



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

Exposé für das mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Flurstück 181/113,
Gemarkung Geretsried, Akeleiweg 8 in 82538 Geretsried

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 29. September 2025, Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag ist der 09. September 2025

Objekte: **Doppelhaushälfte und Garage konnten nur von der Straße aus besichtigt
werden; der Garten ist nicht einsehbar.**

Planunterlagen wurden von der Gemeinde und dem Landratsamt in das
Staatsarchiv ausgelagert, im Staatsarchiv ist der Bauakt jedoch nicht auffind-
bar.

Das Staatsarchiv hat lediglich einen Bauakt von einem Einfamilienwohnhaus
am Akeleiweg gefunden. In diesem Bauakt lag ein amtlicher Lageplan aus
dem Jahr 1961, in dem die Doppelhäuser am Akeleiweg dargestellt waren.
Aufgrund dieses Lageplans wird als Baujahr der Doppelhaushälfte 1961 an-
genommen.

Da keinerlei Planunterlagen vorhanden sind, das Objekt auch nicht von innen
besichtigt werden konnte, kann die Geschossfläche nur aus dem Katasterplan
bzw. BayernAtlas überschlägig herausgemessen werden. Danach beträgt die
Geschossfläche im Erdgeschoss ca. 67 m² und die im Obergeschoss ca.
62 m², gesamt 129 m². Die Wohnfläche wird von der Geschossfläche mit dem
Faktor 0,8 abgeleitet.

Geschossfläche = 129 m² mal 0,8 = ca. 103 m² Wohnfläche. Das Dachge-
schoss ist vermutlich nicht ausgebaut.

Das Wohnhaus wird von dem Miteigentümer bewohnt. Ein Energieausweis
liegt nicht vor. Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor. Nach Aus-
kunft des Kaminkehrermeisters ist eine Gaszentralheizung, Baujahr 1996,
Gas-Niedertemperaturkessel mit 17 KW Leistung vorhanden. Die Heizung
muss nicht ausgetauscht werden.

Bauplanungsrechtli-
che Situation:

Das Bauamt Geretsried teilte im Rahmen einer persönlichen Bauberatung am
18.09.2025 mit, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 144 die Bebaubar-
keit regelt. Danach sind für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt,
Einzel- und Doppelhäuser festgelegt, Satteldächer mit einer Dachneigung von
27 °, eine Wandhöhe von 6,4 m und eine Firsthöhe von 8,0 m. Das Bewer-
tungsgrundstück kann mit zwei Vollgeschossen mit je 100 m² pro Geschoss
und einem Dachgeschoss bebaut werden.

- Grundbuch: Gemarkung Geretsried, Gartenberg, Flurstück 181/113, Gebäude- und Freifläche zu 520 m²
- Zweite Abteilung Lfd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeiten
- a) Frischwasserversorgungsanlagenrecht mit Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 263/2
 - b) Abwasserleitungsanlagenrecht mit Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 181/1
- Lfd. Nr. 2 zu 1: Stromversorgungsanlagenrecht für die E.ON Bayern AG, Regensburg
- Lfd. Nr. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 23/24)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

- Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Geretsried, der größten Stadt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Sie liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar; das Gebiet des Isarlaufs zählt zu den letzten europäischen Wildflusslandschaften und gehört zum Naturschutzgebiet „*Isarauen zwischen Bad Tölz und Schäftlarn*“.

Mit dem Pkw ist Geretsried von München aus über die Autobahn A 95 München–Garmisch und die Bundesstraße B 11a/B 11 oder alternativ über die Autobahn A 8 München–Salzburg nach rund 40 km in etwa 40 Minuten erreichbar. Die Entfernung zum westlich gelegenen Starnberger See beträgt ca. 12 km. Geretsried gehört zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) und ist vom Münchner Hauptbahnhof mit der S-Bahn bis Wolfratshausen und anschließend mit dem Bus in rund 75 Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa sieben Gehminuten südlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen, einer Realschule, einem Gymnasium sowie einer Waldorfschule. Darüber hinaus sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe und Sportangebote vorhanden.

- Gebäude: Die zweigeschossige Doppelhaushälfte ist von außen betrachtet in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Das Wohnhaus ist nach Nordwesten, Nordosten und Südosten ausgerichtet. Der Hauseingang liegt an der Nordwestseite und ist vom Akeleiweg über einen Vorplatz zugänglich.

Der Eingang befindet sich zwei Stufen über dem Vorplatz. Er ist durch einen verglasten Vorbau mit Pultblechdach und Glastür geschützt.

Die an der Nordwestgrenze errichtete Garage ist von außen betrachtet in Massivbauweise ausgeführt und mit einem ziegelgedeckten Satteldach gedeckt. Vor der Garage befindet sich eine offene Überdachung in Holzkonstruktion. Der Vorplatz, über den sowohl der Hauseingang als auch die Garage erreichbar sind, ist mit Betonsteinen befestigt.

Weder der Gebäudezustand noch der Ausstattungsstandard sind bekannt.

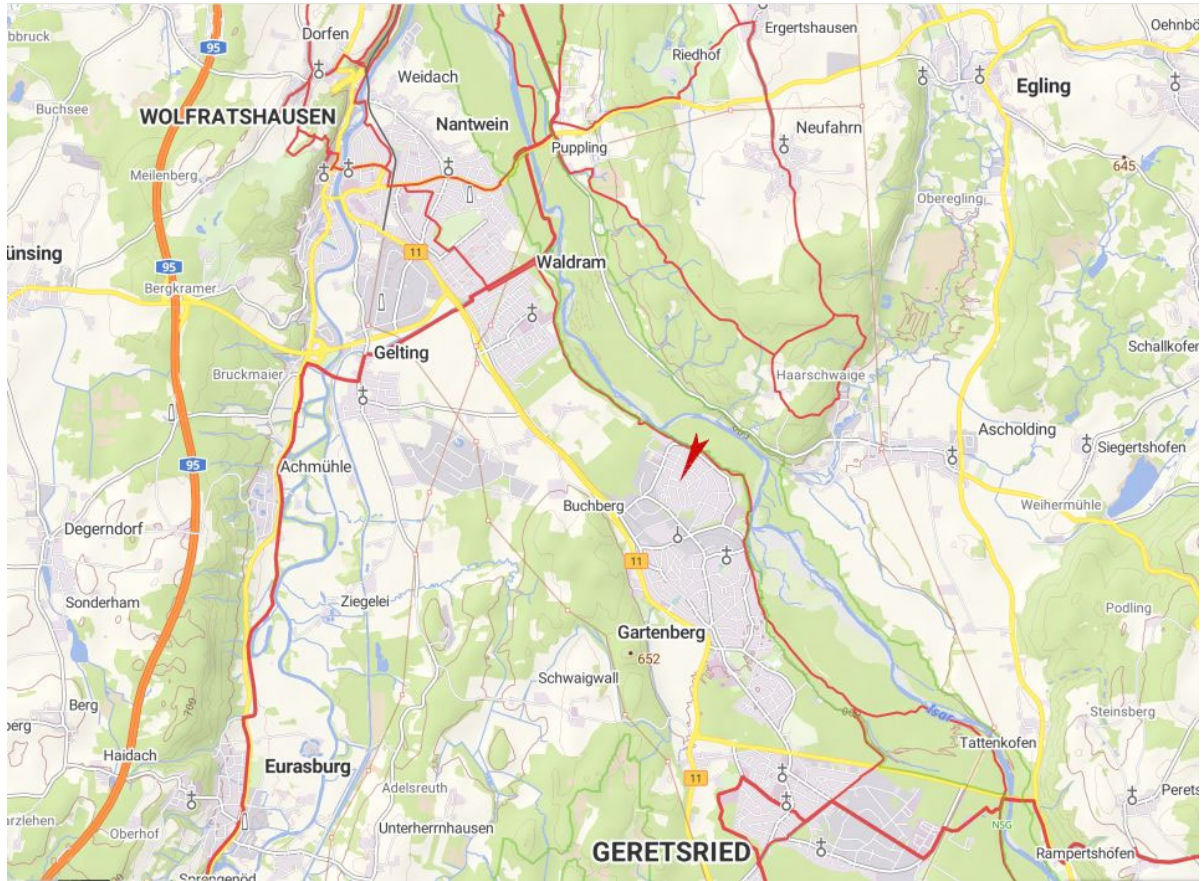
Verkehrswert:

Der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebauten Flurstücks 181/113, Akeleiweg 8 in 82538 Geretsried, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswert und wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, den 09. September 2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

530.000 EURO festgestellt.

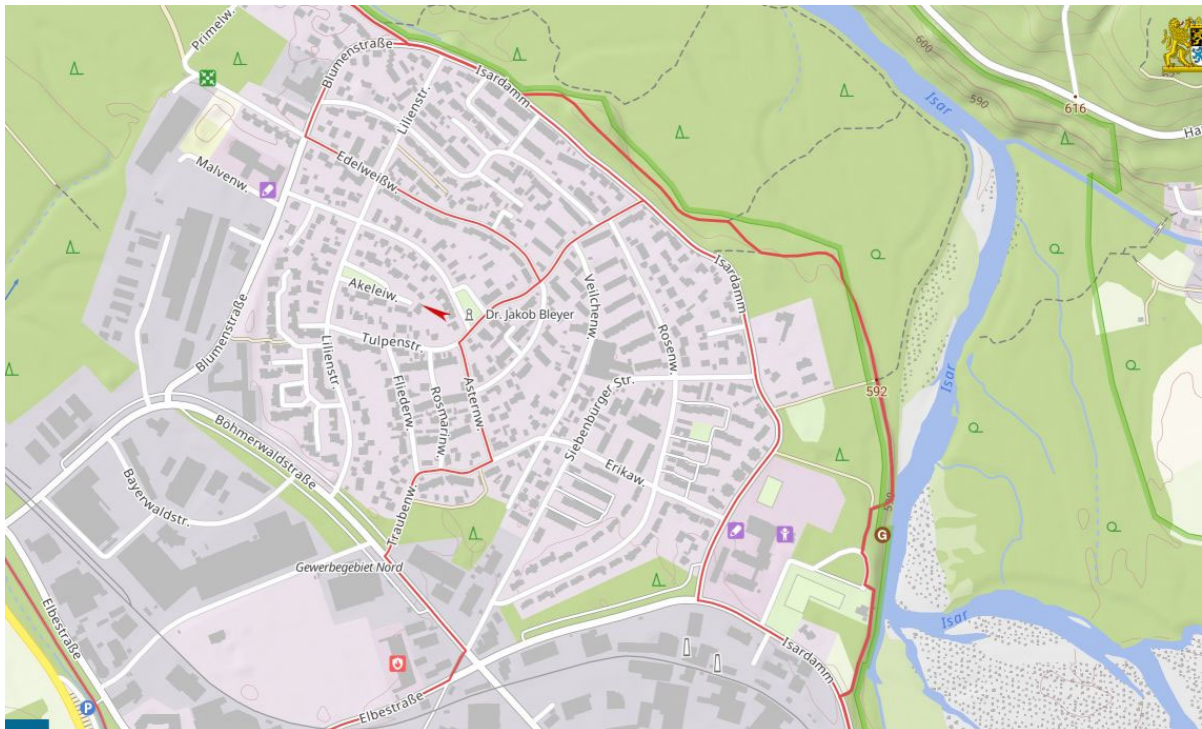
Hinweis:

Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Auszug aus dem Bebauungsplan, ohne Maßstab



Nordwestseite, Zugang Wohnhaus



Nordwestseite, Zufahrt Garage



Akeleiweg, öffentliche Grünfläche