

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 13/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 190, verbunden mit dem Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 (Bahnhofstraße 7) mit insgesamt rd. 280 m² Hauptmietfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m² Grundstücksfläche sowie am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage (Kocheler Straße 8)
- b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg)
- c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg)

alle in 83671 Benediktbeuern, Gemarkung Benediktbeuern

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

29.01.2025

Gutachten Nr.: 24-1112 vom 13. März 2025

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	5
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	7
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.3 Grundstück	17
2.3.1 Flurstück 190 (Bewertungsobjekt a)	17
2.3.2 Flurstück 201/7 (Bewertungsobjekt b)	17
2.3.3 Flurstück 201/13 (Bewertungsobjekt c)	18
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	19
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1	21
2.6.2 Gewerbeinheit (Ladenlokal) rechts	26
2.6.3 Gewerbeinheit (Ladenlokal samt Kellerräume) links	27
2.6.4 Wohnung im Obergeschoss	28
2.6.5 Dachgeschoss/Speicher	29
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	30
2.7.1. Tatsächliche Nutzung	30
2.7.2. Vertragsmieten zum Stichtag	32
2.7.3. Sonstige Angaben	32
2.8 Marktentwicklung	33
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	35
3.0 Bewertungskriterien	38
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	38
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	41
4.0 Wertermittlung	42
4.1 Bewertungsobjekt a)	42
4.1.1 Bodenwertableitung	43
4.1.2 Wert des Garagenstellplatzes	46
4.1.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	47
4.1.4 Ableitung des Rest-/Anerkennungswerts	47
4.2 Bewertungsobjekte b) und c)	48
4.2.1 Bewertungsobjekt b)	48
4.2.2 Bewertungsobjekt c)	49
5.0 Verkehrswert	50

Anlagen:

Lage im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Aufteilungsplan mit Darstellung der Einheiten Nr. 1 und 2

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitt

Doppelgarage, Eingabeplan mit Grundriss Erdgeschoss

Fotos in Kopie vom 29.01.2025

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolf-
ratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515
Wolftratshausen, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

- a) 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 190, verbunden mit dem Sonderei-
gentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 (Bahnhofstraße 7) mit ca. 126 m²
Gewerbemietfläche im Erdgeschoss, ca. 153 m² Wohnfläche im Obergeschoss
sowie ca. 174 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage
gebrachtem Planmaterial, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m²
Grundstücksfläche sowie am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage (Kocheler
Straße 8),
- b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg),
- c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg),

alle in 83671 Benediktbeuern, Gemarkung Benediktbeuern,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßga-
ben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfah-
rens, Geschäftsnummer: 2 K 13/2024 gemäß Anordnungsbeschluss vom
30.08.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

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 29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 30.08.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Benediktbeuern, Blatt 1332, vom 19.07.2024, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1168 vom 13.06.1967, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 404 vom 17.02.1977 samt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.08.1976 mit Darstellung/Abgrenzung der Einheiten Nr. 1 und 2, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 120 vom 24.01.1985, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan zum Umbau des Vordergebäudes vom 22.06.1956 mit Grundrissen Erd-, Ober- und Dachgeschoss, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan zur Errichtung eines Rückgebäudes mit Genehmigungsvermerk vom 28.01.1964 mit Grundrissen Keller- und Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Tekturplan zum Garagenanbau Genehmigungsvermerk vom 05.05.1986 mit Grundrissen Keller- und Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Bestandsplan (Vordergebäude) vom 31.03.2001 mit Grundrissen Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitt, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1915 vom 22.11.2004, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 30.09.2013, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 12.08.2016, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 17.07.2020, als PDF-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 12.01.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 26.03.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus den Bescheinigungen über das Ergebnis der Überprüfung für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) vom 26.03.2024, als PDF-Datei

- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Benediktbeuern vom 28.10.2024
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen sowie benachbarter Landkreise
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.03.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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 Bewertungsobjekts/e erfolgte am 29.01.2025 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito, wobei die Doppelgarage im Gebäude Kocheler Straße 8 nicht zugänglich war und somit nicht in Augenschein genommen werden konnte.

Durch das/die Objekt/e führten die Mieter der jeweiligen Mieteinheiten.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen der Mieteinheiten 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 erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise) besorgt:

- die Bewilligung URNr. 1168 vom 13.06.1967,
- die Teilungserklärung URNr. 404 vom 17.02.1977 samt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.08.1976 mit Darstellung/Abgrenzung der Einheiten Nr. 1 und 2,
- der Kaufvertrag URNr. 120 vom 24.01.1985 sowie
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1915 vom 22.11.2004.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und (auszugsweise)

- der Eingabeplan zum Umbau des Vordergebäudes vom 22.06.1956 mit Grundrissen Erd-, Ober- und Dachgeschoss,
- der Eingabeplan zur Errichtung eines Rückgebäudes mit Genehmigungsvermerk vom 28.01.1964 mit Grundrissen Keller- und Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt,
- der Tekturplan zum Garagenanbau mit Genehmigungsvermerk vom 05.05.1986 mit Grundrissen Keller- und Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt, beschafft.

Vom zuständigen Schornsteinfeger wurden Informationen bezüglich der vorhandenen Heizungsanlage erfragt.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen 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 gegenständlichen 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, teils nahezu vollgestellten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeber-/eigentümerseitiger oder behördlicher Unterlagen, Angaben 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 Werteeinfluss 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, Elektromog 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 notwendigerweise 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.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die ländlich strukturierte und in ihrer Wohnqualität sehr ländlich geprägte Gemeinde Benediktbeuern, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie vier Gemeindeteilen, mit einer Fläche von rd. 38 km² und rd. 3.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2023), ist im Westen des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen, eingebettet zwischen den Gemeinden Bichl im Norden, Wackersberg und Lenggries im Osten, Jachenau im Süden sowie Kochel am See und Schlehdorf im Südwesten, gelegen und grenzt im Westen unmittelbar an den Landkreis Weilheim-Schongau an (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Bekannt ist die Gemeinde insbesondere durch das gleichnamige Kloster Benediktbeuern. Durch ihre reizvolle Lage zwischen Benediktenwand und Loisach-Kochelsee-Moor ist sie beliebtes Naherholungszentrum im Süden des Ballungsraums München, das sich größter Beliebtheit als Wintersport- und Bergwanderzentrum erfreut.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen, einem der wirtschaftsstärksten Landkreise Oberbayerns, sind neben Bad Tölz mit dem Verwaltungssitz die Städte Wolfratshausen und Geretsried.

Die überregionale Verkehrsanbindung Benediktbeuerns erfolgt vorrangig über die den Hauptort in Nord-Südrichtung teilende Bundesstraße 11 (Kocheler Straße), die als Zubringer zur Bundesstraße 472 im Norden dient (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Berichte zur demografischen Entwicklung der Gemeinde lagen dem Unterzeichner nicht vor. Laut Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung betrug die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 im gesamten Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen rd. +2,3%.

2.1.2 Mikrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) sind zentral im Hauptort (Benediktbeuern) in einem allgemeinen Dorfgebiet im Geviert Bahnhofstraße im Norden, Kocheler Straße (B 11) im Osten, Prälatenstraße im Süden sowie Berneckerweg im Westen, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße (Bewertungsobjekt a) bzw. westlich der Kocheler Straße (Bewertungsobjekte b) und c), gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Während es sich bei der Kocheler Straße (B 11) um eine wochentags und auch am Wochenende unterschiedlich stark frequentierte Ortsdurchgangstraße handelt, die von der Bundesstraße 472 im Norden in ihrer Verlängerung bis nach Österreich im Süden reicht, führt die Bahnhofstraße von der Kocheler Straße im Osten bis zum Benediktbeurner Bahnhof im Westen. Beide Straßen sind zweispurig voll ausgebaut; der Individualverkehr wird in deren Kreuzungsbereich durch eine Ampelanlage geregelt

(s. Übersichtskarte, Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den zentralen und guten Geschäftslagen, jedoch immissionsbeeinflussten Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohn- und Geschäftsadresse in Benediktbeuern.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit meist Einfamilien-, Doppel- und kleineren Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss meist unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Ca. (Luftlinie) 90 m südöstlich befindet sich die Marienkirche (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung (Luftlinie zum jeweiligen Stadt- bzw. Ortszentrum) zum Rathaus von Benediktbeuern im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 150 m, zur Landeshauptstadt München im Norden rd. 49 km, nach Geretsried bzw. Wolfratshausen, ebenfalls im Norden, rd. 19 km bzw. 23 km, nach Bad Tölz im Nordosten rd. 13 km, nach Penzberg im Nordwesten rd. 6 km, zur Bundesstraße 472 im Nordwesten rd. 1,7 km, zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Sindelsdorf im Nordwesten rd. 6,8 km sowie zum Benediktbeurner Bahnhof im Westen rd. 0,6 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,2 km westlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Wie vorne beschrieben konzentriert sich der Durchgangsverkehr auf die Bundesstraße 11 (Kocheler Straße) im Westen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 392 (Bad Tölz – Kochel) und 394 (Penzberg – Schlehdorf) mit gemeinsamer Haltestelle Benediktbeuern, Nord, (Luftlinie) rd. 150 m nordöstlich bzw. ca. vier Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Landeshauptstadt München bzw. die Stadt Penzberg die Bayerische Regiobahn (BRB) mit Haltestelle Benediktbeuern, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof bzw. Penzberg, Bahnhof, ca. 80 min bzw. 10 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Bereich der Kocheler Straße (B 11) in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kirchen, Kindergärten, Grund- und Mittelschule, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden; weiterführende Schulen sind in Bad Tölz, Geretsried, Penzberg bzw. Wolfratshausen gegeben.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die Kocheler Berge mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten, den (Luftlinie) rd. 11 km südwestlich gelegenen Walchensee, das Loisach-Kochelsee-Moor im Westen sowie auf den rd. 14 km nordwestlich entfernten Starnberger See hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 19.07.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – c) wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Wolfratshausen		Grundbuch von Benediktbeuern			Band 4 Blatt 1332	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c		ha	a	qm
1	2	3			4		
1	-	2/3 Miteigentumsanteil an Grundstück 190	Benediktbeuern Hs.Nr. 10, Bahnhofstraße, Wohnhaus mit Laden, Zuhaus, Hofraum, Garten		-	04	40
		verbunden mit Sondereigentum an Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 40 Bl. 1332 bis Bl. 1333); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörender Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 17.02.1978 -URNr. 404/77/Notar Dr. [REDACTED]; übertragen aus Bd. 15 Bl. 600; eingetragen am 1.6.1978.					
2	1	190	Bahnhofstraße 7, Wohngebäude, Garten		-	05	35
zu 1		3	2/12 Miteigentumsanteil an Grundstück				
zu 1		201/7	Bei der Kocheler Straße, Weg		-	00	10
4	-	190	Wohnhaus, Zuhaus und Garage (tlw. auf Flst. 192, überbaute Fläche = 3 qm), Garten		0	05	35
zu 1		5	2/12 Miteigentumsanteil an Grundstück				
zu 1		201/7	Bei der Kocheler Straße; Weg		0	00	10
zu 1		201/13	An der Kocheler Straße; Weg		0	00	80
6 zu 1		Die Sondernutzungsrechte wurden geändert; gemäß Bewilligung vom 22.11.2004 URNr. J 1915 Notar Dr. [REDACTED], Bad Tölz; eingetragen am 17.12.2004.					
		Gemäß FN 1032 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 190 Kocheler Straße 8, Bahnhofstraße 7, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 24.07.2007.				5	35

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht
- Lfd. Nr. 4.1.1 gelöscht
- Lfd. Nr. 4.1.2 anonymisiert
- in Erbengemeinschaft zu ½ -
- Lfd. Nr. 4.2 gelöscht
- zu ½ -

Amtsgericht Wolfratshausen		Grundbuch von Benediktbeuern		Band 40	Blatt 1332	Erste Abteilung	Einlegebogen 1 R
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
4.1.1 .1	Anstelle von 4.1.1: [REDACTED], geb. am [REDACTED]	1,5,6	Erbschein vom 30.06.2016 Az: 52 VI 1938/15 Amtsgericht Wolfratshausen; eingetragen am 26.09.2018. [REDACTED]				
4.1.1 .2	[REDACTED], geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft						
4.2.1	Anstelle von 4.2: [REDACTED], geb. am [REDACTED]	1,5,6	Erbschein vom 30.06.2016 Az: 52 VI 1938/15 Amtsgericht Wolfratshausen; eingetragen am 26.09.2018. [REDACTED]				
4.2.2	[REDACTED], geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -						

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Wolfratshausen		Grundbuch von Benediktbeuern		Band 40	Blatt 1332	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Benützungsrecht und Bebauungsbeschränkung für jeden Eigentümer von FlSt. 193; gem. Bew. vom 13.06.1967; eingetragen am 31.07.1967; hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Blatt Bd. 40 Bl. 1333 übertragen am 1.6.1978.					
Lfd. Nrn. 2 – 4	gelöscht						
5	3	Die Benützung ist geregelt gem. Bew. vom 24.1.1985; eingetragen am 16.7.1985; hierher übertragen am 29.1.1986.					
Lfd. Nr. 6	gelöscht						

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Benediktbeuern		Blatt	1332	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
7	1	Lastend am Anteil Abt. I/4.1.2: Der Erbanteil des [REDACTED] am Nachlass des [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an den Bezirk Oberbayern ; gemäß Bewilligung vom 28.05.2019 URNr. S 958/2019 Notar Dr. [REDACTED], Weilheim i. OB.; eingetragen am 17.10.2019. [REDACTED]					
8	1	Lastend an den Anteilen Abt. I/4.1.1.2 und 4.2.2: Der Erbanteil des [REDACTED] am Nachlass der [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an den Bezirk Oberbayern ; gemäß Bewilligung vom 28.05.2019 URNr. S 958/2019 Notar Dr. [REDACTED], Weilheim i. OB.; eingetragen am 17.10.2019. [REDACTED]					
9	1,5,6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 13/24); eingetragen am 19.07.2024.					

Hinweis:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich des gegenständlichen Grundstücks Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, wurde ein Bungalow errichtet, dessen westliche Außenmauer genau auf der Grenze zum unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 193 steht. Nach Aktenlage wurde im Jahr 1980 das Flurstück 193 mit dem ebenfalls westlich angrenzenden Flurstück 192 verschmolzen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 1 des Grundbuchs handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 192, ehemals Fl.Nr. 193, mit unentgeltlichem Recht, die Grenzmauer für einen Anbau zu benützen. Außerdem mit der Verpflichtung, anstelle des Bungalows kein Gebäude von größerer Höhe zu errichten.

In der in der Abteilung II, laufende Nr. 5 des Grundbuchs eingetragenen Benutzungsregelung wurde vereinbart, dass das Flurstück 201/7, Bewertungsobjekt b), nur als Gehweg und Zufahrt, jedoch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen benützt werden darf.

Anmerkung:

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

2.3.1 Flurstück 190 (Bewertungsobjekt a)

Das sowohl mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vordergebäude, Bahnhofstraße 7) als auch mit einem Bungalow (Rückgebäude, Kocheler Straße 8) bebaute Flurstück 190, mit einem Ausmaß von 535 m², hat annähernd Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 15 m x 35 m und ist nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Bahnhofstraße Norden beträgt ca. 16 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend nicht eingefriedet.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit Porphyrtplatten bzw. Rautensteinen versiegelt (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.3.2 Flurstück 201/7 (Bewertungsobjekt b)

Beim Flurstück 201/7 mit einem Ausmaß von 10 m² handelt es sich um einen unbefestigten, rautenförmigen Weg mit einer Breite von ca. 3 m, der unmittelbar östlich an das Flurstück 201/13 (Bewertungsobjekt c) anschließt (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.3.3 Flurstück 201/13 (Bewertungsobjekt c)

Das polygonförmige Flurstück 201/13 mit einem Ausmaß von 60 m² und einer mittleren Ausdehnung von ca. 3,5 m x 17,0 m führt als ebenfalls unbefestigter Weg von der Kocheler Straße (B 11) in nordwestliche Richtung und schließt im Westen unmittelbar an das Flurstück 201/7 (Bewertungsobjekt b) an (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. 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 auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, verfügt über keine/n eigene/n Zufahrt bzw. Zugang und ist an seiner Südostecke über die östlich anschließenden Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 201/4, 201/5 sowie 201/7 und 201/13 (Bewertungsobjekte b) und c) über die Kocheler Straße von Osten erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Das Wohn- und Geschäftshaus (Bewertungsobjekt a) ist über die Bahnhofstraße von Norden erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Bahnhofstraße mit einer Breite von ca. 9 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine tageszeitlich unterschiedlich befahrene Nebenstraße mit einem auf der Seite des gegenständlichen Bewertungsobjekts a) angelegten Gehweg,

die von der Kocheler Straße im Osten bis zum Benediktbeuerner Bahnhof im Westen führt. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind lediglich eingeschränkt gegeben (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Kocheler Straße (B 11) mit einer Breite von ca. 12 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine wochentags und auch am Wochenende unterschiedlich stark frequentierte Ortsdurchgangstraße, die von der Bundesstraße 472 im Norden in ihrer Verlängerung bis nach Österreich im Süden reicht. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind nicht gegeben (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beide Straßen sind asphaltiert; Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Der Individualverkehr wird in deren Kreuzungsbereich durch eine Ampelanlage geregelt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für 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/die Grundstück/e als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist/sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Benediktbeuern als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend sind die gemeindlichen Satzungen, wie z. B. die Abstandflächen-, Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vordergebäude, Bahnhofstraße 7, Bewertungsobjekt a) mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie einem Bungalow samt Doppelgarage (Rückgebäude, Kocheler Straße 8), ebenfalls unter Satteldach, bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte Geschossflächenzahl GFZ_{real}) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 440 m² Geschossfläche / 535 m² Grundstücksfläche = rd. 0,82

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:

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/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Nach Aktenlage/Angabe wurde das Grundstück Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, vor 1900 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise vermutlich mit einem teilunterkellerten Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie darüber liegendem Speicher unter Satteldach mit First in Ost-/Westrichtung bebaut und ca. 1956/57 nach Osten hin erweitert (s. Lageplan bzw. Planmaterial i. d. Anlage).

Ca. 1964 wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein vollunterkellertes Bungalow unter Satteldach errichtet und ca. 1986 um eine nach Süden kommune anschließende, ebenfalls vollunterkellerte Doppelgarage, beide unter Satteldach mit First in Nord-/Südrichtung, ergänzt (s. Lageplan bzw. Planmaterial i. d. Anlage).

2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 (Bewertungsobjekt a) verfügt über zwei Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte) mit rd. 62 m² bzw. 64 m² bewertungstechnischer Gewerbemietfläche im Erdgeschoss sowie einer baurechtlich nicht abgeschlossenen Wohneinheit mit rd. 153 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Obergeschoss. Die Abgeschlossenheit könnte jedoch vermutlich durch entsprechende Umbauarbeiten erlangt werden. Zudem wäre der Ausbau des Speichers mit einer Nutzungsfläche von ca. 92 m² denkbar; ob der Ausbau wirtschaftlich sinnvoll wäre, wurde vom Unterzeichner nicht überprüft (s. Planmaterial i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung

Nachfolgende Feststellungen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und gemachten Angaben bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf das Planmaterial sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Unbekannt, nach Angabe vor 1900
Erweiterung/Umbau:	Ca. 1956/57
Wände:	Kellerumfassungs-/Innenwände vermutlich Beton, Betonsteine o. ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken Geschossumfassungs-/Innenwände vermutlich Ziegelmauerwerk o. ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Fassade:	Nicht wärmegeklämmt, schlicht verputzt mit Anstrich; giebelseitig teils holzverschalt
Decken:	KG/EG: Beton Sonst: teils Holzbalken bzw. teils Beton
Dach:	Nicht wärmegeklämmt Holzdachstuhl als Satteldach mit ca. 25° Dachneigung und Betonpfanneneindeckung o. ä.
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Überwiegend lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzbrüstung
Eingänge:	Nichtüberdachte, barrierefreie lackierte Holzelemente mit Glasausschnitt und Eisenbeschlag; keine Klingel-/Türsprechanlage bzw. kein elektrischer Türöffner
Treppenhaus:	
Böden:	KG: Betonestrich EG: PVC-Belag
Wände/Decken:	KG: Sichtbeton mit Anstrich EG: verputzt und farblich abgesetzt gestrichen
Treppen:	Beton, Tritt-/Setzstufen teils mit PVC-Belag; Metallgeländer mit PVC-Handlauf
Türen:	Lackierte Holztüren mit einfachen Beschlägen
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung (Baujahr: 2004, Nennleistung: 28 kW) mit zentraler Warmwasserbereitung
Elektroinstallation:	KG: überwiegend auf Putz Sonst: überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen/Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon

Mieterkeller und Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss des Gebäudes befinden sich die Mieterkeller sowie der Heizungs- und der Öltankraum. Weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen nach Angabe nicht zur Verfügung (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Energieausweis

Die aufstehende Bebauung wurde nach Angabe vor 1900 in damals üblicher Massivbauweise errichtet, wobei das Baujahr nicht recherchiert werden konnte, und sie wurde vermutlich Mitte der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts erweitert bzw. umgebaut. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohn- und Geschäftshaus hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen sehr einfachen und unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Nach Angabe wurde das Dach des Gebäudes bei dem Unwetterereignis im August 2023 durch Starkhagel teils erheblich beschädigt und bislang lediglich notdürftig mit einer Plastikplane abgedeckt. Mangels unzureichender Dacheindeckung dringt seitdem, insbesondere bei Starkregen, Wasser in das Gebäude ein. Zum Stichtag waren in allen Geschossen Putzausblühungen/-abplatzungen sowie Schimmelpilzbildung an Decken und Wänden teils deutlich erkennbar. Zur Vermeidung weiterer Bauschäden sowie für die weitere gebrauchsbestimmte Gesamtnutzung ist die Dachinstandsetzung dringlichst erforderlich. Ebenfalls durch das Hagelereignis wurden Teile der Südfassade beschädigt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zudem dürfte die Erneuerung des Holzbalkons zur Ausführung anstehen. Inwieweit die Statik des Gebäudes zwischenzeitlich betroffen ist, kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden, da derartige Untersuchungen besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen erfordern und den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten würden. Zur Ermittlung des genauen Schadenumfangs sowie der Höhe der Kosten für dessen Beseitigung wird zudem empfohlen, entsprechende Sachverständige für die Ermittlung von Bauschäden an Gebäuden hinzuzuziehen.

Sondernutzungsrechte

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 404 vom 17.02.1977 sowie dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1915 vom 22.11.2004 wurden die Sondernutzungsrechte am Grundstück wie folgt eingeräumt bzw. neu geregelt:

Der jeweilige Eigentümer des gegenständlichen Sondereigentums Nr. 1 (Bewertungsobjekt a) erhält das Sondernutzungsrecht an den im nachfolgenden Lageplan



Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 wurde das Sondernutzungsrecht am nördlichen Garagenstellplatz und am Geräteraum im Erdgeschoss des Garagengebäudes sowie am gesamten Keller unter dem Garagengebäude zugeteilt.

Außerdem wurde dem Eigentümer des gegenständlichen Sondereigentums Nr. 1 (Bewertungsobjekt a) das Durchgangsrecht zwischen seiner Sondernutzungsfläche und seinem Garagenstellplatz eingeräumt.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat die Kosten des Unterhalts der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile allein zu tragen. Die Kosten des Unterhalts des gesamten Garagengebäudes und des Garagenvorplatzes werden von den beiden Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

Die Doppelgarage war nicht zugänglich, der dem gegenständlichen Bewertungsobjekt a) zugeordnete Stellplatz konnte nicht in Augenschein genommen werden. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird auf die in der Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen und ungeprüft Mangelfreiheit sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.6.2 Gewerbeinheit (Ladenlokal) rechts

Mikrolage:

Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss rechts verfügt über eine lichte Raumhöhe von ca. 2,45 m und ist nach Norden zur Bahnhofstraße gerichtet; die Ladenfront beträgt ca. 7,90 m. Der Zugang erfolgt ebenfalls von der Bahnhofstraße von Norden. Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist vom Treppenhaus des Gebäudes gegeben. Zudem ist die Einheit über eine innenliegende Treppe mit der Wohnung im Obergeschoss verbunden; zum Stichtag war der Zugang jedoch verschlossen. Laut Mietvertrag darf eines der an das Treppenhaus im Erdgeschoss anschließenden WCs benutzt werden (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Nutzungsfläche/Grundriss

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Bestandsplan vom 31.03.2001 ergibt sich die bewertungstechnische Hauptnutzfläche mit rd. 62 m². Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung bzw. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Eingänge:	Lackierte Holztüren, teils mit Glasausschnitt, mit Eisenbeschlägen
Böden:	Überwiegend Laminat bzw. teils PVC
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt/gipskartonverkleidet mit Anstrich
Heizung:	Beheizung der Räume mittels Rippenheizkörpern mit Drehventilen; zudem ist ein handbeschickter Einzelofen, der sich nach Angabe im Eigentum der Mieterin befindet, vorhanden
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz
WC (extern):	Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,2 m keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Eingriffarmatur (nur Kaltwasser), Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Gewerbeinheit verfügt entsprechend ihrer Nutzung als Büro über eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.6.3 Gewerbeinheit (Ladenlokal samt Kellerräume) links

Mikrolage:

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss links verfügen ebenfalls über eine lichte Raumhöhe von ca. 2,45 m und sind vorrangig nach Norden zur Bahnhofstraße gerichtet; die Ladenfront beträgt ca. 7,50 m. Der Zugang erfolgt von der Bahnhofstraße von Norden; weitere Zugangsmöglichkeiten sind vom Treppenhaus sowie von Süden vom rückwärtigen Grundstücksbereich gegeben. Die Gewerbeinheit ist über eine innenliegende Treppe mit zwei Kellerräumen, jeweils mit einer lichten Höhe von ca. 2,0 m, verbunden (s. Bestandsplan *Keller-* bzw. *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Das Ladenlokal wurde mittels einer Leichtbauwand unterteilt; der abgetrennte westliche Bereich war nicht zugänglich und konnte nicht besichtigt werden (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Nutzungsfläche/Grundriss

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Bestandsplan vom 31.03.2001 ergibt sich die bewertungstechnische Hauptnutzfläche im Erdgeschoss mit rd. 64 m². Die Nebennutzfläche der Räume im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit rd. 27 m² ermittelt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung sowie Bestandsplan *Keller-* bzw. *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Eingänge:	Lackierte Holztüren, teils mit Glasausschnitt, mit Eisenbeschlägen
Böden:	KG: Betonestrich EG: PVC-Belag
Wände:	KG: Rauputz/Sichtbeton mit Anstrich EG: verputzt mit Anstrich
Decken:	KG: Sichtbeton mit Anstrich EG: gipskartonbekleidet mit Anstrich
Heizung:	Vorhanden ist ein handbeschickter Einzelofen, der sich nach Angabe im Eigentum des Mieters befindet; sonst unbeheizt
Elektroinstallation:	Teils unter bzw. teils auf Putz

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Gewerbeeinheit verfügt entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Lager über eine sehr einfache Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt, teils desolat empfunden. Wie bereits vorne beschrieben waren zum Stichtag Putzausblühungen/-abplatzungen sowie Schimmelpilzbildung an Decken und Wänden teils deutlich erkennbar. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende, durchgreifende Sanierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

2.6.4 Wohnung im Obergeschoss

Der Zugang in die Wohnung erfolgt über einen Treppenaufgang vom Treppenhaus. Zudem ist sie über eine innenliegende Holzterasse mit der vorne beschriebenen Gewerbeeinheit (Ladenlokal) rechts verbunden, wobei der Zugang zum Stichtag verschlossen war. Außerdem führt von der Wohnung ein Treppenaufgang in den Speicher. Die Wohnung ist im baurechtlichen Sinn nicht abgeschlossen, da sie über keinen abschließbaren Zugang verfügt; vermutlich könnte die Abgeschlossenheit jedoch durch entsprechende Umbauarbeiten erlangt werden (s. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Wohnfläche

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Bestandsplan vom 31.03.2001 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 153 m². Dabei wurde der Südbalkon entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung bzw. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Grundriss

T-förmiger Flur als Teil des Treppenhauses mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erdgeschoss bzw. in den Speicher und Austritt zum Südbalkon, von dem aus die meisten Räume abgängig sind: nach Norden (Bezeichnung der Räume wie im Bestandsplan) Arbeiten/Atelier, Kinder- und Elternzimmer, nach Süden Wohnzimmer und Küche, beide mit Austritt zum Südbalkon, nach Westen das Bad/WC (mit Fenster) sowie nach Südwesten die Dunkelkammer mit nach Süden anschließendem Abstellraum (s. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

- Innentüren: Lackierte Holztüren, teilweise mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
- Fenster: Lackierte Holzfenster mit überwiegend Einfachverglasung
- Böden: Überwiegend Laminat (n. A. mieterseits verlegt) bzw. teils Holzdielen oder -platten
- Wände: Verputzt oder raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
- Decken: Verputzt oder styroporplattenbeklebt, jeweils mit Anstrich
- Bad/WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest, Bodengully; Wände: auf ca. 1,5 m hoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Zweigriffmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
- Warmwasser/Heizung: Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume mittels Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen; zudem sind im Wohnzimmer ein Grundofen und im „Atelier“ ein Einzelofen, der sich n. A. im Eigentum der Mieter befindet, vorhanden
- Elektroinstallation: Entsprechend dem Umbaujahr (ca. 1950) teils unter bzw. teils auf Putz; lediglich geringe Anzahl an Schaltern/Steckdosen und Lichtauslässen

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung der Wohnung, inklusive der Sanitärausstattung, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1950/60er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als unterdurchschnittlich gepflegt und abgewohnt empfunden; die Wohnung befindet sich teils in einem desolaten, unbewohnbaren Zustand. Wie bereits vorne beschrieben waren zum Stichtag Putzausblühungen/-abplatzungen sowie Schimmelpilzbildung an den Innenwänden sowie teils Decken deutlich erkennbar. Wegen des schadhafte Daches dringt bei Starkregen Wasser in das „Atelier“ ein. Zudem ist nach Angabe des Mieters die Abwasserleitung in der Küche undicht; das Abwasser würde in das Treppenhaus laufen. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende, durchgreifende Sanierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

2.6.5 Dachgeschoss/Speicher

Der Zugang in das Dachgeschoss erfolgt von der Wohnung im Obergeschoss über einen innenliegenden Treppenaufgang (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Nutzungsfläche

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Bestandsplan vom 31.03.2001 ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche mit ca. 92 m². Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Die lichte Höhe bis zur (Dach-)Zange beträgt ca. 2,1 m und bis zu den Mittelpfetten ca. 1,9 m (s. Flächenaufstellung bzw. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Grundriss

Speicher mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem aus nach Westen zwei beheizbare Räume, im Bestandsplan mit „AK 1“ und „AK 2“ bezeichnet, abgängig sind. Vom „AK 2“ weiter nach Westen gelangt man in einen weiteren Raum, im Bestandsplan mit „Gast“ bezeichnet (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* bzw. *Schnitt* i. d. Anlage).

Unterhaltungszustand

Wie bereits vorne beschrieben, wurde die Dacheindeckung lediglich notdürftig repariert; insbesondere bei Starkregen dringt Wasser in den Dachraum und das Gebäude ein. Entsprechende Beschädigungen der Eindeckung- und Dämmung sowie an Boden-, Wand- und Deckenflächen waren deutlich erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zur Vermeidung weiterer Bauschäden sowie für eine wie auch immer geartete Anschlussnutzung ist dringend die Dachinstandsetzung zwingend erforderlich.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

2.7.1. Tatsächliche Nutzung

Gewerbeeinheit (Ladenlokal) rechts

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Gewerberaummietvertrag vom 24.12.2020 ist die Gewerbeeinheit (Ladenlokal) rechts seit dem 01.07.2020 für unbestimmte Dauer zur gewerblichen Nutzung fremdvermietet. Der Vertrag kann von jeder Partei zu jedem Quartalsende gekündigt werden; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Zum vereinbarten Mietzins ist nach Angabe zum Stichtag eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 50 € monatlich zu entrichten.

Anmerkung:

Bezüglich der Abrechnung der Betriebskosten wurde im Mietvertrag folgende, nach Auffassung des Unterzeichners widersprüchliche, Vereinbarung getroffen:

§ 5 Betriebskosten, Heizung und Warmwassererzeugung

(1) allgemein

Die Betriebskosten werden durch die o.g. Pauschale abgegolten. Der Vermieter ist zur Abrechnung der Betriebskosten nicht verpflichtet. Für die Abrechnung der Kosten der Heizung und der Warmwasserbereitung gelten die Regelungen am Ende dieses Paragraphen, wenn sich daraus etwas Abweichendes ergibt.

(2) Betriebskostenarten

Folgende Betriebskosten sind in der Pauschale enthalten:

- sämtliche unter § 2 Nr. 1-16 der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch angemessene Erhöhungen der Pauschale berücksichtigt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten erspart werden, mit den Kosten anzusetzen, die ein Unternehmer für eine gleichwertige Leistung berechnen würde.

(3) Heizung und Warmwasserbereitung

Das Objekt wird zentral beheizt. Die Verpflichtung des Vermieters entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Vermieter ist berechtigt, die Versorgung auf einen Contractingvertrag oder eine andere Belieferung umzustellen.

Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung.

Der Vermieter stellt weder warmes Wasser, noch Anlagen zur Warmwasserbereitung zur Verfügung. Der Vermieter schuldet also weder die Zurverfügungstellung von Warmwasser, noch Anlagen zur Warmwasserbereitung.

(4) Abrechnung der Heizkosten und (ggf.) der Kosten der Warmwasserbereitung

Die Kosten der Beheizung bzw. Warmwassererzeugung werden nicht verbrauchsabhängig abgerechnet.

Gewerbeeinheit (Ladenlokal) links

In der Gewerbeeinheit (Ladenlokal) links ist laut Mietvertrag vom 30.09.2013 eine Fläche von ca. 26 m² als Lagerraum fremdvermietet. Angaben zu/m Beginn/Dauer sowie bezüglich der Kündigungsfristen sind im Mietvertrag enthalten. Betriebskosten sind laut Mietvertrag nicht zu zahlen.

Wohnung im Obergeschoss/Speicher

Laut dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 12.08.2016 ist folgendes Mietobjekt seit dem 01.12.2016 für unbestimmte Dauer fremdvermietet:

Zur ausschließlichen Benutzung zu Wohnzwecken^{*} vermietet der Vermieter dem Mieter das Reihenhaus Bahnhofstraße 7, 83671 Benediktbeuern inklusive des dazugehörigen Grundstücks gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan (nachfolgend als „Mietobjekt“ bezeichnet). * + 1 Büro als Nutzung erlaubt
Das Mietobjekt besteht aus 5 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 (Gäste)Toilette, 2 Fluren/Dielen, 2 Abstellkammern, 1 Balkon, 1 Terrasse, 1 Kellerabteil, 2 Dachbodenabteilen.

Das Mietobjekt ist ausgestattet mit einer Einbauküche, Kamin, Kachelofen. Die Außenanlagen sind ausgestattet mit Baumbewuchs, Garage, Vorgarten, Küche teilmobiliert, Garage linke Seite.

Die Wohnfläche beträgt ca. 100 qm. + X qm oben/unten

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsflächen bzw. -einrichtungen zusammen mit den übrigen Nutzern zu benutzen: Privatstraße.

Neben der vereinbarten Grundmiete sind vom Mieter die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entrichten.

Anmerkung:

Nach Angabe beabsichtigt der Mieter, das Mietverhältnis wegen des desolaten Zustands der Wohnung zeitnah zu kündigen.

2.7.2. Vertragsmieten zum Stichtag

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Mietverträgen beträgt die zum Stichtag vereinnahmte, jährliche Vertragsmiete (1.330 € x 12 Monate), rd. **15.960 €**

Anmerkung:

Aufgrund des Datenschutzes werden keine näheren Angaben zu den Mietverhältnissen gemacht; die Mietverträge liegen dem Gericht vor.

2.7.3. Sonstige Angaben

Angaben, von wem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e verwaltet wird/werden, wurden nicht gemacht.

Angaben, ob Eigentümersammlungen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, abgehalten wurden, wurden nicht gemacht.

Angaben, ob ein monatliches Hausgeld, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, bezahlt wird, wurden nicht gemacht.

Angaben, ob eine Erhaltungsrücklage, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

2.8 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt im Februar 2025 veröffentlichten Geschäftsstellenbericht 2023 (Datenstand: 12/2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf die drei Teilmärkte (unbebaute bzw. bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentumsobjekte), im Wesentlichen auf die Städte Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen. Dabei ist die Anzahl aller beurkundeten Kaufverträge im Berichtsjahr [2023] um rd. 12% gegenüber dem Vorjahr [2022] zurückgegangen. Mit Blick auf die drei Teilmärkte verzeichnete der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt im Vergleich zum Vorjahr den größten Rückgang von rd. -18%, gefolgt vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit rd. -5% und dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit rd. -3%. Im Marktsegment der bebauten Grundstücke wurde das Marktgeschehen 2023 im Landkreis hinsichtlich der Gebäudearten von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, gefolgt von Reihenmittel- und -endhäusern geprägt; Mehrfamilienhäuser waren nach wie vor nur sehr gering vertreten.

Der gesamte Geldumsatz aller drei Grundstücksteilmärkte sank im Berichtsjahr unter die Fünfhundertmillionengrenze auf eine Gesamtsumme von rd. 470 Millionen Euro. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr [2022] von rd. -17%. Bezogen auf die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr:

- | | |
|---|------|
| ○ Unbebaute Grundstücke, rd. | +20% |
| ○ Bebaute Grundstücke, rd. | -27% |
| ○ Wohnungs- und Teileigentumsobjekte, rd. | -18% |

Die Transaktionszahlen, mit Ausnahme des Teilmarkts der unbebauten Grundstücke, spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022, sich bis Ende des Jahres 2023 fortsetzende, weiterhin sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Die rückläufige Nachfrage führte zu einem etwas höheren Angebot und sinkenden Preisen.

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen

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 nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA bzw. USA und Europa sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. 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.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine zentrale und gute Geschäftslage mit guter Visibilität einerseits sowie um eine einfache, immissionsbeeinflusste Wohnlage andererseits mit durchschnittlicher Wohn- und Geschäftsadresse und lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen sowie dass dem gegenständlichen Bewertungsobjekt a) (Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1) keine Kundenparkplätze zugeordnet sind.

Das laut Grundbuch 535 m² große Grundstück Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, verfügt über annähernd Trapezform und ist nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft, wobei der Ausbau des Dachgeschosses theoretisch denkbar wäre. Im Falle des Abbruchs des Wohn- und Geschäftsgebäudes Nr. 1 und der Überplanung/Neubebauung des gegenständlichen 2/3 Miteigentumsanteils am Grundstück unter Einhaltung der Abstandsflächen ist mit einem erheblichen Baurechtverlust zu rechnen. Auch ist im Falle der Neubebauung eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen bzw. abzulösen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre gegebenenfalls eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Der gegenständliche 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück (Bewertungsobjekt a) ist mit dem Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1 mit insgesamt rd.

280 m² Hauptmietfläche sowie dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m² Grundstücksfläche und am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage des Rückgebäudes verbunden. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde nach Angabe vor 1900 errichtet, wobei das genaue Baujahr nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, und dieses wurde vermutlich zuletzt Mitte der 1950er Jahre erweitert bzw. umgebaut. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Modernisierungen wurden offensichtlich kaum durchgeführt; die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag 21 Jahre alt; insofern muss in einem absehbaren Zeitraum mit deren Austausch gerechnet werden. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den heutigen Ansprüchen und dem heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Soweit optisch erkennbar, stellt sich das Gebäude in einen sehr einfachen, unterdurchschnittlich gepflegten und teils desolaten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe wurde das Dach und Teile der Südfassade des Gebäudes bei dem Unwetterereignis im August 2023 durch Starkhagel teils erheblich beschädigt und bislang lediglich notdürftig mit einer Plastikplane abgedeckt. Mangels unzureichender Dacheindeckung dringt seitdem, insbesondere bei Starkregen, Wasser in das Gebäude ein. Zum Stichtag waren in allen Geschossen Putzausblühungen/-abplatzungen sowie Schimmelpilzbildung an Decken und Wänden teils deutlich erkennbar. Zur Vermeidung weiterer Bauschäden sowie für die weitere Gesamtnutzung ist zunächst die Dachinstandsetzung dringlich erforderlich. Inwieweit die Statik des Gebäudes zwischenzeitlich betroffen ist kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden, da derartige Untersuchungen besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen erfordern und den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten würden. Zur Ermittlung des genauen Schadenumfanges sowie der Höhe der Kosten für dessen Beseitigung wird zu dem empfohlen, entsprechende Sachverständige für die Ermittlung von Bauschäden an Gebäuden hinzuzuziehen. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchungen, ist möglicherweise eine Neubewertung vorzunehmen.

Die beiden Gewerbeeinheiten verfügen jeweils über einen funktional geschnittenen Grundriss. Nach entsprechenden Revitalisierungsarbeiten, insbesondere im Ladenlokal links, ist eine Wiederverwertbarkeit durchaus gegeben.

Die Wohnung im Obergeschoss ist im baurechtlichen Sinn nicht abgeschlossen. Sie verfügt über einen nachteiligen, unwirtschaftlich geschnittenen Grundriss und befindet sich teils in einem desolaten, unbewohnbaren Zustand. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine Wiederverwertbarkeit nur nach entsprechenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Die Erreichbarkeit des südlichen Garagenstellplatzes in der Doppelgarage wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Im Hinblick auf den drohenden Baurechtsverlust im Falle des Abbruchs des Gebäudes ist für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Standards eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

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, als kaum marktgängig, insbesondere jedoch aufgrund des aufgezeigten Objektzustandes zum Stichtag im Wesentlichen 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 heranzuziehen. 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.“

Wie vorne beschrieben handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt a) um ein Wohn- und Geschäftshaus wegen dessen technisch und wirtschaftlich überalterter Bausubstanz einerseits sowie dem aufgezeigten desolaten Allgemeinzustand andererseits am örtlichen Grundstücksmarkt kein besonderer bzw. nur ein geringer (Rest-)Wert beigemessen wird. Dies begründet sich darin, dass die Revitalisierung der aufstehenden Bebauung mit einem erhöhten Kostenrisiko verbunden ist. Das Modernisierungs- und Umstrukturierungsrisiko (Revitalisierungsrisiko) ist üblicherweise abhängig von

- der Objektart,
- der Lage des Objekts,
- dem Zustand des Objekts (bauliche Struktur und Ausstattung),
- der Höhe des Ausgangsmietniveaus sowie
- der Flexibilität einer Immobilie.

Das Revitalisierungsrisiko ist in der Regel es umso höher,

- je älter und exponierter die Immobilie ist,
- je höher das Ausgangsmietniveau ist,
- je zeitgemäßer Ausstattung und Struktur sein müssen und
- je zeitgemäßer die ausgeübte Nutzung ist.

Die Modernisierungskosten liegen im Vergleich deutlich über den Instandhaltungs-/ Sanierungskosten. Auch können diese, je nach Objektart, über den Kosten für einen Neubau liegen. Laut *Kleiber* waren im Jahre 2020 für eine durchgreifende Modernisierung folgende Werte je Quadratmeter Wohnfläche (WF) angemessen, wobei hier anzumerken ist, dass sich regional erhebliche Abweichungen ergeben können:

- einfacher Standard, ca. 1.000 €/m² – 1.200 €/m²
- mittlerer Standard, ca. 1.200 €/m² – 1.800 €/m²
- gehobener Standard, ca. 1.800 €/m² – 2.500 €/m²

Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung / Angaben nachrichtlich/unverbindlich, ohne Gewähr

Aufgrund des Gebäudealters, der technischen und wirtschaftlichen Überalterung der Gebäudesubstanz sowie des vorne aufgezeigten desolaten Allgemeinzustands ist mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten für eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung zu rechnen. Diese unbestimmten Revitalisierungskosten sind im Vergleich mit den relativ exakt kalkulierbaren Kosten für die Errichtung eines Neubaus auf ihre wirtschaftliche Rentabilität zu prüfen. Hierzu wird nochmals ausdrücklich auf entsprechend qualifizierte Sachverständige verwiesen.

Der Wert für das Sondernutzungsrecht am südlichen Garagenstellplatz in der Doppelgarage sowie für die Bewertungsobjekte b) und c) wird nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt, weil sich sowohl der Markt der unbebauten Grundstücke als auch der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Grundstücks-/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.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 29.01.2025

Grundstück:

Fl.Nr. 190, Gemarkung :		535 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca.	310 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	310 m ² / 535 m ² rd.	0,58
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	ca.	440 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	440 m ² / 535 m ² rd.	0,82

a) Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 19.07.2024: 2/3 356,67 m²
(535 m² / 3 x 2)

Baujahr:	unbekannt, n. A. vor	1900
Umbau/Erweiterung:	ca.	1956
Mindestalter des Gebäudes zum Stichtag:	2025 - 1900	ca. 125 Jahre
Gewerbemietfläche (MF):	ca.	126 m ²
Wohnfläche (WF):	ca.	153 m ²
Nutzungsfläche (NUF):	ca.	174 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca.	574 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	ca.	1.471 m ³
Sondernutzungsrechte:		
Grundstücksflächen:	ca.	96 m ²
Garagenstellplatz (südlich):		1 Stpl.

b) Weg:

Fl.Nr. 201/7, Gemarkung Benediktbeuern: ca. 10 m²
Ideller 2/12-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 19.07.2024: ca. 1,67 m²
(10 m² / 12 x 2)

c) Weg:

Fl.Nr. 201/13, Gemarkung Benediktbeuern: ca. 60 m²
Ideller 2/12-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 19.07.2024: ca. 10,00 m²
(60 m² / 12 x 2)

4.0 Wertermittlung

4.1 **Bewertungsobjekt a)**

Vorbemerkung

Im hier gegebenen Fall ist im Falle des Abbruchs des Wohn- und Geschäftshauses Nr. 1 (Bewertungsobjekt a) mit einem erheblichen Baurechtsverlust zu rechnen, wobei Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden kann. Insofern wird bei dieser Wertermittlung der aufstehenden Bebauung aufgrund des Gebäudealters, der technischen und wirtschaftlichen Überalterung der Gebäudesubstanz sowie des vorne aufgezeigten desolaten Allgemeinzustands lediglich ein Rest-/Anerkennungswert nach billigem Ermessen des Sachverständigen entsprechend dem Geschehen und den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts in Höhe von geschätzt ca. 20% des Grundstückswertes beigemessen.

Anmerkung:

Die kalkulatorischen Kosten für die grundlegende – und somit auch die Restnutzungsdauer des gegenständlichen Bewertungsobjektes wesentlich verlängernde – Revitalisierung der aufstehenden Bausubstanz finden bei dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung. Grund hierfür ist, dass die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig ist und deshalb nicht sachgerecht beziffert werden kann. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen unabdingbar. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

4.1.1 Bodenwertableitung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

Benediktbeuern, Zone 3000110, ohne WGFZ

900 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 13 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Auskunft des Gutachterausschusses/Marktbeobachtungen des Unterzeichners wurden seit Mitte 2024 zunehmend stabilisierende Markttendenzen mit, soweit dies statistisch zur ermitteln ist, relativ moderaten Preissteigerungen verzeichnet. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung

nach billigem sachverständigen Ermessen ein Zuschlag in Höhe von ca. 3% als marktgerecht erachtet:

900 €/m² x 1,03 = rd.

930 €/m²

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist relativ zentral in der betreffenden Richtwertzone gelegen. Die Richtwertzone ist sehr großzügig gefasst und erstreckt sich annähernd über das gesamte Ortsgebiet. Nach Abwägung der positiven Lage-merkmale einerseits, wie z. B. zentrale Geschäftslage mit guter Visibilität, hohe Aus-nutzung/Bebaubarkeit, Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, und der negativen objektspezifischen Merkmale andererseits, wie z. B. immissions-beeinflusste Wohnlage, fehlende Realteilung, wird nach billigem sachverständigen Ermessen ein Zuschlag in Höhe von geschätzt ca. 15% als sachgerecht beurteilt. Da-mit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

930 €/m² x 1,15 = rd.

1.070 €/m²

Unmittelbarer Preisvergleich

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (er-schließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gut-achterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch ent-sprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu be-rücksichtigen. Somit ergibt sich:

Nr.	Verk.-Datum	Größe	Mögl. Nutzart	Mögl. WGFZ	Kaufpreis	*Summe	markt-/objekt-
						Zu-/Abschlag +/-	spezifisch angepasster vorläufiger Bodenwert
1	Dez 23	437 m ²	W	o. A.	709 €/m ²	18%	837 €/m ²
2	Mrz 24	1.009 m ²	W	o. A.	768 €/m ²	27%	975 €/m ²
3	Apr 24	502 m ²	W	o. A.	960 €/m ²	17%	1.123 €/m ²
4	Apr 24	514 m ²	W	o. A.	937 €/m ²	17%	1.096 €/m ²
Arithmetische Mittelwerte rd.:					<u>840 €/m²</u>		<u>1.010 €/m²</u>
Kaufpreisspanne:				min. rd. 710 €/m ²			840 €/m ²
				max. rd. 960 €/m ²			1.120 €/m ²
Medianwert:				rd. 850 €/m ²			1.040 €/m ²
Standardabweichung:				rd. 120 €/m ²			130 €/m ²
				rd. 14%			13%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: W = Wohnen

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

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Ortsrandlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit annähernd Trapezform
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Ortsrandlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit annähernd Rechteckform
- zu 3) Weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Lage im Ortsrandbereich mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres, nord-/südgerichtetes Grundstück mit Trapezform
- zu 4) Weitgehend vergleichbare, relativ ruhige Lage im Ortsrandbereich mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres, nord-/südgerichtetes Grundstück mit Rechteckform

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in einer Spanne zwischen rd. 840 € bis 1.120 € je m² Grundstücksfläche liegt. Der Mittelwert der Verkaufspreise liegt bei rd. 1.010 €/m² Grundstücksfläche mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 13%, der Median liegt bei rd. 1.040 €/m².

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd. 1.070 €/m²

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise in vergleichbarer Lage bestätigt den Richtwert und ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert (Mittelwert) für das Bewertungsgrundstück bei rd. 1.010 €/m² je m² Grundstücksfläche liegt.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. 1.040 €/m² Grundstücksfläche abgestellt.

4.1.2 Wert des Garagenstellplatzes

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Landkreis ermittelt. Einzelgaragen (Wiederverkäufe) wurden im Berichtsjahr durchschnittlich für rd. 25.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 15.000 € bis 31.000 € je Einzelgarage.

Unmittelbarer Preisvergleich

Bei dieser Wertermittlung wird von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Einzelgaragen abgesehen.

Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, insbesondere der Parkplatzsituation, und der wertbildenden Faktoren wird für das Sondernutzungsrecht am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Sondereigentum, nach billigem sachverständigen Ermessen ein Ausgangswert in Höhe von

pauschal rd.

15.000 €

als angemessen erachtet.

4.1.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist bereits durch den prozentualen Ansatz des Rest-/Anerkennungswert vom anteiligen Grundstückswert erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4.1.4 Ableitung des Rest-/Anerkennungswerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades für den Bestand wird der Rest-/Anerkennungswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wie folgt begutachtet:

Bodenwert

Markt-/objektspezifisch angepasster Bodenwert für
Fl.Nr. 190, Gemarkung Benediktbeuern, abgeleitet aus
Vergleichspreisen, rd.:
Miteigentumsanteil am Grundstück:
Somit:

1.040 €/m²
356,67 m²
356,67 m² x 1.040 €/m² rd. 370.940 €

Rest-/Anerkennungswert der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Geschehen und den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts, frei geschätzt
prozentual vom Bodenwert ca.:

20%
Somit: 370.940 € x 20% rd. 74.190 €

Sondernutzungsrecht am Garagenstellplatz

Wert des Sondernutzungsrechts am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage, pauschal frei geschätzt ca.:

15.000 €

Vorläufige Rest-/Anerkennungswert des bebauten Grundstücks

460.130 €

Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist nach Auffassung des Unterzeichners nicht erforderlich:

1,00 x 460.130 € rd. 460.130 €

Rest-/Anerkennungswert des bebauten Grundstücks

gerundet 460.000 €

Rest-/Anerkennungswert / Miteigentumsanteil am Grundstück:

460.000 € / 356,67 m² rd. 1.290 €/m²

4.2 Bewertungsobjekte b) und c)

Der rechnerische Wert der jeweiligen ideellen 2/12 Miteigentumsanteile (Bewertungsobjekte b) und c) wird entsprechend der Flächenqualität der Flurstücke als „Verkehrsfläche“ und den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit pauschal 10% des markt-/objektspezifisch angepassten Bodenwertes ermittelt.

4.2.1 Bewertungsobjekt b)

Flurstück 201/7, Gemarkung Benediktbeuern: 10 m²
Markt-/objektspezifischer angepasster Bodenwert: 1.040 €/m²
Wertansatz, pauschal: 10%
Somit:

Wert des ideellen 1/12 Miteigentumsanteils: 10 m² / 12 x 1.040 €/m² x 10% = rd. 90 €
gerundet 100 €

4.2.2 Bewertungsobjekt c)

Flurstück 201/13, Gemarkung Benediktbeuern:	60 m ²
Markt-/objektspezifischer angepasster Bodenwert:	1.040 €/m ²
Wertansatz, pauschal:	10%
Somit:	
Wert des ideellen 1/11 Miteigentumsanteils:	$60 \text{ m}^2 / 12 \times 1.040 \text{ €/m}^2 \times 10\% = \text{rd. } 520 \text{ €}$
	gerundet <u>500 €</u>

Digitale Fassung

5.0 Verkehrswert

Dem gegenständlichen Bewertungsobjekt a) wird aufgrund seines wirtschaftlich überalterten, teils desolaten Bau- und Unterhaltungszustands entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts lediglich ein Rest-/Anerkennungswert beigemessen. Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte b) und c) wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|---|-----------|
| a) Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 | 460.000 € |
| b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg) | 100 € |
| c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg) | 500 € |

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 der Bewertungsobjekte a) – c), alle Gemarkung Benediktbeuern, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2025 auf (gerundet)

- | | |
|--|--|
| a) 2/3 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 190, verbunden mit dem Sondereigentum am Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 1, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an rd. 96 m ² Grundstücksfläche sowie am südlichen Stellplatz in der Doppelgarage | 460.000 €
(m. W. vierhundertsechzigtausend Euro) |
| b) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/7 (Weg) | 100 €
(m. W. einhundert Euro) |
| c) Ideeller 2/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 201/13 (Weg) | 500 €
(m. W. fünfhundert Euro) |

begutachtet.

München, den 13. März 2025

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



Quelle: Wikipedia

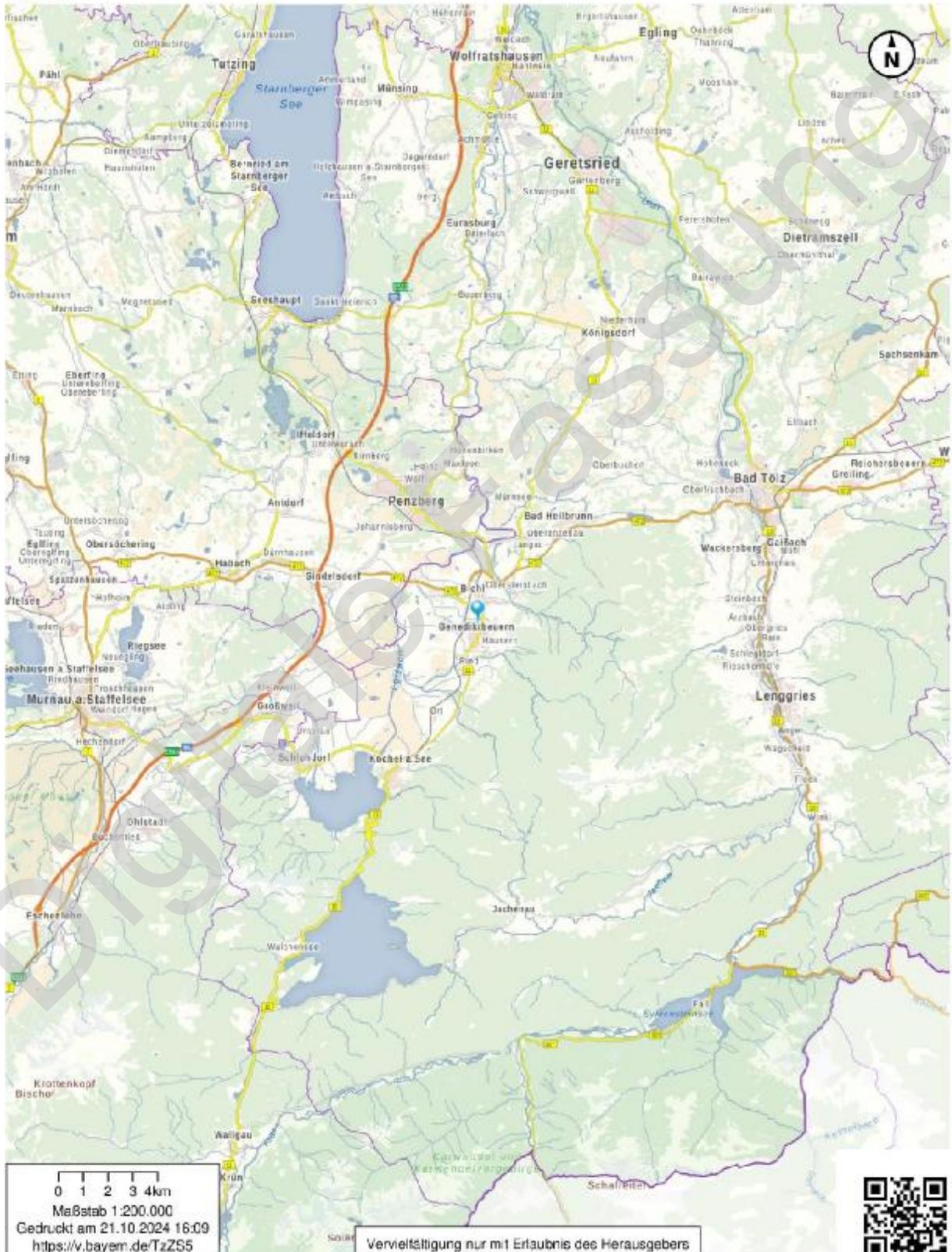
Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4 km
Maßstab 1:200.000
Gedruckt am 21.10.2024 16:09
<https://v.bayern.de/TzZ55>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Übersichtskarte

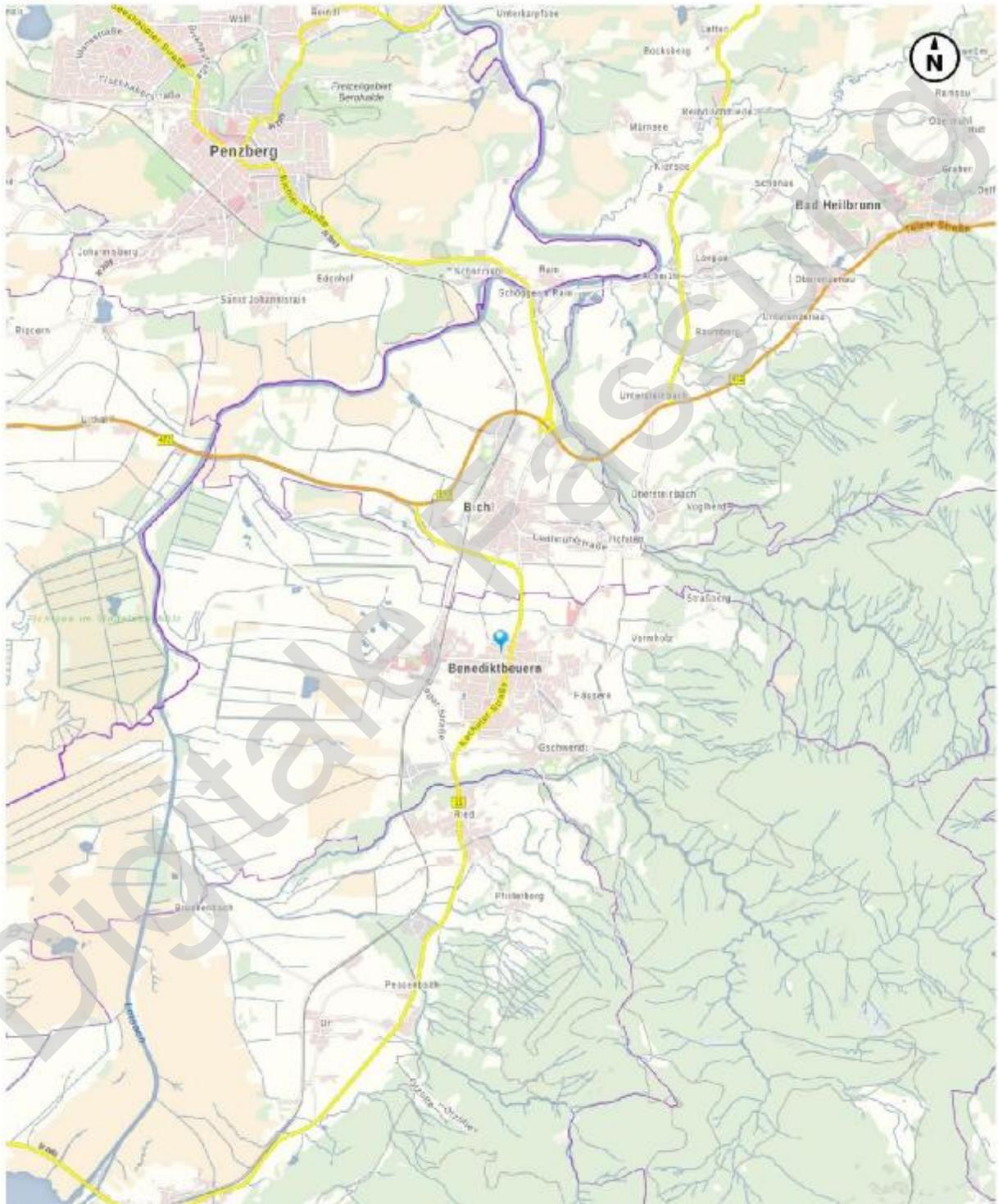
(Maßstab ca. 1:50.000)

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 400 800m
Maßstab 1:50.000
Gedruckt am 21.10.2024 16:09
<https://v.bayern.de/TzZG5>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Ortsplanausschnitt

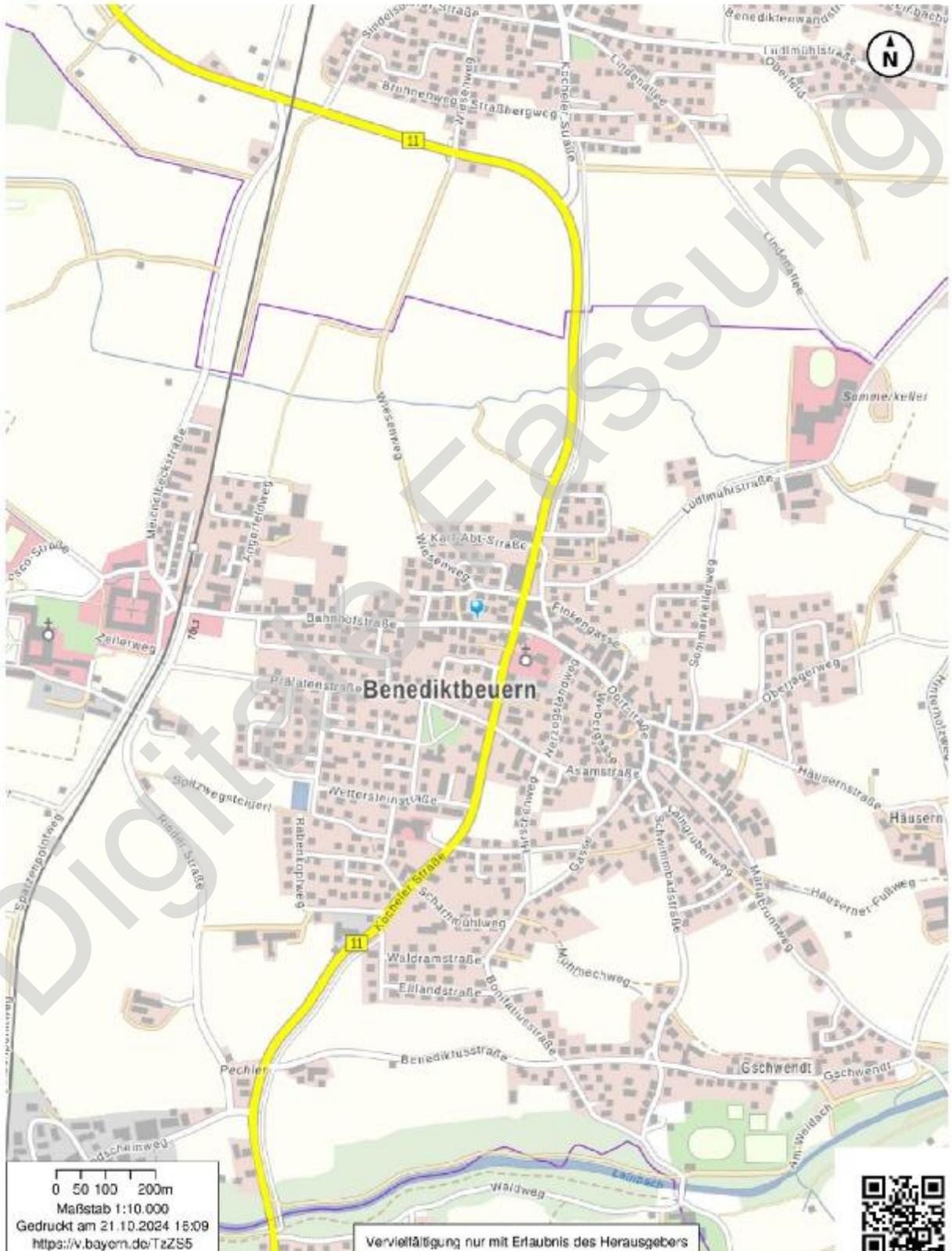
(Maßstab ca. 1:10.000)

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 21.10.2024 15:09
<https://v.bayern.de/TzZS5>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 21.10.2024 16:10
<https://v.bayern.de/7qbms>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

83671 Benediktbeuern, Bahnhofstraße 7



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem beschafften bzw. zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Fläche ca.
Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1 (VGB)	175,00 m ²
Einfamilienhaus Nr. 2 (RGB)	79,50 m ²
Garagenanbau	55,30 m ²
	<u>309,80 m²</u>
	gerundet <u>310,00 m²</u>

Geschossfläche (GF_{real})	Fläche ca.
Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1 (VGB)	
Erdgeschoss (wie GR)	175,00 m ²
Obergeschoss	185,00 m ²
Einfamilienhaus Nr. 2 (RGB)	
Erdgeschoss (wie GR)	79,50 m ²
	<u>439,50 m²</u>
	gerundet <u>440,00 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF)	Fläche ca.
Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1 (VGB)	
Kellergeschoss	108,00 m ²
Erdgeschoss (wie GR)	175,00 m ²
Obergeschoss	185,00 m ²
Dachgeschoss	106,00 m ²
	<u>574,00 m²</u>
	gerundet <u>574,00 m²</u>

Brutto-Rauminhalt (BRI)	BRI ca.
Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1 (VGB)	
Kellergeschoss	250,00 m ³
Erdgeschoss	541,00 m ³
Obergeschoss	517,00 m ³
Dachgeschoss	163,00 m ³
	<u>1.471,00 m³</u>
	gerundet <u>1.471,00 m³</u>

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem beschafften bzw. zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Wohn-/Geschäftshaus Nr. 1 (VGB):

Gewerbemietfläche (MF):

Erdgeschoss:

Ladenlokal (rechts)	ca.		37,47 m ²
Büro	ca.		7,92 m ²
Lager/Büro	ca.		14,09 m ²
WC	ca.		2,10 m ²
	ca.		<u>61,58 m²</u>
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m²</u>
	ca.		61,58 m ²
	rd.		62,00 m ²

Ladenlokal (links)	ca.		50,49 m ²
Lager/Büro	ca.		10,73 m ²
WC	ca.		2,28 m ²
	ca.		<u>63,50 m²</u>
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m²</u>
	ca.		63,50 m ²
	rd.		64,00 m ²

Gesamt gerundet **126,00 m²**

Wohnfläche (WF):

Obergeschoss:

Flur	ca.		6,60 m ²
Bad/WC	ca.		4,21 m ²
Abstellraum	ca.		3,20 m ²
Dunkelkammer 1	ca.		11,03 m ²
Arbeiten	ca.		15,98 m ²
Atelier	ca.		28,44 m ²
Dunkelkammer 2	ca.		7,01 m ²
Kinder	ca.		18,42 m ²
Eltern	ca.		20,34 m ²
Diele	ca.		5,40 m ²
Wohnen	ca.		17,57 m ²
Kochen	ca.		10,18 m ²
	ca.		<u>148,38 m²</u>
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m²</u>
	ca.		148,38 m ²
Südbalkon zu 1/2	ca.	8,88 m ² x 0,50	<u>4,44 m²</u>
	ca.		152,82 m ²

gerundet **153,00 m²**

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

Treppenvorraum	ca.	8,30 m ²	
Keller 2	ca.	10,40 m ²	
Keller 1	ca.	4,50 m ²	
Öltankraum	ca.	20,70 m ²	
Lager (zu Ladenlokal links)	ca.	27,30 m ²	
Heizung	ca.	<u>10,70 m²</u>	
	ca.	81,90 m ²	
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m ²	
	ca.	81,90 m ²	
	rd.		82,00 m ²

Dachgeschoss:

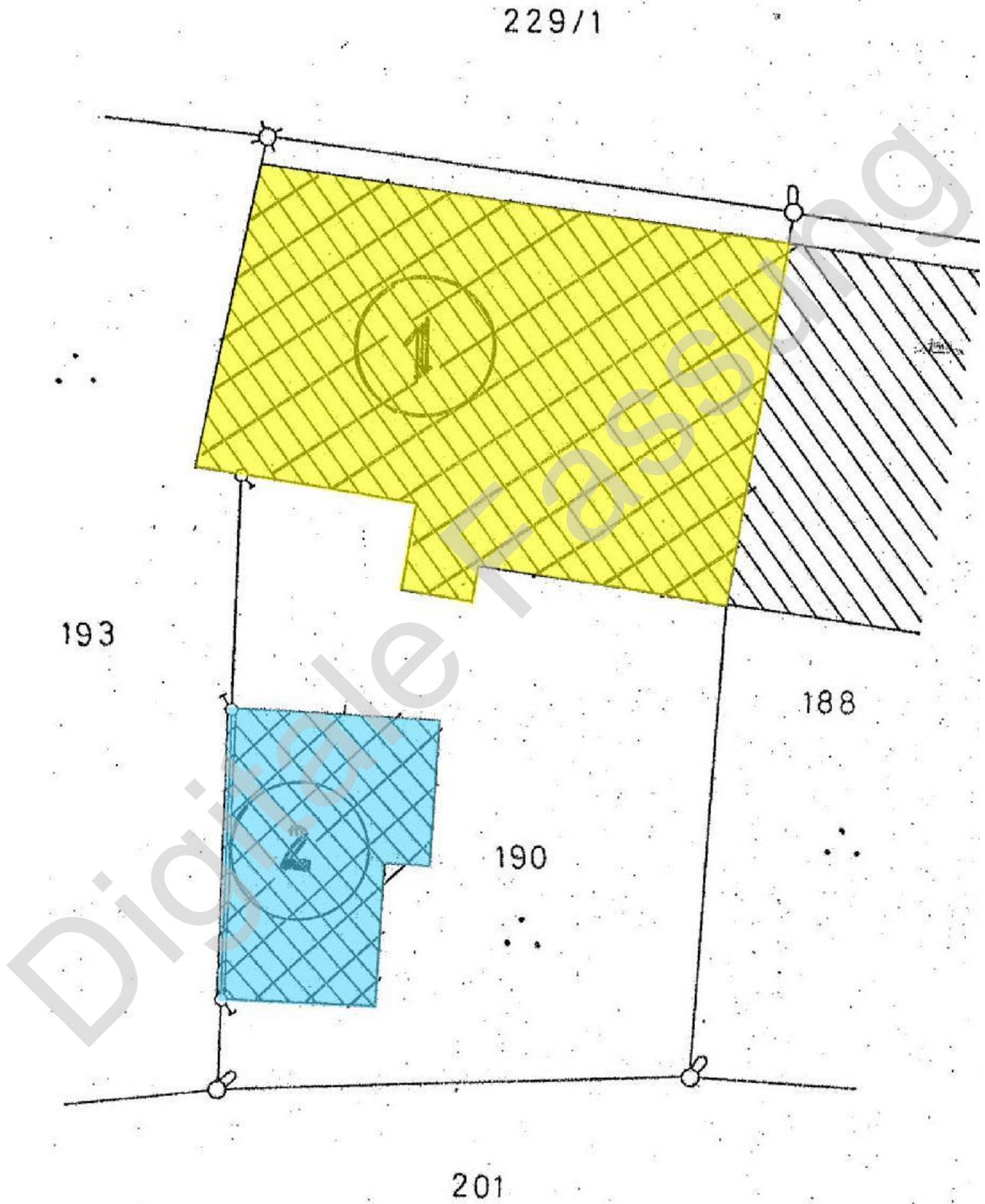
Speicher	ca.	64,80 m ²	
AK 1	ca.	5,92 m ²	
AK 2	ca.	6,24 m ²	
Gast	ca.	<u>14,95 m²</u>	
	ca.	91,91 m ²	
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m ²	
	ca.	91,91 m ²	
	rd.		<u>92,00 m²</u>
Gesamt		gerundet	<u><u>174,00 m²</u></u>

Digitale Fassung

Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

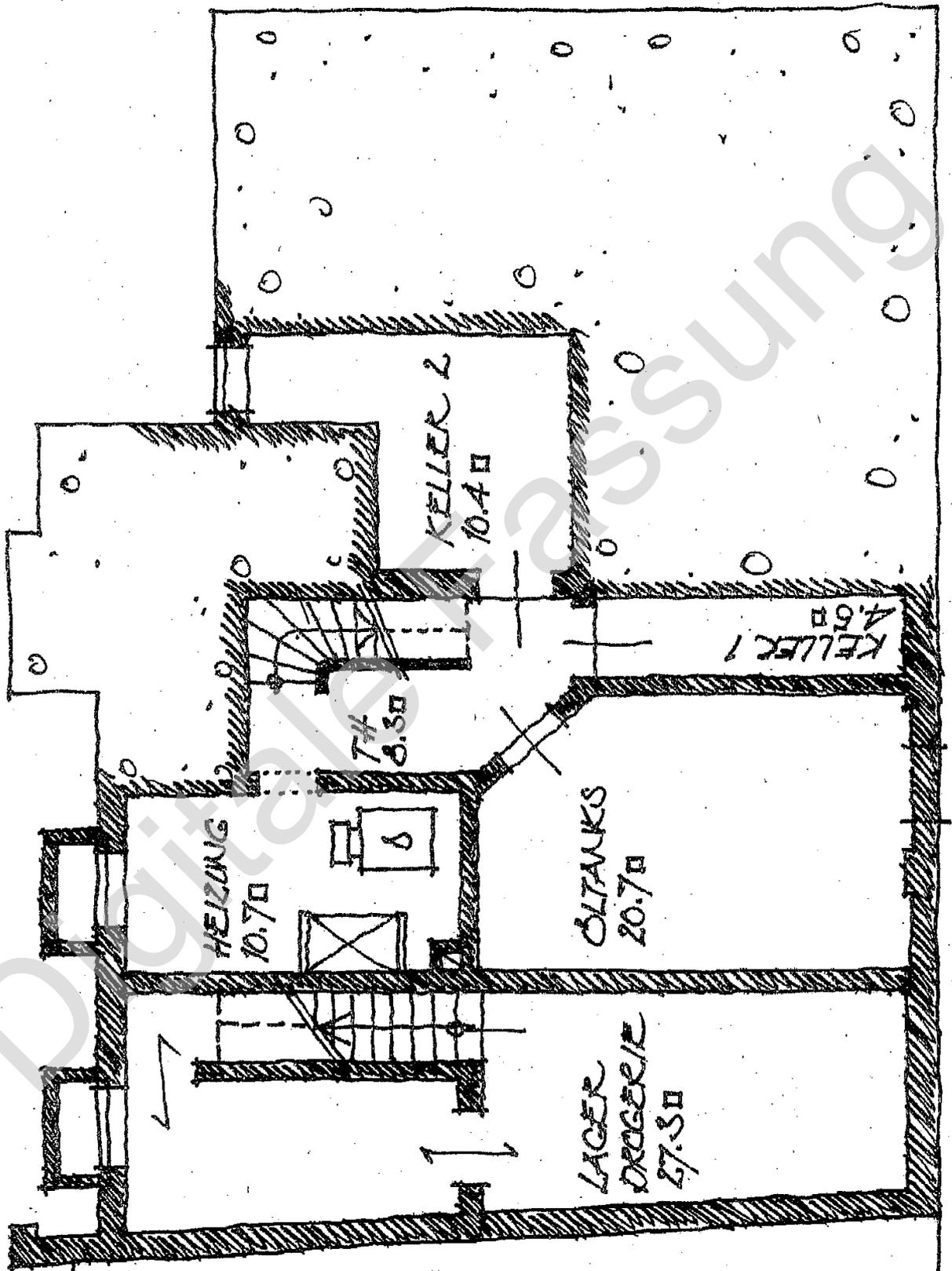
Darstellung der Einheiten Nr. 1 und 2



Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss

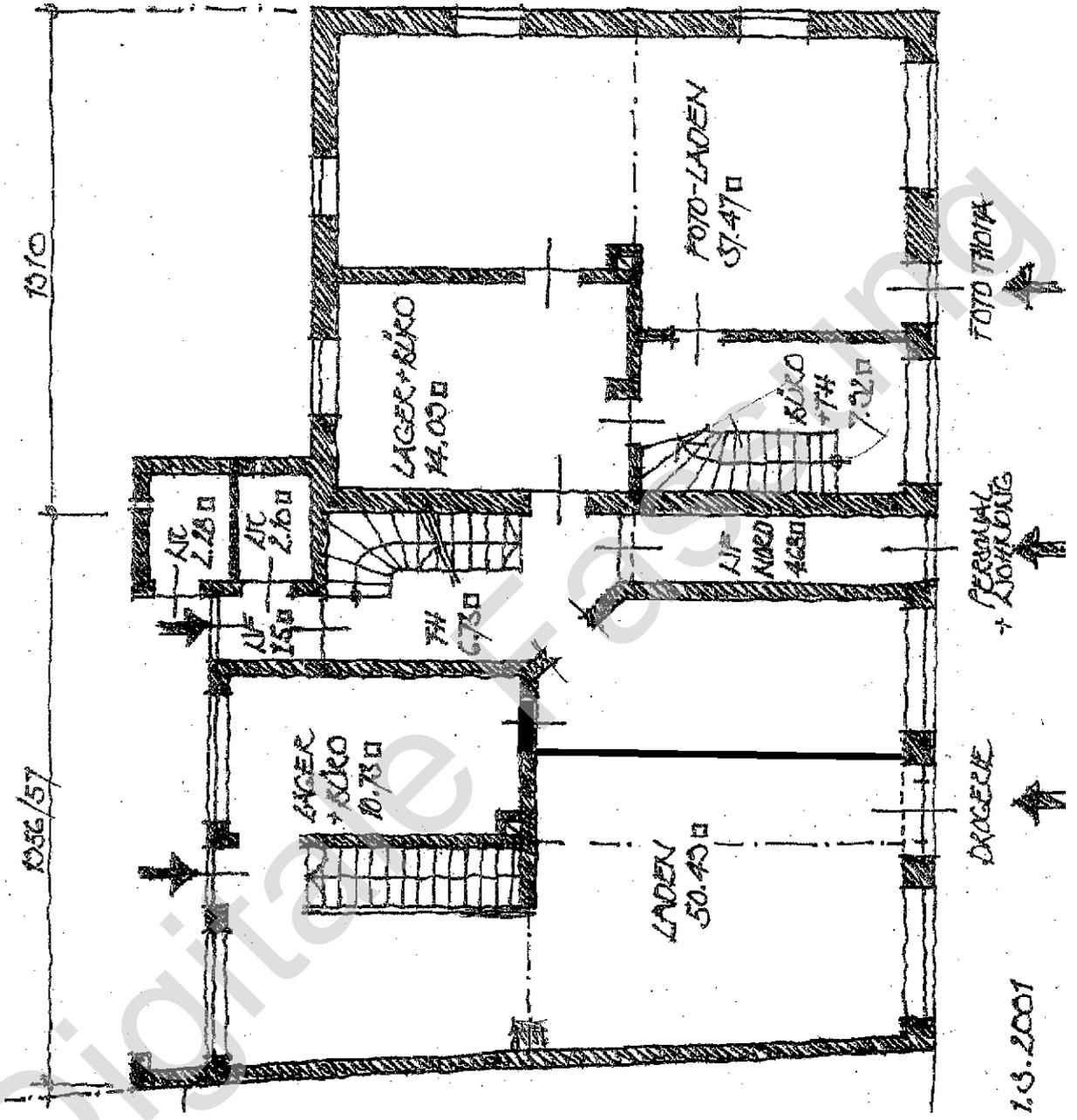


Kellergeschoss

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss

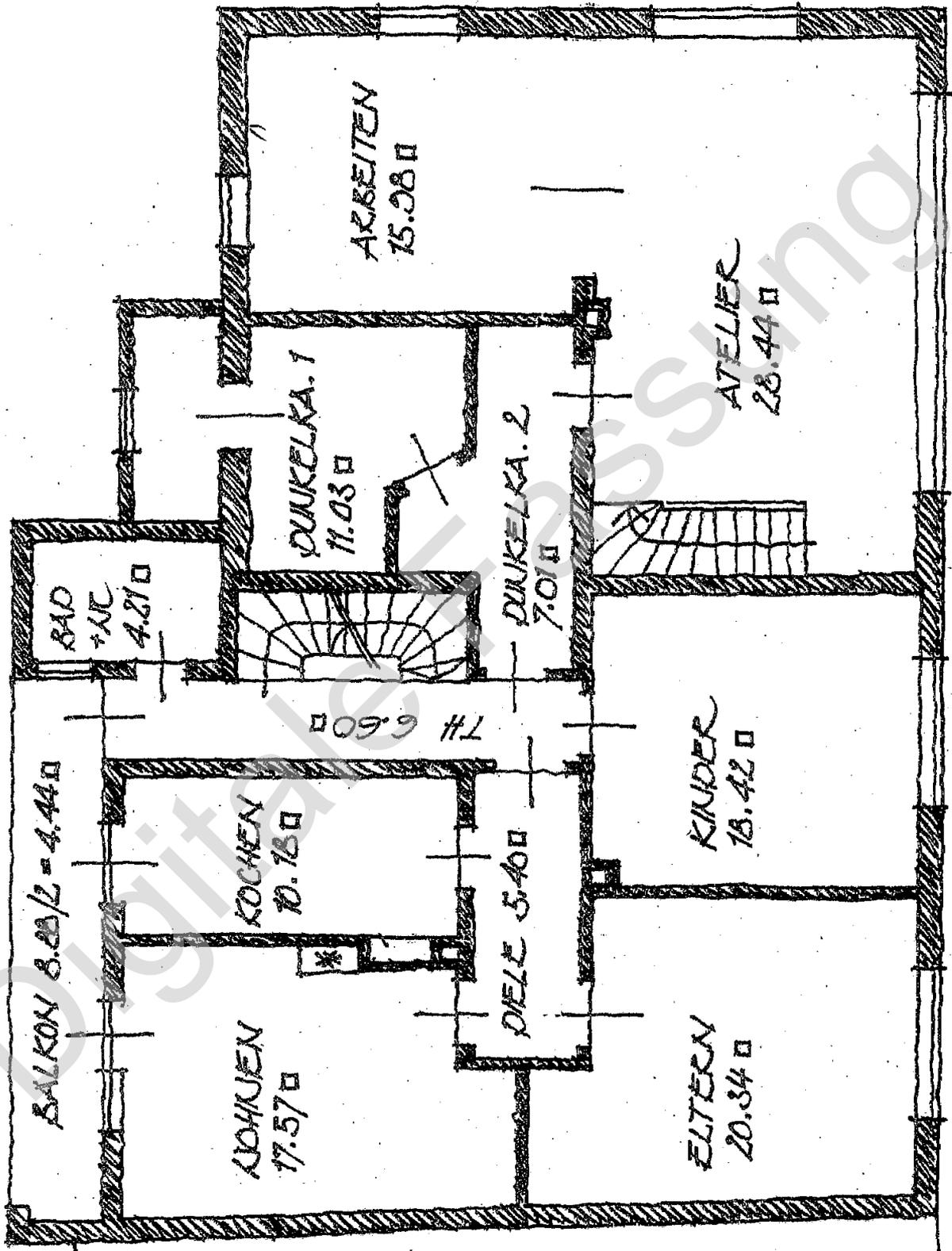


Erdgeschoss

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss

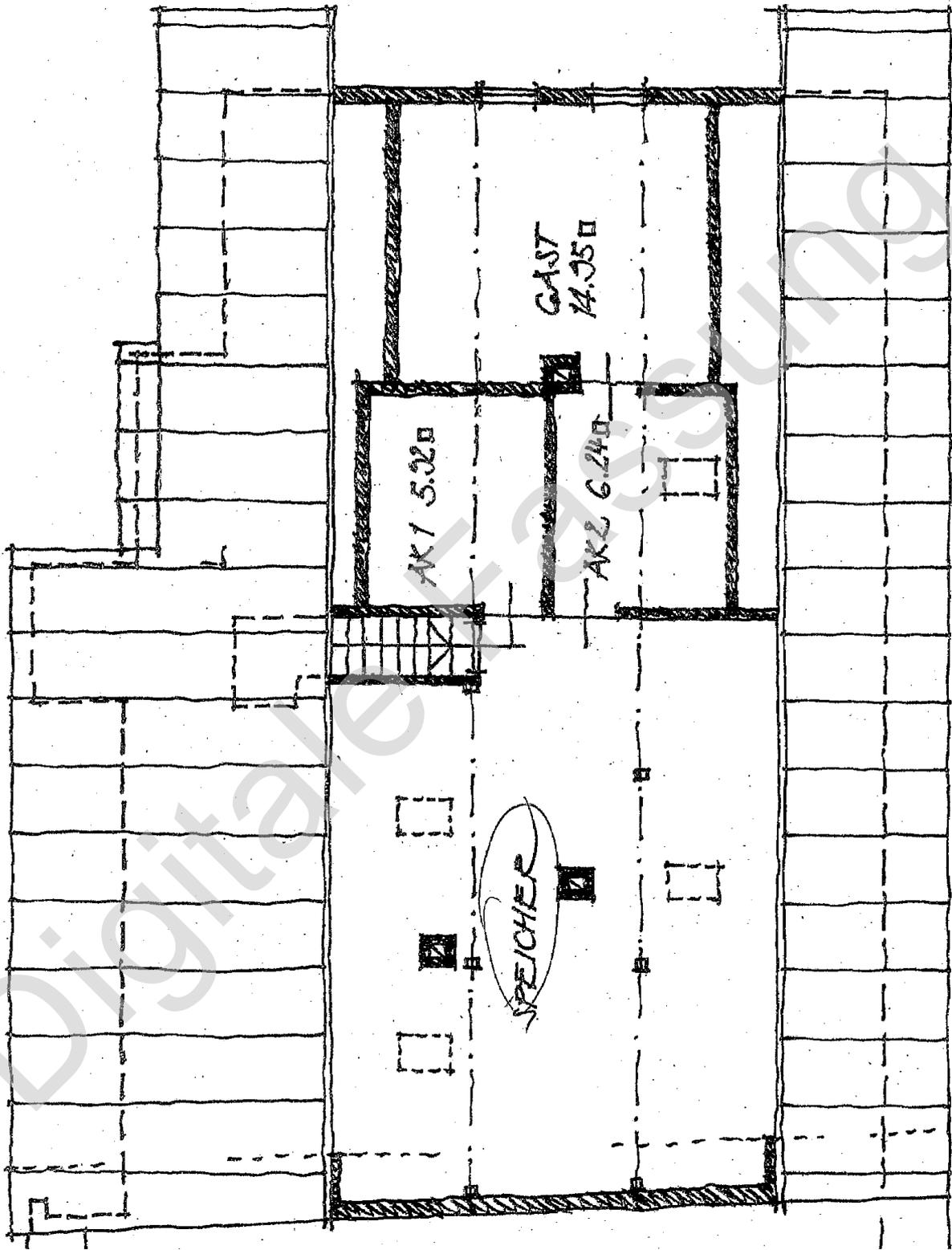


Obergeschoss

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss

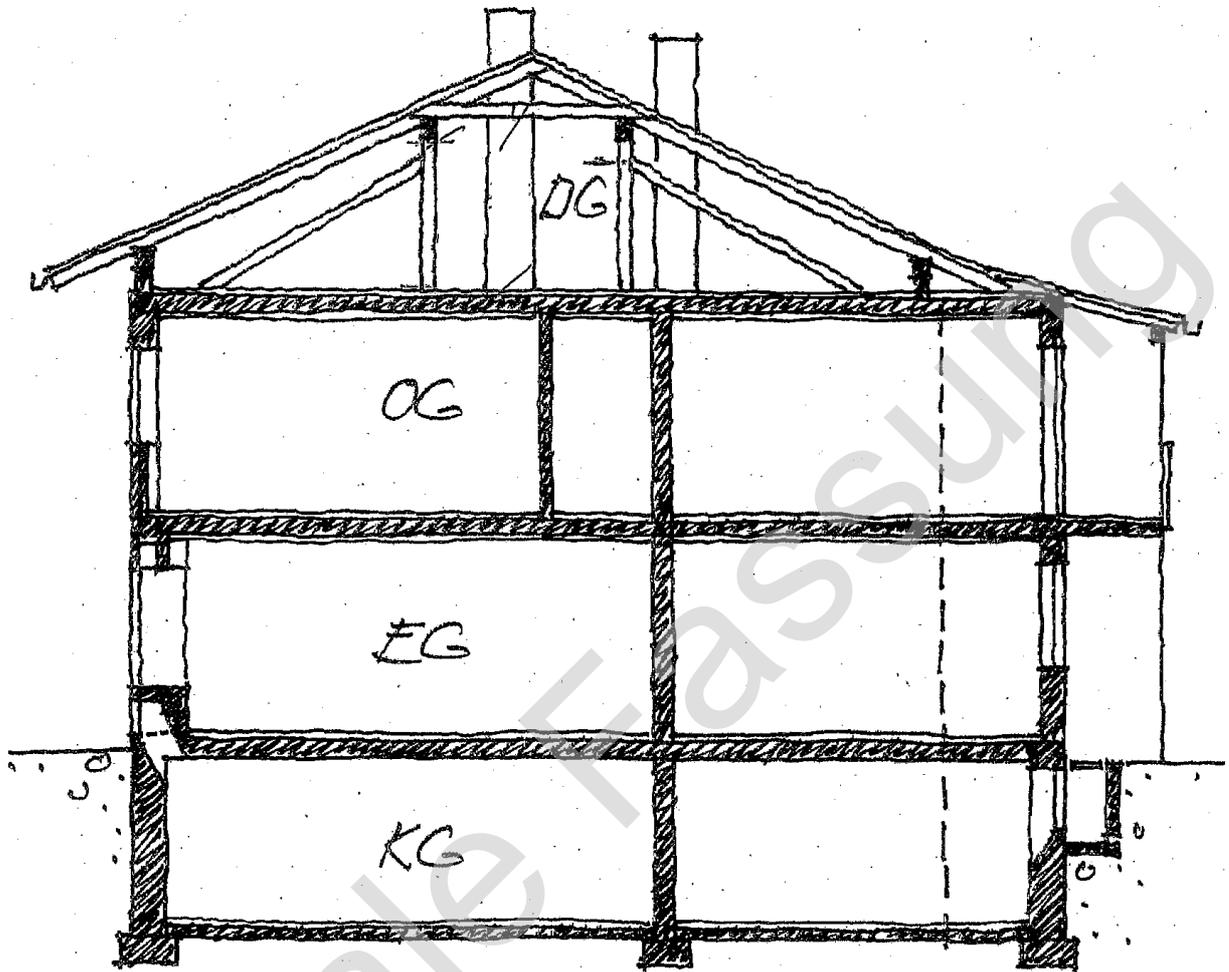


Dachgeschoss

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1, Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

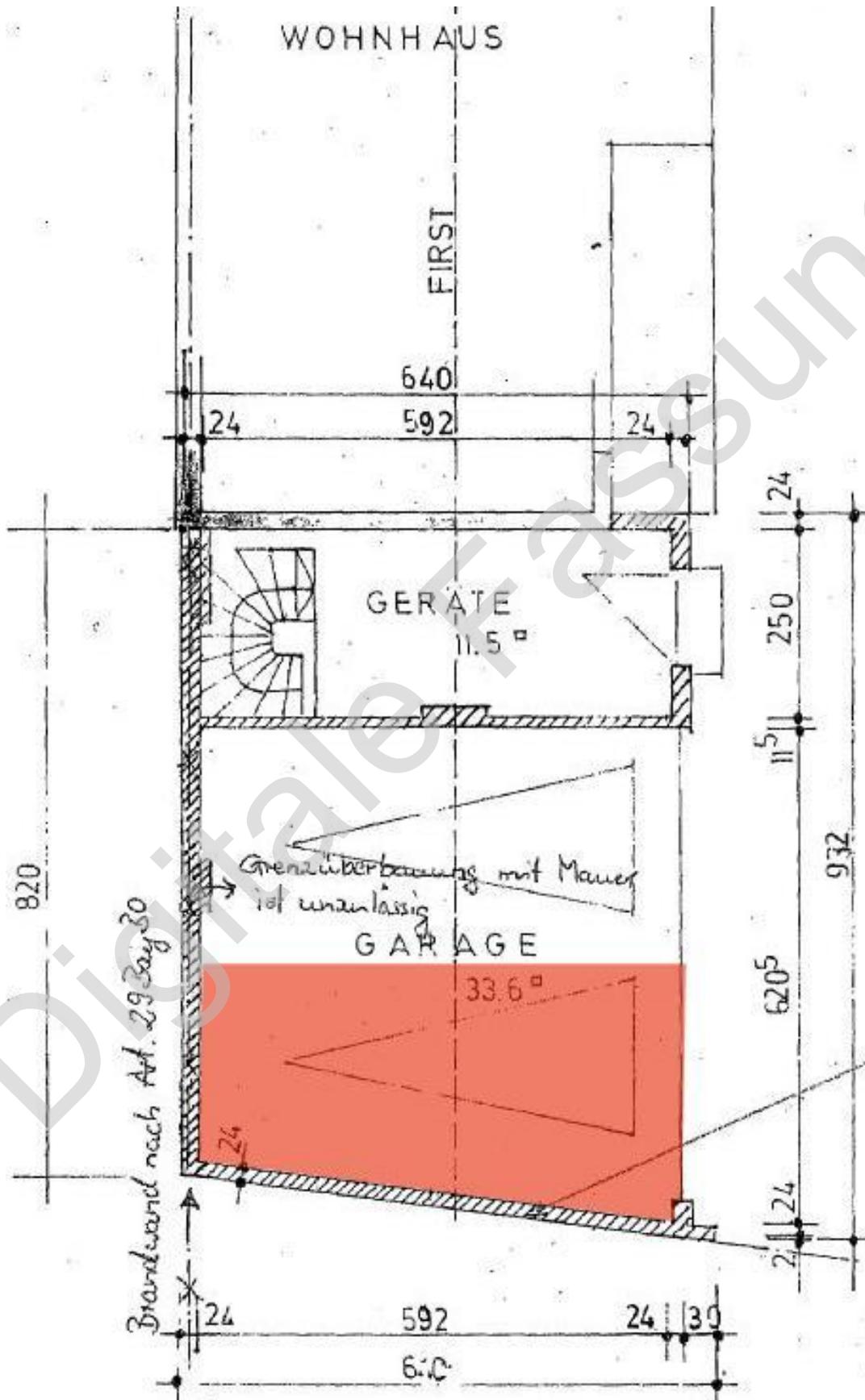
Schnitt



Eingabeplan, Doppelgarage

(unmaßstäbliche Darstellung)

Erdgeschoss



Sondernutzungsrecht am südlichen Stellplatz



Kocheler Straße n. Norden



Kocheler Straße n. Süden



Zufahrt (Bewertungsobjekt c) v. Südosten



Zufahrt (Bewertungsobjekt b) v. Osten



Doppelgarage v. Osten



Bahnhofstraße n. Osten



Bahnhofstraße n. Westen

Bewertungsobjekt a)

Außenaufnahmen



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Westen



Fassade, Ansicht v. Süden



Südlicher Grundstücksbereich v. Osten



Südlicher Grundstücksbereich v. Westen



Ladenlokal rechts, Ansicht v. Nordosten



Ladenlokal links, Ansicht v. Nordwesten

Ladenlokal links



Eingang v. Norden



Wasserschaden (exemplarisch)



Treppenabgang KG



Treppenaufgang EG



Wasserschaden (exemplarisch)



Kellerraum



Kellerraum



Flur



Flur



Flur, Wasserschaden

Erdgeschoss, Treppenhaus



Flur, Wasserschaden



Flur, Wasserschaden



WC (exemplarisch)



WC, Wasserschaden



WC, Wasserschaden



Flur, Treppenaufgang OG

Kellergeschoss



Flur



Flur



Keller 2



Keller 2, Putzausblühungen



Öltankraum



Öltankraum



Öltankraum, Wasserschaden



Heizungsraum



Heizungsraum



Treppenaufgang



Speicher



Speicher



„AK 1“



„AK 1“



„AK 1“, Wasserschaden



„AK 2“



„AK 2“



„AK 2“, Wasserschaden

Digitale Fassung