Sachverständigenbüro Monika Hager

Dipl. Ing. (FH) Architektin

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr. - August - Einsele - Ring 12
82418 Murnau am Staffelsee

Telefon 08841 - 62 69 42
Telefax 08841 - 62 70 82

E-Mail info@svb-mhager.de
http://www. bewertung-hager.de

GA Nr. 2024-331 N

Anonymisierte, digitale Fassung in reduzierter Druckqualität

GUTACHTEN

über den

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 60/1, Gemarkung Obersöchering, Zugspitzweg 4
in 82395 Obersöchering

- Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege -

zum 27.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

vom 09.08.2024

Az: 1 K 72/23
... ./. ...

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN 4
1.1 Auftraggeber 4
1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung 4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 4
1.4 Ortsbesichtigung 4
1.5 Eigentümer laut Grundbuchauszug 4
1.6 Unterlagen 5
1.7 Hinweise 5
1.8 Grundbuchvortrag 7

2. BODENBESCHREIBUNG 9
2.1 Lage und Umgebung 9
2.2 Erschließung 10
2.3 Verkehrsanbindung 10
2.4 Grundstück 10
2.5 Entwicklungszustand 10
2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität 11

3. BAUBESCHREIBUNG 13
3.1 Gebäude 13
3.2 Roh- und Ausbau 13
3.3 Baulicher Zustand 15
3.4 Nutzung / Konzeption 16
3.5 Außenanlagen 17
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation 17

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 18
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren 18
4.3 Bodenwert 19
4.4 Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege 23
4.5 Außenanlagen 25
4.6 Vorläufiger Sachwert 25
4.7 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 25
4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
4.9 Sachwert 27

5. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 28

6. VERKEHRSWERT 30

Anhang 1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFlV	
Anhang 2	Seite 1 Grundriss Kellergeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 2 Grundriss Erdgeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 3 Grundriss Obergeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 4 Grundriss Dachgeschoss,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 5 Schnitt B-B,	Verkleinerung ohne Maßstab
	Seite 6 Grundriss und Schnitte Garage,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 3	Luftbild mit digitaler Flurkarte,	Verkleinerung ohne Maßstab
Anhang 4	Auszugskopie Bebauungsplan,	ohne Maßstab
Anhang 5	Ortsplan,	M ca. 1 : 10.000
Anhang 6	Umgebungsplan,	M ca. 1 : 200.000
Fotos	1 – 28 (14 Seiten)	

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 57 Seiten und wurde für den Auftraggeber in achtfacher Druckausfertigung (davon eine anonymisierte Fassung) und als anonymisierte PDF-Version erstellt.

Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	=	Gebäudeenergiegesetz
GAA	=	Gutachterausschuss
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	=	Kommunalabgabengesetz
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RVO	=	Regionalverkehr Oberbayern
WF	=	Wohnfläche
WGF	=	wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	=	Wohnflächenverordnung
WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei
ebp	=	erschließungsbeitragspflichtig

Zitate wurden kursiv geschrieben.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim i.OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16
82362 Weilheim i.OB

Az.: 1 K 72/23

1.2 Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Laut Wertermittlungsauftrag vom 25.04.2024 und Beschluss vom 24.04.2024 des Amtsgerichtes Weilheim in OB. soll im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

... ./. ...

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins, der Verkehrswert für folgendes Versteigerungsobjekt geschätzt werden:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Weilheim i. OB von Obersöchering

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Obersöchering	60/1	Gebäude- und Freifläche	Zugspitzweg 4	0,0601	1707

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

27.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 27.05.2024 mit folgenden Teilnehmern:

- …
- …
- …
- …
- …
- …
- …

1.5 Eigentümer laut Grundbuchauszug

1.1 …
1.2 …
1.3 …

1.4 …
1.5 …
1.6 …
in Erbengemeinschaft

1.6 Unterlagen

- Grundbuchabdruck vom 25.04.2024, vom Amtsgericht Weilheim
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024 und Vergleichspreise für bebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren sowie weitere Auswertungen des Gutachterausschusses am Landratsamt Weilheim-Schongau
- Luftbild mit digitaler Flurkarte vom 02.05.2024, als pdf-Datei
- Bauplanunterlagen „Wohn- und Geschäftshaus – Neubau für Herrn …, …“ in Form von Grundrissen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss), einem Schnitt und Ansichten im Maßstab 1 : 100, gefertigt vom Baugeschäft …, mit Datum vom Januar 1949, im Original
- Bauplanunterlagen „Tekturplan zum Ausbau einer Dachgeschosswohnung im Anwesen des Herr …, …“ in Form von einem Grundriss (Dachgeschoss), einem Schnitt und Ansichten im Maßstab 1 : 100, gefertigt von …, Bauingenieur, mit Datum vom Juni 1952, im Original
- Bauplanunterlagen „Tektur zum Eingabeplan einer Doppelgarage an das bestehende Wohnhaus“ in Form von einem Grundriss (Erdgeschoss), zwei Schnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100, gefertigt von …, mit Datum vom 15.04.1973, im Original
- Kopie des Bebauungsplans „Ortskern Obersöchering“ 26. Änderung der Gemeinde Obersöchering, in Kraft getreten mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.01.2021
- Schriftliche Auskünfte zur baurechtlichen Grundstücksqualität und zur Erschließung der Verwaltungsgemeinschaft Habach vom 08.05.2024
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag aktuellen Fassung

1.7 Hinweise

Berechnungen

Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

Die wertrelevante Geschossfläche des Dachgeschosses wurde, der Praxis des örtlichen Gutachterausschusses entsprechend, mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Die Raummaße wurden teils den vorliegenden Planunterlagen entnommen und teils aus den Plänen herausgemessen. Aus Maßentnahmen aus den Planunterlagen können gewisse Ungenauigkeiten resultieren, die aber für die Verkehrswertermittlung

im Toleranzbereich liegen. Sofern der Berechnung Rohbaumaße zugrunde gelegt wurden, erfolgte für Putz ein Abzug von 3 %.

Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, erfüllen die Abmessungen der Treppe in das Dachgeschoss nicht die Anforderungen an eine notwendige Treppe gemäß BayBO. Die Raumhöhe im DG ist mit 2,05 m zudem sehr gering. Bei der Wohnfläche wurden die Räume im Dachgeschoss, den Marktgepflogenheiten entsprechend, somit nur zu 1/2 ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Der Praxis des Gutachterausschusses entsprechend wurden die Terrasse und der Balkon, in angemessener Größe, überschlägig zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Grundfläche der bestehenden Holzlege wurde anhand der Flurkarte überschlägig geschätzt.

Beschreibungen:
Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Substanzen oder Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Holzfäulnis, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Bodenverhältnisse:
Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt, da dies den Leistungsumfang einer Verkehrswertermittlung überschreitet. Es werden für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähige Baugrundverhältnisse sowie die Freiheit von Bodenkontaminationen angenommen.

Behördenauskünfte
Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

Urheberrecht
Das Sachverständigengutachten ist urheberrechtlich zu Gunsten der Sachverständigen geschützt. Es ist ohne schriftliche Zustimmung weder ganz, noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme in Dokumenten, zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Ausgenommen vom Verbot der Vervielfältigung ist das Amtsgericht Weilheim für Zwecke im gegenständlichen Verfahren.

1.8 Grundbuchvortrag

Grundbuchstand zum Wertermittlungsstichtag:

Amtsgericht Weilheim i.OB

Grundbuch

von

Obersöchering

Blatt 1707

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Weilheim i.OB
Grundbuch von Obersöchering **Blatt** 1707 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 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	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	60/1	Zugspitzweg 4, Gebäude- und Freifläche		6	01

Abteilung I (Eigentümer)

… …

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Weilheim i.OB
Grundbuch von Obersöchering **Blatt** 1707 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 1 K 72/23); eingetragen am 27.11.2023. Bachmann

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Nicht verkehrswertrelevant

Hinweis:
Einträge in Abt. II bleiben aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbeachtet.

2. BODENBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Umgebung

Landkreis Weilheim-Schongau,
Gemeinde Obersöchering, mit 11 Ortsteilen rd. 1.570 Einwohner (Stand 12/2023)

Obersöchering liegt ca. 52 km LL südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Weilheim-Schongau, an der südlichen Grenze zum Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Durch die Lage im Voralpenland, unweit des Staffel- und des Riegsees besteht vor Ort ein attraktives Angebot für die Freizeit- und Urlaubsgestaltung.

Obersöchering hat eine einfache, dörfliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten bestehen im, gemessen ab Ortsmitte Obersöchering, ca. 6 km entfernten Murnau am Staffelsee sowie in der je ca. 12 km entfernten Kreisstadt Weilheim oder in Penzberg. Die Gewerbeansiedlungen in den Gewerbegebieten von Obersöchering sind meist auf die regionale Versorgung ausgerichtet.

Vor Ort bestehen ein Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Murnau am Staffelsee und in Weilheim verfügbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung Obersöcherings ist mit RVO-Zubringer-Bussen (u.a. Linien 9601 und 9654) zu den DB-Bahnhöfen „Huglfing“, „Murnau“ und „Weilheim“ (je München - Garmisch) und nach Penzberg durchschnittlich bis gut. Die Anbindung an den Individualverkehr ist mit dem Anschluss an die Bundesstraße B 472 (Zubringer zur A 95) gut ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Pfarrdorf Obersöchering, dem Hauptortsteil der gleichnamigen Gemeinde, rd. 400 m südwestlich des Ortszentrums, am nördlichen Verlauf des Zugspitzweges. Der Zugspitzweg fungiert dabei als innere Erschließungsstraße des gegenständlichen Wohngebietes. Er zweigt von der ortsdurchführenden Hauptstraße nach Südwesten ab und mündet in die parallel zur Hauptstraße verlaufende Untergasse. Wesentliche Immissionsbelastungen waren im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht feststellbar.

Die Umgebung ist überwiegend durch eine offene Wohnbebauung, bestehend aus zweigeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt.

Vom Dachgeschoss aus besteht ein teilweiser Bergblick in Richtung Süden.

Die Wohnlage ist für Obersöchering insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

2.2 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist direkt vom Zugspitzweg zugänglich und befahrbar. Der Zugspitzweg ist asphaltiert. Gehsteige sind nicht vorhanden.

Anschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind im Zugspitzweg vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über Kanalanschluss.

Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG fallen nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Habach nicht mehr an.

2.3 Verkehrsanbindung

(Entfernungen = Luftlinie)

• Ortsmitte Obersöchering (Rathaus)	ca. 400 m
• Bundesstraße B 472 (Schongau – Penzberg)	ca. 440 m
• Bundesstraße B 2 (München – Garmisch)	ca. 1,0 km
• DB-Bahnhof „Murnau“ (München – Garmisch)	ca. 6 km
• Autobahnanschlussstelle "Sindelsdorf" (A 95 München – Garmisch)	ca. 8 km
• Penzberg	ca. 12 km
• Weilheim	ca. 12 km
• München (Marienplatz)	ca. 52 km
• Flughafen München	ca. 79 km

2.4 Grundstück

Flurstück 60/1

- Mittelgrundstück
- Größe laut Grundbuch 601 m² (siehe Abschnitt 1.8)
- Etwa trapezförmiger Zuschnitt
- Maximale Tiefe ca. 24 m / Maximale Breite ca. 34 m
- Frontlänge entlang des Zugspitzweges ca. 34 m
- Das Grundstück ist gegenüber dem Zugspitzweg, der nach Westen abfällt, erhöht und terrassiert. Höhendifferenz zwischen der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze laut BayernAtlas ca. 2,0 m.

Siehe Luftbild mit digitaler Flurkarte im Anhang 3

2.5 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV

2.6 Baurechtliche Grundstücksqualität

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.01.2021 in Kraft getretenen 26. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Obersöchering“ der Gemeinde Obersöchering.

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu erfolgen. Demnach haben sich zulässige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen, wobei die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans zu beachten sind.

Der Bebauungsplan enthält für das Flurstück 60/1, das im „Bereich sonstige Bauparzellen (B)“ liegt, folgende wesentliche Festsetzungen:

- MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten,
  wobei die Anzahl der Wohneinheiten auch Wohneinheiten beinhalten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden
  und
  als Wohngebäude auch Doppel- und Reihenhäuser angesehen werden (Definition des Wohngebäudes im Bereich B)
- Baugrenzen festgesetzt

Siehe Auszugskopie des Bebauungsplans im Anhang 4

Gemeindliche Satzungen bestehen im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks in Form der Abstandsflächensatzung und der Stellplatzsatzung.

Die Bebauung der näheren Umgebung bzw. der unmittelbar an das bewertungsgegenständliche Anwesen angrenzenden Grundstücke besteht überwiegend aus Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern mit Grundflächen zwischen rd. 100 und 150 m² und einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, einem Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die wertrelevante Geschossflächenzahl liegt in etwa zwischen rd. 0,40 und 0,50.

Für das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 60/1 errechnet sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von überschlägig:

234 m² : 601 m² = rd. 0,39

(Berechnung der Geschossfläche siehe Anhang 1)

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes entspricht mit einer WGFZ von rd. 0,39 in etwa dem ortsüblichen Durchschnitt. Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB und der gemäß Abstandsflächensatzung der Gemeinde Obersöchering in Verbindung mit Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen könnte die bauliche Ausnutzung bei einer Neubebauung des Grund-

stücks mittels einer Erweiterung der Gebäude-grundfläche vermutlich aber noch etwas gesteigert werden.

Hinweise:
Die gemachten Angaben zur genehmigungsfähigen baulichen Nutzung können nur als Anhalt dienen, da sich im Bereich des § 34 BauGB, aufgrund des Beurteilungsspielraums der Genehmigungsbehörde, ohne einen Bauvorbescheid (Art. 75 BayBO) keine endgültigen Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung formulieren lassen.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Gebäude

Einfamilienhaus

- Baujahr laut Planunterlagen ca. 1950. Dachgeschossausbau ca. 1952, diverse Teilmodernisierungsjahre
- Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- teilunterkellert (ca. 2/3 des Erdgeschosses)
- Satteldach
- Balkon im OG an der Südseite
- Hauszugang an der Ostseite

Garage

- Baujahr laut Planunterlagen ca. 1973
- Erdgeschoss, nicht unterkellert
- Flachdach (teils als großflächiges Vordach)

Holzlege

- neueres Baujahr
- Erdgeschoss, nicht unterkellert
- Flachdach

3.2 Roh- und Ausbau

Einfamilienhaus:

Konstruktion:	Mauerwerksbau, Außenwände laut Plan 40 cm (KG), 38 cm (EG) und 24 cm (OG) dick, außen mit Strukturputz. Kellerwände aus Beton.
Innenwände:	Aus Mauerwerk bzw. als Holzständerwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Bad mit raumhoher Verfliesung. WC raumhoch tapeziert mit Fliesenspiegel im Bereich des Waschbeckens. Fliesenspiegel auch im Bereich der Küchenarbeitszeilen und der in einzelnen Schlafräumen vorhandenen Waschbecken.
Dach:	Holzpfettendachstuhl aus dem Ursprungsbaujahr, Schalung (nachträglich aufgebracht) und Pfanneneindeckung. Spenglerarbeiten aus Kupferblech (Spenglerarbeiten im Zeitverlauf, ohne Kenntnis des genauen Ausführungsdatums, erneuert).
Fenster:	Meist Holzkastenfenster mit innerem und äußerem, je einfachverglastem Flügel und Holzfensterläden aus dem Ursprungsbaujahr, Küche und ein Zimmer im EG mit isolierverglasten Holzfenstern (vmtl. aus den 1970er Jahren), WC bzw. Speisekammer im EG mit Holzverbundfenstern mit Einfachverglasung, Wohn- und Esszimmer bzw. ehemaliges Ladengeschäft/Werkstatt im EG mit großen Kunststofffenstern mit

Aluverkleidung außen und Isolierverglasung sowie handbetriebenen Kunststoffrollläden, aus dem Jahr 1995. Kellerfenster als einfachverglaste Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr.

Türen: Hauseingangstür als aufgedoppelte Holztüre mit Glasausschnitten ansonsten überwiegend gestrichene Holzfüllungstürblätter in passenden Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitten, aus dem Ursprungsbaujahr. Zwischen Küche und Esszimmer im EG vor der Wand verlaufende Schiebetüre aus Holz mit Butzenglasfüllung.

Decken: KG mit Betondecke, EG und OG mit Holzbalkendecke. Deckenuntersichten im EG und OG überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen. Bad im OG mit Holzverkleidung. Deckenuntersichten im KG verputzt und gestrichen. Dachschrägen tapeziert und gestrichen.

Treppe: Kellertreppe als steile Holzwangentreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen aus Holz.
Treppe ins OG als Holzwangentreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen aus Holz mit PVC-Belag.
Treppe ins DG als steile Holzwangentreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen aus Holz.
Kelleraußentreppe als betonierte Schachttreppe mit einer Umwehrung aus Holzbrettern an einer Stahlunterkonstruktion (im Zeitverlauf, ohne Kenntnis des genauen Ausführungsdatums errichtet).

Fußböden: Eingangsbereich mit PVC-Belag, sonst Holzdielen (teilweise mit Anstrich), Teppich (teilweise auf Holzdielen bzw. Kunststeinboden), Parkett, PVC-Belag, Korkboden und Fliesen.
Im Keller Betonboden.

Heizung: Elektroheizung, im Jahr 2011 eingebaut. Raumbeheizung über Nachtstromspeicheröfen. Bad mit Elektro-Warmluftgerät. WC und Speisekammer im EG sowie Räume im DG unbeheizt. Separater Elektro-Brauchwasserspeicher im KG für das Bad im OG. Ansonsten Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler.

Sanitär: Separates WC im EG: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Spiegel und Ablage.
Bad im OG: Einbaubadewanne, Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Spiegel und Ablage, Sanitärausstattung nach Angabe Anfang der 1990er Jahre erneuert.
Schlafraum im OG: Waschbecken mit Spiegel und Ablage.
Schlafraum im DG: Waschbecken aus dem Ursprungsbaujahr.

Küche:	Küchenanschlüsse im EG und OG. Keine Einbauten im Sinne von Zubehör.
Elektroinstallation:	Insgesamt nicht mehr zeitgemäße, unterdimensionierte Versorgung mit Brennstellen, Lichtschaltern, Steckdosen und Telekommunikationsanschlüssen, Elektrounterverteilung mit der Heizung im Jahr 2011 erneuert, Elektroleitungen teilweise im Sockelbereich auf Putz, Freileitung, Antenne nach Angabe bei der Ortsbesichtigung wegen Hagelschaden defekt.
Balkon:	Auskragende Holzkonstruktion. Mit Holzbohlen und Holzgeländer an einer Stahlunterkonstruktion.
Sonstiges:	Einbauschränke im Bereich der Kammer im OG.
Garage:	Mauerwerksbau, verputzt und gestrichen. Flachdach mit großflächigem Vordach mit unterseitiger Holzverkleidung und Bitumendeckung. Elektrisch betriebenes Schwingtor mit Holzbeplankung auf einer Stahlunterkonstruktion. Betonboden. Schmiergrube. Holzverbundfenster mit Zweifachverglasung sowie Glasbausteinfenster aus dem Ursprungsbaujahr.
Holzlege:	Holzlege mit Abstellraum und offenem Unterstand in Holzständerbauweise mit Holzverkleidung auf Betonbodenplatte. Flachdach mit Bitumendeckung.

3.3 Baulicher Zustand

Einfamilienhaus:
Die am Ursprungsbaujahr 1950 gemessen durchschnittliche Bausubstanz, wird aktuellen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz bei Neubauten bei Weitem nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Wohnhaus nicht vorgelegt.

Die Ausstattung des Einfamilienhauses entspricht insgesamt einem baujahresbezogen einfachen bis durchschnittlichen, und somit nur noch eingeschränkt zeitgemäßen Zustand. Folgende Teilmodernisierungen wurden seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführt:

- Austausch einzelner Fenster.
- Erneuerung der Sanitärausstattung des Badezimmers im OG, in den 1990er Jahren.
- Umbau des ehemaligen Ladengeschäfts/Werkstatt im EG zu zwei Wohnräumen, im Jahr 1995.
- Einbau einer Elektroheizung (Nachtstromspeicheröfen) und Erneuerung der Elektrounterverteilung, im Jahr 2011.
- Zudem wurden augenscheinlich im Zeitverlauf, ohne Kenntnis des genauen Ausführungsdatums, die Spenglerarbeiten erneuert.

Die Bausubstanz des Gebäudes wirkt insgesamt dem Alter entsprechend gepflegt, ist jedoch von deutlichen altersbedingten Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen geprägt. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Reparaturrückstände festgestellt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Die Bodenbeläge sind überwiegend erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftig.
- Die Wand- und Deckenbeläge sind überwiegend renovierungsbedürftig.
- Die Außenanstriche der Fenster sind erneuerungsbedürftig und die Holzfensterläden zeigen stärkere Verwitterungsspuren.
- Der Südbalkon im OG zeigt stärkere Verwitterungsspuren (Holzbohlen, Geländer).
- Das Steigungsverhältnis und die Breite der Treppe ins Dachgeschoss entspricht vermutlich nicht den Anforderungen an eine notwendige Treppe gemäß BayBO. Die Raumhöhe der Zimmer im DG ist mit ca. 2,05 m zudem sehr gering.
- Die Raumhöhe im Keller ist mit ca. 2 m ebenso sehr gering.
- Im Bereich der Garage zeigen sich Feuchteerscheinungen im Sockelbereich und im Bereich der Decke sowie im Bereich der Holzverkleidung des Vordaches. Zudem ist die Bitumenabdichtung des Daches nach Angabe der Anwesenden bei der Ortsbesichtigung teils undicht. Der Dachrand wurde, soweit aus dem Dachgeschoss ersichtlich, nicht fachgerecht ausgeführt.
- Die Mauer entlang des Zugspitzweges zeigt altersbedingte Schäden.

Zur Herstellung zeitgemäßer Verhältnisse sind insgesamt umfassende Erneuerungen und Modernisierungen erforderlich.

3.4 Nutzung / Konzeption

Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus mit Laden und Werkstatt im Erdgeschoss (ehemalige Schuhmacherei) konzipierte Wohngebäude hat insgesamt eine Wohnfläche von rd. 153 m² (inkl. Räume im DG zu ½ sowie Terrasse und Balkon im OG zu ¼).

Das Einfamilienhaus mit insgesamt 166,00 m² WF (inkl. Terrasse und Balkon zu ¼) wird über eine Diele (7,22 m²) betreten. Von hier aus gelangt man in ein Zimmer (10,40 m²), die Küche als Durchgangszimmer (10,40 m²) mit anschließendem Esszimmer (10,08 m²) als gefangener Raum sowie das Wohnzimmer (18,09 m²), das auch über das Esszimmer erreichbar ist. Zudem werden über die zentrale Diele eine Speisekammer (1,84 m²) und ein WC-Raum (1,84 m²) erschlossen. Das Esszimmer hat Zugang zu der nach Süden und Westen orientierten Terrasse (15,00 m²).

Von der Diele gelangt man im Eingangsbereich über eine Treppe in das **Obergeschoss**. Hier werden über einen Flur (5,73 m²) drei Zimmer (11,24 m², 10,78 m², 11,32 m²), davon ein Zimmer als gefangener Raum und ein Zimmer als Durchgangszimmer (ehemals als Küche genutzt), ein Schlafzimmer (14,82 m²) sowie eine Kammer/Ankleide (6,19 m²) und das Badezimmer (3,90 m²) erreicht. Dem Schlafzimmer sowie dem gefangenen Raum ist ein nach Süden orientierter Balkon (1,30 m²) vorgelagert.

Über die Kammer/Ankleide gelangt man über eine Holzstiege in das **Dachgeschoss**. Hier werden zwei weitere Räume (6,44 m², 5,34 m²) über einen zentralen Flur (1,23 m²) erschlossen. Die Zimmer im Dachgeschoss weisen eine unterdurchschnittliche Raumhöhe (ca. 2,05 m) auf und sind nur einfach ausgebaut (unbeheizt). Die vorhandenen Dachabseiten bzw. Seitenspeicher sind über den Flur bzw. die beiden Räume im Dachgeschoss zugänglich. Der Kriechspeicher ist über eine Einschubtreppe aus Holz erreichbar. Eine Inaugenscheinnahme des Kriechspeichers war im Rahmen des Ortstermins aus technischen Gründen nicht möglich.

Das Kellergeschoss wird über das zentrale Treppenhaus sowie eine Außentreppe an der westlichen Fassade erschlossen und umfasst insgesamt zwei Kellerräume und eine Waschküche.

Der Grundriss ist insgesamt zweckmäßig und normal nutzbar, wobei die baujahrestypisch kleinteilige Raumaufteilung, die Durchgangszimmer und die gefangenen Räume als nachteilig beurteilt werden. Die Orientierung des Grundrisses nach den Himmelsrichtungen ist durchschnittlich. Das Raumangebot ist für eine Familie mit bis zu drei Kindern ausreichend.

Die Doppelgarage ist mit Innenabmessungen von ca. 6,12 m x 5,23 m (im Mittel) dem Baujahr entsprechend durchschnittlich bemessen. Der angebaute Lagerschuppen (Holzlege) ist normal nutzbar.

Wohnfläche (inkl. Räume im DG zu ½ sowie Terrasse und Balkon zu ¼)

Einfamilienhaus	152,82 m²
	rd. 153,00 m²

3.5 Außenanlagen

Die Grundstückszufahrt ist asphaltiert. Das zweiflügelige Zufahrtstor und das Gartentürchen bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit Holzlattenfüllungen. Der Hauszugang, der Hausumgang (mit Ausnahme entlang der nördlichen Fassade) und die Terrasse entlang der südlichen und westlichen Fassade sind betoniert. Im westlichen Grundstücksbereich besteht ein Gartenhäuschen in Holzbauweise mit vorgelagerter Terrasse mit Betonsteinplattenbelag und Glastrennwand. Der Garten ist mit einer Wiese, Ziersträuchern sowie größeren Obstbäumen gestaltet. Die Einzäunung besteht meist aus Maschendrahtzaun bzw. entlang der Straße aus einer Bruchsteinmauer mit aufstehenden Pfeilern und Holzlattenfüllungen sowie einer Hecke. Die Terrasse entlang der westlichen Fassade ist mit einer halbhohen Mauer aus Beton eingefasst.

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Anwesen steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens bei der Ableitung des Verkehrswertes hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d.h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, die die Verkehrswertableitung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren einschließlich der Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. §§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege zu ermitteln. Kaufinteressenten von vergleichbaren Anwesen gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen meist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten, unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie erfolgt daher unter Berücksichtigung der Verhaltensweisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**.

4.2 Darstellung der Bewertungsmethodik / Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks setzt sich gemäß § 35 ImmoWertV aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) zusammen. Ausgehend davon sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Ausgehend von dem sogenannten marktangepassten, vorläufigen Sachwert ist abschließend noch zu untersuchen, ob besondere objektspezifische Merkmale, die in der bis dahin durchgeführten Sachwertermittlung noch nicht erfasst wurden, den Verkehrswert beeinflussen. Dies führt zum Sachwert der Immobilie, aus dem sich der Verkehrswert nach § 194 BauGB ableitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau hat am 15.11.2023 in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für den Auswertungszeitraum 2022 Sachwertfaktoren für den Landkreis Weilheim-Schongau veröffentlicht.

Nach Angabe des Gutachterausschusses ist bei der Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren insbesondere Folgendes zu beachten:

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte, die bei der Anwendung ggf. sachverständig miteinander zu verknüpfen und auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen sind (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor § 39 ImmoWertV).

Wesentlich für die Verwendung der Sachwertfaktoren ist das ihnen zu Grunde liegende Modell. Ihre Verwendung führt nur dann zu einem richtigen Ergebnis, wenn die Grundlagen des zu bewertenden Objekts mit dem Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren übereinstimmen.

Zur Wahrung der Modellkonformität erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Basis der Modellparameter, welche der Gutachterausschuss unter Punkt *„5.2 Modellparameter zur Berechnung der Sachwertfaktoren“* in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht hat.

4.3 Bodenwert

4.3.1 Richtwert lt. Gutachterausschuss

1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

*Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff ImmoWertV und § 12 BayGaV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim–Schongau die angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2024** ermittelt.*

2. Definition Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

3. Ermittlungspflicht

Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§196 BauGB).

4. Grundlagen

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.

5. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

5.1. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), sowie insbesondere

- *bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wert- relevant vor allem*
  - *die Bauweise oder Anbauart,*
  - *dass Maß der baulichen Nutzung,*
  - *die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite),*
- *bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand).*

5.3. Sonstige Merkmale

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von:

- *individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten, sonstige Rechte oder Verpflichtungen),*
- *individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),*
- *individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).*

5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abwei-

chend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen (z.B. Hangbebauungen); § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung (§16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV).

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach §16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, sind Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Beispiel insoweit das Dachgeschoss ausgebaut oder ausbaufähig ist:

GFZ = 0,4 bei II Vollgeschosse (VG) entspricht einer WGFZ von 0,55

Berechnung: WGFZ = GFZ 0,4 / 2 VG x 2,75 = 0,55

5.5. Erschließungssituation

*Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das **fiktiv** unbebaute Grundstück erschließungsbeitragsfrei (ebf) ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße mit einseitigem Gehsteig und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da beim unbebauten Grundstück in der Regel (entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinden) nur eine Geschoßfläche von 0,25 der Grundstücksfläche abgerechnet ist, fallen bei einer beitragsbezogenen höheren Geschoßfläche weitere Erschließungskosten an.*

… …

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Obersöchering zum 01.01.2022
Richtwertzone 19003110, Obersöchering/Ort/W
II Vollgeschosse, Grundstücksgröße 700 m², offene Bauweise, überwiegend Wohnbauland
650,-- €/m² bei WGFZ 0,40, erschließungsbeitragsfrei

Nachrichtlich:
Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Obersöchering zum 01.01.2024
Richtwertzone 19003110, Obersöchering/Ort/W
II Vollgeschosse, Grundstücksgröße 700 m², offene Bauweise, überwiegend Wohnbauland
650,-- €/m² bei WGFZ 0,40, erschließungsbeitragsfrei

4.3.2 Bodenwertableitung

Hinweise:
Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Weilheim-Schongau ist aus Gründen der Modellkonformität zunächst ein „vorläufiger“ Bodenwert zu ermitteln. Diesem ist der vom Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert zum 01.01.2022 zugrunde zu legen.

Analog zu den Modellparametern zur Berechnung der Sachwertfaktoren, die der Gutachterausschuss Weilheim-Schongau unter Punkt 5.2 in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 dargelegt hat, erfolgt die Bodenwertermittlung ohne eine weitere zeitliche bzw. konjunkturelle Anpassung. Anpassungen erfolgen lediglich an die WGFZ, die Grundstücksgröße und die Lage.

Die weitere Bodenwertentwicklung ab dem 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten z.B. der Grundstücksbeschaffenheit oder der Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die tatsächliche bauliche Nutzungsintensität auf dem Bewertungsgrundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag bei einer WGFZ von 0,39 und entspricht damit in etwa der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden WGFZ von 0,40. Wie in Abschnitt 2.6 dargestellt, könnte die bauliche Ausnutzung bei einer Neubebauung des Grundstücks mittels einer Erweiterung der Gebäudegrundfläche vermutlich noch etwas gesteigert werden. Da sich im Bereich des § 34 BauGB im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde ohne Bauvorbescheid (Art. 75 BayBO) endgültige Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren lassen, wird von einer Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden WGFZ jedoch abgesehen.

Die leicht unterdurchschnittliche Grundstücksgröße (Bewertungsobjekt: 601 m², Bodenrichtwert: 700 m²) der Bewertungsfläche spielt in Anbetracht des vorgenannten Kontextes sowie des aktuellen Marktgeschehens (siehe Abschnitt 4.8.1) eine untergeordnete Rolle und ist zu vernachlässigen.

Aus der Lage des Bewertungsobjektes ergeben sich keine Sachverhalte, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes begründen könnten.

Demnach ergibt sich für die Bewertungsfläche folgender Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022:

<u>Flurstück 60/1</u>
Grundstücksgröße: 601 m²

Bodenwert (ebf):

601 m² × 650,-- €/m²	=	390.650,-- €
		rd. 391.000,-- €

4.4 Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege

4.4.1 Herstellungskosten

2010
Die Berechnungen erfolgen nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV.

Einfamilienhaus

Gebäudetyp 1.11:	Freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert
Standardstufe 1	655,-- €/m² BGF
Standardstufe 2	725,-- €/m² BGF
Gebäudetyp 1.31:	Freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert
Standardstufe 1	720,-- €/m² BGF
Standardstufe 2	800,-- €/m² BGF

Die Bausubstanz und Ausstattung des Einfamilienhauses liegt in Anbetracht des Ursprungsbaujahres des Hauses ca. 1950 und der in der Vergangenheit nur in einem geringen Umfang durchgeführten Modernisierungen im Durchschnitt etwa in der Standardstufe 1 bis 2. Der Bewertung wird ein Ausgangswert von 735,-- €/m² BGF zugrunde gelegt. In diesem Ansatz ist die Teilunterkellerung des Gebäudes bereits mitberücksichtigt.

Garage

Gebäudetyp 14.1:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Standardstufe 4:	485,-- €/m² BGF

Die Garage mit Baujahr ca. 1973 liegt in Anbetracht ihrer Bauweise etwa in der Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) mit einem Durchschnittswert gemäß NHK 2010 von 485,-- €/m² BGF. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu beachten, dass die BGF neben dem Garagengebäude auch das vorhandene Vordach beinhaltet, was sich wertmindernd auf den Kostenansatz auswirkt. Der Bewertung wird dies berücksichtigend ein Ausgangswert von 300,-- €/m² BGF zugrunde gelegt.

Holzlege

Gebäudetyp 16.1:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Standardstufe 3:	350,-- €/m² BGF

Bei der vorhandenen Holzlege handelt es sich um einen einfachen, eingeschossigen Holzständerbau mit Flachdachabschluss. Das Baujahr ist nicht bekannt. Der Kostenansatz gemäß NHK 2010 bei Standardstufe 3 (niedrigste Stufe des Gebäudetyps 16.1) liegt bei 350,-- €/m² BGF, bezieht sich gemäß der Beschreibung der Gebäudestandards jedoch überwiegend auf höherwertige Bauwerke. Der Bewertung wird dies berücksichtigend ein Ausgangswert von 250,-- €/m² BGF zugrunde gelegt.

Besondere Bauteile
Für besondere Bauteile, die nicht in der Bruttogrundfläche enthalten sind, erfolgt entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses kein gesonderter Ansatz.

Regionalfaktor
Aus Gründen der Modellkonformität wird der Regionalfaktor für den Landkreis Weilheim-Schongau entsprechend der Angabe des Gutachterausschusses mit 1,0 angesetzt.

2024
Preisindex für Wohngebäude im Februar 2024 (1. Quartal 2024) = 1,81 bezogen auf 2010 = 100 lt. Stat. Bundesamt (Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege als wirtschaftliche Einheit).

Einfamilienhaus	
304 m² BGF × 735,-- €/m² × 1,00 × 1,81 =	404.426,-- €
Garage	
65 m² BGF × 300,-- €/m² × 1,00 × 1,81 =	35.295,-- €
Holzlege	
15 m² BGF × 250,-- €/m² × 1,00 × 1,81 =	6.788,-- €
Gesamt	446.509,-- €

m² (BGF)-Berechnung siehe Anhang 1.
Im m²-Preis (BGF) sind die zum Stichtag geltende Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten enthalten.

4.4.2 Gebäudezeitwert

Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege
Bei einem Ursprungsbaujahr des Einfamilienhauses von 1950 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 6 Jahre. Anhand ImmoWertV - Anlage 2 ergibt sich für das vorhandene Gebäude aufgrund der im Zeitverlauf erfolgten Modernisierungen ein überschlägiger Modernisierungsgrad von 4 Punkten. Hieraus resultiert für das Bewertungsobjekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren. Unter Berücksichtigung der im Abschnitt 3.3 beschriebenen Reparaturrückstände wird für das Bewertungsobjekt somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderungsfaktor bei linearer Abschreibung = 0,25.

446.509,-- € × 0,25 =	111.627,-- €
	rd. 112.000,-- €

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen berücksichtigt der örtliche Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz von 5 % des Sachwertes (Zeitwert) der Gebäude. Das entspricht:

112.000,-- € × 0,05 =	5.600,-- €
	rd. 6.000,-- €

4.6 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (ebf)	(4.3.2)	391.000,-- €
Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege	(4.4.2)	112.000,-- €
Außenanlagen	(4.5)	6.000,-- €
		509.000,-- €

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht rd. 3.327,-- €/m² bezogen auf rd. 153 m² Wohnfläche.

4.7 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau auf der Basis von 79 Verkäufen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für die 79 Kauffälle wurden, unter anderem, folgende Mittelwerte ermittelt:

Sachwertfaktor:	1,27
Vorläufiger Sachwert:	760.037 €
Bodenrichtwert:	669,-- €/m²
Bereinigte Grundstücksfläche:	732 m²
Wohnflächenpreis:	5.886,-- €/m²
Ausstattungsstandard:	3,1
Baujahr:	1972
Fiktives Baujahr:	1981
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert:	63 %

Die 79 Datensätze wurden auf die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale untersucht. Dabei hat die multiple Regressionsanalyse aufgezeigt, dass bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der vorläufige Sachwert, die zeitliche Entwicklung und das Alter einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.

Die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind daher in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts und der Restnutzungsdauer mit einer multiplen linearen Regression abgeleitet (ermittelt auf den **01.01.2023**):

Regressionsgleichung: $Sachwertfaktor_{angepasst}$=
31,099092388428 (Konstante)
- 0,000663016369710396 * 44927 (Stichtag 01.01.2023)
+ 0,004980943390055659 * Restnutzungsdauer
- 0,000000461973896 * vorl. Sachwert

Auf der Basis dieser Gleichung ergibt sich bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem vorläufigen Sachwert von 509.000,-- € ein Sachwertfaktor von rd. 1,18.

In Anbetracht der unterdurchschnittlichen Grundstücksfläche und des weit unterdurchschnittlichen Wohnflächenpreises einerseits, sowie des hohen Bodenwertanteiles am vorläufigen Sachwert von 80 % andererseits, ist, unter Berücksichtigung der in Tabelle 51: *„SWF EFH/ZFH Gesamtlandkreis“* des Grundstücksmarktberichts 2023 dargestellten Auswertungen des Gutachterausschusses, für das Bewertungsobjekt zum 01.01.2023 ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,20 angemessen.

Der ermittelte Sachwertfaktor beruht auf Verkäufen aus dem Jahr 2022 und wurde vom Gutachterausschuss auf den **01.01.2023** ermittelt. Dieser Zeitraum war im Landkreis Weilheim offenbar noch von der Hochkonjunkturphase am Immobilienmarkt der Jahre 2020-2022, mit steigenden Kaufpreisen, geprägt. Die obenstehend aufgezeigte, zeitliche Entwicklung des Sachwertfaktors belegt dies.

Die in Folge der hohen Inflation im Jahr 2022 (erstmalige Anhebung des Leitzinses am 21. Juli 2022) eingeleitete Zinswende, mit deutlich steigenden Kapitalmarktzinsen sowie zunehmend restriktiven Kreditvergaben von Seiten der Banken, war jedoch der Beginn einer Trendwende am Immobilienmarkt. Verstärkt durch hohe Kostensteigerungen in fast allen Lebensbereichen und insbesondere der Baupreise, führte dies zu einem zunehmenden Rückgang der Transaktionen. Spätestens seit Anfang des Jahres 2023 ist auch ein allgemeines Absinken der Kaufpreise feststellbar.

Weitere Auswertungen zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors seit dem 01.01.2023 wurden vom Gutachterausschuss Weilheim-Schongau bisher nicht veröffentlicht. Allerdings haben Untersuchungen des Gutachterausschusses im Nachbarlandkreis Garmisch-Partenkirchen, bei im Mittel stagnierenden Kaufpreisen für unbebautes Wohnbauland, sinkende Sachwertfaktoren bei Altbauten angezeigt. Veröffentlichungen liegen hierzu allerdings ebenso noch nicht vor. Dies berücksichtigend wird im vorliegenden Fall eine zeitliche Reduzierung des zum 01.01.2023 ermittelten Sachwertfaktors von 1,20 auf 1,15 als erforderlich erachtet.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt aus dem vorläufigen Sachwert anhand des ermittelten objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:

509.000,-- € × 1,15	585.350,-- €
	rd. 585.000,-- €

4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.8.1 Bodenwertentwicklung seit der Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone, in der die Bewertungsfläche liegt, ist zum 01.01.2024 mit 650,-- €/m² unverändert zum Bodenrichtwert zum 01.01.2022.

Ausgewertete Kaufpreise für Wohnbauflächen, die eine der Marktlage (siehe hierzu Abschnitt 4.7) entsprechend sinkende Kaufpreistendenz für Wohnbauland in Obersöchering belegen, liegen zum Stichtag nicht vor.

Auf eine konjunkturelle Bodenwertanpassung wird somit verzichtet. Die allgemeinen Marktverhältnisse sind in der zeitlichen Reduzierung des Sachwertfaktors (siehe hierzu Abschnitt 4.7) bereits hinreichend berücksichtigt.

4.8.2 Wertminderung wegen Reparaturen

Die im Abschnitt 3.3 beschriebenen Reparaturrückstände sind im Ansatz der Restnutzungsdauer (siehe Abschnitt 4.4.2) bereits hinreichend berücksichtigt. Ein weiterer Reparaturabschlag ist nicht erforderlich.

4.9 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjektes entspricht in seiner Höhe dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert (siehe Abschnitt 4.7) von 585.000,-- €

Das entspricht rd. 3.824,-- €/m² bezogen auf 153 m² Wohnfläche bzw. 973,-- €/m² bezogen auf die Grundstücksgröße von 601 m².

5. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

Dem Gutachterausschuss Weilheim-Schongau liegen aus den Jahren 2022 bis 2024 folgende Verkäufe von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Lage- und Objekteigenschaften etwa mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind und somit zur Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses herangezogen werden können (chiffriert gemäß § 15 Sachverständigenordnung).

Nr.	Datum	Baujahr (fiktiv)	WF	Grundstück	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis
			m²	rd. m²	rd. €	€/m² Grund	€/m² WF
1	03/22	1964	240	800	875.000,--	1.094,--	3.646,--
2	08/22	1958 (1960)	111	690	430.000,--	623,--	3.874,--
3	03/23	1959 (1964)	185	1.120	975.000,--	871,--	5.270,--
4	06/23	1966	113	710	700.000,--	986,--	6.195,--
5	01/24	1959	207	750	492.000,--	656,--	2.377,--
Mittelwerte			171	814	694.000,--	846,--	4.272,--

Kauffall 1 – ist ein Zweifamilienhaus in durchschnittlicher Lage von Huglfing. Der Bodenrichtwert lag zum Verkaufszeitpunkt bei 700,-- €/m².

Kauffall 2 – ist ein Einfamilienhaus in durchschnittlicher Lage von Obersöchering. Der Kaufpreis wurde um das anteilige Inventar in Höhe von 20.000 € bereinigt, beinhaltet Angabe gemäß jedoch noch Werte von Nebengebäuden o.ä. Der Kauffall Nr. 2 weist hinsichtlich der Lage- und Objekteigenschaften (u.a. Art, Baujahr, Grundstücksgröße) überwiegend eine gute Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt auf. Das Grundstück ist im Verhältnis zur Wohnfläche jedoch deutlich größer. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 690 m² liegt der Kaufpreis unter dem Bodenrichtwertniveau von 650,-- €/m². Der Käufer hat dem Gebäude somit keinen Restwert mehr zugemessen.

Kauffall 3 – ist ein Dreifamilienhaus in Ortsrandlage von Eberfing. Der Kaufpreis wurde um das anteilige Inventar in Höhe von 23.000 € bereinigt, beinhaltet Angabe gemäß jedoch noch Werte von Nebengebäuden o.ä. Der Kaufpreis liegt mit 5.270,-- €/m² im oberen Bereich der Kaufpreisspanne. Dieser Umstand dürfte auf die im Verhältnis zur Wohnfläche überdurchschnittlich große Grundstücksfläche zurückzuführen sein.

Kauffall 4 – ist ein Einfamilienhaus in zentraler Lage von Eglfing. Der Kaufpreis beinhaltet Angabe gemäß noch Werte von Nebengebäuden o.ä. Der Kaufpreis bildet mit 6.195,-- €/m² die Obergrenze der Kaufpreisspanne. Dieser Umstand dürfte, ebenso wie beim Kauffall 3, unter anderem auf die im Verhältnis zur Wohnfläche überdurchschnittlich große Grundstücksfläche zurückzuführen sein.

Kauffall 5 – ist ein nahe der Bahngleise und unmittelbar an der Bundesstraße B 472 gelegenes Dreifamilienhaus in Huglfing. Der Kaufpreis wurde um das anteilige Inventar in Höhe von 15.000 € bereinigt, beinhaltet nach Angabe jedoch noch Werte von Nebengebäuden o.ä. Das im Vergleich deutlich unterdurchschnittliche Kaufpreisniveau scheint insbesondere von der Lage des Kauffalls Nr. 5 beeinflusst. Der Kaufpreis je m² Grundstücksfläche liegt mit 656,-- €/m² rd. 12,5 % unter dem Bodenrichtwert für Huglfing, der zum 01.01.2024 auf 750,-- €/m² WF angehoben wurde. Es ist daher anzunehmen, dass dem Gebäude nur noch ein geringer Restwert zugebilligt wurde.

Nachdem den Gebäudewerten bei den Vergleichsobjekten 2 und 5 soweit ersichtlich nur ein sehr geringer Wert zugbilligt wurde, werden diese aus der nachfolgenden Vergleichsbetrachtung ausgeschieden. Für die Kaufpreise Nr. 1, 3 und 4 ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von rd. 5.037,-- € bezogen auf eine mittlere Wohnfläche von rd. 179 m. Bezogen² auf die mittlere Grundstücksgröße von 881 m² ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 978,-- €/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Sachwert von 585.000,-- €. Dies entspricht rd. 3.824,-- €/m² bezogen auf rd. 153 m² Wohnfläche. Dieser Vergleichswert liegt mit rd. 24 % erheblich unter dem mittleren Vergleichswert der Kaufpreise 1, 3 und 4 von 5.037,-- €/m² Wohnfläche. Aus den nachfolgenden Gründen ist diese Wertdifferenz aber insgesamt plausibel:

- Das Bewertungsobjekt hat eine im Verhältnis zur Wohnfläche deutlich geringere Grundstücksgröße und ein etwas niedrigeres Bodenwertniveau als der Mittelwert der Vergleichspreise Nr. 1, 3 und 4.
- Die Immobilienpreise weisen aktuell eine fallende Tendenz auf.
- Die betreffenden Vergleichsobjekte Nr. 1, 3 und 4 weisen einen besseren Ausstattungsstandard als das Bewertungsobjekt, von 3,0 auf.
- Das Bewertungsobjekt weist einen Reparaturstau auf (siehe Abschnitt 3.3).

Bezogen auf eine Grundstücksfläche von 601 m² ergibt sich für den mit 585.000,-- € ermittelten Sachwert des Bewertungsobjektes ein Vergleichswert von 973,-- €/m². Dieser Vergleichswert liegt im Bereich des Mittelwertes der Vergleichspreise Nr. 1, 3 und 4 von 978,-- €/m² Grundstücksfläche und ist in Anbetracht der im Verhältnis zur Gebäudegröße geringen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes einerseits, und der andererseits einfacheren Ausstattungskategorie des Bewertungsobjektes sowie der allgemein fallenden Kaufpreise am Immobilienmarkt, ebenso plausibel.

6. VERKEHRSWERT

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

Zusammenfassung und Begründung

Bei der Wertermittlung waren insbesondere das Alter und der Ausstattungsstandard des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Garage und Holzlege zu beachten.

Die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung von Obersöchering ist durchschnittlich bis gut ausgebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes entspricht mit einer WGFZ von rd. 0,39 in etwa dem ortsüblichen Durchschnitt. Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB und der gemäß Abstandsflächensatzung der Gemeinde Obersöchering in Verbindung mit Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen könnte die bauliche Ausnutzung bei einer Neubebauung des Grundstücks mittels einer Erweiterung der Gebäudegrundfläche vermutlich aber noch etwas gesteigert werden.

Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 153 m² (inklusive Terrasse und Balkon im OG zu ¼) weist, gemessen am Baujahr ca. 1950, eine insgesamt durchschnittliche Bausubstanz auf, wird den aktuellen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz bei Neubauten jedoch bei Weitem nicht mehr gerecht. Ein Energieausweis wurde für das Einfamilienhaus nicht vorgelegt.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Zeitverlauf lediglich bedarfsorientiert und in einem insgesamt geringen Umfang durchgeführt. Die Ausstattung des Gebäudes stellt sich dementsprechend überwiegend als veraltet dar und ist von deutlichen altersbedingten Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen geprägt.

Die in nordöstlicher Richtung an das Einfamilienhaus angrenzende Doppelgarage mit großflächiger Überdachung ist baujahresbezogen durchschnittlich dimensioniert, zeigt jedoch auch bereits deutliche altersbedingte Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen. Die an die Garage in westlicher Richtung angrenzende Holzlege ist als Lager normal nutzbar. Der Erhaltungszustand der Holzlege ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Reparaturrückstände wurden in der Bewertung im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der Sachwert wurde ermittelt mit 585.000,-- €

Weitere Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht erforderlich, da alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert entspricht dem ermittelten Sachwert.

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Holzlege bebaute Grundstück Flurstück Nr. 60/1, Gemarkung Obersöchering, Zugspitzweg 4, in 82395 Obersöchering zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit

585.000,-- €

begutachtet.

Murnau am Staffelsee, 09.08.2024

erstellt durch:

Monika Hager

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sowie Berechnung der Wohnfläche (WF) in Anlehnung an die WoFlV

Die Berechnungen beruhen auf den unter Punkt 1.6 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen.

Grundstück	Fl.Nr.	60/1	Größe	=		**601 m²**

Wertrelevante Geschoßfläche (WGF)

Das ausgebaute Dachgeschoss wurde der Praxis des Gutachterausschusses Landkreis Weilheim-Schongau entsprechend zu 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

Einfamilienhaus (Bestand)

EG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	85,00 m²
OG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	85,00 m²
DG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 0,75	=	63,75 m²	63,75 m²
								233,75 m²
							rd.	**234,00 m²**

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

234 m²			
601 m²	=	**rd.**	**0,39**

Brutto-Grundfläche (BGF)

Einfamilienhaus

KG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	
./. Auffüllung	ca.	4,22 m	x	5,28 m	x -1,00	=	-22,28 m²	
./. Auffüllung	ca.	4,28 m	x	3,32 m	x -1,00	=	-14,21 m²	48,51 m²
EG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	85,00 m²
OG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	85,00 m²
DG	ca.	10,00 m	x	8,50 m	x 1,00	=	85,00 m²	85,00 m²
								303,51 m²
							rd.	**304,00 m²**

Garage

EG	ca.	6,72 m	x	6,25 m	x 1,00	=	42,00 m²	
./. Abschrägung	ca.	6,72 m	x	0,85 m	x -0,50	=	-2,86 m²	
	ca.	5,26 m	x	4,52 m	x 1,00	=	23,78 m²	
	ca.	2,20 m	x	1,10 m	x 1,00	=	2,42 m²	65,34 m²
								65,34 m²
							rd.	**65,00 m²**

Holzlege

EG	ca.			15,00 m²	x 1,00	=	15,00 m²	15,00 m²
								15,00 m²
							rd.	**15,00 m²**

Wohnfläche (WF)

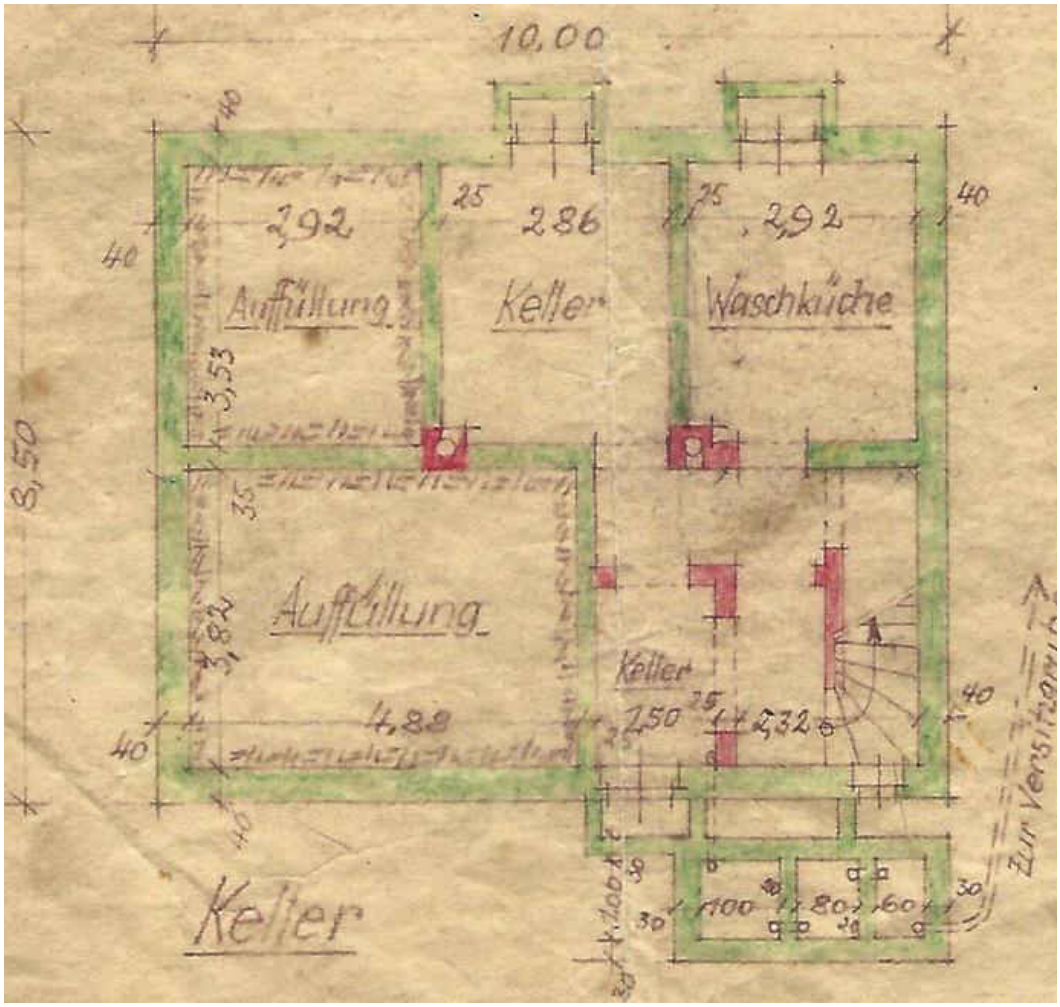
Die Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Sofern der Berechnung Rohbaumaße zugrunde gelegt wurden erfolgte für Putz ein Abzug für 3 %. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, erfüllen die Abmessungen der Treppe in das Dachgeschoss nicht die Anforderungen an eine notwendige Treppe gemäß BayBO. Die Raumhöhe im DG ist mit 2,05 m zudem sehr gering. Bei der Wohnfläche wurden die Räume im Dachgeschoss, den Marktgepflogenheiten entsprechend, somit nur zu 1/2 ihrer Grundfläche berücksichtigt.Terrassen (in angemessener Größe) und Balkone werden den Gepflogenheiten des Gutachterausschusses entsprechend zu 1/4 in der Wohnfläche berücksichtigt.

Einfamilienhaus

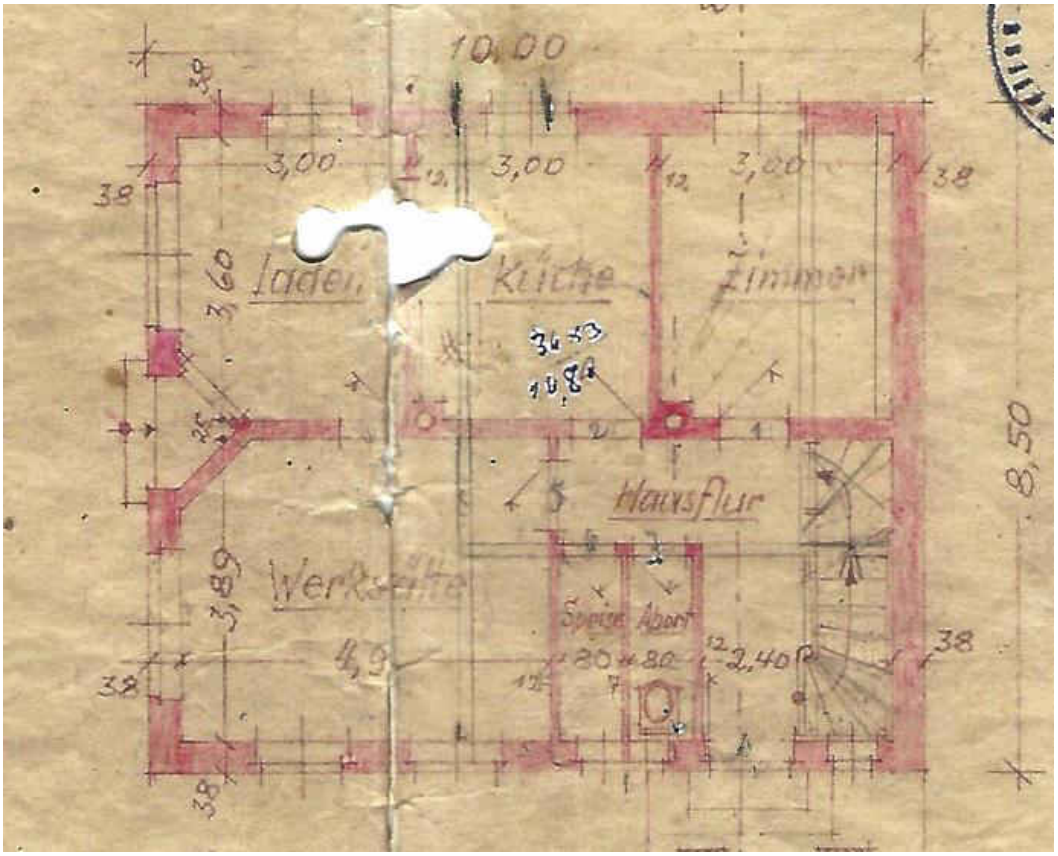
						- 3 % Putz		Wohnfläche
EG								
Diele	2,50 m x	1,30 m		=	3,25 m²			
	3,10 m x	1,35 m		=	4,19 m²			
					7,44 m²	-0,22 m²	=	7,22 m²
Wohnen	4,90 m x	3,89 m		=	19,06 m²			
./. Terrassentür	0,90 m x	0,90 m	-0,50	=	-0,41 m²			
					18,65 m²	-0,56 m²	=	18,09 m²
Wohnen	3,60 m x	3,00 m		=	10,80 m²			
./. Terrassentür	0,90 m x	0,90 m	-0,50	=	-0,41 m²			
					10,39 m²	-0,31 m²	=	10,08 m²
Kochen	3,60 m x	3,00 m		=	10,80 m²			
./. Installationsschacht	0,40 m x	0,20 m	-1,00	=	-0,08 m²			
					10,72 m²	-0,32 m²	=	10,40 m²
Schlafen	3,60 m x	3,00 m		=	10,80 m²			
./. Installationsschacht	0,40 m x	0,20 m	-1,00	=	-0,08 m²			
					10,72 m²	-0,32 m²	=	10,40 m²
Speisekammer	2,38 m x	0,80 m		=	1,90 m²	-0,06 m²	=	1,84 m²
WC	2,38 m x	0,80 m		=	1,90 m²	-0,06 m²	=	1,84 m²
Terrasse		42,00 m² x	0,25	=	10,50 m²			
		18,00 m² x	0,25	=	4,50 m²			
					15,00 m²		=	15,00 m²
OG								
Vorplatz	4,38 m x	1,35 m		=	5,91 m²	-0,18 m²	=	5,73 m²
Schlafzimmer	4,02 m x	3,80 m		=	15,28 m²	-0,46 m²	=	14,82 m²
Zimmer	3,73 m x	3,13 m		=	11,67 m²			
./. Installationsschacht	0,40 m x	0,20 m	-1,00	=	-0,08 m²			
					11,59 m²	-0,35 m²	=	11,24 m²
Zimmer	3,73 m x	3,00 m		=	11,19 m²			
./. Installationsschacht	0,40 m x	0,20 m	-1,00	=	-0,08 m²			
					11,11 m²	-0,33 m²	=	10,78 m²
Zimmer	3,73 m x	3,13 m		=	11,67 m²	-0,35 m²	=	11,32 m²
Bad	2,51 m x	1,60 m		=	4,02 m²	-0,12 m²	=	3,90 m²
Kammer	2,51 m x	2,54 m		=	6,38 m²	-0,19 m²	=	6,19 m²
Balkon	6,10 m x	0,85 m x	0,25	=	1,30 m²		=	1,30 m²
DG								
Flur	2,98 m x	0,85 m	0,50	=	1,27 m²	-0,04 m²	=	1,23 m²
Zimmer	4,60 m x	2,98 m	0,50	=	6,85 m²			
./. Installationsschacht	0,50 m x	0,50 m	-0,50	=	-0,13 m²			
./. Wand	1,40 m x	0,12 m	-0,50	=	-0,08 m²			
					6,64 m²	-0,20 m²	=	6,44 m²
Zimmer	3,80 m x	2,98 m	0,50	=	5,66 m²			
./. Installationsschacht	0,60 m x	0,50 m	-0,50	=	-0,15 m²			
					5,51 m²	-0,17 m²	=	5,34 m²
								153,16 m²
							rd.	**153,00 m²**

Anonymisierte, digitale Fassung - GA Nr. 2024-331 N

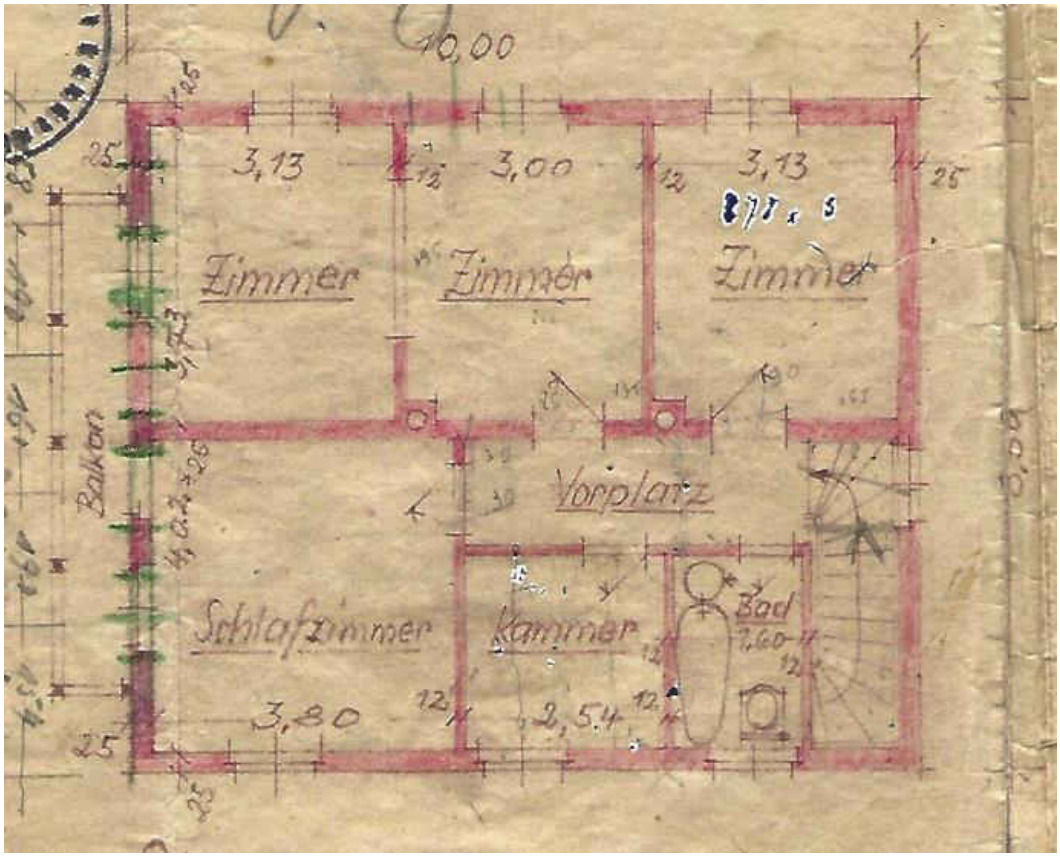
Grundriss Kellergeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab

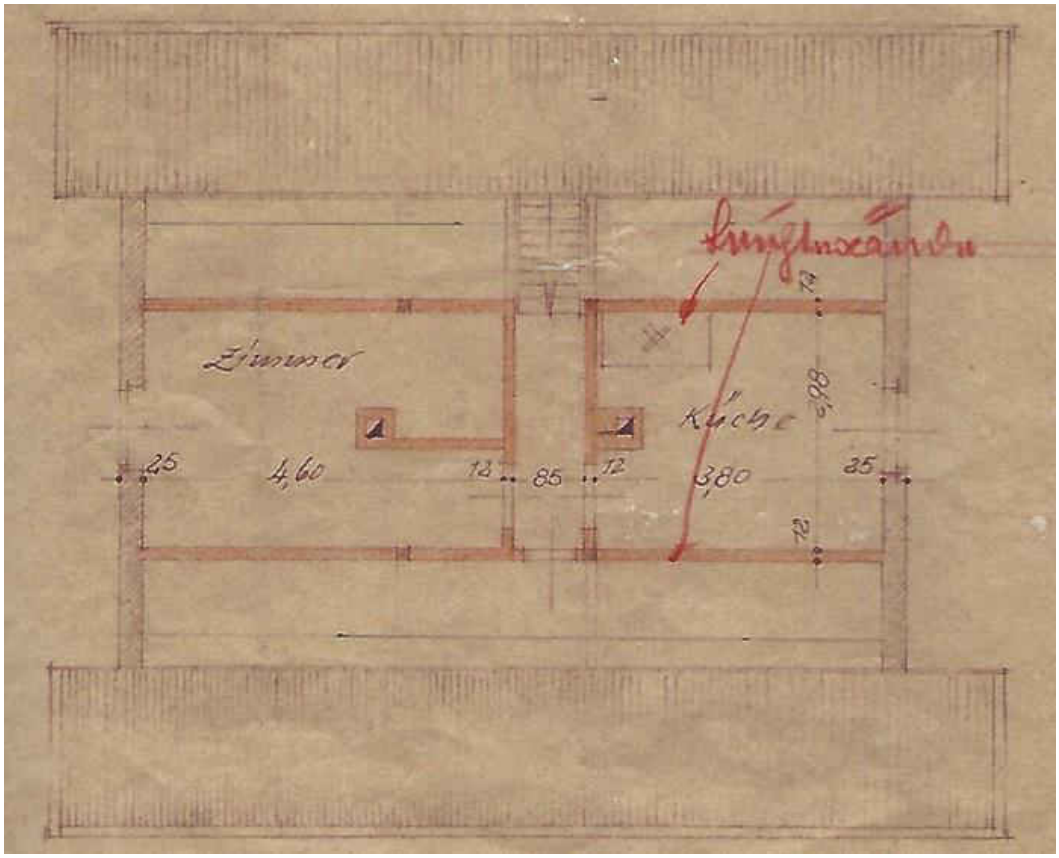


Grundriss Obergeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab



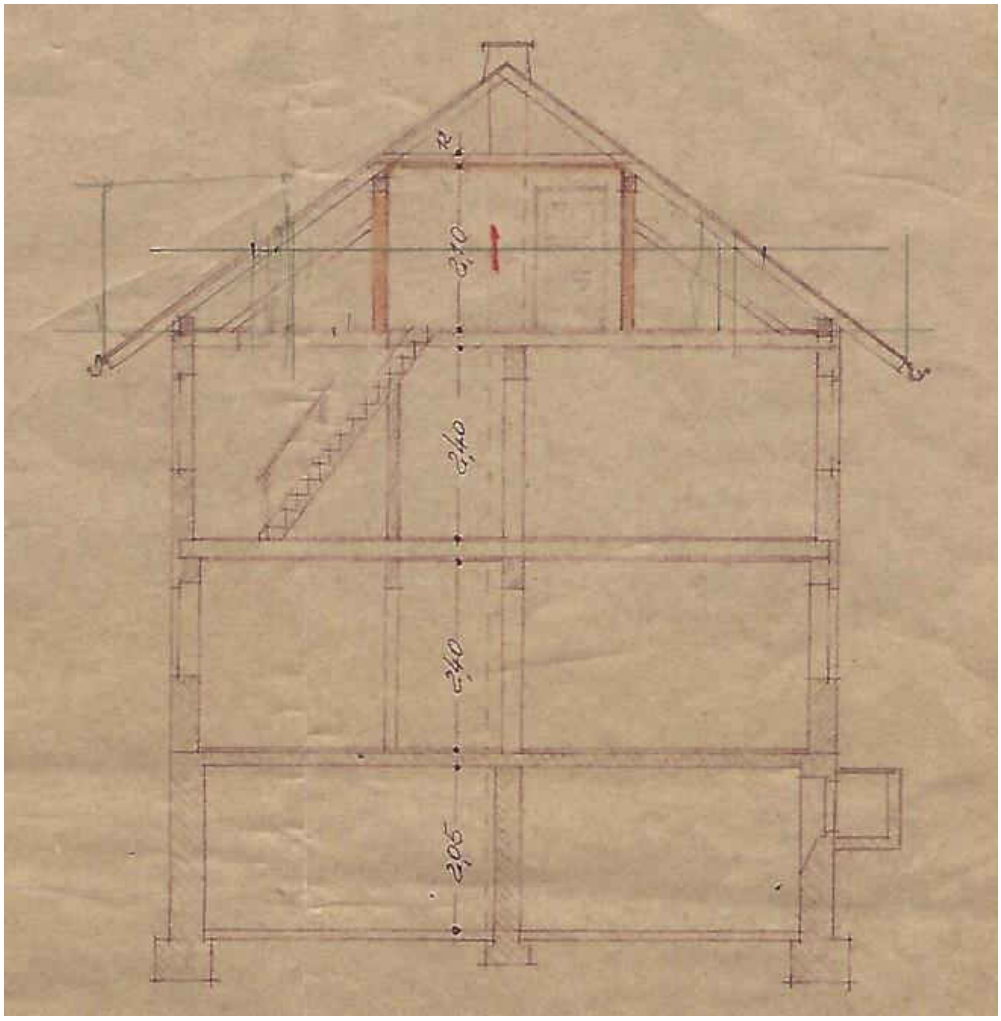
N

Grundriss Dachgeschoss, Verkleinerung ohne Maßstab

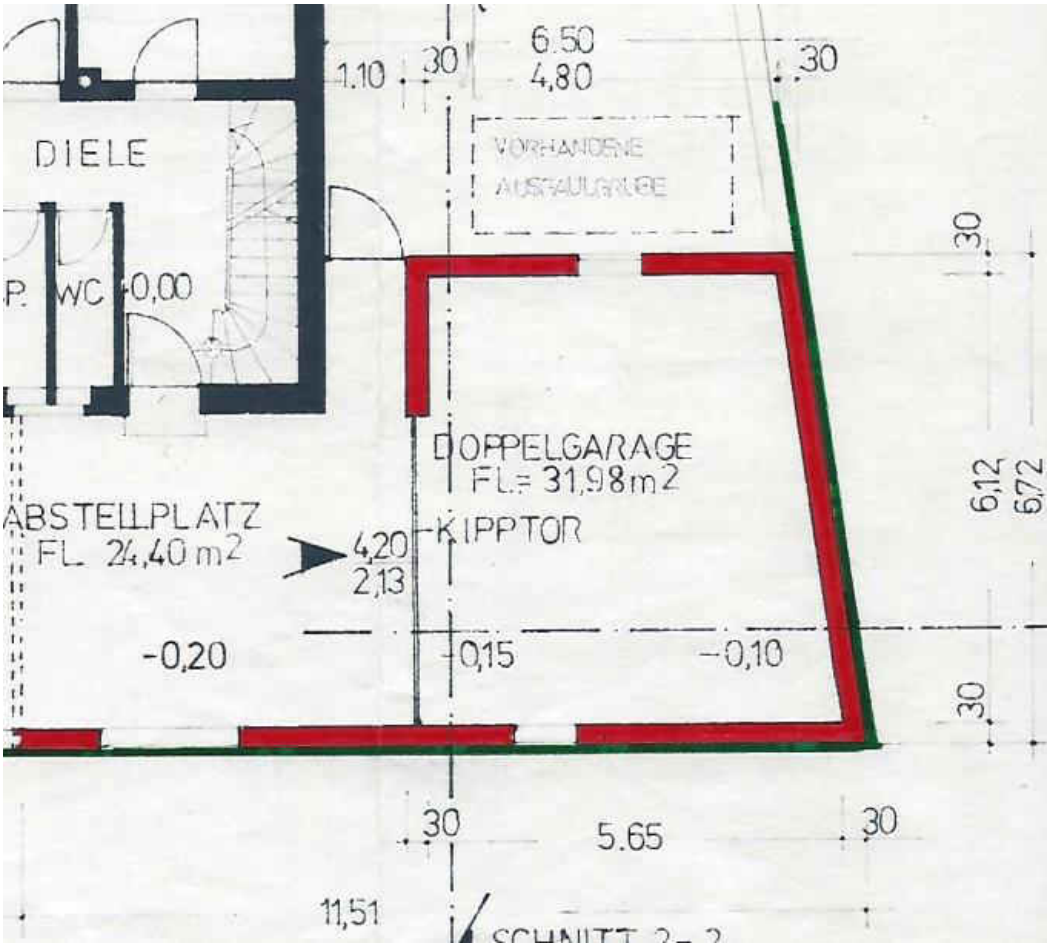


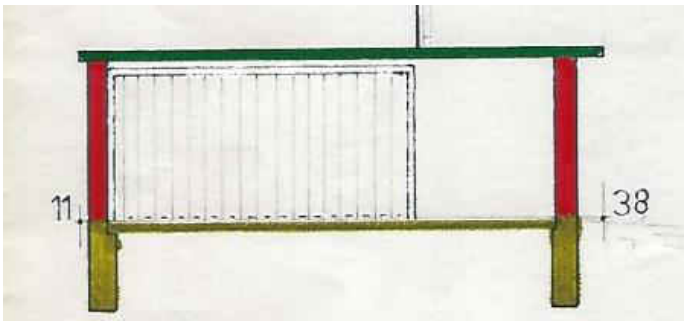
N

Schnitt B-B, Verkleinerung ohne Maßstab



Grundriss und Schnitte Garage, Verkleinerung ohne Maßstab





Luftbild mit digitaler Flurkarte, Verkleinerung ohne Maßstab

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 02.05.2024

Flurstück: 60/1
Gemarkung: Obersöchering

Gemeinde: Obersöchering
Landkreis: Weilheim-Schongau
Bezirk: Oberbayern

5289461

Auszugskopie Bebauungsplan, ohne Maßstab

Ortsplan, M ca. 1 : 10.000
www.geoportal.bayern.de

Umgebungsplan, M ca. 1 : 200.000
www.geoportal.bayern.de

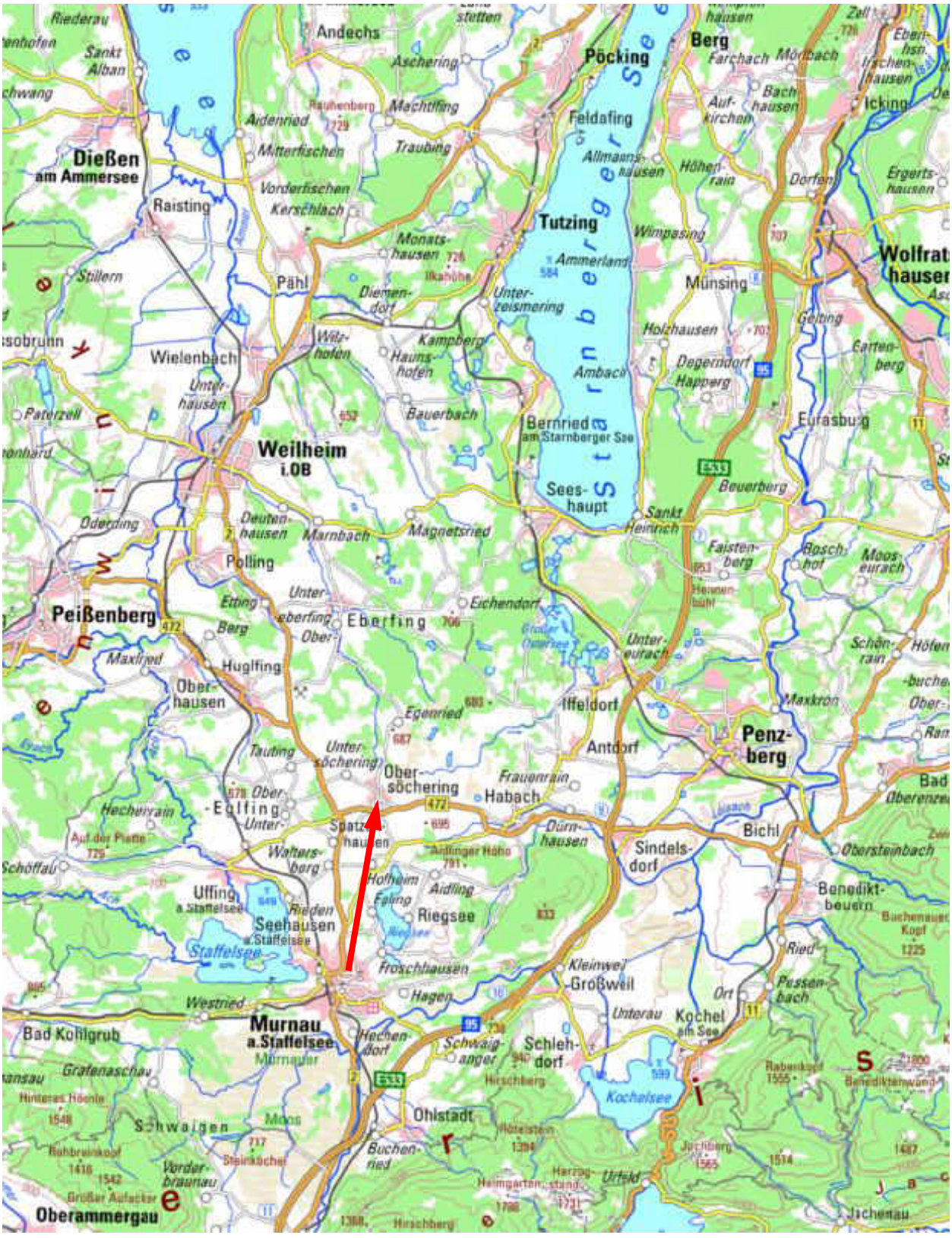


Foto 1 – Einfamilienhaus von Südosten

Foto 2 – Einfamilienhaus von Südwesten

Foto 3 – Einfamilienhaus von Westen

Foto 4 – Terrasse entlang der westlichen Fassade von Norden

Foto 5 – Blick auf den Garten mit Gartenhäuschen von Osten

Foto 6 – Blick auf die Garage und die angebaute Holzlege von Süden

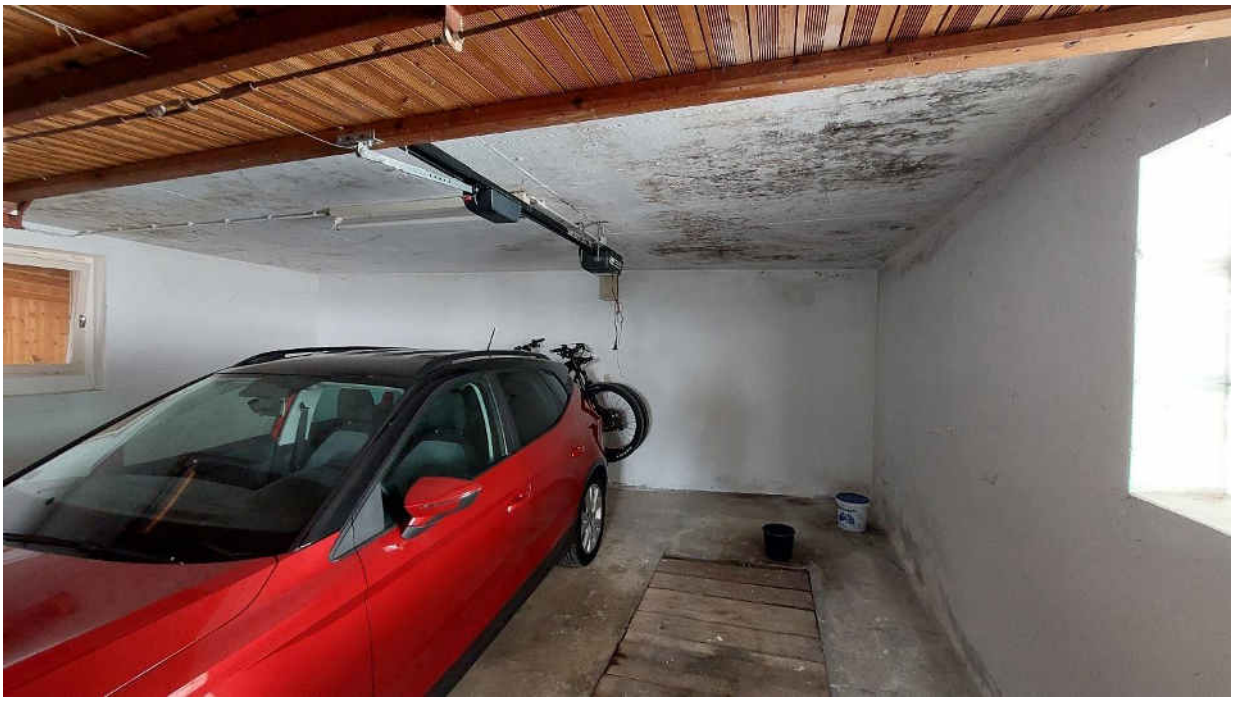


Foto 7 – Doppelgarage

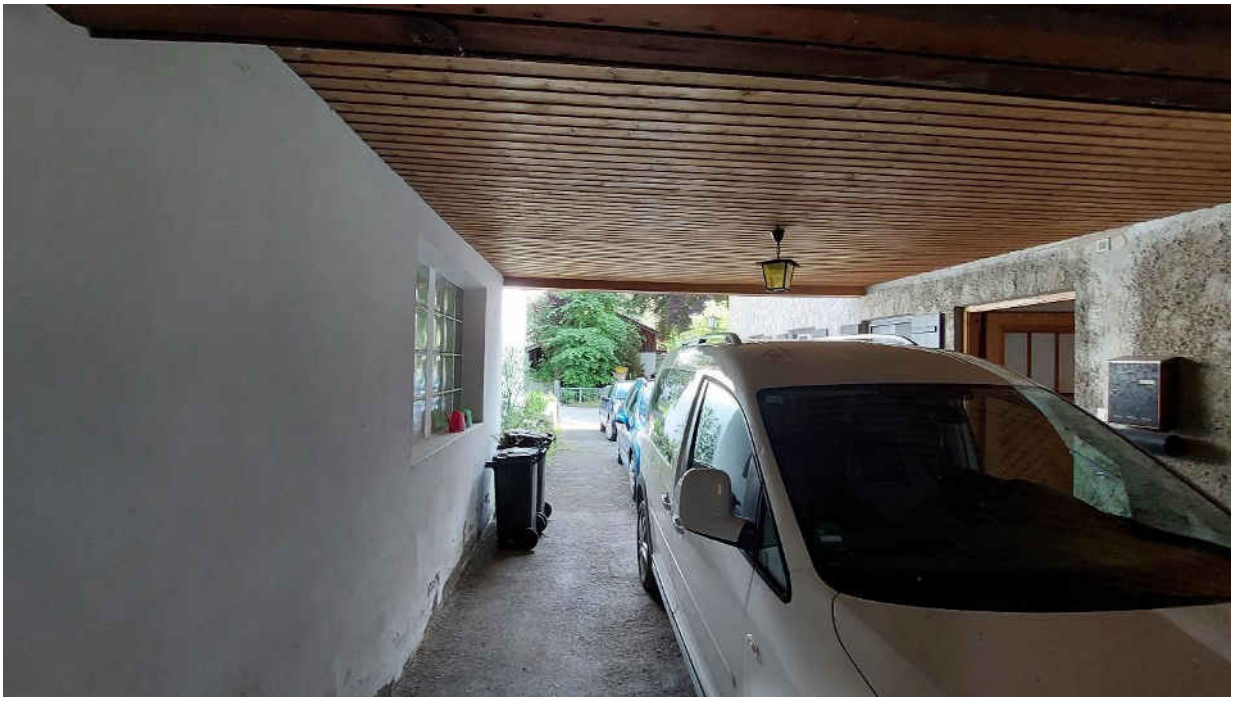


Foto 8 – Vordach

Foto 9 – Holzlege

Foto 10 – Wohnzimmer im EG

Foto 11 – Esszimmer im EG

Foto 12 – Küche im EG

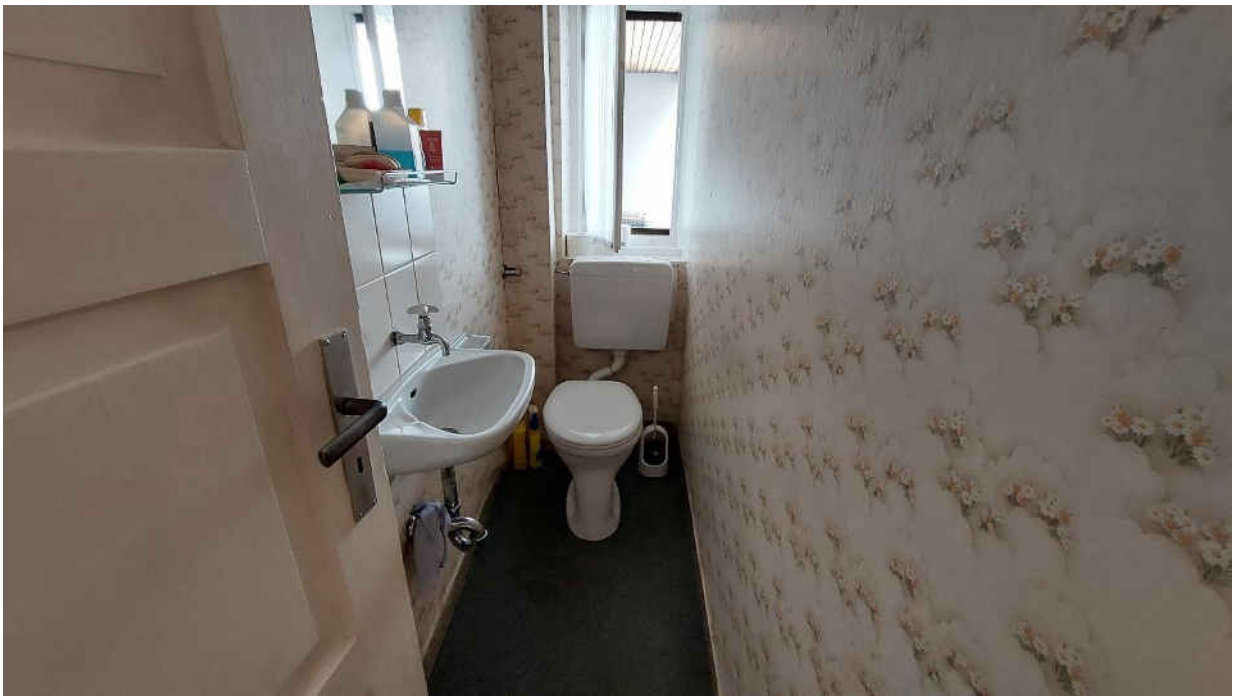


Foto 13 – WC im EG

Foto 14 – Speisekammer im EG

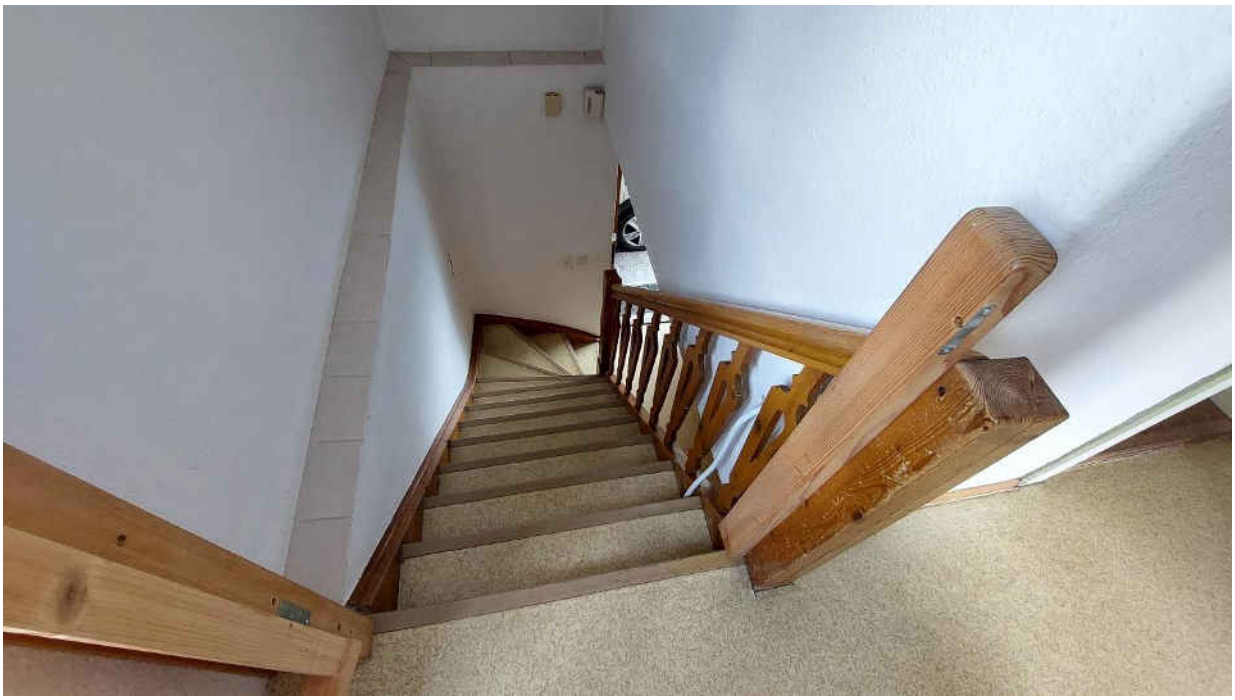


Foto 15 – Treppe EG-OG

Foto 16 – Zimmer und anschließender Flur im OG

Foto 17 – Bad im OG

Foto 18 – Balkon im OG

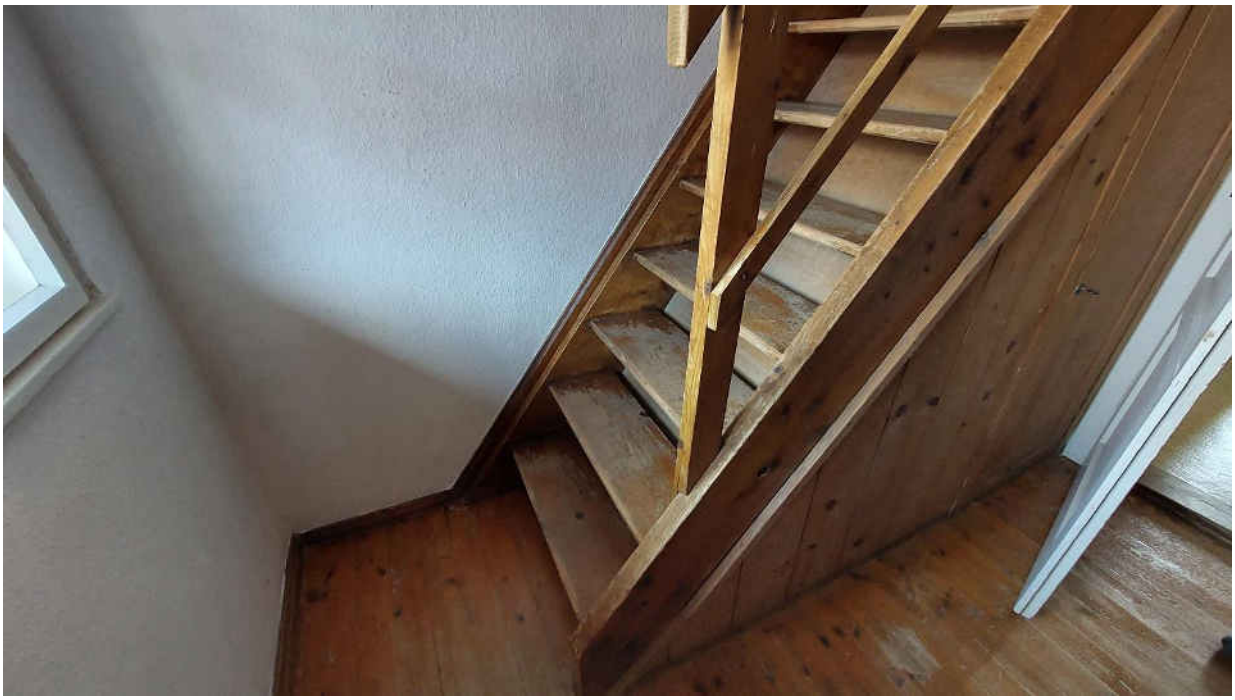


Foto 19 – Holzstiege in das DG

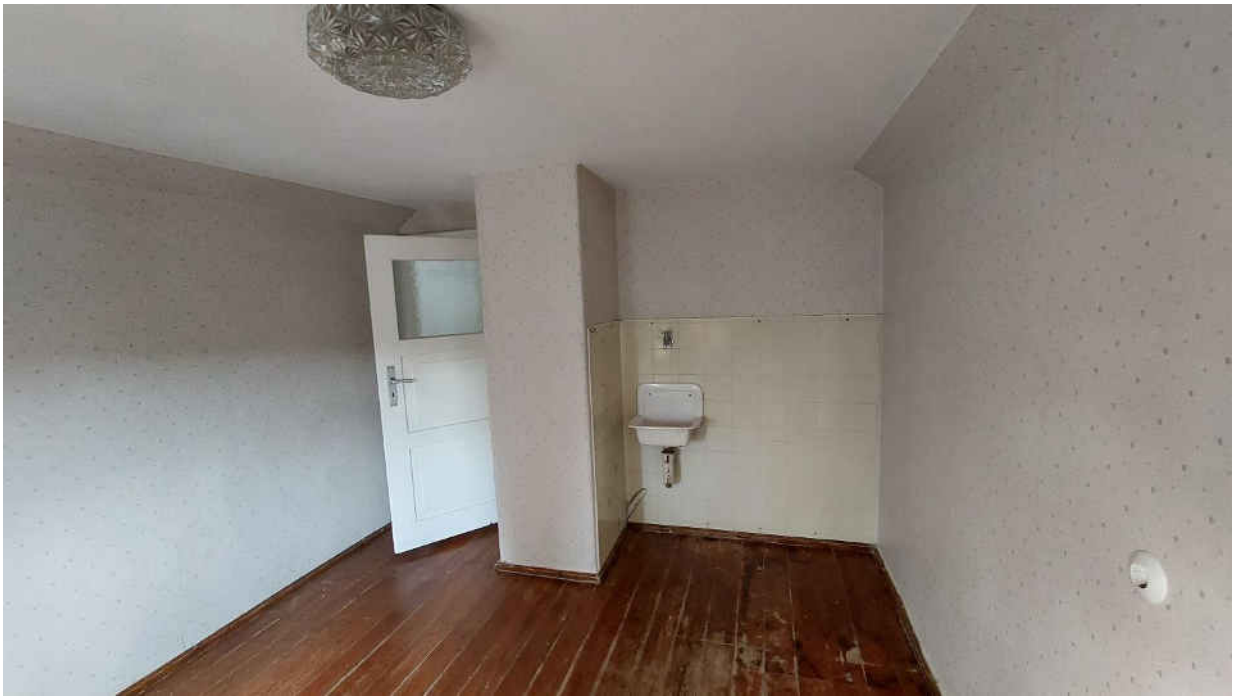


Foto 20 – Zimmer im DG

Foto 21 – Dachabseite im DG

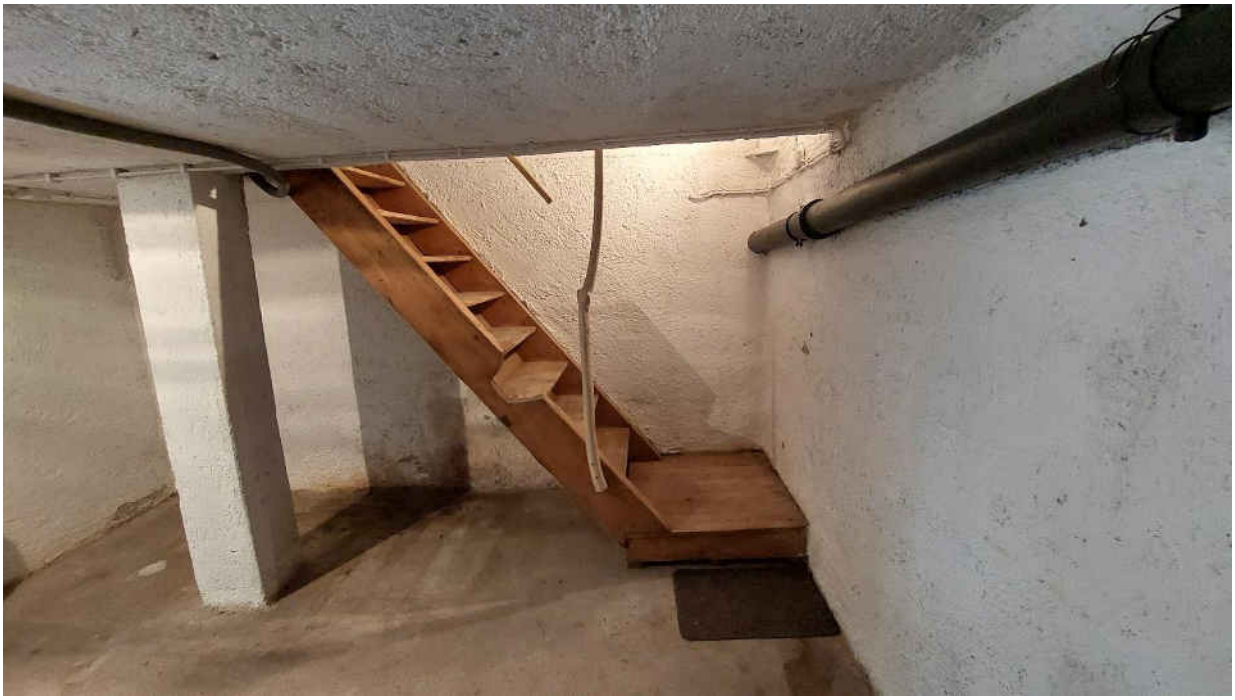


Foto 22 – Holzstiege in das KG

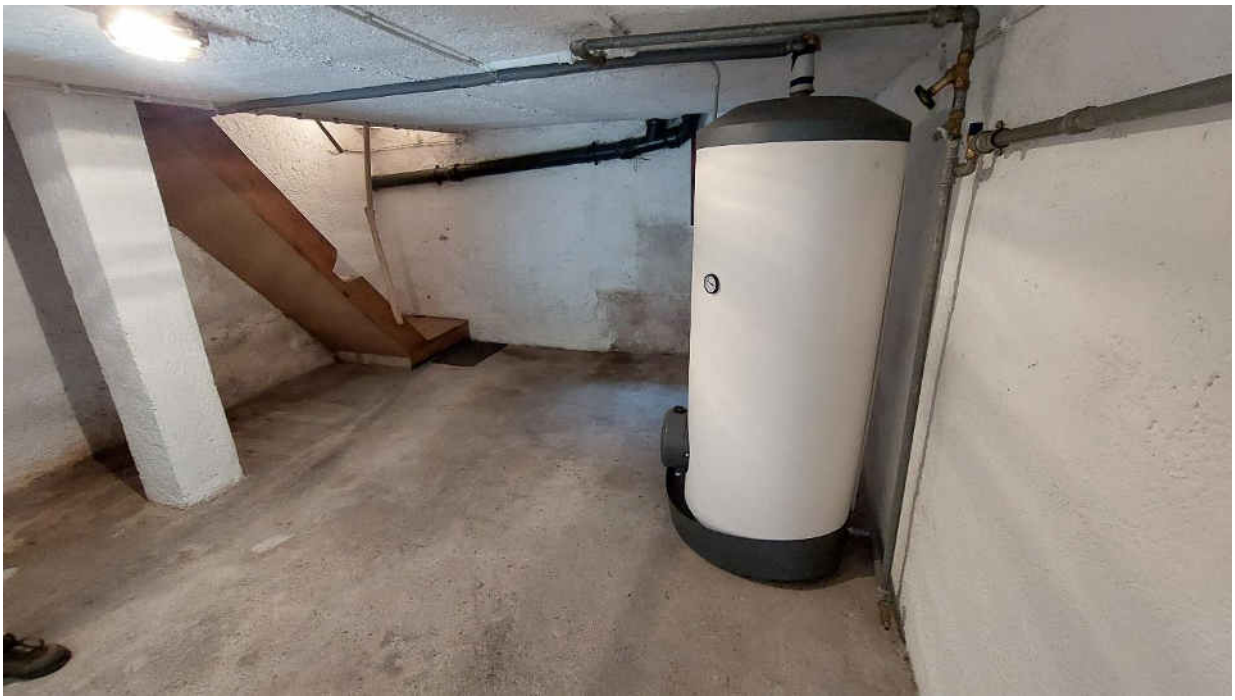


Foto 23 – Kellerraum im KG

Foto 24 – Kellerraum im KG

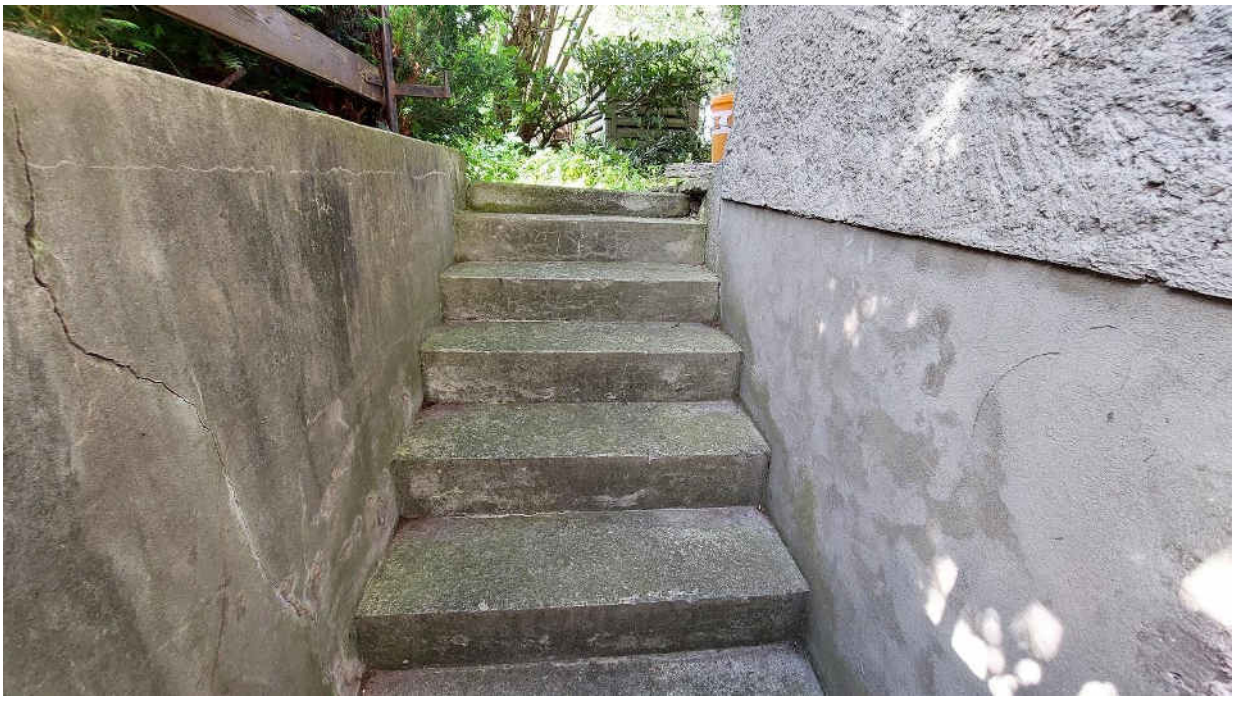


Foto 25 – Außentreppe in das KG

Foto 26 – Großflächige Farbabplatzungen im Bereich der Fenster und Fenstertüren

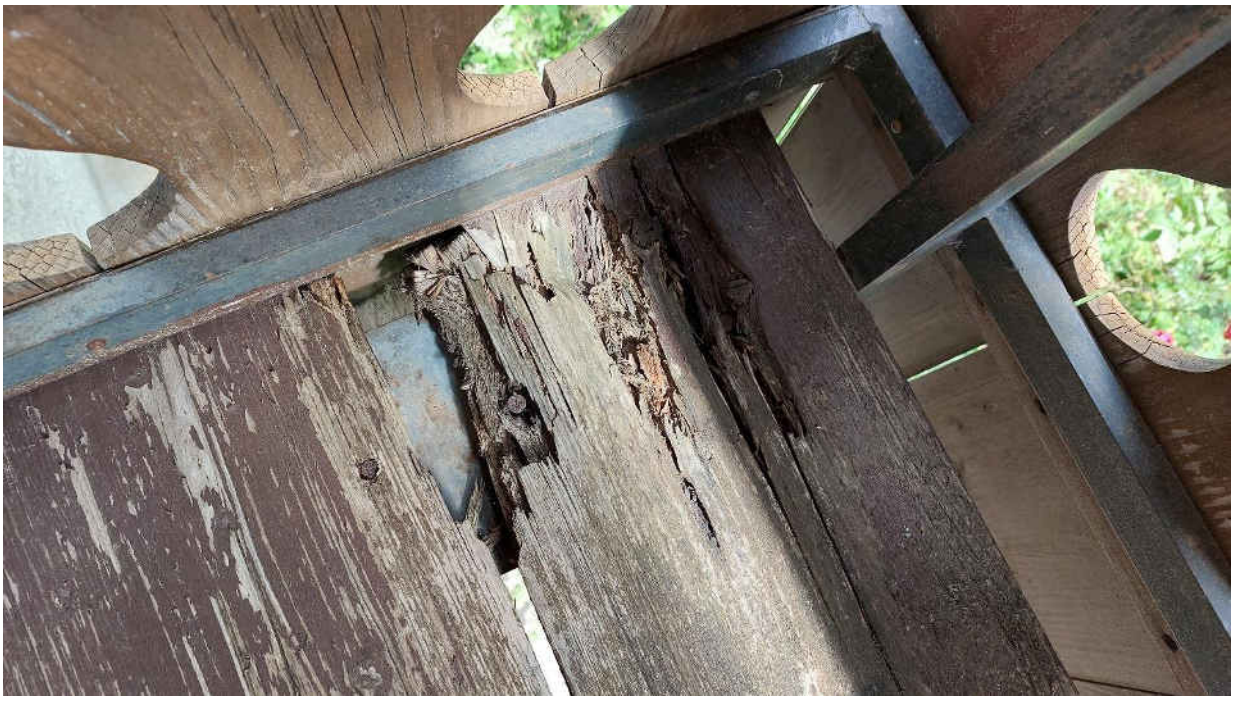


Foto 27 – Verwitterungsspuren im Bereich des Balkons im OG

Foto 28 – Schäden an der Mauer entlang des Zugspitzweges