



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert des mit zwei Doppelhäusern mit Carports
bebauten Flurstücks 1280, Gemarkung Hechenberg
in der Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d in 83623 Hechenberg



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 25. Juni 2025
Gefertigt am 14. Juli 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 11 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Auftrag | 3 |
| 1.1. | Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag | 3 |
| 1.2. | Unterlagen | 3 |
| 1.3. | Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.4. | Annahmen | 4 |
| 2. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1. | Lage des Objekts | 4 |
| 2.2. | Grundbuch | 4 |
| 3. | Grundstück | 5 |
| 3.1. | Ortslage | 5 |
| 3.2. | Beschreibung des Grundstücks | 6 |
| 3.3. | Erschließung | 6 |
| 3.4. | Bauplanungsrechtliche Situation | 6 |
| 3.5. | Altlastenauskunft | 7 |
| 3.6. | Beurteilung der Lage | 7 |
| 4. | Bauliche Anlagen | 8 |
| 4.1. | Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis | 8 |
| 4.2. | Beschreibung der baulichen Anlagen | 8 |
| 4.3. | Baubeschreibung | 9 |
| 4.4. | Baubeschreibung Carport | 11 |
| 4.5. | Baulicher Zustand und Mängel | 11 |
| 4.6. | Gesamtbeurteilung | 12 |
| 5. | Wertermittlungsverfahren | 13 |
| 6. | Ertragswertverfahren | 14 |
| 6.1. | Erläuterungen | 14 |
| 6.2. | Ableitung des Ertragswerts | 15 |
| 7. | Bodenwert | 16 |
| 7.1. | Erläuterungen | 16 |
| 7.2. | Vergleichspreise | 16 |
| 7.3. | Bodenrichtwert | 16 |
| 7.4. | Ableitung des Bodenwertes | 17 |
| 7.5. | Marktanpassung | 17 |
| 7.6. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 17 |
| 7.7. | Ertragswert | 18 |
| 7.8. | Plausibilisierung | 18 |
| 8. | Verkehrswert | 19 |

Verzeichnis der Anlagen

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtsplan, Ortsplan |
| Anlage 2 | Lageplan |
| Anlage 3 bis 5 | Doppelhaus, EG, OG, UG |
| Anlage 6 | Quer- und Längsschnitt |
| Anlage 7 | Wohnflächenberechnung |
| Anlage 8 bis 11 | Fotos |

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

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

Aktenzeichen: 2K 9/24

Beweisbeschluss vom
22.11.2024: Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zur Vorbereitung des
Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Hechenberg, Flurstück 1280, Gebäude- und Freifläche, Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 25. Juni 2025

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 23.04.2024, Blatt 148

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs- und Ortsplan
- Lageplan vom 24.06.2025
- Baugenehmigung vom 04.07.2017
- Ablehnungsbescheid und Beseitigungsanordnung des LR Bad Tölz-Wolfratshausen vom 10.03.2020
- Mieteinnahmen und Flächen vom 25.06.2025
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Hechenberg zum Baurecht vom 26.06.2025
- Auskunft des Landratsamts Wolfratshausen vom 08.07.2025
- Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.07.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- ivd Marktberichte
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Ivd Marktberichte

- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

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

1.3. Ortsbesichtigung

Eine Doppelhaushälfte, Sonnenlängstraße 32b, konnte von innen am Ortsbesichtigungstermin, den 25.06.2025 um 9:00 Uhr besichtigt werden. Die Eigentümer haben der Verwendung von Fotos im Gutachten zugestimmt.

1.4. Annahmen

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

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

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

| | |
|-------------------|---|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Oberbayern |
| Ort: | Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d, 83623 Hechenberg |

2.2. Grundbuch

| | |
|----------------|----------------|
| Amtsgericht: | Wolfratshausen |
| Grundbuch von: | Hechenberg |
| Band / Blatt: | 5 / 148 |

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 4 zu 3: Gemarkung Hechenberg, Flurstück 1280, Hechenberg, Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d, Gebäude- und Freifläche zu 3.070 m²

Erste Abteilung

Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 3 zu 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 9/24)

Dritte Abteilung

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

3. Grundstück**3.1. Ortslage**

Die Gemeinde Dietramszell im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit 5.572 Einwohnern zum 31.12.2024 liegt im Bayerischen Oberland zwischen München und Bad Tölz, inmitten der voralpenländischen Moränenlandschaft. Im Westen der Gemeinde verläuft die Isar.

Dietramszell liegt nördlich von Bad Tölz, zwischen den Bundesstraßen B11 und B13 und Geretsried im Westen und Holzkirchen im Osten. Der Gemeindeteil Hechenberg, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt ca. 6,5 km südwestlich von Dietramszell und rd. 8 km nördlich von Bad Tölz. Die Fahrt mit dem Bus nach Bad Tölz dauert ca. 30 Minuten; die Busverbindung erfolgt in stündlicher Taktfrequenz. Die Bushaltestelle in Hechenberg ist nach rd. 18 Gehminuten erreicht.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie eine Montessori-Schule sind in Dietramszell vorhanden. Weiterführende Schulen wie auch Einkaufsmöglichkeiten sind in Bad Tölz wie auch im ca. 9 km nordwestlich von Hechenberg gelegenen Geretsried zu finden.

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

Der aus landwirtschaftlichen Hofstellen geprägte Ortsteil Hechenberg erstreckt sich beidseitig der Sonnenlängstraße, der Ortsdurchgangsstraße.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Sonnenlängstraße, eine Ortsdurchfahrtsstraße, wird über die westlich von Hechenberg verlaufende Staatsstraße 2072, die in südlicher Richtung nach Bad Tölz führt, nach ca. 1,3 km erreicht. Das bebaute Bewertungsgrundstück, Flurstück 1280, liegt an der Westseite der Sonnenlängstraße und wird über diese erschlossen.

Das Grundstück, Flurstück 1280, mit einer Gesamtgrundstücksfläche laut Grundbuch von 3.070 m², fällt von der Sonnenlängstraße steil nach Südwesten ab. Es besitzt einen polygonalen Zuschnitt, der sich nach Südwesten bogenförmig zuspitzt. Die Straßenfrontlänge entlang der Sonnenlängstraße beträgt ca. 41 m, die Grundstückstiefe an der Nordwestgrenze ca. 98 m.

Mit einem Abstand von ca. 6,5 m bis 7,5 m zur Grenze an der Sonnenlängstraße sind zwei Doppelhäuser errichtet. Die dreigeschossigen Wohnhäuser liegen am Hang, sodass das untere Geschoss zur Hangseite voll belichtet ist. Die Längsseiten der Doppelhäuser sind nach Nordwesten bzw. Südosten ausgerichtet. An den Nordostseiten, den Giebelseiten, sind Carports angebaut. Die Zufahrt zu den Carports und die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt direkt über die Sonnenlängstraße.

Die Hauseingänge sind von der Straße ohne Tor, die Zugänge zu den Gärten sind mit Fußgängertürchen gesichert. Die Nordwest- und Südostgrenze ist mit Stahlstäbchenzäunen und zum Teil mit Holzpalisadenwänden zum Nachbargrundstück eingefriedet. Der Zuweg von der Straße zu den rd. 3,5 m tieferliegenden Gärten erfolgt über Differenzstufen, die mit Betonsteinen befestigt sind.

Die Außenanlagen sind durch die Hanglage geprägt. Der Gartenbereich fällt weiter nach Südosten ab, die Gartenflächen der Haushälften werden durch Hecken getrennt und sind mit Rasen begrünt. Die Grundstücksgrenzen werden durch dicht stehende Büsche und Bäume der angrenzenden Hechenberger Leite, einem Naturschutzgebiet, eingerahmt.

3.3. Erschließung

Bei der Sonnenlängstraße handelt es sich laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Dietramszell vom 26.06.2025 um Altbestand. Die Straße ist vollständig ausgebaut. Eine Abrechnung von Erschließungskosten steht daher derzeit nicht aus.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts Dietramszell stellt der Flächennutzungsplan den Bereich, in dem das Flurstück liegt, als Grünfläche dar. Ein Bebauungsplan existiert nicht; die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Die Gemeinde Dietramszell hat zur Baugenehmigung vom 04.07.2017 folgende schriftliche Auskunft erteilt:

„Die Balkone der Obergeschosse sind von der ursprünglich erteilten Baugenehmigung gemäß Aktenlage nicht abgedeckt. Aufgrund der Nichteinhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften sind diese auch nur teilweise genehmigungsfähig. Zur Nachlegalisierung wurde kürzlich ein Tekturantrag gestellt, der einen entsprechenden Teilrückbau vorsieht.“

Laut Schreiben des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen vom 08.07.2025 wurde „ein sog. Tekturantrag bereits eingereicht. Ob dieser genehmigungsfähig ist, hängt von einer Vielzahl von Voraussetzungen ab, deren Vorliegen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantworten können.“

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

3.5. Altlastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen vom 07.07.2025 ist das Grundstück Flurstück. Nr. 1280 Gemarkung Hechenberg (Sonnenlängstraße 32a, b, c, d, 83623 Hechenberg) weder als Altlast noch als altlastverdächtige Fläche im Kataster geführt.

Zudem sind keine Hinweise aus der Vornutzung bekannt, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen würden.

3.6. Beurteilung der Lage

Die Hanglage mit Südostausrichtung zum Naturschutzgebiet wird als sehr gute Lage beurteilt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Miete, Energieausweis

Nutzungsart

Die vier Doppelhaushälften einschließlich der 8 Carportstellplätze sind vermietet; die Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr

Die Fertigstellung wurde vom Eigentümer mit 2018 angegeben, der Bauantrag wurde 04.07.2017 genehmigt; da die Abstandsflächen durch die umlaufenden Balkone nicht eingehalten wurden, müssen die Balkone zum Teil rückgebaut werden.

Wohnfläche

Die vier Haushälften sind baugleich und gespiegelt ausgeführt, mit Nordwest oder Südostausrichtung der Gebäudelängsseiten. Die Wohn- und Nutzflächen der Doppelhaushälften entsprechen sich lt. Eingabeplan. Die Wohnfläche eines Hauses beträgt ca. 173,9 m², dabei ist die Fläche der Südwestbalkone an den Giebelseiten, entsprechend der Rückbauanordnung durch das Landratsamt, in seiner rückzubauenden Fläche zur Hälfte überschlägig ermittelt und berücksichtigt. Die Terrassenfläche beträgt lt. Plan 33,5 m²; diese Fläche ist in der Flächenermittlung (s. Anlage) **nicht** enthalten. Die Nutzfläche im Untergeschoss beträgt ca. 30,9 m². Das Zimmer im Untergeschoss zur Südwestseite ist als „Keller“ bezeichnet. Aufgrund der Hanglage ist es jedoch voll belichtet; die Terrassentüren sind türhoch verglast. Für die Wohnflächenberechnung wird dieser „Kellerraum“ der Wohnfläche hinzugerechnet.

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

Miete

Laut Auskunft des Eigentümers sind alle Häuser vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 2.650 € pro Monat, pro Haushälfte; als Nebenkosten wurden vom Eigentümer 120 €/Monat angegeben. Der niedrige Betrag resultiert lt. Angabe aus der über die Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) gewonnene Stromerzeugung, die für Heizung und Brauchwasser genutzt wird.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Die Doppelhäuser bestehen aus einem Unter-, Erd- und Obergeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut. Die Untergeschosse sind in Massivbauweise, ab dem Erdgeschoss in

Holzkonstruktionsbauweise und mit Holzbalkendecken errichtet; die Häuser sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 23° und tiefen Dachüberständen gedeckt.

Laut vorliegenden Planunterlagen sind die Doppelhäuser mit Gebäudetrennwänden und einer Gebäudefuge ausgeführt. Entgegen der Plandarstellung ist über dem Obergeschoss eine Geschossdecke vorhanden, der Dachraum ist jedoch nicht ausgebaut.

Beschrieben wird die besichtigte Haushälfte Sonnenlängstraße 32 b.

Über einen Hauseingang an der Gebäudelängsseite, der eine Stufe tiefer liegt als der Zugang, werden ein Eingang mit Garderobe und Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum sowie ein Flur erreicht. Im Flur ist eine einläufige Treppe untergebracht; weiterhin werden ein Gäste-WC und ein großer Wohnraum mit Essplatz und offener Küche erschlossen. An der Giebelseite führen verglaste Türen zum Südwestbalkon, Tiefe ca. 2 m.

Im Obergeschoss sind zwei Kinderzimmer, beide Zimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Badezimmer und ein Elternschlafzimmer mit internem Badezimmer untergebracht. Ein Kinderzimmer ist nach Nordwesten und Südosten, das Zweite und das Badezimmer sind nach Südosten ausgerichtet. Vom Elternschlafzimmer besteht Zugang zum Südwestbalkon, Tiefe ca. 2 m.

Das Dachgeschoss wird über eine Einschubtreppe im Flur erschlossen. Der fensterlose Dachraum besitzt nur im Bereich des Firstes Stehhöhe. Die Dachfläche ist mit Dämmplatten verschalt.

Im Untergeschoss sind neben einem Haustechnikraum, in dem der Warmwasserspeicher, ein Waschmaschinenabstellplatz und ein Ausguss untergebracht sind, ein Hauswirtschaftsraum, ein Hobbyraum mit interner Dusche und WC und ein Wohnraum mit Zugang zur Terrasse vorhanden. Der Hobbyraum wird über ein Fenster belichtet und belüftet. Der Wohnraum besitzt zur Südwestterrasse verglaste Terrassentüren und Fenster.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

| | |
|---------------------|--|
| Außenwände: | UG: Betonwände mit Vollwärmeschutz Ab EG Holzkonstruktionsbauweise, Wandstärke 48 cm |
| Bodenplatte/Decken: | Stahlbetondecke über Untergeschoss Holzbalkendecken über EG und OG |
| Treppe: | Einläufige Wangentreppe mit Holztrittstufen Treppengeländer aus Glas mit Edelstahlhandlauf. Die Verglasung ist zu belichten |
| Dachkonstruktion: | Wärme gedämmtes, ziegelgedecktes Pultdach mit First-, Mittel- und Fußfette |
| Fassade: | Fassade im Erdgeschoss verputzt, im Ober und Dachgeschoss mit vertikalen, dunkel lasierten Holzpanelen verschalt |

Balkone: Holzstützen mit Holzbalkenunterkonstruktion auf Längsträgern, Holzbohlenbelag und Holzgeländer
Zwischen den Balkonen der Einheiten sind rd. 2 m hohe Holzparavents vorhanden

Ausbau

Wände und Decken: Gestrichen
In den Decken integrierte Deckenstrahler
Bäder mit einheitlichen, großformatigen Wand- und Bodenfliesen, Wände im Duschbereich raumhoch gefliest

Bodenbeläge: Massivholzdielenbelag
Bäder mit großformatigen Fliesen
UG: Technikraum gefliest, Hauswirtschaftsraum mit Parkettbelag
DG: Holzspanplatte
Terrassen mit Betonplattenbelag

Türen: Verglaste Hauseingangstür als Kunststoffrahmenkonstruktion, Verglasung satiniert
Innentüren als massive, weiß beschichtete Türblätter mit profilgefrästen Rillen, Blockzargen

Fenster: Kunststofffenster, außen dunkel, innen weiß, elektrisch bedienbare Kunststoffrollos

Elektroinstallation: Sehr gute Ausstattung mit ansprechendem Schalterprogramm

Sanitärinstallation: EG: Gäste-WC mit Hänge-WC und Waschbecken
OG: Kinder-Bad mit bodengleicher Dusche, mit verglaster Duschtrennung, Hänge-WC und Handwaschbecken in weiß
Eltern-Bad Duschbad mit bodengleicher Dusche, mit verglaster Duschtrennung, Hänge-WC und Handwaschbecken für zwei Personen in weiß
UG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, mit verglaster Duschtrennung, Hänge-WC und Handwaschbecken

Heizungsanlage: Infrarotdeckenheizung, die Elemente sind zwischen den Holzbalken verlegt. Die Decke ist vom Raum betrachtet glatt, die Heizelemente sind nicht sichtbar.
Auf den Hausdächern sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) ausgeführt. Dieser Prozess, auch Solarstrom genannt, kann zur Eigenversorgung des Haushalts genutzt werden. Nach Angabe des Eigentümers ist zum Wertermittlungsstichtag keine Stromspeicherlösung vorhanden.

Jede Haushälfte verfügt lt. Plan über zwei Kaminzüge, an die eine weitere Heizung, z.B. Holzheizung, angeschlossen werden kann.

Laut Auskunft des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen „gilt wie üblich das zum Zeitpunkt der Genehmigung (07.04.2017)

geltende Gesetz: EnEV 2014 mit den Änderungen bis 2016 (zuzgl. EnEG (2005) und EEWärmeG (2008)).“

Ein Energieausweis liegt nicht vor; es kann nicht geprüft werden, ob die oben genannten Gesetze für die Heizungsanlagen eingehalten werden.

Sonstiges: Alle Häuser sind mit Einbauküchen und mit elektrischen Geräten vollständig möbliert

4.4. Baubeschreibung Carport

An den nordöstlichen Giebelseiten der Doppelhäuser sind je zwei Carports pro Doppelhaushälfte ausgeführt. Die Carportüberdachung ist in Holzkonstruktionsbauweise mit Holzstützen und einem Satteldach, das an die Giebelwand des Wohnhauses angrenzt, errichtet. Das Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt, die Giebelseite ist mit Holzpaneelen verschalt. Die Carportfläche und die Zuwege sind ab der Grundstücksgrenze mit Betonsteinplatten befestigt.

4.5. Baulicher Zustand und Mängel

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Schäden festgestellt werden und wurden auch keine genannt.

Wie bereits unter Pkt. 3.4., bauplanungsrechtliche Situation, erläutert, sind die Balkone an der Südwestseite, beidseitig sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss, aufgrund der Nichteinhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften, teilrückzubauen. Die genauen Abmessungen liegen nicht vor bzw. lassen sich aus den händischen Eintragungen im Bauantrag nicht definieren. Die Kosten für den erforderlichen Teilrückbau können für die Wertermittlung nur überschlägig geschätzt werden.

4.6. Gesamtbeurteilung

Die Lage der Gemeinde Dietramszell im Bayerischen Oberland zwischen München und Bad Tölz, inmitten der voralpenländischen Moränenlandschaft und nahe der Isar, wird als ansprechende Lage beurteilt.

Das Bewertungsobjekt liegt in dem noch landwirtschaftlich geprägten Gemeindeteil Hechenberg, südwestlich von Dietramszell. Die Infrastruktur ist aufgrund der Lage sehr einfach. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen, Ärzte und Apotheken sind mit dem Bus oder Pkw in Bad Tölz, Holzkirchen oder Geretsried zu erreichen.

Die Lage in Hechenberg, an der Westseite der Sonnenlängstraße, wird als sehr schön beurteilt, da das Hanggrundstück an der Westseite direkt an die Hechenberger Leite, einem Naturschutzgebiet, angrenzt. Der Blick vom Wohnhaus reicht sehr weit über das Naturschutzgebiet.

Die besichtigte Doppelhaushälfte vermittelt einen gut geschnittenen und offenen Grundriss sowie einen ansprechenden, hochwertigen Ausstattungsstandard, der heutigen Vorstellungen entspricht. Die Raumaufteilung ist durch den Wohn-Essraum mit offener Küche sehr großräumig und gut belichtet. Die Ausrichtung der Balkone und Terrasse nach Südwesten zum Naturschutzgebiet bedingt eine gute Aussichtslage.

Die Beheizung der Häuser mit Infrarotdeckenheizung ist grundsätzlich zulässig, wenn die energetischen Anforderungen, wie unter Pkt. 4.3. eingehalten werden. Inwiefern der Strombedarf komplett über die PV-Anlagen abgedeckt wird, kann im Rahmen des Gutachtens nicht festgestellt werden. Eine Elektro-Speicherlösung ist aktuell nicht vorhanden. Zur weiteren Beheizung könnten auch die Kaminzüge genutzt werden.

Alle Doppelhaushälften sind vermietet; die Nettokaltmieten entsprechen der marktüblichen Nettokaltmiete. Mietverträge liegen nicht vor.

Die Balkone der Obergeschosse sind von der ursprünglich erteilten Baugenehmigung, gemäß Aktenlage, nicht abgedeckt. Aufgrund der Nichteinhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften sind diese auch nur teilweise genehmigungsfähig. Ein Teilrückbau der Balkone ist erforderlich.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Der Verkehrswert der vermieteten Doppelhaushälften, die der Renditeerzielung dienen, wird vom Ertragswert abgeleitet.

6. Ertragswertverfahren

6.1. Erläuterungen

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

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

Rohertrag, Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Kapitalisierung und Abzinsung

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

6.2. Ableitung des Ertragswerts

Zur Ermittlung des Ertragswerts wird die tatsächliche Nettokaltmiete in Ansatz gebracht, die der marktüblichen Miete entspricht. Laut ivd Marktbericht, Frühjahr 2025, wurde für Doppelhaushälften, Erstbezug, in Bad Tölz durchschnittlich 2.460 € und in Wolfratshausen 2.790 € bei einer Wohnfläche von rd. 140 m² ermittelt, dies entspricht 17,60 €/m² bzw. 19,90 €/m² Wohnfläche. Für die zu bewertenden Häuser in ländlicher Lage beträgt die Nettokaltmiete 15,24 €/m² bei rd. 174 m² Wohnfläche, die aufgrund der Lage, jedoch mit schöner Aussicht als angemessen erachtet wird.

| | | | monatlich | jährlich |
|---------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Haus 32a | 173,90 m ² | à 15,24 €/m ² | 2.650 € | 31.800 € |
| Haus 32b | 173,90 m ² | à 15,24 €/m ² | 2.650 € | 31.800 € |
| Haus 32c | 173,90 m ² | à 15,24 €/m ² | 2.650 € | 31.800 € |
| Haus 32d | 173,90 m ² | à 15,24 €/m ² | 2.650 € | 31.800 € |
| Gesamt | ca. 696 m² | | 10.600 € | 127.200 € |

Instandhaltungskosten gem. Anl. 3 ImmoWertV

Wohnfläche 696 m² à 13,80 €/m² -9.605 €

Verwaltungskosten

Wohnungen 4 Einheiten 351 € -1.404 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 127.200 € 2,0% -2.544 €

Gesamt Bewirtschaftungskosten -13.553 €

Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von: 113.647 €

Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. Aufgrund dessen wird die vom ivd Bundesverband empfohlene Liegenschaftszinsspanne von 1,5 % bis 4,5 % für nicht freistehende Einfamilienwohnhäuser herangezogen. Für die Doppelhaushälften in ländlicher Lage, und des damit verbundenen wirtschaftlichen Risikos der Objekte wird ein Liegenschaftszins, der über dem unteren Spannenwert liegt, als angemessen erachtet.

Liegenschaftszins 2,25 %

Somit ergibt sich eine Verzinsung des Bodenwerts in Höhe von:

2,25 % Liegenschaftszins aus: 1.564.472 € -35.201 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage 78.446 €

Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie 80 Jahre

Baujahr 2018

Alter 7

Restnutzungsdauer 73 Jahre

Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.

| | | |
|--------------------|----------|--------------------|
| Reinertragsanteil | 78.446 € | |
| Vervielfältiger | x 35,69 | |
| Ertragswert | | 2.799.738 € |

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

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

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

7.2. Vergleichspreise

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen liegen für Hechenberg keine Vergleichspreise vor. Der Bodenwert wird deshalb vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

7.3. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen für die Gemeinde Hechenberg, einen Bodenrichtwert von 520 €/m², ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ), ermittelt. Nach Auskunft der Geschäftsstelle ist der Trend der Bodenwerte noch nicht ausgewertet; eine Auskunft über die Preisentwicklung kann nicht erteilt werden. Der ivd ermittelt für Wohnbaugrundstücke im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, vom Frühjahr 2024 bis 2025, eine leicht rückläufige Bodenwertentwicklung von rd. - 2 %.

7.4. Ableitung des Bodenwertes

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Flurstück 1280 | 3.070 m ² |
| Bodenrichtwert zum 01. 01.2024 | 520 €/m ² |

Nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegen keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke vor. Der Bodenrichtwert wird an die leicht rückläufige Bodenwertentwicklung angepasst.

| | | | |
|--|---|----------------------|----------------------------|
| Bodenrichtwert | | 520 €/m ² | |
| 520 €/m ² | x | -2,00 % | -10,40 €/m ² |
| An die Wertentwicklung angepasster Bodenrichtwert | | | 510 €/m² |

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

| | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------|---|--------------------|
| 3.070 m ² | x | 510 €/m ² | = | 1.564.472 € |
| Bodenwert, Flurstück 1280 | | | | 1.564.472 € |

Zusammenstellung

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Ertragswert | 2.799.738 € |
| Bodenwert | 1.564.472 € |
| Vorläufiger Ertragswert | 4.364.210 € |

7.5. Marktanpassung

Der ivd hat im Preisspiegel für Bayern, Frühjahr 2025, Kaufpreise für Neubau-Doppelhaushälften in Bad Tölz mit durchschnittlich 950.000 € und in Wolfratshausen mit 980.000 € - bei durchschnittlich 140 m² Wohnfläche - ermittelt. Dies entspricht rd. 6.800 €/m² bis 7.000 €/m² Wohnfläche. Für die Bewertungsobjekte mit rd. 174 m² Wohnfläche beträgt der mittlere Wert rd. 6.270 €/m² Wohnfläche und wird lagebedingt als angemessen erachtet. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

7.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Teilrückbau der Balkone

Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen können von den geschätzten Kosten abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Abstandsflächen und den erforderlichen Teilrückbau der Balkone.

Die Kosten für den Teilrückbau der Balkone können nur pauschal geschätzt werden. Gemäß den Eintragungen des Bauamts der Gemeinde sind bei jedem Haus die Balkone im Erd- und Obergeschoss um rd. 2,5 m rückzubauen.

| | | |
|--|---------|-----------------|
| Rückbau der Balkone | 8 Stck. | 40.000 € |
| Planungs-/Genehmigungskosten, pauschal | | 2.500 € |
| Summe | | 42.500 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-42.500 €**

7.7. Ertragswert

| | |
|---|------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert | 4.364.210 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -42.500 € |
| Ertragswert | 4.321.710 € |
| | rd. 4.300.000 € |

7.8. Plausibilisierung

| | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|
| | Ertragswert | Wohnfläche | | |
| Daraus ergibt sich ein Wert von: | rd. 4.300.000 € | / 696,00 m ² | = | rd. 6.180 €/m² |
| | Vorläufiger Ertragswert | Jahresrohertrag | | |
| Ertragsfaktor | rd. 4.300.000 € | 127.200 € | = | 34 fache |

Der ivd ermittelt für Wohnhäuser in Bad Tölz und Wolfratshausen Multiplikatoren von 24,0 und 23,3, jedoch für Objekte Baujahr nach 1950. Für das Bewertungsobjekt, Baujahr 2018, ermittelt sich aufgrund der langen Restnutzungsdauer und der höheren Neubaumieten ein höherer Multiplikator.

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit zwei Doppelhäusern und zwei Carportanlage für gesamt 8 Stellplätze bebauten Flurstücks 1280, Gemarkung Hechenberg, Sonnenlängstraße 32a, 32b, 32c, 32d in 83623 Hechenberg, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Ertragswert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 25. Juni 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

4.300.000 EURO

(in Worten: vier Million dreihunderttausend EURO) festgestellt.

München, den 14. Juli 2025

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