



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Wolfratshausen
AZ 1 K 28/23

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5027/25

Objekt: Innerörtliches Grundstück, Flst. 568/12, Gemarkung Tegernsee, bebaut mit dem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie
Schwaighofstraße 55
83684 Tegernsee

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 24.09.2024

Datum: 31.03.2025

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 510.000,-

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

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**Innerörtliches Grundstück, Flst. 568/12, Gemarkung Tegernsee,
bebaut mit dem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie
Schwaighofstraße 55, 83684 Tegernsee**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	8
3	Objektbeschreibung.....	19
4	Bewertungsgrundlagen.....	30
5	Bodenwert	35
6	Sachwert.....	40
7	Verkehrswert (miet- und lastenfrei).....	47
8	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	49

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 60 Seiten und 5 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Versteigerungssachen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

gemäß Beschluss vom: 02.02.2024

Geschäftszeichen: 1 K 28/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie bebauten Grundstücks, **Flst. 568/12**, Gemarkung Tegernsee, Amtsgericht Miesbach,

Schwaighofstraße 55
83684 Tegernsee

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 385 m². Das Grundstück ist mit einem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie (Hotel Villa am See) bebaut. Der Gebäudeteil verfügt über eine Teilunterkellerung mit zwei Abstellräumen, die sich aufgrund der Hanglage auf Straßenniveau befinden, ein Erdgeschoss, das sich über Straßenniveau befindet und ein Obergeschoss. Der auf dem

Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich. Hierbei ist erschwerend zu berücksichtigen, dass sich der betreffende Gebäudeteil entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 1 m auf das Nachbargrundstück Flst. 568/4 erstreckt. Da es sich jedoch um kein eigenständiges Gebäude handelt und hierfür erst zukünftig eine bauliche Trennung erfolgen muss, wird, ohne abschließende rechtliche Prüfung, davon ausgegangen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Überbau im Sinne des § 912 BGB handelt.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist der Gebäudeteil derzeit als Teil eines Hotelkomplexes u.a. für eine Nutzung als Lobby, Rezeption und Nebenräumen im Erdgeschoss (Ebene 2) sowie als Bankett und Weinlager im Obergeschoss (Ebene 3) genehmigt. Für das Grundstück liegt ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2019 vor. Demnach konnte das Gebäude zu einem Einfamilienhaus umgebaut und umgenutzt werden und auf dem Grundstück zusätzlich eine Doppelgarage errichtet werden. Gemäß Auskunft des Landratsamts Miesbach ist der Vorbescheid jedoch am 16.05.2022 abgelaufen und wurde nicht verlängert.

Grundlage für die Umnutzung zu Wohnzwecken und den abgelaufenen Vorbescheid war ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Eigentümer des Areals und der Stadt Tegernsee, in dem u.a. die Nutzung auf dem gegenständlichen Grundstück Flst. 568/12 als auch auf den anderen Grundstücken des Areals (u.a. Flst. 568/4, 562) geregelt wurden. Demnach sollte auf dem Nachbargrundstück Flst. 568/4 der Betrieb eines Hotels mit einer funktionsfähigen Gastronomie erhalten werden und ausschließlich die Flächen auf dem

gegenständlichen Grundstück Flst. 568/12 zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Nach Auskunft des Bauamts der Stadt Tegernsee wurden die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vorgesehenen Nutzungen nicht umgesetzt. Es ist somit nicht sichergestellt, dass der Stadtrat erneut einer Umnutzung zu Wohnzwecken zustimmen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass der Stadtrat mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ungewünschte Nutzungen verhindert.

Aufgrund einer Dienstbarkeit ist die Erschließung des Grundstücks zum Stichtag nicht sichergestellt. Das Grundstück grenzt zwar im südwestlichen Bereich mit der gesamten Breite von ca. 10 m unmittelbar an den Gehweg des öffentlichen Straßenraums der Schwaighofstraße. In diesem Bereich ist das Grundstück jedoch über die gesamte Breite mit einem Kfz.-Abstellplatzrecht zugunsten der Nachbargrundstücke Flste. 568/4 und 562 und des Freistaat Bayerns belastet. Die Stellplätze erstrecken sich über die gesamte Grundstücksbreite und verhindern eine Erschließung von der Südwestseite aus. Südwestlich des gegenständlichen Grundstücks verläuft im Bereich des Grundstücks Flst. 1147/3 eine private Erschließungsstraße von der Schwaighofstraße zu rückwärtigen Grundstücken. Für das gegenständliche Grundstück besteht jedoch keine Dienstbarkeit für die Nutzung dieser Straße. Eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt der Verpflichtung zur Offenhaltung der Straße für Anlieger und Besucher und Geh- und Fahrrecht für die Stadt Tegernsee wird nach unverbindlicher Einschätzung des Bauamts der Stadt Tegernsee als nicht ausreichend erachtet.

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist eine Erschließung des Grundstücks somit zum Stichtag rechtlich nicht sichergestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem unterzeichnenden Sachverständigen eine abschließende rechtliche Beurteilung der Erschließungssituation nicht möglich ist.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 24.09.2024 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr T.-G. (Bevollmächtigter des Eigentümers)
- Herr G. (Vertreter der betreibenden Gläubigerin)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte generell ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Die Abstellräume im Untergeschoss waren nicht zugänglich.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 02.02.2024
- Öffentlich-Rechtlicher Vertrag mit weiteren Vereinbarungen URNr. 697, Notar Dr. Schneeweiß vom 19.02.2019
- Eintragungsbewilligung URNr. 1077, Notar Dr. Senft vom 05.06.2003
- Nachweis von Kfz-Stellplätzen auf anderen Grundstücken URNr. 995, Notar Dr. Gerstner vom 16.05.2007
- Bestellung einer Reallast URNr. 1050, Notar Dr. Gerstner vom 19.05.2008
- Vertrag über die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts, URNr. 389, Notar Dr. Eichhorn vom 24.02.1983
- Bestandsplan „Bestandsgebäude Villa am See“ mit Grundrissen vom 22.07.2016
- Plan zum Antrag auf Vorbescheid „Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus samt Errichtung einer Doppelgarage“ mit Grundrissen und Lageplan vom 08.10.2018
- Eingabeplan „diverse Kleinumbauten“ vom 02.10.2015

- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand.
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Stadt Tegernsee

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Miesbach	Tegernsee		4299	568/12	385 m ²

lfd. Nr. 2: Flst. 568/12, Schwaighofstraße 55, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

Es werden nachfolgend ausschließlich die das zu bewertende Grundstück betreffenden Eintragungen vorgetragen.

lfd. Nrn. 1 - 17: betreffen nicht das gegenständliche Grundstück;

lfd. Nr. 18: Erdgasleitungsrecht für XXX, Tegernsee

lfd. Nr. 19: betrifft nicht das gegenständliche Grundstück;

lfd. Nr. 20: Kfz.-Abstellplatzrecht (5 Stellplätze) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 562 und 568/4;

lfd. Nr. 21: Kfz.-Abstellplatzrecht (5 Stellplätze) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miesbach;

lfd. Nr. 22: Reallast -Übernahme sämtlicher Ansprüche und Kosten der Unterhaltung, die hinsichtlich der im Bereich der Villa am See auf und im Bereich der Bundesstraße 307 neu zu errichtenden Überquerungshilfe entstehen- für Stadt Tegernsee;

lfd. Nr. 23: gelöscht;

lfd. Nr. 24: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolf-
ratshausen, AZ: 1 K 28/23)

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

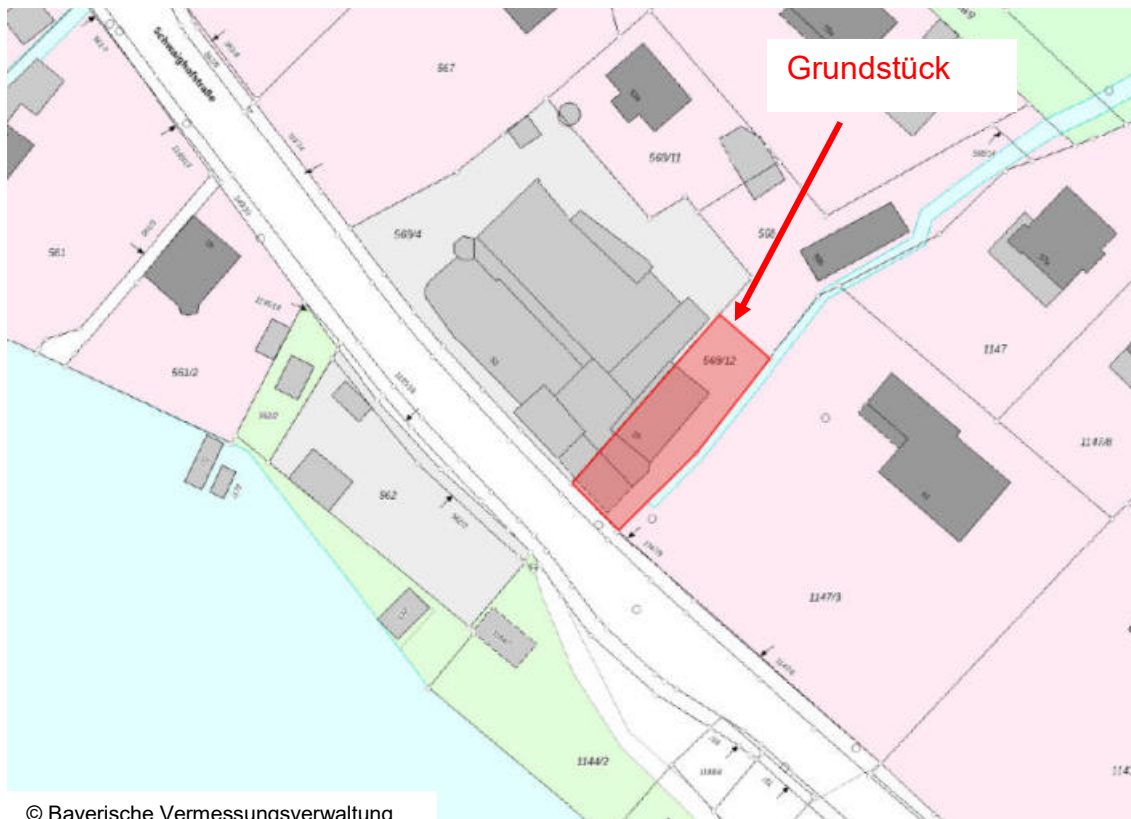
Die Belastungen lfd. Nrn. 18, 20, 21 und 22 haben einen teilweise erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastungen werden jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteinfluss der Belastung in Abschnitt 8 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine schmale, längliche, annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 10 m und ca. 12 m. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 35 m. Das in Richtung Südwesten um insgesamt ca. 5,5 m abfallende Eckgrundstück grenzt im Südwesten an die Schwaighofstraße, im Südosten an eine Zufahrtsfläche für die rückwärtige Bebauung, im Nordwesten an das mit dem Hotelkomplex bebaute Nachbargrundstück und im Nordosten an ein bebautes Nachbargrundstück. Das Grundstück ist großflächig mit dem zum Hotelkomplex gehörenden Gebäudeteil überbaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

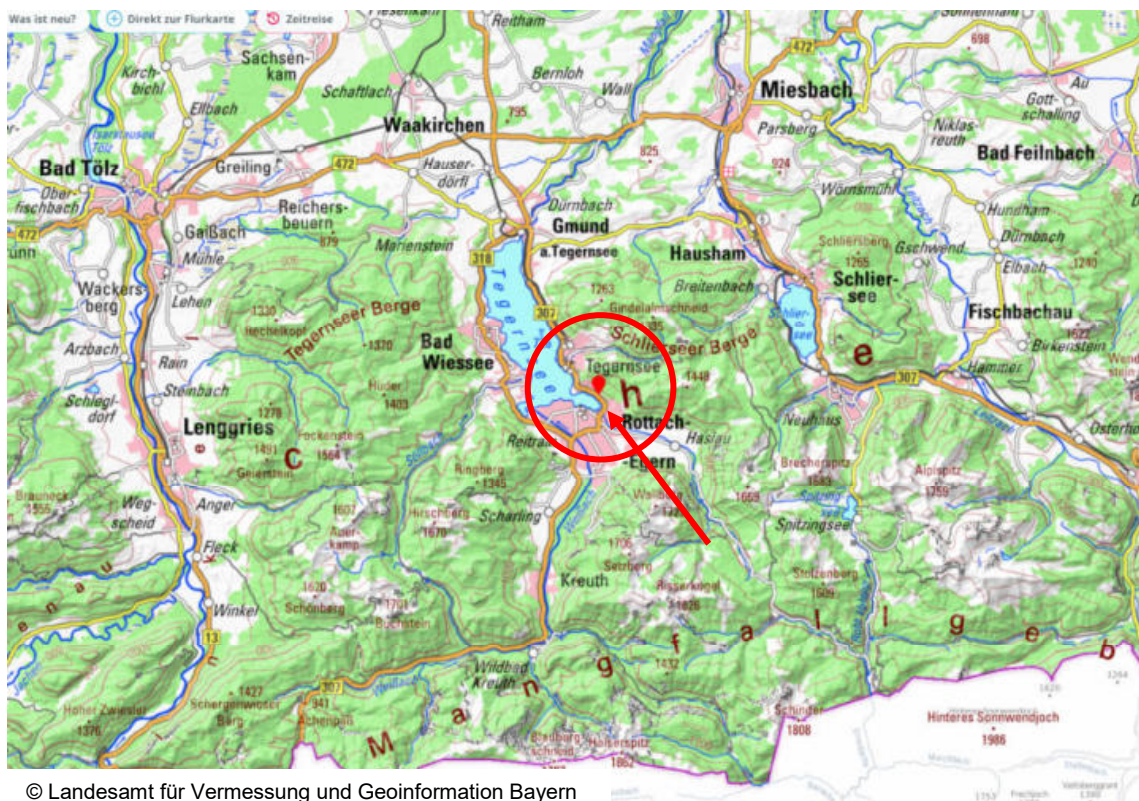
Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist, abgesehen von der Hanglage, von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

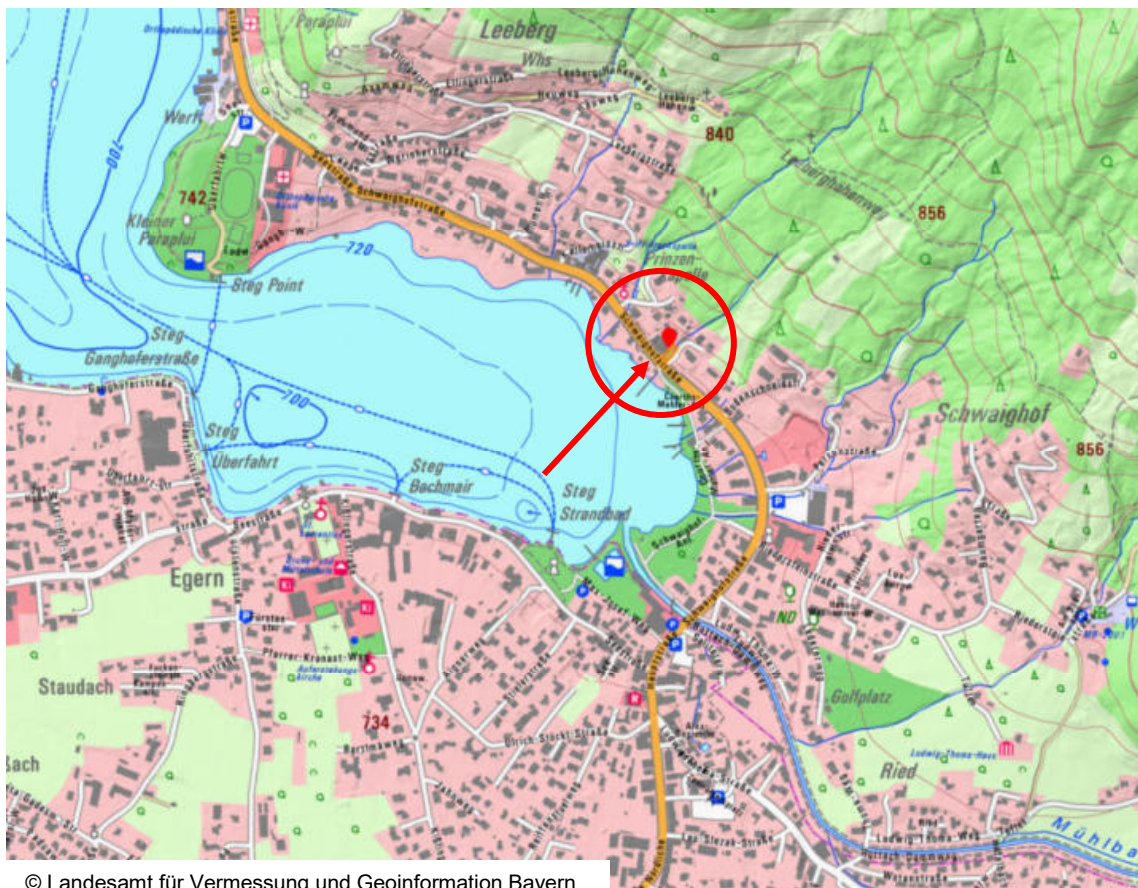
Makrolage

Die Stadt Tegernsee, ein heilklimatischer Kurort mit ca. 3.967 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt im oberbayerischen Landkreis Miesbach am östlichen Ufer des Tegernsees, ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt München, ca. 15 km südöstlich von Bad Tölz und ca. 10 km südwestlich von Miesbach (Entfernungsangaben Luftlinie). Der gesamte See einschließlich der einzigen Insel (Ringseeinsel) ist Teil des Stadtgebiets. Das Tegernseer Tal gilt als gute und gesuchte Wohnlage. Es ist mit dem Tegernsee und der umliegenden Bergwelt ein beliebtes Ausflugs- und Fremdenverkehrsziel und bietet viele Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer. In Tegernsee und Rottach-Egern befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gasthöfe, Hotels, Cafes und Banken. Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind in Tegernsee vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Tölz, Miesbach und Holzkirchen.



Mikrolage

Das Grundstück liegt ca. 2,0 km südöstlich des Bahnhofs von Tegernsee, ca. 1,7 km südöstlich des Rathauses von Tegernsee, ca. 500 m nördlich der Grenze zur Nachbargemeinde Rottach Egern und ca. 40 m nordöstlich des Ufers des Tegernsees in Hanglage. Das Gebiet um das Objekt wird eingegrenzt durch das Ufer des Tegernsees im Südwesten und Berghänge im Nordosten. Vom Grundstück aus besteht Aussicht auf den Tegernsee und die umgebende Bergwelt. Die unmittelbar südwestlich des Grundstücks verlaufende Schwaighofstraße ist eine stark befahrene Bundesstraße (B 307), über die der gesamte Durchgangsverkehr auf der östlichen Seeseite verläuft. Hierdurch ist das Objekt Verkehrsimmissionen ausgesetzt.



Umgebungsbebauung

Die von Wohnbebauung und Fremdenverkehrsnutzung geprägte Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht im Wesentlichen aus Wohn- und Ge-

schäftshäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hotel- und Pensionsgebäuden unterschiedlichen Baualters.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadt Tegernsee ist die Endstation der Tegernsee-Bahn, die heute von der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) betrieben wird. Die Bahnverbindung führt über Holzkirchen zum Münchener Hauptbahnhof. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Tegernsee beträgt ca. 2,0 km. Rund um den Tegernsee verkehren die vom RVO betriebenen Buslinien. Bushaltestellen befinden sich u.a. im Bereich der Schwaighofstraße und sind fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Hauptstraßenzüge (Bundesstraße B 307) gut an die angrenzenden Gemeinden angebunden. Die Auffahrt zur Bundesautobahn A8 „München - Salzburg“, Auffahrt Holzkirchen ist nach ca. 25 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als gute und repräsentative Lage für eine Fremdenverkehrs- oder Wohnnutzung einzustufen. Von dem Objekt aus besteht Blick auf den Tegernsee und die umliegenden Berge. Durch die unmittelbar südwestlich des Grundstücks verlaufende Schwaighofstraße, eine stark befahrene Bundesstraße, ist das Objekt Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Hierdurch wird der Nutz- und Wohnwert gemindert. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist sehr gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für vergleichbare Lagen durchschnittlich.



Schwaighofstraße – Blickrichtung Südost



Schwaighofstraße – Blickrichtung Nordwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück grenzt im Südwesten an die Schwaighofstraße. Die Schwaighofstraße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt derzeit jedoch über das angebaute Nachbargebäude Schwaighofstraße 53. Auch die Hausanschlüsse für den Gebäudekomplex befinden sich im Bereich des Nachbargebäudes Schwaighofstraße 53. Für eine unabhängige Nutzung sind daher umfangreiche Umbauten und Änderungen der Erschließungssituation und der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund einer Dienstbarkeit (Kfz.-Abstellplatzrecht) ist die Erschließung des Grundstücks über die Schwaighofstraße zum Stichtag nicht sichergestellt. Das Grundstück grenzt zwar im südwestlichen Bereich mit der gesamten Breite von ca. 10 m unmittelbar an den Gehweg des öffentlichen Straßenraums der Schwaighofstraße. In diesem Bereich ist das Grundstück jedoch über die gesamte Breite mit einem Kfz.-Abstellplatzrecht zugunsten der Nachbargrundstücke Flst. 568/4 und 562 und des Freistaat Bayerns belastet. Die Stellplätze erstrecken sich über die gesamte Grundstücksbreite und verhindern eine Erschließung von der Südwestseite aus. Südwestlich des gegenständlichen

Grundstücks verläuft im Bereich des Grundstücks Flst. 1147/3 eine private Erschließungsstraße von der Schwaighofstraße zu rückwärtigen Grundstücken. Für das gegenständliche Grundstück besteht jedoch keine Dienstbarkeit für die Nutzung dieser Straße. Eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt der Verpflichtung zur Offenhaltung der Straße für Anlieger und Besucher und Geh- und Fahrrecht für die Stadt Tegernsee wird nach unverbindlicher Einschätzung des Bauamts der Stadt Tegernsee als nicht ausreichend erachtet.

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist aufgrund der Dienstbarkeit eine Erschließung des Grundstücks zum Stichtag rechtlich nicht sichergestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem unterzeichnenden Sachverständigen eine abschließende rechtliche Beurteilung der Erschließungssituation nicht möglich ist.

Nach Auskunft des Bauamts der Stadt Tegernsee sind zum Stichtag alle Erschließungsbeiträge für den derzeitigen Bestand erhoben und bezahlt. Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird somit ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Stadt Tegernsee stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tegernsee ist das Grundstück als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück ist baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Die zulässige Bebaubarkeit ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Des Weiteren sind für das Grundstück zu beachten:

- Gestaltungssatzung

- Abstandsflächensatzung

Das Grundstück ist mit einem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie (Hotel Villa am See) bebaut und durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,52 ausgenutzt.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist der Gebäudeteil derzeit als Teil eines Hotelkomplexes u.a. für eine Nutzung als Lobby, Rezeption und Nebenräumen im Erdgeschoss (Ebene 2) sowie als Bankett und Weinlager im Obergeschoss (Ebene 3) genehmigt. Für das Grundstück liegt ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2019 vor. Demnach konnte das Gebäude zu einem Einfamilienhaus umgebaut und umgenutzt werden und auf dem Grundstück zusätzlich eine Doppelgarage errichtet werden. Gemäß Auskunft des Landratsamts Miesbach ist der Vorbescheid jedoch am 16.05.2022 abgelaufen und wurde nicht verlängert.

Grundlage für die Umnutzung zu Wohnzwecken und den abgelaufenen Vorbescheid war ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Eigentümer des Areals und der Stadt Tegernsee, in dem u.a. die Nutzung auf dem gegenständlichen Grundstück Flst. 568/12 als auch auf den anderen Grundstücken des Areals (u.a. Flst. 568/4, 562) geregelt wurden. Demnach sollte auf dem Nachbargrundstück Flst. 568/4 der Betrieb eines Hotels mit einer funktionsfähigen Gastronomie erhalten werden und ausschließlich die Flächen auf dem gegenständlichen Grundstück Flst. 568/12 zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Nach Auskunft des Bauamts der Stadt Tegernsee wurden die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten Nutzungen nicht umgesetzt. Es ist somit nicht sichergestellt, dass der Stadtrat erneut einer Umnutzung zu Wohnzwecken zustimmen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass der Stadtrat mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ungewünschte Nutzungen verhindert.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück, u.a. entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, **eine Fremdenverkehrsnutzung zu realisieren ist**. Die derzeit genehmigte Nutzung (u.a. Lobby, Bankettsaal) ist bei einer eigenständigen Betrachtung des Gebäudeteils nicht mehr möglich. Bei einer eigenständigen Betrachtung des Grundstücks ist somit ein anderes Nutzungskonzept erforderlich, dass durch die für eine Fremdenverkehrsnutzung als klein einzustufende Größe deutlich eingeschränkt ist. So ist der wirtschaftliche Betrieb z.B. eines Hotels oder einer Pension aufgrund des Flächenangebots nicht möglich. Grundsätzlich denkbar wäre eventuell eine Nutzung für Ferienwohnungen oder ein Restaurant. Aber auch bei diesen Nutzungen ist die Wirtschaftlichkeit des Betriebs nicht sichergestellt und kann nur im Rahmen einer Projektentwicklung näher geprüft werden. Des Weiteren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen kann. Hierdurch kann sich **gegebenenfalls eine von den getroffenen Annahmen abweichende bauliche Nutzung des Grundstücks ergeben**.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand und die Nutzung baurechtlich genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wird das Anwesen seit ca. 2017 nicht mehr genutzt. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht angabegemäß nicht.

Überbau

Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich. Hierbei ist erschwerend zu berücksichtigen, dass sich der betreffende Gebäudeteil entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 1 m auf das Nachbargrundstück Flst. 568/4 erstreckt. Da es sich jedoch um kein eigenständiges Gebäude handelt und hierfür erst zukünftig eine bauliche Trennung erfolgen muss, wird davon ausgegangen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Überbau im Sinne des § 912 BGB handelt und eine bauliche Trennung an der Grundstücksgrenze zu erfolgen hat. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem unterzeichnenden Sachverständigen eine abschließende rechtliche Beurteilung nicht möglich ist.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Gebäude



Südostseite des Gebäudes



Nordostseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um einen Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie (Hotel Villa am See). Der Gebäudeteil verfügt über eine Teilunterkellerung (Ebene 1) mit zwei Abstellräumen, die sich aufgrund der Hanglage auf Straßenniveau befinden, ein Erdgeschoss (Ebene 2), das sich über Straßenniveau befindet und ein Obergeschoss (Ebene 3). Der auf dem Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung wären sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich. Hierbei ist erschwerend zu berücksichtigen, dass sich der betreffende Gebäudeteil entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 1 m auf das Nachbargrundstück Flst. 568/4 erstreckt. Das Gebäude hat eine ländlich geprägte Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, umlaufenden Balkonen und einer Putzfassade.

Baujahr: ursprünglich ca. 1959
 ca. 2016 diverse Umbauten (u.a. Veränderung Grundrisse)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat im Erdgeschoss und Obergeschoss eine annähernd rechteckige Grundfläche mit einer Breite in Nordwest-/ Südostrichtung von rd. 7,0 m (ohne Teilfläche auf Nachbargrundstück, Breite Baukörper gesamt ca. 8,0 m) und einer Tiefe von ca. 14,2 m.

Raumeinteilung

In dem Gebäudeteil befinden sich Flächen eines Hotelkomplexes mit Gastronomie. Der Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Die Erschließung des Gebäudeteils erfolgt derzeit jedoch überwiegend über das angebaute Nachbargebäude Schwaighofstraße 53. Eigene Treppen für die Verbindung der Geschosse sowie ein unabhängiger Zugang von der Straße sind nicht vorhanden.

Untergeschoss (Ebene 1, Hanggeschoss)

Das Untergeschoss (dem Erdgeschoss vorgelagerte Teilunterkellerung) befindet sich aufgrund der Hanglage im Südwesten auf Straßenniveau. In dieser Ebene befinden sich lediglich zwei Abstellräume, die über eine Türe und das Nachbargebäude erschlossen sind. Eine direkte Verbindung zum Erdgeschoss besteht nicht.

Erdgeschoss (Ebene 2)

Im Erdgeschoss, das über das Nachbargebäude Schwaighofstraße 53 erschlossen ist, befinden sich eine Lobby, ein Rezeptionsbereich, Garderoben und drei Büroräume. Die Lobby ist nach Südwesten und Südosten ausgerichtet. Der Rezeptionsbereich ist innen liegend. Dem Erdgeschoss sind im Südwesten und Südosten Dachterrassen- bzw. Terrassenflächen vorgelagert. Eine direkte Verbindung zum Unter- und Obergeschoss ist nicht vorhanden. Die Raum-

höhen sind teilweise eingeschränkt (ca. 2,2 m). Von den Räumen und der Terrasse besteht teilweise See- und Bergblick.

Obergeschoss (Ebene 3)

Im Obergeschoss, das über das Nachbargebäude Schwaighofstraße 53 erschlossen ist, befinden sich ein Flur, ein großer Gastraum (Planbezeichnung „Bankett“) und zwei Lagerräume (Weinlager) mit Kühlung. Der Gastraum ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten ausgerichtet. Es besteht Zugang zu vorgelagerten Balkonflächen. Von den Räumen und dem Balkon besteht teilweise See- und Bergblick.

Dachraum

Der nicht ausgebaute Dachraum weist eine eingeschränkte Höhe auf und dient als Speicherfläche.

Beurteilung

Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der fehlenden Erschließung und der bestehenden Raumeinteilung nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung wären sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich.



Lobby EG mit Zugang über Nachbargebäude



Dachterrasse EG



Rezeption / Garderobe EG



Gastraum (Bankett) OG



Weinlager OG



Dachraum / Speicher

Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Nutzfläche basiert auf den vorliegenden Planunterlagen. Die Flächenangaben in den Plänen enthalten jedoch auch Flächenanteile auf dem angrenzenden Nachbargrundstück. Diese Flächenanteile wurden überschlägig, mit einer für die vorliegende Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, bei der nachfolgenden Zusammenstellung in Abzug gebracht. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Die Balkone und Terrassenflächen sind mit 25 % der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung der Nutzfläche			m²
<i>Untergeschoss</i>			
Abstellraum 1			18,51
Abstellraum 2	12,62	-2,17	10,45
Summe Untergeschoss			28,96
<i>Erdgeschoss:</i>			
Garderobe 1			1,07
Garderobe 2			4,62
Büro			5,12
Direktion			15,28
Backoffice	14,10	-2,42	11,69
Rezeption	24,07	-3,96	20,12
Lobby	29,58	-2,80	26,78
Summe Erdgeschoss			84,67
<i>Obergeschoss:</i>			
Eingang	16,60	-1,58	15,03
Bankett	55,03	-5,18	49,85
Weißwein	15,02	-2,59	12,43
Rotwein			11,47
Summe Obergeschoss			88,78
(Grundlage: Bestandsplan abzüglich Teilflächen Flst. 568/4)			
Terrasse EG zu 50% ca.	15,92	-1,40	14,52
Balkon EG zu 25% ca.			4,47
Balkone OG zu 25% ca.			14,80

Baubeschreibung***Rohbau / Fassade:***

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk, Stahlbeton

Decken:	Stahlbeton
Dach:	Dachstuhl als Holzkonstruktion, Holzvollschalung, Eindeckung mit Tonpfannen und Kupferblech (Vordach), Spenglerarbeiten in Kupferblech
Treppen:	nicht vorhanden
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Balkon:	Stahlbeton- und Holzbalkone mit Holzgeländer Dachterrasse mit Plattenbelag
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk, ggf. leichte Trennwände in Trockenbauweise
Wandflächen:	Beton- und Putzflächen
Deckenflächen:	Putz- und Trockenbauflächen, teilweise Spot-Beleuchtung und Zierelemente, Kühlräume Dämmpaneele
Fußböden:	Teppichböden, Kühlräume Fliesenböden
Türen:	Holzwerkstofftüren lackiert
Sanitärräume:	nicht vorhanden

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung mit Fußbodenheizung, keine eigene Heizungsanlage vorhanden
Elektro:	Elektroinstallation der Nutzung entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen, keine eigenständige Elektroninstallation (mit Nachbargebäude)
Bes. Bauteile:	Dachterrasse, Balkone, Vordach

Bes. Einbauten: Kühlräume OG

Erforderliche Maßnahmen zur eigenständigen Nutzung

Der auf dem Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Hierzu sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, u.a. folgende Maßnahmen zu nennen:

- Abtrennung des Gebäudes an der Grundstücksgrenze, Einbau einer Kommunwand
- Herstellen einer unabhängigen Erschließung (Gebäudezugang, Einbau Treppenanlagenläufe, etc.)
- Herstellen einer unabhängigen Haustechnik (Elektroversorgung- und Verteilung, Heizungsversorgung, Einbau Heizungsanlage, etc.)
- Herstellen von Sanitärräumen einschließlich unabhängiger Sanitärinstallation und Abwasserentsorgung
- Anpassung der Grundrisslösungen an ein neues Nutzungskonzept
- Herstellen erforderlicher Stellplätze
- Anpassung Außenanlagen

Mängel / Schäden

Neben den erforderlichen Umbaumaßnahmen weist das Gebäude auch Mängel und Schäden auf. Die nachfolgende Aufzählung bezieht sich auf die wesentlichen Punkte, die augenscheinlich im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt wurden und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Fassade und Holzbauteile außen abgewittert
- Fenster, teilweise abgewittert

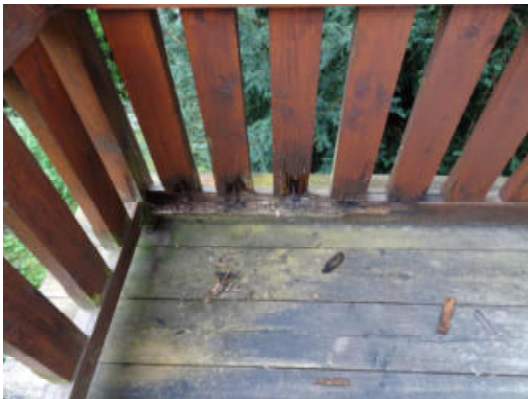
- partielle Fäulnisschäden Holzbauteile Balkon
- partielle Risschäden und Abplatzungen Fassade
- Bodenbeläge alt und abgenutzt
- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Malerarbeiten erforderlich)



Risse Fassade



abgewitterte Fenstertüre



Fäulnisschäden Balkon



Schaden Teppichbelag

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden seit 2017 keinerlei Maßnahmen durchgeführt. Informationen über Maßnahmen vor 2017 liegen nicht vor. Entsprechend dem vorliegenden Eingabeplan wurden etwa im Jahr 2016 kleinere Umbaumaßnahmen durchgeführt. Die Fenster stammen entsprechend den Angaben in den Glasscheiben aus dem Jahr 2000.

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat das Gebäude einen mittleren Ausstattungsstandard. Die in Teilbereichen veraltete Ausstattung ist auf die ehemalige Hotel- und Gaststättennutzung ausgerichtet. Bei den für eine eigenständige Nutzung erforderlichen Maßnahmen ist ein Erhalt der vorhandenen Ausstattung in weiten Bereich nicht möglich.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Ein Instandhaltungsstau ist im Bereich der genannten Punkte gegeben.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen dem Baualter entsprechenden Zustand auf. Durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Außenanlagen



südwestlicher Grundstücksbereich



südöstlicher Grundstücksbereich

Beschreibung

Die Grundstücksfläche ist großflächig überbaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich ein mit Plattenbelägen befestigter und überdachter Eingangsbereich für das Nachbarhaus und Stellplatzflächen. Die übrigen Freiflächen im südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich sind als Pflanzflächen mit Strauch und Baumbepflanzung angelegt.

Zustand

Die Außenanlagen sind einfach angelegt. Sie befinden sich überwiegend in einem vernachlässigten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Bei Hotel- und Gaststättegebäuden handelt es sich üblicherweise um Ertragswertobjekte, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Im vorliegenden Fall ist jedoch nur der nicht eigenständig nutzbare Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie zu bewerten, der mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden ist. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich. Konkrete Nutzungskonzepte oder Planungen, als Grundlage für eine Ertragswertermittlung, liegen nicht vor. Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen, deren Kosten sich gegebenenfalls bis zur Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus erstrecken können, wird dem Gebäude auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als gute und repräsentative Lage für eine Fremdenverkehrs- oder Wohnnutzung einzustufen. Von dem Objekt aus besteht Blick auf den Tegernsee und die umliegenden Berge. Durch die unmittelbar südwestlich des Grundstücks verlaufende Schwaighofstraße, eine stark befahrene Bundesstraße, ist das Objekt Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Hierdurch wird der Nutz- und Wohnwert gemindert. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist sehr gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für vergleichbare Lagen durchschnittlich.

Der auf dem Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) nicht möglich. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich.

Der für das Grundstück vorliegende Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2019 für eine Wohnnutzung ist zum Stichtag abgelaufen und wurde nicht verlängert. Es ist somit nicht sichergestellt, dass der Stadtrat erneut einer Umnutzung zu Wohnzwecken zustimmen würde. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück, u.a. entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, **eine Fremdenverkehrsnutzung zu realisieren ist.**

Aufgrund einer Dienstbarkeit ist die **Erschließung des Grundstücks zum Stichtag nicht sichergestellt.** Das Grundstück grenzt zwar im südwestlichen Bereich mit der gesamten Breite von ca. 10 m unmittelbar an den Gehweg des öffentlichen Straßenraums der Schwaighofstraße. In diesem Bereich ist das

Grundstück jedoch über die gesamte Breite mit einem Kfz.-Abstellplatzrecht zugunsten der Nachbargrundstücke Flste. 568/4 und 562 und des Freistaat Bayerns belastet.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung ist das Grundstück auftragsgemäß im lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II, zu bewerten. Das Kfz.-Abstellplatzrecht, das zu einer fehlenden Erschließung des Grundstücks führt, wird somit nicht berücksichtigt. Es wird in diesem Fall unterstellt, dass eine Erschließung von der Schwaighofstraße aus möglich ist. Die Wertminderung, die sich durch das Kfz.-Abstellplatzrecht und somit eine fehlende Erschließung ergibt, wird gesondert in Abschnitt 8 ermittelt und ausgewiesen.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und dem Landkreis Miesbach ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem deutlichen Rückgang des Preisniveaus geführt.

Im vorliegenden Fall schränken u.a. folgende objektspezifische Besonderheiten den potentiellen Käuferkreis erheblich ein:

- Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden, eigenständige Nutzung derzeit nicht möglich
- Für eigenständige Nutzung sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich
- Vorgegebene Fremdenverkehrsnutzung, Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der für eine Fremdenverkehrsnutzung als klein einzustufenden Größe deutlich eingeschränkt
- Derzeit kein ausgearbeitetes wirtschaftliches Nutzungskonzept oder rechtsverbindliche Planungen vorliegend
- Nicht sichergestellte Erschließung aufgrund von Dienstbarkeit

Die genannten Punkte stellen ein erhebliches Risiko für einen potentiellen Käufer dar.

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts ist daher bei entsprechender Preisgestaltung und einer angemessenen Vermarktungsdauer als schwierig einzustufen.

Eine Nutzung oder nachhaltige Vermietung des Objekts ist erst nach der Durchführung umfangreicher Umbaumaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 568/12	385,00
Gesamtfläche	385,00

Bestandsgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Untergeschoss	36,86	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	36,86	36,86
 Erdgeschoss	99,54	
Obergeschoss	99,54	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	199,08	199,08
Bruttogrundfläche gesamt		235,94
Bruttogrundfläche gesamt rd.		236,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 568/12, Schwaighofstraße 55, 83684 Tegernsee

Seite 34

Nutzfläche realisiert	m ²
Untergeschoss	28,96
Erdgeschoss	84,67
Obergeschoss	88,78
	202,41
Nutzfläche rd.	202,00

(Grundlage: Bestandsplan abzüglich Überbau)

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	99,54	1,00	99,54
Obergeschoss	99,54	1,00	99,54
			199,08
Geschossfläche (GF) rd.			199,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche	199,00
Fläche Wohnbaugrundstück	385,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,52

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 320 002 10 - Ortsteil Tegernsee Süd, Wohnbauland, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	2.100,00
Zone 320 002 11 - 1. Bauzeile an B 307, Wohnbauland, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	1.900,00
Zone 320 002 40 - Ortsteil Tegernsee Süd, Gewerbebauland, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	360,00
Zone 320 002 11 - 1. Bauzeile an B 307, Gewerbebauland, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	390,00

Für Flächen mit Zweckbindung „Fremdenverkehr“ wird vom Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert veröffentlicht. Des Weiteren steht in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl an geeigneten Verkäufen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen (Aktualität, Lage, Nutzung, Art der Zweckbindung, etc.) zur Verfügung. Der Bodenwert wird daher, unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Zweckbindung, aus den Bodenwerten für Wohnbauflächen ohne Zweckbindung abgeleitet. Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen bezieht sich auf klassische Gewerbenutzung und ist nicht für die Ableitungen des Bodenwerts von höherwertiger Fremdenverkehrsnutzung geeignet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen weist für Garmisch-Partenkirchen einen Bodenrichtwert für ein Sondergebiet Fremdenverkehrsnutzung aus. Im Vergleich mit den angrenzenden Wohngebieten ohne Zweckbindung kann folgender Abschlag abgeleitet werden:

Ableitung Abschlag Sondergebiet Fremdenverkehr				€/m ²
Garmisch-Partenkirchen				
Zone 21 - Sondergebiet Fremdenverkehr	wGFZ = 0,20			500,00
entspricht	wGFZ = 0,55			1.375,00
Zone 6 - angrenzendes Wohngebiet	wGFZ = 0,55			1.800,00
Faktor	1.375,00	./.	1.800,00	0,76
Faktor rd.				0,75

Für die Zweckbindung „Fremdenverkehr“ kann ein Abschlag in Höhe von rd. 25 % abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für Bauflächen mit Zweckbindung „Fremdenverkehr“ hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag keine wesentlichen Veränderungen des Bodenpreinsniveaus zu beobachten. Eine Anpassung an die Marktentwicklung ist nicht erforderlich.

Basiswert			€/m ²
Bodenrichtwert Wohnbaufläche			1.900,00
Marktentwicklung ca.	0,00%		0,00
			1.900,00
Abschlag Sondergebiet (%)	-25,00%		-475,00
			1.425,00
Basiswert - Sondergebiet Fremdenverkehr			1.425,00

5.3 Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lagequalität des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts, der sich auf Lagen in der ersten Baureihe an der B 307 bezieht. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Im vorliegenden Fall wurde jedoch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses festgestellt, dass in vergleichbaren Lagen kein signifikanter Werteeinfluss durch das Maß der baulichen Nutzung besteht. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach werden daher keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück lageüblich baulich genutzt. Eine Anpassung des Bodenwerts an die WGFZ ist daher nicht erforderlich.

Die Grenzbebauung, der schmale Zuschnitt und die Hanglage sind ungünstig und schränken die Nutzungsmöglichkeiten deutlich ein. So führt der unmittelbar angrenzende Hotelkomplex zu höheren Aufwendungen bei Umbauten oder bei einer Neubebauung des Grundstücks. Der schmale Zuschnitt wirkt sich in Verbindung mit der Hanglage u.a. ungünstig auf die Nutzung und die Erschließung aus. Insgesamt ist für diese Nachteile ein Abschlag in Höhe von 15% angemessen.

Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert	WGFZ = o.A.	1.425,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Anpassung Grenzbebauung/Hanglage (%)	-15,00%	-213,75
Marktkonformer Bodenwert		1.211,25
Marktkonformer Bodenwert rd.		1.211,00

Bodenwert Grundstück	m ²	€/m ²	€
Grundstück	385,00	1.211,00	466.235,00
Bodenwert rd.			466.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Miesbach nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,274
Baupreisindex (Stand: IV/2024, Basis 2010)	1,883
Korrekturfaktor gesamt	2,399

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist, in Anlehnung an die Bauart, dem Gebäudetyp 1.33 – freistehende Einfamilienhäuser - Erdgeschoss, Obergeschoss, flach geneigtes Dach - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.33	785	870	1.000	1.205	1.510

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x	x		
Dächer		x	x		
Außentüren / Fenster			x		
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kosten- kennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	215,05	0,58
Dächer	15%	140,25	0,38
Außentüren / Fenster	11%	110,00	0,33
Innenwände / -türen	11%	110,00	0,33
Decken / Treppen	11%	110,00	0,33
Fußböden	5%	50,00	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	90,00	0,27
Heizung	9%	90,00	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	60,00	0,18
Summe	100%	975,30	2,81
Standardstufe rd.			2,81
Kostenkennwert rd.		975,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 40 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angemessen.

Das ursprünglich etwas aus dem Jahr 1959 stammende Gebäude wurde durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe

Abschnitt 3.2). Die durchgeführten Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen kann nach Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen in Anlehnung an das in der ImmoWertV (2021) – Anlage 2 veröffentlichte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung eine Mehrung von rd. 20 Jahren abgeleitet werden.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau / Umbauten für eigenständige Nutzung

Das Gebäude ist generell in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Ein Instandhaltungsstau ist im Bereich der genannten Punkte gegeben. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür, unter Berücksichtigung der erforderlichen Umbauten ein wertrelevanter Ansatz von 150,00 €/m² Nutzfläche zu berücksichtigen. Dieser Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Der auf dem Grundstück errichtete Gebäudeteil ist mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden. Eine eigenständige Nutzung des Gebäudeteils ist zum Stichtag u.a. aufgrund der Erschließung, der Raumeinteilung und der gemeinschaftlichen Gebäudetechnik nicht möglich. Für

eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Hierzu sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, u.a. folgende Maßnahmen zu nennen:

- Abtrennung des Gebäudes an der Grundstücksgrenze, Einbau einer Kommunwand
- Herstellen einer unabhängigen Erschließung (Gebäudezugang, Einbau Treppenanlagenläufe, etc.)
- Herstellen einer unabhängigen Haustechnik (Elektroversorgung- und Verteilung, Heizungsversorgung, Einbau Heizungsanlage, etc.)
- Herstellen von Sanitärräumen einschließlich unabhängiger Sanitärinstallation und Abwasserentsorgung
- Anpassung der Grundrisslösungen an ein neues Nutzungskonzept
- Herstellen erforderlicher Stellplätze
- Anpassung Außenanlagen

Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen, deren Kosten sich gegebenenfalls auch bis zur Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus erstrecken können, wird dem Gebäude auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt. Auf Grundlage der Wertenteile einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk nach BKI und geschätzter Anteile kann folgender Erhaltungsgrad abgeleitet werden:

Wertanteil Gewerke	% - Anteil	zu verw.	%
Wertanteil einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk nach BKI			
II Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
Keller / Gründung	21,10	75%	15,83
Decken	13,60	75%	10,20
Umfassungswände	11,20	75%	8,40
Innenwände	11,80	0%	0,00

Wertanteil Gewerke	% - Anteil	zu verw.	%
Dach	13,50	75%	10,13
Treppen	3,10	0%	0,00
Innenausbau	25,70	0%	0,00
Erhaltungsgrad	100,00		44,55
Erhaltungsgrad rd.			45,00

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im mittleren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2024
Baujahr (BJ) ca.	1959
Mehrung	20 Jahre
Fiktives Baujahr	1979
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Alterswertminderung linear	75,00 %
Gebäude	
Bruttogrundfläche (BGF)	235,94 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	975,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	235,94	975,00	230.041,50
besondere Bauteile (Balkone, etc.)		5,00%	11.502,08
			241.543,58
Korrekturfaktoren		2,399	579.463,04
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			579.463,04
abzgl. Alterswertminderung (%)		-75,00%	-434.597,28
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			144.865,76
Zeitwert Gebäude rd.			145.000,00

vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Bestandsgebäude			144.865,76
zzgl. Außenanlagen (%)		5,00%	7.243,29
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			152.109,05
Bodenwert Grundstück			466.235,00
			618.344,05
vorläufiger Sachwert rd.			618.000,00

Der angegebene Reparaturstau und der nicht zu erhaltende Gebäudeanteil werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7 Verkehrswert (miet- und lastenfrei)

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Bei Hotel- und Gaststättengebäuden handelt es sich üblicherweise um Ertragswertobjekte, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Im vorliegenden Fall ist jedoch nur der nicht eigenständig nutzbare Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie zu bewerten, der mit dem angrenzenden Gebäudekomplex zusammengebaut und verbunden ist. Für eine eigenständige Nutzung sind sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen erforderlich. Konkrete Nutzungskonzepte oder Planungen, als Grundlage für eine Ertragswertermittlung, liegen nicht vor. Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen, deren Kosten sich gegebenenfalls bis zur Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus erstrecken können, wird dem Gebäude auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wurde auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Für vergleichbare Gebäudeteile von Hotelkomplexen liegen keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des geringen Gebäudewertanteils ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 marktgerecht.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind der bereits erläuterte Reparaturstau und der nicht zu erhaltende Gebäudeanteil in Abzug zu bringen (siehe Abschnitt 6.1).

Anpassung des Sachwerts		€	
vorläufiger Sachwert		618.344,05	
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung	0,00%	<u>0,00</u>	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		618.344,05	
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. nicht zu erhaltender Gebäudeanteil (wg. Umbauten)			
	144.865,76	-55,00%	-79.676,17
Reparaturstau	<u>m²</u>	<u>€/m²</u>	
bezogen auf Nutzfläche	202,00	150,00	<u>-30.300,00</u>
Sachwert		508.367,88	
Verkehrswert rd.		510.000,00	
Rückrechnung			
Wert pro m² Nutzfläche	510.000	202,00	2.524,75

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Gebäudeteil eines Hotelkomplexes mit Gastronomie bebauten Grundstücks, **Flst. 568/12**, Gemarkung Tegernsee, Amtsgericht Miesbach, Schwaighofstraße 55, 83684 Tegernsee **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024** - auf gerundet

510.000,- €.

(i.W. fünfhundertzehntausend Euro)

8 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wert-relevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastungen ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

8.1 Erdgasleitungsrecht

Das Erdgasleitungsrecht (lfd. Nr. 18) sichert eine Erdgasleitung, die im süd-östlichen und nordöstlichen Bereich des Grundstücks verläuft und der Ver-sorgung des Nachbargrundstücks Flst. 568/4 dient. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu folgendes vereinbart:

zugunsten der [REDACTED] beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

1. Die TEG ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 1 m Breite (Schutzstreifen) eine Erdgasleitung mit Betriebszubehör zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten, sowie das/die Grundstück(e) zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Erdgasleitung im erforderlichen Umfang zu benutzen.
2. Auf dem Schutzstreifen wird der/werden die Grundeigentümer alle Maßnahmen unterlassen, die den Bestand gefährden oder den Betrieb der Erdgasleitung beeinträchtigen könnten.
3. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätz-lich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.
4. Der beigeheftete Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Eintragungsbewilligung. Auf die Mitausfertigung des Lageplans durch den Notar wird nicht verzichtet.
5. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf den Schutzstreifen beschränkt. Sie kann einem Dritten überlassen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt (Mindestwert)
Die Eintragskosten trägt die [REDACTED]

Der/Die Grundstückseigentümer verzichtet/verzichten auf Nachricht gem. § 55 GBO.



Wertnachteil Leitungsrecht	€/m²	m²	€
<i>betroffene Fläche ca. 37 m x 1 m</i>		37,00	
Wertnachteil Erdgasleitung	0,40	1.211,00	37,00
Wertnachteil Erdgasleitung rd.			17.922,80
			18.000,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 18 eingetragenen Erdgasleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024** geschätzt mit gerundet

18.000,- €.

(i.W. achtzehntausend Euro)

8.2 Kfz.-Abstellplatzrecht

Das Kfz.-Abstellplatzrecht (5 Stellplätze) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 562 und 568/4 (lfd. Nr. 20) und für den Freistaat Bayern (lfd. Nr. 21) sichert Stellplätze im südwestlichen Grundstücksbereich. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu folgendes vereinbart:

2 Flst. 568/12 Schwaighofstraße 55, Gebäude- und Freifläche zu 385 m²
bewilligt und beantragt

an nächststoffener Rangstelle, an diesem Grundstück die Eintragung

1. einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des vereinigten Grundstücks, bestehend aus Flst. 562 und Flst. 568/4 der Gemarkung Tegernsee, vorgetragen im Grundbuch an derselben Blattstelle, des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks sowie die von diesem ermächtigten Personen berechtigt ist, die im beige-fügten Lageplan farblich gekennzeichneten 5 Kraftfahrzeug-Abstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benützen sowie die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen entsprechend mitzubenenützen.

Zum Unterhalt der Stellplätze ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet; zum Unterhalt der Zu- und Abfahrt sowie der Zu- und Abwege sind nur die jeweiligen Eigentümer der beteiligten

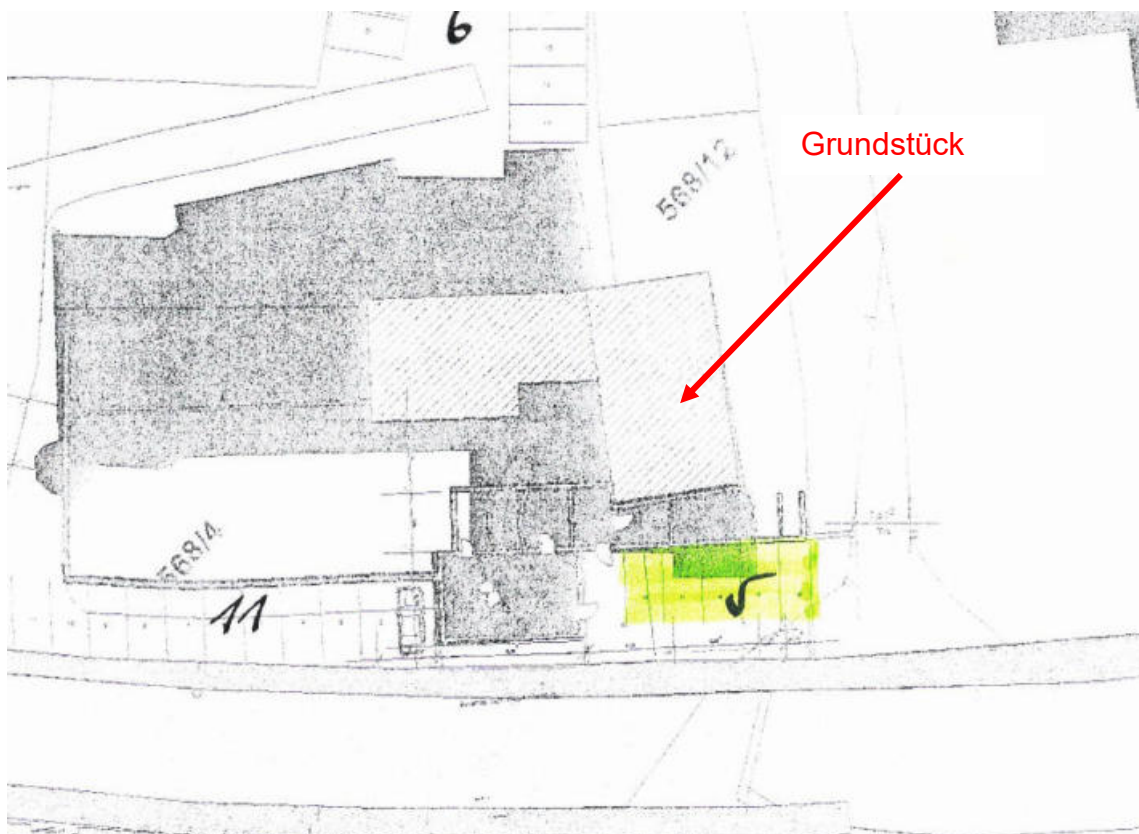
Grundstücke nach dem Verhältnis der ihnen auf dem dienenden Grundstück zur Benutzung zustehenden Stellplätze verpflichtet.

Die Ausübung der Grunddienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt;

2. einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miesbach, des Inhalts, dass im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit die in Ziff. 1. bezeichneten Kraftfahrzeugstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt und die entsprechende Zu- und Abfahrt sowie die Zu- und Abwege mitbenutzt werden dürfen, und zwar vom Freistaat Bayern und den von diesem ermächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit.

Den Freistaat Bayern treffen keinerlei Pflichten, insbesondere keinerlei Unterhaltungspflichten;

die Einräumung und Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt.



Planauszug Grundlagenurkunde

Aufgrund einer Dienstbarkeit ist die Erschließung des Grundstücks über die Schwaighofstraße zum Stichtag nicht sichergestellt. Das Grundstück grenzt zwar im südwestlichen Bereich mit der gesamten Breite von ca. 10 m unmittelbar an den Gehweg des öffentlichen Straßenraums der Schwaighofstraße. In diesem Bereich ist das Grundstück jedoch über die gesamte Breite mit dem Kfz.-Abstellplatzrecht zugunsten der Nachbargrundstücke Flste. 568/4 und 562 und des Freistaat Bayerns belastet. Die Stellplätze erstrecken sich über die gesamte Grundstücksbreite und verhindern eine Erschließung von der Südwestseite aus. Südwestlich des gegenständlichen Grundstücks verläuft im Bereich des Grundstücks Flst. 1147/3 eine private Erschließungsstraße von der Schwaighofstraße zu rückwärtigen Grundstücken. Für das gegenständliche Grundstück besteht jedoch keine Dienstbarkeit für die Nutzung dieser Straße. Eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt der Verpflichtung zur Offenhaltung der Straße für Anlieger und Besucher und Geh- und Fahrrecht für die Stadt Tegernsee wird nach unverbindlicher Einschätzung des Bauamts der Stadt Tegernsee als nicht ausreichend erachtet.

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist aufgrund der Dienstbarkeit eine Erschließung des Grundstücks zum Stichtag rechtlich nicht sichergestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem unterzeichnenden Sachverständigen eine abschließende rechtliche Beurteilung der Erschließungssituation nicht möglich ist.

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit ergibt sich im vorliegenden Fall somit nicht nur aus der Tatsache, dass dem Eigentümer die 5 Stellplätze auf Dauer nicht zur Verfügung stehen und er hierfür auch keine Erträge erhält, sondern auch aus der Tatsache, dass die Dienstbarkeit zum Stichtag generell einer Erschließung des Grundstücks von der Schwaighofstraße aus entgegensteht.

Ohne abschließende rechtliche Beurteilung, wird bei der Ermittlung der Wertminderung das nachfolgend beschriebene Szenario unterstellt:

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass trotz der bestehenden Dienstbarkeit zukünftig eine Erschließung des Grundstücks realisiert werden kann. Hierfür kommen generell folgende Lösungsansätze in Frage:

- Auflösen der Dienstbarkeit durch Zahlung eines Ablösebetrags
- Verlegung von z.B. 2 Stellplätzen in den rückwärtigen Bereich einschließlich der Schaffung einer neuen Zufahrt
- Erschließung des Grundstücks über die Stichstraße auf dem süd-östlichen Nachbargrundstück Flst. 1147/3 gegen Zahlung eines angemessenen Betrags
- Erschließung des Grundstücks über ein Notwegerecht

Keine der genannten Maßnahmen ist jedoch zum Stichtag sichergestellt und bedürfen der Zustimmung Dritter bzw. genauer rechtlicher Klärung, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht erfolgen kann. Die hierdurch für einen potentiellen Käufer gegebenen Unsicherheiten, sind entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, durch Abschläge wertmindernd zu berücksichtigen. Die Abschläge werden unter folgenden Annahmen abgeleitet:

- Bis zur abschließenden Klärung der Erschließungssituation wird eine Wartezeit von 3 Jahren unterstellt. In diesem Zeitraum ist eine nachhaltige Nutzung des Anwesens nicht möglich. Der Verkehrswert ist somit über diesen Zeitraum abzuzinsen.
- Um im rückwärtigen Grundstücksbereich weitere Stellplätze, ggf. als Ersatz für die mit Dienstbarkeiten belasteten Stellplätze, zu schaffen muss eine Zufahrt im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierfür wird ein pauschal geschätzter wertrelevanter Ansatz berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten können von diesem Ansatz gegebenenfalls deutlich abweichen.
- Das im Zusammenhang mit der Erschließung bestehende Realisierungs- und Kostenrisiko wird über einen Abschlag in Höhe von 10% des Verkehrswerts in Ansatz gebracht.

Als Zinssatz wird der nutzungstypische Liegenschaftszinssatz mit 4,0% als angemessen festgesetzt. Die Wertminderung durch das Kfz.-Abstellplatzrecht kann wie folgt abgeleitet werden:

Basisdaten Nachteil Mietausfall

Jahr der Bewertung	2024
Laufzeit der Bealastung	auf Dauer
Zinssatz	4,00 %
Rentenbarwertfaktor	25,00 RBF

wirtschaftlicher Nachteil Mietausfall

€

	St.	€/St.	
Nachteil aus entgangener Miete			
oberirdische Stellplätze	5,00	40,00	200,00
Nachteil aus Übernahme der Betriebskosten			0,00
Nachteil monatlich			200,00
Nachteil jährlich	200,00	12	2.400,00
	€	LBF	
Barwert des Nachteils	2.400,00	25,0000	60.000,00
abzgl. Vorteil aus Übernahme der Bewirtschaftungskosten			
	BWK	LBF	
Barwert des Vorteils	250,00	25,0000	-6.250,00
Wirtschaftliche Wertminderung Mietausfall			53.750,00
Wirtschaftliche Wertminderung Mietausfall rd.			54.000,00

Basisdaten sonstige Wertminderung

Jahr der Bewertung	2024
Wartezeit Erschließung	3,0 Jahre
Liegenschaftszins (LSZ)	4,00 %
Abzinsungsfaktor	0,889 ABF

sonstige Wertminderung			€
Verkehrswert - unbelastet			510.000,00
<i>Abschlag Wartezeit</i>		ABF	
Diskontierter Verkehrswert	510.000	0,889	-453.388,14
Wertnachteil Wartezeit			56.611,86
			rd. 57.000,00
Abschlag Aufwand Zufahrt rückwärtiger Grundstücksbereich (u.a. Erdarbeiten, Hangsicherungen, Entwässerung, Befestigung)			
			pauschal 40.000,00
Risikoabschlag Erschließung	510.000,00	10,00%	51.000,00
Zusammenstellung Wertminderung			€
Wertminderung Mietausfall			54.000,00
Wertminderung Wartezeit			57.000,00
Wertminderung Erschließung rückw. Grundstücksbereich			40.000,00
Wertminderung Risiko			51.000,00
Wertminderung gesamt			202.000,00
Wertminderung durch Kfz. - Abstellplatzrecht rd.			200.000,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 20 und 21 eingetragene Kfz.-Abstellplatzrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024** geschätzt mit gerundet

200.000,- €.

(i.W. zweihunderttausend Euro)

Wie zuvor ausführlich vorgetragen, besteht für das zu bewertende Objekt ein erhebliches Kostenrisiko aufgrund der durch die Dienstbarkeit nicht sichergestellten Erschließung. Im Rahmen der Wertermittlung wurde dieses Risiko unter Berücksichtigung der beschriebenen Annahmen und Ansätze wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Kostenrisiko diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen aber auch darunter liegen kann. In diesem Fall ist der ausge-

wiesene Verkehrswert bzw. die Wertminderung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

8.3 Reallast Überquerungshilfe B 307

Die Reallast (lfd. Nr. 22) - Übernahme sämtlicher Ansprüche und Kosten der Unterhaltung, die hinsichtlich der im Bereich der Villa am See auf und im Bereich der Bundesstraße 307 neu zu errichtenden Überquerungshilfe entstehen – sichert den Unterhalt der Überquerungshilfe. Die Kosten sind hierbei von dem Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks und der Grundstücke Flste. 568/4 und 562 zu tragen. Die Grundstücke standen bei der Errichtung der Reallast im selben Eigentum. Ein Kostenaufteilung wurde nicht vereinbart. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu u.a. folgendes vereinbart:

Flst. 568/4	Schwaighofstraße 53, Gebäude- und Freifläche	zu 1.840 qm
Flst. 562	Nähe Schwaighofstraße, Verkehrsfläche	zu 471 qm
Flst. 568/12	Schwaighofstraße 55, Gebäude- und Freifläche	zu 385 qm

bewilligt und beantragt

an diesem Grundbesitz die Eintragung einer

Reallast

zugunsten der Stadt Tegernsee,

des Inhalts, dass der Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes gegenüber der Stadt Tegernsee verpflichtet ist, sämtliche Ansprüche und Kosten der Unterhaltung, die hinsichtlich der im Bereich Villa a. See auf und im Bereich der Bundesstraße 307 neu zu errichtenden Überquerungshilfe entstehen, zu erfüllen und zu tragen, soweit diese von der Stadt Tegernsee aufgrund des zwischen ihr und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das staatliche Bauamt Rosenheim - Straßenbauverwaltung - getroffenen Vereinbarung vom 02.05. bzw. 06.05.2008 zu erfüllen und zu tragen sind. Der jeweilige Eigentümer hat die Stadt Tegernsee im Innenverhältnis von jeglicher Inanspruchnahme von solchen Ansprüchen und Kosten der Unterhaltung aus der vorgenannten Vereinbarung freizustellen. Der Wortlaut der Vereinbarung zwischen der Stadt Tegernsee und der BRD ist dieser Urkunde als Anlage beigelegt.

Schuldrechtlich, ohne dass dies Inhalt des dinglichen Rechts ist, verpflichtet sich der Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes gegenüber der Stadt Tegernsee, - soweit gesetzlich zulässig - anstelle der Stadt Tegernsee auch alle sonstigen, von ihr eingegangenen Verpflichtungen aus dem mit der BRD geschlossenen Vertrag zu übernehmen und zu erfüllen sowie die Stadt Tegernsee insoweit von jeglicher Inanspruchnahme freizustellen.

5. Unterhaltung und Eigentum

- 5.1. Die Straßenbaulast an den fertiggestellten Straßenteilen werden wie folgt geregelt:
- 5.2. Baulastträger für die Bundesstraße (Fahrbahn) und der Querungshilfe (baulich) ist der Straßenbaulastträger. Die übrigen Teile einschließlich der beidseitigen Gehwege, bzw. Geh- und Radwege innerhalb der verkehrsrechtlichen OD-Grenzen (Ortstafel) im Zuge der Bundesstraße hat die Stadt zu unterhalten.
- 5.3. Die Stadt übernimmt den Winterdienst auf dem Gehweg und der Querungshilfe, sowie die erforderliche Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung der erforderlichen StVO-bedingten Verkehrszeichen und Einrichtungen (auch bei Erneuerung und Umbau) sowie die sonstigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten an allen neu entstandenen Grünflächen auf der Querungshilfe.
- 5.4. Die bauliche Unterhaltung der Gehwege und deren Beschilderung bleibt Aufgabe der Stadt Tegernsee.
- 5.5. Haftender für die Anlage gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 307 ist die Stadt Tegernsee. Es wird gestattet, dass die Stadt Tegernsee die Lasten einem Dritten übertragen kann.
- 5.6. Der Grundstückseigner erteilt eine unwiderrufliche Gestattung zur unentgeltlichen Nutzung seiner Fläche für die Straße und den Gehweg sofern die Flächen nicht der Stadt Tegernsee bzw. der Straßenbauverwaltung überlassen wurden (sofern erforderlich).



Querungshilfe

Nach unverbindlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Tegernsee ist für den laufenden Unterhalt, der sich im Wesentlichen auf die Bepflanzung der Insel und die Pflege der Bepflanzung beschränkt, grob geschätzt mit jährlichen Kosten von rd. 500 € zu rechnen. Weitere Kosten, z.B. für den außergewöhnlichen Unterhalt sind nicht bekannt. Des Weiteren ist keine Kostenverteilung unter den Grundstückseigentümern vereinbart. Im Rahmen der Wertermittlung werden folgende, teilweise nicht sichergestellte Annahmen unterstellt:

- Gewöhnliche jährliche Unterhaltungskosten: 500 €
- Außergewöhnliche jährliche Unterhaltungskosten: 500 €
- Kostenaufteilung von je 1/3 pro Flurstück
- Risikozuschlag wegen fehlender Regelungen: 20%

Die Wertminderung durch die Reallast kann unter den getroffenen Annahmen wie folgt abgeleitet werden:

Basisdaten			
Jahr der Bewertung	2024		
Laufzeit Reallast	auf Dauer		
Zinssatz	4,00 %		
Rentenbarwertfaktor	25,00 RBF		

Wertminderung durch Reallast			€
jährliche Unterhaltkosten ca.			1.000,00
Anteil Flst. 568/12	1.000,00	/ 3	333,33
	Rente	LBF	
Barwert der Rentenzahlung	333,33	25,000	8.333,33
Marktanpassung Risiko Regelungen		20,00%	1.666,67
Wertminderung durch Reallast			10.000,00
Wertminderung durch Reallast rd.			10.000,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 22 eingetragenen Reallast ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024** geschätzt mit gerundet

10.000,- €.

(i.W. zehntausend Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 31.03.2025

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen

Bestandsgebäude

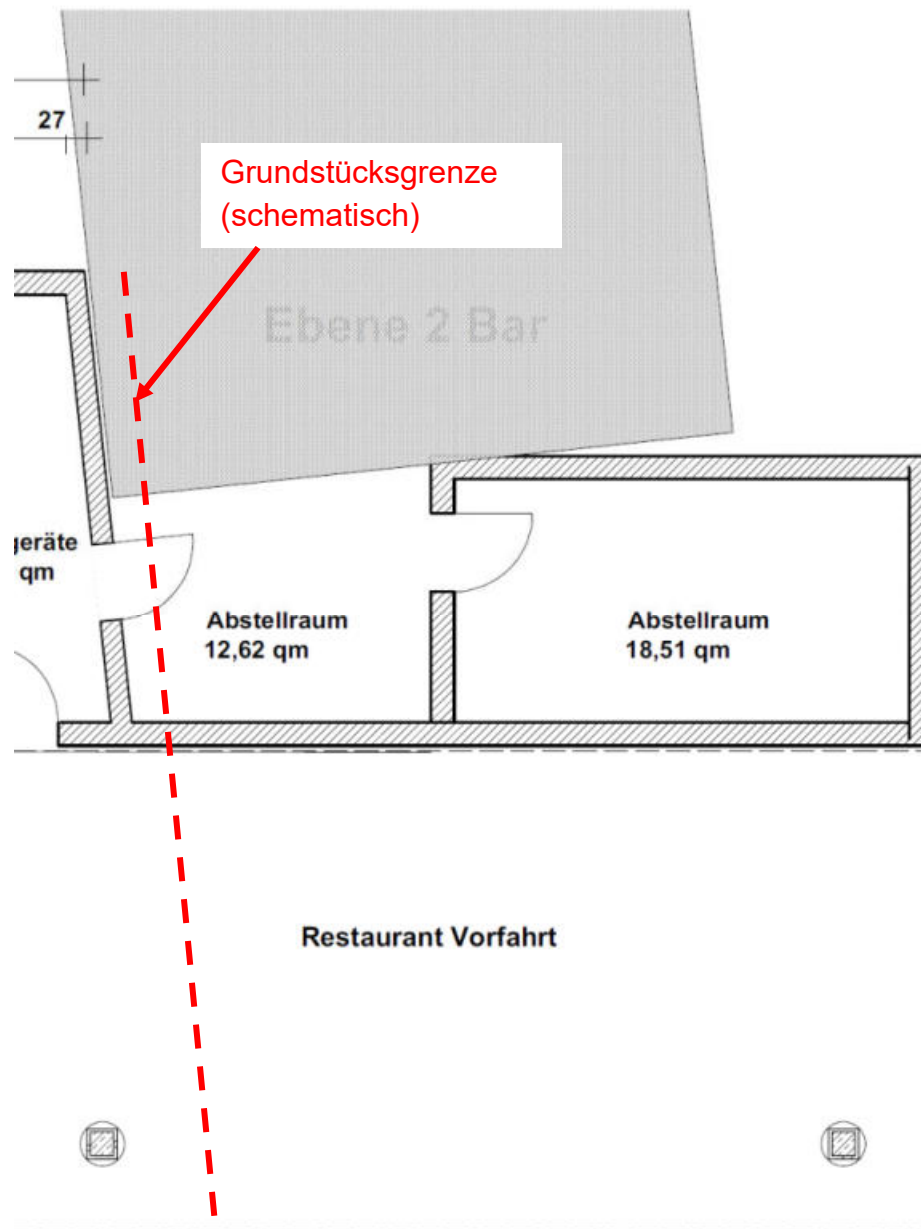
Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Untergeschoss	9,70	3,80	1,00	36,86
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				36,86
Erdgeschoss	14,22	7,00	1,00	99,54
Obergeschoss				99,54
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				199,08

(Teilflächen auf Flst. 568/4 nicht berücksichtigt!)

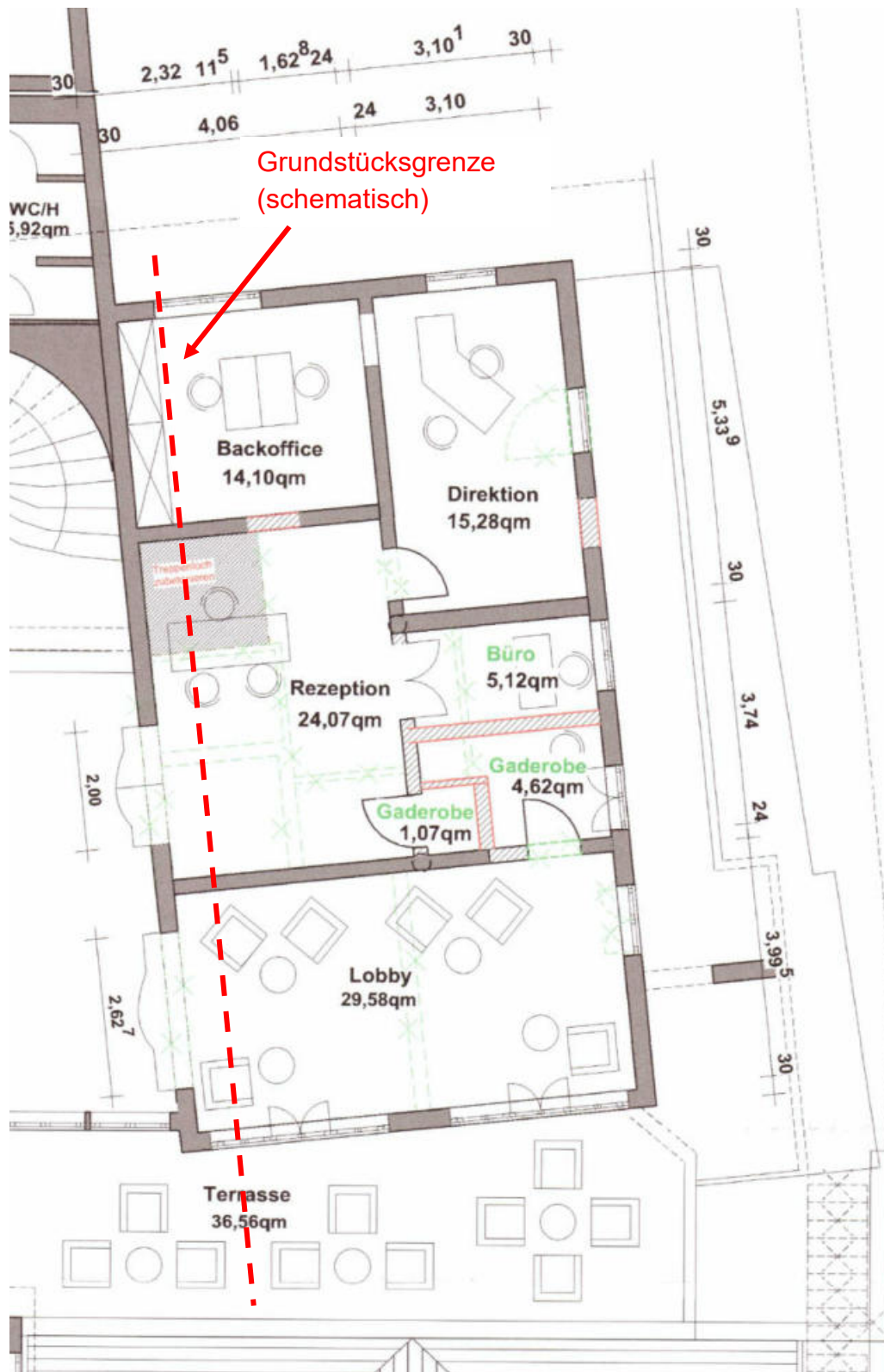
Lageplan (unmaßstäblich):



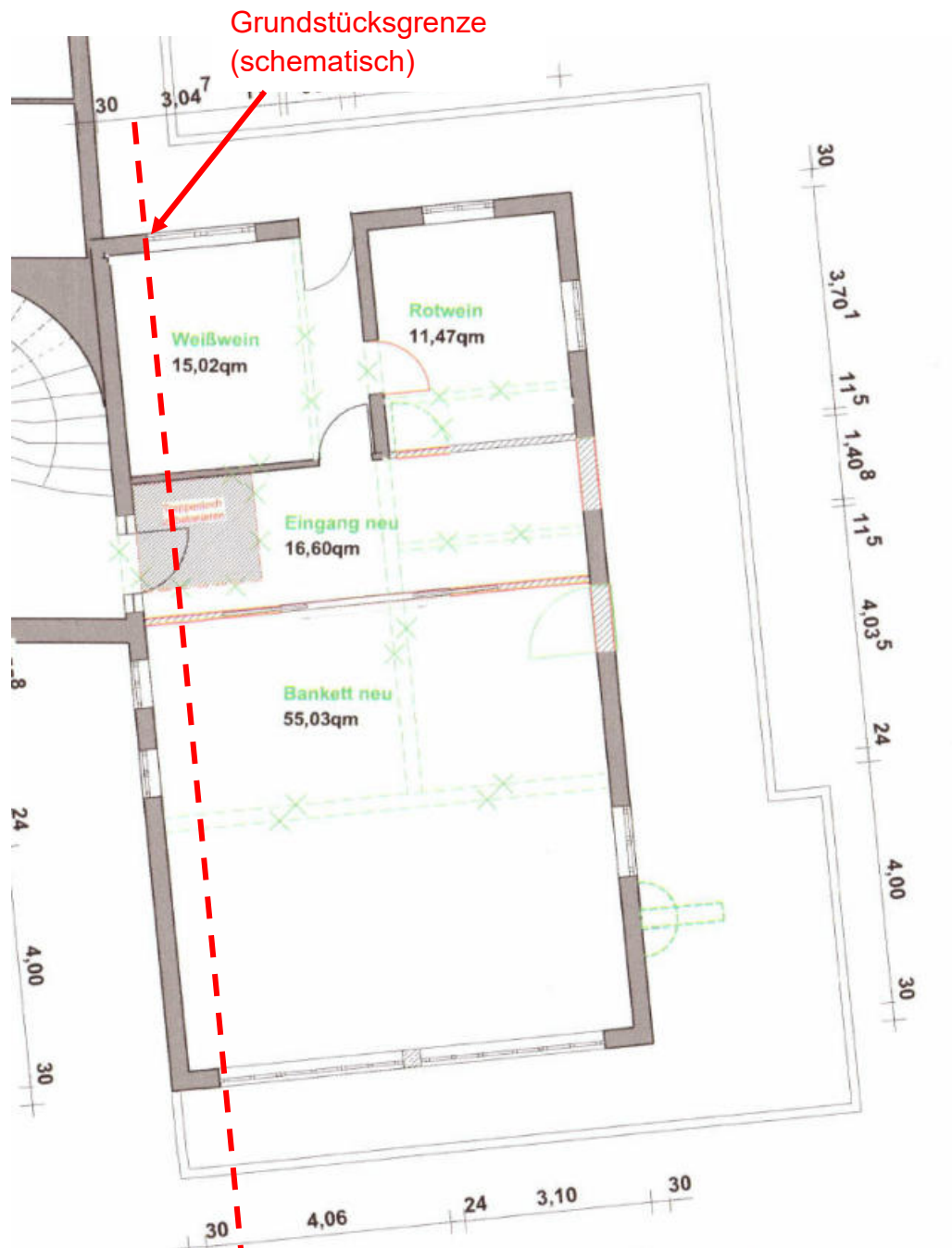
Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Untergeschoss (Ausschnitt Bestandsplan 2016)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan 2016)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan 2016)