

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen und des Landkreises München sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen: **2 K 26/2022**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 mit ca. 48 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss Mitte rechts samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 7 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche im Erdgeschoss des Nebengebäudes
- b) ½ Anteil an Kfz-Duplexparker (4-Fachparker) Nr. 33, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links

im Anwesen Dompfaffenweg 32a in 82538 Geretsried, Grundstück, Fl.Nr. 236/8, Gemeinde Geretsried

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

02.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1033 vom 27. Februar 2023
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	13
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	15
2.3 Grundstück	17
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	19
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Bewertungsobjekte	22
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	22
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	24
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.9 Marktentwicklung	25
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	27
3.0 Bewertungskriterien	29
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	31
4.0 Vergleichswert	32
4.1 Bewertungsobjekt a)	32
4.2 Bewertungsobjekt b)	36
5.0 Verkehrswert	38

Anlagen:

Lage im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen
Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Baubeschreibung
Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Kfz-Duplexparken Nr. 33
Aufteilungsplan, Erdgeschoss mit Abstellraum Nr. 7
Aufteilungsplan, 1. Obergeschoss mit Appartement Nr. 7
Schnitt Tiefgarage
Fotos in Kopie vom 02.02.2023

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515 Wolfratshausen, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 mit ca. 48 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im 1. Obergeschoß Mitte rechts, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche/Flur, Duschbad sowie Südwestbalkon mit rd. 5 m² Grundfläche samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 7 mit ca. 4 m² Nutzungsfläche im Erdgeschoß des Nebengebäudes,
- b) ½ Anteil an Kfz-Duplexparker (4-Fachparker) Nr. 33, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links,

laut Aufteilungsplan, im Anwesen Dompfaffenweg 32a in 82538 Geretsried, Grundstück Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 2 K 26/2022, gemäß Anordnungsbeschluss vom 22.11.2022.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche

Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 22.11.2022, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Geretsried, Blatt 8214 (Wohnungsgrundbuch), vom 22.11.2022, in Kopie
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Geretsried, Blatt 8240 (Teileigentumsgrundbuch), vom 22.11.2022, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 2176 vom 22.11.1994, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Aufteilungsplan 22-686-127/94 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1994 mit Grundrissen Tiefgarage, Erd- und 1. Obergeschoß sowie Tiefgarage Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem 1. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2478 vom 29.12.1994, als PDF-Datei
- Auszug aus dem 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1745 vom 17.09.1998, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid Az. BA 1994/0504 vom 20.07.1994 mit Wohnflächenberechnung vom 22.03.1994, als PDF-Datei
- Prospektbaubeschreibung vom 01.09.1994, in Kopie
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 10.07.2019, als PDF-Datei
- Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 24.03.2020, als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 01.12.2018 bis 31.12.2022, als PDF-Datei
- Auflistung der durchgeführten/anstehenden Instandhaltungsmaßnamen (Stand: 31.12.2021), als PDF-Datei
- Einzel-Jahresabrechnungen 2021 für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 für Appartement Nr. 7 und Duplexparker Nr. 33 vom 23.09.2022, als PDF-Datei
- Einzel-Wirtschaftspläne 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 7 und Duplexparker Nr. 33 vom 19.12.2022, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Stadt Geretsried, Bauamt, vom 19.12.2022
- Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.02.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 09.01.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005

- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 02.02.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte die Eigentümerin, Frau *.*.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 2176 vom 22.11.1994,
- der Aufteilungsplan 22-686-127/94 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1994 mit Grundrissen Tiefgarage, Erd- und 1. Obergeschoss sowie Tiefgarage Schnitt,
- der 1. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2478 vom 29.12.1994,
- der 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1745 vom 17.09.1998,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 10.07.2019,
- der Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 24.03.2020,
- die Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 01.12.2018 bis 31.12.2022,
- die Auflistung der durchgeführten/anstehenden Instandhaltungsmaßnamen (Stand: 31.12.2021),

- die Einzel-Jahresabrechnungen 2021 für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 für Appartement Nr. 7 und Duplexparker Nr. 33 vom 23.09.2022 sowie
- die Einzel-Wirtschaftspläne 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 7 und Duplexparker Nr. 33 vom 19.12.2022

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegebenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des

vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und

zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc.

durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Stadt Geretsried mit einer Fläche von rd. 25 km² und rd. 25.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) liegt (Luftlinie) ca. 31 km südwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) zwischen der Isar mit ihrem ausgedehnten Naturschutzgebiet im Osten sowie der Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) im Westen und gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen sind neben Geretsried die Städte Bad Tölz und Penzberg, (Luftlinie) jeweils ca. 12 km südöstlich bzw. 15 km südwestlich, sowie Wolfratshausen ca. 6 km nordwestlich entfernt (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Der prosperierende Wirtschaftsstandort Geretsried, bestehend aus den Stadtteilen Gartenberg mit dem Gewerbegebiet Nord, Gelting mit dem gleichnamigen Gewerbegebiet, Geretsried mit dem Gewerbegebiet Süd, Stein sowie den kleineren Ansiedlungen Buchberg, Ziegelei und Schwaigwall, gilt als durchschnittliche bis gute Wohnlage mit hohem Freizeitwert und guter überregionaler Anbindung für den Individualverkehr, insbesondere an die Städte München und Penzberg.

Die Anbindung Geretsrieds an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt vorwiegend nach Norden und Süden durch die – auch als Zubringer zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) dienende – Bundesstraße 11 sowie durch das Stadtgebiet von Ost nach West durchquerende Staatsstraße 2369 (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Geretsried als Demografietyp 5 („Moderat wachsende Städte/Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2015 bis 2020 betrug in der Stadt Geretsried rd. +4% und im gesamten Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen Dompfaffenweg 32a ist im Osten des Stadtteils Gartenberg-Süd in einem Mischgebiet im Geviert Sperlingstraße im Norden, Isardamm im Osten, Rübezahlstraße im Süden sowie Böhmerwaldstraße im Westen, im Straßenumgriff Taubengweg im Nordosten, Alpenstraße im Osten, Rübezahlstraße im Süden sowie Dompfaffenweg im Westen, unmittelbar östlich des Dompfaffenwegs gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Beim Dompfaffenweg handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum frequentierte Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dient (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den relativ zentralen und relativ ruhigen Wohnlagen mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in Geretsried.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter verschiedenen Dachformen in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Gartenbergs „Neue Mitte“ (Karl-Lederer-Platz) im Südwesten beträgt (Luftlinie) rd. 0,7 km, zur Alpenstraße im Osten rd. 0,1 km, zur Tattenkofener Straße (St 2369) im Süden rd. 1,7 km, zur Böhmerwald-, Egerland- bzw. Bundesstraße 11, alle im Westen, rd. 0,3 km, 0,8 km bzw. 1,0 km, zur Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Wolfratshausen im Nordwesten rd. 6,5 km und zum nächstgelegenen S-Bahnhof Wolfratshausen, ebenfalls im Nordwesten, rd. 5,5 km.

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich des Johannisplatzes (Luftlinie) rd. 0,2 km nordwestlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich unter anderem auf die Böhmerwaldstraße im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu nennen die Stadtbuslinie 310 (Steiner Ring Süd – Erikaweg) mit Haltestelle Alpenstraße, (Luftlinie) rd. 0,2 km südöstlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahnlinie S7 (Wolfratshausen – Kreuzstraße) mit Haltestelle Wolfratshausen, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 43 min, zur Verfügung.

Hier ist anzumerken, dass Ende 2011 das Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der S-Bahnstrecke von Wolfratshausen nach Geretsried eingeleitet und 2015 eröffnet wurde. Ausgehend vom Bahnhof Wolfratshausen soll die Strecke nach Geretsried in Richtung Süden auf der ehemaligen Regionalbahntrasse durch das Gewerbegebiet Wolfratshausen zum Haltepunkt Geling und weiter entlang der Bundesstraße 11 zum Haltepunkt Geretsried Mitte auf der „Böhmwiese“ führen. Der weitere Streckenverlauf ist entlang des „Schwaigwaller Hangs“ zum Haltepunkt Süd zwischen der Jeschkenstraße und dem Stadtteil Stein geplant. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind Umplanungen im Bereich des Bahnhofs Wolfratshausen notwendig, welche derzeit ausgeführt werden. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2023 zu rechnen, sodass nach einer Bauzeit von ca. 5 Jahren eine Inbetriebnahme frühestens 2028 möglich ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Gewerbegebiet Nord, (Luftlinie) rd. 0,3 km nördlich sowie im Stadtteilzentrum „Neue Mitte“ in noch fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf das (Luftlinie) rd. 0,2 km östlich befindliche Naturschutzgebiet mit den Isarauen, den rd. 3,9 km ebenfalls östlich gelegenen Harmatinger Weiher, den rd. 4,4 km südlich entfernten Bibisee, den Freizeitpark „Märchenwald im Isartal“ rd. 4,6 km nordwestlich, den rd. 11 km

westlich gelegenen Starnberger See sowie auf die umliegenden Waldgebiete mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 22.11.2022 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Bestandsverzeichnis:

		Amtsgericht Wolfratshausen Grundbuch von Geretsried		Band 248 Blatt 8214	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	3	ha	a	m ²
1	-	9/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 236/8	Dompfaffenweg 32; Gebäude- und Freifläche		51	53	
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Ab- stellraum im Aufteilungsplan je mit Nr. 7 bezeich- net; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 248 Bl. 8208 bis Bd. 249 Bl. 8255); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 22.11.1994 Notar Dr. ██████████, URNr. 2176 Bezug genommen; übertragen aus Bd. 228 Bl. 7541; eingetragen am 06.12.1994. Die Teilungserklärung ist dahingehend geändert, daß der Duplextiefgarage Nr. 48 ein Sondernutzungsrecht zugewiesen ist; gem. Bew. vom 29.12.1994 Notar Dr. ██████████, URNr. 2478; eingetragen am 03.01.1995.					
2 zu 1	1	Grundstücksbeze- ichnung nach Abschreibung von Teil- fläche nach Bl. 7434 und Bl. 9466 lt. VN 2131 nun: 236/8	Dompfaffenweg 32 und 32a; Gebäude-		28	52	

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Geretsried	Blatt 8214	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha
		a/b	c		
1	2		3		4
			und Freifläche die Teilungserklärung ist geändert bzgl. der Miteigentumsanteile, der Sondernutzungsrechte, der Kosten- und Lastentragung und der Gebrauchsregelung; der hier vorgetragene Raumeinheit ist nunmehr ein Miteigentumsanteil von 27,12/1000 am vorgenannten Grundstück zugeordnet; gem. Bew. vom 17.9.1998 Notar [REDACTED], URNr. 1745; eingetragen am 03.03.1999		

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1, 2 gelöscht

Lfd. Nr. 3 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Wolfratshausen Grundbuch von Geretsried		Band 248 Blatt 8214	Einlegebogen Zweite Abteilung 1
Lfd. Nr. der Einträge- nungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	An Flst. 236/8: Frischwasserversorgungsanlagenrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 263/2; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 2, 3, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.	
2	1	An Flst. 236/8: Abwasseranlagenrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 181/1; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 1, 3, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.	
3	1	An Flst. 236/8: Betriebsfernsprechanlagenrecht; für Bayerische Landesanstalt für Aufbaufinanzierung, München; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 1, 2, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.	
4	1	An Flst. 236/8: Stromversorgungsanlagenrecht; für Isar-Amperwerke AG, München; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit 1, 2, 3; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.	
5	1	An Flst. 236/8: Erdgasleitungsgerecht; für Erdgas Südbayern GmbH (ESB), München; gem. Bew. vom 16.09.1994; eingetragen am 20.09.1994; übertragen am 06.12.1994.	
Lfd. Nr. 6		gelöscht	

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Geretsried	Blatt 8214	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Einfra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
7	1,2	Am ganzen Grundstück Flst. 236/8: Zufahrtsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze auf Flst. 236/8 Nr. a) 37, b) 38, c) 39, d) 40, e) 41, f) 42, g) 43, h) 44, i) 45, j) 46, k) 47 und l) 48; gem. Bew. vom 17.9.1998 Notar Huber, URNr. 1745; im Gleichrang untereinander; <u>Rang vor Abt. III/5</u> ; eingetragen am 03.03.1999.			
8	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 26/22); eingetragen am 02.11.2022. [REDACTED]			

2.2.2 Bewertungsobjekt b)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Geretsried	Band 348 Blatt 8240	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage a/b	ha	a	m ²
1	-	4/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück <u>236/8</u>	Dompfaffenweg 32; Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an Duplextiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 248 Bl. 8208 bis Bd. 249 Bl. 8255); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumserichte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 22.11.1994 Notar Dr. [REDACTED], URNr. 2176 Bezug genommen; übertragen aus Bd. 228 Bl. 7541; eingetragen am 06.12.1994. Die Teilungserklärung ist dahingehend geändert, daß der Duplextiefgarage Nr. 48 ein Sondernutzungsrecht zugewiesen ist; gem. Bew. vom 29.12.1994 Notar Dr. [REDACTED], URNr. 2478; eingetragen am 03.01.1995.	51	53	
2 zu 1	1	Grundstücksbezeichnung nach Abschreibung von Teilfläche nach Bl. 7434 und Bl. 9466 lt. VN 2131 nun: 236/8	Dompfaffenweg 32 und 32a; Gebäude-	28	52	

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Geretsried	Blatt 8240	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	2	3		4		
		und Freifläche die Teilungserklärung ist geändert bzgl. der Miteigentumsanteile, der Sondernutzungsrechte, der Kosten- und Lastentragung und der Gebrauchsregelung; gem. Bew. vom 17.9.1998 Notar █, URNr. 1745; eingetragen am 03.03.1999				

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5 Anstelle von 2a:
anonymisiert
- zu ½ -Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Wolfratshausen Grundbuch von Geretsried		Band 248 Blatt 8240	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	An Flst. 236/8: Frischwasserversorgungsanlagenrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 263/2; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 2, 3, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.			
2	1	An Flst. 236/8: Abwasseranlagenrecht; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 181/1; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 1, 3, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.			
3	1	An Flst. 236/8: Betriebsfernsprechanlagenrecht; für Bayerische Landesanstalt für Aufbaufinanzierung, München; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit Nr. 1, 2, 4; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.			
4	1	An Flst. 236/8: Stromversorgungsanlagenrecht; für Isar-Amperwerke AG, München; gem. Bew. vom 12.1.1962/21.11.1963; Gleichrang mit 1, 2, 3; eingetragen am 18.12.1963; übertragen am 06.12.1994.			
5	1	An Flst. 236/8: Erdgasleitungsrecht; für Erdgas Südbayern GmbH (ESB), München; gem. Bew. vom 16.09.1994; eingetragen am 20.09.1994; übertragen am 06.12.1994.			

Lfd. Nrn. 6, 7 gelöscht

Amtsgericht Wolfratshausen
Grundbuch von Geretsried

Band 248 Blatt 8240

Zweite Abteilung

Eingelagert
2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
		1	2	3
8	1,2	Am ganzen Grundstück Flst. 236/8; Zufahrtsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze auf Flst. 236/8 Nr. a) 37, b) 38, c) 39, d) 40, e) 41, f) 42, g) 43, h) 44, i) 45, j) 46, k) 47 und l) 48; gem. Bew. vom 17.9.1998 Notar [REDACTED], URNr. 1745; im Gleichrang untereinander; Rang vor Abt. III/5, 6; eingetra- gen am 03.03.1999.		
Lfd. Nrn. 9 – 11	gelöscht	12	1,2	Lastend am Anteil Abt. I/5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 26/22); eingetragen am 02.11.2022.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried, mit einem Ausmaß von 2.852 m² hat annähernd bogenförmige Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 38 m x 75 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront beträgt am Dompfaffenweg im Westen rd. 48 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend mit einem ca. 1,0 m hohen Maschendrahtzaun sowie zudem mit vereinzelt Buschwerk eingefriedet, wobei entlang des Dompfaffenwegs keine Einfriedung vorhanden ist (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Wege und Zufahrtsflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen gepflastert; Bodenentwässerung ist vorhanden.

Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, weitgehend begrünt; einzelne Laubbäume sind gepflanzt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachterumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried, ist über den Dompfaffenweg von Westen erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beim Dompfaffenweg mit einer Breite von ca. 6 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine kaum frequentierte, asphaltierte Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die die Sperlingstraße im Norden mit dem Rotkehlchenweg/der Böhmerwaldstraße im Westen verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient. Gehwege sind nicht angelegt; Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind lediglich sehr eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Stellplätze auf öffentlichen Grund reichen kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das Anwesen Dompfaffenweg 32a gehört, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindesatzungen, wie z. B. die Abstandsflächen-, Freiflächengestaltungs-, Spielplatz- sowie die Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie einem Nebengebäude bebaut.

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried, ca. 1996 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit zwei vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern (Hs.Nrn. 32, 32a) mit jeweils Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie einem ebenfalls vollunterkellerten Nebengebäude, in dem sich die Abstellräume der Wohnungen im Gebäude Hs.Nr. 32a sowie Gemeinschaftsräume befinden, unter Flachdach, bebaut.

Während die beiden Wohngebäude jeweils parallel zum Dompfaffenweg, im Mittel ca. 5 m von diesem zurückversetzt aufstehend sind, wurde das Nebengebäude an der Nordostecke des Grundstücks errichtet (s. Lageplan bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1994 befinden sich in dem Anwesen insgesamt 24 Wohneinheiten nebst dazugehörigen Stellplätzen in der Tiefgarage.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigelegte Projektbaubeschreibung vom 01.09.1994 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Laut Aufteilungsplan befinden sich in der Tiefgarage ein Wasch-/Trockenraum sowie im Keller und Erdgeschoss des Nebengebäudes jeweils ein Fahrradabstellraum (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage* bzw. *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Energetik:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 10.07.2019 beträgt der Energieverbrauchskennwert für das Anwesen, inklusive dem Energieverbrauch für Warmwasser, rd. 116 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen; unter anderem wurden durchgeführt:

- 2013/15 Erneuerung des Fassadenanstrichs sowie der Holzbauteile
- 2016 Erneuerung der Steuerung des Tiefgaragenlifts
- 2017 Erneuerung der Heizungsanlage

Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2021 vom 23.09.2022 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 für

Häuser rd.	8.900 €
Hs.Nr. 32 rd.	30.100 €
Hs.Nr. 32a rd.	27.700 €
Tiefgarage rd.	6.500 €
Tiefgarage Rampe rd.	3.500 €
Tiefgarage Aufzug rd.	<u>25.200 €</u>
gesamt rd.	102.000 €

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Mikrolage:

Das gegenständliche 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Obergeschoss Mitte rechts des Gebäudes Hs.Nr. 32a und ist sowohl nach Nordosten als auch nach Südwesten gerichtet (s. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Nordosten über einen eine Stufe über Geländeniveau liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe ohne Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan 22-686-127/94 mit Genehmigungsvermerk vom 27.10.1994 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 48 m² wie folgt:

Wohnen/Schlafen/Kochen	ca.	42,38 m ²
Duschbad	ca.	<u>4,19 m²</u>
	ca.	46,57 m ²
Putzabzug	ca.	-3% <u>-1,40 m²</u>
	ca.	45,17 m ²
Südwestbalkon zu 1/2	ca.	5,27 m ² x 0,50 <u>2,64 m²</u>
	ca.	47,81 m ²
Gesamt	rd.	<u>48,00 m²</u>

Anmerkung:

Dabei wurde der Südwestbalkon entsprechend seinem Wohnwert mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss des gegenständlichen Appartements Nr. 7 stellenweise von der Darstellung im Aufteilungsplan 22-686-127/94 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1994 abweicht und sich wie folgt beschreibt:

Eingang vom Treppenhaus in einen Flur mit integrierter Küchenzeile (mit Fenster) und weiter nach Südwesten in das Wohn-/Esszimmer mit Austritt zum Südwestbalcon. Vom Wohn-/Esszimmer nach Westen gelangt man in das Bad/WC (ohne Fenster) und nach Nordosten in das Schlafzimmer (s. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Insbesondere wird auf die Prospektbaubeschreibung vom 01.09.1994 verwiesen.

Wohnungstüre:	Lackierte Metallzarge mit lackiertem Holztürblatt mit Leichtmetallbeschlag mit Profilzylinder
Innentüren:	Lackierte Metallzargen mit lackierten Holztürblättern, teils mit Glasfüllung, mit Edelstahlbeschlägen
Fenster:	Lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung, manuell bedienbaren PVC-Rolläden, Dreh-/Kippbeschlägen, Holzfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Böden:	Laminat
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Küche (mit Fenster): Boden: keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 20/20 cm); Wände: keramischer Fliesenspiegel (weiß, ca. 15/15 cm); übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich Duschbad (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (weiß, ca. 20/20 cm); Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest (analog); übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Duschtasse, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter, Waschmaschinenanschluss
Warmwasser/Heizung:	Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Modernisierungsjahr vorhanden; Türsprechsanlage mit elektrischem Türöffner

Abstellraum Nr. 7:

Mit zum Sondereigentum gehört der im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindliche Abstellraum Nr. 7 mit rd. 4 m² Nutzungsfläche (s. Aufteilungsplan *Erdgeschoss i. d. Anlage*).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Das gegenständliche 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 wurde nach Angabe zuletzt ca. 2007 renoviert (Bodenbeläge, Schönheitsreparaturen) und verfügt über eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren erkennbar. Der Kitt der Fensterelemente im Wohn-/Esszimmer war teils brüchig und lose, sodass sich im Scheibenzwischenraum eines Elements Kondenswasser gebildet hat. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Lackierarbeiten), die Erneuerung des Laminatbodens sowie der Austausch der „blinden“ Fensterverglasung vorzunehmen.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Die Tiefgaragenein-/ausfahrt befindet sich zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 32, 32a und erfolgt vom Dompfaffenweg von Nordwesten über einen funkgesteuerten Tiefgaragenlift mit Schüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist der Zugang in die Tiefgarage über verschiedene Außentreppen möglich; ein direkter Zugang von den jeweiligen Treppenhäusern der Gebäude ist nicht gegeben (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage i. d. Anlage*).

Anmerkung:

Eine weitere Tiefgaragenein-/ausfahrt befindet sich an der Ostseite des Grundstücks (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage). Laut 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1745 vom 17.09.1998 steht die Nutzung dieser Ein- und Ausfahrt jedoch ausschließlich den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze Nrn. 37 – 48 zu.

Mikrolage:

Bei dem gegenständlichen Duplexparker Nr. 33 handelt es sich um einen 4-Fachparker, der sich an der Nordseite der Garage befindet. Nach Angabe der Eigentümerin ist mit dem ½ Miteigentumsanteil am Duplexparker Nr. 33 das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links verbunden, in der Tiefgarage mit „17“ gekennzeichnet (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Unterhaltungszustand:

Obwohl die Steuerung des Tiefgaragenlifts 2016 erneuert wurde, kommt es nach Angabe der Eigentümerin immer wieder zu Störungen und Ausfällen. Die Stellplatzfläche des gegenständlichen Duplexparkers Nr. 33 oben links wurde vor ca. zwei Jahren erneuert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümerin selbst genutzt.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2023 vom 19.12.2022 zum Stichtag für

Bewertungsobjekt a)	189 €
(dies entspricht (189 € / ca. 48 m ² Wohnfläche) rd. 3,94 €/m ²)	
Bewertungsobjekt b)	62 €

2.9 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt im Dezember 2020 veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr [2020] im Wesentlichen auf die Städte Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen sowie auf die Gemeinden Benediktbeuren,

Icking, Lenggries und Münsing. Dabei war ein leichter Anstieg der Vertragszahlen um +4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu beobachten. Im Betrachtungszeitraum wurden das Geldumsatzvolumen in Höhe von rd. 579 Millionen Euro mit rd. +4% und ein Flächenumsatzplus in Höhe von rd. 23% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festgestellt.

Auf dem Teilmarkt der **Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekte** (z. B. Büros, Läden oder Tiefgaragenstellplätze) ist die Anzahl der Verkäufe (Erst- und Wiederverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr 2019 nahezu konstant geblieben. Bei nahezu gleichbleibendem Verkauf an Wohnfläche ist ein Anstieg des Geldumsatzes um +17% zu beobachten.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen

Der Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen

zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In einer Pressemitteilung teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern seit Januar 2022 bis September 2022 um ca. 19% zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine relativ zentrale, dennoch relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Stadtteil Gartenberg-Süd mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die umliegenden Nachbargemeinden handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Das ca. Mitte der 1990er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Das gegenständliche 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte rechts des Gebäudes Hs.Nr. 32a und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit großzügigem, hellen Wohn-/Essbereich und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung nach Südwesten, das Vorhandensein des Südwestbalkons mit rd. 5 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung ein Kfz-Stellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Appartements ist für einen 1- bis 2-Personenhaushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Wohnung verfügt über eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Lackierarbeiten) sowie der Austausch des Laminatbodens und der „blinden“ Fensterverglasung im Wohnzimmer vorzunehmen.

Generell nachteilig wird die Erschließung der Tiefgarage über einen noch dazu störanfälligen Tiefgaragenlift beurteilt. Entsprechend hoch ist das für den gegenständlichen Kfz-Stellplatz Nr. 33 zu entrichtende monatliche Hausgeld. Die Erreichbarkeit des Duplexparkers Nr. 33 (oben links) (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Nach Angabe wurde die Stellplatzfläche vor ca. zwei Jahren erneuert. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

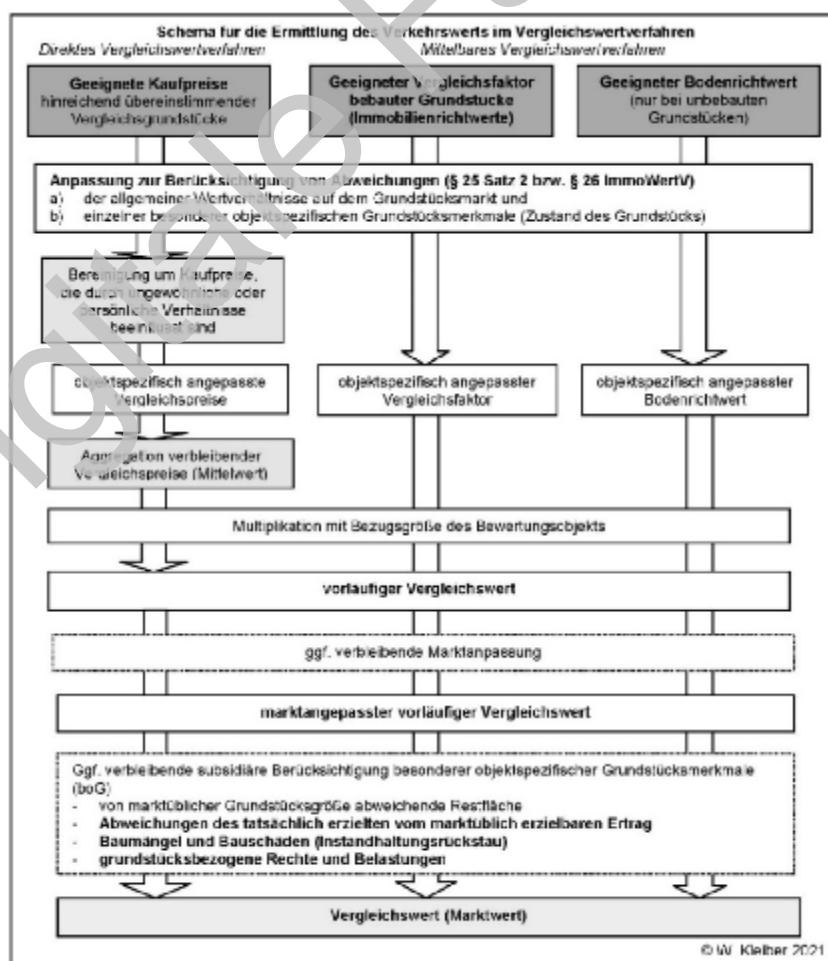
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmärkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen ($\text{€}/\text{m}^2$ Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandhaltungsstaus bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

02.02.2023

Grundstück:

Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried:

2.852 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:

ca. 1996

Alter des Gebäudes zum Stichtag:

2023 - 1996 ca. 27 Jahre

Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):

ca. 80 Jahre

Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)
zum Stichtag aufgrund des optischen Gesamteindrucks:

rd. 50 Jahre

a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7:

Miteigentumsanteil am Grundstück

gemäß Grundbuchauszug vom 22.11.2022:
(2.852 m² / 1.000 x 27,12)

27,12/1.000 77,35 m²

Stockwerkslage:

1. OG

Ausrichtung:

Südwest

Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:

ca. 48,00 m²

Abstellraum Nr. 7, Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:

ca. 4,00 m²

b) Kfz-DuplexparkNr. 33:

Miteigentumsanteil am Grundstück

gemäß Grundbuchauszug vom 22.11.2022:
(2.852 m² / 1.000 x 4,00 x 0,5)

1/2 Anteil an 4/1.000 5,70 m²

Sondernutzungsrechte:

Stellplatz oben links

4.0 Vergleichswert

4.1 Bewertungsobjekt a)

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich von Geretsried ermittelt. Die Kaufpreisspanne der 78 ausgewerteten Verkäufe für wiederverkaufte Wohnungen (alle Lagen, Baujahrsgruppen, Ausstattungen, Größen) betrug 2.730 €/m² bis 9.930 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2021“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Etage	ver- mietet	Kaufpreis	+/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger	
									*Summe Zu-/Ab- schlag	Vergleichswert
1	Feb 20	46 m ²	1994	mittel	1 .OG	nein	3.163 €/m ²	29%	4.080 €/m ²	
2	Jun 20	54 m ²	1994	mittel	1 .OG	ja	3.981 €/m ²	32%	5.255 €/m ²	
3	Aug 20	50 m ²	1995	mittel	1 .OG	ja	4.340 €/m ²	31%	5.685 €/m ²	
4	Feb 21	41 m ²	1992	mittel	2 .OG	nein	4.024 €/m ²	23%	4.950 €/m ²	
5	Apr 21	50 m ²	1996	mittel	2 .OG	ja	3.220 €/m ²	26%	4.057 €/m ²	
6	Sep 21	50 m ²	1996	gut	1 .OG	nein	5.048 €/m ²	7%	5.401 €/m ²	
7	Okt 21	36 m ²	1996	gut	1 .OG	ja	5.972 €/m ²	11%	6.629 €/m ²	
8	Okt 21	47 m ²	1996	gut	1 .OG	ja	5.489 €/m ²	11%	6.093 €/m ²	
9	Okt 21	28 m ²	1991	mittel	2 .OG	ja	5.321 €/m ²	16%	6.172 €/m ²	
10	Okt 21	59 m ²	1991	mittel	OG	nein	6.356 €/m ²	6%	6.737 €/m ²	
11	Okt 21	53 m ²	1996	gut	1 .OG	ja	4.817 €/m ²	11%	5.347 €/m ²	
12	Dez 21	42 m ²	1998	mittel	3 .OG	nein	6.667 €/m ²	15%	7.667 €/m ²	
13	Jan 22	43 m ²	1994	mittel	2 .OG	nein	4.907 €/m ²	14%	5.594 €/m ²	
14	Jan 22	50 m ²	1996	mittel	1 .OG	nein	5.100 €/m ²	14%	5.814 €/m ²	

Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel, 14.800 €/m²

5.680 €/m²

Kaufpreisspanne:	min.	rd. 3.160 €/m ²	4.060 €/m ²
	max.	rd. 6.670 €/m ²	7.670 €/m ²
Medianwert:		rd. 4.980 €/m ²	5.640 €/m ²
Standardabweichung:		rd. 1.065 €/m ²	981 €/m ²
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis:		rd. 21,78%	17,27%
Mittelwert Wohnfläche:		rd. 46 m ²	16,16%
Mittelwert Baujahr:		rd. 1995	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Wertefluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Geretsried, teils im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich große, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich große, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 7) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 8) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich große, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 9) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 10) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 11) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwas größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 12) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

- zu 13) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 14) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immisionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 4.060 € bis 7.670 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 5.680 €/m² mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 17%, der Medianwert liegt bei rd. 5.640 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. **5.640 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

$$1,5\text{-Zimmer-Appartement Nr. 7: } 48 \text{ m}^2 \times 5.640 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 270.720 \text{ €}$$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Reparatur-/Unter-				
haltungsstau, frei geschätzt, ca.:	0% x	270.720 €	= rd.	0 €
(dies entspricht je m ² Wohnfläche, ca. 0 €/m ²)				
				270.720 €

Vorläufiger Vergleichswert:

gerundet **271.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 5.646 €/m²

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen durchschnittliche Kaufpreise für Garagen- und Stellplätze im gesamten Landkreis ermittelt. Die Preisspanne für Kfz-Stellplätze in Doppelparkern (Wiederverkäufe) betrug rd. 4.000 € bis 20.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Nr.	Datum	Art	Bau-jahr	Wohn-lage	ver-mietet	Kaufpreis	markt-/objekt-spezifisch	
							*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Aug 21	DU	1996	gut	nein	9.900 €	1%	10.000 €
2	Aug 21	DU	1996	gut	nein	14.900 €	1%	15.000 €
3	Okt 21	DU	1996	gut	ja	12.900 €	5%	13.500 €
4	Okt 21	DU	1996	gut	ja	12.900 €	5%	13.500 €
5	Okt 21	DU	1996	gut	ja	12.000 €	5%	12.600 €
6	Okt 21	DU	1996	gut	ja	14.900 €	5%	15.600 €
7	Nov 21	DU	1996	gut	ja	12.000 €	5%	12.600 €
8	Dez 21	DU	1996	gut	ja	9.900 €	5%	10.400 €
Arithmetisches Mittel rd.:						12.400 €		12.900 €
Kaufpreisspanne:						min. rd.	9.900 €	10.000 €
						max. rd.	14.900 €	15.600 €
Medianwert:						rd.	12.500 €	13.100 €
Standardabweichung:						rd.	1.920 €	2.000 €
						rd.	15,48%	15,50%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':						rd.		4,03%
Mittelwert Baujahr:						rd.	1996	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.

Legende: DU = Duplexparker

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Geretsried, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 6) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 7) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 8) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) in einer Spanne zwischen rd. 10.000 € bis 15.600 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 12.900 € je Stellplatz mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 16%, der Medianwert liegt bei rd. 13.100 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert des gegenständlichen Duplexparkers Nr. 33, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum mit rd. **13.000 €** begutachtet.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Dompaffenweg 32a in 82538 Geretsried wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|--|-----------|
| a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 rd. | 271.000 € |
| b) ½ Anteil an Kfz-Duplexparker (4-Fachparker) Nr. 33,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links | 13.000 € |

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Dompaffenweg 32a in 82538 Geretsried, Grundstück, Fl.Nr. 236/8, Gemarkung Geretsried, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 auf (gerundet)

- | | |
|--|--|
| a) 1,5-Zimmer-Appartement Nr. 7 mit ca. 48 m ² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
Mitte rechts, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche/Flur,
Bad/WC sowie Südwestbalkon mit rd. 5 m ² Grundfläche samt dazugehörigem Ab-
stellraum Nr. 7 mit ca. 4 m ² Nutzungsfläche im Erdgeschoss
des Nebengebäudes | 270.000 €
(m. W. zweihundertsiebzigtausend Euro)
(dies entspricht (270.000 € / ca. 48 m ² Wohnfläche) rd. 5.625 €/m ²) |
| b) ½ Anteil an Kfz-Duplexparker (4-Fachparker) Nr. 33,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz oben links | 13.000 €
(m. W. dreizehntausend Euro) |

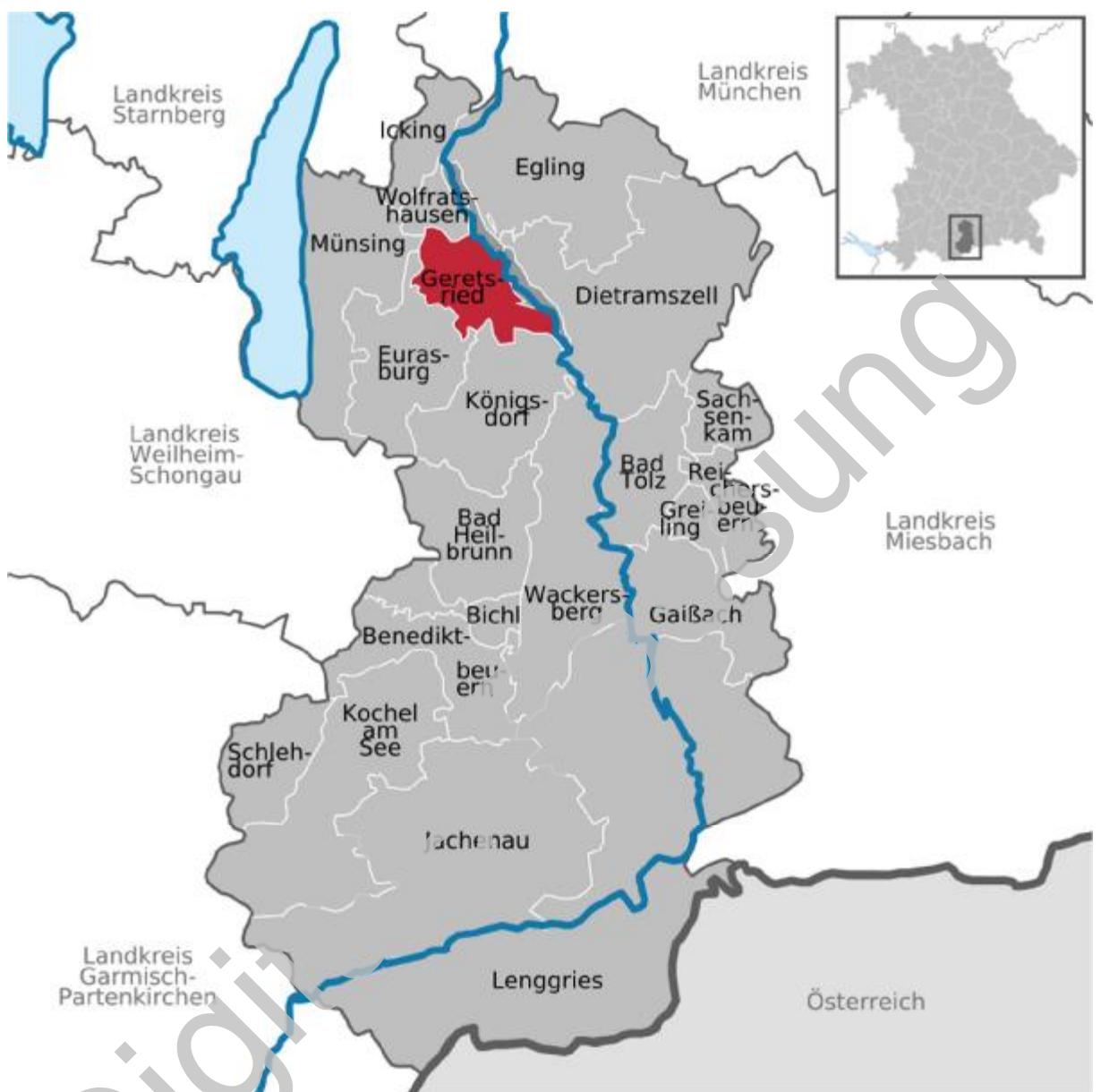
begutachtet.

München, den 27. Februar 2023

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

82538 Geretsried, Dompfaffenweg 32a



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

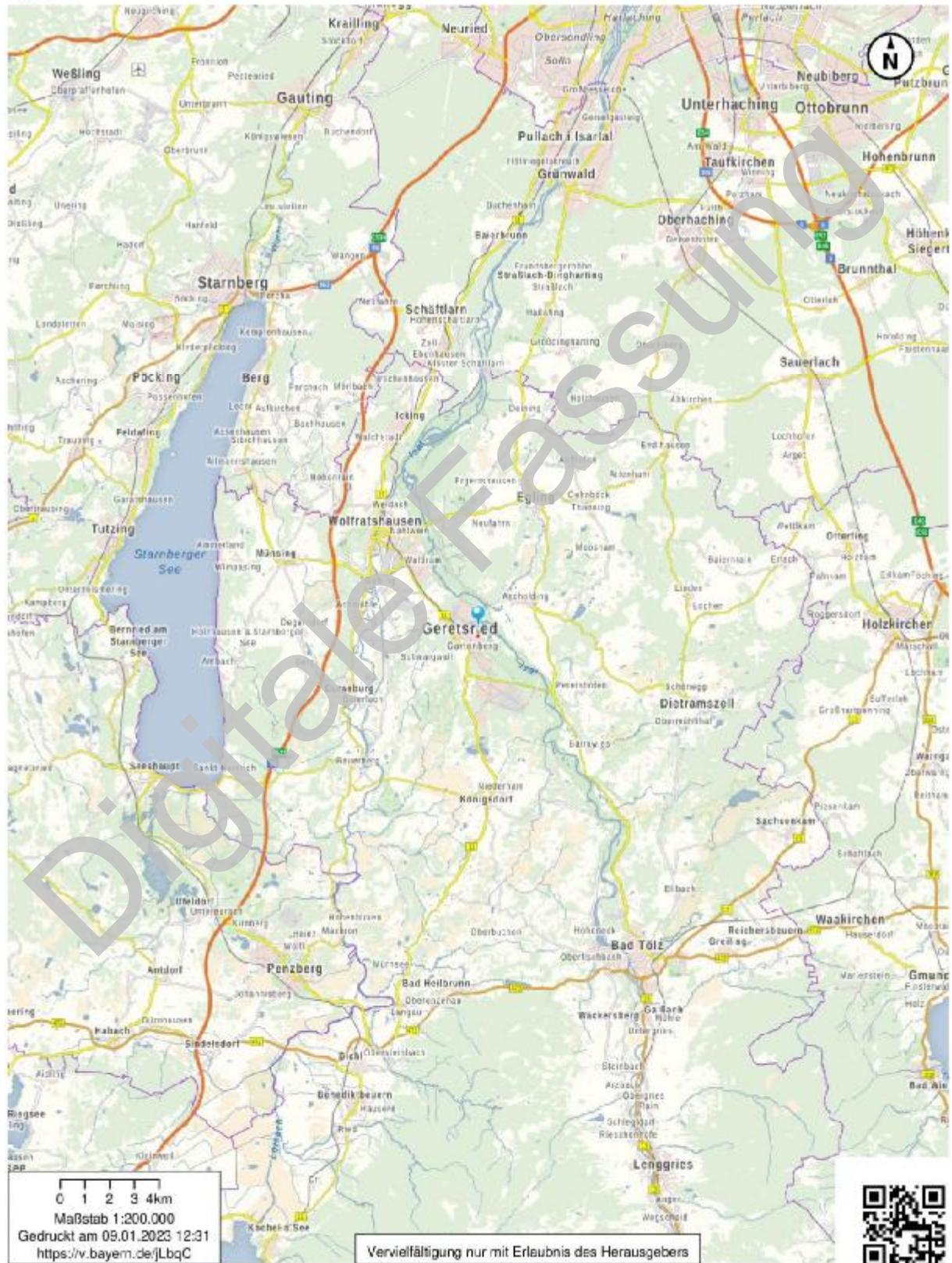
(Maßstab ca. 1:200.000)

82538 Geretsried, Dompfaffenweg 32a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



N

A detailed map of the region around Wolfratshausen, Egling, and Götzenried. The map shows various towns and villages including Wolfratshausen, Egling, Götzenried, and Palling. It features a network of roads, including the A93 motorway, and several rivers. The terrain is depicted with different colors representing elevation. A large watermark reading "Digitale Erstfassung" is overlaid across the map. In the top right corner, there is a compass rose indicating North. A scale bar at the bottom left shows distances of 0, 400, and 800 meters, with the text "Maßstab 1:50.000". A QR code is located in the bottom right corner. A small note at the bottom center states "Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers".

0 400 800m
Maßstab 1:50.000
Gedruckt am 09.01.2023 12:31
<https://v.bayern.de/jLbqC>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Stadtplanausschnitt

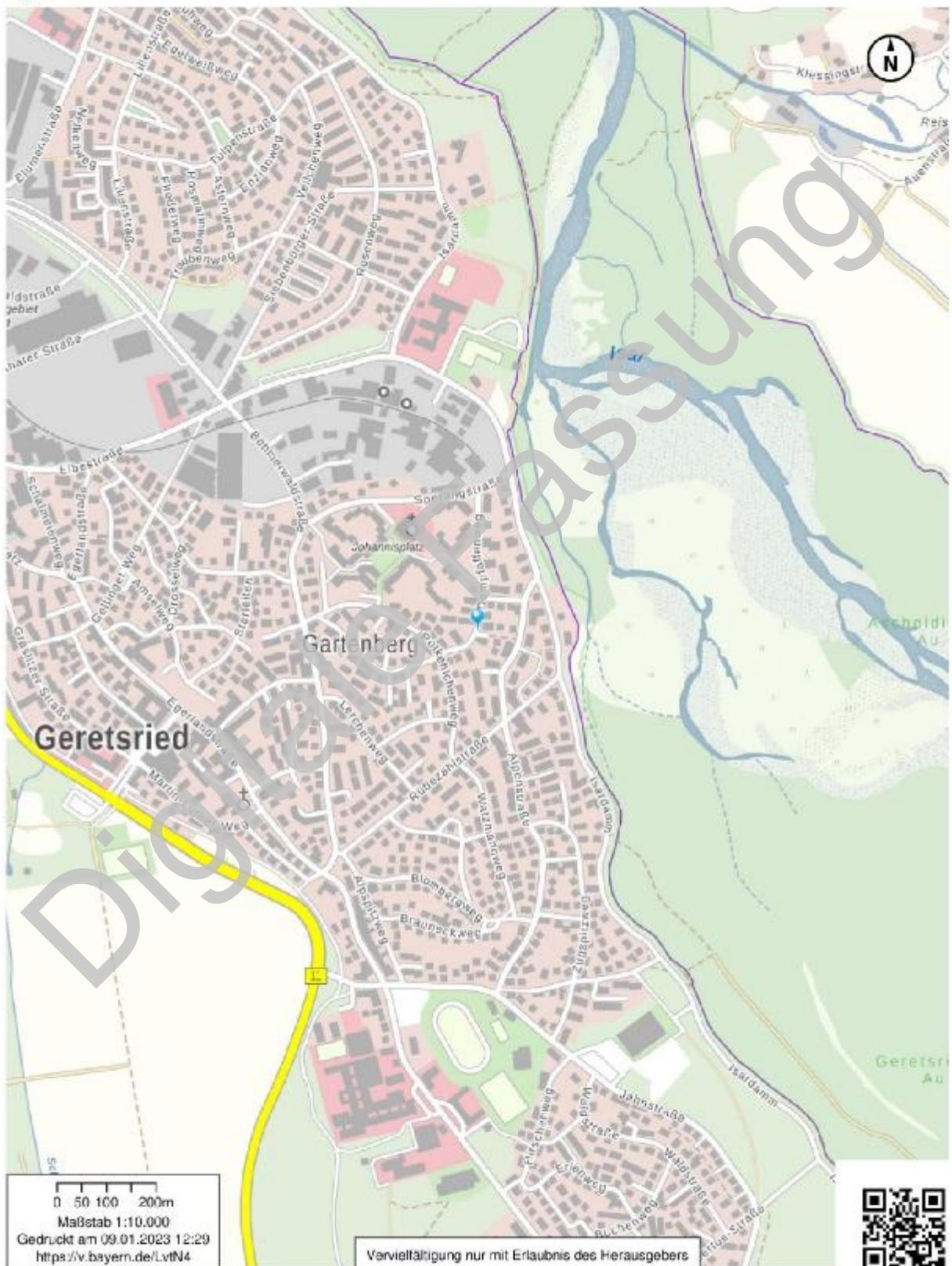
(Maßstab ca. 1:10.000)

82538 Geretsried, Dompfaffenweg 32a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m

Maßstab 1:10.000

Gedruckt am 09.01.2023 12:29
<https://v.bayern.de/Lvn4>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

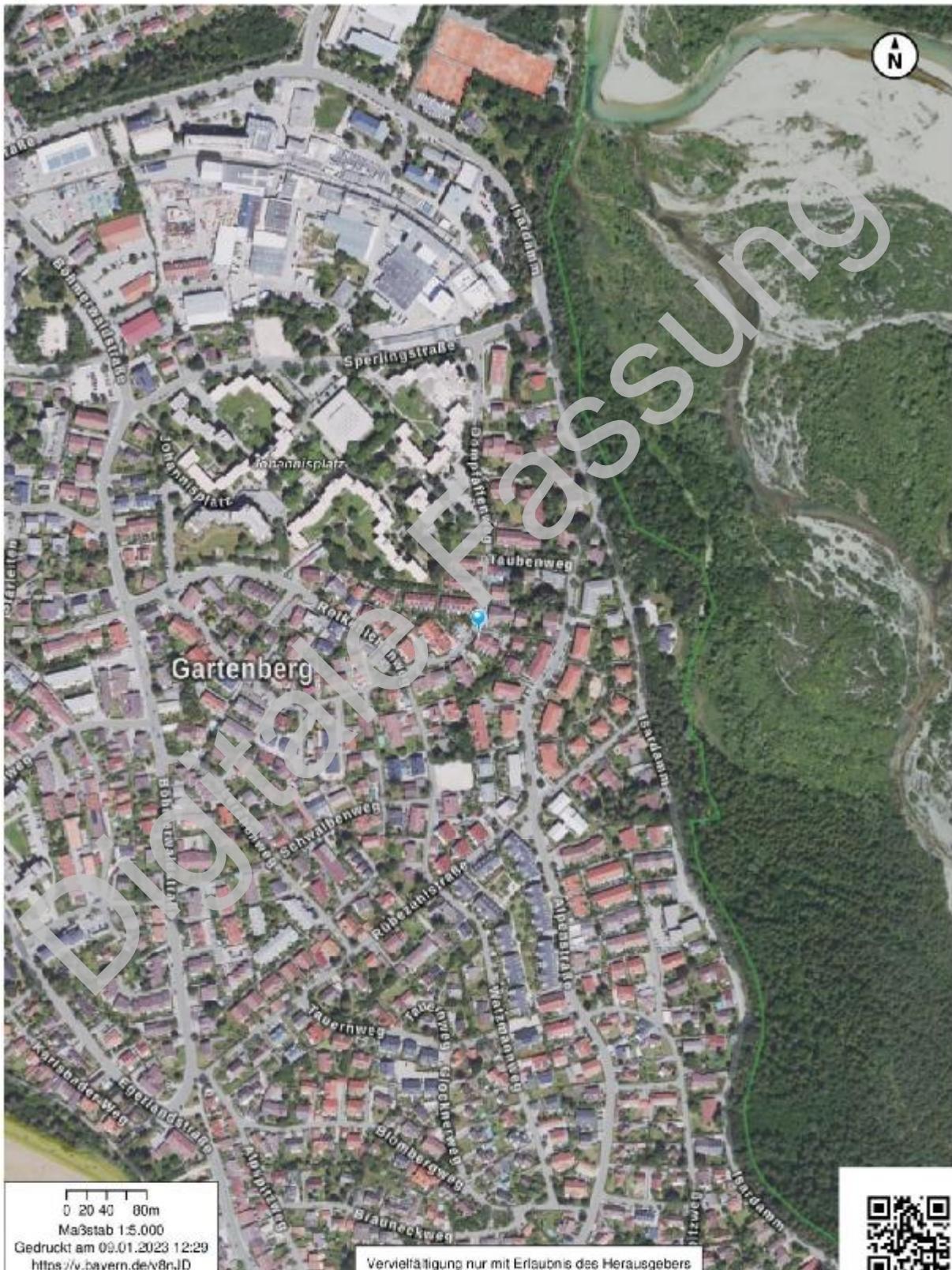


Luftbildaufnahme
(Maßstab ca. 1:5.000)
82538 Geretsried, Dompfaffenweg 32a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 09.01.2023 12:29
<https://v.bayern.de/v8nJD>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

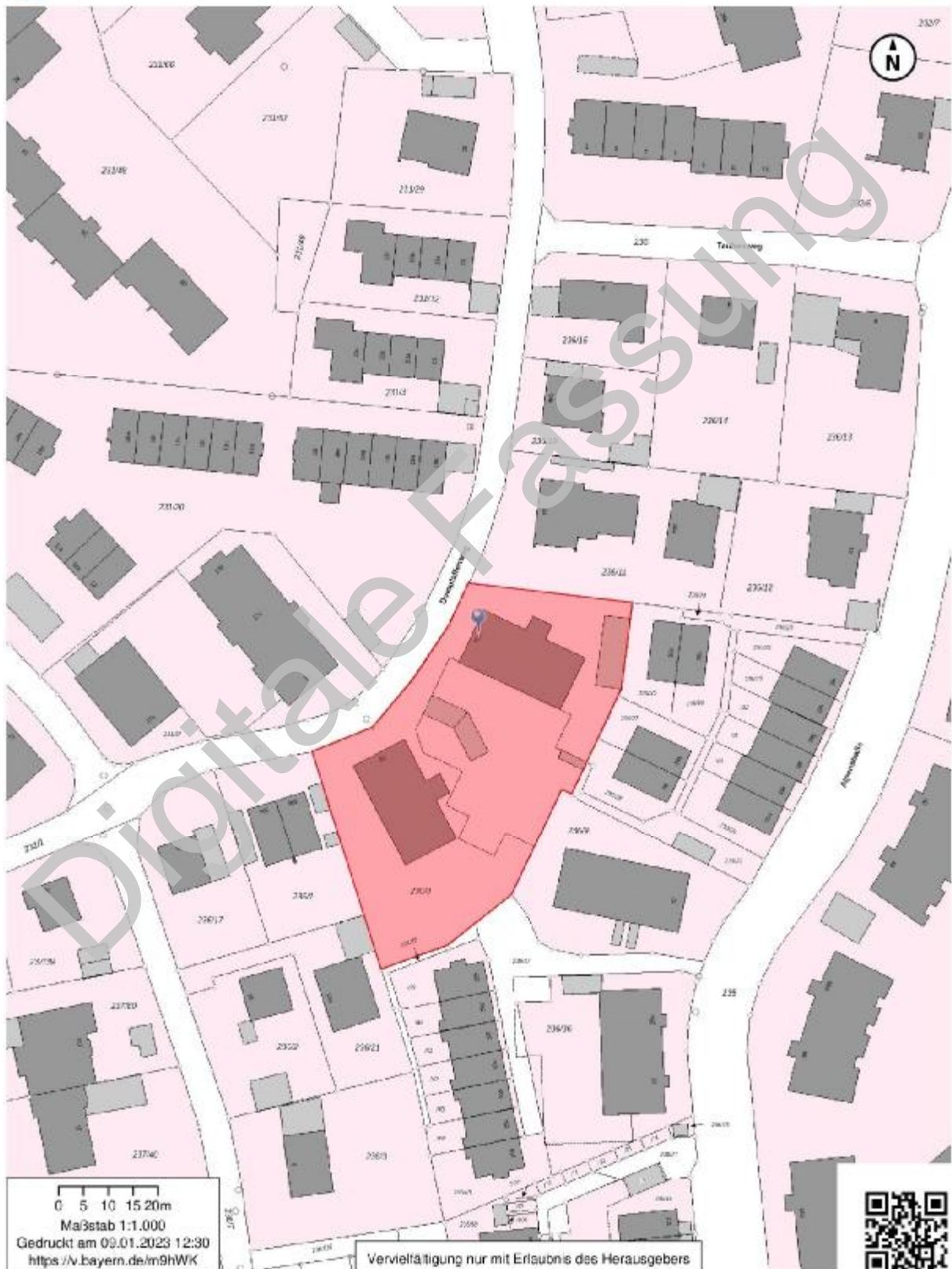


Lageplan
(Maßstab ca. 1:1.000)
82538 Geretsried, Dompfaffenweg 32a



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 09.01.2023 12:30
<https://v.bayern.de/m9hWK>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



Baubeschreibung

NEUBAU EINER WOHNANLAGE IN 82538 GERETSRIED, DOMPFaffenweg 32
- 2 WOHNHÄUSER MIT TIEFGARAGE UND AUSSENANLAGEN -

BAUBESCHREIBUNG

A ROHBAUARBEITEN

1 FUNDAMENTE

fundamente und/oder bodenplatte gem. statischer berechnung und erfordernis

2 AUSSENWÄNDE

-kellergeschoss stahl-bzw. stampfbeton nach statischer berechnung, schalqlatte ausführung
hobbyräume geputzt, nebenräume unverputzt

im bereich der hobbyräume mit perimeterdämmung

-wohngeschosse 30 cm porosierte ziegel, aussenputz als maschinenputz (zb. FBM), innen einlagiger maschinenputz (zb. FBM - maxit)

wärmedämmung gem der am tage der baugenehmigung gültigen wärmeschutzverordnung

3 INNENWÄNDE

-kellergeschoss beton in schalqlatter ausführung sowie mauerwerk (HLZ, geputzt)
wandstärken nach statischen erfordernissen

-wohngeschosse mauerwerk in ziegeln (kalksandstein und HLZ,
gem. statischen und schalltechnischen erfordernissen)

einlagiger maschinenfeinputz (zb. FBM-maxit)

4 DECKEN

stahlbetondecken gem. statischer berechnung sowie den erfordernissen des schallschutzes; alle decken incl kellerdecke werden verputzt (maschinenputz maxit und/oder alseccoputz nach wahl des bauherren

5 BALKONE

zimmermannsmäßige holzkonstruktion , grau lasiert

Baubeschreibung

- 2 -

6 LICHTSCHÄCHTE

ausführung überwiegend in stahlbeton (zu einem geringen teil bei untergeordneten räumen in PVC) mit verzinktem gitterrost, abhubsicher montiert (soweit die funktion eines raumes dies zuläßt)

7 TREPPEN

1 HAUPTTREPPE/TREPPENHAUS

stahlbetonläufe mit natursteinbelag (zb .bottocino oder gleichwertig)
geländer als stahlkonstruktion , lackiert

2 TREPPE ZU WHG.6 und 1o (A und B)

zimmermannsmäßige holzkonstruktion ,trittstufen aus sicherheitsgründen als gitterroststufen

3 INNENTREPPE IN WHG 1 und 5 (A und B)

spindeltreppe in stahlkonstruktion mit holzstufen und stahlgeländer

4 INNENTREPPE IN WHG. 2,3 und 4 (A und B)

spindeltreppe wie vor ,ohne aufpreis auf wunsch des käufers eingebaut

5 TREPPEN IN TG UND NEBENGEBÄUDE

treppen der tiefgaragenanlagen als gitterroststufen
treppe im nebengebäude aus beton mit kantschutzeisen

8 DACH

zimmermannsgerechter holzdachstuhl nach statischer berechnung,
sparren sichtbar und aussen (soweit dort sichtbar und gehobelt)
lasiert (ohne fungizide stoffe)

schalung sichtbar,gehobelt , direkt auf den sparren montiert; darüber wärmedämmung (gem der am tage der baugenehmigung gültigen wärmeschutzverordnung)

dachdeckung in betonstein, rot (oder gem.behördlicher auflage),
evt auch grau

spenglerarbeiten am dach in titanzinkblech

9 KAMINI

isolierkamin für die zentralheizung (gas)

Baubeschreibung

- 3 -

B TECHNISCHER AUSBAU

1 SANITÄRINSTALLATION

entwässerungsanlage gem planung des projektanten

entwässerungsleitungen im haus HT-rohre,wasserleitungen verzinktes eisen . entwässerung rückstausicher nach DIN

entwässerung der kellerinstallation über eine hebeanlage
(in TG und nebengebäude über eine hebefixanlage)

warmwasserversorgung durch zentrale warmwasserbereitung im
heizungsraum

sanitärobjekte generell weiß,armaturen und andre ausstattungs-
teile der serie COSIMA

gartenwasseranschlüsse für den gemeindbedarf im bereich der
nebengebäude (oberirdisch , je 1)

zur ausstattung (teile der zahl und art nach wie eingabeplanung):

- BAD einbauduschwanne in den wohnungen 1 mit 1o,in den wohnungen 11 und 12 einbauwannen 75/17o,stahl, ab- und überlaufgarnitur bei wannen mit füllbatterie,bei duschen mit duschkopf und brause waschtisch ca 50/60 cm mit einlochbatterie,porzellanablage,spiegel ca 40/60 cm,handtuchhalter tiefspülklosett mit tiefhängendem spülkasten,WC-sitz und -deckel in kunststoff,papierhalter waschmaschinenanschluß in den bädern 1 mit 5 sowie 11 und 12
- WC whg 1 mit 5 (haus A und B) tiefspülklosett mit tiefhängendem spülkasten,WC-sitz und -deckel in kunststoff,papierhalter,handwaschbekken (kaltwasser) ca 35/45 c m,kleiner spiegel darüber,handtuchring
- KÜCHE (whg 1,2,4,5 ,11 ,12 --A und B):anschluß für geschirrspüler ,hier und in den übrigen wohnungen anschluß für spüle

2 HEIZUNGSMONTAGE

gasbefeuerte warmwasserzentralheizung gem planung eines projektanten mit automatischer ,witterungsabhängiger regelung,alle heizkörper mit thermostatventilen

hobbyräume (KG und DG ,haus A und B) erhalten ebenfalls einen betriebsfertigen heizkörper mit thermostatventil.

heizkostenmessung : BRUNATA (als erstausstattung),verdunstungsmesser

Baubeschreibung

- 4 -

3 ELEKTROINSTALLATION

die elektroinstallation berücksichtigt die jeweils gültigen vorschriften der isar-amper-werke und des VDE
die messanlagen bestehen aus einem zählerschrank (haus A , B und tiefgarage TG) mit hauptsicherungen und zählern nach vorschrift des EVU in gesonderten anschlußräumen.unterverteilungen in jeder wohnung mit sicherungsautomaten

die leitungen werden in den wohngeschossen als stegleitungen ausgeführt (im KG - soweit auf nicht maschinenverputzten betonbauteilen - als aufputzleitungen,ebenso in der TG und in den nebengebäuden)

in allen wohn-und schlafträumen 1 lichtauslass an der decke und 3 steckdosen (im wohnraum 4),in der küche 1 deckenauslass sowie 4 steckdosen im arbeitsbereich,sonst pro raum 1 decken-oder wandauslass und 1 schalter-steckdosen-kombination

klingel und gegensprechanlage zur haustür (whg 1 und 5 sowie 6 und 10 (haus A und B) ohne gegensprechanlage,da separater eingang)

in den küchen herdanschlüßdose

im waschraum TG anschluß für eine waschmaschine und einen wäsche-trockner (münzgeräte,durch käufergemeinschaft zu erwerben)

leerrohr für telephon und TV (kabelanschlüß)

beleuchtung des gemeinschaftstreppenhauses,dazu 1 aussenleuchte;je 1 aussenleuchte an den eingängen zu wohnung 1 ,5 ,6 und 10 /A und B),an den 3 treppen zur tiefgarage sowie an der vorfahrt zum autofahrstuhl,innenbeleuchtung in der tiefgarage,anschlüß - und waschraum,hausmeisterraum,kellerflure TG,kellerflure mieterkeller,heizungsraum, gasanschlüßraum,fahrradräume ,müllhäuser,Überwiegend mit schiffssarmaturen

auf den 5 terrassen im EG nach westen (A und B) je eine aussensteckdose,dazu je ein auslass zu jeder der terrassen im EG

C SONSTIGER AUSBAU

1 FENSTER-UND FENSTERTÜREN

fenster -und fenstertüren gem eingabeplanung ,fichte,mit umlaufender lippendiftichtung,verdeckter einhandbeschlag (dreh-bzw dreh-kippbeschlag).

alle fenster (oberirdisch) in den wohngeschossen mit isolierglas,ebenso dachflächenfenster;in gleicher ausführung die fenster in den hobbyräumen

sonstige kellerfenster in stahl oder PVC mit einfachverglasung, ebenso in den nebengebäuden und in der TG.innerhalb der wohnungen liegende fenster aus holz mit einfachverglasung (keine flügel-ausbildung)

schrägverglasung der kellererker in den wohnungen 1 und 5(A und B) entweder aus holz oder kunststoff,isolierverglast

Baubeschreibung

- 5 -

innenfensterbänke in den wohngeschossen aus holz (wohn- und schlafzimmer), aussenfensterbänke in aluminium(blank) mit aufsteckkappen

2 TÜREN

hauseingangstüren aus holz/fichte,lasiert,innen und aussen ein türdrücker;je wohneinheit 2 schlüssel für den haustürzylinder.

wohnungeingangstüren und innentüren erhalten stahlzargen,türblätter holz(weiß endbehandelt;beschläge aus leichtmetall,eloxiert;bad und WC mit WC-ganitur
die wohnungeingangstür ist vorbereitet für einen zylinder (küferseitig)

soweit notwendig : FH-türen ,weiß lackiert

3 ROLLÄDEN

rolläden im erdgeschoss und im obergeschoss I in kunststoff, hell (weiß oder ähnlich)

in den WC und im treppenhaus keine rolläden

4 GLASERARBEITEN

sämtliche fenster-und fenstertüren der wohnhäuser(oberirdisch), dachflächenfenster und holzfenster in den hobbyräumen mit isolierverglasung ,ebenso die erkerfenster in haus 1 und 5(A und B)

sonstige fenster in der TG und im neugebäude mit einfachverglasung, soweit sie nicht der dauerlüftung dienen

5 ESTRICH

schwimmender estrich in allen geschossen der wohnhäuser auf trittschalldämmung (bzw wärmedämmung) gem.DIN

heizung,hausanschlußraum,abstellräume und sonstige nebenräume in kellerbereichen in verbundestrich oder betonsteinpflaster

6 FLIESEN

bäder werden türhoch gefliest (in bädern des dachgeschosses zum teil kniestockhoch),bodenbelag ebenfalls in fliesen,farbe der fliesen weiß,grau verfügt:dauerelastische verfugung der wannenan schlüsse sowie der boden-/wandanschlüsse der fliesen

preisklasse der fliesen 80.- /qm incl MWST (cpl.leistung)

in den küchenräumen und in den küchenbereichen werden über dem arbeitsbereich ca. 2 qm verkleist (angaben hierzu wie zuvor) (farbe hier : hellgrau o.ä.)

Baubeschreibung

- 6 -

windfang und WC der einheiten 1 und 5 (A und B),flure der einheiten 6 und 10 (A und B) sowie küchenräume 1,2,4,5,11 und 12 erhalten ebenfalls einen fliesenboden (z.b spaltklinker oder fliese nach wahl des bauherren);die WC-räume der erdgeschosse erhalten in den beckengräben einen spritzschild aus diesem material.

im bereich vor den küchenzeilen im OG I sowie der wohnung 3 erfolgt ebenfalls eine verfliesung

7 OBERBÖDEN

innerhalb der wohnungen in den wohn-und schlafräumen sowie den fluren veloursteppich (leisten gekettelter teppich),preisklasse DM 40.- (cpl.leistung incl verlegung ,leisten und MWST)(hellgrau) hobbyräume erhalten ebenfalls diesen boden,ebenfalls die abstell-keller in den wohnhäusern.

8 MALERARBEITEN

wände und decken (soweit mit maschinenputz) erhalten einen wisch-festen anstrich,farbe "weiß-gebrochen",die mit alsecco geputzten decken sind ebenfalls weiß.

fenster,fenstertüren, haustüren, Balkone,untersichten des vordachs sowie sonstige zimmerarbeiten in holz werden im aussenbereich grau lasiert

9 SONSTIGE SCHREINERARBEITEN

die bäder der wohnungen 1,2 4 und 5 (A und B) erhalten eine ab gehängte holzdecke

in den wohnungen 3,6,7,8,9 und 10 (A und B) werden die kleinen küchenzeilen bauseits eingebaut;sie bestehen aus einem hochschrank (ca 80 /60 cm) und einem arbeitsbereich von ca 60 / 90 cm mit spülbecken (incl batterie ,warm und kaltwasser),2-platten elektro-herd, umluft-dunsthaube „minikühlschrank (ca 120 ltr). diese mini/kompaktküchen werden in einem schrank eingebaut ,schrank aus weißbeschichteten tischlerplatten, Höhe ca 200 cm

briefkästen im bereich der eingänge zu haus A und B

windfänge der wohnungen 1,6 und 10 (A und B) erhalten eine holz-glas-wand gem eingabeplan.

D TIEFGARAGE / NEBENGEBÄUDE

tiefgaragen -und nebengebäude nach statischen angaben gegründet,wände und decken im KG aus beton, schalungsglatt,unverputzt/betonbelassen;dach erd-Überschüttet und begrünt

Baubeschreibung

- 7 -

boden der fahrgasse in betonverbundstein

DUPLEX-parkierung nach dem system KLAUS G 32 in gebrauchsfertiger leistung,
plattform-belastung max 2 to je stellplatz

die tiefgarage wird über einen fahrstuhl erschlossen
offene querlüftung

E A U S S E N A N L A G E N

grundlage der aussenanlagen ist der behördlich genehmigte aussenanlagenplan ; es bleibt dem bauherrn vorbehalten,in anlehnung an diesen plan die ausführungsplanung der aussen-anlagen zu variieren.

je terrasse der erdgeschosseinheiten werden ca. 10 qm (lichtschächte
übermessen) (-westterrassen ! -) mit betonplatten belegt

stellplätze in rasengittersteinen , an der strasse in asphalt
garagenzufahrt asphaltiert (oder nach wahl des bauherren gepflastert)
sonstige zufahrten,zuwege und plätzchen in betonplatten oder -pflaster
der weg von haus B zum nebengebäude neben haus A erhält eine wasser-
gebundene wegedecke.

zäune : abgrenzung des sondernutzungsrechtes zum dompaffenweg hin mit
maschendrahtzaun,grün ummantelt, h 80 cm;die vorhandenen zäune zu den
nachbarn in west und ost bleiben -wie vorhanden- unverändert bestehen.
ansonsten sollen um der großzügigkeit der anlage willen keine weiteren
zäune gezogen werden.

gefäße für nassmüli (gem trennvorschriften !) nach vorgabe der stadt
geretsried;sonstige gefäße (grün und braun) stellt stadt kostenlos

die bepflanzung der gemeinschaftsflächen übernimmt der bauherr, die be-
pflanzung der sondernutzungsflächen übernimmt der jeweilige käufer;der
bauherr pflanzt jedoch 20 bäume auf dem grundstück in anlehnung an die
darstellung im aussenanlagenplan

aufteilung der grundstücke (hier : sondernutzungsrecht) gem teilungsplan

F S C H L U S S B E S T I M M U N G

des recht , vom plan und von dieser beschreibung abweichende ausführungs-
entscheidungen zu treffen, bleibt dem bauherren vorbehalten - es muß sich
jedoch um einen gleich -oder höherwertigen ersatz handeln

evt sonderwünsche werden direkt zwischen auftraggeber und ausführender
firma vereinbart ; die fertigstellung der baumaßnahme darf hiervon aber
nicht berührt werden

behördliche auflagen müssen stets vom bauherren berücksichtigt werden

Aufteilungsplan
(unmaßstäbliche Darstellung)
Tiefgarage



Duplexpark Nr. 33

Aufteilungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

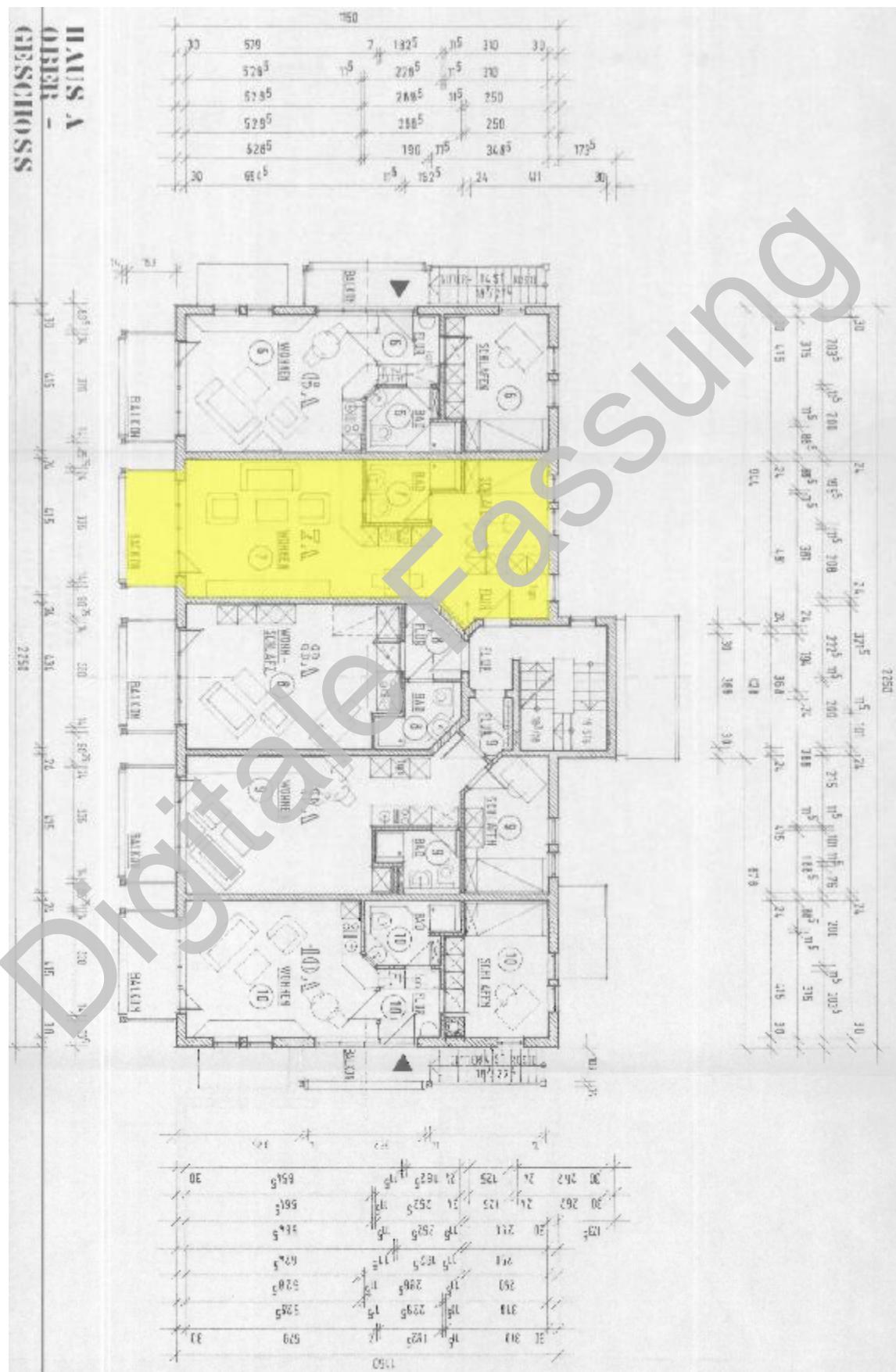
Erdgeschoss



Aufteilungsplan

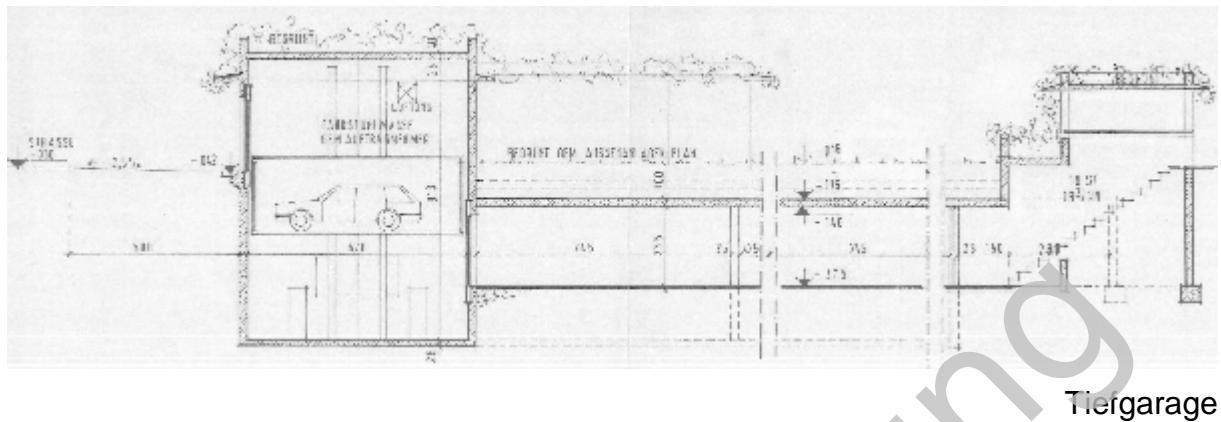
(unmaßstäbliche Darstellung)

1. Obergeschoss



1,5-Zimmer-Apartment Nr. 7

Aufteilungsplan
(unmaßstäbliche Darstellung)
Schnitt



Tiefgarage

Digitale Fassung



Dompfaffenweg n. Nordosten



Dompfaffenweg n. Süden



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Südwesten



Nördlicher Grundstücksbereich v. Westen



Nebengebäude m. Abstellraum Nr. 7



Abstellraum Nr. 7



Südlicher Grundstücksbereich v. Süden



Hauseingang v. Nodosten



Treppenhaus EG



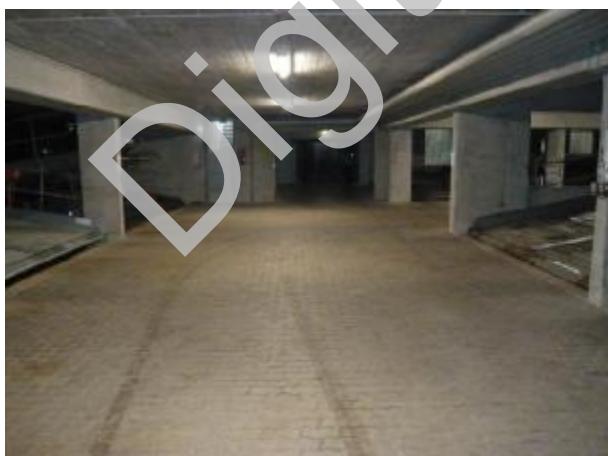
Wohnungseingangstüre



Wasch-/Trockenraum KG



Ein-/Ausfahrt (Tiefgaragenlift) v. Nordwesten



Tiefgarage n. Südwesten



Tiefgaragenlift (Innenaufnahme)



Tiefgarage mit Lift n. Nordwesten

Dompfaffenweg 32a in 82538 Geretsried

Tiefgarage



Doppelparker Nr. 33, Stellplatz oben links

Digitale Fassung