



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Wolfratshausen
AZ 2 K 25/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5057/25

Objekt: Grundstück Flst. 562, Gemarkung Endlhausen,
bebaut mit ehemaliger Hofstelle mit Wohn- und
Wirtschaftstrakt sowie Nebengebäuden

Endlhauser Straße 24
82544 Egling / OT Attenham

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 08.04.2025

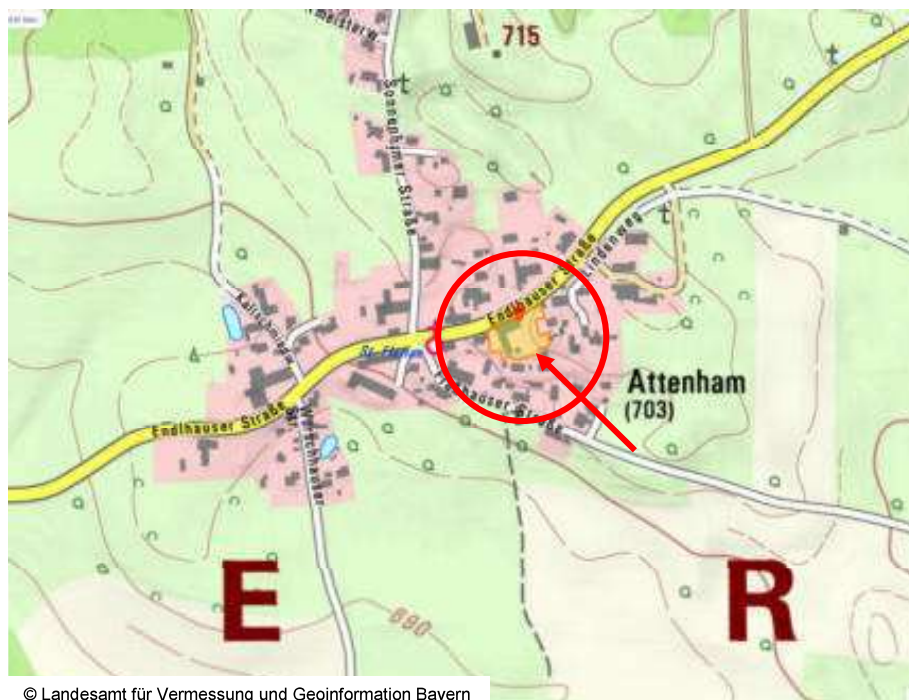
Datum: 06.08.2025

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 2.020.000,-

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

**Grundstück Flst. 562, Gemarkung Endlhausen, bebaut mit
ehemaliger Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftstrakt
sowie Nebengebäuden
Endlhauser Straße 24, 82544 Egling / OT Attenham**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Objektbeschreibung.....	18
4	Bewertungsgrundlagen.....	39
5	Bodenwert	45
6	Sachwert.....	52
7	Ertragswert	58
8	Verkehrswert	59
9	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	63

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 65 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

gemäß Beschluss vom: 22.10.2024

Geschäftszeichen: 2 K 25/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einer ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsstrakt sowie Nebengebäuden bebauten Grundstücks, **Flst. 562**, Gemarkung Endlhausen, Amtsgericht Wolfratshausen,

Endlhauser Straße 24
82544 Egling / OT Attenham

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.04.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von ca. 3.394 m². Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Hofstelle mit einem Hauptgebäude mit Wohn- und Wirtschaftsstrakt, einem L-förmig angebauten Wirtschaftsgebäude und zwei Nebengebäuden (Getreidekasten, historischer Holzschuppen) bebaut. Das Hauptgebäude, das

Hoftor und ein Nebengebäude (Getreidekasten) stehen unter Denkmalschutz und werden als Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege geführt. Das zum Stichtag unbewohnte und ungenutzte Anwesen ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 08.04.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr R. Sch. (Geschäftsführer betreibende Gläubigerin)
- Herr G. G. (Geschäftsführer Schuldnerin, zeitweise anwesend)
- Herr R. M. (Mitarbeiter Schuldnerin)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte generell ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Vereinzelte Räume wurden nicht besichtigt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 16.08.2024
- Grundlagenurkunde „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit“ URNr. 1335, Notar De. Schulz vom 21.07.1992
- Grundlagenurkunde „Bestellung einer Reallast“ URNr. 945, Notar Dr. Schulz vom 30.06.1995
- Grundlagenurkunde „Kauf einer Teilfläche“ URNr. 1835, Notar Dr. Adler vom 12.11.2003

- Plan „Bestandsaufnahme – Umbau Denkmalgeschütztes Anwesen Attenham“ mit Grundrissvarianten EG und OG, Lageplan und Ansichten vom 14.12.2021
- Auszüge Chronik „430 Jahre Feldkirchner Hof“
- Unterlagen Bauakte Gemeinde Egling (u.a. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse für Dachausbesserung und Instandsetzung der Getreidekästen, Rechtsmittelverzicht Bebauungsplan)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen vom 01.07.2025
- Auskünfte Zweckverband zur Wasserversorgung der Endlhauser Gruppe
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Egling

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Wolfratshausen	Endlhausen	13	430	562	3.394 m ²

lfd. Nr. 13: Flst. 562, Attenham, Endlhauser Straße 24, Gebäude- und Freifläche;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Wasserleitungsrecht für Zweckverband zur Wasserversorgung der Endlhauser Gruppe, Endlhausen

lfd. Nr. 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Verpflichtung zur Durchführung von Instandhaltungs-, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten bzgl. Wasserleitung; für Zweckverband zur Wasserversorgung der Endlhauser Gruppe, Endlhausen;

lfd. Nr. 5 - 11: gelöscht

lfd. Nr. 12: Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 562/3;

lfd. Nr. 13 - 26: gelöscht

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nrn. 2 und 4 dienten der Sicherung von Wasserleitungen des Zweckverbandes, die zu mittlerweile nicht mehr bestehenden Hochbehältern auf dem Grundstück Flst. 565/2 führten. Nach Auskunft des Zweckverbandes sind die mit den Belastungen verbundenen Leitungen nicht mehr in Betrieb und wurden stillgelegt. Die Belastungen werden angabegemäß nicht mehr benötigt und eine Löschung wurde vom Zweckverband in Aussicht gestellt. Ein wesentlicher Einfluss auf den Verkehrswert ist somit nicht mehr gegeben.

Die Belastung lfd. Nr. 12 - Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – dient der Erschließung rückwärtiger Grundstücke und hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteeinfluss der Belastungen in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

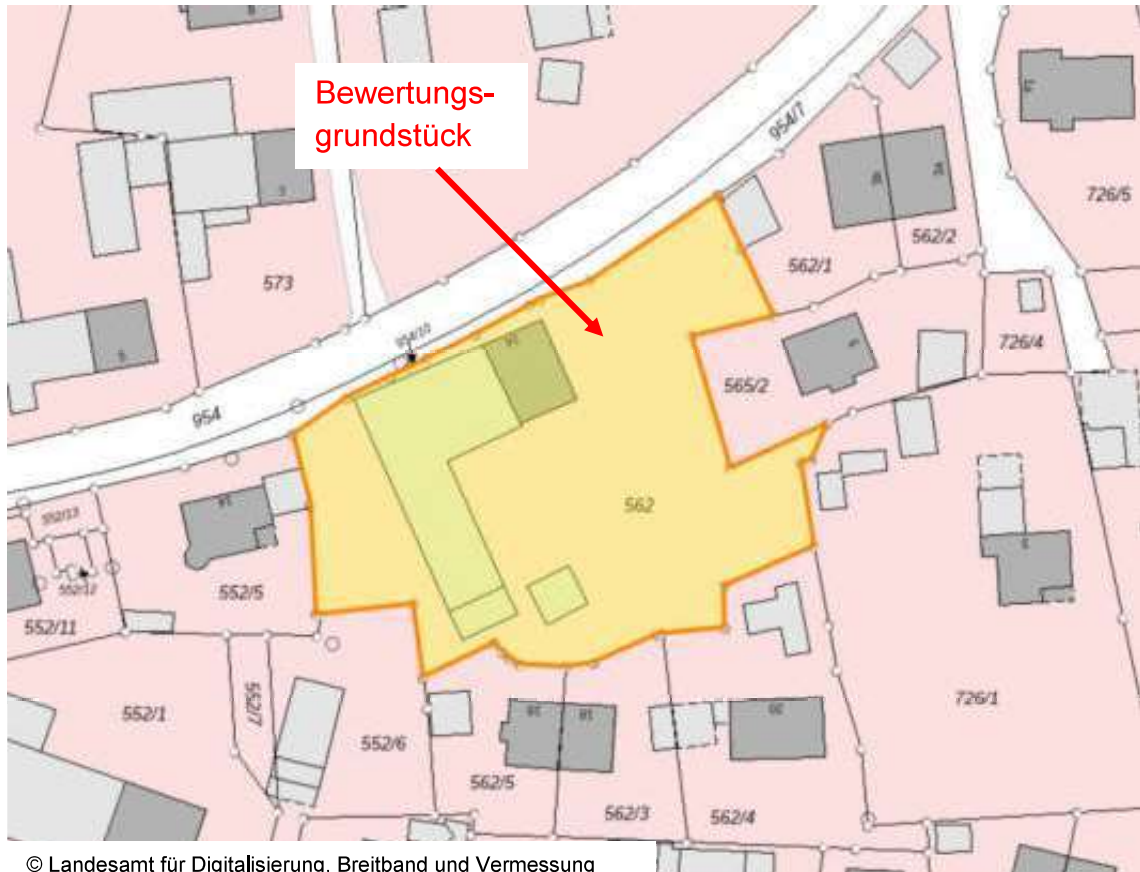
Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine unregelmäßige, grob U-förmige Grundfläche, die im Nordwesten entsprechend dem Straßenverkauf ausgerundet ist. Die Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 75 m und die Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt maximal ca. 56 m. Das in Richtung Südwesten um insgesamt ca. 9 m abfallende Grundstück grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Endlhauser Straße (St 2070) und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im westlichen Bereich mit einer ehemaligen Hofstelle mit einem Hauptgebäude mit Wohn- und Wirtschaftstrakt und einem L-förmig angebauten Wirtschaftsgebäude bebaut.

Das Hauptgebäude erstreckt sich im Nordwesten fast bis zum öffentlichen Straßenraum.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Nach Auskunft des Landratsamts Bad Tölz - Wolfratshausen besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen der Bewertung wird von

einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Makrolage

Das Grundstück befindet sich in Attenham, einem Ortsteil der Gemeinde Egling. Die Gemeinde Egling mit ca. 5.273 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im oberbayerischen Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen, ca. 25 km südlich der Landeshauptstadt München, ca. 7 km östlich von Wolfratshausen, ca. 6 km nordöstlich von Geretsried (Entfernungsangaben Luftlinie). Die in landschaftlich reizvoller Lage des Voralpenlands liegende Gemeinde besteht aus 33 Gemeindeteilen (Orte und Weiler) und erstreckt sich über eine Fläche von 74,05 km². Durch die Nähe zur Isar und die Lage im Voralpenland bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Die Gemeinde verfügt über für ländliche Gemeinden übliche Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Egling vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des erweiterten Bedarfs sind unter anderem in Wolfratshausen, Geretsried und Sauerlach gegeben. Egling verfügt über eine Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Wolfratshausen und Geretsried.



Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Attenham, einer Ortschaft ca. 3,5 km nordöstlich des Hauptortes Egling. Die von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgebene Ortschaft verfügt über keine nennenswerten öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Unmittelbar nordwestlich des Grundstücks verläuft die Endlhauser Straße, eine zeitweise stark befahrene

Staatstraße mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Hierdurch ist das Objekt erheblichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht überwiegend aus Wohnhäusern, Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen und vereinzelt gewerblichen Betrieben. Die ländlich geprägte Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Attenham ist durch ländliche Regionalbusverbindungen öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Endlhauser Straße und ist fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) befinden sich in Sauerlach (Entfernung Luftlinie 8,5 km) und Wolfratshausen (Entfernung Luftlinie 10 km).

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Endlhauser Straße und weitere Staats- und Kreisstraßen gut an die umliegenden Ortschaften angebunden. Die Autobahnauffahrt Sauerlach zur A 8 ist nach ca. 11 km Fahrt und die Autobahnauffahrt Wolfratshausen zur A 95 ist nach ca. 15 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ländliche und etwas abseitige Wohnlage im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen einzustufen. Die unmittelbare Lage an der Staatsstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern den Wohnwert. Des Weiteren wirken sich die fehlende Dorfstruktur (z.B. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten) negativ auf die Lagequalität aus. Vom Grundstück aus besteht in Teilbereichen Fern- und Bergblick. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt.



Endlhauser Straße – Blickrichtung Nordost Endlhauser Straße – Blickrichtung Südwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordwesten über die Endlhauser Straße erschlossen. Die Straße ist eine ausgebaute und asphaltierte Durchgangsstraße. Ein Gehweg ist im Bereich des Objekts einseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind auf dem Grundstück vorhanden.

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Egling sind für das Grundstück derzeit keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtlichen Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer höheren baulichen Nutzung des Grundstücks Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss anfallen.

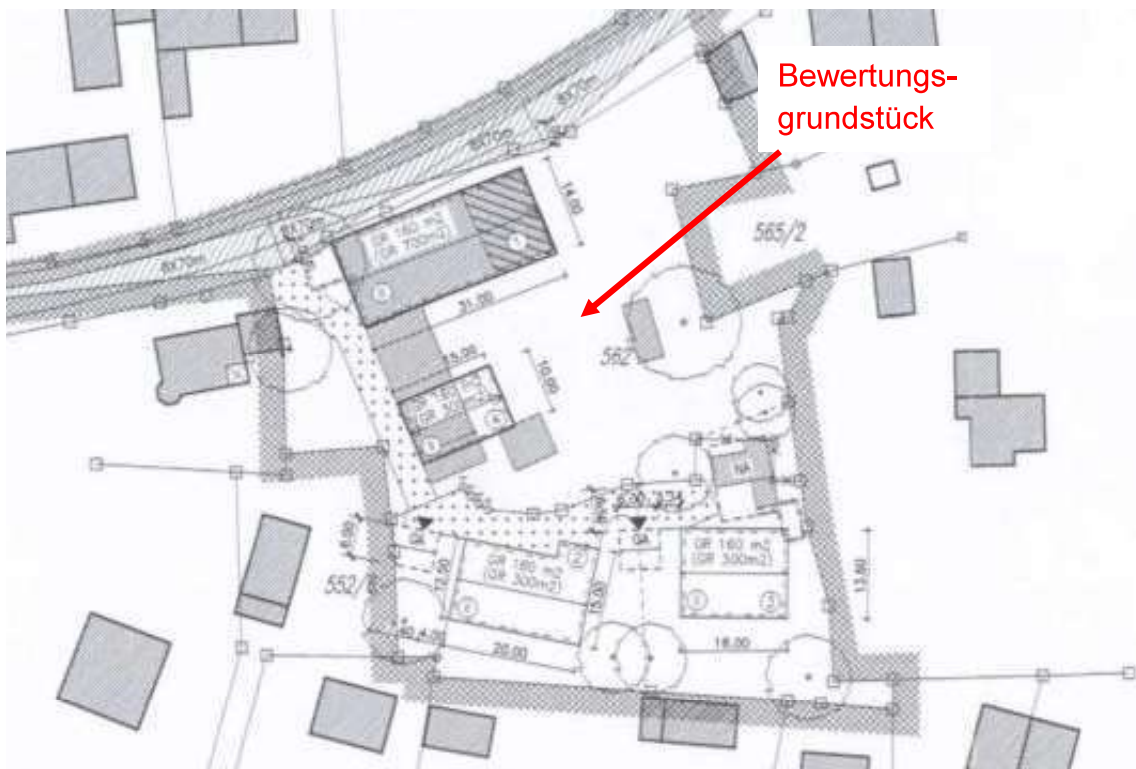
2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Egling und den vorliegenden Unterlagen stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um ein, mit einer ehemaligen Hofstelle und Nebengebäuden bebautes Grundstück, das im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.

35 „Ortsteil Attenham“ 1. Änderung (Neuaufstellung) vom 10.05.2004 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

- 2 Vollgeschosse zwingend
- Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 24° – 27°
- Wandhöhe Hauptgebäude maximal 6,3 m
- durch Baugrenzen festgesetzte Bauräume (siehe Auszug unten)
- Bauraum 1 im Bereich des Hauptgebäudes:
1 Wohneinheit, Wohnnutzung nur im schraffierten Bereich (ehemaliger Wohntrakt), maximal zulässige Grundfläche GR = 160 m²,
Überschreitung der GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 700 m²
- Bauraum 4 im Bereich des Anbaus (Ersatzbau):
1 Wohneinheit, maximal zulässige Grundfläche GR = 160 m²,
Überschreitung der GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 300 m²



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 35

Für die derzeit vorhandene Bebauung liegen im Bauamt der Gemeinde keine Baugenehmigungen und keine Eingabepläne vor. Vom Eigentümer wurden, trotz Aufforderung, keine Baugenehmigungen und keine Eingabepläne vorgelegt. **Eine abschließende Beurteilung des Genehmigungsstands der vorhandenen baulichen Anlagen ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens somit nicht möglich.**

Wie in Abschnitt 3.2 näher beschrieben, sind derzeit Bereiche des Wirtschaftstrakts des Hauptgebäudes zu Wohnzwecken ausgebaut. Diese Ausbauten und eine Wohnnutzung in diesem Bereich widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind somit nicht genehmigungsfähig. Aufgrund fehlender Genehmigungsunterlagen kann auch nicht von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird somit die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung unterstellt. Demnach ist eine Wohnnutzung nur in dem im Bebauungsplan schraffiert dargestellten Bereich (Wohntrakt) des Hauptgebäudes möglich. Im Bereich des Wirtschaftstrakts ist hingegen keine Wohnnutzung zulässig. Nähere Festsetzungen zur Nutzung des Wirtschaftstrakts sind im Bebauungsplan nicht gegeben und können nur im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid oder einen Bauantrag geklärt werden. Auch eine gewerbliche Nutzung ist somit zum Stichtag nicht sichergestellt.

Des Weiteren kann, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein zusätzliches Wohngebäude im Bereich des derzeitigen Anbaus errichtet werden. Der Anbau ist hierfür abzubrechen.

Eine über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehende zukünftige bauliche Nutzung des Grundstücks ist zum Stichtag nicht sichergestellt und wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoss) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wird das Anwesen bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt bzw. genutzt. Mietverhältnisse bestehen angabegemäß zum Stichtag nicht.

Der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen zugrunde gelegt.

Denkmalschutz

Das Hauptgebäude, das Hoftor und ein Nebengebäude (Getreidekasten) werden als Baudenkmäler (Aktennummer) in der Bayerischen Denkmalliste geführt und wie folgt beschrieben:

Aktennummer: D-1-73-120-9

Bezeichnungen: Feldkirchner

Funktion:	Bauernhaus, Hakenhof, Hoftor, Getreidekasten
Beschreibung	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Fassadenmalerei, farbig gefasster Stuckdekoration und Traufbündwerk, bez. 1834; Hoftor, steineres Portal, bez. 1714, aus Unterfranken; Getreidekästen, zweigeschossiger Blockbau mit Laube und hakenförmig angebautem Erdgeschossigem Blockbau, 1556 und 1707, transloziert; Getreidekasten, Erdgeschossiger Blockbau, bez. 1549, transloziert.



Lageplan mit Denkmaleintragungen (Quelle: Bayernatlas-Denkmal)