

Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind hierfür folgende wertrelevante Ansätze zu berücksichtigen:

Zusammenstellung Reparaturstau				€
<i>Hauptgebäude - Wohntrakt</i>				
bez. auf Wohnfläche	174,87 m ²	x	500,00 €/m ²	87.435,00
(u.a. Fassade, Feuchteschäden, Schäden Einheiten)				
<i>Hauptgebäude - Wirtschaftstrakt</i>				
bez. auf Nutzfläche	473,19 m ²	x	150,00 €/m ²	70.978,61
Außenanlagen			pauschal	5.000,00
Summe Reparaturstau gesamt				163.413,61
Summe Reparaturstau gesamt rd.				163.000,00
Ansatz /m ² WNF rd.	163.000,00	/	648,06	250,00

Die Ansätze beschränken sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im unteren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung**Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	ca. 1834
Fiktives Baujahr	1965
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Baualter (BA)	60 Jahre
Alterswertminderung linear	75,00 %

Hauptgebäude - Wohntrakt

Bruttogrundfläche (BGF)	377,80 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	641,00 €/m ²

Hauptgebäude - Wirtschaftstrakt

Bruttogrundfläche (BGF)	600,48 m ²
Kostenkennwert Typ 16.1 - Standardstufe 3	350,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes**€**

Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Hauptgebäude - Wohntrakt	377,80	641,00	242.169,80
besondere Bauteile (Balkone, Kachelofen, etc.)		3,00%	7.265,09
Hauptgebäude - Wirtschaftstrakt	600,48	350,00	210.168,00
			459.602,89
Korrekturfaktoren		2,186	1.004.691,93
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			1.004.691,93
abzgl. Alterswertminderung (%)		-75,00%	-753.518,94
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			251.172,98
Zeitwert Gebäude rd.			251.000,00

Vorläufiger Sachwert	€
Zeitwert Hauptgebäude	251.172,98
Zeitwert Anbau (Wirtschaftsgebäude) - Abbruch	0,00
Zeitwert Nebengebäude 1	15.000,00
Zeitwert Nebengebäude 2	15.000,00
	<u>281.172,98</u>
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00% 14.058,65
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.	295.231,63
Bodenwert Teilfläche 1	<u>1.035.776,00</u>
	<u>1.331.007,63</u>
Vorläufiger Sachwert Teilfläche 1 rd.	<u>1.331.000,00</u>

Der angegebene Reparaturstau und der Bodenwert der Teilfläche 2 werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7 Ertragswert

Der Wert des zu bewertenden Objekts liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Ein Ertragswert wird daher nicht vorgetragen.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Wohnlage	durchschnitt	1,03
Baujahr	bis 1945	1,04
Wohnfläche	> 150 m ²	0,93
vorl. Sachwert	1,0 - 1,5 Mio. €	0,99

Gebäudeart	EFH	0,98
Grundstücksgroße	> 500 m ²	0,88
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	0,94
Bodenwertanteil	70 bis 80 %	1,00
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,97
Mittelwert Standardabweichung		0,23
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,75
	bis	1,20

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen und das zu bewertende Objekt übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Lage, der Objektgröße, der Konzeption und des Zustands des Objekts und des vorläufigen Sachwerts, ein im Bereich des Mittelwerts liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,97 (Abschlag 3%) als marktgerecht. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind der bereits erläuterte Reparaturstau und der Bodenwert der Teilfläche 2 zu berücksichtigen.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Vorläufiger Sachwert Teilfläche 1	1.331.007,63
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>	
Marktanpassung	-3,00% -39.930,23
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.291.077,40
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>	
abzgl. Reparaturstau gem. ges. Berechnung	-163.000,00
Sachwert Teilfläche 1	1.128.077,40

Sachwert Teilfläche 1	1.128.077,40
Bodenwert Teilfläche 2 - Bauland	980.424,00
abzgl. Herstellungskosten	-16.020,00
abzgl. Freilegungskosten	-70.380,00
Sachwert gesamt	2.022.101,40
Verkehrswert rd.	2.020.000,00

Rückrechnung

Wert pro m ² Grundstücksfläche	2.020.000	3.394,00	595,17
Wert pro m ² Wohnfläche Hauptgeb.	2.020.000	175,00	11.542,86
Wert pro m ² Wohn-/ Nutzfl. Hauptgeb.	2.020.000	648,06	3.116,99

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einer ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftstrakt sowie Nebengebäuden bebauten Grundstücks, **Flst. 562**, Gemarkung Endlhausen, Amtsgericht Wolf-
ratshausen, Endlhauser Straße 24, 82544 Egling / OT Attenham **zum Wert-**
ermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.04.2025 - im miet- und lastenfreien
Zustand - auf gerundet

2.020.000,- €

(i.W. zwei Millionen zwanzigtausend Euro)

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreis-
sammlung folgende Verkäufe von denkmalgeschützten Anwesen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Mai. 25	120	887	o	400.000	1,00	1,00	400.000,00
2	Nov. 24	203	805	+	600.000	0,95	0,98	558.600,00
3	Feb. 24	160	667	o	420.000	1,00	0,94	394.800,00

Mittelwert der Vergleichswerte	451.133,33
Standardabweichung	93.105,17
Standardabweichung / Mittelwert	20,64%
Mittelwert Wohnfläche m ²	161,00
Preis / m ² Wohnfläche	2.802,07
Mittelwert Grundstücksfläche m ²	786,33
Preis / m ² Grundstücksfläche	573,72

Die Objekte befinden sich generell in vergleichbaren Lagen in den Gemeinden Ascholding, Eurasburg und Dietramszell. Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um ehemalige Hofstellen, die wie das zu bewertende Objekt unter Denkmalschutz stehen (Baujahre ca. 1800. 17 Jh. mit Anbau aus 1934 und ca. 1600) Die Objekte waren zum Kaufzeitpunkt renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Genauere Informationen über die Ausstattung und den Bauzustand liegen jedoch nicht vor.

Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird eine jährliche Preisreduktion von 5 % zugrunde gelegt.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Grundstücksfläche, einen Wert von rd. 574 €/m² (Spanne von 451 €/m² bis 694 €/m²). Die Verkäufe bestätigen somit den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Grundstücksfläche einen Wert von rd. 595 €/m² ergibt.

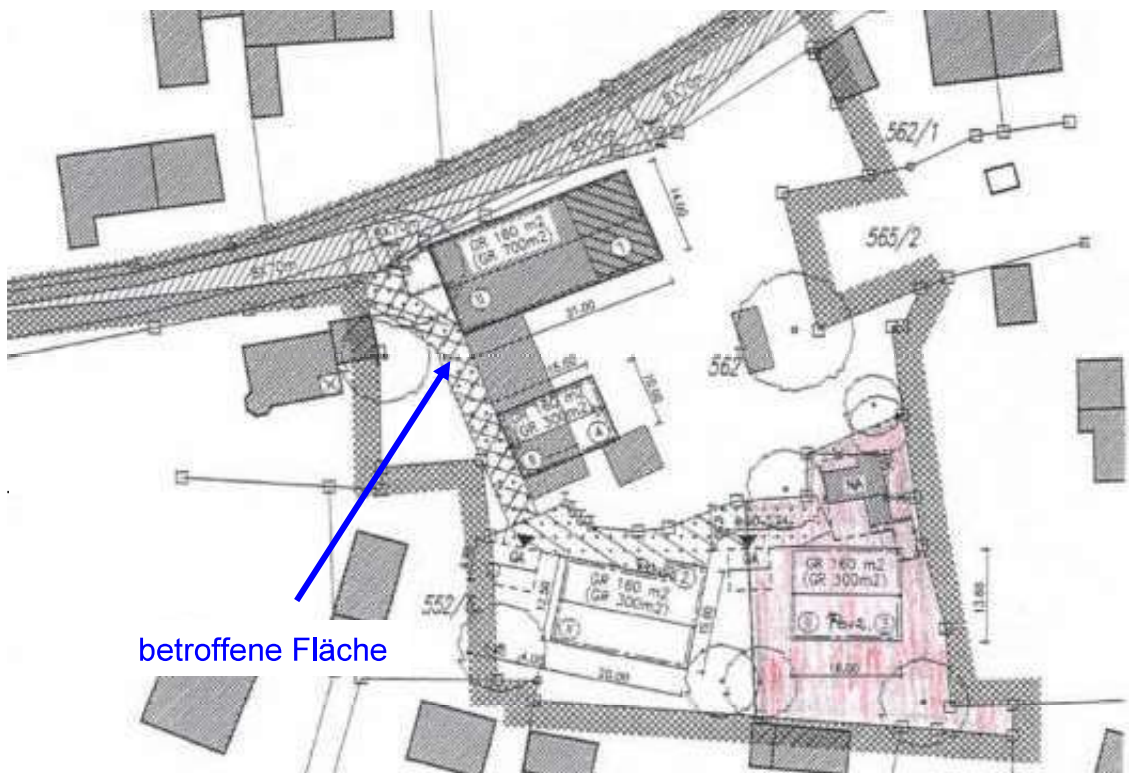
9 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wert-relevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 12 - Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Die Belastung lfd. Nr. 12 sichert die Erschließung der rückwärtigen Bebauung auf den Fremdgrundstücken Flste. 562/5, 562/3 und 562/4. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurden hierzu folgende Vereinbarungen getroffen:

4. Herr [REDACTED] als Eigentümer der Fl.Nr. 562 (neu) zu 3.461 qm bestellt hieran für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 562/3 zu 2.002 qm (vorerst er selbst) folgende Geh-, Fahrt- und Ver- und Entsorgungsleitungsrechte:
 - a) Der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 562/3 ist berechtigt, den geteerten Zufahrtsweg samt Einfahrtstor auf Fl.Nr. 562 (neu) zum Gehen und Fahren mit verkehrsüblichen Fahrzeugen aller Art für den Anliegerverkehr mitzubenutzen, um von Fl.Nr. 562/3 zur Wolfratshauser Straße und zurück zu gelangen. Die Ausübung des Geh- und Fahrtrechts ist auf die bestehende Zufahrt, die im als Lageplan 3 beigelegten Plan kreuzschraffiert und punktiert ist, beschränkt. Die Eigentümer der Fl.Nr. 562 (neu) und 562/3 haben die Kosten der Instandhaltung und Unterhaltung sowie Verkehrssicherung einschließlich Versicherung, Beleuchtung der Geh- und Fahrtrechtsfläche gemeinsam zu tragen und zwar der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 562 (neu) zu ein Viertel und der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 562/3 zu drei Viertel.
 - b) Ver- und Entsorgungsleitungsrechte:
Der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 562/3 ist berechtigt, auf Fl.Nr. 562 (neu) in der vom Geh- und Fahrtrecht betroffenen Fläche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art insbesondere für Abwasser, Wasser, Strom, Kommunikation einzulegen, zu benutzen und dauernd zu belassen. Kosten der Einlegung, Unterhaltung und Reparatur einschl. Wiederherstellung des befahrbaren Belages trägt der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 562/3.

- c) Die Rechte nach a) und b) stehen nach Teilung der Fl.Nr. 562/3 deren jeweiligen Eigentümern gemeinsam zu und die auf dieses Grundstück entfallenden Kosten sind von deren Eigentümern untereinander entsprechend der Anzahl der darauf errichteten Wohngebäude zu tragen, wobei bei Doppelhäusern jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude gilt und der sog. Troackasten in der Nordostecke unberücksichtigt bleibt, solange er nicht selbständig für Wohnzwecke genutzt wird. Nicht von allen Eigentümern gemeinsam mitbenutzte Teile von Ver- und Entsorgungsleitungen hat jedoch der jeweilige Nutzer allein zu tragen.



Planauszug Grundlagenurkunde

Die Belastung schränkt die Nutzung der betroffenen Fläche deutlich ein. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen und der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer den Grundstücksstreifen jedoch auch selbst nutzen kann, ist im vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 50% des Wertes der betroffenen Fläche angemessen (siehe auch Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage, Seite 2848).

Wertnachteil Belastung	m	m	m ²	€
belastete Fläche ca.	46,00	4,50	207,00	
	Faktor	€/m ²		
Wertnachteil	0,50	578,00	207,00	59.823,00
Wertnachteil rd.				60.000,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 12 eingetragene Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.04.2025** geschätzt mit gerundet

60.000,- €.

(i.W. sechzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 06.08.2025

Dr. Bernhard Thomée



Anlagen**Berechnungen****Hauptgebäude**

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller (geringfügig unterkellert)				
überschlägig ca.	4,00	4,00	1,00	16,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				16,00

Erdgeschoss

Wohntrakt	9,00	13,40	1,00	120,60
ehem. Wirtschaftstrakt (ausgeb.)	6,30	13,90	1,00	87,57
ehem. Wirtschaftstrakt	15,30	13,90	1,00	212,67
				<u>420,84</u>

Obergeschoss

Wohntrakt				120,60
ehem. Wirtschaftstrakt (ausgeb.)	12,60	13,90	1,00	175,14
ehem. Wirtschaftstrakt	9,00	13,90	1,00	125,10
				<u>420,84</u>

Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

Wohntrakt				120,60
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				962,28

Wohnfläche	BGF	Ausbaufaktor	m²
-------------------	------------	---------------------	-----------

überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren

Hauptgebäude*Hauptwohneinheit*

EG - Wohntrakt	120,60	0,725	87,44
OG - Wohntrakt	120,60	0,725	87,44
Wohnfläche Hauptgebäude			<u>174,87</u>
Wohnfläche Hauptgebäude rd.			175,00

(Wohnflächenfaktoren Altbauten mit Baujahr vor 1901)

Nutzfläche	BGF	Ausbaufaktor	m²
überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren			
Hauptgebäude			
<i>vor Ort ausgebauten Flächen - Wohnnutzung gem. B-Plan nicht zulässig</i>			
EG - ehem. Wirtschaftstrakt ca.	87,57	0,725	63,49
OG - ehem. Wirtschaftstrakt	175,14	0,725	126,98
EG Lager-, Werkstatt- und Technikflächen, OG Scheune			
EG - ehem. Wirtschaftstrakt	212,67	0,800	170,14
OG - ehem. Wirtschaftstrakt	125,10	0,900	112,59
Nutzfläche Hauptgebäude			473,19
Nutzfläche Hauptgebäude rd.			473,00

Anbau (Wirtschaftsgebäude)

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00
Erdgeschoss	25,60	9,00	1,00	230,40
Obergeschoss				230,40
	5,00	4,50	-1,00	-22,50
				207,90
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				438,30

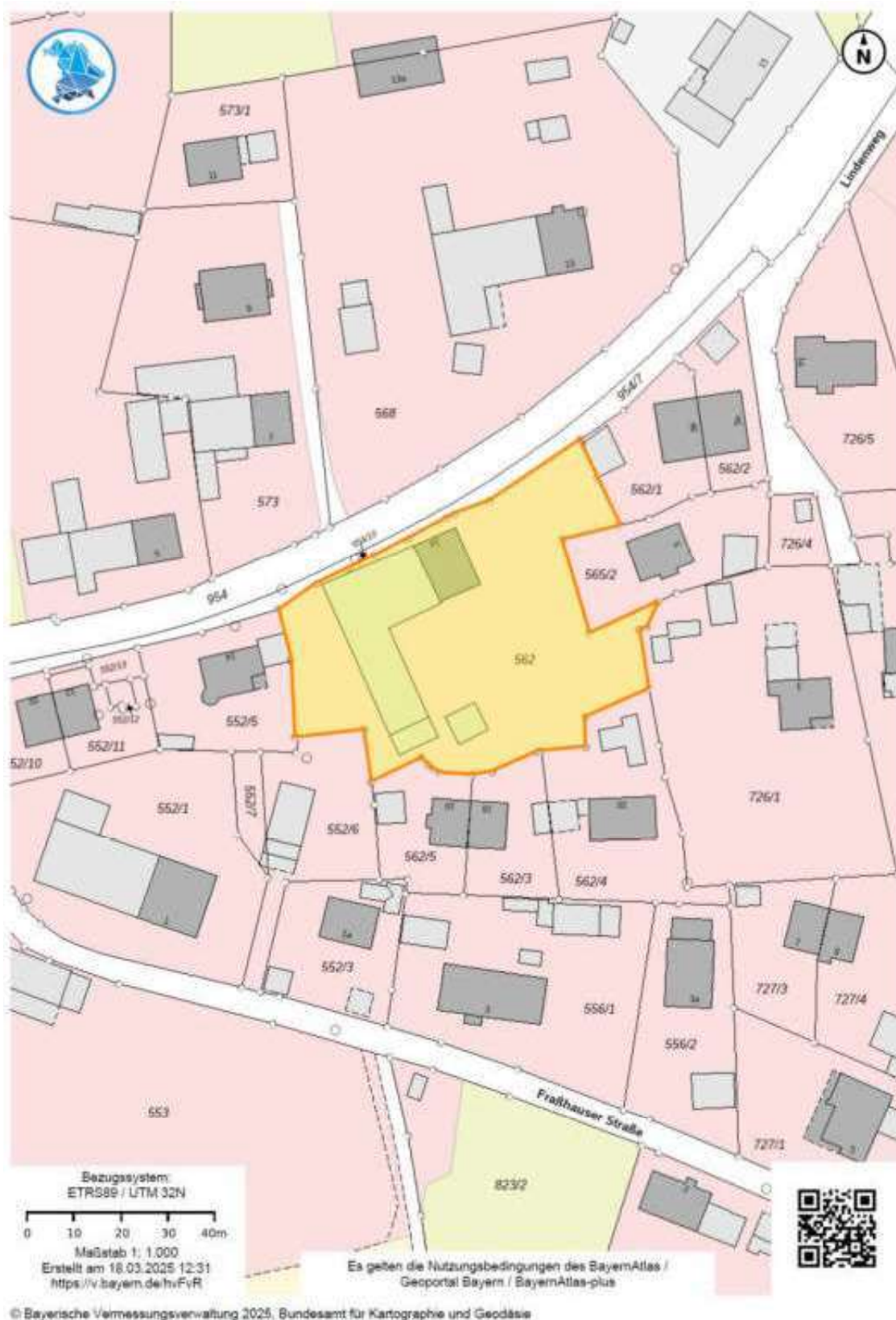
Nutzfläche	BGF	Ausbaufaktor	m²
überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren			
Lager- und Werkstattflächen, OG Scheune			
Erdgeschoss	230,40	0,800	184,32
Obergeschoss	207,90	0,900	187,11
Nutzfläche Anbau			371,43
Nutzfläche Anbau rd.			371,00

Nebengebäude 1 (Getreidekasten)

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00
Erdgeschoss	7,00	6,50	1,00	45,50
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				45,50

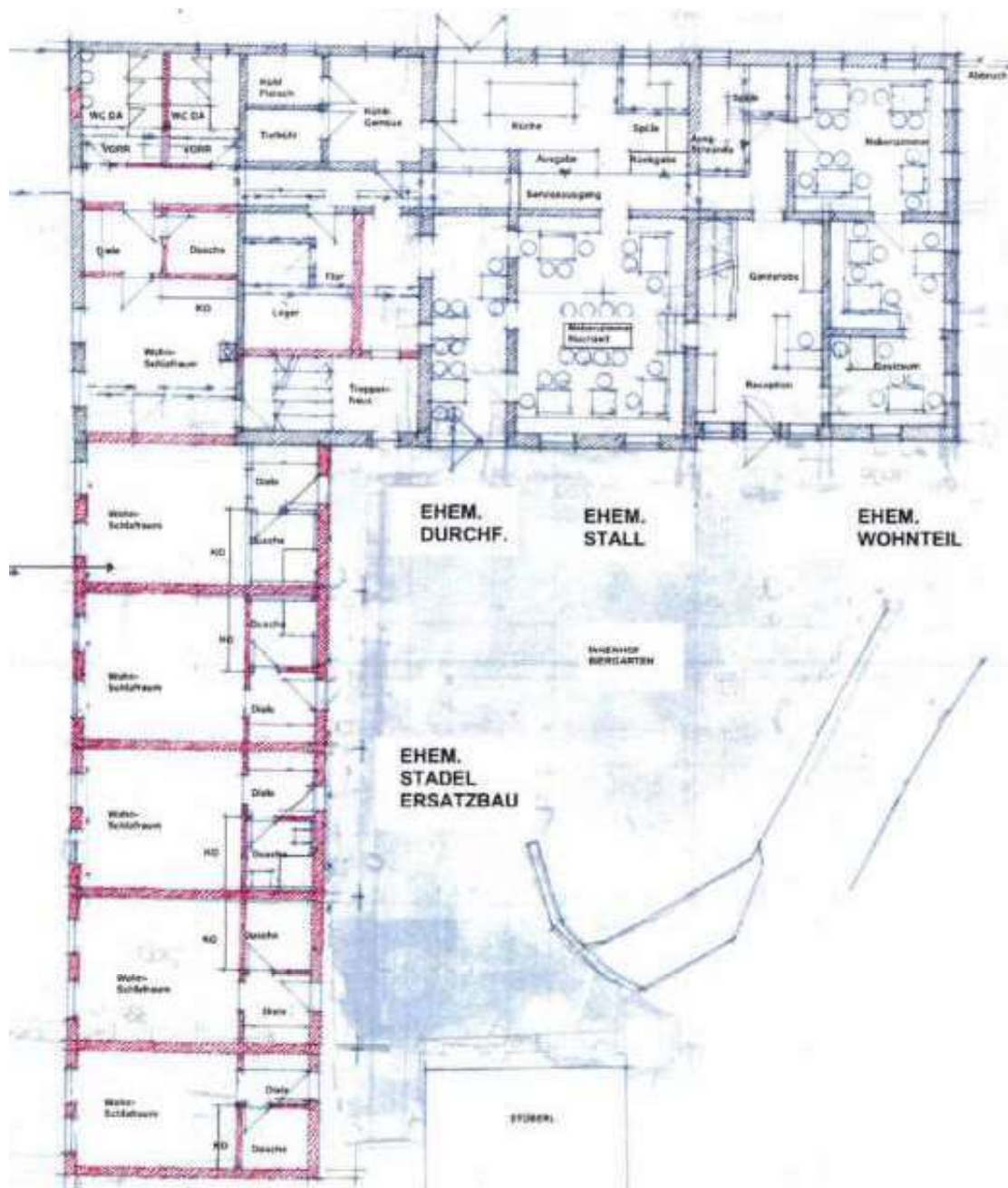
Nutzfläche	BGF	Ausbaufaktor	m²
überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren			
Erdgeschoss	45,50	0,800	36,40
Nutzfläche Nebengebäude			36,40
Nutzfläche Nebengebäude rd.			36,00

Lageplan (unmaßstäblich)



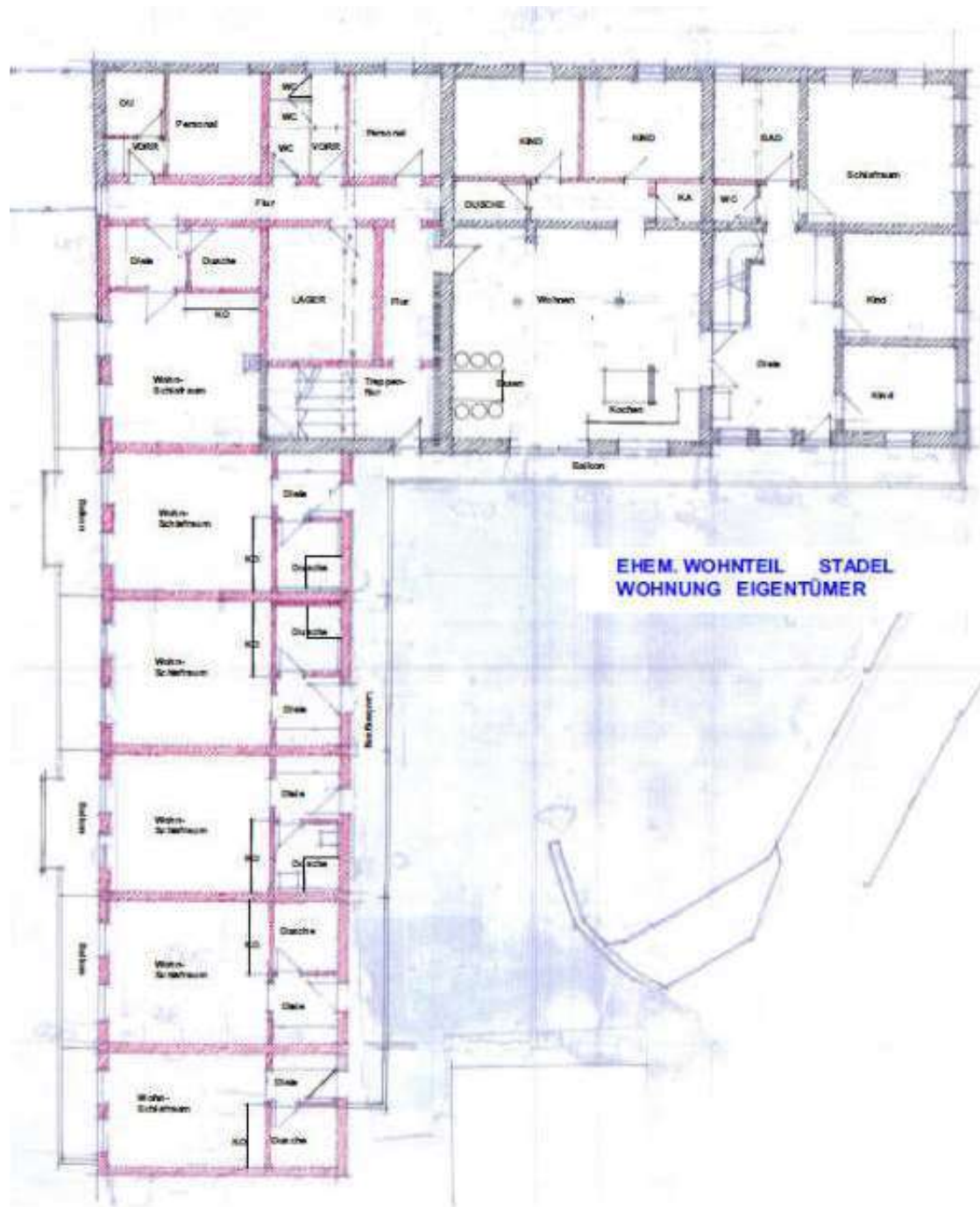
Grundrisse (unmaßstäblich)

Für das Anwesen liegen keine Eingabe- oder Bestandspläne vor. Vom Eigentümer wurden lediglich zwei Grundrisse mit „Umbauidee“ vorgelegt. Die dargestellten Grundrisslösungen entsprechen nicht dem Bestand und können entsprechend dem bestehenden Baurecht auch nicht realisiert werden.



Grundriss Erdgeschoss – Umbauidee, baurechtlich nicht realisierbar! Grundrisse vor Ort abweichend!

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



Grundriss Obergeschoss – Umbauidee, baurechtlich nicht realisierbar! Grundrisse vor Ort abweichend!