

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen: **2 K 4/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



1-Zimmer-Appartement Nr. 27 mit ca. 38 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss Mitte
rechts samt dazugehörigem Keller Nr. 27 bzw. Speicher Nr. 27 mit ca. 5 m² bzw.
11 m² Nutzungsfläche im Anwesen

Schlesierstraße 10 in 82515 Wolfratshausen, Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung
Wolfratshausen

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

27.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1099 vom 6. Dezember 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1.0 Allgemeine Grundlagen | 3 |
| 1.1 Auftraggeber | 3 |
| 1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e | 3 |
| 1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 3 |
| 1.4 Arbeitsunterlagen | 4 |
| 1.5 Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.6 Erhebungen | 5 |
| 1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben | 6 |
| 2.0 Objektbeschreibung | 10 |
| 2.1 Lage | 10 |
| 2.1.1 Makrolage | 10 |
| 2.1.2 Mikrolage | 11 |
| 2.2 Grundbuch | 13 |
| 2.3 Grundstück | 14 |
| 2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten | 15 |
| 2.5 Baurechtliche Gegebenheiten | 16 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 17 |
| 2.7 Appartement Nr. 27 | 19 |
| 2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) | 22 |
| 2.9 Marktentwicklung | 23 |
| 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung | 24 |
| 3.0 Bewertungskriterien | 26 |
| 3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 26 |
| 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten | 28 |
| 4.0 Vergleichswert | 29 |
| 5.0 Verkehrswert | 32 |

Anlagen:

Lage im Landkreis Wolfratshausen
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Baubeschreibung
Aufteilungsplan, Kellergeschoß mit Keller Nr. 27
Aufteilungsplan, 2. Obergeschoß mit Appartement Nr. 27
Aufteilungsplan, Dachgeschoß mit Speicher Nr. 27
Fotos in Kopie vom 27.11.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515 Wolfratshausen, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

1-Zimmer-Appartement Nr. 27 mit ca. 38 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche, Bad/WC, Flur sowie Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche im 2. Obergeschoss Mitte rechts samt dazugehörigen/n Keller Nr. 27 bzw. Speicher Nr. 27 mit ca. 5 m² bzw. 11 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan

im Anwesen Schlesierstraße 10 in 82515 Wolfratshausen, Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 2 K 4/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 15.04.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 15.04.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Grundbuch von Wolfratshausen (Wohnungsgrundbuch), Blatt 3589 vom 14.02.2024, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung vom 12.12.1969, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 19/69 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1969 mit Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Grundrissen Keller-, 2. Obergeschoß und Speicher, in Kopie
- Auszug aus der undatierten Baubeschreibung, in Kopie
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 27.07.2018, in Kopie
- Auszug aus den Protokollen der Eigentümersammlungen vom 21.10.2019, 20.11.2020, 21.07.2021, 10.11.2022, 21.11.2023 und 15.10.2024, in Kopie
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Appartement Nr. 27 vom 01.01.2024, in Kopie
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 27 vom 18.07.2024, in Kopie
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation des Stadtbauamts Wolfratshausen vom 15.05.2024
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 10.07.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 27.11.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme waren der Eigentümer sowie dessen Rechtsbeistand, Frau *.*., anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Hinweis:

Die Recherchen des Unterzeichners ergaben, dass das gegenständliche Appartement Nr. 27 zum Stichtag vom Eigentümer mit entsprechenden Innenaufnahmen im Internet unter

https://www.airbnb.de/rooms/10876744?adults=1&children=0&e=&source_impression_id=p3_1732878878_P3tIx_-Tw2VCs-vi

gewerblich als voll möblierte Ferienwohnung angeboten wurde.

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Von der zuständigen Hausverwaltung wurden teils auszugsweise

- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 27.07.2018,
- die Protokolle der Eigentümersversammlungen vom 21.10.2019, 20.11.2020, 21.07.2021, 10.11.2022, 21.11.2023 und 15.10.2024,
- der Einzel-Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Appartement Nr. 27 vom 01.01.2024 sowie
- die Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 27 vom 16.07.2024

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegebenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Schlesierstraße 9, 10 in 82515 Wolfratshausen – Waldram.

Die als Flößerstadt bekannte Stadt Wolfratshausen mit einer Fläche von rd. 9,1 km² und rd. 19.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt in den Flusstälern von Loisach und Isar zwischen der Landeshauptstadt München im Norden und den bayerischen Alpen im Süden sowie der Isar mit ihrem ausgedehnten Naturschutzgebiet im Osten und der Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) im Westen und gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen sind neben Wolfratshausen die Städte Geretsried und Bad Tölz, (Luftlinie) ca. 6 km bzw. 19 km südöstlich, sowie die Stadt Penzberg ca. 17 km südwestlich entfernt (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Wolfratshausen bildet zusammen mit der südlich anschließenden Stadt Geretsried das Mittelzentrum der Planungsregion Oberland mit einem gemeinsamen Wirtschaftsraum mit rd. 44.000 Einwohnern. Sie gilt als prosperierender Wirtschaftsstandort mit guter Wohnlage und hohem Freizeitwert sowie guter Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr, insbesondere an die Städte München und Geretsried.

Die überregionale Verkehrsanbindung Wolfratshausens erfolgt vorrangig durch die Bundesstraße 11 (München – Innsbruck) im Norden und Südosten, durch die Äußere Sauerlacher Straße (St 2070) im Osten, durch die Bundesstraße 11a im Süden, die unter anderem als Zubringer zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) dient, sowie durch die Äußere Beuerbergstraße (St 2370) im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Wolfratshausen als Demografietyp 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +3,6% und im gesamten Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen rd. +2,3%.

2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen Schlesierstraße 9, 10 ist im Nordwesten des Stadtbezirks Waldram, an dessen westlichen Bebauungsrand, in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Loisach-Isar-Kanal im Nordwesten, Weidenstraße im Nordosten, Faulhaberstraße im Südosten und Bundesstraße 11 (Königsdorfer Straße) im Südwesten, im Straßenumgriff Schlesierstraße im Nordwesten sowie Sudetenstraße im Südosten und Westen, im Kreuzungsbereich Schlesier-/Sudetenstraße, unmittelbar südlich der Schlesierstraße sowie westlich der Sudetenstraße, gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei beiden Straßen handelt es sich im gegenständlichen Bereich um voll ausgebauten, relativ wenig befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Quartiers dienen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen, durch den Individualverkehr auf der Königsdorfer Straße (B 11) im Südwesten immissionsbeeinflussten Wohnlagen mit einfacher bis durchschnittlicher Wohnadresse in Wolfratshausen.

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Nordwesten, Südosten und Westen durch Individualbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss sowie im Nordosten durch Geschossbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu drei Obergeschossen, alle unter Satteldach in teils offener bzw. teils geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise, meist älterer Baualterskategorie. Luftlinie rd. 50 m südlich schließt das Umspannwerk Föhrenwald an und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sudetenstraße im Westen befindet sich ein/e kommunale/r Kindergarten/-krippe (s. Stadtplanausschnitt, Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wolfratshausen (Rathaus) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 2,2 km, zum Waldramer Bezirksteilzentrum (Badehaus) im Südosten rd. 0,4 km, zur Königsdorfer Straße (B 11) im Westen rd. 0,1 km, zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Wolfratshausen im Westen rd. 3,2 km und zum S-Bahnhof Wolfratshausen im Nordwesten rd. 1,8 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,6 km östlich bzw. westlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Bundesstraße 11 (Königsdorfer Straße) im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die innerstädtischen Buslinien 301 und 302 (beide Wolfratshausen, Bahnhof – Wolfratshausen, Bahnhof) sowie die regionalen Buslinien 370 (Wolfratshausen – Königsdorf, Ortsmitte), 374 (Wolfratshausen – Penzberg, Bahnhof), 376 (Wolfratshausen – Bad Heilbrunn, Gewerbepark), 378 (Wolfratshausen – Geretsried, Stein), 379 (Wolfratshausen – Bad Tölz, Behördenzentrum) sowie der ExpressBus X970 (Starnberg – Bad Tölz), alle mit gemeinsamer Haltestelle Wolfratshausen, Waldram, (Luftlinie) rd. 0,3 km südlich bzw. ca. acht Gehminuten entfernt, als Zubringer zur S-Bahn.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahnlinie S7 (Wolfratshausen – Kreuzstraße) mit Haltestelle Wolfratshausen, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 44 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich im Bereich der Faulhaberstraße in fußläufiger Entfernung, (Luftlinie) rd. 0,3 km südöstlich.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 1,0 km nördlich situierter Freizeitpark „Märchenwald“, auf das rd. 0,7 km östlich gelegene Land-

schafts- und Naturschutzgebiet „Pupplinger Au“ mit der Isar, auf den rd. 7,8 km westlich entfernten Starnberger See sowie auf die Voralpen im Süden mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 14.02.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

| Amtsgericht, Wolfratshausen Grundbuch von Wolfratshausen | | Band 99 Blatt 3589 | Bestandsverzeichnis | Erläuterungen | | |
|---|--|--|--|---------------|----|----|
| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | |
| 1 | 2 | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | qm |
| 3 | 4 | a / b | c | | | |
| 1 | - | 22,869 /1000 Miteigentumsanteil am Grundstück a) Wolfratshausen b) 916/265 | Miteigentumsanteil am Grundstück <i>Johannier Hraspe Sudetenstraße 9 und 10; 2 Wohnhäuser, Hofraum, Garten</i> | - | 25 | 57 |
| | | | verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Speicheranteile je Aufteilungsplan Nr. 27. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Bd. 98 Bl. 3563 bis Bd. 99 Bl. 3594 gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters, oder, sofern dieser die Zustimmung verweigert, der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer. Dies gilt nicht für eine Veräußerung an Ehegatten, oder Kinder, oder für eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Gem. Bew. vom 12. Dezember 1969/ 18. März 1970, eingetragen am 9. April 1970. | | | |

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 5 gelöscht

Lfd. Nr. 6 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

| Amtsgericht Wolfratshausen Grundbuch von Wolfratshausen | | Band 99 Blatt 3589 | Zweite Abteilung | Einliegebogen ± 1 |
|--|---|---|------------------|----------------------|
| Lfd.Nr. der Eintra- gungen | | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1 | 2 | 3 | | |
| 1 | 1 | Verpflichtung zur Duldung von bestehenden Leitungen, Einrichtungen und Anlagen mit Betretungsrecht und weiteren Nebenrechten für die "Eigener Herd" Bau- und Siedlungs- gesellschaft mit beschränkter Haftung in Wiesbaden an dem ganzen Flst. 916/ 265. Gem. Bew. vom 24. November 1966 eingetragen am 9. Dezember 1966 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 98 Bl. 3531 bis Bd. 99 Bl. 3594 übertragen am 9. April 1970. | | |

Lfd. Nrn. 2 – 6 gelöscht

Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 4/24); eingetragen am 26.03.2024

Anmerkung:

Die Eintragung laufende Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ist bei Objekten der vorliegenden Art üblich. Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen, mit einem Ausmaß von 2.557 m² handelt es sich um ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Schlesier-/ Sudetenstraße mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 37 m x 69 m. Das Grundstück hat Trapezform und ist nordwest-/südostgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront an der Schlesierstraße im Nordwesten beträgt ca. 39 m und an der Sudetenstraße im Südwesten ca. 68 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Gelände verlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Während das Grundstück entlang der südöstlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze mit einem Maschendrahtzaun und einer Laubhecke eingefriedet ist, sind die

übrigen Grundstücksgrenzen nicht eingefriedet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Wege und Zufahrtsflächen sind asphaltiert. An der Westecke befindet sich eine asphaltierte Kfz-Abstellfläche. Fahrradabstellplätze finden sich im Bereich der Haus-eingänge. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen Büschen begrünt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätzungen und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Während der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen, über die Schlesierstraße von Nordwesten erfolgt, sind die Kfz-Freistellplätze über die Sudetenstraße von Südwesten erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Sowohl bei der Schlesier- als auch bei der Sudetenstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte, relativ wenig befahrene Nebenstraßen mit einer Breite von rd. 8 m in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Quartiers dienen. Gehwege sind beidseitig angelegt, Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

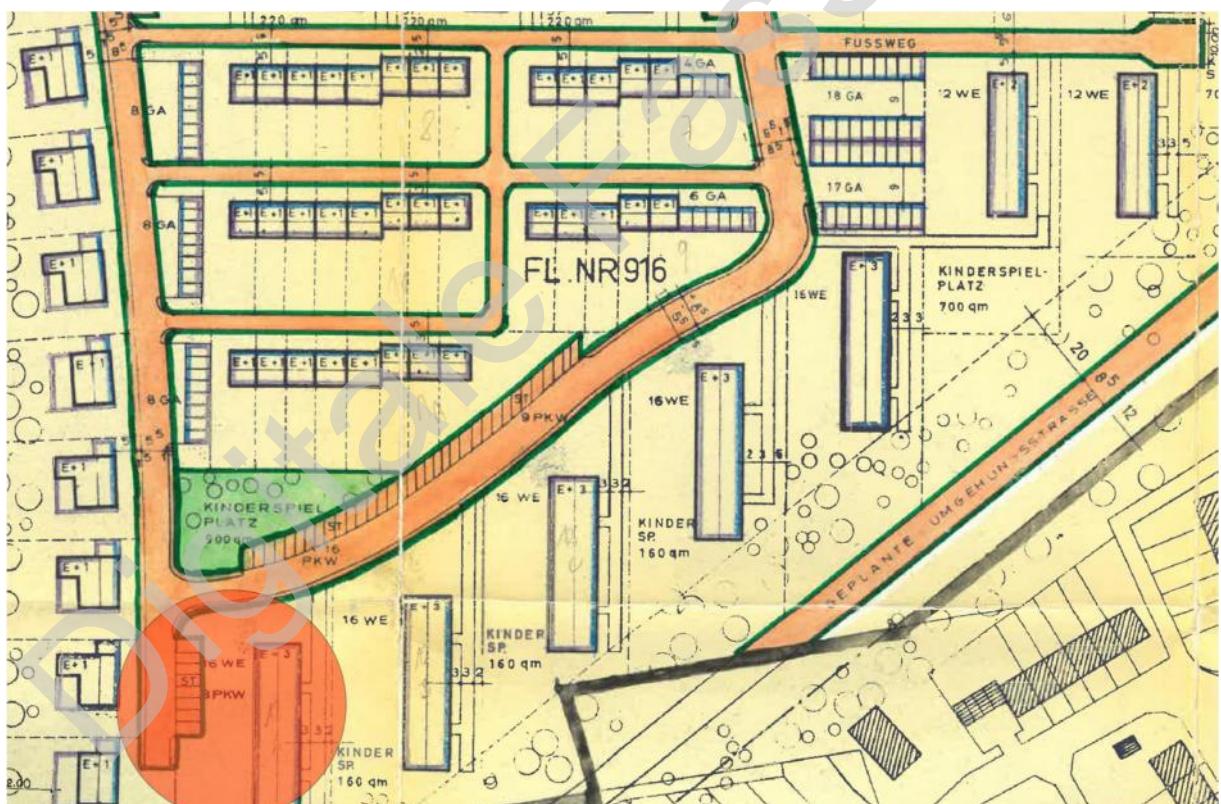
Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 7 „Coopwiese“, rechtsverbindlich seit dem 14.03.1968, vor:



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien und -grenzen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9
- Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse zwingend

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindesatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- sowie Stellplatzsatzung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Erd- und drei Obergeschossen sowie darüberliegendem Speicher unter Satteldach bebaut.

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen, ca. 1968 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten, zweiteiligen Mehrfamilienwohnhaus (Hs.Nrn. 9, 10) mit Erd- und drei Obergeschossen sowie darüberliegendem Speicher unter Satteldach bebaut. Das Gebäude wurde parallel zur Sudetenstraße, im Mittel ca. 18 m von dieser zurückversetzt, errichtet (s. Lageplan bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1969 befinden sich in dem Anwesen insgesamt 32 Wohneinheiten.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte undatierte Baubeschreibung sowie die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Im Kellergeschoß stehen ein Wasch- und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Energieausweis:

Laut dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 27.07.2018 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Anwesen beträgt rd. 124 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen:

| Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung | | | | | | |
|---|------------------------|---|--|-------------------------------------|---|--|
| Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind | | | <input checked="" type="checkbox"/> möglich | | <input type="checkbox"/> nicht möglich | |
| Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen | | | | | | |
| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | (freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit | (freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Außenwände | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Dach | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Keller | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Fenster | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| <input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt | | | | | | |
| Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung. | | | | | | |
| Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: | | BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG Aldenbachstraße 40, 81379 München | | | | |

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen regelmäßig gepflegten Eindruck. Entsprechend den in Vorlage gebrachten Protokollen über die Eigentümersammlungen wird die laufende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. In der Versammlung vom 15.10.2024 wurde beschlossen, ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung eines Konzepts zur anstehenden Balkon- und Fassadensanierung

zu beauftragen; für die Finanzierung der Arbeiten wurde bereits eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren den Protokollen nicht zu entnehmen.

2.7 Appartement Nr. 27

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die eigentümerseits im Internet veröffentlichte Fotodokumentation verwiesen:

https://www.airbnb.de/rooms/10876744?adults=1&children=0&e=&source_impression_id=p3_1732878878_P3tIx-Tw2VCs-vi

Mikrolage:

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 befindet sich im 2. Obergeschoss Mitte rechts des Gebäudes Hs.Nr. 10 und ist nach Südwesten zur Sudetenstraße gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 2. Obergeschoss *Mitte* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Nordosten über einen eine Stufe über Geländenebene liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe ohne Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 19/69 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1969 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit ca. 38 m² wie folgt:

| | | |
|----------------------|----------------------------|--|
| Flur | ca. | 4,10 m ² |
| Bad/WC | ca. | 4,60 m ² |
| Küche | ca. | 5,40 m ² |
| Wohnen/Schlafen | ca. | <u>21,60 m²</u> |
| | ca. | 35,70 m ² |
| Putzabzug | ca. | -3% <u>-1,07 m²</u> |
| | ca. | 34,63 m ² |
| Südwestloggia zu 1/2 | ca. 3,65 m x 1,93 m x 0,50 | <u>3,52 m²</u> 38,15 m ² rd. <u>38,00 m²</u> |

Anmerkung:

Dabei wurde die Grundfläche der Südwestloggia entsprechend ihrem Wohnwert mit $\frac{1}{2}$ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Der tatsächliche Grundriss des gegenständlichen Appartements Nr. 27 weicht von der Darstellung des im Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplans Nr. 19/69 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1969 ab. Die Trennwand zwischen der Küche und dem Wohn-/Schlafraum sowie dem Flur ist nicht vorhanden. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplan übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in einen Flur, von dem man nach Südwesten in das Bad/WC (mit Fenster) und nach Nordwesten in den Wohn-/Schlafraum mit offener Küche (mit Fenster) sowie Austritt zur Südwestloggia gelangt (s. Aufteilungsplan 2. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattung:

| | |
|----------------------|--|
| Wohnungstüre: | Lackierte Metallzarge mit von außen furniertem, von innen beschichtetem (n. A. Schallschutz-)Türblatt mit Leichtmetallbeschlag |
| Innentüre: | Beschichtet mit Edelstahlbeschlag |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, elektrisch bedienbaren PVC-Rollläden, Marmorfenster sowie Granit- bzw. Leichtmetallsohlbänken |
| Böden: | Überwiegend Laminat bzw. teils großformatig gefliest |
| Wände: | Verputzt mit Anstrich |
| Decken: | Verputzt mit Anstrich bzw. teilweise mit Gipskarton und Einbaustrahlern abgekoffert |
| Sanitärausstattung: | <p>Bad/WC (mit Fenster): Boden: großformatig keramikgefließt; Wände: analog auf ca. 1,5 m hoch keramikgefließt, Bordüre umlaufend, übrige Flächen gestrichen; Gipskartondecke mit Einbaustrahlern; keramisches Waschbecken mit Unterbauschrank, Einbau-Kunststoffbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper</p> |
| Heizung: | Beheizung der Räume mittels Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; n. A. Fußbodenheizung im Bad/WC |
| Warmwasser: | Aufbereitung über einen Durchlauferhitzer im Bad/WC |
| Elektroinstallation: | Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner |
| Südwestloggia: | Im Holzdesign keramikgeflieste Betonkragplatte, Betonbrüstung |

Unterhaltungszustand:

Nach Angabe wurde das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 im Jahr 2015 umfassend modernisiert (Böden, Decken, Elektro, Sanitär, Türen etc.). Die Ausstattung entspricht dem Modernisierungsjahr und ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Keller Nr. 27:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoß des Gebäudes Hs.Nr. 10 befindliche, halbgemauerte Kellerabteil Nr. 27 mit rd. 5 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan. Das Abteil ist mittels raumhohen Lattenverschlag von den anderen Abteilen getrennt und verfügt über keinen eigenen Licht- bzw. Stromanschluss (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoß* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Speicher Nr. 27:

Zudem gehört zum Sondereigentum das im Dachgeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 10 befindliche Speicherabteil Nr. 27 mit rd. 11 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan. Das Abteil ist mittels raumhohen Lattenverschlag von den anderen Abteilen getrennt und verfügt über keinen eigenen Licht- bzw. Stromanschluss (s. Aufteilungsplan Dachgeschoss bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Nach Angabe des Eigentümers wurde das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag gewerblich als voll möblierte Ferienwohnung fremdvermietet.

Anmerkung:

Erkundigungen, ob für die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist und eingeholt wurde bzw. ob diese lediglich geduldet wird, wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt. Auch wurde bei der zuständigen Genehmigungsbehörde in der Stadt Wolfratshausen bzw. im Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen nicht erfragt, ob eine Genehmigung für eine derartige Nutzung erteilt wurde.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Einzel-Wirtschaftsplan 2024 vom 01.01.2024 zum Stichtag **202 €**
(dies entspricht (202 € / ca. 38 m² Wohnfläche) rd. 5,32 €/m²)

Instandhaltungsrücklage:

| | |
|---|------------------------|
| Gemäß Einzel-Jahresabrechnung 2023 vom 18.07.2024 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 zum Stichtag für | |
| das Gebäude, rd. | 557.000 € |
| die Fassade, rd. | <u>82.000 €</u> |
| insgesamt, rd. | 639.000 € |

2.9 Marktentwicklung

Zuletzt wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen im Dezember 2020 der Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlicht; aktuellere Berichte sind bislang nicht erschienen.

Der Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinan-

dersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der rd. 0,1 km westlich entfernten Königsdorfer Straße (B 11) tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in Waldram mit relativ guter verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die umliegenden Nachbargemeinden handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Das ca. Ende der 1960er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete, zum Stichtag rd. 56 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Laut Protokollen über die Eigentümersammlungen der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instand-/Unterhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 befindet sich im 2. Obergeschoss Mitte rechts des Gebäudes Hs.Nr. 10 und verfügt über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellem, nach Südwesten gerichteten Wohn-/Schlafraum mit offener Küche und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 7 m² Grundfläche mit teilweise Blick auf die Alpenkette im Südwesten sowie dass neben einem üblichen Kellerabteil ein zusätzliches Speicherabteil mit ca. 11 m² Nutzungsfläche zur Wohnung gehört. Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Das Appartement wurde nach Angabe 2015 durchgreifend modernisiert. Die Ausstattung entspricht dem Modernisierungsjahr und ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

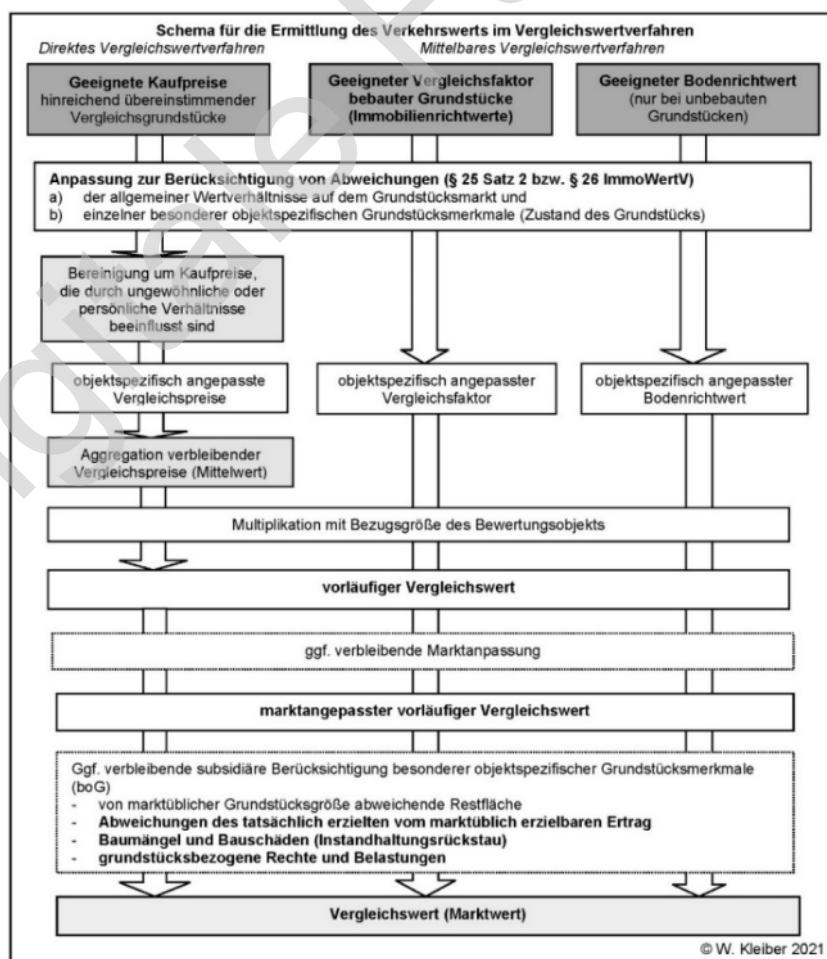
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmärkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Durchführung eventuell anfallender Schönheitsreparaturen bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

27.11.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen:

2.557 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:

ca. 1968

Alter des Gebäudes zum Stichtag:

2024 - 1968

ca. 56 Jahre

Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):

ca. 70 Jahre

Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)
zum Stichtag aufgrund des optischen Gesamteindrucks:

rd. 35 Jahre

1-Zimmer-Appartement Nr. 27:

Miteigentumsanteil am Grundstück

gemäß Grundbuchauszug vom 14.02.2024:
(2.557 m² / 1.000 x 22,869)

22,869/1.000 58,48 m²

Stockwerkslage:

2. OG

Ausrichtung:

Südwest

Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:

ca. 38 m²

Keller Nr. 12:

ca. 5 m²

Speicher Nr. 12:

ca. 11 m²

Sondernutzungsrechte:

keine

4.0 Vergleichswert

Mittelbarer Preisvergleich:

Die zuletzt für das Jahr 2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen veröffentlichten, durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich von Wolfratshausen werden hier nicht angeführt, da sie das Marktgeschehen zum Stichtag nicht widerspiegeln.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

| Nr. | Datum | Wohn- fläche | Bau- jahr | Wohn- lage | Ge- schoss | ver- mietet | Kaufpreis | *Summe Zu-/Ab- schlag +/- | markt-/objekt- spezifisch angepasster |
|-----|--------|-------------------|-----------|------------|------------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | | | | | Vergleichswert |
| 1 | Mai 23 | 38 m ² | 1969 | mittel | 4. OG | nein | 4.316 €/m ² | -3% | 4.187 €/m ² |
| 2 | Sep 23 | 38 m ² | 1968 | mittel | 2. OG | ja | 3.947 €/m ² | 10% | 4.342 €/m ² |
| 3 | Sep 23 | 38 m ² | 1969 | mittel | 4. OG | nein | 4.711 €/m ² | -1% | 4.664 €/m ² |
| 4 | Okt 23 | 62 m ² | 1969 | mittel | 2. OG | nein | 3.871 €/m ² | 7% | 4.142 €/m ² |
| 5 | Dez 23 | 65 m ² | 1969 | mittel | EG | nein | 4.000 €/m ² | 10% | 4.400 €/m ² |

Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.

4.170 €/m²

4.350 €/m²

Kaufpreisspanne:

min. rd. 3.870 €/m²

4.140 €/m²

max. rd. 4.710 €/m²

4.660 €/m²

Median:

rd. 4.000 €/m²

4.340 €/m²

Standardabweichung:

rd. 350 €/m²

210 €/m²

rd. 8,39%

4,83%

Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':

rd.

4,32%

Mittelwert Wohnfläche:

rd. 48 m²

Mittelwert Baujahr:

rd. 1969

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen im Bereich der Gemarkung Wolfratshausen, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl der Geschäftsstelle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; gleich großes, nicht vermietetes Appartement gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; gleich großes, vermietetes Appartement gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; gleich großes, nicht vermietetes Appartement gleicher Baujahrskategorie

- zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baujahrskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 4.140 € bis 4.660 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 4.350 €/m² mit einer sehr geringen Standardabweichung (Varianz) von lediglich rd. 5%, der Median liegt bei rd. 4.340 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Mediawert in Höhe von rd. **4.340 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige objekt-spezifische Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

$$\text{1-Zimmer-Appartement Nr. 27, rd.: } 38 \text{ m}^2 \times 4.340 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 164.920 \text{ €}$$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

$$\text{Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, ca.: } 38 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0 \text{ €}$$

$$164.920 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert:

gerundet **165.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 4.342 €/m²

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 27 im Anwesen Schlesierstraße 10 in 82515 Wolfratshausen wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

| | |
|----------------|-----------|
| Vergleichswert | 165.000 € |
|----------------|-----------|

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjektes im Anwesen Schlesierstraße 10 in 82515 Wolfratshausen, Grundstück Fl.Nr. 916/265, Gemarkung Wolfratshausen, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 auf (gerundet)

165.000 €

(m. W. einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (165.000 € / ca. 38 m² Wohnfläche) rd. 4.342 €/m²)

begutachtet.

München, den 6. Dezember 2024

Antonio D. Margherito