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

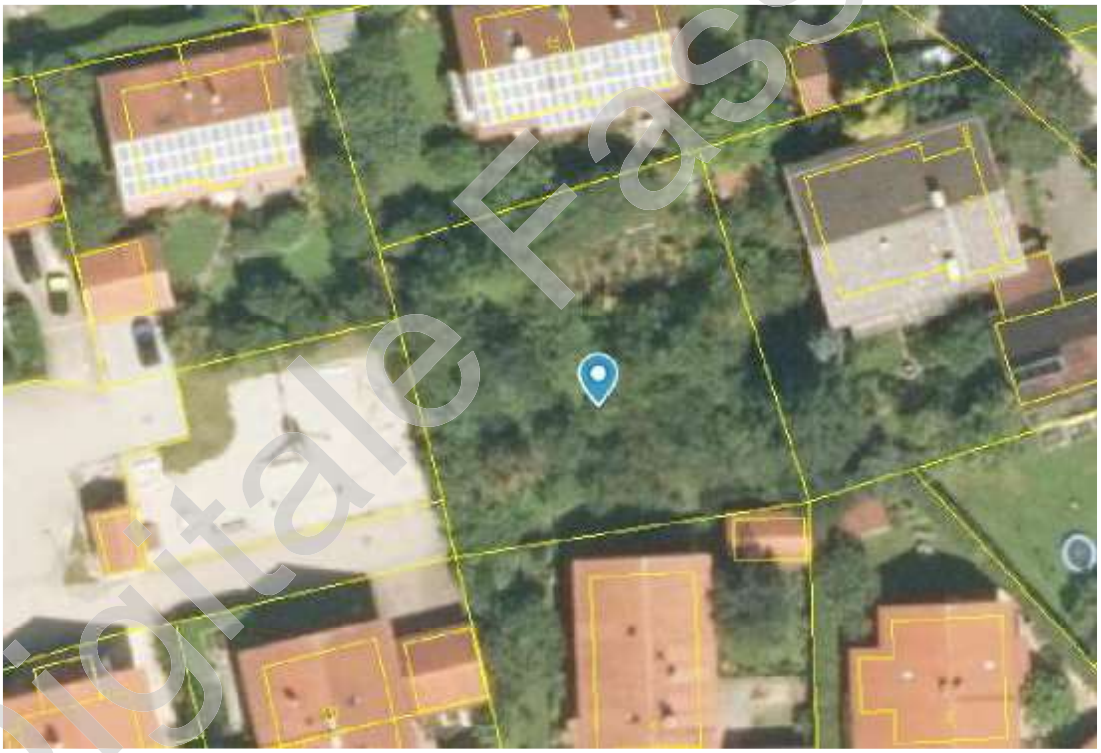
Diplom Sachverständiger (DIA)

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 16/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Wohnbaugrundstücks



„Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße“ in 83646 Bad Tölz, Stadtteil Ellbach,
Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, mit 886 m²

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 16.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1124 vom 19. Mai 2025
Mehrfertigung

Digitale Fassung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e 3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 3
1.4 Arbeitsunterlagen 4
1.5 Ortsbesichtigung 4
1.6 Erhebungen 4
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 5

2.0 Objektbeschreibung 8

2.1 Lage 8
2.1.1 Makrolage 8
2.1.2 Mikrolage 9
2.2 Grundbuch 11
2.3 Grundstück 12
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten 13
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten 13
2.6 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 14
2.7 Marktentwicklung 15
2.8 Zusammenfassung und Beurteilung 17

3.0 Bewertungskriterien 18

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 20

4.0 Wertermittlung 21

4.1 Bodenwertableitung 21
4.2 Wertermittlung 24

5.0 Verkehrswert 26

Anlagen:

Lage im Landkreis 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
Fotos in Kopie vom 16.04.2025

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

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

unbebauten Wohnbaugrundstücks „Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße“ in 83646 Bad Tölz, Stadtteil Ellbach, Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, mit 886 m²

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 2 K 16/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 21.02.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Digitale Fassung

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 21.02.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Kirchbichl, Blatt 1456 vom 19.07.2024, in Kopie
- Auskunft zu den baurechtlichen Gegebenheiten des Stadtbauamts Bad Tölz vom 18.03.2025
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des der Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen und Miesbach
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.05.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 19.05.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 16.04.2025 für freien Zutritt Sorge zu tragen, erschien zum Ortstermin niemand. Der Zutritt zum Grundstück war nicht möglich; die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgte daher lediglich sehr eingeschränkt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito von der Bürgermeister-Sappl-Straße aus.

Auf Anweisung des Amtsgerichts Wolfratshausen, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

1.6 Erhebungen

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

Digitale Fassung

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

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

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

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

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

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und miet-/pachtfreien Zustand, also frei von eventuell wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

Digitale Fassung

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.

Der Zutritt zum gegenständlichen Bewertungsobjekt war nicht gegeben; die Besichtigung des Grundstücks war lediglich sehr eingeschränkt von der Bürgermeister-Sappl-Straße aus möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

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

Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen/Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

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

Digitale Fassung

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

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Stadt Bad Tölz mit ca. 19.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) umfasst eine Fläche von rd. 31 km² und liegt (Luftlinie) ca. 42 km südlich des Zentrums (Marienplatz) der Landeshauptstadt München. Sie ist Kreisstadt des südlichen Grenzlandkreises Bad Tölz – Wolfratshausen, einem der wirtschaftsstärksten Landkreise Oberbayerns, der sich östlich des Starnberger Sees vom Karwendelgebirge bis in das Alpenvorland erstreckt, und einer der beliebtesten Kurorte Bayerns. Durch die zentrale Lage im bayerischen Alpenvorland mit Nähe zu den umliegenden Seen Starnberger, Tegern-, Kochel- und Walchensee sowie zu den Bergen der bayerischen Alpen ist die Stadt Magnet für eine Vielzahl von Ausflüglern, Touristen und Kurgästen. Die Attraktivität der Stadt wird durch zahlreiche schulische Möglichkeiten verstärkt. Neben den üblichen Grund- und Hauptschulen verfügt Bad Tölz auch über Realschule, Gymnasium und zwei Fachhochschulen.

In einem Dreieck zwischen den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) im Osten sowie A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) im Westen gelegen, ist die Stadt über gut ausgebaute Bundes- und Staatsstraßen mit den Autobahnanschlussstellen verbunden. Durch die Bayerische Regiobahn (BRB) ist Bad Tölz direkt an die Landeshauptstadt München angeschlossen.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen sind neben Bad Tölz mit dem Verwaltungssitz die Städte Wolfratshausen und Geretsried, (Luftlinie) ca. 19 km und 12 km nordwestlich entfernt.

Aktuell ist die Stadt in einer Phase des Wandels, um Tradition und Moderne erfolgreich zu verbinden. Ein zentrales Vorhaben ist die Umgestaltung des ehemaligen Moralt-Werksgeländes an der Lenggrieser Straße. Auf dem ca. 6,5 Hektar großen Areal entsteht ein neues Stadtquartier mit Wohnraum für rd. 1.000 Menschen sowie Gewerbe und Gastronomie. Das Projekt soll das Stadtbild nachhaltig beeinflussen und historische Strukturen integrieren. Ein weiteres Projekt ist die Neugestaltung des ehemaligen Post-Areals, in dem ein modernes Quartier aus Wohn- und Gewerbeflächen, einschließlich der Rekonstruktion des alten Postgebäudes, vorgesehen ist. Um

Digitale Fassung

Innovation und Wirtschaft voranzutreiben, soll zudem auf der Flinthöhe das Transfer- und Innovationszentrum im Oberland (Tizio) entstehen.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Wolfratshausen als Demografietyp 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +2,9% und im gesamten Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen rd. +2,3%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist im nordwestlichen Bereich des im (Luftlinie) ca. 1,5 km nordöstlich entfernten und außerhalb des eigentlichen Tölzer Stadtgebietes liegenden Stadtteils Ellbach, einem Pfarrdorf mit rd. 420 Einwohnern (Stand: 1987), das 1978 nach der Gemeindegebietsreform nach Bad Tölz eingegliedert wurde, in einem allgemeinen Wohngebiet im Umgriff Schulstraße im Norden und Osten sowie Bürgermeister-Sappl-Straße im Süden und Westen, unmittelbar östlich der Bürgermeister-Sappl-Straße, gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Bürgermeister-Sappl-Straße handelt es sich um eine kaum befahrene Nebenstraße, die von der Schulstraße im Osten u-förmig in westliche Richtung führt und im gegenständlichen Bereich als Sackstraße endet (s. Ortsplanausschnitt, Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den ländlich geprägten (Außenbereichs-)Wohnlagen in Bad Tölz.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Unmittelbar westlich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Die Entfernung zur Ortsmitte von Ellbach (Bushaltestelle Ellbach) im Südosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,2 km, zur Tölzer Straße (St 2368) im Osten rd. 0,2 km, zum jeweiligen Stadt-/Ortszentrum von Holzkirchen im Nordosten rd. 14 km, Bad Tölz im Südwesten rd. 3,0 km, Geretsried bzw. Wolfratshausen, beide im Nordwesten, rd. 13 km bzw. 19 km sowie zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstellen Holkirchen im Nordosten bzw. Irschenberg im Osten rd. 16 km bzw. 25 km und A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstellen Wolfratshausen im Nordwesten bzw. Sindelsdorf im Südwesten rd. 19 km bzw. 20 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind Mobilfunkstationen in der näheren Umgebung nicht aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Tölzer Straße (St 2368) im Osten (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu nennen die regionale Buslinie 368 (Holzkirchen – Bad Tölz) mit Haltestelle Ellbach, (Luftlinie) rd. 0,2 km südöstlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt, als Zubringer zur S- und Regiobahn.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt ab Holzkirchen die S-Bahnlinie S3 (Holzkirchen – Mammendorf), Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 38 min, und die Bayerische Regiobahn (BRB), Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 30 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind in Ellbach nicht gegeben und finden sich erst im eigentlichen Stadtgebiet von Bad Tölz.

Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten etc.) sind lediglich sehr eingeschränkt vorhanden. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, weitere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen finden sich in Bad Tölz, Geretsried, Penzberg bzw. Wolfratshausen. Dort befinden sich auch soziale und kulturelle Einrichtungen.

Digitale Fassung

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die Ellbach umgebenden Waldgebiete, das (Luftlinie) rd. 0,9 km östlich entfernte Naturschutzgebiet Ellbachmoor, den rd. 12 km südöstlich gelegenen Tegernsee, die rd. 2 km westlich vorbeiführende Isar, den rd. 19 km nordwestlich entfernten Starnberger See sowie auf die Voralpen im Süden mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 19.07.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Wolfratshausen
Grundbuch von Kirchbichl
Blatt 1456
Gemarkung Kirchbichl

Fl.Nr. 2731/12 Nähe Bürgermeister-Sappl-Str.;
Gebäude- und Freifläche zu 0,0886 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 16/24); eingetragen am 19.07.2024

Anmerkung:
Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs wird 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.

Digitale Fassung

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, mit einem Ausmaß von 886 m² hat Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 30 m x 30 m und ist annähernd ost-/westgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront an der Bürgermeister-Sappl-Straße im Westen beträgt ca. 5 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, im Süden und Westen mit einem ca. 1,5 m hohen Holzzaun eingefriedet. Wie die übrigen Grundstücksgrenzen eingefriedet sind, war nicht erkennbar.

Soweit erkennbar bzw. entsprechend dem Luftbild ist das Grundstück weitgehend mit teils hochgewachsenem Baumbestand sowie Busch- und Strauchwerk eingewachsen; offensichtlich wurden die Außenanlagen seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt (s. Luftbildaufnahme 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.

Digitale Fassung

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, ist über die Bürgermeister-Sappl-Straße von Westen erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Bürgermeister-Sappl-Straße, mit einer Breite von im Mittel ca. 7 m, handelt es sich um eine asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraße, die zur Erschließung des Wohngebiets dient und im gegenständlichen Bereich als Sackstraße mit Wendehammer endet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden; Gehwege sind nicht angelegt. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind eingeschränkt gegeben (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist bislang noch nicht erfolgt, jedoch möglich.

Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten bzw. (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw. entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan „Krautgärten“, rechtsverbindlich seit dem 08.03.1997, vor:

Digitale Fassung

Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien/-grenzen
- Maximal zulässige Grundfläche (GR) 140 m²
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für alle Hauptgebäude 6,4 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut

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

2.6 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Angaben, ob das gegenständliche Grundstück zum Stichtag durch die Eigentümerin selbst genutzt wurde oder ob es verpachtet war, wurden nicht gemacht. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme lag das Grundstück brach, eine Nutzung war nicht erkennbar.

Digitale Fassung

2.7 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

Digitale Fassung

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

Digitale Fassung

mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilen mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.8 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine sehr ländlich geprägte und ruhige Wohnlage am nordwestlichen Ortsrandbereich des (Luftlinie) rd. 1,5 km nordöstlich des Tölzer Stadtrands gelegenen Stadtteils Ellbach mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr handelt.

Das laut Grundbuch 886 m² große, unbebaute Bewertungsgrundstück verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt und ist annähernd ost-/westgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Krautgärten“. Demnach könnte das Grundstück mit einem/r Einfamilien-/Doppelhaus mit einer Grundfläche von 140 m² und zwei Vollgeschossen sowie vermutlich ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss unter Satteldach bebaut werden. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

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

Digitale Fassung

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

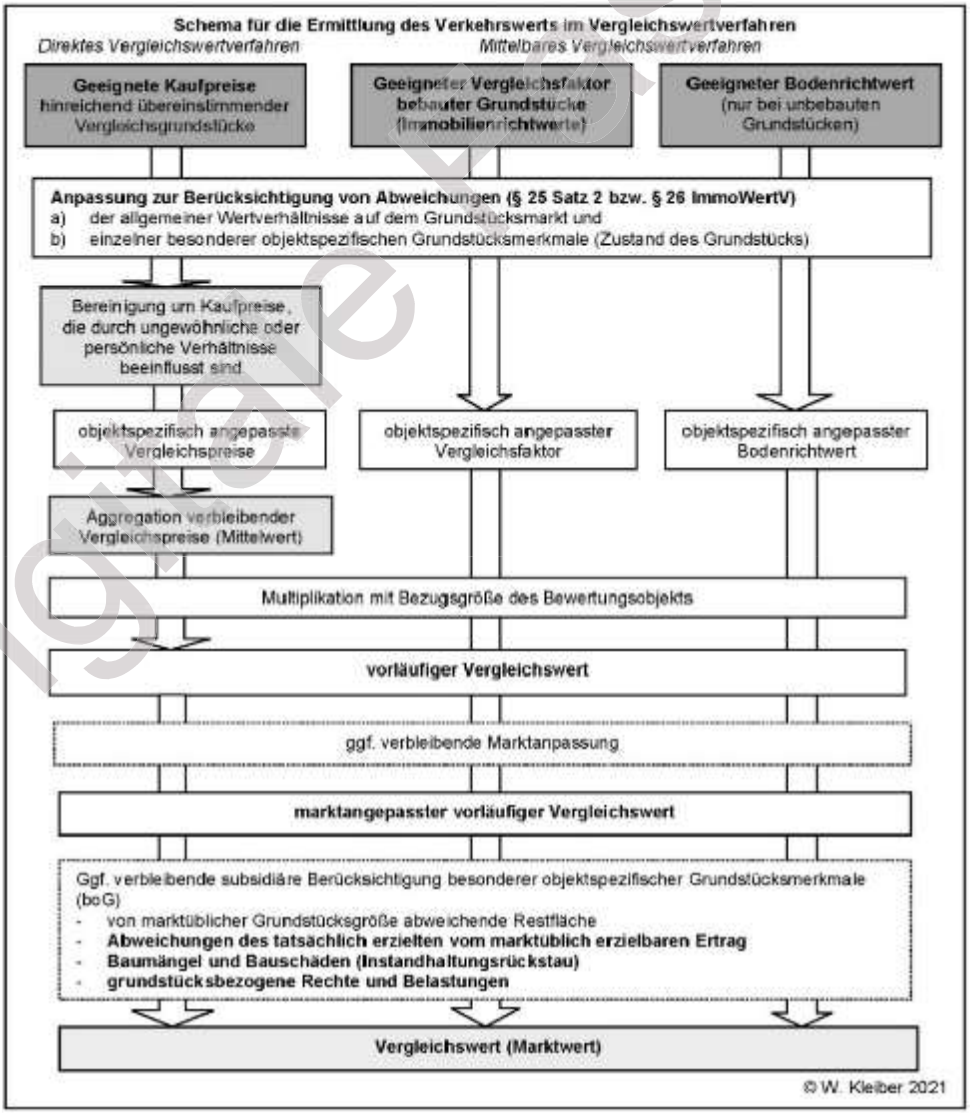
Digitale Fassung

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

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

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich die Marktteilnehmer nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Grundstücksfläche) orientieren und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Digitale Fassung

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

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	16.04.2025
<u>Grundstück:</u>	
Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl:	886 m²
Baurechtlich max. zulässige Grundfläche (GR) gemäß Bebauungsplan:	140 m²
Baurechtlich max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 140 m² / 886 m²	0,16

Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung

4.1 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:

Ellbach, Zone 2101010, ohne WGFZ	890 €/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.

Digitale Fassung

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 16 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 sachverständigem Ermessen ein Zuschlag in Höhe von ca. 3% als marktgerecht erachtet:

890 €/m² x 1,03 = rd. 920 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone erstreckt sich auf den gesamten Ort. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makrolage, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass keine weitere Anpassung hinsichtlich der konkreten Lageeigenschaften im Richtwertgebiet erforderlich ist.

Unmittelbarer Preisvergleich

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses 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 entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen. Somit ergibt sich:

Digitale Fassung

Nr.	Verk.-Datum	Größe	Mögl. Nutz-art	Wohn-lage	Kauf-preis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/lage-angepasster vorläufiger Bodenwert
1	Mrz 24	1.009 m²	W	ländlich	768 €/m²	5%	806 €/m²
2	Apr 24	680 m²	W	ländlich	816 €/m²	17%	955 €/m²
3	Jul 24	731 m²	W	ländlich	787 €/m²	5%	826 €/m²
4	Aug 24	782 m²	W	ländlich	1.074 €/m²	10%	1.181 €/m²
5	Nov 24	779 m²	W	ländlich	539 €/m²	14%	614 €/m²
6	Jan 25	850 m²	W	ländlich	1.282 €/m²	0%	1.282 €/m²
Arithmetische Mittelwerte rd.:					**880 €/m²**		**940 €/m²**
Kaufpreisspanne:				min. rd.	540 €/m²		610 €/m²
				max. rd.	1.280 €/m²		1.280 €/m²
Medianwert:				rd.	800 €/m²		890 €/m²
Standardabweichung:				rd.	260 €/m²		250 €/m²
				rd.	30%		27%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
Legende: W = Wohnen

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

Die benannten Objekte befinden sich sämtlich in gut vergleichbaren, ländlich geprägten Lagen und stellen eine Auswahl der Geschäftsstelle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, relativ ruhige Wohnlage; größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, immissionsbeeinflusste Wohnlage; wesentlich kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, relativ ruhige Wohnlage; kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit annähernd trapezförmigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

zu 4) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, ruhige Wohnlage; kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

Digitale Fassung

zu 5) Weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, relativ ruhige Wohnlage; etwas kleineres, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit annähernd pentagonförmigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

zu 6) Weitgehend vergleichbare, ländlich geprägte, relativ ruhige Wohnlage; etwas kleineres, nord-/südgerichtetes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt zur Wohnbebauung

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in einer Spanne zwischen rd. 610 € bis 1.280 € je m² Grundstücksfläche liegt. Der Mittelwert der Verkaufspreise liegt bei rd. 940 €/m² Grundstücksfläche mit einer sehr hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 27%, der Median liegt bei rd. 890 €/m².

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde
abgeleitet mit, rd. 920 €/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. 940 €/m²
je m² Grundstücksfläche liegt.

Aufgrund der hohen Divergenz der Vergleichspreise mit einer Standardabweichung von rd. 27% wird nachfolgend auf den qualitäts-/zeitangepassten, objektspezifischen Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen
in Höhe von rd. **920 €/m²**
Grundstücksfläche abgestellt.

4.2 Wertermittlung

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 und des Erschließungsgrades wird für das gegenständliche Bewertungsgrundstück, Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert wie folgt begutachtet:

Digitale Fassung

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl:		920 €/m²	
Somit:	886 m² x	920 €/m²	= rd. 815.120 €
		gerundet	**815.000 €**

Digitale Fassung

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche unbebaute Grundstück „Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße“ in 83646 Bad Tölz, Stadtteil Ellbach, mit 886 m² wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert des Grundstücks	815.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet-/pacht- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener schädlicher Bodenveränderungen, des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 2731/12, Gemarkung Kirchbichl, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 auf (gerundet)

820.000 €
(m. W. achthundertzwanzigtausend Euro)
(dies entspricht (820.000 € / ca. 886 m² Grundstücksfläche) rd. 926 €/m²)

begutachtet.

München, den 19. Mai 2025

Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

Lage im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße

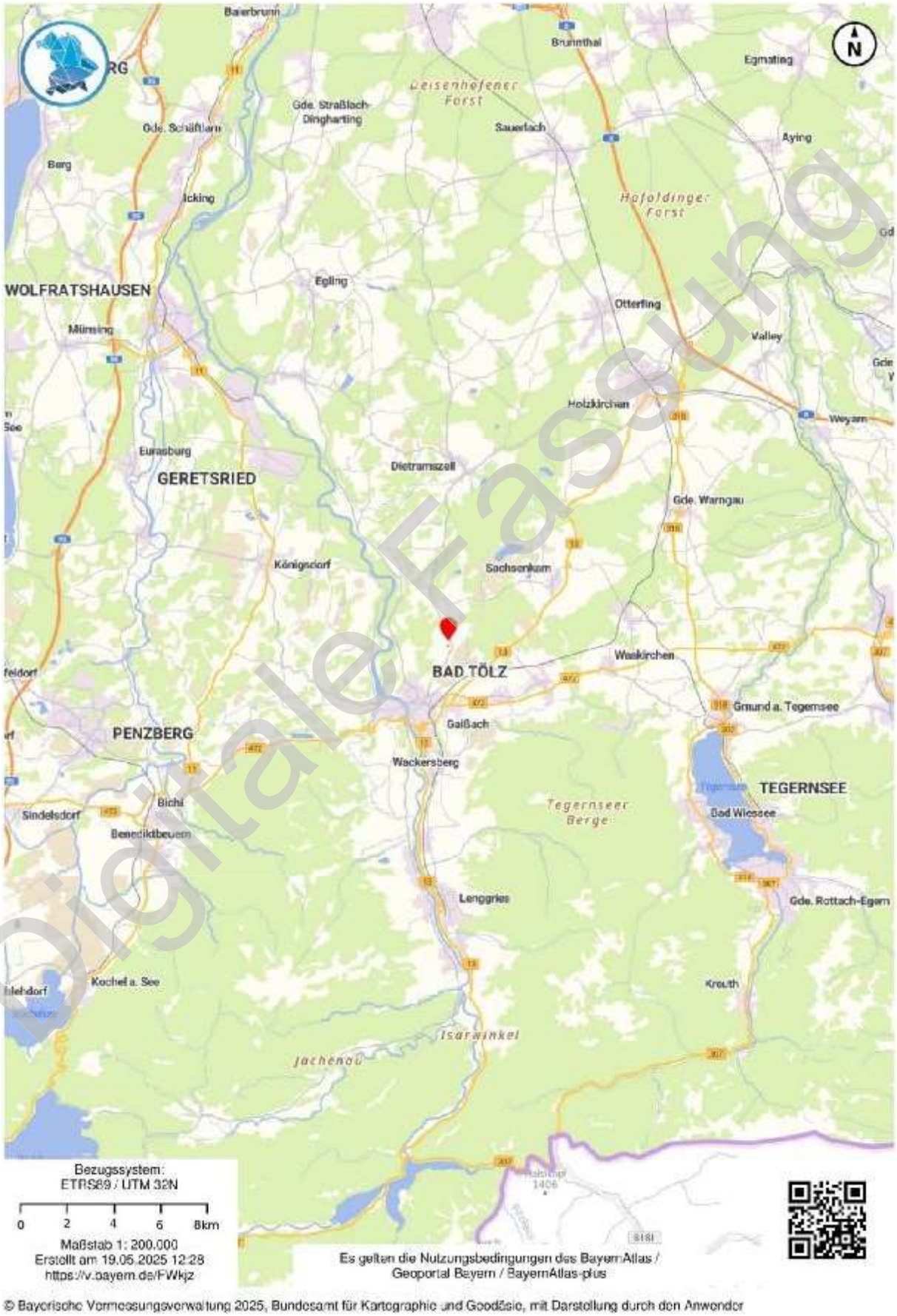
Quelle: Wikipedia

Digitalisierung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße

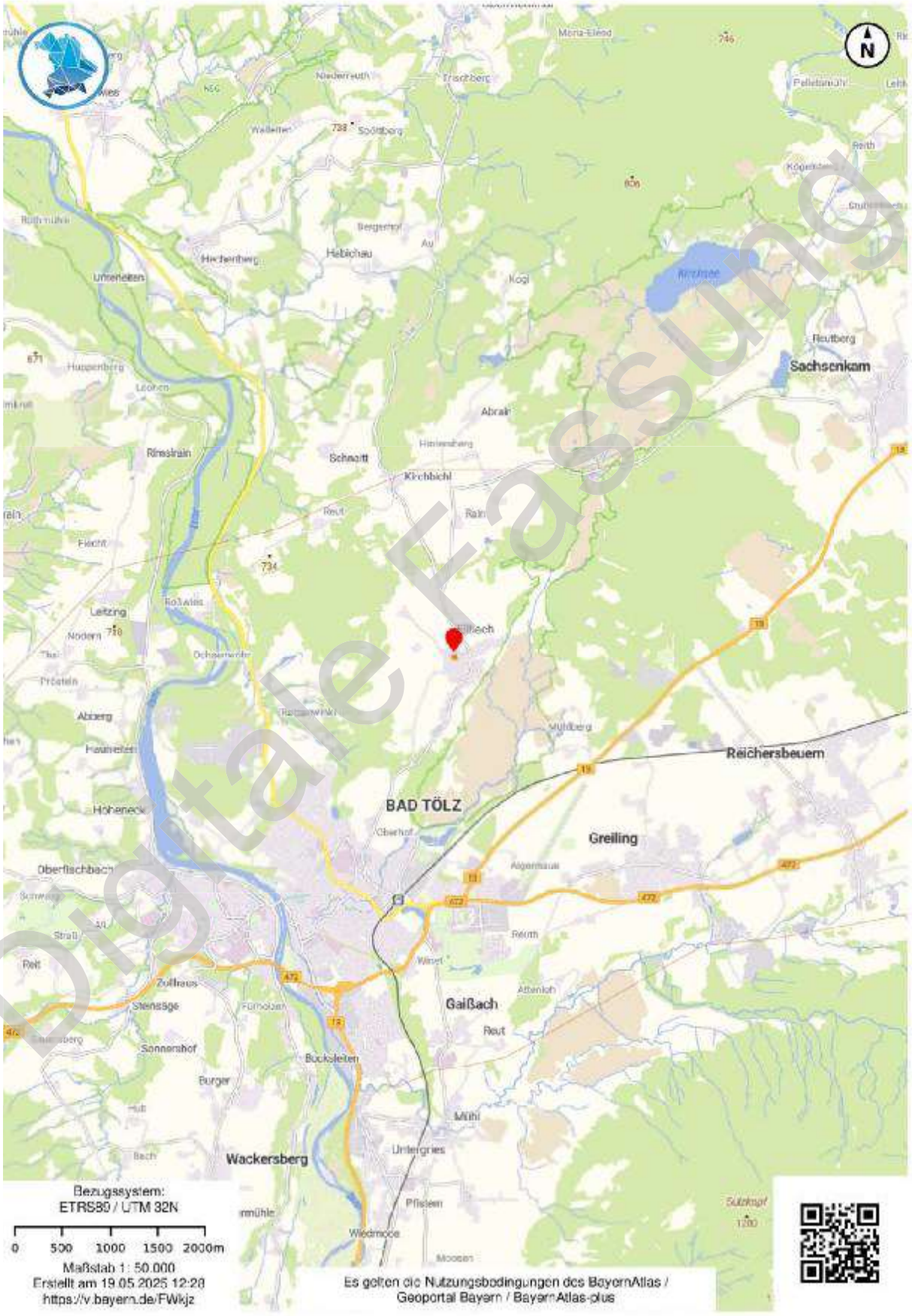


Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße



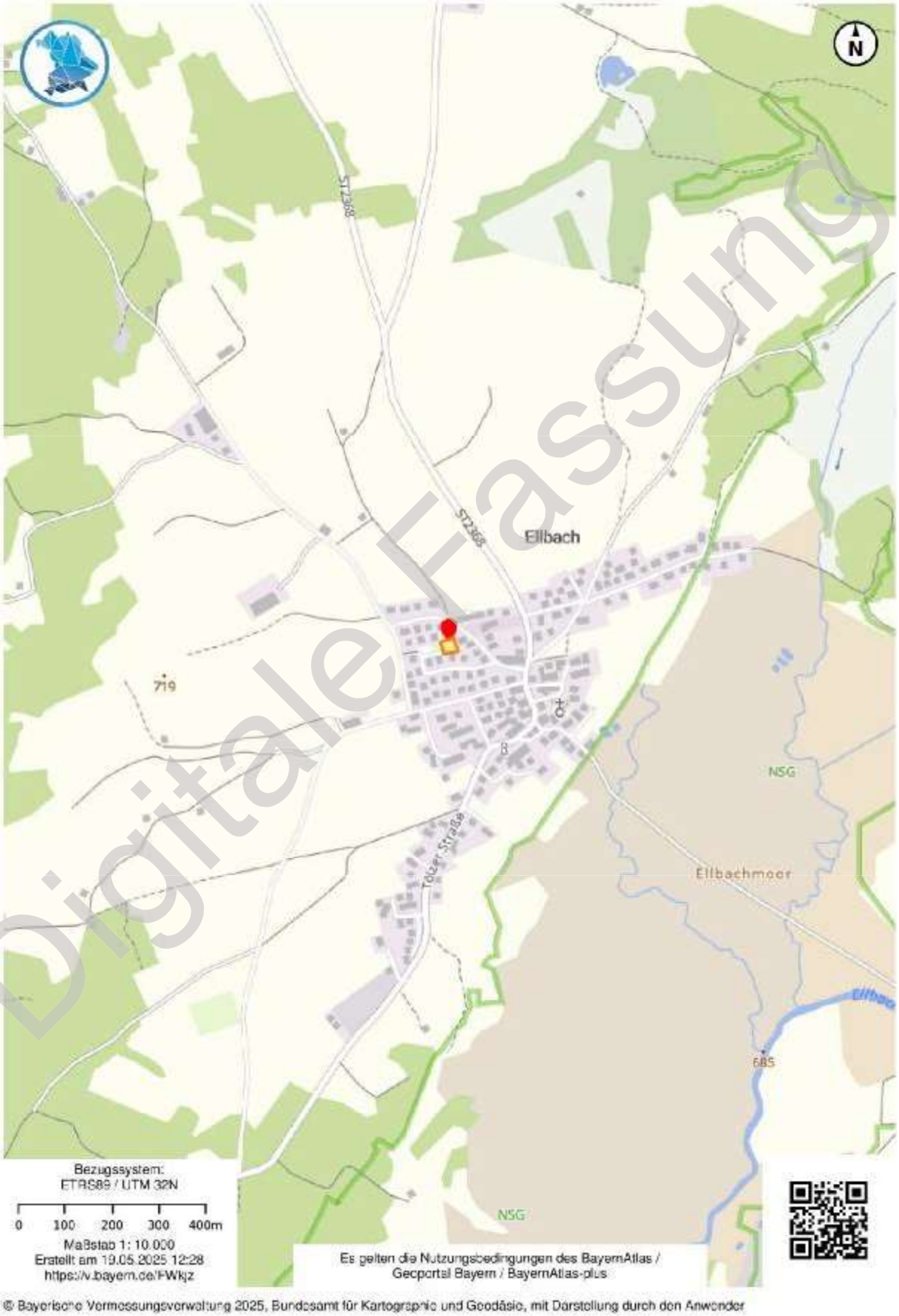
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Digitale Fassung

Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Digitale Fassung

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße

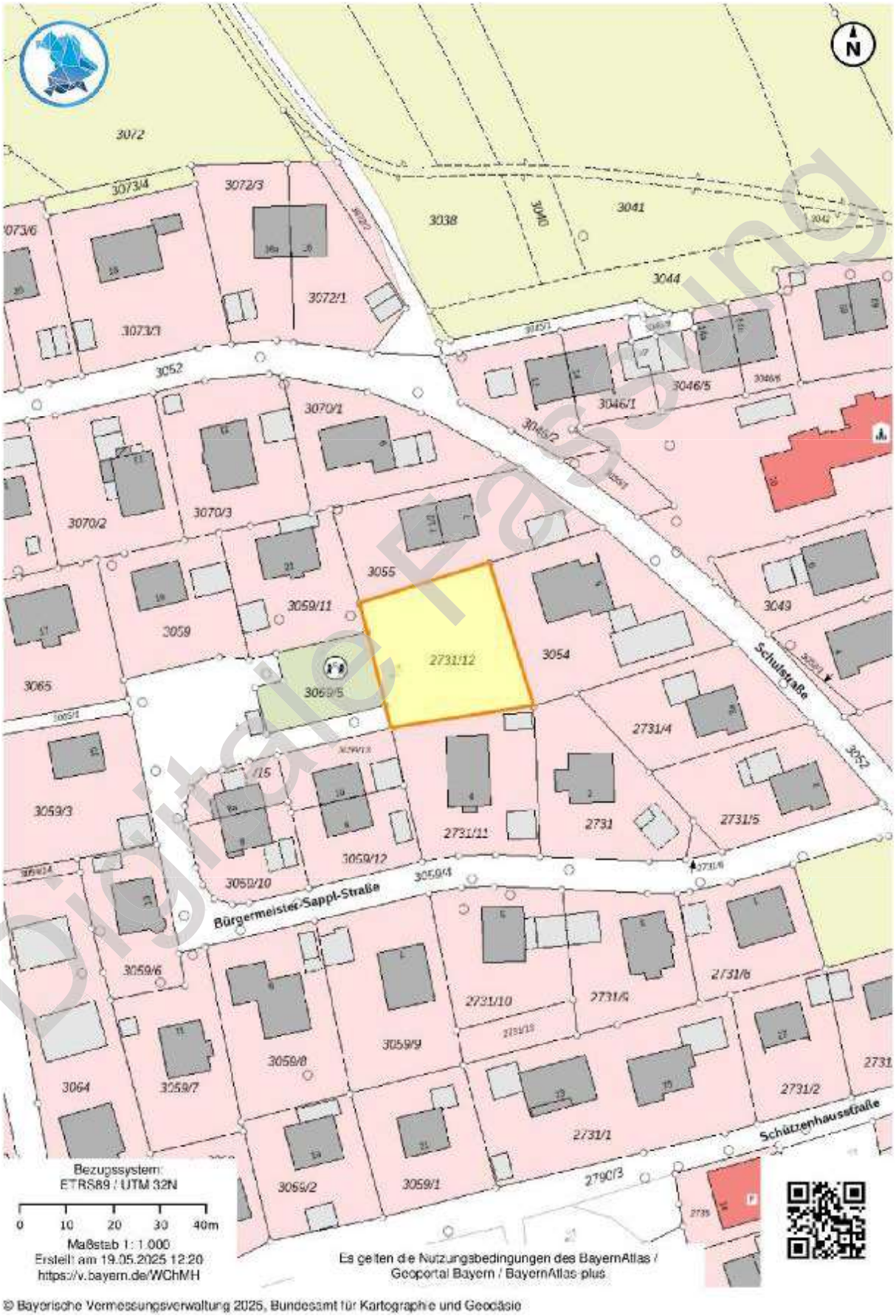
Digitale Fassung

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

83646 Ellbach, Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Digitale Fassung

„Nähe Bürgermeister-Sappl-Straße“ in 83646 Bad Tölz, Stadtteil Ellbach

Außenaufnahmen

Bürgermeister-Sappl-Straße n. Norden

Bürgermeister-Sappl-Straße n. Osten

Bürgermeister-Sappl-Straße n. Süden

Spielplatz auf Fl.Nr. 3059/5

Ansicht v. Osten

Ansicht v. Osten

Digitale Fassung