.Nr. 783/8, Gemarkung Bad Wiessee:		1.803 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 19.06.2023: (1.803 m ² / 1.000 x 5,90)	5,90/1.000	10,64 m ²
Sondernutzungsrechte:		keine

4.0 Wertermittlung

4.1 Bewertungsobjekt a)

4.1.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein ver-

gleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Reihenmittelhaus (Typ 3.12, gewogene Standardstufe 2,4) rd. 590 €/m² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 30 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Beachtung der bisherigen Ansätze im Rahmen der Ableitung des vorläufigen Sachwerts sowie insbesondere des (energetischen) Objektzustandes und der Marktsituation zum Stichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Beim Bewertungsobjekt a) ist für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungsbedarfs, die Herstellung des Kellerzugangs sowie den Rückbau der Zusammenlegung gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird für die Beseitigung des vorne beschriebenen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarfs und den Rückbau nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 10% auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

4.1.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das/die Bewertungsobjekt/e gehört/en, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Bad Wiessee (Ortsbereich), Zone 110 001 10, ohne WGFZ-Angabe 1.900 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist in relativ belebter Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse gelegen. Die entsprechende Richtwertzone ist großzügig gefasst und erstreckt sich auf den gesamten Ort. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makrolage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung, Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein. Aufgrund der etwas immissionsbelasteten Mikrolage ist einerseits ein Abschlag, andererseits wegen der geringen Grundstücksgröße ein Zuschlag vorzunehmen. Nach Abwägung wird hierfür nach billigem sachverständigen Ermessen ein Zuschlag in Höhe von geschätzt ca. 5% als sachgerecht beurteilt. Damit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

$$1.900 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd.} \quad 1.995 \text{ €/m}^2$$

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 22 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurde im Jahresverlauf 2022 zunächst ein Anstieg und im 1. – 3. Quartal 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise verzeichnet. Vorläufige Auswertungen zeigen, dass das Bodenwertniveau zum Stichtag bestenfalls gleichgeblieben ist. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -10% als marktgerecht erachtet:

$$1.995 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd.} \quad 1.800 \text{ €/m}^2$$

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation und des Erschließungsgrades wird der Bodenwert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) mit rd. **1.800 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Angepasster Bodenwert für Fl.Nr. 783/57,	
Gemarkung Bad Wiessee, ca.:	1.800 €/m ²
Somit	197 m ² x 1.800 €/m ² = rd. 354.600 €
	gerundet <u>355.000 €</u>

4.1.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		RMH
Typennummer		3.12
Baujahr	ca.	1971
Standardstufe	rd.	2,4
Geschossfläche (GF)	ca.	145 m ²
Wohnfläche (WF)	ca.	116 m ²
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	122 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	290 m ²
Kostenkennwerte	rd.	590 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	179,000
BKI Regionalfaktor für LK Miesbach	x	1,262
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	1.330 €/m²
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	ca.	385.700 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	3.325 €/m ²
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	ca.	30 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	57%
	ca.	-219.850 €
	ca.	165.850 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	rd.	165.850 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	8.290 €
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe	rd.	8.290 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	165.850 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	8.290 €
Bodenwert	rd.	355.000 €
Sachwert gesamt	rd.	529.140 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	556.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf und Rückbau etc. vom vorläufigen Sachwert, pauschal frei geschätzt ca.	x	-10%
	= rd.	-55.600 €
	rd.	500.400 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	500.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd.	4.310 €/m ²
---------------------	-----	------------------------

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.11.2023 179,000

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landkreis Miesbach (01.01.2023) 1,262

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2019 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche
- Gebäudeart (Reihenmittelhaus)
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses ergaben zudem, dass die Preise unsanierter Bestandsbauten (Baujahr älter als 1990) stärker gefallen sind als Kaufpreise umfassend bzw. vollständig modernisierter Gebäude (ebenfalls Baujahr älter als 1990). Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,05 gewählt.

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Zuletzt für das Jahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Landkreis ermittelt. Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe), wurden demnach durchschnittlich für rd. 20.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 8.000 € bis 40.000 €, der Median 20.000 € je Stellplatz. Insofern wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Tiefgaragenstellplätze abgesehen und der Wert des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes nach billigem sachverständigen Ermessen geschätzt.

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und Parkplatzsituation sowie der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 3 ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum mit rd. **25.000 €** begutachtet.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wird anhand des Sachwertverfahrens, der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- a) Reihenmittelhaus 500.000 €
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 25.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der miet- und lastenfreie Verkehrswert der Bewertungsobjekte a) und b), beide Gemarkung Bad Wiessee, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.10.2023 auf (gerundet)

- a) Hubertusstraße 7c, Grundstück Fl.Nr. 783/57 mit 197 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit rd. 116 m² Wohnfläche **500.000 €**
(m. W. fünfhunderttausend Euro)
(dies entspricht (500.000 €/ ca. 116 m² Wohnfläche) rd. 4.310 €/m²)
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 im Anwesen Hubertusstraße 9, Fl.Nr. 783/8 **25.000 €**
(m. W. fünfundzwanzigtausend Euro)

begutachtet.

München, den 1. Dezember 2023

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Miesbach

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

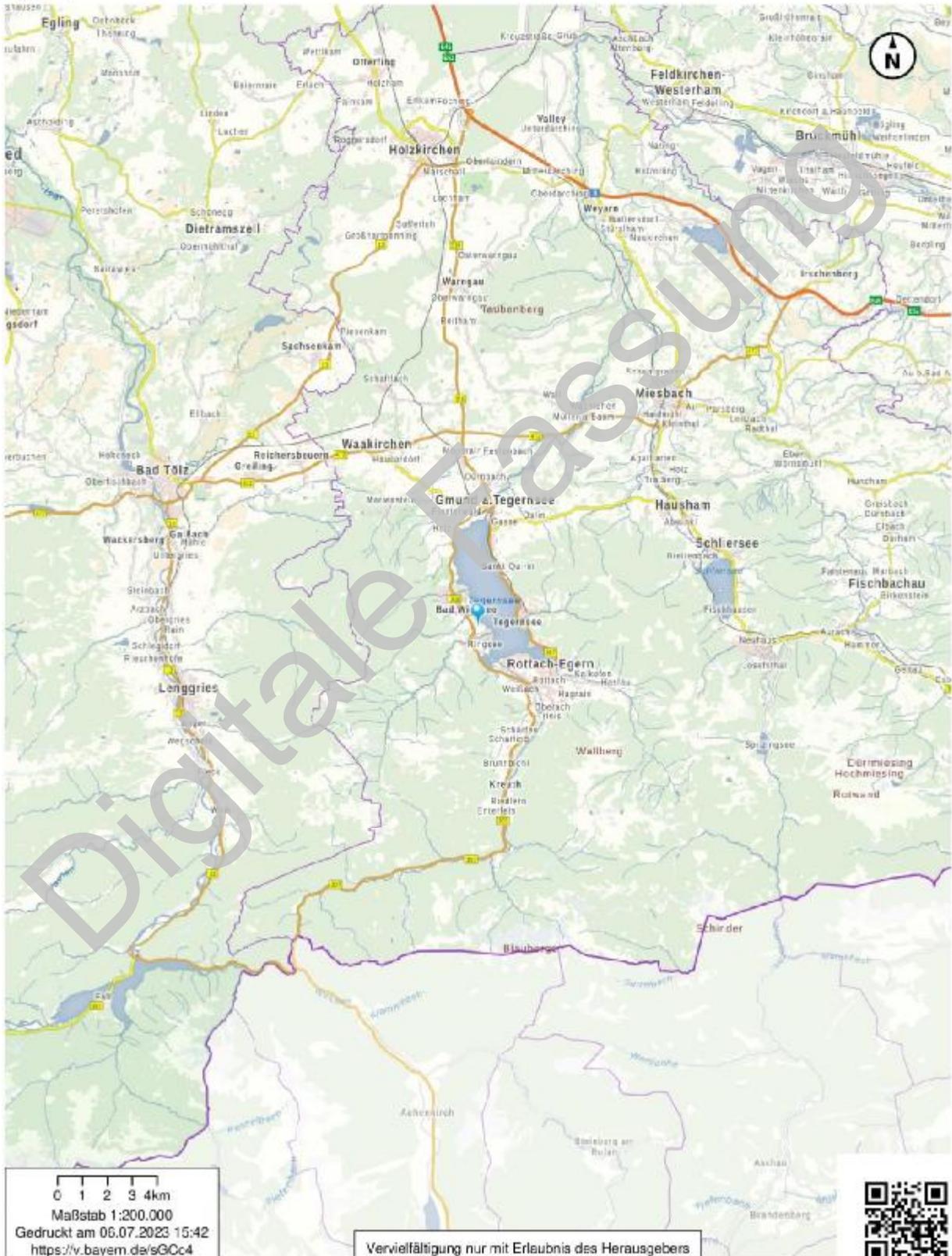
(Maßstab ca. 1:200.000)

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



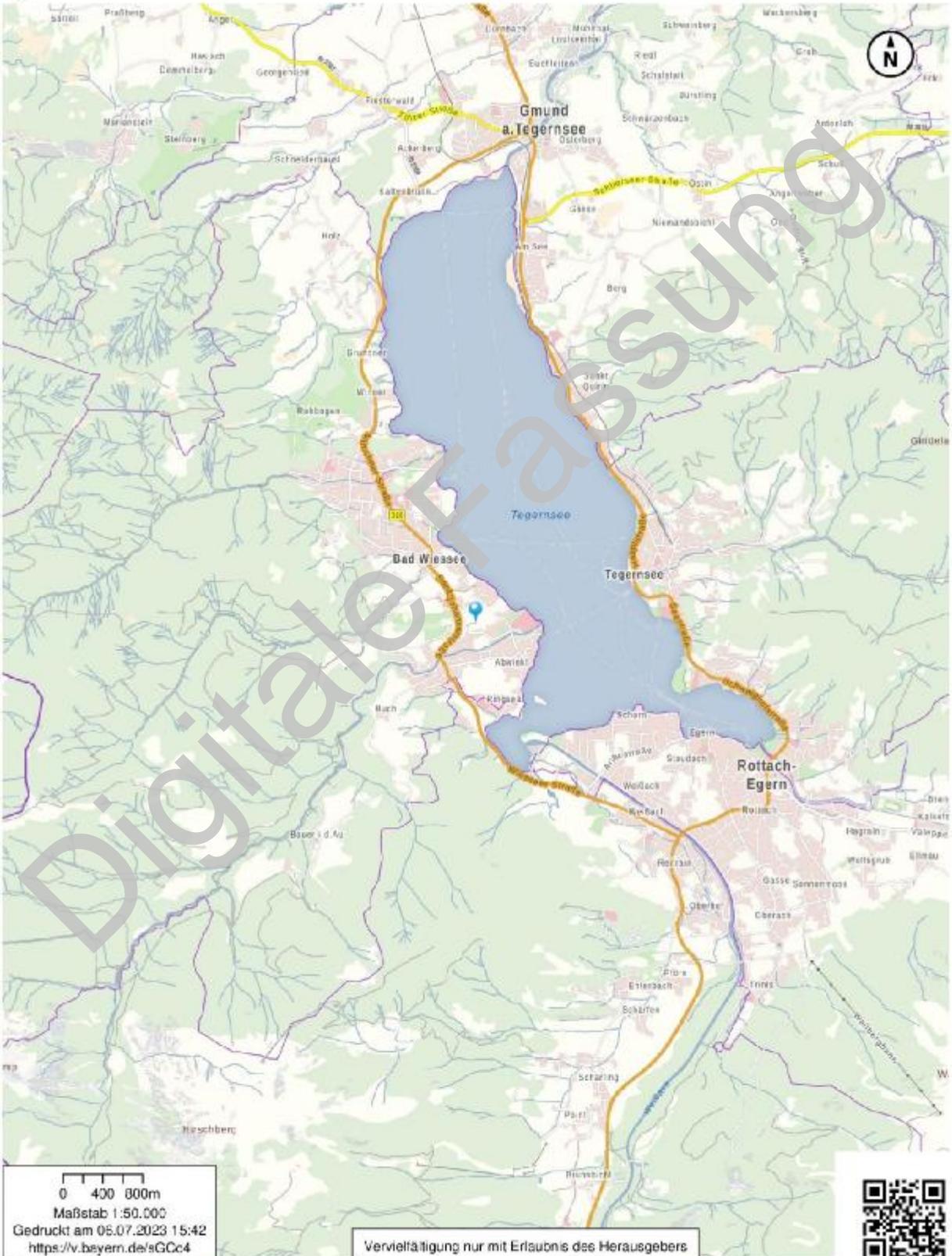
Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 06.07.2023 15:42
<https://v.bayern.de/sGc4>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 06.07.2023 15:42
<https://v.bayern.de/qFD3H>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

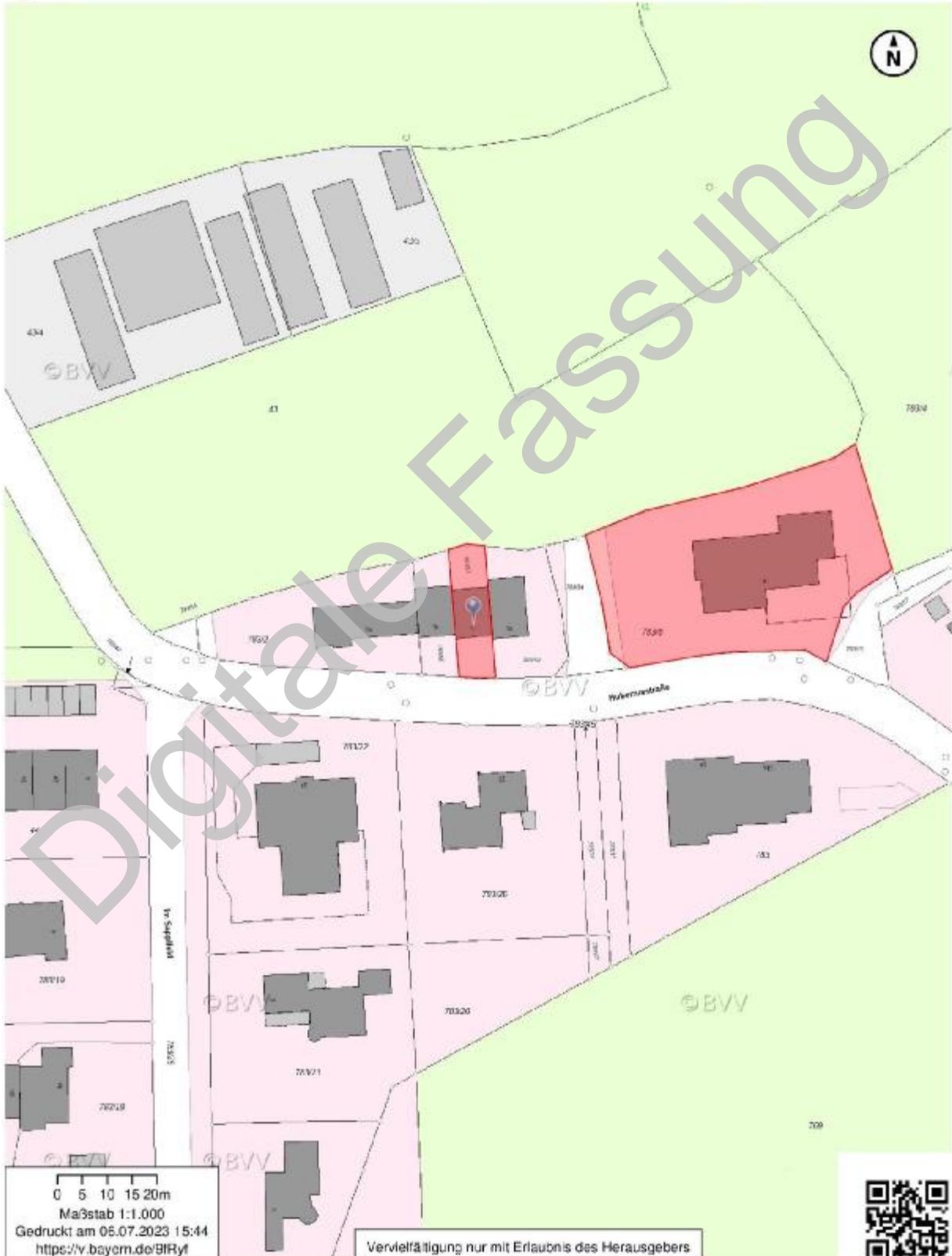
Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

83707 Bad Wiessee, Hubertusstraße 7c, 9



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR)	Breite	Tiefe	Faktor	Fläche
	ca.	ca.	ca.	ca.
Erdgeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
			gerundet	72,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite	Tiefe	Faktor	Fläche
	ca.	ca.	ca.	ca.
Kellergeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
Erdgeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
Obergeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
Dachgeschoss/Speicher	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
				289,60 m ²
			gerundet	290,00 m²

Geschossfläche (GF_{real})	Breite	Tiefe	Faktor	Fläche
	ca.	ca.	ca.	ca.
Erdgeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
Obergeschoss	7,35 m x	9,85 m		72,40 m ²
				144,80 m ²
			gerundet	145,00 m²

Realisierte GFZ (GFZ_{real}), rd.: $145 \text{ m}^2 / 197 \text{ m}^2 = 0,74$
 (GF_{real} / Grundstücksfläche)

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Reihenmittelhaus:

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Diele	ca.			5,02 m ²	
Küche	ca.			8,03 m ²	
Essen	ca.			15,18 m ²	
Wohnen	ca.			26,84 m ²	
Gäste-WC	ca.			2,09 m ²	
	ca.			<u>57,16 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.		0%	<u>0,00 m²</u>	
	ca.				57,16 m ²

Obergeschoss:

Flur	ca.			8,64 m ²	
Schlafen	ca.			13,06 m ²	
Bad/WC	ca.			5,71 m ²	
Duschbad	ca.			2,31 m ²	
Kind 2	ca.			13,42 m ²	
Kind 1	ca.			13,30 m ²	
	ca.			<u>56,44 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.		0%	<u>0,00 m²</u>	
	ca.			56,44 m ²	
Südloggia zu 1/4	ca.	7,00 m x 1,16 m	x 0,25	<u>2,03 m²</u>	
	ca.				<u>58,47 m²</u>
					<u>115,63 m²</u>
				gerundet	<u>116,00 m²</u>

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

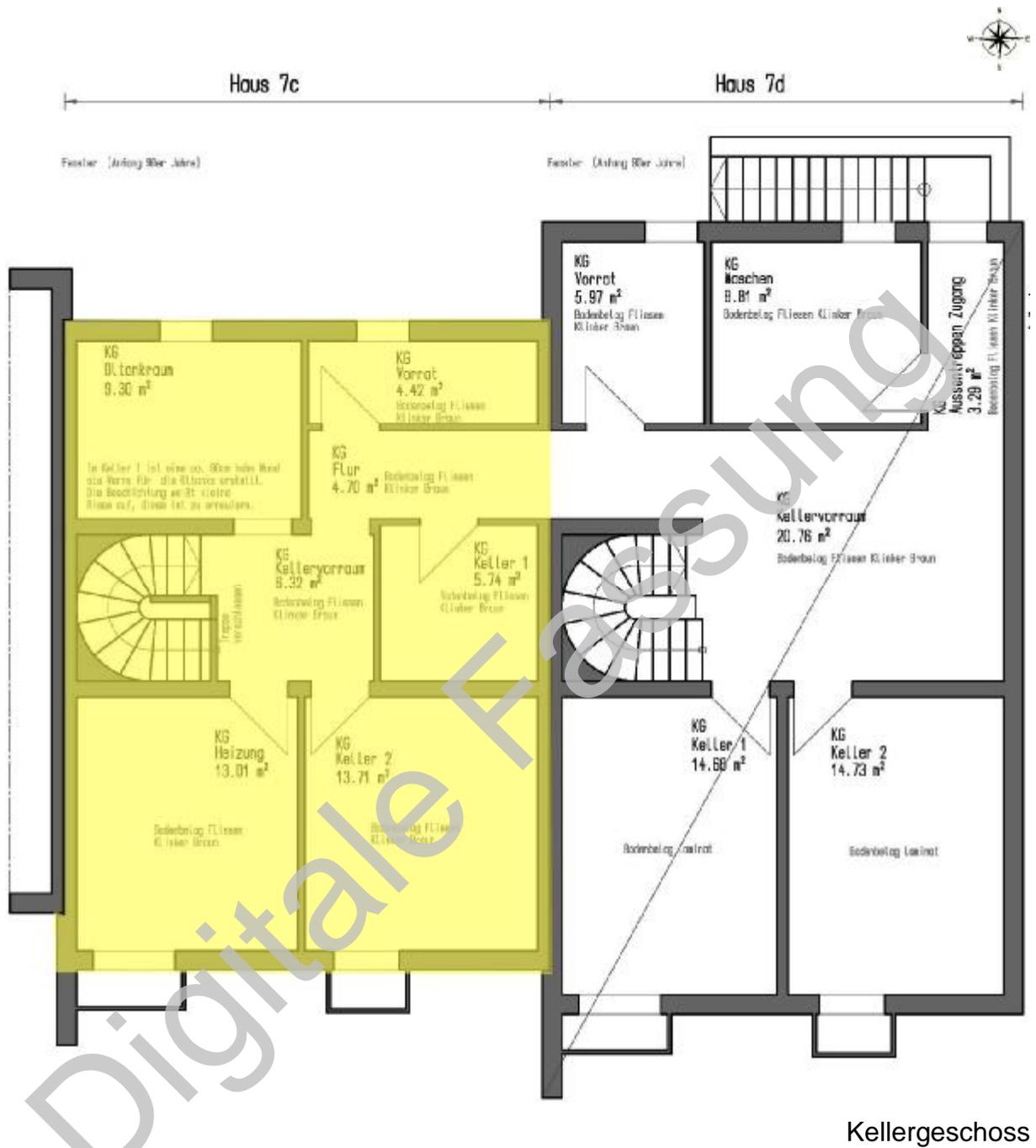
Vorraum	ca.			6,32 m ²	
Tankraum	ca.			9,30 m ²	
Vorräte	ca.			4,42 m ²	
Flur	ca.			4,70 m ²	
Keller 1	ca.			5,74 m ²	
Keller 2	ca.			13,71 m ²	
Heizung	ca.			13,01 m ²	
	ca.			<u>57,20 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.		0%	<u>0,00 m²</u>	
	ca.				57,20 m ²

Dachgeschoss/Speicher:	ca.	7,35 m x 9,85 m	x 0,90	<u>65,16 m²</u>	
	ca.			122,36 m ²	
				gerundet	<u>122,00 m²</u>

Digitale Fassung

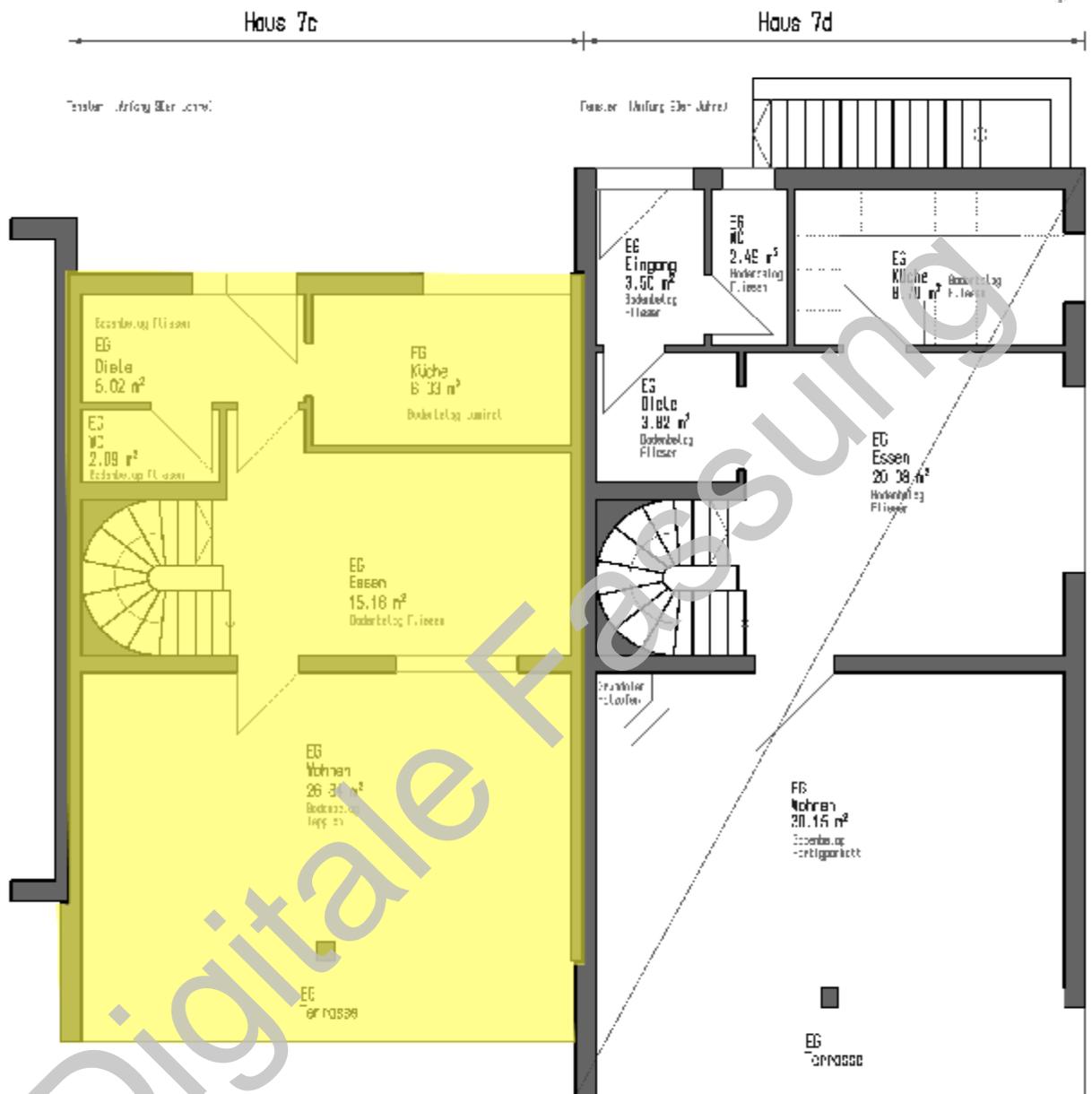
Reihenmittelhaus, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



Reihenmittelhaus, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

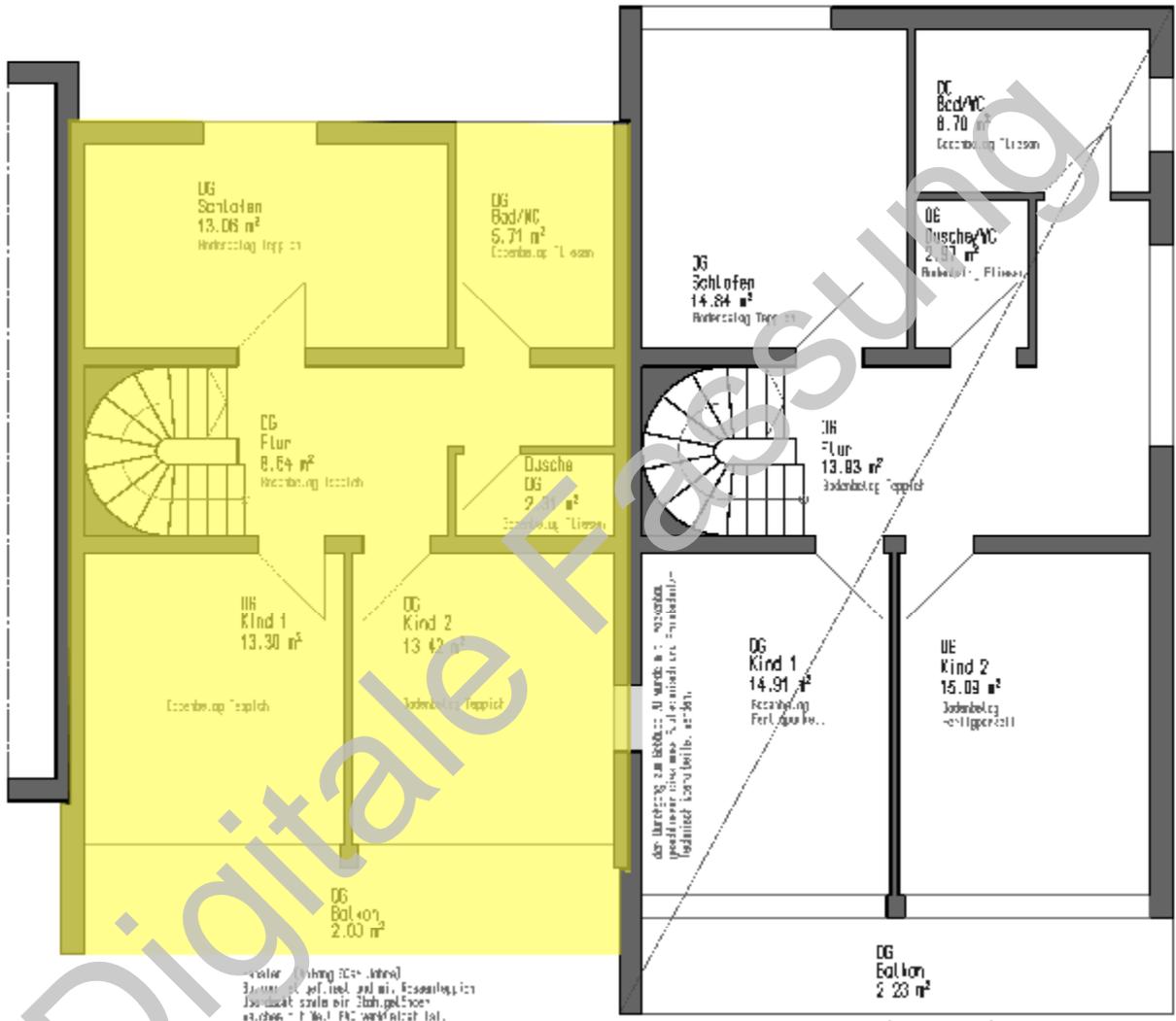
Reihenmittelhaus, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



Flächen: (Anfang 20er Jahre)

Flächen: (Anfang 20er Jahre)



Flächen: (Anfang 20er Jahre)
 Einmalig gef. Teil und ein. Gesamtflächen
 sind nicht genau wie im Bild, gelbes
 schraffiert. P. 10.1 P. 10.2 sind nicht ist.

Flächen: (Anfang 20er Jahre)
 Flächen ist gef. Teil ist mit Wasserhahn
 überdeckt wie ein Stützband
 und ist mit hell P. 10.2 sind nicht ist.

Obergeschoss

Bewertungsobjekt a)

Außenaufnahmen



Hubertusstraße n. Osten



Hubertusstraße n. Westen



Ansicht v. **Süden**



Zugang/-fahrt über Fl.Nr. 783/54 v. Süden



Zugang über Fl.Nr. 783/58 (Hs.Nr. 7d) v. Osten



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Norden



Hauseingang v. Norden

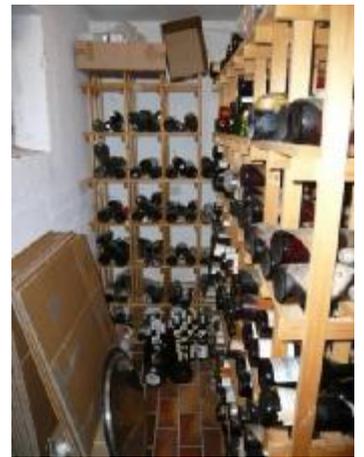
Innenaufnahmen, Kellergeschoss



Flur



Flur / Treppenaufgang EG



Vorräte



Keller 1



Keller 2



Heizungsraum



Diele



Diele



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer mit Treppenab-/aufgang KG/OG



Wohnzimmer

Innenaufnahmen, Erdgeschoss



Wohnzimmer



Südterrasse



Südterrasse



Gartenterrasse n. Südosten

Innenaufnahmen, Obergeschoss



Flur



Flur

Innenaufnahmen, Obergeschoss



Zimmer I



Zimmer I



Zimmer I / defekte Verglasung



Bad/WC



Bad/WC

Innenaufnahmen, **Ober**geschoss



Duschbad



Duschbad



Kind 2



Kind 2



Südbalkon



Blick n. Süden



Kind 1



Kind 1

Innenaufnahmen, Dachgeschoss



Speicher



Speicher

Bewertungsobjekt b)

Außenaufnahmen



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Westen



Grundstückszugang v. Westen



Hauseingang v. Norden



Ein-/Ausfahrt v. Süden



Innenaufnahme



Stellplatz Nr. 3

Digitale Fassung