

Architektin

**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



**AG Wolfratshausen** 2 K 17/23 und 2 K 36/24

**Objekt** Einfamilienhaus mit Nebengebäude  
Am Steinbruch 4  
82549 Königsdorf

**Stichtag** 29. September 2023

**Datum** 24. November 2023

**Verkehrswert** 870.000 €  
(miet- und lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	6
2.3	Grundstückseigenschaften .....	7
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Grundstücksqualität .....	8
2.6	Privatrechtliche Situation .....	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.7.1	Bauplanungsrecht .....	8
2.7.2	Bauordnungsrecht .....	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebestand und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Gebäudedaten .....	11
3.3	Grundrisse .....	12
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	13
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand .....	14
3.6	Technische Gebäudeausstattung .....	14
3.7	Nebengebäude .....	15
3.8	Außenanlagen .....	15
3.9	Beurteilung .....	15
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>16</b>
4.1	Wertermittlungsverfahren .....	16
4.2	Verfahrensauswahl .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.1	Vergleichspreise .....	18
4.3.2	Bodenrichtwert .....	18
4.3.3	Bestands - WGFZ .....	19
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts .....	20
4.3.5	Bodenwert .....	21
4.4	Sachwertermittlung .....	22
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell .....	22
4.4.2	Sachwertermittlung .....	28
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>31</b>

# 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Wolfratshausen, Vollstreckungsgericht
<b>Auftrag</b>	AZ: 2 K 17/23, Beschluss vom 27.06.2023
<b>Eigentümer</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Objekte</b>	freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude (2 Garagen und Geräteraum), Baujahr 1971/1987, 195 m <sup>2</sup> WF
<b>Bewertungsstichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 29.09.2023
<b>Teilnehmer</b>	unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Eigentümer öffneten zum anberaumten Ortstermin nicht. Das Grundstück war nicht verschlossen, Wohnhaus und Nebengebäude konnten von außen besichtigt werden. <b>Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Arbeitsunterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundbuchauszug vom 27.06.2023</li> <li>- Lageplan M 1 : 1000</li> <li>- Baugenehmigung Nr. 35/1971: Neubau eines Einfamilienhauses vom 30.07.1971</li> <li>- Baugenehmigung: Garagenanbau an bestehende Garage mit Genehmigung vom 24.08.1987</li> <li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li> <li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li> <li>- Marktbericht des Münchner Umlands des IVD-Instituts</li> <li>- Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München</li> <li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li> </ul>
<b>Erhebungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundbuchamt Wolfratshausen: -</li> <li>- Bauamt Königsdorf: Bauakte, Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation</li> <li>- Gutachterausschuss: Bodenrichtwert, Vergleichspreise</li> <li>- örtliche Aufzeichnung beim Ortstermin</li> </ul>

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- SW-RL: Sachwertrichtlinie
- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.

## Wichtiger Hinweis

**Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.**

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundbuch

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Königsdorf, Blatt 2286:  Flst. 1224/5 – Am Steinbruch 4 Gebäude- und Freifläche zu 1.203 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1, 2	gelöscht
Lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 17/23); eingetragen am 07.06.2023.
<b>Abteilung III</b>	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Königsdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen im Regierungsbezirk Oberbayern. Königsdorf liegt auf halbem Weg zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz auf einem Hügel östlich des Starnberger Sees und westlich der Isar. Der Ort gliedert sich in 23 Gemeindeteile und zählt aktuell rd. 3.100 Einwohnern. Die Kreisstadt Bad Tölz erreicht man nach ca. 14 km in südöstlicher Richtung, Geretsried nach ca. 6 km in Richtung Norden.	
<b>Mikrolage</b>	Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort Königsdorf in einem Wohngebiet zwischen der Staatsstraße 2064 im Westen und der durch Königsdorf verlaufenden B11 im Osten. Das Ortszentrum ist fußläufig schnell erreichbar. Das Wohngebiet wird begrenzt von der Mooseuracher Straße im Osten, der Boschstraße im Süden, angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie einem Sportgelände im Westen und der Beuerberger Straße im Norden. Das Bewertungsobjekt liegt in zweiter Baureihe zur Straße Am Steinbruch und grenzt im Norden direkt an den Dekan-Zistl-Ring.	
<b>Freizeitwert</b>	Der gesamte Landkreis bietet attraktive Angebote in Kultur und Freizeit. Die in Wolfratshausen startenden Flößerfahrten auf der Isar gelten als weltweit bekanntes Freizeitvergnügen. Östlich von Wolfratshausen erstreckt sich beidseits der Isar die Pupplinger Au, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Wander- und Radwegen. Es ist Teil des Naturschutzgebietes Isarauen zwischen Schäftlarn und Bad Tölz.	
<b>Verkehrslage</b>	Durch Königsdorf verläuft die B11, die in nördlicher Richtung über Wolfratshausen nach München und in entgegengesetzter Richtung über die österreichische Grenze bis nach Innsbruck führt. Die Hauptanbindung an den überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die ca. 10 km entfernte Anschlussstelle Seeshaupt an die A95 München-Garmisch-Partenkirchen.	
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>	Königsdorf gehört zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund, hat aber keinen S-Bahnanschluss. Daher wird die Gemeinde mit Busverbindungen zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz versorgt.	
<b>Entfernungen</b>	Bushaltestelle Königsdorf/Sportplatz	ca. 350 m
	Gemeinde Königsdorf	ca. 400 m
	Bahnhof Wolfratshausen	ca. 14 km
	Bahnhof Bad Tölz	ca. 15 km
	Hauptbahnhof München	ca. 48 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 50 km
	Flughafen München	ca. 82 km

<b>Parksituation</b>	Die Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld sind begrenzt.
<b>Umgebungsbebauung</b>	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.
<b>Wohnlage</b>	Das Bewertungsobjekt liegt wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten nicht festgestellt werden.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 1 km entfernt am östlichen Ortsrand.
<b>Infrastruktur</b>	Der Ortskern, aber auch die Ortsrandgebiete haben sich den Charakter eines typischen alpbayerischen Dorfs bewahrt. Die Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist gewährleistet. In der Gemeinde gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie Kindertagesstätten. Ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben steht im nahen Geretsried, Wolfratshausen und in der Kreisstadt Bad Tölz zur Verfügung.

### 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Gestalt</b>	Pfeifengrundstück/Hinterliegergrundstück: Zuwegung: ca. 4,50 m Breite, ca. 28 m Tiefe Restgrundstück: ca. 29 m Breite, ca. 37 m Tiefe
<b>Topografie</b>	nach Norden abfallende Zuwegung, Höhendifferenz zwischen Am Steinbruch und Dekan-Zistl-Weg ca. 3,60 m, gemessen aus dem BayernAtlas; Gefälle nach Westen, Höhendifferenz im Mittel ca. 2 m
<b>Grenzverhältnisse</b>	keine Grenzbebauung
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

## 2.4 Erschließung

<b>Straßenart</b>	Sackgasse mit Wendehammer, verkehrsberuhigter Bereich
<b>Straßenausbau</b>	Straßenbreite ca. 4 m, asphaltiert, keine Gehwege
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, SAT-Anschluss, Antenne

## 2.5 Grundstücksqualität

<b>Entwicklungszustand</b>	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
<b>abgaberechtl. Zustand</b>	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

## 2.6 Privatrechtliche Situation

<b>grundbuchlich gesicherte Belastungen</b>	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
<b>nicht eingetragene Rechte / Belastungen</b>	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Bauplanungsrecht

<b>Flächennutzungsplan</b>	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf liegt das Objekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
<b>Bebauungsplan</b>	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach 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. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

## 2.7.2 Bauordnungsrecht

### Anmerkung

Das Bauamt der Gemeinde Königsdorf übermittelte die genehmigten Baupläne für das Einfamilienhaus vom 30.07.1971 und für den Garagenanbau vom 24.08.1987.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden bzw. dass die festgestellten Abweichungen auch weiterhin unbefristet geduldet werden.

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Lesbarkeit

## 3 Gebäudebestand und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Mit der 2. Novelle, die zum 1. Januar 2024 in Kraft tritt, sind vor allem Neubauten und Gebäude, die Sanierungen unterlaufen werden, betroffen.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

### 3.2 Gebäudedaten

<b>Gebäudeart</b>	freistehendes Einfamilienhaus, Nebengebäude mit Garagen und Geräteraum	
<b>Baujahr</b>	1971: Einfamilienhaus mit Garage 1988: Anbau Garage- und Geräteraum	
<b>Nutzung</b>	Eigennutzung	
<b>Energiepass</b>	k. A.	
<b>Technische Daten</b>	Grundstücksgröße	1.203 m <sup>2</sup>
	Grundfläche	147 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche bewertungstechn.	271 m <sup>2</sup>
	WGfZ (bezogen auf bebauete Teilfläche)	0,25
	BGF EFH (DIN 277)	448 m <sup>2</sup>
	BGF Nebengebäude	73 m <sup>2</sup>
	WF	195 m <sup>2</sup>
	NF/UG	97 m <sup>2</sup>
<b>Lichte Raumhöhe</b>	laut Schnittzeichnung: UG: 2,22 m/2,41 m EG: 2,52 m/2,96 m OG: 2,43 m	
<b>Nutzung</b>	Eigennutzung	

### 3.3 Grundrisse

<b>Konzeption</b>	entsprechend den Bauplänen von 1971: UG: Hobbyraum, Abstellraum, Heizung mit Tankraum, Vorrat, Waschraum, Diele EG: Wohn-/ Essraum, Arbeiten, Küche, WC, Diele, Windfang DG: 4 Zimmer, Bad, Diele, Balkon	
<b>Ausrichtung</b>	allseitig	
<b>Wohnfläche</b>	Die Einzelflächen wurden den Genehmigungsplänen entnommen. Bei der Berechnung auf der Basis der Rohbaumaße, wie im vorliegenden Bewertungsfall, ist ein Abzug von 3 % für Putzflächen zu berücksichtigen. Die Wohnfläche gilt nur als Information und ist nicht Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.	
<b>Erdgeschoss</b>	Wohnen/Essen	66,8 m <sup>2</sup>
	Arbeiten	16,4 m <sup>2</sup>
	Küche	12,9 m <sup>2</sup>
	WC	2,7 m <sup>2</sup>
	Diele	21,0 m <sup>2</sup>
	<u>Windfang</u>	<u>5,2 m<sup>2</sup></u>
	Summe abzügl. 3 % Putz	121,0 m <sup>2</sup>
	1/2-Ansatz überdachter Freisitz	7,1 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	Bei den im Dachgeschossplan eingetragenen Flächenangaben handelt es sich nicht um die Wohnfläche, sondern um die Nutzfläche, da die Dachschrägen nicht berücksichtigt wurden. In der Baustatistik zur Genehmigungsplan ist die Gesamtwohnfläche mit 195 m <sup>2</sup> angegeben.	
<b>Nutzfläche/UG</b>	Hobbyraum	45,9 m <sup>2</sup>
	Abstellen	16,4 m <sup>2</sup>
	Vorrat	10,6 m <sup>2</sup>
	Waschraum	10,8 m <sup>2</sup>
	<u>Diele</u>	<u>16,0 m<sup>2</sup></u>
	Summe abzügl. 3 % Putz	<b>97,0 m<sup>2</sup></b>

### 3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Gründung</b>	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
<b>Keller</b>	Stahlbeton 30 cm
<b>Umfassungswände</b>	Hochlochziegel 30 cm (lt. Baubeschreibung)
<b>tragende Innenwände</b>	Hochlochziegel 24 cm
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dach</b>	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung lt. Plan 24°, Eindeckung mit Flachdachpfannen
<b>Fassaden</b>	Sockelputz, Außenputz
<b>Zugang/Zufahrt</b>	von Südwesten mit Gefälle zum Nebengebäude, Zugang entlang der östlichen Grundstücksgrenze über Differenzstufen zum Hauseingang an der Ostseite, Holztür, Überdachung durch darüberliegenden Balkon, 1 Differenzstufe
<b>Fenster/Fenstertüren</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Sprossenteilung
<b>Sonnenschutz</b>	Rollläden, Klappläden
<b>Dachentwässerung</b>	Kupferblech
<b>Kamin</b>	Kupferblecheinfassung
<b>Balkon</b>	Stahlbetonplatte, Balkonbrüstung aus senkrecht angeordneten Hölzern, Überdachung; Ausrichtung nach Osten
<b>Besondere Bauteile</b>	Lichtschächte mit Betoneinfassung; Lichtschachtabdeckung aus Leichtmetall

### 3.5 Ausstattung und Ausbaurzustand

<b>Anmerkung</b>	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Heiztechnik wurden von dem zuständigen Bezirkskaminkehrer übermittelt. Laut seiner Auskunft entspricht der Ausstattungsstandard noch weitgehend der Bauzeit. Soweit vom Esszimmerfenster aus erkennbar, konnte dies für den Wohn- und Essbereich bestätigt werden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
<b>Innenwände</b>	Holzverkleidung im Esszimmer
<b>Deckenflächen</b>	Holzverkleidung im Wohn- und Esszimmer
<b>Dachschrägen</b>	-
<b>Fußböden</b>	schwimmender Estrich
<b>Türen</b>	-
<b>Treppen</b>	einläufig an der nördlichen Außenwand, 3 Differenzstufen zwischen Wohn-/ Esszimmer und in der Diele

### 3.6 Technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallationen</b>	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
<b>Abwasserinstallationen</b>	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz,
<b>Heizung</b>	Auskunft des Bezirkskaminkehrers: 1985: Einbau eines offenen Kamins (Laufzeit bis 12/24) 1991: Ölzentralheizung mit Kessel 2004: Umrüstung auf Gas, Einbau eines Gasbrenners,
<b>Warmwasser</b>	zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserspeicher von 1991
<b>Sanitärinstallation</b>	lt. Plan: Gäste-WC DG: Doppelwaschtisch, WC, Bidet, Dusche, Badewanne
<b>Küchenanschluss</b>	im EG
<b>Elektroinstallation</b>	-
<b>Lüftung</b>	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung

### 3.7 Nebengebäude

<b>Gebäudeart</b>	1971: Einzelgarage 1987: Anbau Garage und Geräteraum
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise, allseitig mit Holzverkleidung, Satteldach mit Flachdachpfanne, 2 Holzkipptore, Gartenzugänge zum Geräteraum und Garage, Holzfenster mit Sprossenteilung
<b>Alternative Energien</b>	Solarthermie auf dem Garagendach dient nach Auskunft des Kaminkehrers ausschließlich der Beheizung des Schwimmbassins

### 3.8 Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	allseitig Holzzaun
<b>Gartenanlage</b>	Treppenstufen und Höhenversätze mit Natursteineinfassung, Schwimmbassin ca. 5,50 x 3,50 m lt. Plan überwiegend Rasen, vereinzelt Strauch- und Baumbepflanzung, kleine Holzhütte und Holzlege an der nördlichen Grundstücksgrenze
<b>Geh- und Fahrflächen</b>	Betonverbundsteine, Natur- und Betonsteine, teils im Kiesbett

### 3.9 Beurteilung

**Grundrisse** den Planunterlagen nach zu urteilen gut nutzbar und großzügig angelegt

**Ausbauqualität** -

**Besonnung/Belichtung** gut

**Außenanlagen** gepflegt

**Fazit** Das Anfang der 70er Jahre errichtete Einfamilienhaus scheint nach äußerer Inaugenscheinnahme seit der Bauzeit keinen baulichen Veränderungen unterzogen worden zu sein. Die Gebäudehülle wurde nachträglich bislang nicht gedämmt, die Fenster und die Rollläden sind, soweit erkennbar, noch aus Bauzeit. Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich wurden nicht übermittelt. Nach Mitteilung des Bezirkskaminkehrers stammt der Innenausbau noch weitgehend aus der Bauzeit.

## 4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt erstellt.

### Grundstücksdaten:

Flst. 1224/5 – Am Steinbruch 4, 82549 Königsdorf

### 4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

## 4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein selbstgenutztes Einfamilienhaus. Die Bewertung dieser Objektart erfolgt üblicherweise nach dem Sachwertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Grundstücke, die dagegen zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Ertragswertermittlung abgesehen.

Im Zuge des Sachwertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

#### 4.3.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

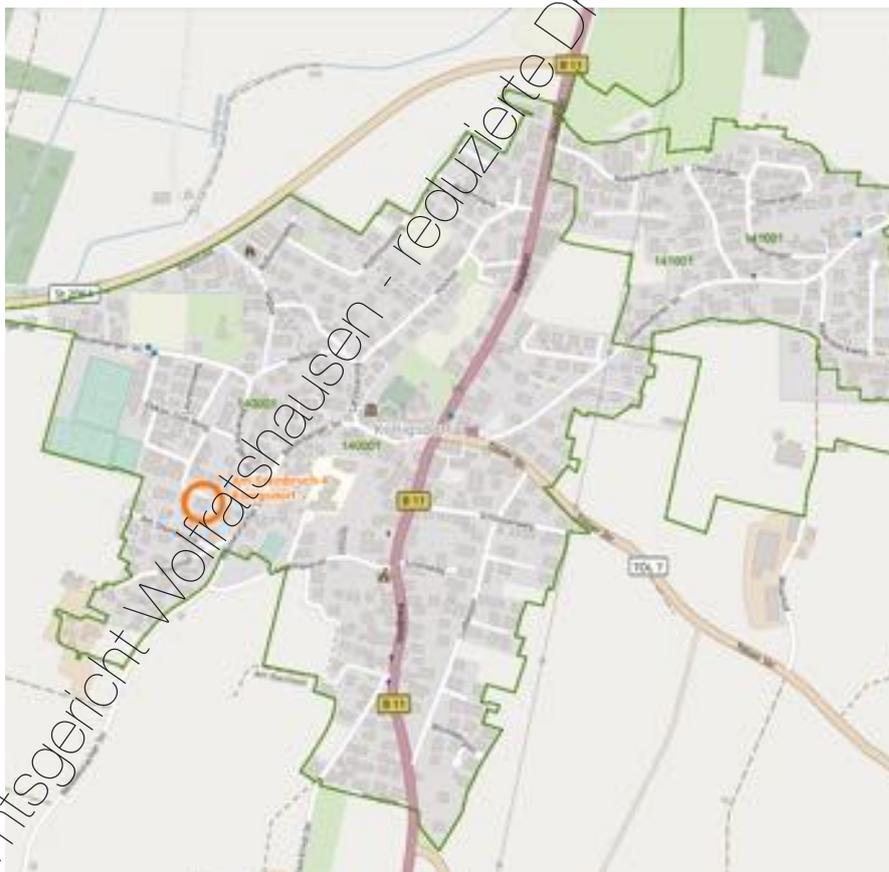
#### 4.3.2 Bodenrichtwert

##### Definition Bodenrichtwert:

*Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>BRW-Zone</i>	14000110
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	850,00 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche



Auszug aus dem Geoportal des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen

#### 4.3.3 Bestands - WGFZ

Die Geschossfläche des Anwesens wird anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt. Für die Ermittlung der WGFZ wird ausschließlich die bebaute Teilfläche herangezogen:

Grundstücksgröße	1.203 m <sup>2</sup>		
	Zuwegung: 4,50 * 28	=	126 m <sup>2</sup>
	Bebaubare Teilfläche	=	1.077 m <sup>2</sup>
Geschossfläche			
EG	10,64 * 13,05 + 1,80 * 4,78	=	147 m <sup>2</sup>
DG	8,50 * 13,05 + 2,00 * 13,05 * 0,5	=	124 m <sup>2</sup>
			<u>271 m<sup>2</sup></u>

GFZ bewertungstechnisch  $271 \text{ m}^2 / 1.077 \text{ m}^2 = 0,25$

### 4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

#### Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, welches sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Haben die Bodenrichtwerte keinen Bezug zu einem zonentypischen Maß der baulichen Nutzung (WGfZ), so war bei annähernd vergleichbaren, typischen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone keine WGfZ-Abhängigkeit festzustellen.

Nach Erkenntnis des Gutachterausschusses konnte im Landkreis eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung bislang nicht mit einer hinreichenden statistischen Sicherheit nachgewiesen werden. Eine GFZ wurde im Zuge der Bodenwertermittlung folglich nicht abgeleitet. Es ist daher auf das übliche Maß der baulichen Nutzungen der Richtwertzone abzustellen. Diese besteht im Richtwertgebiet überwiegend aus individueller Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Gemessen an der Größe benachbarter Grundstücke ist aus Sicht der Unterzeichnerin eine Anpassung nicht erforderlich.

#### Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ausgewertet. Der Immobilienmarkt im Großraum München zeigt nach Jahren des stetigen Preisanstiegs seit Ende 2022 eine rückläufige Preisentwicklung.

Aktuelle Auswertungen zur Bodenpreisentwicklung im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegen nicht vor. Es wird daher auf das Datenmaterial der nahen Landeshauptstadt Bezug genommen. Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seiner aktuellen Herbstanalyse, dass auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen die Preise für Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Im vorliegenden Fall wird eine Reduktion des Bodenrichtwert um 15 % als angemessen erachtet.

#### Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück hat die Form eines Pfeifengrundstücks. Über die schmale Zuwegung von der Straße gelangt man zum dem in zweiter Baureihe liegenden Wohnhaus. Das Grundstück hat sowohl ein Gefälle nach Norden als auch nach Westen. Die Beschaffenheit des Grundstücks wird insgesamt mit einem Abschlag von 15 % berücksichtigt.

Bodenrichtwert	850 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,00
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,85
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 0,85
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>rd. 614 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.5 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert für das Pfeifengrundstück wie folgt ermittelt.

bebaute Teilfläche	1.077 m <sup>2</sup> * 614 €/m <sup>2</sup>	=	661.278 €
--------------------	---	---	-----------

Die Zugang zum Einfamilienhaus führt über eine ca. 4,50 m breite und ca. 28 m lange Geh- und Fahrfläche. Diese Fläche dient ausschließlich der Erschließung und ist nicht für eine Bebauung geeignet. Die Wertfestsetzung erfolgt daher mit 15 % des Baulandwerts

Zuwegung	126 m <sup>2</sup> * 614 €/m <sup>2</sup> * 0,15	=	11.605 €
----------	--	---	----------

<b>Bodenwert</b>		=	<b>672.883 €</b>
------------------	--	---	------------------

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zunächst wird der vorläufige Sachwert aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlage (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile) und besonderer Betriebseinrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten abzuleiten und anschließend einer Alterswertminderung zu unterziehen. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mitefassen worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten bzw. nach Erfahrungssätzen abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend durch geeignete Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach der Marktanpassung erfolgt die Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend werden die zur Sachwertermittlung führenden Daten erläutert:

#### Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen überschlägig ermittelt.

EFH: UG/EG/DG	(12,44 * 13,05 – 1,80 * 7,20) * 3	=	448 m <sup>2</sup>
Garage: Bestand	ca. 6,50 * 5,00	=	33 m <sup>2</sup>
Anbau Garage/Geräte	6,49 * 6,125	=	40 m <sup>2</sup>
		=	73 m <sup>2</sup>

### Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt gemäß der Anlage zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) über bundeseinheitliche Normalherstellungskosten (NHK), bezogen auf den Kostenstand des Jahresmittels des Jahres 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp 1.01).

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorphundertatz der Standardstufung					Währungsanteil	Gebäudestandard gewichtet	Anteil. NHK gewichtet €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	167
Dach		1				0,15	0,30	109
Fenster und Außentür		1				0,11	0,22	80
Innenwände und -türen		1				0,11	0,22	80
Deckenkonstruktionen u. Treppen						0,11	0,22	80
Fußböden						0,05	0,10	36
Sanitäreinrichtungen		1				0,09	0,18	65
Heizung		0,5	0,5			0,09	0,23	70
Sonstige technische Ausstattung		1				0,06	0,12	43
<b>Kostenkennwerte Typ 1.01</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>	<b>1,00</b>	<b>2,05</b>	<b>730</b>

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Das Nebengebäude wird nach den Ausstattungsmerkmalen der SW-RL mit 365 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

### Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Korrektur nicht erforderlich.

### Baupreisindex

Es ist der zum Bewertungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude für das III. Quartal 2023 heranzuziehen. Dieser beträgt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,782.

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen beträgt 1,18.

### **Besondere Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesem im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten Bauteile gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Überdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Diese sind mit einem gesonderten Wertansatz zu berücksichtigen.

Balkon und Dachüberstand werden pauschal mit 3.000 € angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 3 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 70 Jahre und für das Nebengebäude 60 Jahre.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das Einfamilienhaus wurde 1971 errichtet. 1987 wurde die bestehende Garage baulich erweitert und modernisiert. Dem äußeren Anschein nach wurden an dem Einfamilienhaus keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Der zuständige Kaminkehrer teilte mit, dass die Heizung 2004 auf Gas umgerüstet wurde, ansonsten entspricht das Gebäude noch weitgehend dem Ausstattungsstand der Bauzeit. Das Anwesen hinterlässt nach äußerer Inaugenscheinnahme einen gepflegten Eindruck. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus und das Nebengebäude wird mit 25 Jahren angesetzt.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Für das Einfamilienhaus beträgt diese 64 % vom Gebäudeherstellungswert und für die Garage 58 %.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen und Anpflanzungen. Soweit diese nicht bereits vom Bodenwert mit-erfasst werden, wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Dazu gehören:

- Ver- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- allseitig asphaltierte Wege- und Hofbefestigung sowie Stellplatzflächen, tlw. Zauneinfriedung, Stützmauern, Terrassen, Freitreppen
- Einfriedungen, Tore und Türen
- Gartenanlagen und Pflanzungen

In der Wertermittlungspraxis wird der Wert der Außenanlagen anhand von Erfahrungssätzen mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. In der Regel wird dieser mit 4 bis 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Ansatz von 7 % für angemessen erachtet. In dem erhöhten Ansatz ist der Zeitwert des Schwimmbassins enthalten.

### Marktanpassung/Sachwertfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Die Marktanpassung ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Sachwertverfahren ist das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen wertet bislang keine Marktanpassungsfaktoren aus. Die Unterzeichnerin hat daher Verkaufspreise von freistehenden Einzelhäusern aus der Gemeinde Königsdorf angefordert. Es konnten 3 Vergleichspreise aus derselben Bodenrichtwertzone übermittelt werden, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Art	Grundst.-Fläche m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	Kaufpreis <sup>1</sup> €	Preisindex	Zu-/Ab-schläge	Kaufpreis € angepasst
1	12/2022	1967	EFH	898	147	820.000	0,95	1,10	857.000
2	12/2022	1955	EFH	992	184	870.000	0,95	1,05	868.000
3	10/2021	1982	ZFH	939	235	1.122.000	0,90	0,90	909.000
<b>Arithmetischer Mittelwert</b>									<b>878.000</b>

**Auswertung der Vergleichspreise:**

- Objekt Nr. 1: Einfamilienhaus, etwas kleinere Grundstücksfläche und Wohnfläche, Holzhaus, Ausrichtung nach Süden und Westen, vergleichbare Lage
- Objekt Nr. 2: Einfamilienhaus, etwas kleinere Grundstücksfläche, annähernd gleiche Wohnfläche, Verkehrsbeeinträchtigungen, Ausrichtung nach Norden und Osten
- Objekt Nr. 3: Zweifamilienhaus, etwas kleinere Grundstücksfläche, größere Wohnfläche, Lärmbeeinträchtigung, Ausrichtung nach Westen zur Straße

Die Gemeinde Königsdorf liegt auf halbem Weg zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz. Bis nach Geretsried beträgt die Entfernung rd. 6 km. Die Nahversorgung im Ort ist gewährleistet. Die Anbindung an den übergeordneten Straßenverkehr ist gut. Busverbindungen führen zu den Bahnhöfen in Bad Tölz und Wolfratshausen.

Aus dem örtlichen Immobilienmarkt ist es relativ ruhig. Aktuell stehen keine Wohnobjekte in Königsdorf zum Verkauf.

Während das Marktgeschehen im Münchner Umland Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen. In einer Pressemitteilung vom Juni dieses Jahres wird darauf verwiesen, dass die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten nun auch die Region München in vollen Zügen erreicht. Die Attraktivität der Umlandgemeinden wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Anfang der 70er Jahre errichtetes Einfamilienhaus, das noch weitgehend dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechen soll. Soweit von außen erkennbar, konnte dies für den Wohn-/Essbereich bestätigt werden. An der Gebäudehülle wurden bislang keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz durchgeführt. Nach sachverständigem Ermessen wird der vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden abgeschwächten Marktgeschehens mit einem Abschlag in Höhe von 20 % an den Markt angepasst.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) – BoG – in Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Auch bodenbezogene Rechte am Grundstück, wie Geh- und Fahrrechte sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, gehören zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktanpassung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Den Wert beeinflussende Baumängel bzw. Bauschäden konnten nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

**Zusammenstellung der Parameter für die Sachwertermittlung: Einfamilienhaus**

BGF EFH	448 m <sup>2</sup>
NHK 2010 EFH	730 €/m <sup>2</sup>
Besondere Bauteile	3.000 €
Gesamtnutzungsdauer EFH	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wertminderung linear	64 %
BGF Garagen/Geräte	73 m <sup>2</sup>
NHK 2010 Garage	365 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer Garagen	60 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wertminderung linear	58 %
Preisindex	1,782
Regionalfaktor	1,18
Außenanlagen	7 %
Marktanpassungsabschlag	10 %
BoG	0 €

**4.4.2 Sachwertermittlung****Einfamilienhaus**Bruttogrundfläche 448 m<sup>2</sup>**Normalherstellungskosten incl. BNK**NHK 2010 730 €/m<sup>2</sup>NHK am Wertermittlungsstichtag 730 €/m<sup>2</sup> \* 1,782 = 1.301 €/m<sup>2</sup>Regionalfaktor 1.301 €/m<sup>2</sup> \* 1,18 = 1.535 €/m<sup>2</sup>**Herstellungskosten EFH** 1.535 €/m<sup>2</sup> \* 448 m<sup>2</sup> = **687.680 €**

Alterswertminderung linear 64 % - 440.115 €

Zeitwert EFH = 247.565 €

Zeitwert Besondere Bauteile + 3.000 €

**Gebäudezeitwert EFH** = **250.565 €****Nebengebäude - Garagen/Geräte**Bruttogrundfläche 73 m<sup>2</sup>**Normalherstellungskosten incl. BNK**NHK 2010 365 €/m<sup>2</sup>NHK am Wertermittlungsstichtag 365 €/m<sup>2</sup> \* 1,782 = 650 €/m<sup>2</sup>Regionalfaktor 650 €/m<sup>2</sup> \* 1,18 = 767 €/m<sup>2</sup>**Herstellungskosten** 767 €/m<sup>2</sup> \* 73 m<sup>2</sup> = **55.991 €**

Alterswertminderung linear 58 % - 32.475 €

**Gebäudezeitwert Nebengebäude** = **23.516 €****Gebäudezeitwert insgesamt** = **274.081 €**

Wert der Außenanlagen 7 % + 19.186 €

**Sachwert der baulichen Anlagen** = **293.267 €**

Bodenwert + 672.883 €

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks** = **966.150 €**

Marktanpassung Abschlag 10 % - 96.615 €

**marktangepasster Sachwert** = **869.535 €**

objektspezifische Anpassung - 0 €

**Sachwert des Grundstücks** rd. **870.000 €**

## 5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Eigentumsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude  
Ort: Am Steinbruch 4, 82549 Königsdorf  
Flurstück: 1224/5 – Gebäude- und Freifläche zu 1.203 m<sup>2</sup>

mit **870.000 €**  
(in Worten: achthundertsiebzigttausend Euro)

München, den 24. November 2023

---

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

## 6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

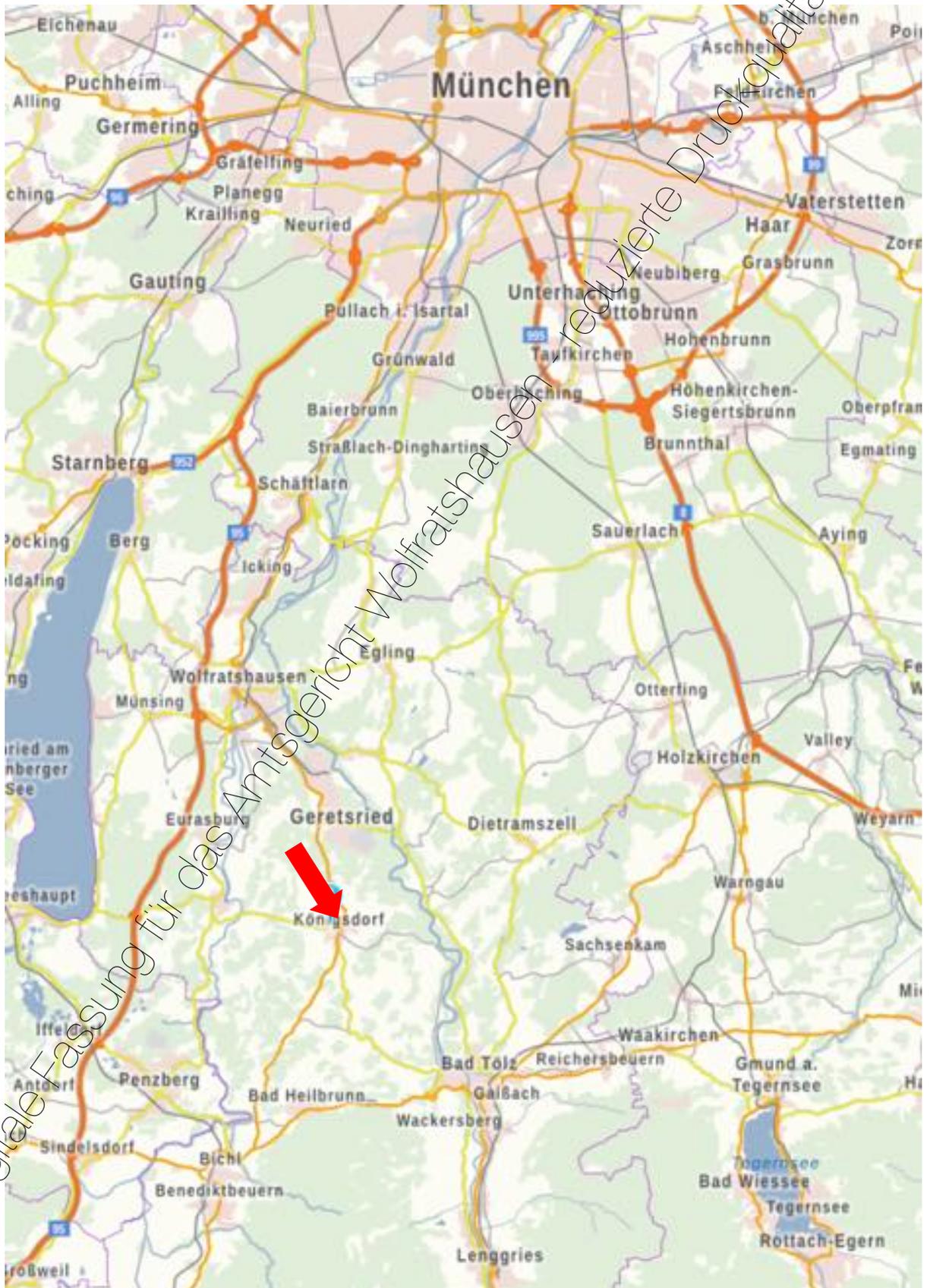
## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Ortsplan von Königsdorf
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Grundriss Garage mit Anbau, o. M.
- Anlage 9: Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Druckqualität

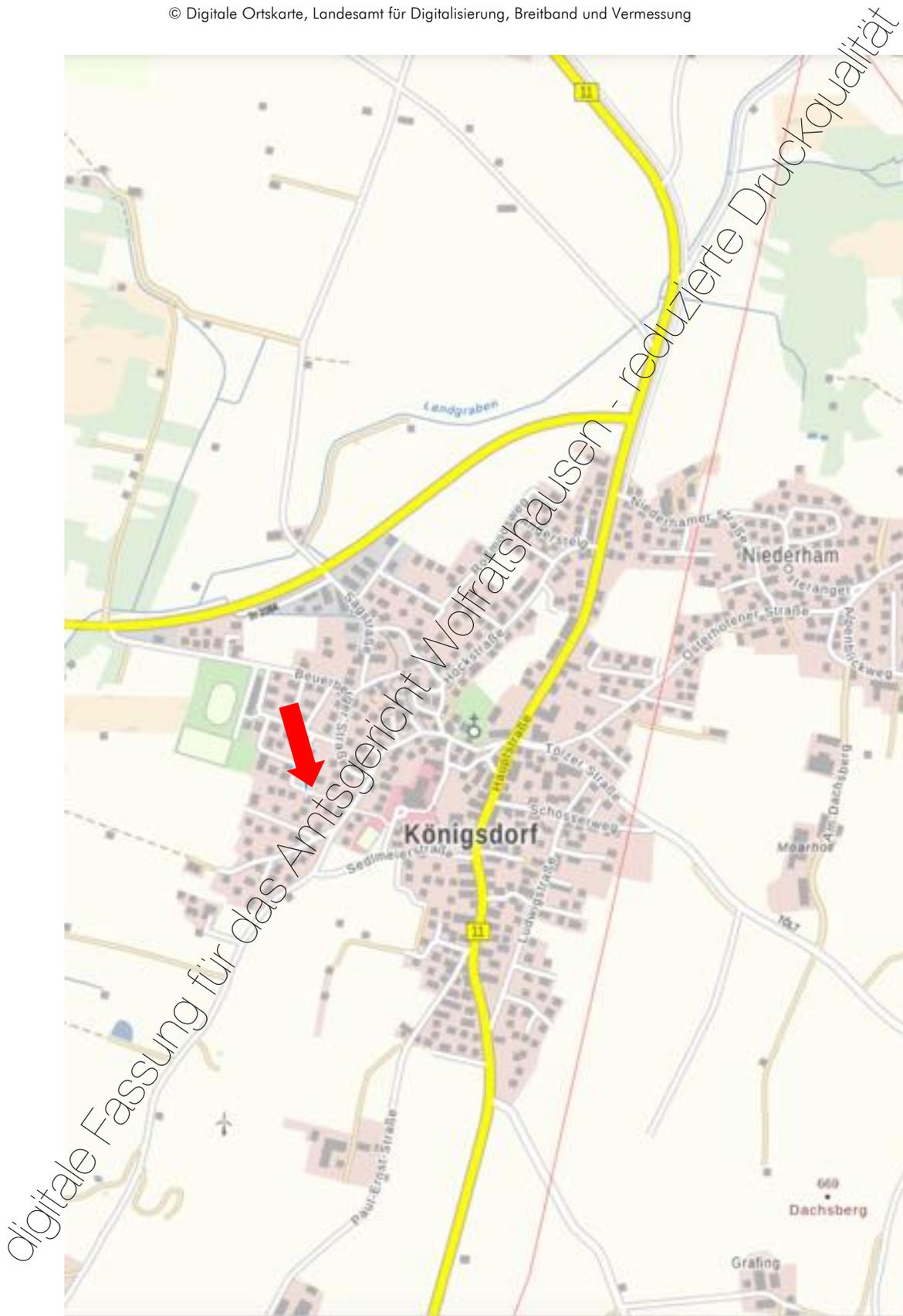
### Anlage 1: Umgebungsplan

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

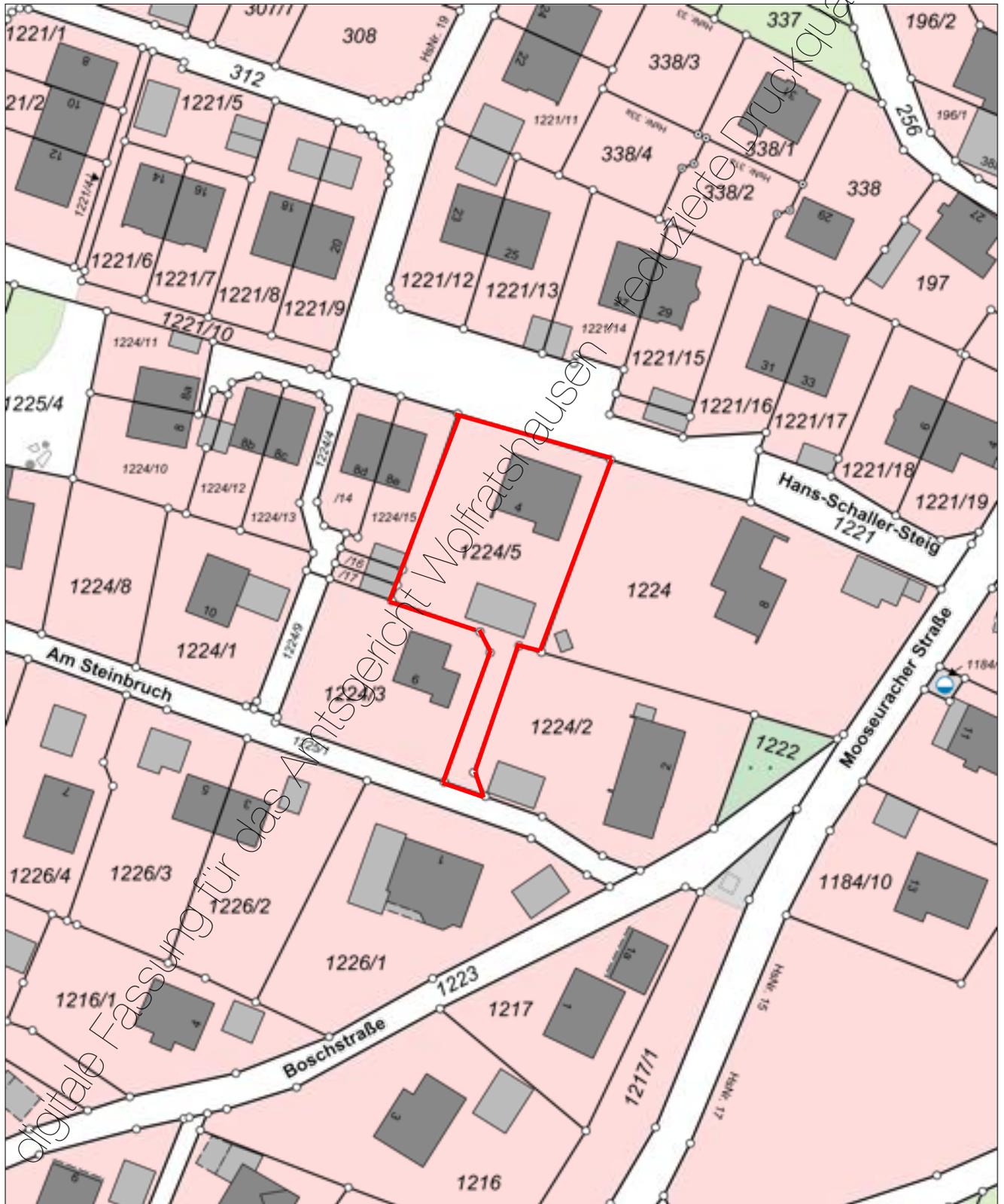


## Anlage 2: Ortsplan von Königsdorf

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

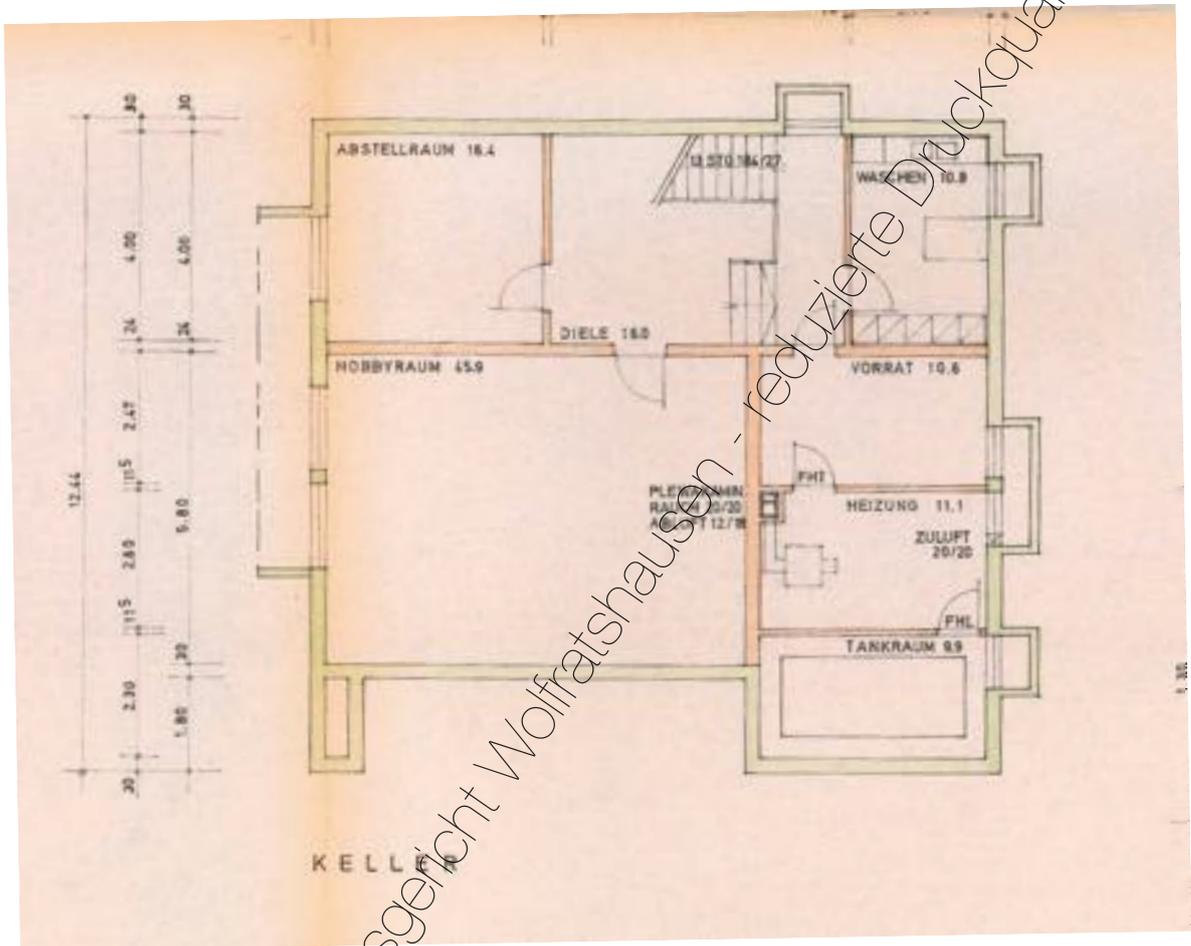


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

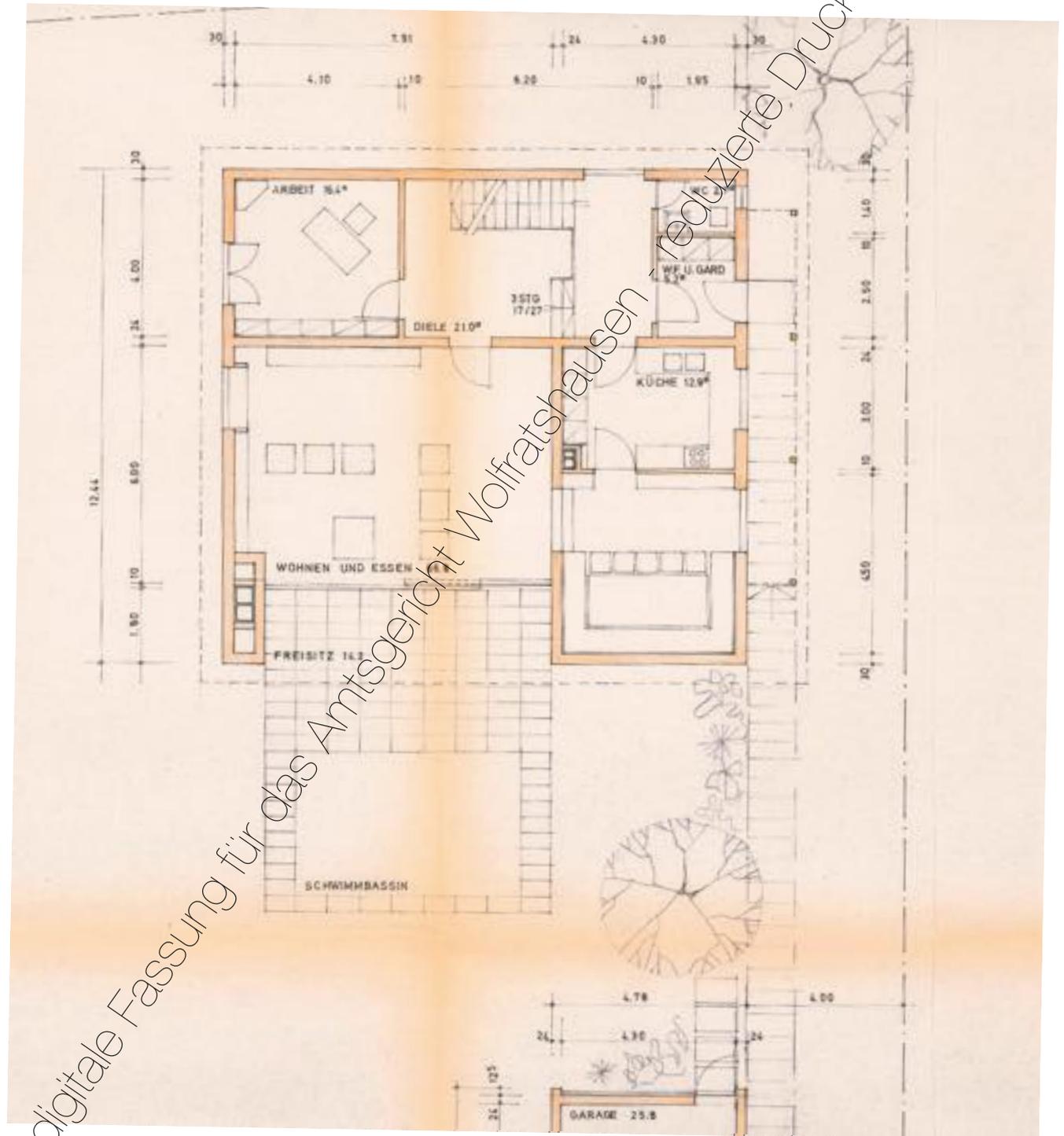


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

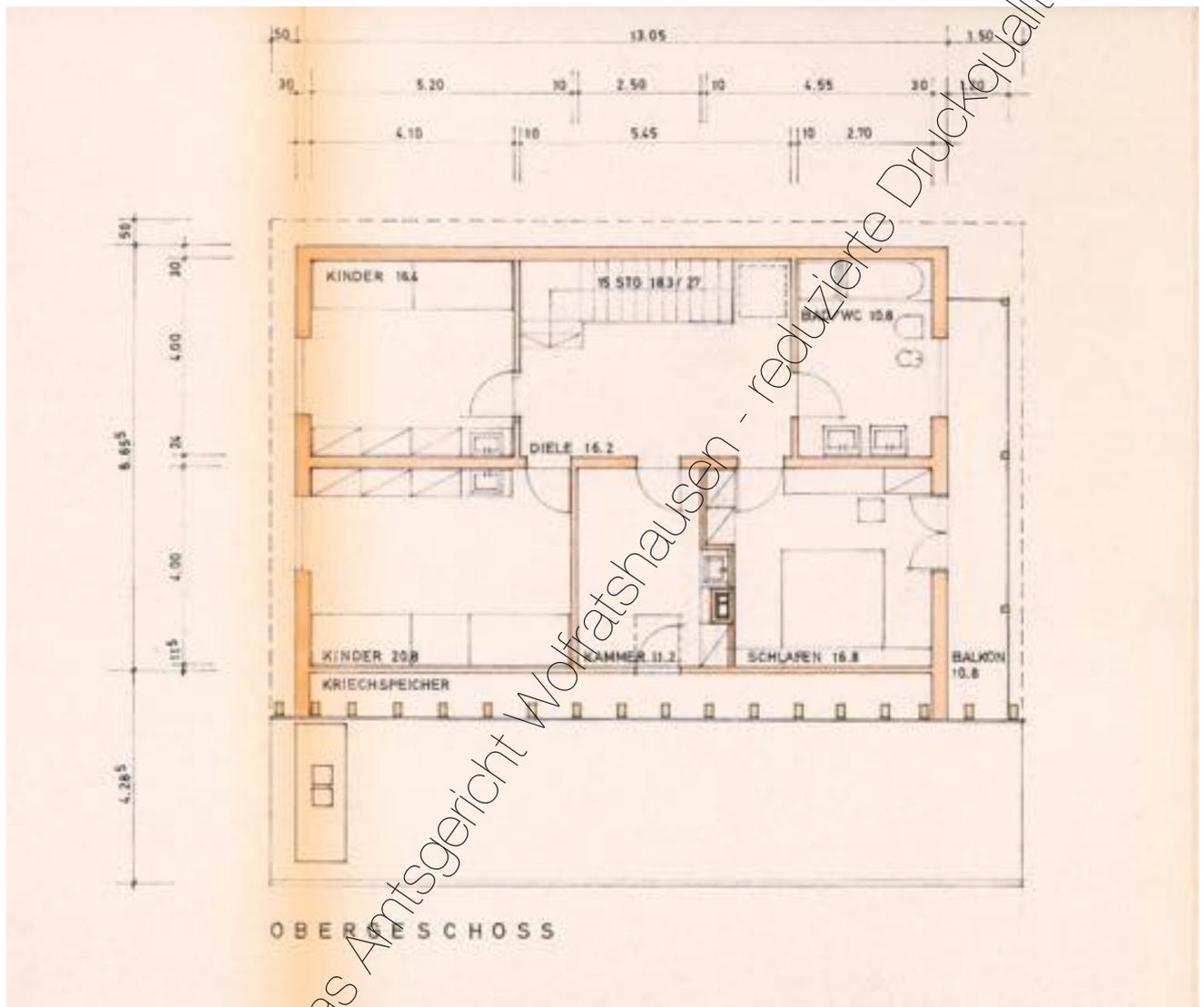
Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.



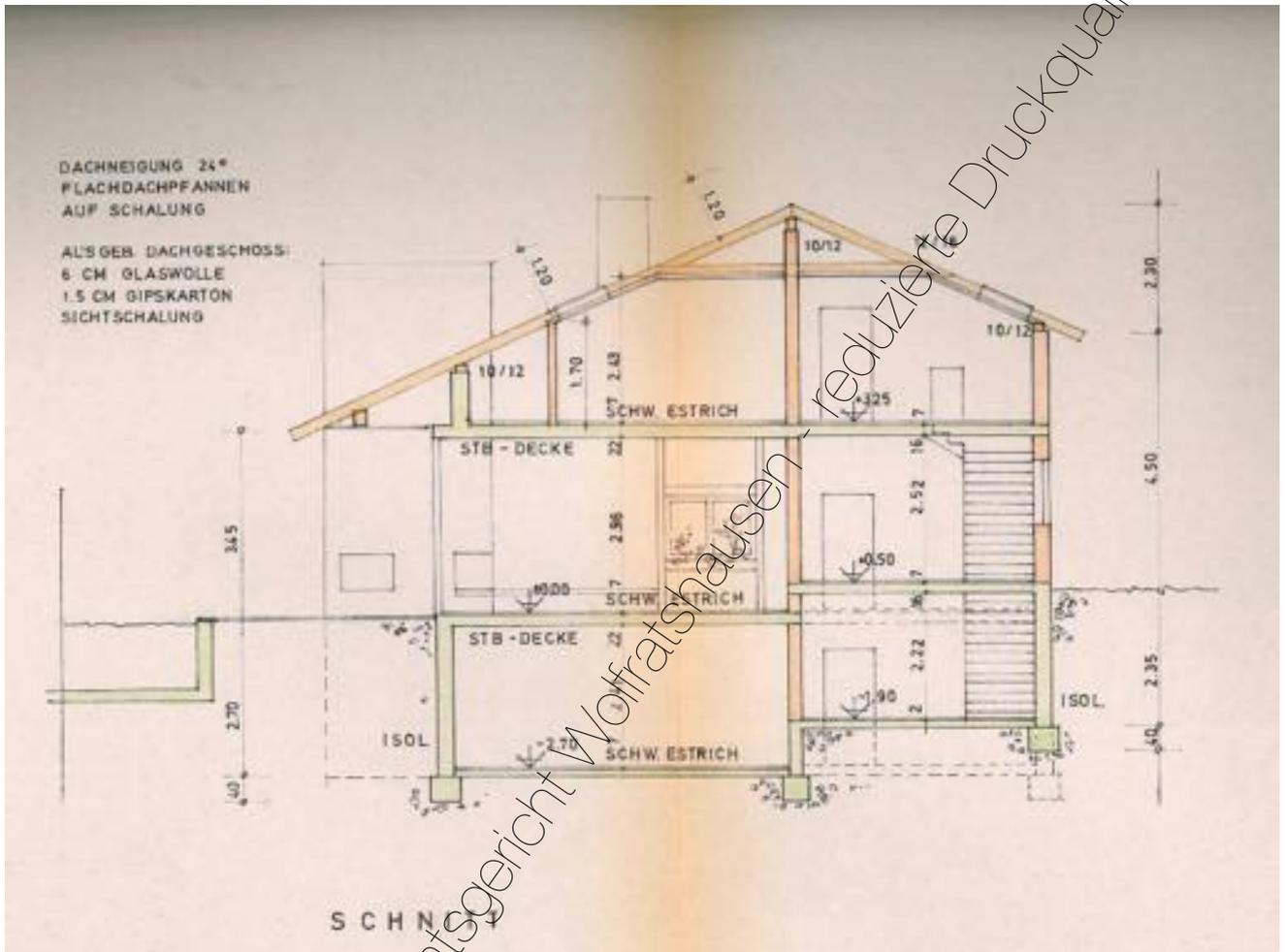
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.



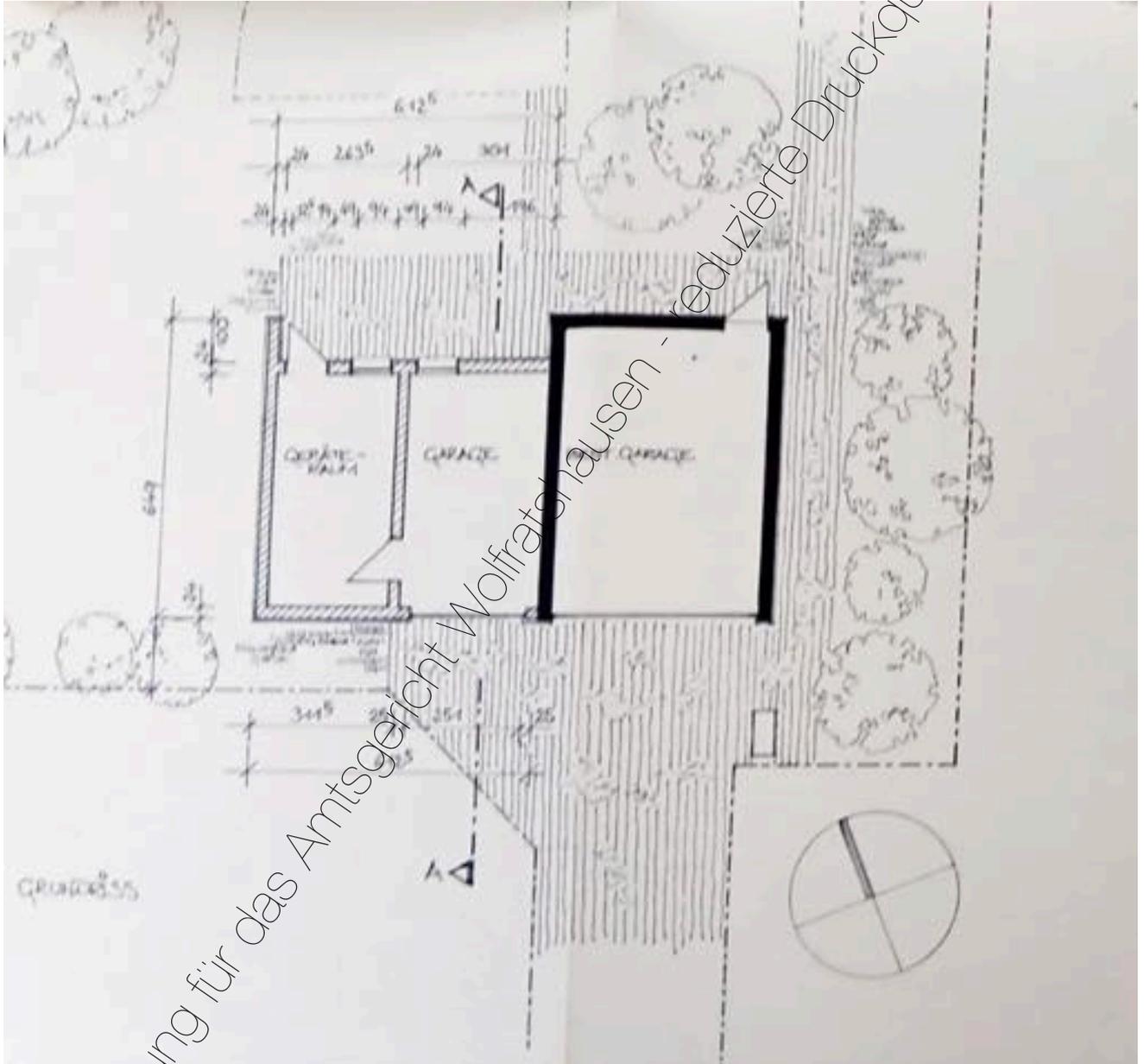
Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Grundriss Garage mit Anbau, o. M.



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Straße



Foto 2: Zufahrt zur Garage



Foto 3: Nordseite des Nebengebäudes



Foto 4: Zugang zum Hauseingang.

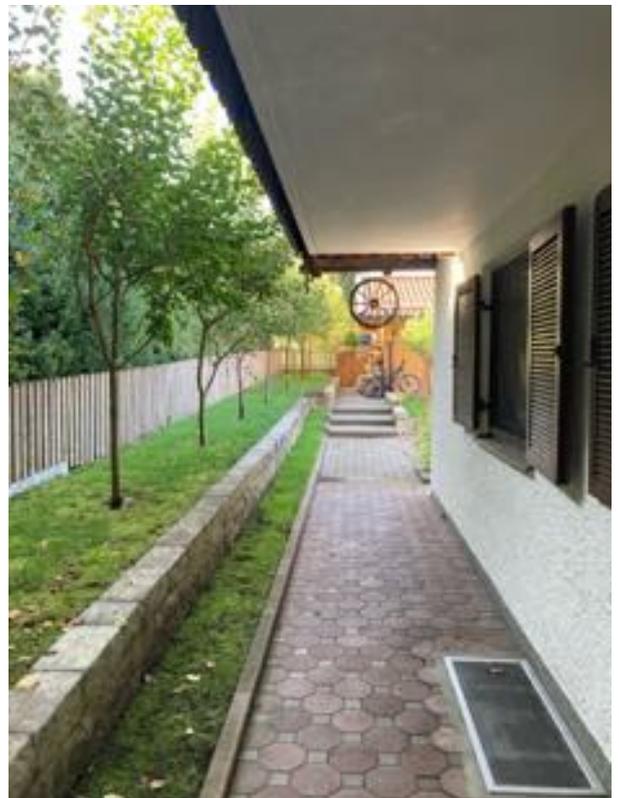


Foto 5: Blick zurück zur Straße

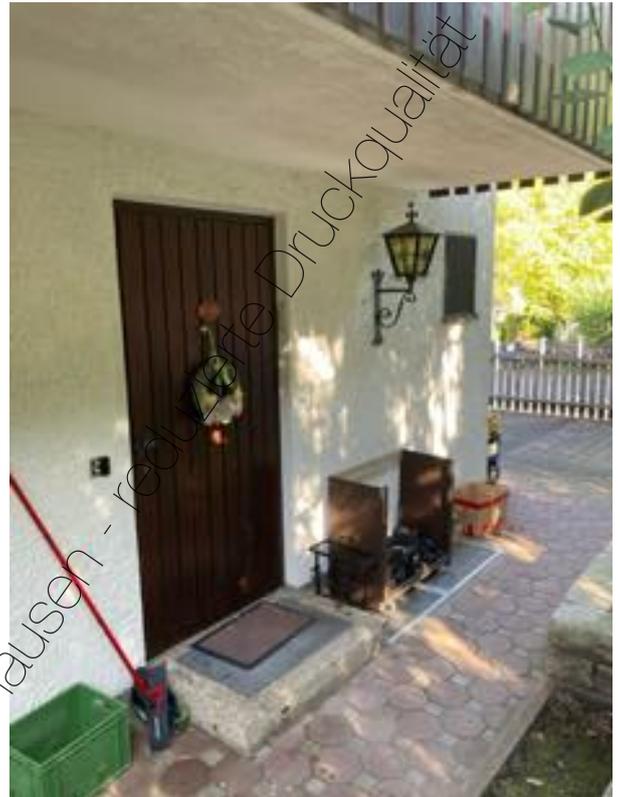


Foto 6/Foto 7: Ostseite mit Hauseingang



Foto 8: Blick durch das Esszimmerfenster



Foto 9: Blick von Südosten



Foto 10: Blick von Südwesten



Foto 11: Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nach Westen



Foto 12: Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nach Osten



Foto 13: Westseite



Foto 14: Blick nach Süden



Foto 15: Blick zum Nebengebäude



Foto 16: Blick nach Westen



Foto 17: Westseite des Nebengebäudes



Foto 18: terrasiertes Gelände



Foto 19: Blick vom Dekan-Zistl-Weg



Foto 20: Nordansicht