



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer Doppelhaushälfte mit Garage, Flurstück 181/113,
Gemarkung Geretsried, Akeleiweg 8 in 82538 Geretsried



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 09. September 2025
Gefertigt am 29. September 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 16 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 4 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Erschließung	6
3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.5.	Altlastenauskunft	8
3.6.	Beurteilung der Lage	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Energieausweis	8
4.2.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.3.	Baulicher Zustand und Mängel	9
4.4.	Gesamtbeurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	12
6.	Vergleichswert	13
6.1.	Erläuterungen	13
6.2.	Ableitung des Vergleichswerts	13
7.	Verkehrswert	17

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Bebauungsplan
Anlage 4	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

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

Aktenzeichen: 2 K 23/24

Beweisbeschluss vom
24.02.2025: Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zur Vorbereitung des
Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnah-
meobjekte, Gemarkung Geretsried, Flurstück 181/113, Ake-
leiweg 8 zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 09. September 2025

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 26.08.2024, Blatt 11247

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs- und Ortsplan
- Lageplan vom 10.09.2025
- Auskunft des Bauamts der Stadt Geretsried
- Auskunft des Bauamts des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- Recherche des Staatsarchivs
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.09.2025
- Auskunft des Kaminkehrermeisters vom 29.09.2025
- Bebauungsplan
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen
- Ivd Marktberichte
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Ivd Marktbericht
- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)

- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

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

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 09.09.2025, um 09:00 Uhr statt. Zum Besichtigungstermin war die Vertreterin der Antragstellerin anwesend. Der Miteigentümer war anwesend und gestattete die Innen- und Außenbesichtigung **nicht**. Es konnten lediglich der Vorplatz, die Doppelhaushälfte und die Garage von der Straße aus eingesehen werden

1.4. Annahmen

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

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

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	Akeleiweg 8 in 82538 Geretsried

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Geretsried
Blatt:	11247

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Geretsried, Gartenberg, Flurstück 181/113, Gebäude- und Freifläche zu 520 m ²
-------------	--

Erste Abteilung

Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

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.

Die lfd. Nrn. 1 und 2 sind gegenseitig eingetragene Rechte der gesamten Wohnanlage am Akeleiweg, ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

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

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Stadt Geretsried, die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, hatte zum 31.12.2024 ca. 25.997 Einwohner und eine Gemeindefläche von rund 24,6 km². Sie liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar auf einer Höhe von etwa 600 m NHN. Das Gebiet des Isarlaufs zählt zu den letzten europäischen Wildflusslandschaften und gehört zum Naturschutzgebiet „*Isarauen zwischen Bad Tölz und Schäftlarn*“. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Nachbarstadt Wolfratshausen und besteht aus sieben Gemeindeteilen. Geretsried bietet zahlreiche Arbeitsplätze in einem breit gefächerten Branchenmix.

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.

Der Landkreis Bad Tölz-Wolftratshausen weist mit einer Arbeitslosenquote von 2,5 % im August 2025 (Bayern: 4,2 %, BRD: 6,4 %) eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit auf.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Gartenberg, nordöstlich des Gewerbegebiets Nord, und wird von der Bundesstraße B 11 über die Blumen- bzw. Böhmerwaldstraße, eine Ortsdurchgangsstraße, die von der B 11 in östlicher Richtung abzweigt, sowie über die Lilienstraße erreicht. Der Akeleiweg ist eine einspurig ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehwege in Haarnadelform. Am Straßenanfang liegt eine öffentliche Grünfläche, zwischen den Straßen am Straßenende ein schmal zulaufender Wendeplatz. Das Bewertungsobjekt liegt an der Ostseite dieses Wendeplatzes.

Das ebene Grundstück, Flurstück Nr. 181/113 (vgl. Anlage), mit einer Grundstücksgröße von 520 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - weist einen polygonalen Zuschnitt mit einer ca. 4,50 m breiten Straßenfront auf. Aufgrund der zweireihigen Bebauung zwischen dem Akelei- und dem Maiglöckchenweg grenzen die Nordwest-, Nordost-, Südost- und Südwestgrenze des Bewertungsgrundstücks an vergleichbar bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist mit einer an der Südwestgrenze kommun errichteten zweigeschossigen Doppelhaushälfte sowie einer an der Nordwestgrenze kommun errichteten Einzelgarage bebaut. Der Garten ist nach Osten und Südosten zu den Gärten der angrenzenden Nachbargrundstücke orientiert.

Die Zufahrt vom Akeleiweg ist mit einer schmalen, massiven Mauer und einer Stütze mit dazwischen angebrachtem manuell bedienbaren Stahlblechtor mit integriertem Fußgängertürchen gesichert. Die Nordwestgrenze ist mit einem Maschendrahtzaun, die Südwestseite mit einem Holzzaun eingefriedet.

Die Umgebungsbebauung rund um den Akeleiweg besteht aus vergleichbaren Doppelhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken mit variierenden Grundstückszuschnitten.

3.3. Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Straße ist öffentlich gewidmet.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Das Bauamt Geretsried teilte im Rahmen einer persönlichen Bauberatung am 18.09.2025 mit, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 144 die Bebaubarkeit 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 Bewertungsgrundstück kann mit zwei Vollgeschossen mit je 100 m² pro Geschoss und einem Dachgeschoss bebaut werden.

Das Bewertungsobjekt ist baurechtlich genehmigt.

Das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks könnte - entsprechend dem Bebauungsplan - wie folgt verdichtet werden:

Fiktive Bebaubarkeit nach Bebauungsplan Nr. 144					
	Breite	Länge	Anzahl	Überbaute Fläche	Geschossfläche
EG	10,00 m	10,00 m	1	100,00 m ²	100,00 m ²
OG	10,00 m	10,00 m	1		100,00 m ²
DG	10,00 m	10,00 m	0,5		50,00 m ²
Überbaute Fläche gesamt				100 m ²	
Geschossfläche					250 m ²

Die fiktive bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{WGFZ} & \frac{\text{Geschossfläche}}{250 \text{ m}^2} & / \frac{\text{Grundstücksfläche}}{520 \text{ m}^2} & = 0,481 \text{ WGFZ} \\
 & & \text{WGFZ} & \text{rd. } 0,48
 \end{array}$$

Das Maß der baulichen Nutzung könnte mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von rd. 0,48 verdichtet werden.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Verbindliche Aussagen zur Bebauung sind nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags möglich. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.5. Altlastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Bad Tölz - Wolfratshausen vom 10.09.2025 ist das Grundstück Fl.Nr. 181/113, Gemarkung Geretsried (Akeleiweg 8), weder als Altlast noch als altlastverdächtige Fläche im Kataster geführt. Zudem sind keine Hinweise aus der Vornutzung bekannt, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen würden.

Hierzu ergänzend wurde angegeben, dass das Grundstück innerhalb der Untersuchungsfläche C1 – Bauflächenfeld der DAG / Verwert und Bombentrichterfeld – der Staatlichen Erkundung und Gefahrerforschung der Rüstungsaltlasten in Geretsried lag, aber damals nicht erkundet worden ist. Ein zu Kriegsende gesprengtes Revisionsgebäude, welches lediglich als Rohbau errichtet und nicht genutzt worden ist, stand im Bereich der jetzigen Fl.Nr. 181/114 Gemarkung Geretsried und ragte noch auf die Fl.Nr. 181/113 Gemarkung Geretsried.

Im Umfeld um das Grundstück Fl.Nr. 181/113 Gemarkung Geretsried sind zahlreiche Bombentrichter dokumentiert.

3.6. Beurteilung der Lage

Das Grundstück in Geretsried im Ortsteil Gartenstadt, in ruhiger durchgrünter Lage mit durchschnittlicher Infrastruktur, wird insgesamt als gute Wohnlage beurteilt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Baujahr, Wohnfläche, Energieausweis

Die Doppelhaushälfte wird zu Wohnzwecken genutzt.

Nach Angabe des Bauamts der Stadt Geretsried und des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen wurde der Bauakt in das Staatsarchiv ausgelagert.

Das Staatsarchiv teilte mit, dass auch nach umfangreicher Recherche die Planunterlagen der Bebauungen am Akeleiweg nicht auffindbar sind. Es lagen nur von einem Objekt, einem Einfamilienwohnhaus am Akeleiweg, die Planunterlagen vor. 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 1961 angenommen.

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 herausgemessen. Die Wohnfläche wird von der Geschossfläche mit dem Faktor 0,8 abgeleitet.

Geschossfläche = $129 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,8 = \text{ca. } 103 \text{ m}^2$ Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.

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

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor. Nach Auskunft des Kaminkehrermeisters ist eine Gaszentralheizung, Baujahr 1996, Gas-Niedertemperaturkessel mit 17 KW Leistung vorhanden. Die Heizung muss nicht ausgetauscht werden.

4.2. Beschreibung der baulichen Anlagen

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

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 den Vorplatz zugänglich.

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

Das Obergeschoss der Nordwestfassade ist mit Holz verschalt. Die Erdgeschossfenster sind mit Stahlgittern gegen Einbruch gesichert.

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.

4.3. Baulicher Zustand und Mängel

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

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Digitale Kopie

4.4. Gesamtbeurteilung

Die Stadt Geretsried liegt südlich von Wolfratshausen, zwischen der Isar im Osten und der Bundesstraße B11 im Westen. Die Entfernung zum westlich von Geretsried gelegenen Starnberger See beträgt ca. 12 km. Die Stadtbuslinie erschließt Geretsried und bindet an die Expressbuslinie X970, die zu den Nachbarstädten Bad Tölz, Wolfratshausen und Starnberg fährt.

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Ortsteil Gartenberg, der nur 5,5 km von der Ortsmitte und S-Bahnhaltestelle von Wolfratshausen entfernt ist. Die ruhige Lage weist zwar eine durchschnittliche Infrastruktur auf, jedoch ist der Ortsteil Gartenberg ruhig und durchgrünt mit einer lockeren Bebauung.

Von außen vermitteln die Doppelhaushälfte und die Einzelgarage einen dem Baujahr entsprechenden Eindruck; Aussagen zum Instandhaltungszustand und zur Ausstattung sind jedoch nicht möglich.

Digitale Kopie

5. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Der Verkehrswert des Wohnhauses wird anhand der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

6. Vergleichswert

6.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

6.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen mitgeteilt. Bei den Vergleichsobjekten sind Garagen enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis
1	23.01.2024	390 m ²	145 m ²	1969	722.000 €
2	01.03.2024	476 m ²	105 m ²	1964	560.000 €
3	23.04.2024	513 m ²	157 m ²	1962	700.000 €
4	16.05.2024	568 m ²	119 m ²	1964	850.000 €
5	01.07.2024	513 m ²	100 m ²	1960	500.000 €
6	27.12.2024	669 m ²	100 m ²	1960	650.000 €

Anmerkung:

- 1) Vergleichbare, ruhige Lage an einer Anliegerstraße, Garten nach Süden und Osten zur Straße hin ausgerichtet, schlechterer Grundstückszuschnitt, Reihenendhaus, kleine Modernisierungen, jüngeres Baujahr
- 2) Geringfügig schlechtere Lage, Lage an einer ruhigen Anliegerstraße, Garten nach Südwesten ausgerichtet, schlechterer Grundstückszuschnitt, Reihenendhaus, mittlere Modernisierungen, vergleichbares Baujahr
- 3) Geringfügig schlechtere Lage, Lage an einer ruhigen Anliegerstraße, Garten nach Südwesten ausgerichtet, sehr guter Grundstückszuschnitt, Doppelhaushälfte, kleine Modernisierungen, vergleichbares Baujahr
- 4) Geringfügig schlechtere Lage, vergleichbare Lage am Ende einer ruhigen Sackstraße, Garten nach Nordosten ausgerichtet, guter Grundstückszuschnitt, Doppelhaushälfte, mittlere Modernisierungen, vergleichbares Baujahr

- 5) Geringfügig schlechtere Lage, Lage an einer ruhigen Anliegerstraße, Garten nach Südwesten ausgerichtet, guter Grundstückszuschnitt, Doppelhaushälfte, keine Modernisierungen, vergleichbares Baujahr
- 6) Vergleichbare, ruhige Lage an einer Anliegerstraße, Garten nach Süden und Osten zur Straße hin ausgerichtet, langgestreckter Grundstückszuschnitt, schlechtere Bebaubarkeit, Doppelhaushälfte, ohne Modernisierungen, jüngeres Baujahr

Die individuelle Lagen der Vergleichsobjekte werden anhand der Bodenrichtwerte mit Zu- und Abschlägen an die bessere Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts angepasst. Der Grundstückszuschnitt wird mit Zu- und Abschlägen an die gute Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks angeglichen. Die angegebenen Modernisierungen werden mit Abschlägen an den unbekanntem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts angepasst.

Objekt	Kaufpreis	Lage	Grundstückszuschnitt	Modernisierung	Summe	angepasster Preis
1	722.000 €	0,0 %	5,0 %	-5,0 %	0,0 %	722.000 €
2	560.000 €	-5,0 %	5,0 %	-10,0 %	-10,0 %	504.000 €
3	700.000 €	-5,0 %	-5,0 %	-5,0 %	-15,0 %	595.000 €
4	850.000 €	-5,0 %	0,0 %	-15,0 %	-20,0 %	680.000 €
5	500.000 €	-5,0 %	0,0 %	0,0 %	-5,0 %	475.000 €
6	650.000 €	0,0 %	5,0 %	0,0 %	5,0 %	682.500 €

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt keine Wertentwicklungen bis zum Wertermittlungsstichtag. Laut ivd Preisspiegel Bayern sind die Kaufpreise für Doppelhaushälften in Geretsried vom Frühjahr 2024 bis 2025 um 1 % rückläufig. Eine Anpassung bleibt deshalb unberücksichtigt. Die angepassten Kaufpreise werden pro m² Grundstücks- und Wohnfläche ermittelt.

angepasster Preis	€/m ² Grundstücksfläche	€/m ² Wohnfläche
722.000 €	1.851 €/m ²	4.979 €/m ²
504.000 €	1.059 €/m ²	4.800 €/m ²
595.000 €	1.160 €/m ²	3.790 €/m ²
680.000 €	1.197 €/m ²	5.714 €/m ²
475.000 €	926 €/m ²	4.750 €/m ²
682.500 €	1.020 €/m ²	6.825 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 20 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	€/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
			unter	über	
1	4.979 €/m ²	5.143 €/m ²	4.114 €/m ²	4.979 €/m ²	5.143 €/m ²
2	4.800 €/m ²			4.800 €/m ²	
3	3.790 €/m ²			x	
4	5.714 €/m ²		6.172 €/m ²	5.714 €/m ²	
5	4.750 €/m ²			4.750 €/m ²	
6	6.825 €/m ²			x	
				Mittelwert	5.143 €/m²

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Doppelhaushälfte mit Garage:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
5.143 €/m ²	x 103 m ²	529.729 €
Vorläufiger Vergleichswert		529.729 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	529.729 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Doppelhaushälfte konnte nicht besichtigt werden; der bauliche Zustand und Ausstattungsstandard sind nicht bekannt. Bei den Vergleichspreisen wurden bereits die angegebenen Modernisierungen mit einem Abschlag berücksichtigt, aufgrund dessen wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0
---	----------

Zusammenstellung

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	529.729
Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0

Vergleichswert der Doppelhaushälfte mit Garage	529.729 €
	rd. 530.000 €

Zur Plausibilität wurden Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in Geretsried abgefragt. Die beiden Vergleichsgrundstücke sind jedoch aufgrund der Lage des Zuschnitts bzw. der wesentlich größeren Grundstücksfläche nicht als Vergleiche geeignet.

Aufgrund dessen wird der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks herangezogen.

Grundstück Flurstück 181/113 520 m²

Die tatsächliche Geschossflächenzahl wird wie folgt ermittelt:

WGfZ	Geschossfläche 129 m ²	/	Grundstücksfläche / 520 m ²		= 0,248 WGfZ
				WGfZ	rd. 0,25

Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird wie folgt ermittelt:

WGfZ	Geschossfläche 250 m ²	/	Grundstücksfläche / 520 m ²		= 0,481 WGfZ
				WGfZ	rd. 0,48

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt für die Bodenrichtwerte keine wertrelevante Geschossflächenzahl. Das Bewertungsgrundstück könnte dichter bebaut werden. Der Bodenwert für das unbebaute Grundstück wird wie folgt ermittelt:

520 m ²	x	1.150 €/m ²	=	598.000 €
--------------------	---	------------------------	---	-----------

Bodenwert des unbebauten Grundstücks 598.000 €

Sofern das Grundstück dichter bebaut werden würde, wären die Freilegungskosten in Abzug zu bringen.

Ermittlung der Freilegungskosten

Der Bruttorauminhalt wurde anhand des Katasterplans (s. Anlage) ermittelt. Für die Freilegungskosten pro m³ Bruttorauminhalt wird ein durchschnittlicher Ansatz zugrunde gelegt.

700 m ³	x	100 €/m ³	=	-70.000 €
				-70.000 €

Liquidationswert

Bodenwert des unbebauten Grundstücks 598.000 €

Ermittlung der Freilegungskosten -70.000 €

Der um die Freilegungskosten angepasste Bodenwert 528.000 €

rd. 530.000 €

Der Verkehrswert wird vom Vergleichswert des bebauten Grundstücks abgeleitet, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte. Alternativ könnte das Wohnhaus auch erweitert und somit baulich verdichtet werden, das kann jedoch ohne Planunterlagen und dem unbekanntem Gebäudezustand nicht beurteilt werden.

7. 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

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend EURO) festgestellt.

München, den 29. September 2025

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