



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Wolfratshausen

GZ 2 K 5/23

WERTGUTACHTEN

Nr. H 3065/23

Objekt:

1/2 – Anteil am 8/1.000 Miteigentumsanteil an
Grundstück Flst. 106/405, Gemarkung Gerets-
ried, verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 25
(Duplexstellplatz)

Richard-Wagner-Straße 10 – 12c
82538 Geretsried

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag:

19.07.2023

Datum:

24.07.2023

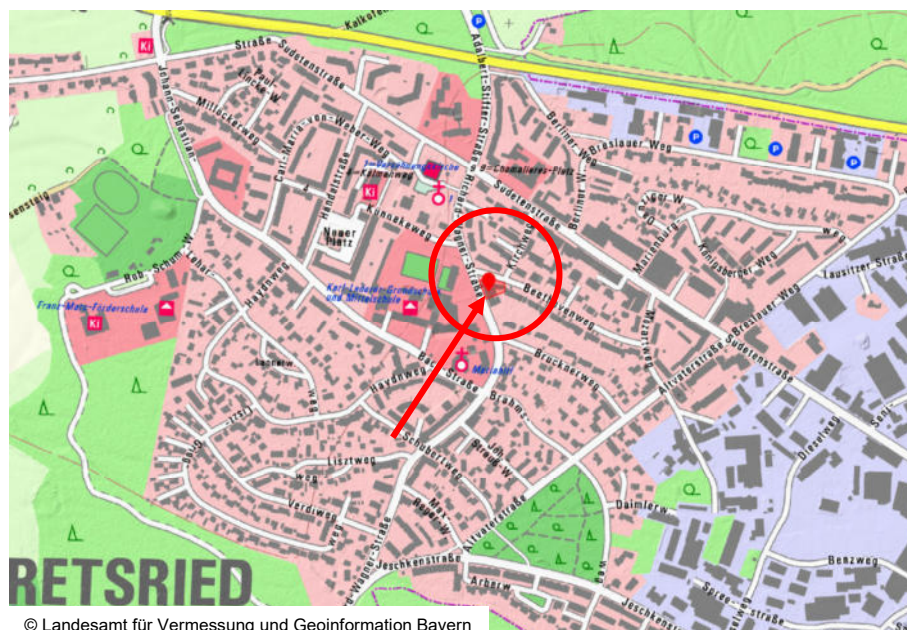
Verkehrswert:

(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 12.500,-

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

**1/2 – Anteil am 8/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück
Flst. 106/405, Gemarkung Geretsried, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 25 (Duplexstellplatz)
Richard-Wagner-Straße 10 – 12c, 82538 Geretsried**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
4	Bewertungsgrundlagen.....	22
5	Vergleichswert	25
6	Verkehrswert	28

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt
- Auszug Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 29 Seiten und 3 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

gemäß Beschluss vom: 06.03.2023

Geschäftszeichen: 2 K 5/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des 1/2 Bruchteilseigentumsanteil am 8 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 106/405, Gemarkung Geretsried, Amtsgericht Wolfratshausen, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 25

Richard-Wagner-Straße 10, 10a, 10b, 12, 12a, 12b, 12c
82538 Geretsried

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.07.2023

(Anmerkung: Mit dem zu bewertenden 1/2 Bruchteilseigentumsanteil an dem Tiefgaragendoppelparker Nr. 25 ist das Recht auf Nutzung des unteren Stellplatzes verbunden.)

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den unteren PKW-Stellplatz eines Doppelparkers in einer unterirdischen Tiefgarage mit insgesamt acht Doppelparkern, vier Einzelstellplätzen und drei Motorradstellplätzen. Die Tiefgarage gehört zu einer Wohnanlage mit einem aus zwei Gebäuderiegeln bestehenden Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt über 19 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung, zu der die Parteien fristgerecht eingeladen wurden, fand am 19.07.2023 alleine durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Die Tiefgarage war zugänglich und konnte von innen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug Tiefgaragenstellplatz vom 06.03.2023
- Teilungserklärung URNr. 285, Notar Dr. Barthel vom 16.05.2000
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne – Grundrisse, Schnitt)
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Protokoll Eigentümerversammlung, Wirtschaftsplan etc.)
- Energieausweis für Wohngebäude
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Stadt Geretsried

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
Wolfratshausen	Geretsried		9766	106/405	1.125 m ²

8 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 106/405, Richard-Wagner-Str. 10, 10a, 10b, 12, 12a, 12b, 12c; Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet;
mit Sondernutzungsrecht;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Anmerkung: Mit dem zu bewertenden 1/2 Bruchteilseigentumsanteil (Abt. I / 4) an dem Tiefgaragendoppelparker Nr. 25 ist durch eine Gebrauchsregelung das Recht auf Nutzung des unteren Stellplatzes verbunden.

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Am ganzen Grundstück Flst. 106/405:
Frischwasserversorgungsanlagenrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 263/2;
- lfd. Nr. 2: Am ganzen Grundstück Flst. 106/405:
Abwasseranlagenrecht; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 181/1;
- lfd. Nr. 3: Am ganzen Grundstück Flst. 106/405:
Stromversorgungsanlagenrecht; für Isar-Amperwerke AG, München;

lfd. Nrn. 4 - 7: gelöscht

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Wolfratshausen, AZ: 2 K 5/23);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nrn. 1 bis 3 sind für vergleichbare Wohnanlagen nicht unüblich. Die Nutzung und die Ertragsfähigkeit des zu bewertenden Objekts werden hierdurch nicht eingeschränkt. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

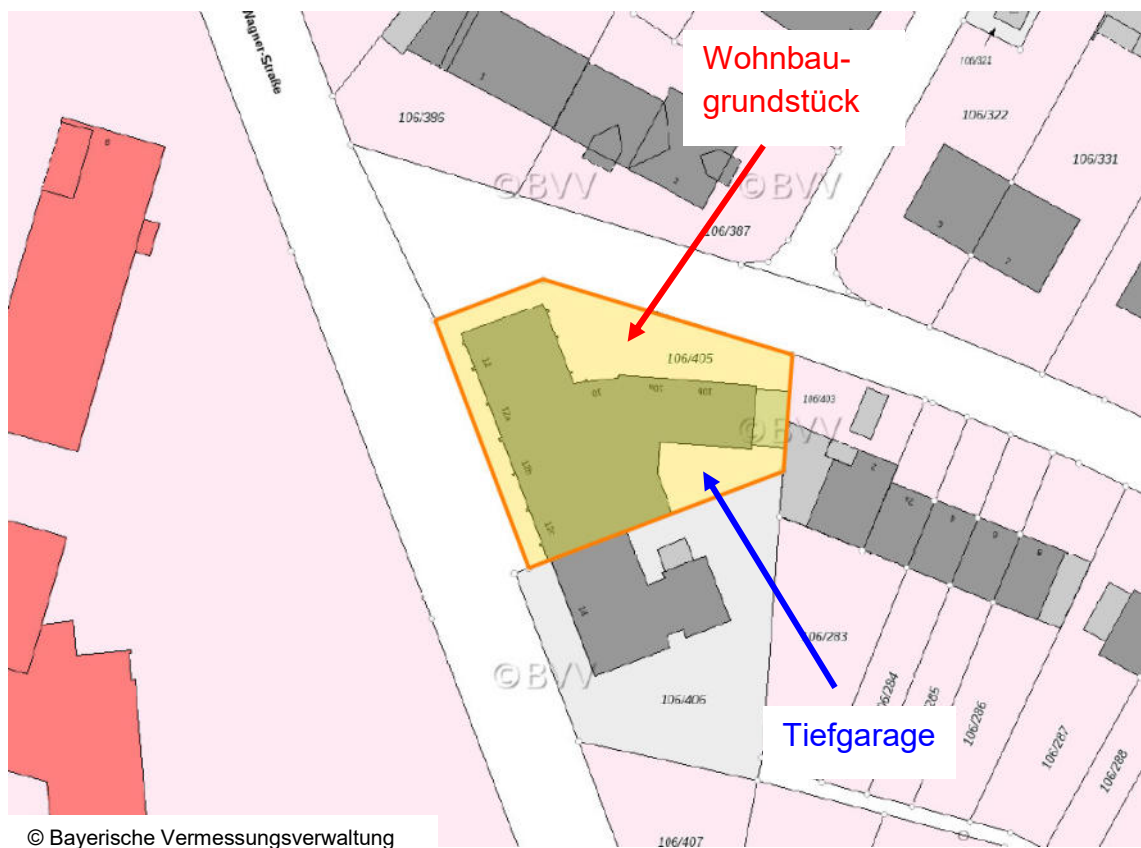
2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 34 m im Bereich der Richard-Wagner-Straße und ca. 15 m im rückwärtigen Bereich. Die Grundstückstiefe in Südwest-/ Nordostrichtung beträgt maximal ca. 42 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Eckgrundstück grenzt im Südwesten an die Richard-Wagner-Straße, im Nordosten an den Beethovenweg und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist großflächig mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Tiefgarage bebaut.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Geretsried war ein wichtiger und einer der größten Rüstungsstandorte im damaligen Deutschen Reich. Seit Frühjahr 1991 wird das Gelände der Stadt Geretsried daher offiziell als "Verdachtsfläche Rüstungsaltlasten" eingestuft. Das Wohnbaugrundstück wurde in den Jahren 2001 / 2002 neu bebaut. Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass frühere Altlasten, soweit relevant, im Rahmen dieser Bebauung fachgerecht beseitigt wurden und zukünftig keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Bewertung wird somit von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.



2.3 Lage

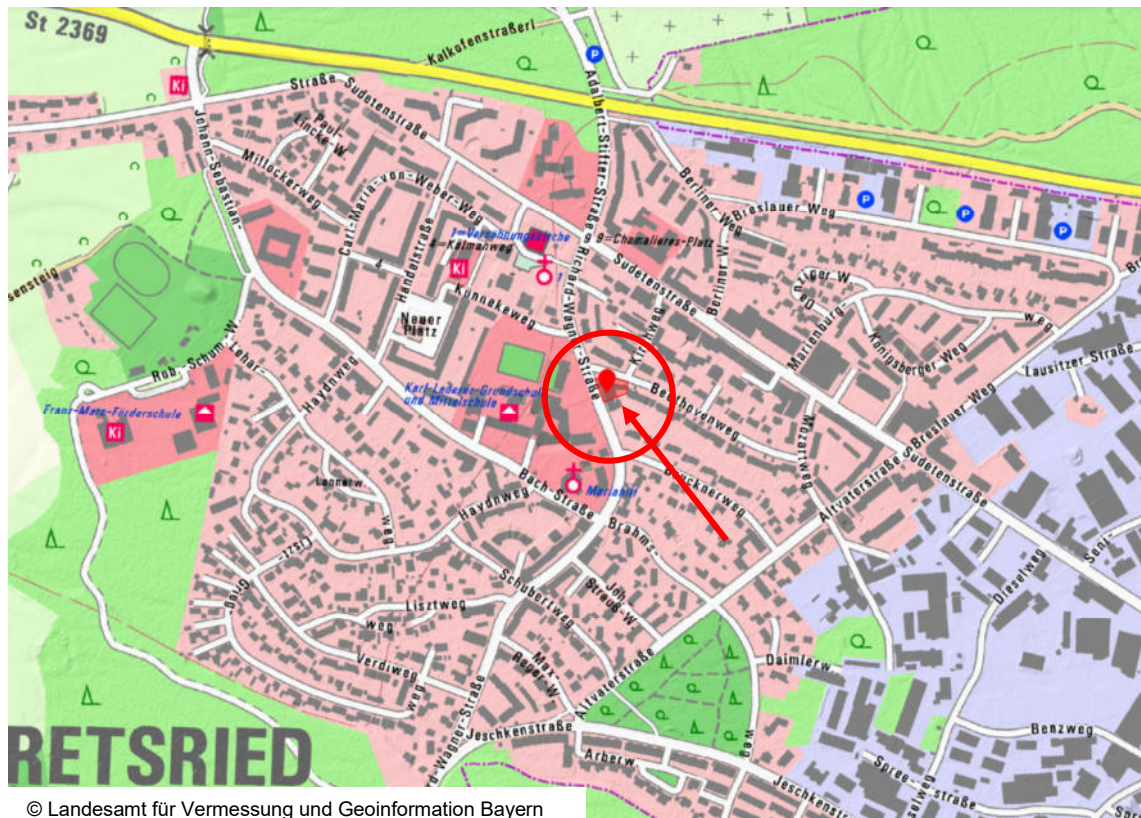
Die Stadt Geretsried mit ca. 25.623 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen, ca. 33 km südlich der Landeshauptstadt München, ca. 12 km nordwestlich von Bad Tölz und ca. 10 km östlich des Starnberger Sees (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Stadtgebiet liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar und grenzt nördlich unmittelbar an die Nachbarstadt Wolfratshausen. Daraus ergibt sich ein gemeinsamer Wirtschaftsraum mit über 45.000 Einwohnern bzw. ein gemeinsames Mittelzentrum in der Region Bayerisches Oberland.



Geretsried gilt als die größte und jüngste Stadt im Landkreis und verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Geretsried vorhanden. Zum Stadtgebiet von Geretsried gehören

die Stadtteile Gartenberg, Gelting, Geretsried, Stein sowie die kleineren Ansiedlungen Buchberg, Ziegelei und Schwaigwall.

Das Grundstück liegt im südlichen Stadtgebiet von Geretsried, ca. 2,3 km südöstlich des Rathauses, ca. 1,6 km südwestlich der Isar und ca. 1,0 km östlich der Bundesstraße B 11 in einem Mischgebiet. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Staatsstraße St 2369 im Norden, die Altvaterstraße und das Gewerbegebiet Geretsried Süd im Südosten und die Johann-Sebastian-Bach-Straße im Südwesten. Die südwestlich des Grundstücks verlaufende Richard-Wagner-Straße ist eine zeitweise etwas stärker befahrene Ortsstraße die u.a. in den Geretsrieder Stadtteil Stein führt. Der nordöstlich des Grundstücks verlaufende Beethovenweg ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Immissionen durch den Straßenverkehr sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. im Bereich der Studentenstraße in einer Entfernung von ca. 300 m.



Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Objekts ist inhomogen und besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern. Unmittelbar südwestlich der Richard-Wagner-Straße befinden sich eine Grund- und Mittelschule und eine Kirche. Lärmimmissionen durch den Schulbetrieb und eine zeitweise erhöhte Verkehrsbelastung durch den Hol- und Bringverkehr sind hierdurch gegeben. In dem auf der Südostseite angebauten Nachbargebäude befindet sich eine Gaststätte mit einer Außenterrasse. Hierdurch sind zeitweise Geruchs- und Lärmbelastungen gegeben.

Öffentliche Verkehrsmittel

Geretsried ist über Regionalbusverbindungen mit Wolfratshausen verbunden. Bushaltestellen befinden sich u.a. in der Sudetenstraße und sind fußläufig erreichbar. Von Wolfratshausen aus fährt die S-Bahn nach München. Die Fahrzeit von Wolfratshausen zum Münchner Hauptbahnhof beträgt mit der S-Bahn ca. 40 Minuten. Des Weiteren bestehen Busverbindungen nach Bad Tölz, Bad Heilbrunn und Penzberg. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für Geretsried als durchschnittlich einzustufen.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Richard-Wagner-Straße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an das Stadtgebiet von Geretsried und die angrenzenden Gemeinden angebunden. Der Autobahnanschluss zur BAB A 95 München – Garmisch, Ausfahrt "Wolfratshausen" ist nach ca. 10 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich generell in durchschnittlicher Wohnlage von Geretsried. Die Lage an der zeitweise stärker befahrenen Richard-Wagner-Straße, die in der Nähe befindliche Schule und die angrenzende Gaststätte mindern jedoch etwas den Wohnwert. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Schulen ist in Geretsried vorhanden. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Schule sind gegeben.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südwesten über die Richard-Wagner-Straße und von Nordosten über den Beethovenweg erschlossen. Beide Straßen sind endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekom sind vorhanden.

Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.



Richard-Wagner-Straße – Blickrichtung Südost



Beethovenweg – Blickrichtung Südost

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Sudetenstraße“ aus dem Jahr 1986.

Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist nicht möglich. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Vom Eigentümer wurden keine Informationen zu einem gegebenenfalls bestehenden Mietverhältnis vorgelegt. Im Rahmen der Wertermittlung wird auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen unterstellt.

Eigentümergeinschaft

Die Wohngeldvorauszahlung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2022/23 für den Stellplatz Nr. 25 unten monatlich 24,24 € zzgl. Rücklagenzuführung von monatlich 2,81 €.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2021 zum 31.12.2021 für die Tiefgarage insgesamt 4.767,29 €.

Gebrauchsregelung der Stapelparker

Gemäß Teilungserklärung ist das im Grundbuch angegebene Sondernutzungsrecht für die zu bewertende Wohnung wie folgt geregelt:

Gebrauchsregelung der Stapelparker:

Der Gebrauch der im Aufteilungsplan mit den Nrn. 22, 23, 24, 25, 26, 27 sowie 32 und 33 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker) wird gemäß § 15 WEG je wie folgt geregelt:

Für die Benützung gilt jeder Doppelparker als aus zwei Anteilen zu je $\frac{1}{2}$ bestehend.

Die Anteile erhalten:	
a) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	1 oben 2 unten
b) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 23	1 oben 2 unten
c) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 24	1 oben 2 unten
d) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 25	1 oben 2 unten
e) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 26	1 oben 2 unten
f) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 27	1 oben 2 unten
g) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 32	1 oben 2 unten
h) beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 33	1 oben 2 unten.
Bei der Erstveräußerung eines derartigen Miteigentumsanteils zu ½ wird eine Benützungsregelung dahingehend getroffen, daß mit dem veräußerten Miteigentumsanteil das Recht auf Nutzung des oberen bzw. unteren Stellplatzes verbunden ist.	
Die Tiefgaragenstellplätze sind durch dauerhafte Markierung getrennt.	

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung wurde dem zu bewertenden 1/2 – Anteil der untere Stellplatz zugeordnet.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc.. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohnanlage / Gebäude



Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes



Nordost- und Südostseite des Gebäudes

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Tiefgaragenstellplatz handelt, erfolgt die Beschreibung der Wohnanlage nur in verkürzter Form.

Konzept

Die Tiefgarage gehört zu einer Wohnanlage mit einem aus zwei Gebäuderiegeln bestehenden Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten. Der Gebäuderiegel entlang der Richard-Wagner-Straße verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. An diesen Gebäuderiegel ist T-förmig ein Wohngebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss angebaut. Unterhalb der Gebäude und der Freifläche befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage, die über eine Rampe vom Beethovenweg aus erschlossen wird. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich im Bereich der Richard-Wagner-Straße Ladenlokale. Die in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus und offene Laubengänge zu erreichen. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem schiefwinkligen Grundriss, Satteldächern mit Gauben, Balkonen, offenen Laubengängen und einer Putzfassade.

Baujahr: ca. 2001 / 2002 (Keller und EG an Richard-Wagner-Straße älterer entkernter Bestand)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet.

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, im Bereich des Gemeinschaftseigentums keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- altersbedingte Abnutzungen in einem für das Baualter üblichen Umfang

Entsprechend den Auskünften der Hausverwaltung sind zum Stichtag keine größeren, die Instandhaltungsrücklagen übersteigenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen oder beschlossen. Mittelfristig ist jedoch mit einer Erneuerung der Heizungsanlage zu rechnen.

Ausstattung / Bauzustand

Die Ausstattung des Gebäudes ist dem Baualter entsprechend durchschnittlich und zeitgerecht.

Die Wohnanlage und das Gebäude sind in einem guten und gepflegten Zustand. Baumängel und –schäden, die das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale Maß der altersbedingten Abnutzung überschreiten, wurden nach äußerem Augenschein im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt bzw. nicht mitgeteilt. Die Berücksichtigung eines gesonderten Reparaturstaus ist zum Stichtag nicht erforderlich.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen dem Baujahr entsprechenden Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung nicht durchgeführt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt.

Es liegt ein im Jahr 2014 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt wurde. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 74,7 kWh/(m²a).

3.3 Tiefgarage



Tiefgaragenzufahrt



Innenansicht Tiefgarage

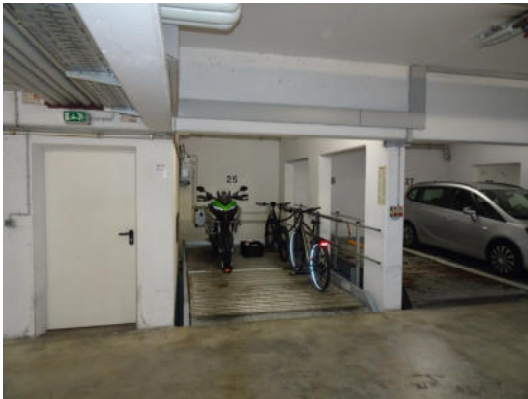
Konzept

Die eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt acht Doppelparkern, vier Einzelstellplätzen und drei Motorradstellplätzen liegt unterhalb des östlichen Gebäuderiegels und der südöstlichen Freifläche. Die Zufahrt erfolgt über eine einspurige Rampe vom Beethovenweg aus. Die Tiefgarage ist über eine Schleuse mit dem Keller des Gebäudes der Wohnanlage verbunden. Der zu bewertende Stellplatz ist der untere Stellplatz des Doppelparkers Nr. 25.

Baujahr: ca. 2001 / 2002

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände:	Stahlbetonwände
Decken:	Stahlbeton (teilweise erdüberdeckt)
Zufahrt:	Stahlbetonrampe mit Sektionaltor (elektrisch betrieben)
Türen:	Metalltüren, Brandschutztüren nach Erfordernis
Deckenflächen:	Beton gestrichen
Wandflächen:	Beton gestrichen
Böden:	Betonboden geglättet



Doppelgarager Nr. 25



Tiefgaragenrampe

Mängel / Schäden

Augenscheinlich wurden bei der Ortsbesichtigung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt.

- partielle Risse Betonboden
- partielle Betonschäden
- Parkbleche Doppelgarager stellenweise korrodiert

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind zum Stichtag keine größeren, die Instandhaltungsrücklagen übersteigenden Sanierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. beschlossen.

Bauzustand

Die Tiefgarage ist in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie partielle Mängel und Schäden.

3.4 Außenanlagen



nördlicher Grundstücksbereich mit Hauseingang



Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) südöstlicher Grundstücksbereich

Beschreibung

Das Grundstück ist großflächig überbaut. Die Freiflächen im nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksbereich bestehen aus befestigten Zugangs- und Stellplatzflächen, die teilweise einzelnen Einheiten über Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Diese Bereiche sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingefriedet. Nördlich des Hauseingangs befindet sich ein Mülltonnenhaus. Im südöstlichen Grundstücksbereich befinden sich Gartenflächen, die den Erdgeschosswohnungen über Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Größere gemeinschaftliche Grünflächen oder ein Spielbereich für Kinder sind nicht vorhanden.

Zustand

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Nach den heutigen Marktgegebenheiten handelt es sich bei dem zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz um ein Vergleichswertobjekt. Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Das Bewertungsobjekt befindet sich generell in durchschnittlicher Wohnlage von Geretsried. Die Lage an der zeitweise stärker befahrenen Richard-Wagner-Straße, die in Nähe befindliche Schule und die angrenzende Gaststätte mindern jedoch etwas den Wohnwert. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten

und Schulen ist in Geretsried vorhanden. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Schule sind gegeben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den unteren PKW-Stellplatz eines Doppelparkers in einer unterirdischen Tiefgarage mit insgesamt acht Doppelparkern, vier Einzelstellplätzen und drei Motorradstellplätzen. Die Tiefgarage gehört zu einer Wohnanlage mit einem aus zwei Gebäuderiegeln bestehenden Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt über 19 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten.

Die Tiefgarage ist in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie partielle Mängel und Schäden. Ein Reparaturstau, der die übliche altersbedingte Abnutzung übersteigt, ist nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Tiefgaragenstellplätze werden derzeit auf dem Immobilienmarkt gehandelt. Die Verkäuflichkeit und die Vermietbarkeit sind als durchschnittlich einzustufen.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 106/405	1.125,00
Gesamtfläche des Grundstücks	1.125,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
TG-Stellplatz: 1/2 Anteil am 8 / 1.000 Miteigentumsanteil	4,50
Miteigentumsanteil des Grundstücks	4,50

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Tiefgaragenduplexstellplatz	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

5 Vergleichswert

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

Im vorliegenden Fall wurden auf Antrag vom Gutachterausschuss aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Tiefgaragenduplexstellplätzen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen						
Nr.	Datum	BJ	Lage		Preisentw.	€
1	12.2021	1995	o	9.900,00	1,00	9.900,00
2	11.2021	1994	o	12.000,00	1,00	12.000,00
3	10.2021	1995	o	14.900,00	1,00	14.900,00
4	10.2021	1994	o	12.900,00	1,00	12.900,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	12.425,00
Standardabweichung	2074,25
Standardabweichung / Mittelwert	16,69%

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um vergleichbare Stellplätze in Doppelparkern (Baujahre 1994 und 1995) aus dem Stadtgebiet von Geretsried. Die Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbaren Lagen mit ähnlicher Parkraumsituation. Eine Anpassung der Lagequalität ist nicht erforderlich.

Entsprechend der in Abschnitt 4.3 beschriebenen Marktsituation sind für die aus dem Zeitraum Ende 2021 stammenden Verkäufe keine weiteren Preis-

steigerungen zu berücksichtigen. Die bis Mitte 2022 erfolgten Preissteigerungen wurden durch die anschließenden Preisreduktionen weitgehend ausgeglichen.

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert	€/m ²
Basiswert	12.500,00

Im Marktbericht 2020 des Gutachterausschusses Bad Tölz - Wolfratshausen werden für Tiefgaragenstellplätze in Doppelparkern landkreisweit folgende Marktdaten genannt:

Gutachterausschuss Bad Tölz - Wolfratshausen - Marktbericht 2020			
Doppelparker - Wiederverkauf	Mittel	Spanne (von bis)	
Verkäufe 2020	11.000	4.000	20.000

Unter Berücksichtigung weiterer Preissteigerungen seit 2020 bestätigen die Marktdaten den abgeleiteten Basiswert, der etwas über dem Mittelwert liegt.

Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Tiefgaragenstellplätze in Doppel- und Mehrfachparkern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von München folgende Marktdaten genannt:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022			
Doppel-/ Mehrfachparker	Mittel	Spanne (von bis)	
Baujahre 1980 - 1999	18.500	10.000	30.000
Baujahre 2000 - 2019	21.500	13.000	31.000

(gesamtes Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlagen)

Das Preisniveau in Geretsried liegt etwa im unteren Bereich der für München genannten Spanne. Der abgeleitete Vergleichswert, der u.a. aufgrund der Nähe

zur Innenstadt und der gegebenen Parkraumsituation über dem Mittelwert der aufgeführten Spanne liegt, wird somit durch diese Marktdaten gestützt.

Ableitung Vergleichswert

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann somit wie folgt abgeleitet werden.

Vergleichswert		€
Basiswert		12.500,00
Anpassung	0,0%	<u>0,00</u>
vorläufiger Vergleichswert		12.500,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	0,00%	<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		12.500,00
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturanstau		<u>0,00</u>
Vergleichswert		12.500,00
Vergleichswert rd.		12.500,00

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Tiefgaragenstellplätzen am Vergleichswert. Der Verkehrswert ist aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Ableitung des Verkehrswert	€
Vergleichswert	12.500,00
Verkehrswert	12.500,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, des bei der Ortsbeachtung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 1/2 Bruchteilseigentumsanteil am 8 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 106/405, Gemarkung Geretsried, Amtsgericht Wolfratshausen, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 25, Richard-Wagner-Straße 10, 10a, 10b, 12, 12a, 12b, 12c, 82538 Geretsried **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.07.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

12.500,- €.

(in Worten: zwölftausendfünfhundert Euro)

(Anmerkung: Mit dem zu bewertenden 1/2 Bruchteilseigentumsanteil an dem Tiefgaragendoppelparker Nr. 25 ist das Recht auf Nutzung des unteren Stellplatzes verbunden.)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 24.07.2023

Dr. Bernhard Thomée

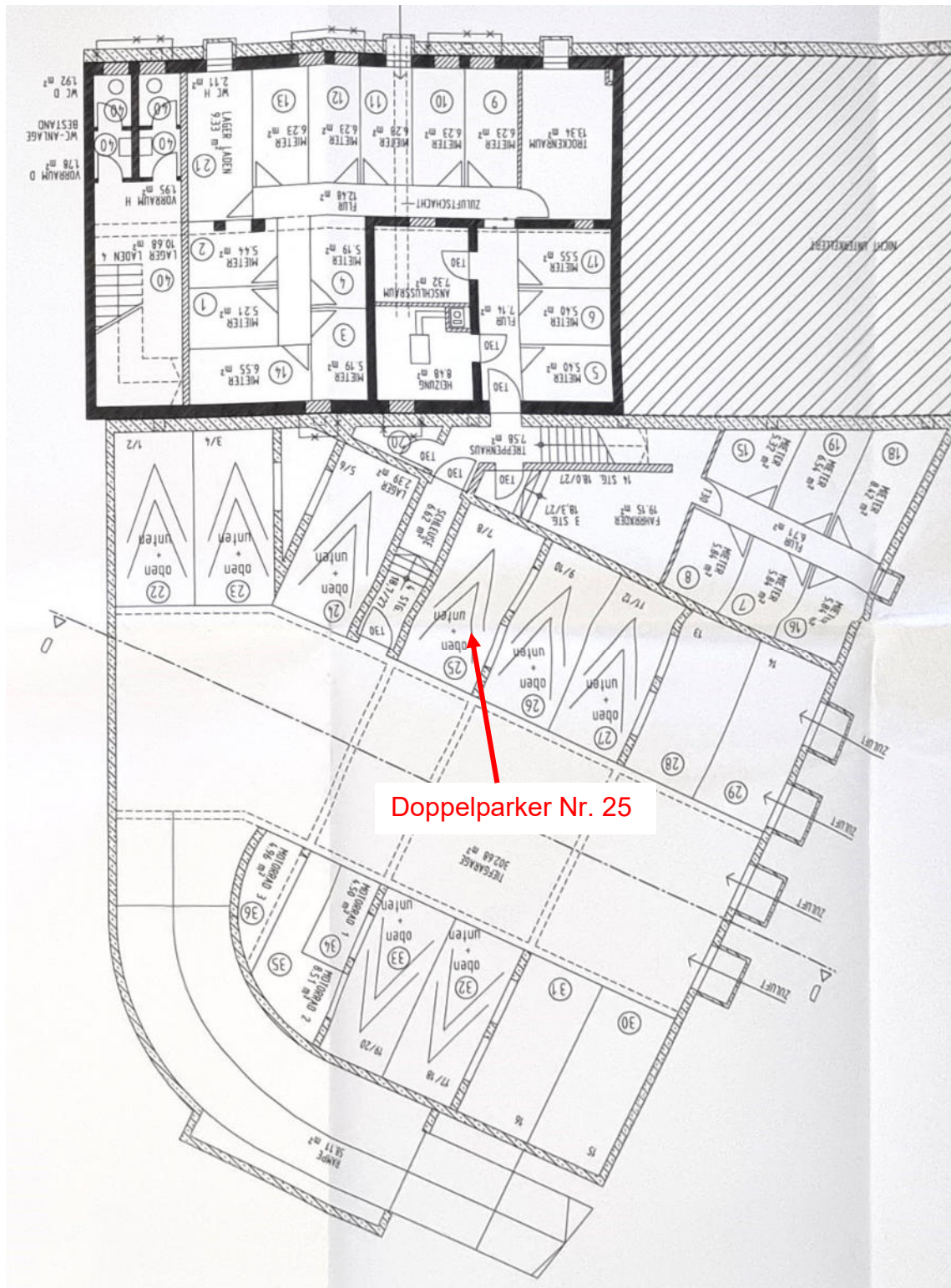
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Richard-Wagner-Straße 10 -12c – TG Nr. 25, 82538 Geretsried

Anlagen

Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



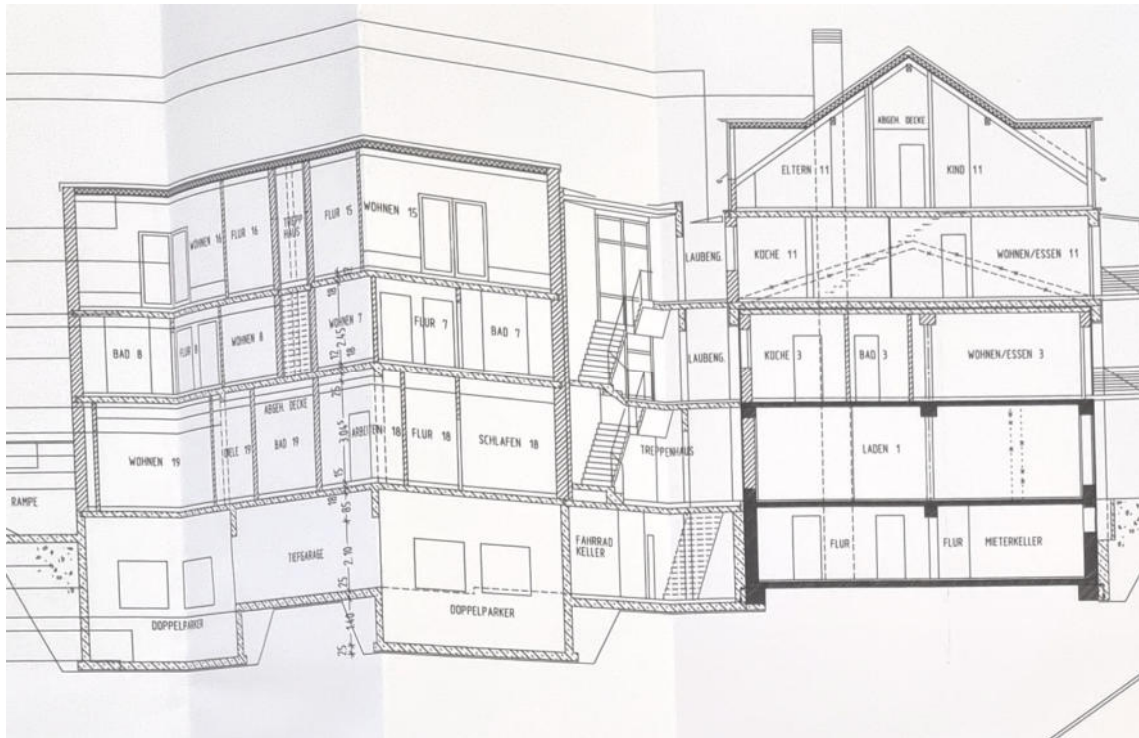
Ausschnitt Aufteilungsplan – Keller und Tiefgarage

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Richard-Wagner-Straße 10 -12c – TG Nr. 25, 82538 Geretsried

Anlagen



Schnitt Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan)