



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung
einer Doppelgarage und eines Carports, Flurstücke 976, 977/3, 975, 975/1
Gemarkung Greiling im Sonnental 17 in 83677 Greiling



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 08. Juli 2025
Geändert am 03. März 2026, gefertigt am 29. Juli 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 11 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Erschließung	7
3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.5.	Altlastenaukunft	8
3.6.	Beurteilung der Lage	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis	8
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.3.	Baubeschreibung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	11
4.5.	Gesamtbeurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	12
6.	Sachwert	13
6.1.	Erläuterungen	13
6.2.	Sachwertermittlung	14
7.	Bodenwert	16
7.1.	Erläuterungen	16
7.2.	Bodenrichtwert	16
7.3.	Ableitung des Bodenwerts	17
8.	Verkehrswert	20

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Flächennutzungsplan, Wohnhaus Erdgeschossgrundriss,
Anlage 4 bis 5	Wohnhaus Untergeschossgrundrisse, Schnitt, Doppelgarage Erdgeschoss
Anlage 6	Doppelgarage Kellergeschoss, Gebäudestandard
Anlage 7 bis 8	Flächenberechnungen
Anlage 9 bis 11	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

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

Aktenzeichen: 2 K 2/24

Beweisbeschluss vom
26.11.2024: Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Greiling, Flurstücke 976, 977/3, 975, 975/1, Sonnentäl 17 zu schätzen.

Gemäß Auskunft des Amtsgericht Wolfratshausen vom 03.03.2026 sind die Flurstücke bewertungsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln.

Wertermittlungsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung, 08. Juli 2025
Qualitätsstichtag:

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 28.11.2024, Band 23, Blatt 760

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs- und Ortsplan
- Lageplan vom 24.06.2025
- Eingabepan, Eingangsstempel vom 25.10.2016
- Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern
- Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.07.2025
- Auskunft zu Erschließungskosten, Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- ivd Marktberichte
- 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 Dienstag, den 08.07.2025 um 09:00 Uhr statt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten anwesend. Das Grundstück konnte nur von der Straße und das Wohnhaus, die Doppelgarage und der Carport konnten nur, soweit dies von der Straße bzw. dem Schotterweg aus möglich war, von außen besichtigt werden. Die Sachverständige hat das Wohnhaus im Rahmen einer Gutachtenerstattung im Jahr 2008 besichtigt. Bauliche Veränderungen und der Ausstattungsstandard zum Wertermittlungstichtag sind der Sachverständigen jedoch nicht bekannt.

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:	Sonnental 17 in 83677 Greiling

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Greiling
Band / Blatt:	23 / 760

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 6 zu 5:	Gemarkung Greiling, Flurstück 976, Gebäude- und Freifläche zu 1.227 m ² Flurstück 977/3, Am Mühlreiterweg: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche zu 796 m ²
Lfd. Nr. 6 zu 6:	Flurstück 975, Sonnentäl 17, Gebäude- und Freifläche zu 2.274 m ² Flurstück 975/1, Nähe Sonnentäl, Gebäude- und Freifläche zu 145 m ²

Erste Abteilung

Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 6 zu 6:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 2/24)
------------------	---

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. 1.463 Einwohnern, Stand Dezember 2024, gehört die Gemeinde Greiling zur Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Greiling liegt im oberbayerischen Voralpenland, ca. 4 km östlich von Bad Tölz, rd. 25 km südöstlich von Wolfratshausen und rd. 55 km südlich von München. Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7,66 km² und liegt in einer äußerst reizvollen Landschaft mit sehr hohem Freizeitwert.

Die Gemeinde Greiling ist von München in ca. 60 Minuten über die Autobahn A 8 München-Salzburg und über die Bundesstraße B 13, Ausfahrt Holzkirchen erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Greiling über eine mehrmals täglich, jedoch unregelmäßig verkehrende Busverbindung mit Bad Tölz und Holzkirchen verbunden; von Holzkirchen besteht Anschluss an die Bayerische Regionalbahn. Grund- und Mittelschule sind in Gaißach und ein Gymnasium ist in Reichersbeuern vorhanden; weiterführende Schulen sind in Bad Tölz mit dem Bus erreichbar. Die Infrastruktur Greilings entspricht seiner Ortsgröße, es gibt nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einen Kindergarten in der Nähe.

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

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück wird von der Bundesstraße B472 über die nach Nordosten abzweigende Tölzer Straße, die Ortsdurchfahrtsstraße von Greiling, und über den nach Süden abzweigenden Mühlweg erreicht. Sonnentäl 17 liegt an der Südseite der Straße. Das nach Süden geneigte Grundstück besteht aus den Flurstücken 976, 977/3, 975 und 975/1, die in Nord-südrichtung eine langgestreckte Grundstückform beschreiben und aneinandergrenzen. Die südliche Grundstücksgrenze ist nur durch einen rd. 30 m schmalen Streifen von der B472, der stark befahrenen Bundesstraße Bad Tölz-Miesbach, getrennt, sodass der Verkehrslärm auf dem Grundstück laut und störend zu hören ist. Die Entfernung zwischen dem Gebäude und der Bundesstraße beträgt ca. 88 m. Die Straße Sonnentäl ist eine verkehrsarme, schmale Nebenstraße ohne Gehwege, die nur dem Anliegerverkehr dient und durch Verkehr nicht belastet wird.

Das **Flurstück 975**, mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 2.274 m², fällt von der Straße nach Süden ab. Es besitzt einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt, der an der Nordostseite entlang der Gebäudefassade verspringt. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 22 m, die Grundstückstiefe ca. 79 m. Es ist in seinem nördlichen Bereich mit einem Wohnhaus mit Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Der offene Vorplatz der im Zusammenhang genutzten Flurstücke 975 und 975/1 ist mit Kleinsteinpflaster über die gesamte Hausbreite bis zur Garage befestigt und wird als Stellfläche für Pkws genutzt. Eine Metallgittertüre führt zum Hauseingang, ein Metallgitter-Geländer sichert den Höhengsprung zum tiefer liegenden Eingang in das Untergeschoss, zu dem eine frei zugängliche, geschwungene Treppe hinabführt. An der Nordwestecke des Grundstücks befindet sich der separate Zugang zur Einliegerwohnung mit Terrasse. Das Flurstück 975 ist an seiner Westgrenze mit Maschendraht eingefriedet, der durch dichte Büsche nahezu vollständig verdeckt wird. Die nach Süden fallende Gartenfläche ist mit Rasen begrünt; der Garten konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Der Garten bietet auf Grund seiner Größe und Anlage einen schönen Anblick, sein Nutzwert ist jedoch durch die Lärmimmission der befahrenen Bundesstraße stark beeinträchtigt.

Das **Flurstück 975/1**, mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 145 m², ist nahezu eben. Es besitzt einen L-förmigen Zuschnitt, der an seiner Westseite entlang der Gebäudefassade des Wohnhauses verspringt. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 11 m, die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 10 m und ca. 21 m. Das Flurstück ist mit einer unterkellerten Doppelgarage bebaut, wobei die Zufahrt zur Garage und ein Teil des Baukörpers auf dem Flurstück 975/1 liegen.

Das **Flurstück 976**, mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 1.227 m², fällt von der Straße nach Süden ab. Es besitzt einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt mit einer leicht schräg verlaufenden östlichen Grenze. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 16 m, die Grundstückstiefe ca. 117 m. Die Erschließung des Kellers der Garage liegt auf dem Flurstück 976. Eine mit Schotter befestigte Zufahrt führt von der Straße in einem Bogen zur Südseite der Garage, deren Keller über die Südseite erschlossen wird. Die Gartenfläche wird im Zusammenhang mit den Flurstücken 975 und 977/3 genutzt.

Das **Flurstück 977/3**, mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 796 m², fällt nach Süden ab. Es besitzt einen schmalen und langgestreckten, nahezu rechtwinkligen Zuschnitt mit einer spitz zulaufenden und dem Straßenverlauf folgenden nördlichen Grenze, die durch einen ca. 3 m breiten und ca. 4 m tiefen Einschnitt unterbrochen ist. Die Nutzung des Einschnitts ist nicht ersichtlich. Das Grundstück ist in seinem nördlichen Bereich mit einem Carport für zwei Stellplätze bebaut. Die Zufahrt zum Carport erfolgt über das westliche Flurstück 976. Die bebaute Fläche und die Zufahrtsfläche auf Flurstück 976 sind von der Straße aus eben angelegt. Das Grundstück fällt erst nach dem Carport steil ab; das Gefälle wird durch Betonblöcke abgetrept. Das Flurstück ist an seiner Ostgrenze mit einem groben Holzbohlenzaun eingefriedet. Die nach Süden fallende Gartenfläche ist mit Rasen begrünt, der Garten konnte nur von der Straße aus besichtigt werden.

Die nähere Umgebung ist durch großzügige Grundstücke geprägt, die zumeist mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut sind. Das östlich angrenzende Flurstück wird gewerblich genutzt. Südlich der Bundesstraße sind landwirtschaftlich genutzte Felder.

3.3. Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Nach Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern sind die Erschließungsbeiträge beglichen. Die Straße ist öffentlich gewidmet.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern vom 07.01.2026 existiert für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein Flächennutzungsplan, der seit 11.03.1999 wirksam ist und die Flurstücke des Bewertungsgrundstücks in ihrem nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich als Grünland darstellt (s. Anlage). Ein Bebauungsplan existiert nicht, so dass sich die Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB richtet. Die Baulandflächen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan herauszumessen. Nach Auskunft des zuständigen Bauamts ist als Baulandfläche die rückwärtige Gebäudekante zzgl. einer Abstandsfläche etwa anzusetzen.

Das Einfamilienwohnhaus samt Einliegerwohnung und Doppelgarage ist - entsprechend den vorliegenden Eingabeplänen – zum Wertermittlungstichtag genehmigt. Für den

Carport auf dem Flurstück 977/3 liegt keine Baugenehmigung vor, vermutlich handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben.

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 23.07.2025 sind die Grundstücke Fl.Nrn. 975, 975/1, 976 und 977/3 Gemarkung Greiling (Sonnental 17, 83677 Greiling) weder als Altlasten noch als altlastverdächtige Flächen im Kataster geführt. Zudem sind keine Hinweise bekannt, die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung begründen würden. Diese Auskunft entspricht dem derzeitigen Kenntnisstand.

3.6. Beurteilung der Lage

Das Grundstück besitzt eine ländliche Lage in einem Wohngebiet, das durch großzügige Grundstückszuschnitte geprägt ist. Durch die Lage nahe der stark befahrenen Bundesstraße Bad Tölz-Miesbach werden die Flurstücke deutlich durch die Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Die Lage wird als einfache bis durchschnittliche Wohnlage beurteilt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis

Nutzungsart

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden; es wurde als Einfamilienwohnhaus mit Wohnflächen im Keller genehmigt, die der Bewertung zugrunde gelegt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden anhand des Klingelschilds vier Mieter und ein Mieter mit Zugang zur „Einliegerwohnung“ festgestellt.

Baujahr

Das Gebäude wurde im Jahre 1960 baurechtlich genehmigt und errichtet; der Neubau der Doppelgarage wurde am 13.01.1997 genehmigt. Das Baujahr des Carports auf Flurstück 977/3 ist nicht bekannt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche im Unter-, Erd-, und Dachgeschoss wird mit ca. 226,40 m², die der Einliegerwohnung im Untergeschoss wird mit ca. 66,40 m² anhand des Eingabeplans ermittelt.

Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Miete

Zur Vermietung liegt keine Auskunft vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen**Wohnhaus**

Die Beschreibung erfolgt anhand einer Besichtigung im Jahr 2008.

Das Wohngebäude in Massivbauweise ist in einer Hanglage errichtet und besitzt zueinander versetzte Ebenen (Splitlevel), die der Hangneigung folgen. Bedingt durch den Gebäudeversprung und der Splitlevel-Bauweise liegt das Dach des östlichen Gebäudeteils tiefer. Die Eingangsebene des Gebäudes wird von Osten über das Straßenniveau erschlossen. Der Hauseingang wird durch das auskragende Dach überdeckt. Über einen Windfang gelangt man in die Küche, die zu einem innen liegenden Flur führt. Die im Grundriss dargestellte Abstellkammer der Küche ist nicht ausgeführt. Über den Flur werden das nach Norden orientierte Bad, ein Kinderzimmer mit Nord- und Westausrichtung sowie das Elternschlafzimmer erreicht. Das dem Wohnzimmer räumlich zugeordnete Esszimmer mit Balkonzugang und Südorientierung wird auch über den Flur erschlossen. Die untere Ebene, die etwa ein halbes Geschoss tiefer liegt, führt vom Flur zu einem Wohnraum, einem Gäste-WC, zwei Räumen mit Ostausrichtung, einer davon als gefangener Raum mit zusätzlichem Südfenster. Der tieferliegende Wohnraum ist räumlich durch eine Differenzterasse mit dem höher liegenden Esszimmer verbunden. Das Treppenhaus bietet eine direkte Anbindung an den Windfang auf der Eingangsebene sowie in das teilausgebaute Dachgeschoss bzw. Untergeschoss.

Im Untergeschoss des nördlichen, höher liegenden Bauteils, sind in dem Bereich der ehem. Garage ein gefangener Heizungs- und ein Hauswirtschaftsraum vorhanden. Eine halbe Etage tiefer erschließt ein Flur einen Kellerraum und den ehem. Trockenraum, von dem zwei weitere Räume, jeweils als gefangene Räume abgehen; diese drei Räume besitzen Wohnraumqualität. Vom westlichen dieser drei Räume gelangt man in den Garten.

Im Untergeschoss des westlichen, höher liegenden Gebäudebereichs ist eine Einliegerwohnung eingerichtet. Erreicht wird die Wohnung über einen separaten Eingang, der über eine Treppe entlang der Westfassade erreicht wird. Die Wohnung wird über den nach Süden orientierten Wohnraum betreten. Über den Wohnraum wird der Flur erreicht; dieser führt zur Küche und zum Bad, die beide über Lichtschächte belichtet und belüftet werden. In der Küche ist noch ein kleines Küchenfenster unter der Zimmerdecke vorhanden, sowie

ein Schlafrum, der wie der Wohnraum nach Süden ausgerichtet ist und über ein normales Zimmerfenster belichtet wird.

Für das Dachgeschoss liegt kein Grundriss vor. Der östliche, ausgebaute Bereich verfügt über ein über einen Flur erschlossenes Schlafzimmer, das aufgrund der Dachschrägen in seiner lichten Höhe eingeschränkt ist, sowie über ein Duschbad. Eine halbe Etage höher befindet sich über dem westlichen Gebäudebereich der unausgebaute Speicher (Stand 2008). Inwieweit dieser zum Wertermittlungsstichtag ausgebaut war, ist nicht bekannt. Zum Wertermittlungsstichtag wurden jedoch ein Giebelfenster sowie Dachflächenfenster ergänzt.

Östlich des Gebäudes befindet sich die Doppelgarage mit Satteldach und Untergeschoss, die nicht von innen besichtigt werden konnte.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

Wände:	Massive Außen- und Innenwände
Decken:	Massivdecken
Treppen:	Betontreppe mit Trittstufen in Holz und Metallstäbchengeländer
Dachkonstruktion:	Pfannengedeckte Satteldächer in Holzkonstruktion mit Dachüberständen
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden; eine Beschreibung des Ausstattungsstandards kann nicht erstellt werden. Aus der Besichtigung im Jahr 2008 ist bekannt, dass das Wohnhaus 1994 saniert wurde und die Kunststofffenster nach Angabe 1994 erneuert wurden.

Nach schriftlicher Angabe des Kaminkehrermeisters besitzt das Wohnhaus eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden über Radiatoren beheizt.

Doppelgarage und Carport

Doppelgarage: Laut Planunterlagen massives, voll unterkellertes Gebäude; der Keller springt an seiner Westseite vor das Erdgeschoss. Die Doppelgarage ist mit zwei getrennten Metallschwingtoren, zwei Fenstern an der Südfassade und zwei Fenstern an der Ostfassade ausgeführt. Die Garage ist mit einem Satteldach in Holzkonstruktionsbauweise, das an der Westseite weit auskragt und durch Holzstützen gehalten ist, sowie mit auskragenden Dachüberständen errichtet.

Carport: Zum Carport liegen keine Planunterlagen vor; die Beschreibung resultiert aus der Ortsbesichtigung.

In Holzkonstruktionsbauweise errichteter Carport für zwei Kfz-Stellplätze. An der Rückseite führt eine Tür zu einem Nebenraum. Holzständerbauweise mit einem Satteldach als Pfettendach mit umlaufend auskragenden Dachüberständen. Die Wände sind mit Holzbrettern verschalt; als Boden ist eine kiesgebundene Fläche ausgeführt.

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 Wohnhaus wurde 1994 umfassend saniert. Nach Angaben des Antragstellers erfolgte in den Jahren 2024/2025 eine Sanierung der Dachdeckung einschließlich Wärmedämmung, der Dachflächenfenster, der Fenster an der Westseite sowie der Einliegerwohnung.

4.5. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Greiling liegt im Bayerischen Oberland, nahe der Kurstadt Bad Tölz. Das Gebiet wird durch die Tölzer Moorachse geprägt, ein rund 30 km langes Feuchtgebietsband mit Hoch- und Niedermooren. Südlich von Bad Tölz bilden die Berge Blomberg, Brauneck, Benediktenwand und das weiter entfernt gelegene Karwendelgebirge ein eindrucksvolles Panorama.

Das Bewertungsobjekt liegt in der zum Teil noch landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Greiling, östlich von Bad Tölz. Die Infrastruktur ist aufgrund der ländlichen Lage sehr einfach. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen, Ärzte und Apotheken sind mit dem Bus oder Pkw zu erreichen.

Die Hanglage der zusammenhängenden Flurstücke an der Südseite der Straße und der sehr tiefe Garten bieten auf Grund ihrer Größe einen schönen Anblick; die Lage wird jedoch durch die Lärmimmission der befahrenen Bundesstraße stark beeinträchtigt.

Das Wohnhaus, die Doppelgarage und der Carport vermitteln von außen einen gepflegten und instand gehaltenen Eindruck; die Instandhaltung und der Ausstattungsstandard des Wohnhauses können nicht beurteilt werden.

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.

Der Verkehrswert des Wohnhauses, dessen Nutzung als Ein- oder als Mehrfamilienwohnhaus nicht bekannt ist, wird aufgrund dessen vom Sachwert abgeleitet.

6. Sachwert

6.1. Erläuterungen

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten (NHK 2010) abzgl. der Alterswertminderung. In diesem Wertermittlungsverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden die gewöhnlichen Normalherstellungskosten NHK 2010 je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit und der jeweiligen Gebäudeart zugrunde gelegt. In den Normalherstellungskosten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten enthalten. Die NHK 2010 unterscheiden für freistehende Einfamilienwohnhäuser fünf Gebäudestandardstufen (1 bis 5), wobei die Stufe eins dem einfachsten und die Stufe fünf dem höchsten Standard entspricht. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend seiner Ausstattungsmerkmale wie Qualität, der verwendeten Materialien und energetischen Eigenschaften zu qualifizieren. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert. Besondere Bauteile wie Außentrepfen, Kellerlichtschächte usw. sind ggf. separat zu erfassen.

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungsstichtages umzurechnen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt keine Sachwertfaktoren; es wird das Berechnungsmodell des Gutachterausschusses der LH München herangezogen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für das II. Quartal 2025 für Wohngebäude insgesamt 133,6 Punkte, bezogen auf die Basis 2015 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,884.

Entsprechend dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses der LH München ist der gewichtete Kostenkennwert mit dem Regionalfaktor für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen der BKI-Baukosten 2025 (entsprechend dem Bewertungsstichtag) anzupassen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus der technisch-wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

Marktanpassung

Der Sachwert ist anhand von Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, anzupassen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Soweit die objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch nicht berücksichtigt wurden und es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen, sind diese nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen. Dazu gehört unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6.2. Sachwertermittlung

Nach Angaben des Antragstellers wurden die Dachdeckung samt Wärmedämmung, die Fenster an der Westseite und die Dachflächenfenster erneuert. Die Einliegerwohnung wurde nach Angabe saniert. Die angegebenen Sanierungen verlängern die Restnutzungsdauer des Wohnhauses.

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart entspr. NHK 2010

	ermittelter Kosten-	
	kennwert	
Einfamilienwohnhaus, UG, EG, ausgebautes DG		781 €/m ²
Stichtag		08.07.2025
Baujahr		1960
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		rd. 537 m ²
Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010		
Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)	781 €/m ²	
Regionalfaktor	x 1,225	
Baukostenindex (2021) zum Stichtag II Quartal 2025	x 1,884	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	rd. 1.802 €/m ² /BGF	967.674 €
Besondere Bauteile, Anschaffungswert		
Besondere Bauteile wie Lichtschächte etc. werden pauschal mit einem Ansatz von den Herstellungskosten geschätzt	2 %	19.353 €
Summe besondere Bauteile		19.353 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile		987.027 €
Alterswertminderung		
Baujahr	1960	
Alter	65 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Unter Berücksichtigung der Sanierung im Jahr 1994 sowie der aktuellen Modernisierungsmaßnahmen wird für das Wohnhaus mit einer Standardstufe von 2 bis 3 die Restnutzungsdauer entsprechend der Sachwertrichtlinie unter Ansatz einer überwiegen- den Modernisierung ermittelt.	rd. 40 Jahre	
Lineare Alterswertminderung	50 %	-493.514 €

Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus**493.513 €****Doppelgarage**

Gebäudeart entspr. NHK 2010

	ermittelter Kosten-	
	kennwert	485 €/m ²
Doppelgarage, Standardstufe 4		
Stichtag		08.07.2025
Baujahr		1997
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		rd. 117 m ²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010

Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)

485 €/m²

Regionalfaktor

x 1,225

Baukostenindex (2021) zum Stichtag II Quartal 2025

x 1,884

Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag rd. 1.119 €/m²/BGF 130.923 €

Besondere Bauteile, Anschaffungswert

Weit auskragende Überdachung

pauschal

5.000 €

Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile

135.923 €

Alterswertminderung

Baujahr

1997

Alter

28 Jahre

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Restnutzungsdauer für Garagen

rd. 32 Jahre

Lineare Alterswertminderung**47 %****-63.884 €****Vorläufiger Gebäudesachwert Doppelgarage****72.039 €****Carport**

Gebäudeart entspr. NHK 2010

	ermittelter Kosten-	
	kennwert	245 €/m ²
Carport, Standardstufe 3		
Stichtag		08.07.2025
Baujahr, angenommen		2010
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		rd. 51 m ²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010

Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)

245 €/m²

Regionalfaktor

x 1,225

Baukostenindex (2021) zum Stichtag II Quartal 2025

x 1,884

Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag rd. 565 €/m²/BGF **28.815 €**

Besondere Bauteile, Anschaffungswert

keine

Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile	28.815 €
---	-----------------

Alterswertminderung

Baujahr

2010

Alter

15 Jahre

Gesamtnutzungsdauer für Garagen

60 Jahre

Für den Carport, dessen Baujahr nicht bekannt ist, wird folgende Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht:

rd. 45 Jahre

Lineare Alterswertminderung**25 %****-7.204 €****Vorläufiger Gebäudesachwert Carport****21.611 €****Zusammenstellung Gebäudesachwerte**

Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus

493.513 €

Vorläufiger Gebäudesachwert Doppelgarage

72.039 €

Vorläufiger Gebäudesachwert Carport

21.611 €

Summe Gebäudewerte**587.163 €****Außenanlagen**

Bei einer üblichen Spanne von 4 % bis 8 % wird wegen der Hanglage der obere Wert als angemessen erachtet und angesetzt

8 %

Außenanlagen**46.973 €****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.

7.2. Bodenrichtwert

Nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bad Tölz – Wolfratshausen liegen keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in Greiling vor. Der Bodenwert wird vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen für den Bereich der Gemeinde Greiling, für Lagen an Bundesstraßen oder mit vergleichbarer Immissionsbelastung, einen Bodenrichtwert von 800 €/m² ermittelt. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist nicht ausgewiesen. Der Bodenrichtwert wird für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass für Gartenland der Wertansatz dieser Fläche, je nach Größe, Lage und Nutzbarkeit üblicherweise zwischen 10 % bis 40 % des ermittelten Bodenwertansatzes der Baulandfläche beträgt.

Das zu bewertende Gartenland ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche definiert. Es weist eine Hanglage aus und ist im Verhältnis zum angrenzenden Bauland sehr groß. Aufgrund dessen wird für die Bodenwertermittlung der untere Wert der Spanne als angemessen erachtet.

7.3. Ableitung des Bodenwerts

Flurstück 975	2.274 m ²
Flurstück 975/1	145 m ²
Flurstück 976	1.227 m ²
Flurstück 977/3	796 m ²
Summe Grundstücksfläche	4.442 m²

Bodenrichtwert für Baulandflächen, Gemarkung Greiling zum 01.01.2024	800 €/m ²
--	----------------------

Die Hanglage des Grundstücks wird mit einem Abschlag berücksichtigt, um der erschwerten, aufwändigen Gründungs- und Bausituation und Nutzbarkeit gerecht zu werden.

800 €/m ²	-	5%	=	760 €/m ²
----------------------	---	----	---	----------------------

Die Gemeinde teilte mit, dass als Baulandfläche die rückwärtige Gebäudekante des Bestandsobjekts zuzüglich einer Abstandsfläche herangezogen werden kann. Die fiktive Baulandfläche wird auf Grundlage des Katasterplans überschlägig ermittelt, wobei eine Tiefe von ca. 5 m ab der rückwärtigen Fassadenkante als Abstandsfläche zugrunde gelegt wird.

Nach Rücksprache mit dem AG Wolfratshausen können die Flurstücke als eine Grundstücksfläche bewertet werden.

Summe Grundstücksfläche	4.442 m ²
Davon überschlägig ermittelte Baulandfläche	1.460 m ²
Verbleibende Grünlandfläche	2.982 m ²

1.460 m ²	x	760 €/m ²	=	1.109.600 €
----------------------	---	----------------------	---	-------------

Bodenwert der fiktiven Baulandfläche**1.109.600 €****Bodenwertermittlung Gartenland**

Der Bodenwert für das im Außenbereich gelegene Gartenland, das einer freizeitbezogenen Nutzung dient, wird als private Grünfläche angesetzt.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass für Gartenland der Wertansatz dieser Fläche, je nach Größe, Lage und Nutzbarkeit üblicherweise zwischen 10 % bis 40 % des ermittelten Bodenwertansatzes der Baulandfläche.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hanglage, der Lärmbelastung sowie des im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche überdurchschnittlich hohen Anteils an Gartenland erfolgt die Bewertung im vorliegenden Fall am unteren Rand der genannten Spanne.

760 €/m ²	x	10%	76 €/m ²
2.982 m ²	x	76 €/m ²	

Bodenwert Gartenland**226.632 €****Summe Bodenwerte****1.336.232 €****Zusammenstellung**

Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus	587.163 €
Außenanlagen	46.973 €
Summe Bodenwerte	1.336.232 €
Vorläufiger Sachwert	1.970.368 €

Marktanpassung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Das Bewertungsobjekt stellt sich nach dem äußeren Eindruck als Wohnhaus mit gutem Wohnwert dar. Gemäß IVD-Preisspiegel Bayern, Herbst 2025, wurden für bestehende Einfamilienwohnhäuser mit gutem Wohnwert in Bad Tölz durchschnittliche Kaufpreise in Höhe von rd. 1.010.000 € festgestellt. Die im Preisspiegel ausgewiesenen Kaufpreise werden gegenüber der Vorperiode als unverändert angegeben. Als typische Wohnfläche für Objekte mit gutem Wohnwert werden hierbei rd. 150 m² zugrunde gelegt.

Das Bewertungsobjekt verfügt hingegen über eine deutlich größere Wohnfläche sowie über zwei Pkw-Stellplätze und einen Carport mit weiteren zwei Stellplätzen. Darüber hinaus ist eine außergewöhnlich große Garten- bzw. Grünfläche vorhanden.

Aufgrund der erheblichen Grundstücksgröße, der bestehenden Lärmeinwirkungen sowie der Hanglage ist das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt mit einem durchschnittlichen Einfamilienwohnhaus vergleichbar.

Der ermittelte Sachwert, der zu etwa 70 % durch den Bodenwert geprägt wird, erscheint unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der wertbeeinflussenden Besonderheiten insgesamt als sachgerecht und marktangemessen.

Marktangepasster Sachwert **1.970.368 €**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sind nicht bekannt

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert 1.970.368 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale keine

Sachwert 1.970.368 €

rd. 1.970.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert der mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Carport bebauten Flurstücke 975, 975/1, 976, 977/3, Sonnentäl 17 in 83677 Greiling, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Sachwert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 08. Juli 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

1.970.000 EURO

(in Worten: eine Million neunhundertsiebzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 29. Juli 2025, geändert am 03.03.2026

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.