



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

Exposé für ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, einer Doppelgarage und eines Carports bebauten Grundstücks, Flurstücke 976, 977/3, 975, 975/1
Gemarkung Greiling im Sonnental 17 in 83677 Greiling

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 29. Juli 2025, Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag ist der 08. Juli 2025, geändert am 03.03.2026

Objekte: Wohnhaus, Doppelgarage und Carport konnten nur von außen, von der Straße aus, besichtigt werden, wie auch der Garten. 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. Die Beschreibung erfolgt anhand der Eingabepläne. Das Wohnhaus scheint vermietet zu sein.

Flurstück 975

Einfamilienwohnhaus mit Unter-, Erd- und teilausgebautem Dachgeschoss. Das Untergeschoss ist aufgrund der Hanglage nach Süden voll belichtet.

Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 226,40 m²; Einliegerwohnung im Untergeschoss ca. 66,40 m².

Wohnhaus in Splitlevel-Bauweise, mit Küche, Badezimmer, separatem WC, sechs Zimmern, davon ein Esszimmer und ein tiefer liegender Wohnraum. Ein Zimmer mit Zugang zum Südbalkon.

Dachgeschoss war 2008 mit zwei Zimmern und Duschbad teilausgebaut.

Untergeschoss:

Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Flur, Küche und Badezimmer. Im Untergeschoss sind Nebenräume wie Bügel-, Wasch- und Trockenraum untergebracht.

Ausrichtung des Gartens nach Süden; die Entfernung zwischen dem Gebäude und der Bundesstraße beträgt ca. 88 m; der Garten ist nur durch einen rd. 30 m schmalen Streifen von der B472, der stark befahrenen Bundesstraße getrennt, sodass der Verkehrslärm auf dem Grundstück laut und störend zu hören ist.

Das Wohnhaus scheint vermietet zu sein. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Flurstück 975/1

Das Flurstück ist mit einer unterkellerten Doppelgarage bebaut, wobei die Zufahrt zur Garage und ein Teil des Baukörpers auf dem Flurstück 975/1 liegen.

Eine Außen-Wendeltreppe führt zum Außen-Eingang in das Untergeschoss des Wohnhauses auf Flurstück 975.

Flurstück 976

Fällt von der Straße nach Süden ab, nahezu rechtwinkliger Zuschnitt mit einer leicht schräg verlaufenden östlichen Grenze. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 16 m, die Grundstückstiefe ca. 117 m. Es wird durch den Baukörper der unterkellerten Doppelgarage überbaut. 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.

Flurstück 977/3

Fällt nach Süden ab, schmaler und langgestreckter, nahezu rechtwinkliger 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. 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 abgetrepppt.

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

Grundbuch:

Gemarkung Greiling, Flurstück 976, Gebäude- und Freifläche zu 1.227 m²

Flurstück 977/3, Am Mühlreiterweg: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche zu 796 m²

Flurstück 975, Sonnentäl 17, Gebäude- und Freifläche zu 2.274 m²

Flurstück 975/1, Nähe Sonnentäl, Gebäude- und Freifläche zu 145 m²

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Greiling, die zur Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen gehört. Greiling liegt ca. 4 km östlich von Bad Tölz, rd. 25 km südöstlich von Wolfratshausen und rd. 55 km südlich von München.

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.

Gebäude: Flurstück 975

Baujahr 1960, das Wohnhaus wurde 1994 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.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus mit Unter-, Erd-, Ober- und teil- ausgebautem Dachgeschoss ist mit Satteldächern gedeckt. Bedingt durch den Gebäudeversprung und die Splitlevel-Bauweise liegt das Dach des östlichen Gebäudeteils tiefer. Kelleraußenwände in Beton, ab Erdgeschoss sind Außen- und Innenwände als Mauerwerkswände dargestellt; Geschossdecken als Betondecken. Pfannengedeckte Satteldächer als Pfettendächer in Holzkonstruktion mit Dachüberständen.

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, der Ausstattungsstandard zum Wertermittlungstichtag ist nicht bekannt. Lediglich wurde ehemals mitgeteilt, dass die Kunststofffenster 1994 erneuert wurden. Nach Angabe des Kaminkehrermeisters wird das Gebäude mit einer Ölzentralheizung beheizt.

Flurstück 975/1

Doppelgarage wurde am 13.01.1997 genehmigt.

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.

Flurstück 977/3

Zum Carport liegen keine Planunterlagen vor; die Beschreibung resultiert aus der Ortsbesichtigung. Carport für zwei Kfz-Stellplätze. An der Rückseite führt eine Tür zu einem Nebenraum. Holzständerbauweise mit einem ziegelgedeckten Satteldach als Pfettendach mit umlaufend auskragenden Dachüberständen. Die Wände sind mit Holzbrettern verschalt; als Boden ist eine kiesgebundene Fläche ausgeführt.

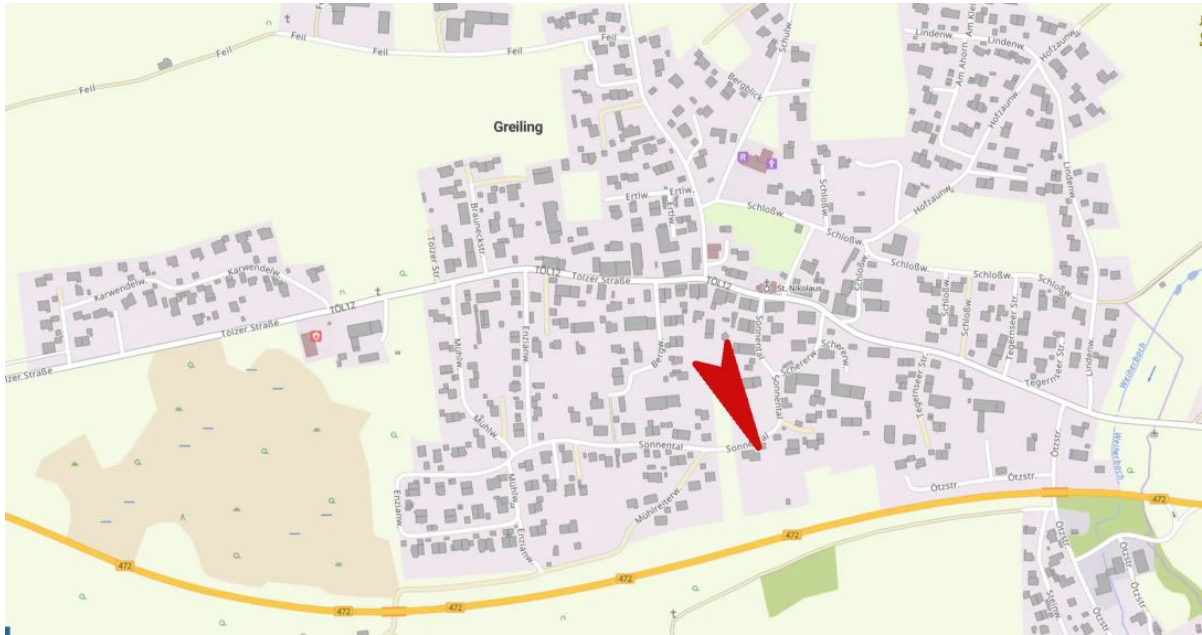
Verkehrswerte:

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 festgestellt

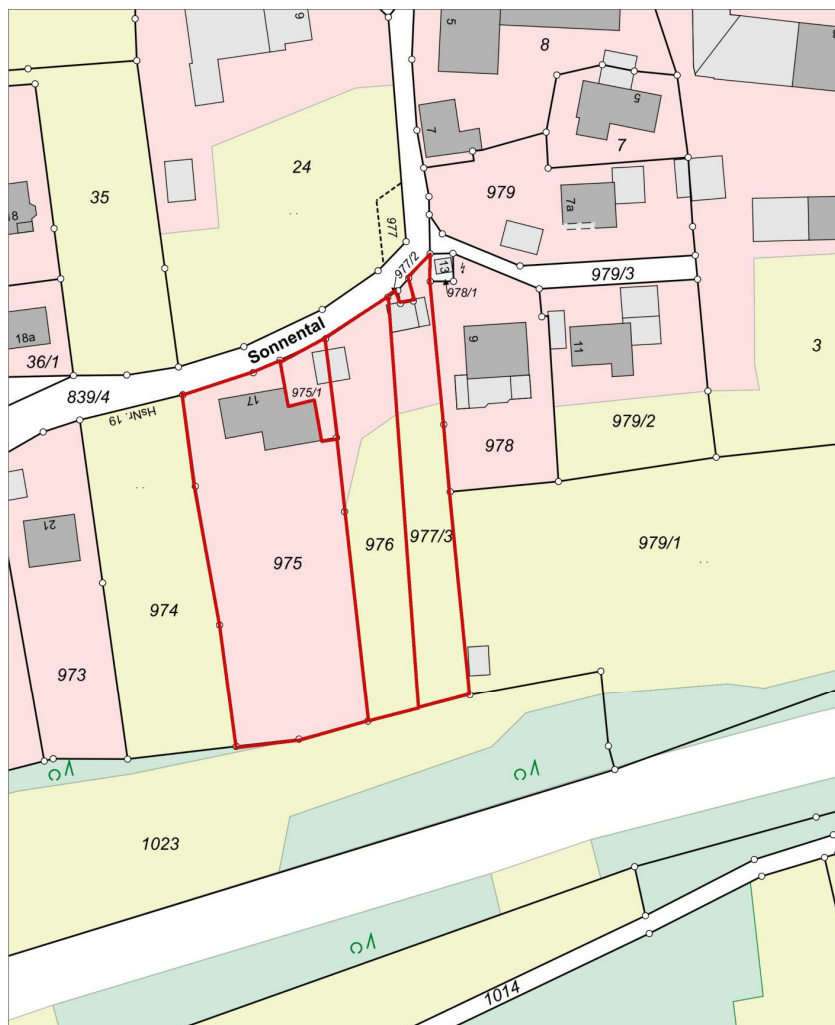
Hinweis:

Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



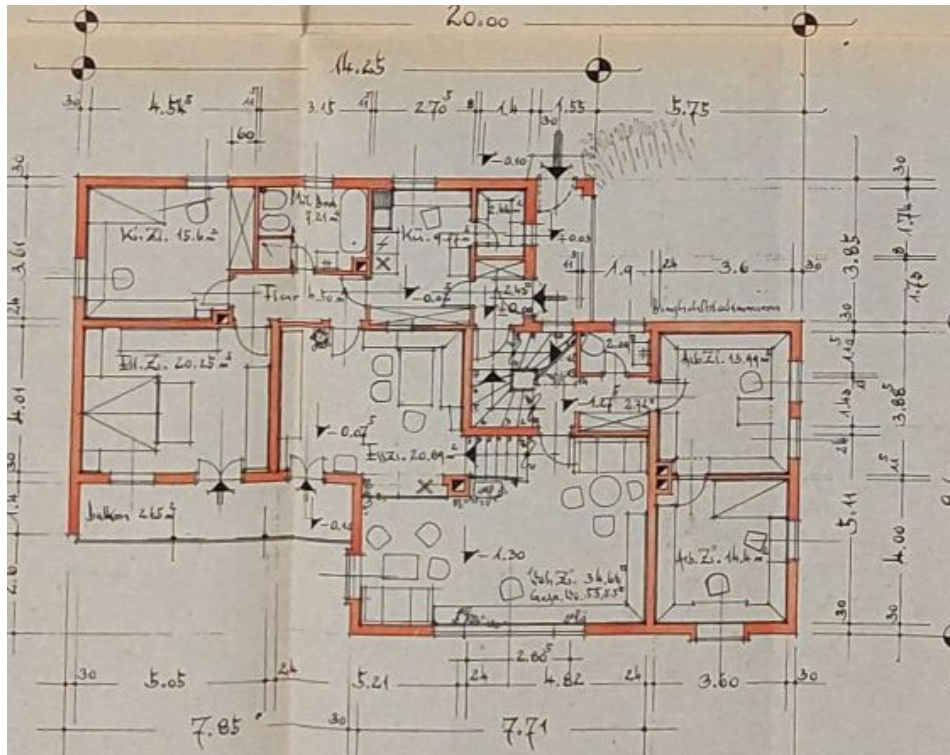
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

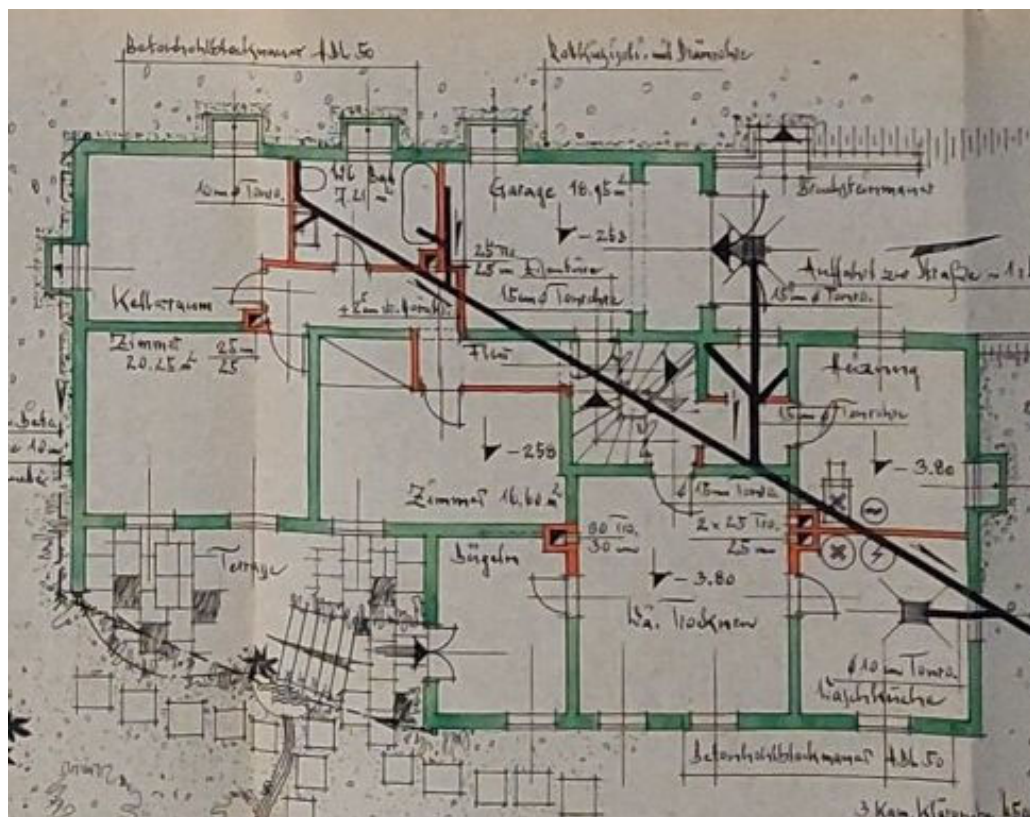


Lageplan

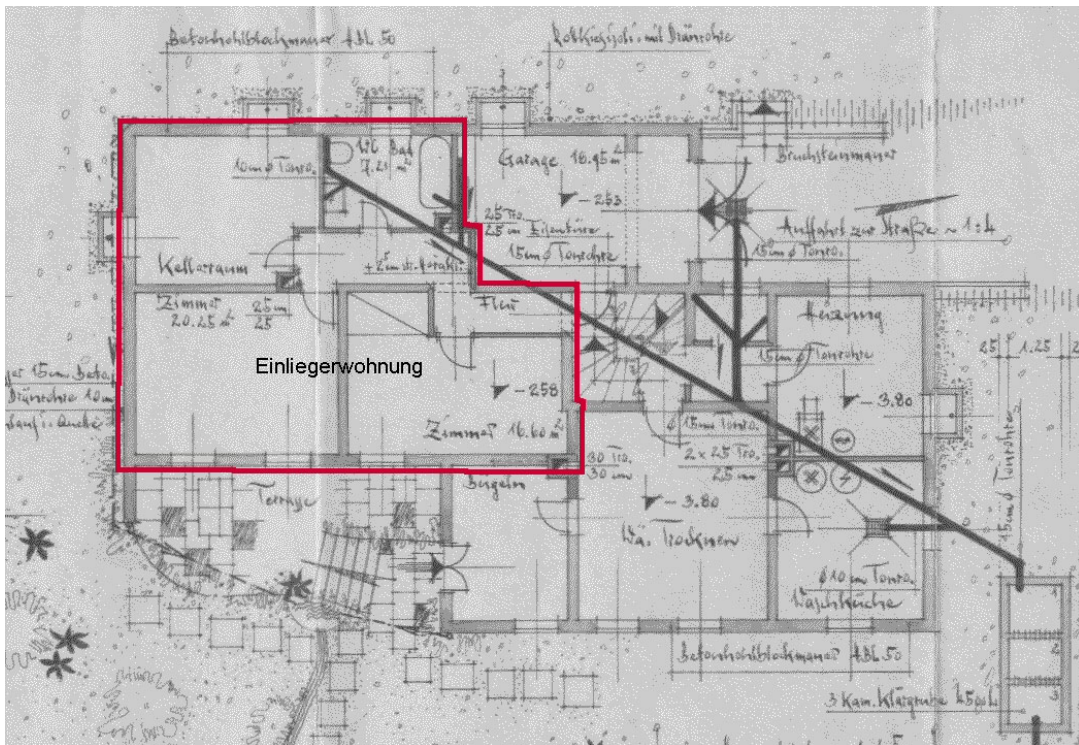
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



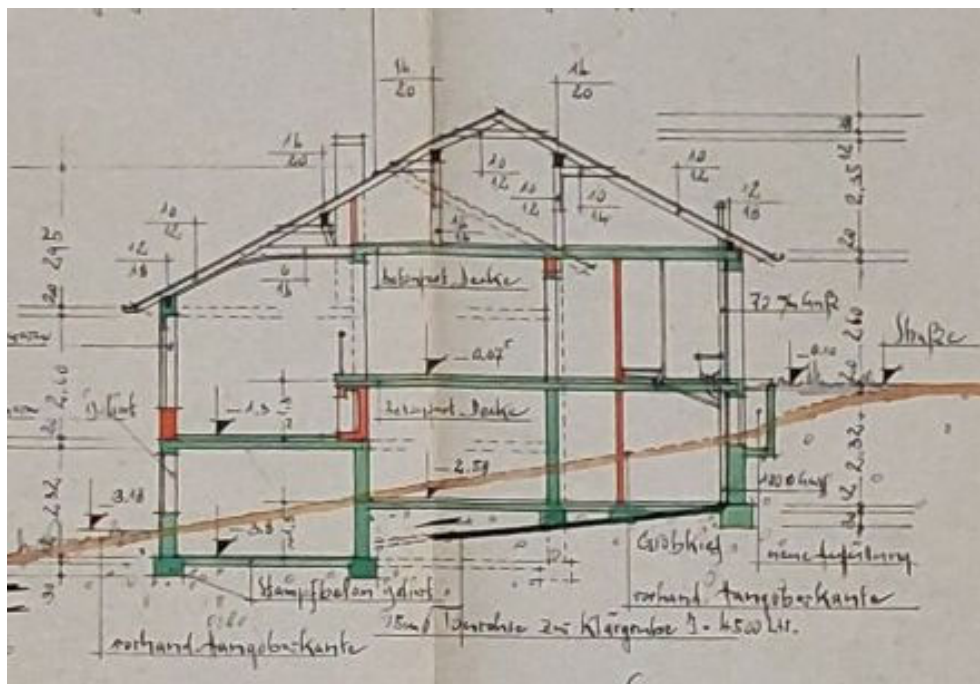
Erdgeschoss, ohne Maßstab



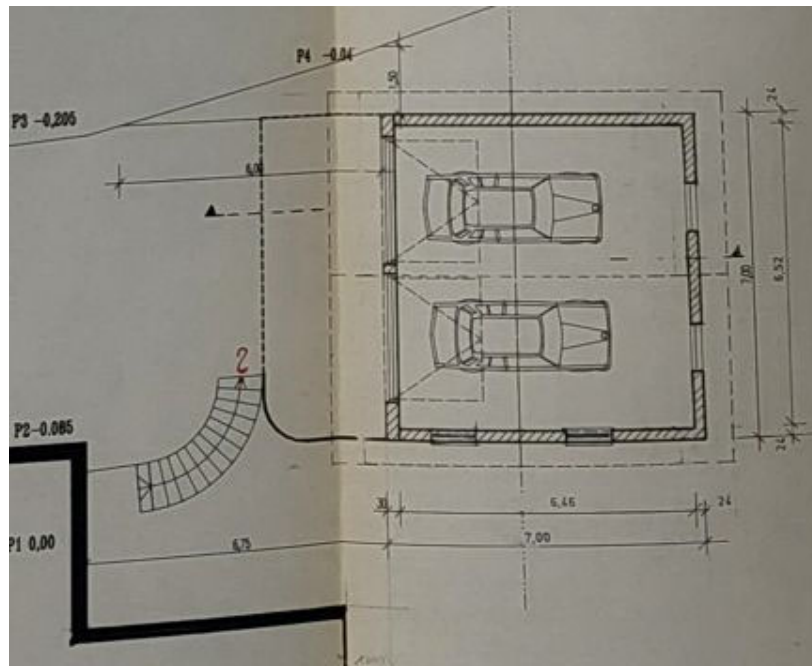
Untergeschoss, ohne Maßstab



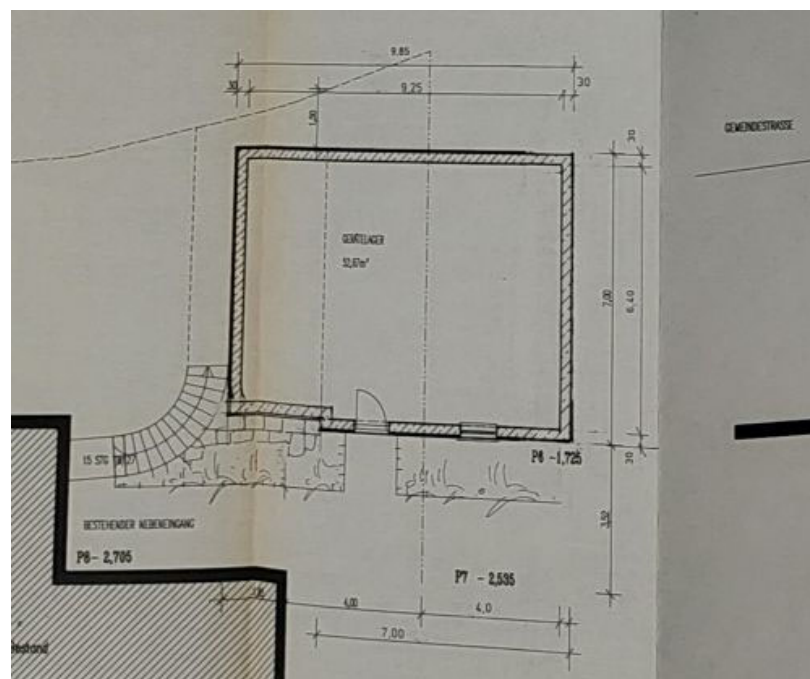
Untergeschoss, ohne Maßstab, Einliegerwohnung Stand 2008



Schnitt, ohne Maßstab



Doppelgarage Erdgeschoss, ohne Maßstab



Doppelgarage Kellergeschoss, ohne Maßstab



Nordseite Wohnhaus, Flurstück 975



Außenwendeltreppe, Flurstück 975/1



Ostseite Wohnhaus, Flurstück 975



Westseite Wohnhaus, Flurstück 975



Zugang Einliegerwohnung, Flurstück 975



Flurstück 975/1, Zufahrt Doppelgarage/Zugang zur Wendeltreppe



Carport mit Zufahrt auf Flurstück 976



Flurstück 977/3, Blick nach Süden



Flurstücke 977/3 und 976, Blick nach Süden



Flurstücke 977/3 und 976, Schotterweg