LUDWIG SEILER
SACHVERSTÄNDIGER

von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ludwig Seiler
Hochbautechniker
Am Angerl 5
85661 Forstinning
Fon 08121 / 40 700
Fax 08121 / 40 757
ludwig.seiler@1mail.de

Exposé
für das Amtsgericht Wolfratshausen, Vollstreckungsgericht I, im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 2 K 24/2023

Objekt: 4½-Zimmer-Wohnung mit Räumen im Dachgeschoss und Keller, Carport und Pkw-Stellplatz, jeweils Nr. 3, in 83727 Schliersee – Neuhaus, Bayrischzeller Straße 21

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

0 SYNOPSIS

294,24/1.000 Miteigentum an dem 1.220 m² großen Wohnbaugrundstück (Flst. 1504/4, Gemarkung Schliersee), verbunden mit dem Sondereigentum an der aktuell nur elektrisch beheizbaren 4½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss, mit Räumen im Dachgeschoss und Keller, sowie dem Carport und dem Kfz-Stellplatz im Freien, jeweils Nr. 3 lt. Aufteilungsplan (Baujahr ca. 1958, Anbau 1981, ca. 103 m² Wohnfläche im Obergeschoss, ca. 78 m² wohnraumartig ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss und ca. 33 m² Nutzfläche im Keller), in 83727 Schliersee - Neuhaus, Bayrischzeller Str. 21, vorgetragen im Grundbuch von Schliersee, Blatt 7300 auf die Namen Kurt und Barbara Niedermeier. Verkehrswert € 350.000,-

2.9 Technische Daten:

Grundstück	
Flurstück	1504/4
Grundstücksgröße	1.220 m²
Vierfamilienhaus mit Carport	
Baujahr, ca.	1958
Profilgleicher Anbau Ostseite	1981
Carport	2002
Wohnfläche Wohnung 3, OG, inkl. Balkon (zu ½), ca.	103 m²
Nutzfläche zu Wohnung 3, DG (Grundfläche), ca.	78 m²

Die Grundfläche wurde ohne Abzug für Dachschrägen ermittelt.

Nachrichtlich

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde bisher noch kein Energieausweis erstellt.

2.10 Baurechtliche Grundstücksqualität

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Schliersee vom 20.12.2023, ergibt sich folgende baurechtliche Situation:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein qualifizierter Bebauungsplan existiert nicht.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 (1) BauGB . Demnach sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Des Weiteren sind in der Gemeinde Schliersee zusätzlich die Zufahrtsbeschränkung / Anbauverbot zur B 307, die Gestaltungs-, Stellplatz- und Werbeanlagensatzung zu beachten.

Nach Auskunft der Gemeinde Schliersee liegt ein Änderungsbeschluss für die Bebauung von Fl.Nr. 1504/1 vor, ggf. wird in diesem Zusammenhang die Überplanung von Fl.Nr. 1504/4 erfolgen.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Maß der baulichen Nutzung mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft ist.

Eine verbindliche Klärung des Baurechts ist jedoch nur über einen Antrag auf Vorbescheid bzw. einen Antrag auf Baugenehmigung /Nutzungsänderung zu erlangen. Dies ist aber weder beauftragt, noch üblicher Umfang einer Verkehrswertermittlung.

2.11 Behördliche Beanstandungen / Denkmalschutz / Altlasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeindeverwaltung Schliersee sind behördliche Beanstandungen nicht bekannt.

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeindeverwaltung Schliersee sind keine altlastenverdächtigen Vornutzungen bekannt. Insofern wird in der Wertermittlung von altlastenfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

In dem vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (www.blfd.de) veröffentlichten „BayernAtlas Denkmal" sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Bodendenkmäler erfasst bzw. sind die vorhandenen Gebäude nicht in der Liste der Baudenkmäler eingetragen.

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Konzeption

Gestaltung

Der langgestreckte, voll unterkellerte Baukörper in Nordwest-Südost-Ausrichtung mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, ist mit einem Satteldach überdeckt. Mit einem geringen Abstand von knapp einem Meter schließt östlich ein rechtwinklig zum Vierfamilienhaus errichteter Carport an. Weiterhin befindet sich in der Südostecke des Grundstücks die Trafostation Nr. 9995 (Grunddienstbarkeit). Das äußere Erscheinungsbild mit Loggien nach Südwesten wirkt, gemessen am Baujahr und seinem Standort im Oberland entsprechend, eher schlicht, fügt sich aber in die Umgebungsbebauung ein.

Vierfamilienhaus

Kellergeschoss:	Allgemeines Treppenhaus, Flur, Waschküche (Gemeinschaftseigentum) und Kellerräume zu den Wohnungen 1 - 4.
Erdgeschoss:	Allgemeines Treppenhaus, Wohnungen Nr. 1 und 2
Obergeschoss:	Allgemeines Treppenhaus, Wohnungen Nr. 3 und 4
Dachgeschoss:	Allgemeines Treppenhaus, Hobbyräume zu Wohnungen Nr. 3 und 4

Raumeinteilung Einheit 3

Obergeschoss:	Kinderzimmer/Kammer, Diele, Garderobe, WC, Bad, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Loggia/Balkon
Dachgeschoss:	Flur mit Garderobe, Küche mit Essplatz, Wohn-/Schlafzimmer, Duschbad, Abseitenspeicher
Kellergeschoss:	Lagerraum

3.2.5 Bauzustand

- Zum Zeitpunkt der Nachbesichtigung (21.11.2025) beschreibt sich der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums zusammenfassend - unter Beachtung der Baujahrsklasse / Standdauer der Gebäude - als im Großen und Ganzen üblich durchschnittlich.
- Laut Angabe der zuständigen Hausverwaltung sind keine Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen oder geplant. Baumängel oder Instandhaltungsmaßnahmen, deren Sanierungskosten nicht durch Rücklagen gedeckt sind, sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung gehe ich von einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand aus.
- Das hier zu beurteilende Sondereigentum Nr. 3 (Wohnung im OG, wohnraumartig ausgebaute Räume im DG und Kellerraum) wirkt nur einfach unterhalten und instandgehalten.
- Aktuelle bauphysikalische Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz werden vermutlich nicht mehr erfüllt.
- Am Besichtigungstag konnten u.a. folgende Bauschäden /-mängel festgestellt werden:
- Außenputz beim Einbau des Fensters in der Giebelwand des Dachgeschosses abgeplatzt und nicht mehr ausgebessert / verputzt.
- Anstriche der bewitterten Holzbauteile sind überarbeitungsbedürftig / zu erneuern,
- Wohnung wird von starken Rauchern bewohnt,
- Loch in der Decke im Kinderzimmer/Kammer,
- einzelne Zimmer nicht oder nur mit mobilen elektrischen Heizlüftern beheizt,
- Schimmelbildung im Sockelbereich der Außenwand des Kinderzimmers,
- Bodenbeläge sind teilweise zu erneuern,
- Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind neu zu tapezieren bzw. die Farbanstriche zu erneuern,
- etc.

Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG 2020):

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrenndämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass

die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die aktuellen Vorgaben des GEG für Neubauten nicht erfüllt werden.

3.2.6 Instandhaltungsrücklage

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.02.2026, TOP 3 heißt es:

„Die Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell 26.124,22 EUR. Von den Zahlungsrückständen Wohnung 3 betrifft die Instandhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.24 ein Betrag von 4.400 EUR und ist bei Nachzahlung um diesen Betrag zu erhöhen."

3.2.7 Wohngeld

Gemäß dem in der Eigentümerversammlung vom 17.02.2026 genehmigten Wirtschaftsplan 2026 beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung 3 einschließlich der Räume im Dachgeschoss, dem Kellerraum und den beiden Kfz-Stellplätzen 200,- €.

3.2.8 Jahresabrechnung

Gemäß der in der Eigentümerversammlung vom 17.02.2026 genehmigten Jahresabrechnung 2025 beträgt der Zahlungsrückstand der Wohnung 3 (zum 31.12.2025) 9.326,85 €.

5 VERKEHRSWERT

Der § 194 des BauGB stellt die Legaldefinition des Verkehrswertes dar (siehe Ziffer 4.4 des Gutachtens). Ergänzend ist in der ImmoWertV, § 8, Abs. 1, Satz 3, Ermittlung des Verkehrswertes, festgelegt:

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln."

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 3

Nachdem im Vergleichswertverfahren bereits alle mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände und erforderlichen Marktanpassungen berücksichtigt sind, **insbesondere die kostenintensive Beheizung der Räume im Ober- und Dachgeschoss mittels Elektroheizgeräten**, wird der Verkehrswert ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abgeleitet.

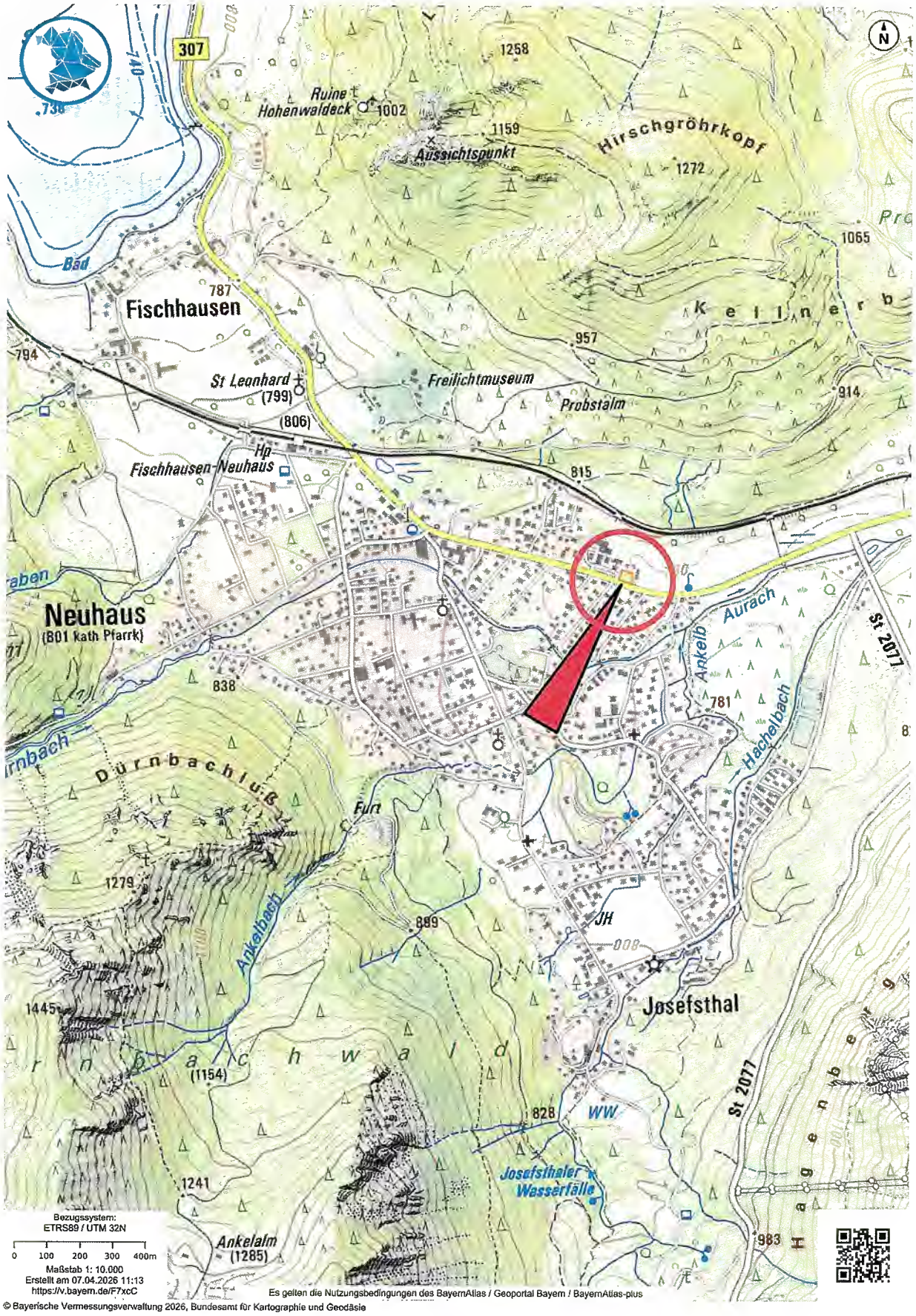
Der Verkehrswert des 294,24/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flst. 1504/4 Gemarkung Schliersee, in 83727 Schliersee – Neuhaus, Bayrischzeller Straße 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss und Räumen im Kellergeschoss und Dachgeschoss sowie dem Kfz-Stellplatz im Freien und dem Carport, jeweils Nr. 3 lt. Aufteilungsplan, zum Bewertungsstichtag 01.04.2026, wird aus dem Vergleichswert (Ziffer 4.7) abgeleitet.

Den Verkehrswert, auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Einträge in Abt. II des Grundbuches, stelle ich somit marktgerecht gerundet fest auf

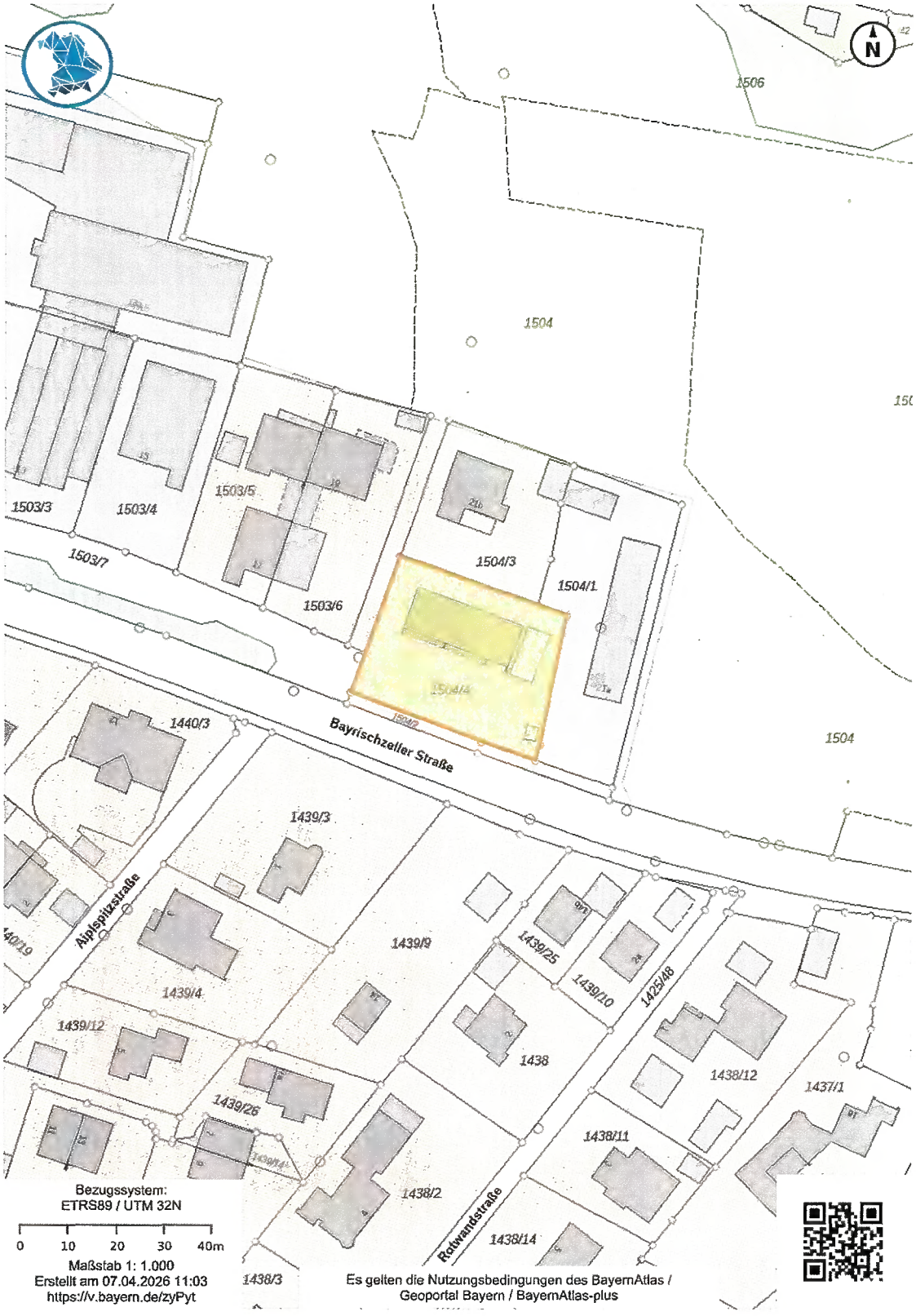
€ 350.000,-

(i. W.: dreihundertfünfzigtausend Euro)

Ortsplanausschnitt Schliersee – Neuhaus (Verkleinerung, nicht zur Maßentnahme geeignet!)



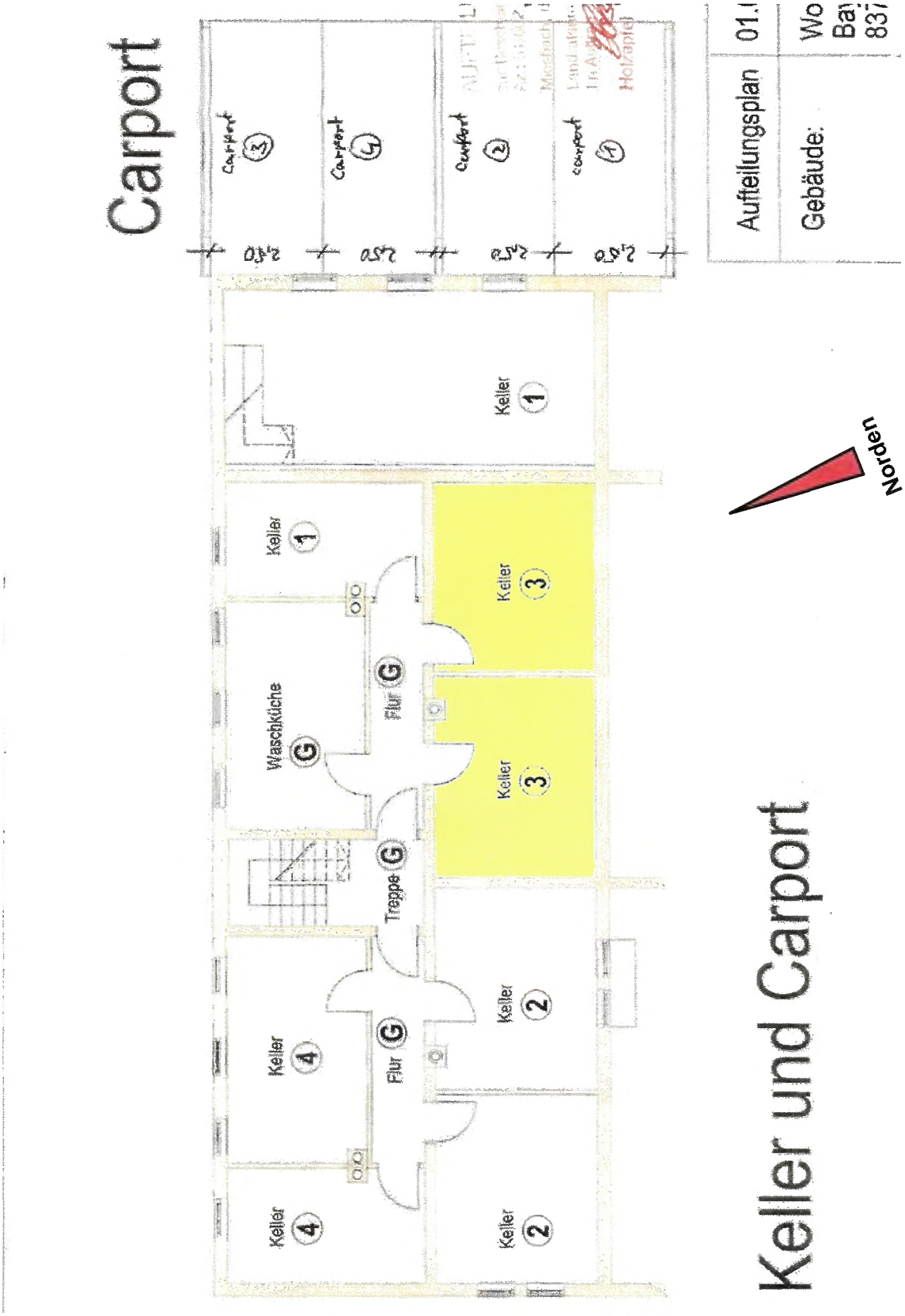
Auszug aus der digitalen Flurkarte (Verkleinerung, nicht zur Maßentnmahme geeignet!)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Das Vermessungsamt weist allgemein auf folgendes hin: Die Auszüge aus der Digitalen Flurkarte (DFK) stellen keinen amtlichen Katasterauszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge aus der DFK ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

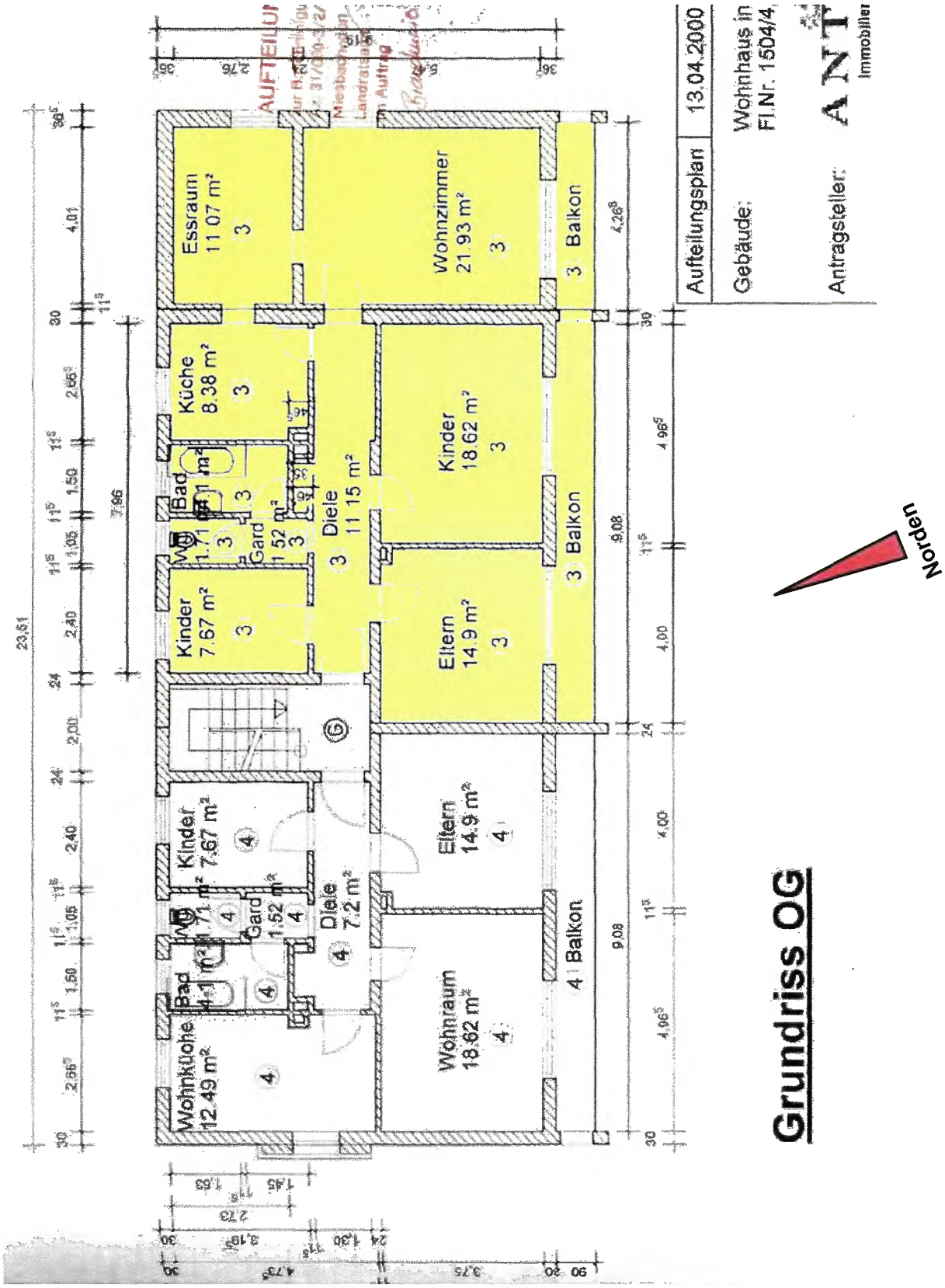
Aufteilungsplan (neu), Grundriss Kellergeschoss (nicht zur Maßentnahme geeignet!)



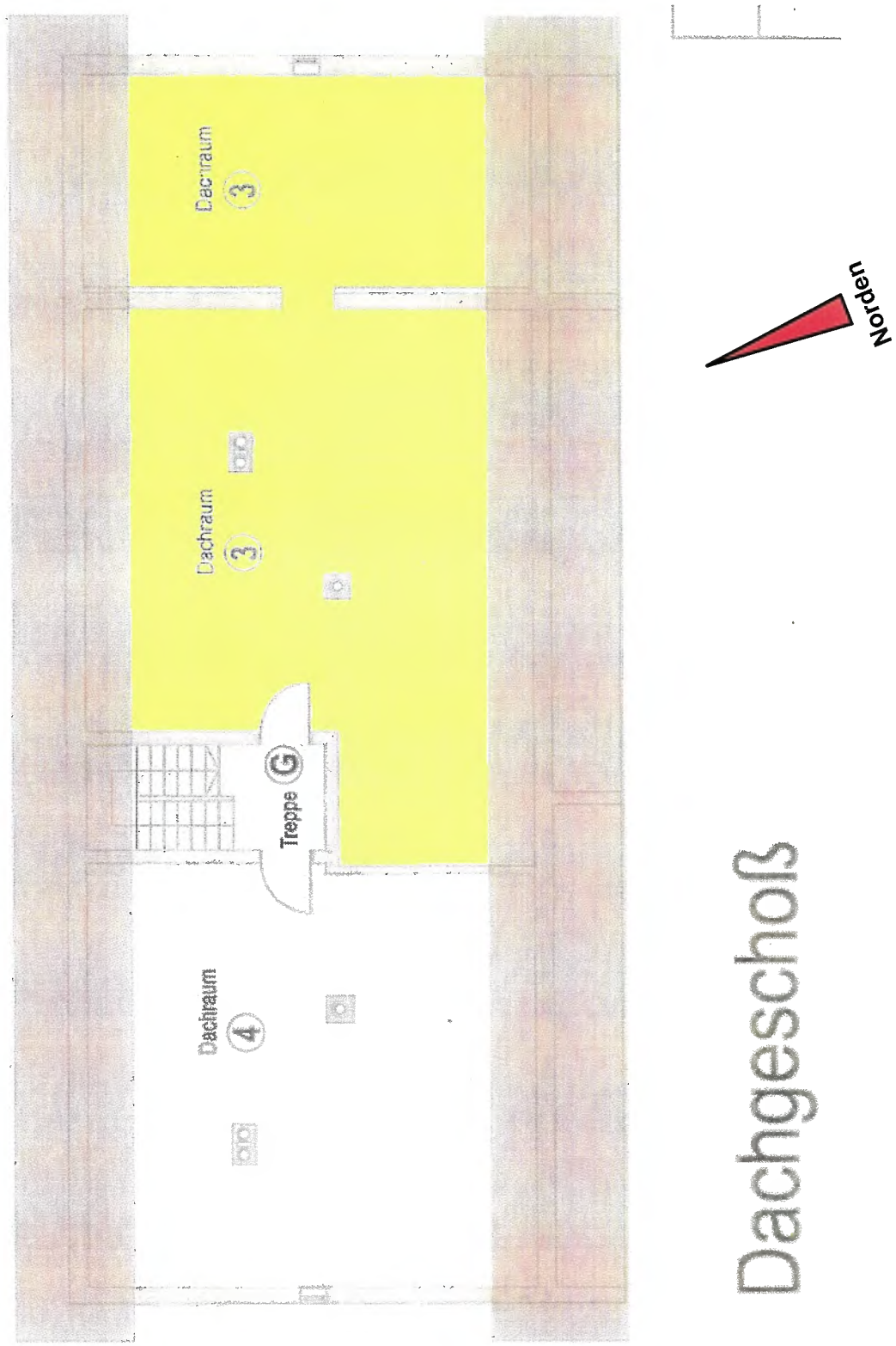
Hinweis:

Die Trennwand zwischen den beiden Kellerräumen Nr. 3 ist nicht vorhanden.

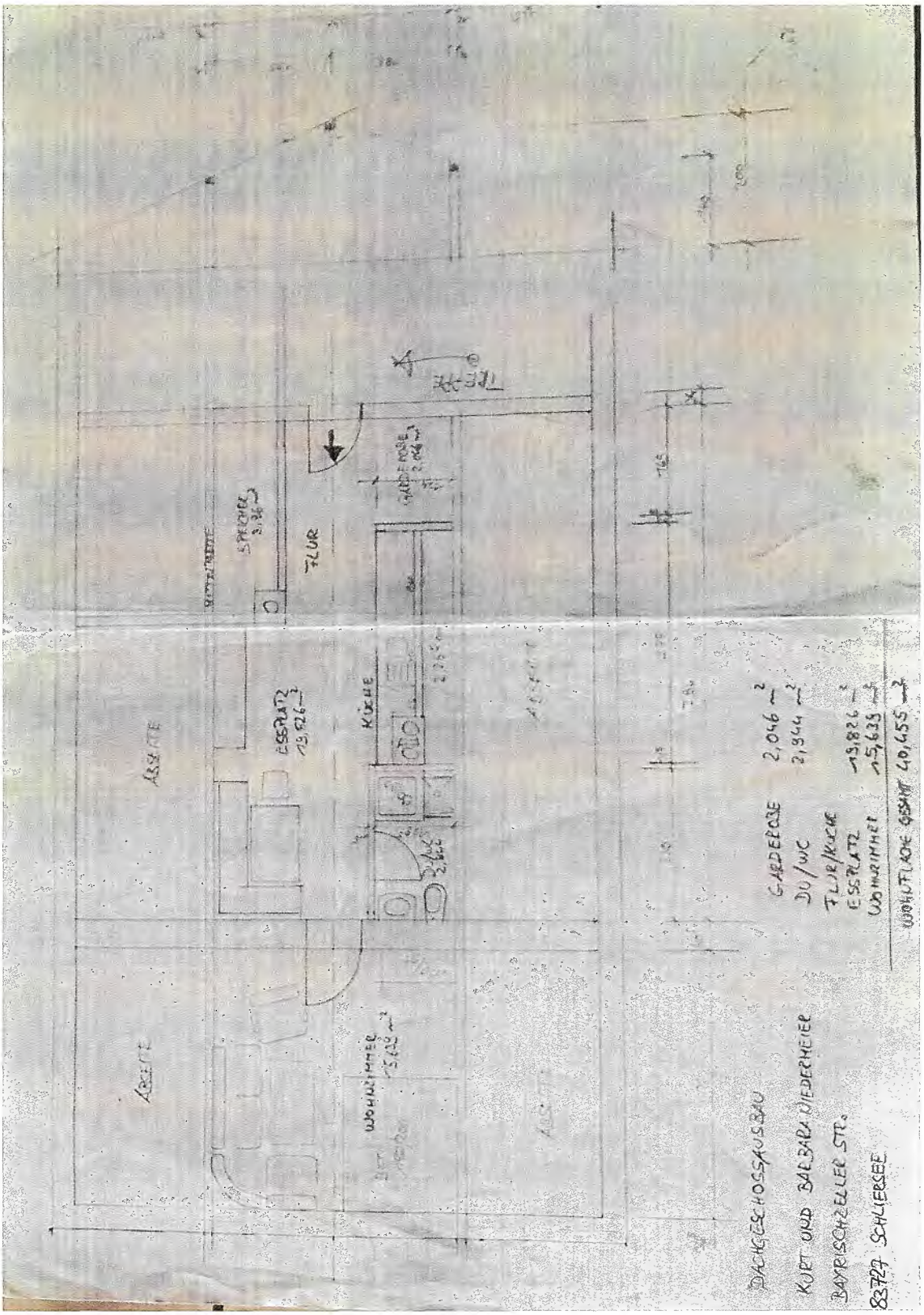
Aufteilungsplan (alt), Grundriss Obergeschoss (nicht zur Maßentnahme geeignet!)



Aufteilungsplan (neu), Grundriss Dachgeschoss (nicht zur Maßentnahme geeignet!)



Grundriss-Skizze und Schnitt Dachgeschoss (nach Auskunft von Herrn Niedermeier selbst angefertigt und nicht zur Maßentnahme geeignet!)



Hinweis:

Die Grundrisseinteilung weicht im Eingangsbereich von der im Zuge der Besichtigung vorgefundenen Örtlichkeit ab.

Aufteilungsplan, Grundriss Carport und Pkw-Stellplätze (nicht zur Maßentnahme geeignet!)

