



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines Mehrfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage
Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/20 und ein unbebautes Flurstück 1883/22
Brauneckstraße 12 in 83661 Lenggries



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 12. November 2025
Gefertigt am 22. Januar 2026, geändert am 23. März 2026

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 9 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	4
1.2.	Unterlagen	4
1.3.	Ortsbesichtigung	5
1.4.	Annahmen	5
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage des Objekts	5
2.2.	Grundbuch	5
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Erschließung	8
3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.5.	Altlastenauskunft	8
3.6.	Lärmkartierung	9
3.7.	Hochwassergefahr	9
3.8.	Denkmalschutz	9
4.	Bauliche Anlagen	9
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis	9
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
4.3.	Baubeschreibung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	11
4.5.	Gesamtbeurteilung	12
5.	Wertermittlungsverfahren	13
6.	Ertragswertverfahren	14
6.1.	Erläuterungen	14
6.2.	Ableitung des Ertragswerts	14
7.	Bodenwert	16
7.1.	Erläuterungen	16
7.1.1.	Vergleichswert	16
7.1.2.	Bodenrichtwert	16
7.1.3.	Bodenwert Flurstück 1883/20	17
7.1.4.	Bodenwert Flurstück 1883/22	17
7.2.	Zusammenstellung	18
7.3.	Anpassung an die Marktlage	18
7.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7.5.	Ertragswert	19
7.6.	Plausibilisierung	20
8.	Verkehrswert	21

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 4 bis 5	Grundrisse Erd-, Ober-, Dach- und Kellergeschoss
Anlage 6	Schnitt, Modernisierungselemente
Anlage 7	Flächenberechnungen,
Anlage 8 bis 9	Fotos

Digitale Kopie

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18 in 82515 Wolfratshausen

Aktenzeichen: 2 K 1/24

Beweisbeschluss vom
30.06.2025: Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Lenggries, Flurstücke 1883/20, Brauneckstraße 12 und Flurstück 1883/22, Nähe Brauneckstraße zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 12. November 2025

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 11.01.2024, Blatt 7625

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs- und Ortsplan
- Lageplan vom 11.11.2025
- Eingabeplan, Genehmigung mit Baubescheid vom 28.06.1965
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.01.2026
- Auskunft des Bauamts Lenggries
- Erschließung
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- Angabe der Nettokaltmieten vom 23.11.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Ivd Marktbericht
- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)

- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Mittwoch, den 12.11.2025 um 09:00 Uhr statt. Zum Ortsbesichtigungstermin war der Antragsteller anwesend. Es konnten die Wohnung im Erdgeschoss, die Gemeinschaftsfläche und die Außenanlagen besichtigt werden. Der Mieter der Wohnung im Erdgeschoss hat der Verwendung der Fotos im Gutachten nicht zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	Brauneckstraße 12 in 83661 Lenggries

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Lenggries
Blatt:	7625

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/20, Brauneckstraße 12, Gebäude- und Freifläche zu 1.033 m ²
-------------	--

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Lenggries, Flurstück 1883/22, Nähe Brauneckstraße, Gebäude- und Freifläche zu 173 m²

Erste Abteilung

Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Nießbrauch für Gertraud Maria Egger, geb. Binder, geb. am 02.10.1930; löschar bei Todesnachweis

Lfd. Nr. 2 zu 1: Reallast (Wart und Pflege) für Gertraud Maria Egger, geb. Binder, geb. am 02.10.1930; löschar bei Todesnachweis

Lfd. Nr. 3 zu 1: Auflassungsvormerkung (bedingter Rückübertragungsanspruch) für Gertraud Maria Egger, geb. Binder, geb. am 02.10.1930

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Mit rd. 10.185 Einwohnern, Stand September 2025, ist die Gemeinde Lenggries im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ein Hauptort des Isarwinkels. Südöstlich grenzt die Gemeinde an Österreich, westlich an den Landkreis Garmisch-Partenkirchen und östlich an Miesbach. Lenggries ist ein Luftkurort und liegt im Alpenvorland am Eingang zum Karwendelgebirge.

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen wird durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 2,2 % (BRD 6,1 %, Bayern 3,9 %) im November 2025 geprägt.

Der Ort Lenggries erstreckt sich östlich und westlich der Bundesstraße B13, die von dem rd. 10 km nördlich von Lenggries gelegenen Bad Tölz bis zum rd. 15 km entfernten Sylvensteinspeicher verläuft. Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 243 km² auf einer Höhe von ca. 679 m ü. NHN in einer äußerst reizvollen Landschaft mit sehr hohem Freizeitwert.

Die Gemeinde Lenggries ist von Bad Tölz mit der Regionalbahn in ca. 10 Minuten und mit dem Pkw in rd. 15 Fahrminuten erreicht. Die Fahrzeit nach München beträgt sowohl mit der

Regionalbahn als auch mit dem Pkw etwa 75 Minuten. Der Bahnhof in Lenggries ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur von Lenggries wird als gut beurteilt; Supermärkte für den täglichen Bedarf sowie Gaststätten sind in der Nähe vorhanden. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium sind im Ort zu finden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück wird von der Bundesstraße B13 über die nach Osten führende Isarbrücke, von der die Brauneckstraße weiter Richtung Osten verläuft, erreicht. Die Brauneckstraße ist eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Ortsstraße ohne Gehwege im Bereich des Bewertungsgrundstücks. Die Straße grenzt beidseitig an eingefriedete und begrünte Vorgärten.

Flurstück 1883/20

Das Grundstück, Flurstück 1883/20 mit 1.033 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - beschreibt eine trapezförmige und nahezu ebene Grundstücksform. An der Ostseite grenzt ein mit einem vergleichbaren Mehrfamilienhaus bebautes Nachbargrundstück und an der Nordseite ein mit Reihenhäusern bebautes Nachbargrundstück an. Seine Westseite wird von dem rd. 4 m breiten Flurstück 1883/22 begrenzt und an der Südseite von der Brauneckstraße.

Die Straßenfrontlänge an der Brauneckstraße beträgt ca. 35 m, die Grundstückstiefe ca. 31 m bis ca. 39 m.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer an der Ostseite des Wohnhauses errichteten Garage bebaut. Die Zufahrt zu zur Garage und der Hauszugang erfolgen über die Brauneckstraße. Entlang der Brauneckstraße und der Grundstücksgrenze ist die Grenze mit einem Zaun aus Rundhölzern, die durch massive Stützen geführt sind, eingefriedet. Die Zufahrt zur Garage und zum Wohnhaus ist nicht gesichert, sie wird beidseitig durch eine niedrige Hecke begrenzt; die Fläche ist mit Kleinsteingranit befestigt. Neben der Zufahrt ist eine Aufstellfläche für Mülltonnen angelegt, die von einer Hecke umgeben ist. Die Außenanlagen sind mit Rasen begrünt und mit einigen Bäumen gestaltet sowie entlang der Brauneckstraße mit Büschen bepflanzt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienwohnhäusern; an der gegenüberliegenden Südseite der Brauneckstraße wird eine große Grundstücksfläche als Wiese genutzt.

Flurstück 1883/22

Das Grundstück, Flurstück 1883/22 mit 173 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - beschreibt eine langgestreckte schmale Grundstücksform. Das Flurstück wird an seiner Westseite vom Brunnenwasserbach und an seiner Südseite von der Brauneckstraße begrenzt.

3.3. Erschließung

Die Brauneckstraße ist - nach Angabe des Bauamts - noch nicht als Erschließungsstraße abschließend ausgeführt. Es bedarf hier einer weiteren Prüfung, ob möglicherweise eine Verjährung zur Abrechnung der Erschließungsstraße vorliegt.

Zum Wertermittlungsstichtag kann nicht festgestellt werden, ob evtl. Erschließungskosten zu entrichten sind.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Lenggries vom 15.12.2025 ist das Flurstück Nr. 1883/20 dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für bebaute Grundstücke im Gemeindegebiet Lenggries gelten grundsätzlich die einschlägigen gemeindlichen Satzungen und Verordnungen, insbesondere die Ortsgestaltungssatzung (OGS) sowie die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Das auf dem Grundstück befindliche Mehrfamilienwohnhaus ist gemäß dem vorliegenden Eingabeplan mit Genehmigungsstempel vom 28.06.1965 baurechtlich genehmigt.

Das Flurstück Nr. 1883/22 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und nach schriftlicher Angabe des Bauamts Lenggries ist der Grünstreifen grundsätzlich nicht zu bebauen. Für dieses Grundstück ist der Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. Die Unterhaltungspflicht des Baches obliegt den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Uferflurstücke in eigener Verantwortung. Dieser Verpflichtung ist zwingend nachzukommen, um Stauungen sowie hierdurch verursachte Überschwemmungen zu vermeiden.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.5. Altlastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Bad Tölz - Wolfratshausen vom 12.01.2026 bestehen für die Flurnummern 1883/20 und 1883/22, Brauneckstraße 12, jeweils Gemeinde und Gemarkung Lenggries, keinerlei Einträge im Altlastenkataster, weder als Altlasten noch als altlastenverdächtige Flächen. Anhaltspunkte, die auf ein Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen auf den Grundstücken schließen lassen könnten, sind nicht bekannt.

3.6. Lärmkartierung

Der UmweltAtlas Bayern hat für den Bereich des Bewertungsgrundstücks, das westlich der Bundesstraße B 13 liegt, keine Lärmkartierung erfasst.

3.7. Hochwassergefahr

Das Bewertungsgrundstück liegt lt. Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status 2019) nicht im Gefahrenbereich.

3.8. Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Nettokaltmiete, Baujahr, Energieausweis

Gesamt drei Wohnungen und zwei Garagen.

Die Wohnfläche der 3-Zimmerwohnungen im Erd- und Obergeschoss wurde anhand des vermassten Eingabeplans mit ca. 101,5 m² ermittelt; der Balkon ist zu ½ der Fläche sowie die Terrasse im Erdgeschoss in der Wohnfläche enthalten. Im Eingabeplan ist das ausgebaute Dachgeschoss nicht dargestellt. Das Dachgeschoss konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Die Wohnfläche wird deshalb mit einem pauschalen Ansatz von 60 % der Wohnfläche des Obergeschosses in Ansatz gebracht.

Ein Aufmaß der Wohnfläche ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Der Antragsgegner hat folgende aktuelle Nettokaltmieten schriftlich angegeben:

Wohnung im EG, Nettokaltmiete 1.158 €/Monat einschl. Garagenstellplatz, Mietverhältnis seit 01.09.2008

Wohnung im OG, Nettokaltmiete 1.170 €/Monat einschl. Garagenstellplatz, Mietverhältnis seit 01.11.2007

Wohnung im DG, Nettokaltmiete 970 €/Monat einschl. oberirdischer Stellplatz, Mietverhältnis seit 01.09.2022

Baujahr des Wohnhauses und der Garage 1966, entsprechend dem genehmigten Eingabeplan. Nach Angabe wurde das Wohnhaus etwa 2005 umfassend saniert.

Ein Energieausweis liegt nach schriftlicher Angabe des Antraggegners nicht vor.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Satteldach mit Dachüberständen gedeckt.

Über den Hauseingang an der Gebäudeostseite wird ein Treppenhaus mit einer zweimal viertelgewendelten Treppe, die alle Geschosse erschließt, erreicht. Im Erd- und Obergeschoss ist je eine 3-Zimmerwohnung untergebracht. Die Grundrisse der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss entsprechen sich mit Ausnahme des Balkons im Obergeschoss, der im Erdgeschoss als überdachte Terrasse ausgeführt ist. Der Balkon im Ober- und Dachgeschoss wird durch das auskragende Satteldach gedeckt. Über einen Flur werden zwei nach Westen orientierte Schlafzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse bzw. Balkon erreicht. Eine Wohnküche, ein separates WC und ein Badezimmer sind nach Osten ausgerichtet.

Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, die Raumaufteilung ist nicht bekannt; Im Dachgeschoss ist jedoch ein Balkon vorhanden.

Im Keller sind neben der Übergabestation der Nahwärmeheizung ein Kellerraum für Waschmaschinenaufstellplätze für die Mieter sowie Mieterkeller untergebracht. Die Mieterkeller konnten nicht besichtigt werden; sie sind lt. Plan mit massiven Wänden unterteilt und mit Holztüren ausgeführt. Die Kellerräume werden über Lichtschächte belichtet und belüftet.

Die in Massivbauweise errichtete Garage mit zwei Stellplätzen ist nicht unterkellert und mit einem bitumengedeckten Pultdach gedeckt. Die Garage mit zwei Garagentoren in Blechausführung wird über ein Fenster an der Westseite belichtet. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

Außenwände:	KG, lt. Plan mit Betonaußenwänden, ca. 30 cm Massive Außenwände ab EG
Innenwände:	Massiv, 24 cm bzw. 11,5 cm
Bodenplatte/Decken:	Massive Bodenplatte, massive Decken über den Geschossen
Treppe:	Massive Treppe mit Natursteinbelag an Tritt- und Setzstufe, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf Massive, gestrichene Treppe in den Keller
Dachkonstruktion:	Ziegelgedecktes Kehlbalkendach in Holzkonstruktion (lt. Plan)
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau, es konnte nur die Wohnung im Erdgeschoss besichtigt werden

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen Badezimmer und separates WC raumhoch gefliest Objektwand der Küche gefliest
Bodenbeläge:	Zimmer mit Laminatbelag, Küche und Badezimmer gefliest KG mit Estrichbelag, Heizraum gefliest Ausstattung der Mieterkeller angabegemäß gefliest
Türen:	Hauseingangstüre als Kunststofftür mit Glasfüllung Wohnungseingangs- und Innentüren mit naturholzfurnierten Türblättern in Holzzargen
Fenster:	Erneuerte Kunststoffsprossenfenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung; Südseite mit Kunststoffrollos Kunststofffenster im Keller
Elektroinstallation:	Die Elektro- und Sanitärinstallation entsprechen dem Sanierungsjahr Gegensprechanlagen sind vorhanden.
Sanitärinstallation:	EG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken Separates WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken Waschmaschinenanschlüsse im Keller
Heizung:	Nahwärme, die mit Pelletheizung betrieben wird; die Räume werden über Radiatoren beheizt; Badezimmer mit Handtuchtrockner
Küchenmöblierung:	Mietereigen

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Mehrfamilienwohnhaus vermittelt einen sehr gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Nach Angabe des Mieters und des Antragsgegners wurde das Mehrfamilienwohnhaus vor etwa 20 Jahren umfassend saniert. Der Ausstattungsstandard der besichtigten Wohnung im Erdgeschoss wird als gut beurteilt; die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand; Mängel wurden nicht genannt.

Folgender baulicher Zustand wurde durch den Antragsteller genannt und konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- 2023, Hagelschaden an der West- und Nordfassade, an der Dachdeckung und an den Kaminen. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet, jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag nicht saniert.

4.5. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Lenggries liegt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und befindet sich im sogenannten Isarwinkel zwischen Bad Tölz und Wallgau. Sie ist durch eine landschaftlich ansprechende Lage vom Voralpenland zu den Bayerischen Alpen geprägt.

Die Makrolage ist als gut bis sehr gut zu bewerten. Lenggries liegt ca. 60 km südlich der Landeshauptstadt München und ist sowohl überregional als auch regional verkehrlich angebunden. Die Erreichbarkeit erfolgt über die Bundesstraße B13 sowie über den schienengebundenen Personennahverkehr (Regionalbahn) mit direkter Verbindung in Richtung Bad Tölz und München. Damit ist der Standort auch für Berufspendler grundsätzlich geeignet.

Die Mikrolage innerhalb des Gemeindegebiets ist überwiegend durch eine ruhige Lage für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet. Die Infrastruktur ist als gut einzustufen. Im Ortskern stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Einzelhandel, gastronomische Betriebe sowie medizinische Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Darüber hinaus sind Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Der Freizeit- und Erholungswert ist aufgrund der Lage als hoch zu bewerten. Die Nähe zur Isar, zu ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen sowie zum Brauneck-Skigebiet bietet ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dies stellt einen wesentlichen positiven Standortfaktor dar.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV 21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für das Mehrfamilienwohnhaus wird als Berechnungsgrundlage der marktüblich erzielbare Ertrag herangezogen. Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

6. Ertragswertverfahren

6.1. Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags zuzüglich des ermittelten Bodenwerts zusammen; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert zusammen.

Rohertrag, Reinertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge sind der Ertragswertermittlung die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich jährlichen Kosten zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Kapitalisierung und Abzinsung

Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes anhand der Berechnungsvorschrift gemäß § 27 - 34 ImmoWert21 ermittelt.

6.2. Ableitung des Ertragswerts

Nach aktuellen Auswertungen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Lenggries bei ca. 12,5 €/m² – 13,7 €/m². Die tatsächliche Nettokaltmiete der Wohnungen im EG und OG liegt unter der durchschnittlichen Marktmiete und könnte entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten angepasst werden. Die Wohnung im Erdgeschoss, die neben der Terrasse Zugang zum Garten besitzt und bei der ein Garagenstellplatz in der Nettokaltmiete von 11,41 €/m² enthalten ist, könnte um 15 % erhöht werden. Die Wohnung im Obergeschoss, in deren Nettokaltmiete von 11,53 €/m² ein Garagenstellplatz enthalten ist, könnte um 15 % erhöht werden. Für die Ertragswertermittlung wird die angepasste Nettokaltmiete in Ansatz gebracht.

			monatlich	jährlich
EG	101,50 m ²	à 13,12 €/m ²	1.332 €	15.984 €
OG	101,50 m ²	à 13,26 €/m ²	1.346 €	16.152 €
DG	60,90 m ²	à 15,93 €/m ²	970 €	11.640 €
Garagen	2 Stpl.			

Summe Wohnfläche	rd. 264 m²		3.648 €	43.776 €
Betriebskosten gem. Anl. 3 ImmoWertV				
Instandhaltungskosten				
Wohnfläche	264 m ²	à 14 €/m ²	-3.696 €	
Garagenstellplätze	2 Stpl.	à 106 €/m ²	-212 €	
Verwaltungskosten				
Wohnungen	3 Einheiten	à 359 €/m ²	-1.077 €	
Mietausfallwagnis				
Wohnen/Garagen	43.776 €	2,0%	-876 €	
Gesamt Bewirtschaftungskosten				-5.861 €
Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von:				37.915 €
Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt keinen Liegenschaftszins. Der IVD ermittelt für kleine Mehrfamilienwohnhäuser eine Zinsspanne von 2,5 % bis 5,5 %. Für das Mehrfamilienwohnhaus in guter Lage und einem geringen wirtschaftlichen Risiko wird ein Liegenschaftszins im unteren Bereich der Spanne als angemessen erachtet.				
Liegenschaftszins		2,50 %		
Somit ergibt sich eine Verzinsung des Bodenwerts in Höhe von:				
2,50 % Liegenschaftszins aus:	1.069.155 €			-26.729 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				11.186 €
Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie				
Urspr. Baujahr		80 Jahre		
Alter		1966		
		59		
Die Restnutzungsdauer wird anhand der Modernisierungselemente ermittelt, die mit 13 Punkten einen überwiegenden Modernisierungsgrad definieren. Als Restnutzungsdauer werden rd. 47 Jahre - entspr. der ImmoWertV, Ermittlung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht.				
		47 Jahre		
Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.				
Reinertragsanteil	11.186 €			
Vervielfältiger	x 27,47			
Ertragswert				307.279 €

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

7.1.1. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bad Tölz – Wolfratshausen liegt lediglich ein aktueller Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks vor. Für dieses Grundstück besteht gemäß Angaben des Gutachterausschusses eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten einschließlich zugehöriger Stellplätze.

Das Vergleichsgrundstück ist flächenmäßig kleiner, weist jedoch eine hinsichtlich der Lage vergleichbare Situation auf. Der erzielte Kaufpreis liegt rund 30 % über dem maßgeblichen Bodenrichtwert. Aufgrund der geringeren Grundstücksgröße und der damit verbundenen deutlich höheren baulichen Ausnutzung gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist der Vergleich nur eingeschränkt heranziehbar; der Bodenwert ist grundsätzlich von mehreren Verkäufen abzuleiten.

Für das zu bewertende Grundstück wird der Bodenrichtwert daher unter Berücksichtigung des geringeren Maßes der baulichen Nutzung mit einem angemessenen Zuschlag sachgerecht angepasst.

7.1.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen für den Bereich der Gemeinde Lenggries, westlich der Isar, ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ), einen Bodenrichtwert von 900 €/m² ermittelt.

7.1.3. Bodenwert Flurstück 1883/20

Grundstück Flurstück 1883/20 1.033 m²

Bodenrichtwert der Zone 15001010, westlich der Isar, ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) 900 €/m²

Der Bodenrichtwert wird an die Wertsteigerung, die aus dem vorliegenden Vergleichspreis hervorgeht, nach sachverständigem Ermessen wie folgt angepasst:

900 €/m² zzgl. 15,0 % = 1.035 m²

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

1.033 m² x 1.035 €/m² = 1.069.155 €

Bodenwert, Flurstück 1883/20 1.069.155 €

7.1.4. Bodenwert Flurstück 1883/22

Grundstück Flurstück 1883/22 173 m²

An die Wertentwicklung angepasster Bodenwert 1.035 €/m²

Das Flurstück 1883/22 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Nach Auskunft der Gemeinde Lenggries darf der "Gewässerschutzstreifen" nicht bebaut werden und wird für die Bodenwertermittlung als hausnahes Gartenland bewertet.

Das Flurstück 1883/22 liegt zwischen Brunnenwasserbach und Flurstück 1883/20 und ist lt. Bauamt ein Gewässerschutzstreifen; die Unterhaltungspflicht des Baches wird von der Gemeinde Lenggries wie folgt angegeben: „die Unterhaltungspflicht unterliegt allen Eigentümern der Uferflurstücke in Eigenverantwortung. Dieser Verpflichtung ist von den Eigentümern unbedingt nachzukommen um Stauungen und dadurch bedingte Überschwemmungen zu vermeiden.“

Das Flurstück ist funktional in den Garten des Wohngrundstücks integriert und wird als hausnahes Gartenland bewertet. Nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ist für derartige Flächen im Regelfall ein Wertansatz in einer Bandbreite von etwa 10 % bis 40 % des ermittelten Bodenrichtwertes für baureifes Land anzusetzen. Die konkrete Einstufung erfolgt nach sachverständigem Ermessen und ist insbesondere von der Größe, der Lage sowie der tatsächlichen Nutzbarkeit der Fläche abhängig.

Das vorliegende, vergleichsweise kleine Flurstück, erweitert den bereits großzügig bemessenen Gartenbereich. Aufgrund seiner guten Lage und der insgesamt guten Nutzbarkeit ist es positiv zu beurteilen. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche dem Gewässerschutzstreifen unterliegt. Zudem obliegt die Unterhaltungspflicht des angrenzenden Baches den jeweiligen Eigentümern der Uferflurstücke in eigener Verantwortung.

Unter Würdigung der vorgenannten Rahmenbedingungen wird für das Bewertungsflurstück ein Wertansatz in Höhe von 30 % des Baulandwertes als angemessen erachtet.

$$1.035 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 30,0 \% \quad = \quad 311 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

$$173 \text{ m}^2 \quad \times \quad 311 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 53.803 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 1883/22

53.803 €

rd. 50.000 €

7.2. Zusammenstellung

Ertragswert **307.279 €**

Bodenwert, Flurstück 1883/20 1.069.155 €

Vorläufiger Ertragswert **1.376.434 €**

7.3. Anpassung an die Marktlage

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, diese können aber deutlich davon abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

2023, Hagelschaden an den Fassaden, an der Dachdeckung und an den Kaminen. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet, jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag nicht saniert. Es ist rechtlich zu klären, ob der Versicherungsschaden auch im Rahmen einer Zwangsversteigerung beglichen wird. Für die Bewertung wird der Schaden überschlägig ermittelt und in Abzug gebracht.

Nord- und Westfassade, Fassadenanstrich inkl. notwendiger Vorarbeiten kleinerer Reparaturen und Gerüst ca. 50 €/m²

$$155 \text{ m}^2 \quad 50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad -7.750 \text{ €}$$

Reparaturarbeiten am Dach und Kamin	pauschal	-1.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-8.750 €

7.5. Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	1.376.434 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-8.750 €
Ertragswert	1.367.684 €
	rd. 1.370.000 €

7.6. Plausibilisierung

Aus dem Ertragswert wird folgender Wert pro m² Wohnfläche ermittelt:

	Ertragswert	Wohnfläche		
Daraus ergibt sich ein				
Wert pro m ² Wohnfläche:	rd. 1.370.000 €	/ 264 m ²	=	rd. 5.190 €/m²

Daraus ergibt sich ein Wert von rund **5.190 €/m² Wohnfläche**.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden zwei Vergleichspreise von mit Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken benannt:

Datum	Kaufpreis	Typ	Grundstück	Wohnfläche	Modernisierung	Preis/m ² Wfl.
Mai 2023	1.030.000 €	2-Fam.	814 m ²	210,00 m ²	zum Teil	rd. 4.905 €/m²
Aug-24	1.200.000 €	2-Fam.	1.137 m ²	296,00 m ²	nein	rd. 4.054 €/m²

Die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche der herangezogenen Vergleichsobjekte liegen damit in einer Bandbreite von rund 6 % bis etwa 28 % unter dem für das Bewertungsobjekt abgeleiteten Wert.

Die Vergleichsobjekte weisen zwar ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Baujahr auf, unterscheiden sich jedoch deutlich hinsichtlich des baulichen Zustands und des Modernisierungsgrades. Während beim Bewertungsobjekt ein zeitgemäßer Ausstattungs- und Erhaltungszustand zugrunde gelegt wurde, wurden bei den Vergleichsobjekten entweder keine oder lediglich teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die festgestellten Abweichungen der Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche sind daher im Wesentlichen auf den geringeren Modernisierungs- und Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund erscheint der für das Bewertungsobjekt ermittelte Ertragswert unter Berücksichtigung der wertrelevanten Unterschiede als plausibel, marktgerecht und angemessen.

8. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Flurstücks 1883/20, Gemarkung Lenggries, Brauneckstraße 12 in 83661 Lenggries, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 12. November 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

1.370.000 EURO

(in Worten: eine Million dreihundertsiebzigtausend EURO) festgestellt.

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 1883/22, Gemarkung Lenggries, Brauneckstraße in 83661 Lenggries, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 12. November 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

50.000 EURO

(in Worten: fünfzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 22. Januar 2026, geändert am 23. März 2026



Jutta Schmidt-Ferner

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