

# Exposé zum Verkehrswertgutachten

gem. § 194 BauGB i.V.m. § 74a ZVG im Zuge der Zwangsversteigerung

**Auftraggeber:** Amtsgericht Wolfratshausen  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
Bahnhofstr. 18, 82515 Wolfratshausen

**Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach § 194 BauGB gemäß Beweisbeschluss vom 14.08.2023

**Aktenzeichen:** 2 K 22/23

**Objektadresse:** 82515 Wolfratshausen, Steichelestr. 9

**Objekttyp:** Reihenendhaus mit Doppelgarage

**Auftrags-Nr.:** 231606

**Datum des Auftrags:** 14.08.2023

**Wertermittlungsstichtag:** 27.09.2023

**Qualitätsstichtag:** 27.09.2023

**Erstellung d. Gutachtens:** 11.12.2023

**Objektansicht:**



**Marktwert:** **620.000,- Euro**

Friedenheimer Straße 70  
80686 München  
Telefon 089/65309627  
Telefax 089/65309628  
info@ib-edenharter.de  
www.ib-edenharter.de

## SACHVERSTÄNDIGE

**KLAUS EDENHARTER**  
Dipl.-Ing. (Univ.) Bauingenieurwesen  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke  
(IHK München und Oberbayern)

Zertifizierter Gutachter  
CIS HypZert (F/M)



**ANDREAS SCHWARZ**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Vermessung & Geoinformatik

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke  
(IHK München und Oberbayern)

Zertifizierter Gutachter  
CIS HypZert (F)



**NIKO LABERMEIER**  
Dipl.-Geogr. (Univ.)

Zertifizierter Gutachter  
CIS HypZert (F)



**HERBERT BACHL MRICS**  
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt

Zertifizierter Gutachter  
CIS HypZert (F/M)

Professional Member of  
the Royal Institution of  
Chartered Surveyors



VR Bank Starnberg-Herrsching-  
Landsberg eG  
IBAN DE51 7009 3200 0000 5203 14  
BIC GENODEF1STH  
USt.-IdNr. DE273588599

## 1 Lagebeschreibung, Grundbuch

### Innerörtliche Lage:

Das gegenständliche Objekt befindet sich im südöstlich des Stadtzentrums von Wolfratshausen gelegenen Stadtteil „Waldram“, rd. 2,4 km südöstlich des Rathauses bzw. des Marienplatzes und rd. 2 km südöstlich des S-Bahnhofs von Wolfratshausen.

Waldram (früher Föhrenwald) wurde in der Zeit des Nationalsozialismus von 1939 erbaut. Nach dem 2. Weltkrieg dienten die Häuser von 1945 bis 1956 als größtes Lager für jüdische "Displaced persons" in Deutschland. 1957 wurde Waldram durch das Katholische Siedlungswerk zum Wohnort für viele heimatvertriebene deutsche Familien. Die einstige Siedlung Föhrenwald, bestehend aus eingeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach, wurde in einer traditionellen, insgesamt sehr einheitlichen Architektur errichtet. Bis heute ist die Bebauung von Waldram weit überwiegend von I+D-geschossigen Reihenhäusern mit spitzen Satteldächern, aber auch von freistehenden Einfamilienhäusern und einigen kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Weiter östlich vom Objekt befinden sich auch mehrgeschossige neuere Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau).

Der Anschluss des Objektes an den öffentlichen Personenverkehr ist durchschnittlich gegeben. Die Anbindung an den Individualverkehr ist gut gegeben.

Infrastruktureinrichtungen, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind in Wolfratshausen gut ausgebaut. Zudem befinden sich Schulen und Kindergärten/-horte und ein Supermarkt im Umfeld des Objektes. Das Westufer der Isar, das als Naherholungsgebiet dient, liegt rd. 600 m Luftlinie entfernt.

### Lage-Beurteilung:

Die Wohnlage innerhalb von Wolfratshausen wird aufgrund der vorherrschenden, dichten Reihenhausbauweise aus Ende der 1930er/Anfang der 1940er Jahren insgesamt als **durchschnittlich bis gut** beurteilt.

### Baurechtliche Situation:

Der Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet, in dem sich das Objekt befindet, nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) dar.

Das Grundstück befindet sich lt. schriftlicher Auskunft des Bauamts von Wolfratshausen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für die Siedlung „Alt Waldram“.

**Grundstück:** Die Grundstücksfläche des Hauptgrundstücks (Flst 1640/4) beträgt 394 m<sup>2</sup>, der Zuschnitt ist als langezogen und schmal (Handtuchgrundstück) zu bezeichnen.

Die Grundstücksfläche des Wegegrundstücks (Flst 1640/5) beträgt 45 m<sup>2</sup>, wobei hiervon lediglich 1/3 Bruchteilseigentum bewertungsgegenständlich ist.

**Grundbuch:**

Amtsgericht: Wolfratshausen

**Bestandsverzeichnis**

<b>Amtsgericht:</b>	Wolfratshausen					
<b>Abdruck vom:</b>	14.08.2023					
<b>Grundbuch von</b>	<b>Band/Blatt</b>	<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück(e)</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Wolfratshausen	194/6870	1	Wolfratshausen	1640/4	Steichelestraße 9, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	394
Wolfratshausen	194/6870	zu 1	Wolfratshausen	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1640/5	An der Steichelestraße, Weg	45

**Abteilung II:  
(Rechte/Belastungen)**

Lfd. Nr. 1:

Stromversorgungsanlagen-Betriebs-Recht mit Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1618; gem. Bew. vom 20.04.1956; eingetragen am 02.05.1956; von Bd. 66 Bl. 2559 übertragen am 21.1.1983.

Lfd. Nr. 2:

Abwasseranlagenrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1623; gem. Bew. vom 23.01.1958; eingetragen im Gleichrang mit Nr. 3,4 am 05.02.1958; von Bd. 66 Bl. 2559 übertragen am 21.1.1983.

Lfd. Nr. 3:

Bebauungs- und Gewerbebetriebsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1649; gem. Bew. vom 23.01.1958; eingetragen im Gleichrang mit Nr. 2,4 am 05.02.1958; von Bd. 66 Bl. 2559 übertragen am 21.1.1983.

Lfd. Nr. 4:

Bebauungs- und Gewerbebetriebsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1641; gem. Bew. vom 23.01.1958; eingetragen im Gleichrang mit Nr. 2,3 am 05.02.1958; von Bd. 66 Bl. 2559 übertragen am 21.1.1983.

**Beurteilung:**

Den Eintragungen mit den Lfd. Nrn. 1 bis 4 wird bei einer fortgeführten Nutzung oder einer vergleichbaren Folgenutzung kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen.

## 2 Baubeschreibung

<b>Objekttyp:</b>	Reihenendhaus mit Doppelgarage
<b>Baujahr:</b>	ca. 1939
<b>Baubeschreibung:</b>	<p>Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein ausgebauten Dachgeschoss und einen Dachspitz mit einer in Teilbereichen überdurchschnittlichen Raumhöhe.</p> <p>Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet, d. h. mit gemauerten Außenwänden. Die Innenwände sind als Mauerwerk ausgeführt.</p> <p>Die Decke zwischen EG/DG/DS sind als Holzbalkendecke ausgeführt. Bei der Kellerdecke handelt es sich um eine Massivdecke.</p> <p>Die Treppe EG/DG ist als einfache Holztreppe errichtet.</p> <p>Das Dach ist als steiles Satteldach ausgeführt und mit einer Betondachpfannendeckung versehen. Das DG verfügt über Gauben, der Dachspitz über 3 Dachflächenfenster.</p>
<b>Ausstattung:</b>	Der Ausstattungsstandard ist aus heutiger Sicht als einfach und deutlich in die Jahre gekommen zu beurteilen.
<b>Zustand:</b>	Die baulichen Anlagen wurden augenscheinlich in der Vergangenheit laufend instandgehalten und befinden sich bezogen auf das fortgeschrittene Alter in einem normalen Zustand, wengleich der energetische Zustand als einfach und nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen ist. Potentielle Käufer würden eine grundlegende und umfassende sowie kostenintensive Modernisierung und Sanierung durchführen, um einen zeitgemäß Ausstattungsstandard und energetischen Stand zu erhalten.

### 3 Altlasten

#### Altlasten:

Auf Anfrage teilte das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet 31 – Wasser und Boden, per Schreiben vom 11.09.2023 folgenden Sachverhalt mit:

*„Auf Ihre Anfrage (...) darf ich Ihnen mitteilen, dass die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 1640/4 und 1640/5 Gemarkung Wolfratshausen (Steichelestraße 9, Wolfratshausen) weder als altlastverdächtige Flächen noch als Altlasten im Kataster geführt werden. Es sind zudem keine Hinweise aus der Vornutzung bekannt, die den Verdacht für eine schädliche Bodenveränderung begründen würden. Diese Auskunft entspricht unserem derzeitigen Kenntnisstand.“*

Es wird darauf hingewiesen, dass allein schon aufgrund des Baujahres des Altbaus davon auszugehen ist, dass sich ggf. schadhafte Bausubstanzen im Gebäude befinden können, wie etwa Asbest, PCB, KMF oder Teeröle (PAK).

### 4 Marktwertermittlung

#### 4.1 Herleitung des Bodenwertes

#### Bodenrichtwert:

Vom Gutachterausschuss des Landkreises TÖL ist folgender zum Bewertungsstichtag gültiger Bodenrichtwert benannt:

- Stichtag 01.01.2022
- BRW-Zone 21002010 / Waldram
- **1.350,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- EFH/ZFH
- Wohnen (inkl. Geschosswohnungsbau)
- baureifes Land
- inklusive Erschließung (erschließungsbeitragsfrei)

#### Bodenwert:

Insgesamt erscheint unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren für das Hauptgrundstück (Flst. 1640/4 – Wohnbauland) ein Ansatz in Höhe von rd. **1.280,- €/m<sup>2</sup>** und für die Fläche des reinen Wegegrundstücks von rd. 64,- €/m<sup>2</sup> - entspricht 5 % des Bodenwertansatzes für Bauland) angemessen.

Nach Rundung des Ergebnisses entspricht dies bei einer bewertungsgegenständliche Gesamtfläche von 409 m<sup>2</sup> einem

Bodenwert im unbebauten Zustand in Höhe von rd.

**510.000,- Euro.**

## 4.2 Sachwertverfahren

### Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung der aus heutiger Sicht einfachen Bauweise sowie des einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards wird die Standardstufe 2 gemäß NHK 2010 für das gegenständliche Objekt als sachgerecht erachtet.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, den vorhandenen unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften, des sehr hohen Bodenwertanteils am vorläufigen Sachwert von über 80 % und vor allem aufgrund der durchgeführten Marktrecherche sowie vorliegenden Vergleichspreise des Gutachterausschusses erscheint zum Stichtag ein Sachwertfaktor von 1,0 für sachgerecht. Das Endergebnis der Berechnungen von rd. **620.000,- Euro** stellt den Sachwert des Objektes dar.

### Sachwertermittlung (rechnerische Darstellung)

<b>1 Ausgangsbasis</b> (Tabellenwert NHK 2010)		
NHK 2010, zzgl. Regionalfaktor, gemäß Bewertungspraxis des GAA München		
Wohnhaus, am besten vergleichbar mit NHK Typ. 2.01		
Tabellenwert Typ 2.01 für Standard- Stufe 2:	685 €/m <sup>2</sup> BGF	
Ansatz unter Würdigung der individuellen Bauweise		685 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>2 Zeitliche Anpassung</b> (Baupreisentwicklung seit dem Jahr 2010)		
lt. Statistischem Bundesamt, Ansatz zum Stichtag (II/2023):		1,778 (Faktor)
<b>3 Regionalfaktor</b>		
Regionalfaktor nach GAA bzw. BKI:	1,172	
Ansatz, gewählt für den Standort:	x	1,172 (Faktor)
<b>4 Durchschnittliche Herstellungskosten in Euro/m<sup>2</sup> BGF</b>		
a. Wohnhaus		
Korrekturfaktor (gesamt)	=	2,084 (Faktor)
Tabellenwert NHK 2010	x	685 €/m <sup>2</sup> BGF
Angepasste Normalherstellungskosten	=	1.427 €/m <sup>2</sup> BGF
Individuelle Anpassung (Erfahrungswerte), inklusive Rundung		3 €/m <sup>2</sup> BGF
Ansatz		<b>1.430 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
b. Nebengebäude / Garage	Ansatz	<b>850 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>5 Bruttogrundfläche</b>		
a. Wohnhaus	=	<b>266 m<sup>2</sup></b>
b. Nebengebäude / Garage	=	<b>48 m<sup>2</sup></b>

<b>6 Durchschnittliche Herstellungskosten in Euro</b>			
a. Wohnhaus	1.430 €/m <sup>2</sup>	x	266 m <sup>2</sup>
		=	<b>380.509 €</b>
b. Nebengebäude / Garage	850 €/m <sup>2</sup>	x	48 m <sup>2</sup>
		=	<b>40.800 €</b>
<b>7 Alterswertminderungsfaktor</b>			
	GND	RND	
a. Wohnhaus	80	20	= 0,25
b. Nebengebäude / Garage	60	20	= 0,33
<b>8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>			
a. Wohnhaus			380.509 €
		x	0,25
		=	95.127 €
b. Nebengebäude / Garage			40.800,00 €
		x	0,33
		=	13.600 €
<b>Vorl. Sachwert der baulichen Anlagen, Summe rd.</b>			<b>109.000 €</b>
<b>9 Vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	5 %	x	109.000 €
	rd.	=	<b>5.000 €</b>
<b>10 Vorläufiger Sachwert</b>			
Bodenwert	81,7%		510.000 €
Vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	17,5%		109.000 €
Vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,8%		5.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>100%</b>		<b>624.000 €</b>
<b>11 Marktanpassung</b>			
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			<b>1,00</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	rd.		<b>620.000 €</b>
Wohnfläche (Wfl.):	104,50 m <sup>2</sup> =		5.930 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")</b>			
A. Schäden, Mängel, Restfertigstellungskosten			0 €
B. Rechte/Belastungen			0 €
C. Sonstige Werteinflüsse			0 €
Summe aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV (BoG) rd.			0 €
<b>13 Sachwert / Marktwert</b>			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			620.000 €
Summe aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV (BoG)			0 €
Sachwert			620.000 €
Rundung Ergebnis			0 €
<b>Sachwert / Marktwert</b>		<b>rd.</b>	<b>620.000 €</b>
<hr/>			
Wohnfläche (Wfl.):	104,50 m <sup>2</sup> =		5.930 €/m <sup>2</sup> Wfl.

## **5 Zusammenfassung, Verkehrswert (Marktwert)**

Es handelt sich um ein Ende der 1930er Jahre erbautes Reihenendhaus mit ca. 104,5 m<sup>2</sup> Wfl., das über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss verfügt. Zudem besitzt es einen in Teilbereichen relativ hohen Dachspitz, der über eine Einschubtreppe begehbar ist.

Das gegenständliche Objekt befindet sich im südöstlich des Stadtzentrums von Wolfratshausen gelegenen Stadtteil „Waldram“, rd. 2,4 km südöstlich des Rathauses bzw. des Marienplatzes und rd. 2 km südöstlich des S-Bahnhofs von Wolfratshausen. Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen.

Das Gebäude wurde in einer für die damalige Bauzeit herkömmlichen Architektur errichtet und verfügt aus heutiger Sicht über eine einfache Bauweise. Der Ausstattungsstandard ist als einfach und nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Potentielle Käufer würden eine grundlegende und umfassende Modernisierung und Sanierung durchführen, um einen zeitgemäß Ausstattungsstandard und energetischen Stand zu erhalten.

Unter Abwägung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert des Reihenendhauses mit Doppelgarage in 82515 Wolfratshausen, Steichelestr. 9 zum Stichtag 27.09.2023 mit 620.000,- € bemessen.