Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Wolfratshausen, Zwangsversteigerung, AZ 2 K 48/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 1341/9, Gemarkung Bad Tölz

743 m² Grundstück, 25 Wohn- & 7 Kellerräume, 9 Pkw-Freistellplätze;

4-geschossige, sonnige Villa der Gründerzeit am Kurpark Bad Tölz;

Lage/Anschrift: Bergweg 6, 83646 Bad Tölz



Verkehrswert: 1.200.000 €; Gutachten-/Bewertungsstichtag: 01.02.2026







Ansicht Süd





Ansicht von Osten



Ansicht Ost-Nord-Nord



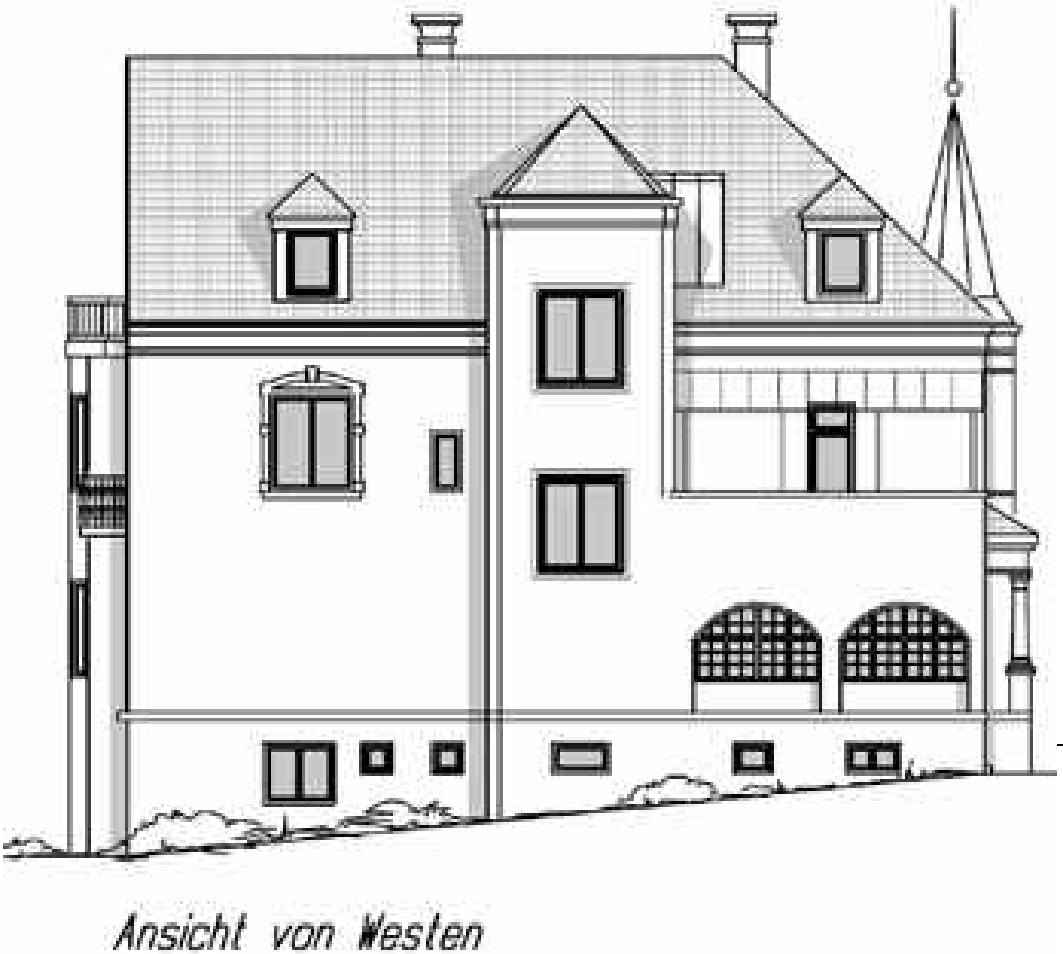
Ansicht Nordseite (mit fertigen Kfz-Stellflächen; 6 Plätze)



Nord-Nord-West






Ansicht von Westen

Gutachten

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

von Flurstück Nr. 1341/9 der Gemarkung Bad Tölz;

Amtsgericht Wolfratshausen

Grundbuch von Bad Tölz, Band 174, Blatt 5838

Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flst. Nr. 1341/9**

wurde zum Stichtag am 01.02.2026 ermittelt mit

1.200.000 €

(in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro)

Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens

ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,

das dem vorliegenden Gutachtenauftrag durch das Amtsgericht Wolfratshausen,

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 2 K 48/25

zugrunde liegt.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	Bergweg 6, 83646 Bad Tölz; denkmalgeschützte Stadtvilla des Gründerjahres 1900 auf 743 m² Grundstücksfläche, davon 271 m² bebaut (bzw. 315 m² inkl. Rückbau), am Kurpark „Gabriel von Seidl“ in ruhiger, fußläufiger, zentrumsnaher Lage; ein Straßenkilometer bis zum Isarstausee.
Größen:	782 m² Geschossfläche zzgl. Vollunterkellerung, 4 Geschoße mit insgesamt rd. 1.100 m² Bruttogrundfläche, 433 m² Netto-Wohnfläche, mögliche 9 Pkw-Stellplätze; 3.973 m³ Bauvolumen abzüglich 300 m³ freizulegender Altsubstanz;
Lage:	Ruhige, rundum besonnte Plateaulage hinter der Nordseite des Bergweges auf ca. 670 m Seehöhe mit Blick zum Kurpark, zu den Tegernseer Vorbergen und zum waldigen Kogel (709 m ü.NN.). Die Villa steht auf einem schotterhaften, ostseitigen Absatz des Kogel und damit im bestens erschlossenen südwestlichen Randbereich von Tölz;
Grundbuchbeschrieb:	Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch v. Bad Tölz, Blatt 5838;
Verkehrswert:	**1.200.000 €** (in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro)
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026 (Gutachten- und Bewertungs-Stichtag); Begehung: 09.12.2025
Bauweise:	Massivbauweise, Ziegeleindeckung; generell gute, trockene, zeitlose Substanz mit beachtlichen Details der Gründerzeit-Bauweise;
Zustand:	entkernt; im Bestand sind Umfassung, tragende Innenwände, Decken des EG und tlw. OG; Restdecken bis auf die Balkenlagen freigelegt. Rohbauzustand im Treppenhaus, Eindachung tlw. beschädigt;
Erschließung:	ortsübliche mit sämtlichen Leistungen, einschließlich VDSL/250 Mbit; Erdgas.
Ausstattung:	keine; entkernt
Zubehör:	keins;

Lasten:	keine; nicht bekannt
Altlasten:	keine; nicht bekannt
Baulasten:	keine; Die nachbarliche Tiefgarage liegt an der Westseite und trägt die Abstandsflächen der Villa. Die Drainage zw. TG & Villa ist zu sanieren. Eigenlast der Denkmallast;
Beschränkungen:	Baudenkmalschutz-Auflagen
Immissionen:	keine; Regendrainagen der Villa, der TG und des Hofs sind sanierungsbedürftig – siehe „Baulasten“;
Mietverhältnisse:	keine; entkernt, tlw. Kaltlagerfläche;
Energieausweisung:	keine; überdurchschnittliche Umfassungen / Außenwände mit bis zu einem Meter Wandstärke; aufgrund der Massivbauweise hinreichender energetischer Zustand (möglich);
Bezirkskaminkehrer:	bekannt; siehe Anmerkungen für das Gericht
Hausschwamm:	nicht ersichtlich; nicht bekannt
Baubeschränkungen:	ortsübliche; siehe Bauleitplanung; keine ersichtlichen Nachverdichtungen oder weiteren „Innenentwicklungen“ im Objekt-Umfeld; Gestaltungsabstimmungen mit den Bauaufsichts- und Denkmalbehörden;
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Fotos-/Pläne:	siehe Gutachten; allumfassende Dokumentation auf Anforderung des Gerichts (möglich);

Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenfassung der Ergebnisse 10

2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen 14

3. Beschreibung 17

3.1 Grundbuch 19

3.2 Lagebeschreibung 20
3.2.1 Naturraum 20
3.2.2 Großraum 21
3.2.3 Kleinraum 21
3.2.4 Wirtschaft – Ökonomie der Kreisstadt 23

3.3 Grundstück 26
3.3.1 Flurstückslage 26
3.3.2 Gründungsverhältnisse 29
3.3.3 Flächennutzungsplan FNP 30
3.3.4 Städtebauliche Entwicklung Badeteil 31
3.3.5 Bebauungsplan Bergweg 6 35

3.4 Bebauung 38
3.4.1 Baudenkmal Kurvilla 38
3.4.2 Gebäudebeschreibung 40
3.4.3 Anmerkungen zum Denkmalschutz 51
3.4.4 Gesamteindruck 54

4. Wertermittlung 56

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen 56
4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens 57
4.1.2 Vergleichsverfahren Grund & Boden 58
4.1.3 Bodenwertermittlung 65

4.2 Substanzwertverfahren 66
4.2.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten 66
4.2.2 Substanzwerte per Normalherstellungskosten 67
4.2.3 Vorläufige Ergebnisse der Sachwertermittlung 69

4.3 Ertragswertverfahren 73
4.3.1 Vorbemerkung 73
4.3.2 Ertragswertfaktoren 73
4.3.3 Ertragswertermittlung 76

4.4 Verkehrswert 77
4.4.1 Besondere objektspezifische Merkmale 77
4.4.2 Verkehrs-/Marktwert 79
4.4.3 Aussage & Plausibilität 82

5. Schlusswort 83

Anlagen und Anhänge

Anlage 1: Innenaufnahmen Treppenhaus I
Anlage 2: Innenaufnahmen Erdgeschoss IV
Anlage 3: Innenaufnahmen Obergeschoss VII
Anlage 4: Innenaufnahmen Dachgeschoss IX
Anlage 5: Bestandspläne XI
Anlage 6: Genehmigungspläne XVI
Anlage 7: Lageplan mit Teilbemaßung Westseite / Tiefgarage XXII
Anlage 8: Erschließungspläne XXIII
Anlage 9: Flächenaufstellungen XXVI
Anlage 10: Flurkartenauszüge XXIX

Dieses Gutachten besteht aus 113 Seiten (inklusive Anlagen und Anhang);

Ausgefertigte Gutachten: ausschließlich 4 Fertigungen für das beauftragende Gericht;

2. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Wolfratshausen, Abteilung f. Zwangsversteigerungssachen
Auftrag:	Verkehrswertermittlung in dem Verfahren 2 K 48/25
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 1341/9, Gemarkung Bad Tölz;
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026
Qualitätsstichtag:	09.12.2025 ↓
Objektbesichtigung:	09.12.2025
durch:	den Sachverständigen
Teilnehmer:	Gläubigerin mit Fachanwalt
Umfang:	Grundstück und Gebäude konnten anteilig besichtigt werden. Die Innenbesichtigung war bedingt möglich.
Arbeitsunterlagen:	· Amtsgericht Wolfratshausen, Ausdruck aus dem Grundbuch von Bad Tölz, Blatt 5838 vom 21.07.2025; Grundlagenurkunde L 985/2019; Grundbuchberichtigung & Vermächtniserfüllung UrNr. J 694/97 · Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Luftbildstand: 08/2024) · teilbemaßter Bestandsplan vom 03.07.2020 · teilbemaßter Genehmigungsplan vom 15.01.2024 · Flächennutzungsplan · städtischer Rahmenplan bzw. Konzept Badeteil
Abschluss der Recherchen:	01.02.2026

Hinweise:

Das Flurstück der Bewertung ist ohne Anführung im Altlastenkataster. Weiterführende Hinweise waren bei der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, den aufgeführten amtlichen Informationen, sowie der Dokumentation der Ortsbesichtigung.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind; inklusive Erschließungsbeiträge.

Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt. Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Hinweise ff:

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzunen nicht enthalten sein kann.

Zitierte Abschriften werden inklusive Rechtschreibung unverändert übernommen und sind durch Anführungszeichen und/oder Kursivschrift kenntlich gemacht.

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für die Auftraggeberin und für den amtlichen Zweck bestimmt. Zwecks Lagedarstellung beinhaltet das Gutachten ausschließlich allgemeines, öffentlich gegebenes Karten- und Luftbildmaterial wie es für jedermann auf den Portalen der Umwelt-, Vermessungs- und Wirtschaftsbehörden zugänglich ist.

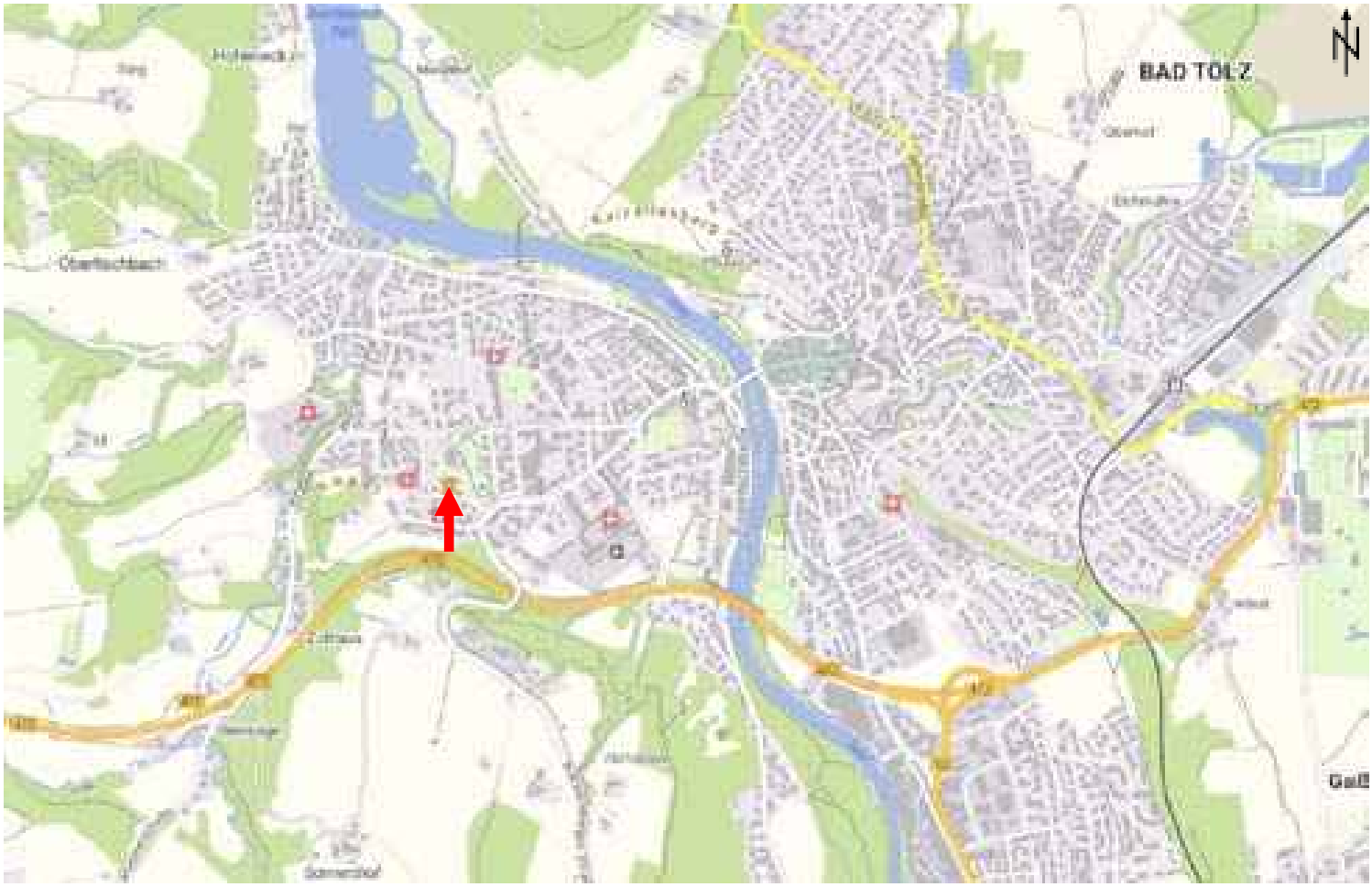
Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Wolfratshausen, Abteilung für Zwangsvollstreckung, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

3. Beschreibung



↑ Lageplan; vorläufige Lagedarstellungen mit Gelb-Markierungen des eigentümlichen Bereichs:






BAD TÖLZ


Geretsried
Dietramszell
Wolfratshausen
Seeshaupt
Königsdorf
Sachsenkam
Warngau
Waakirchen
Bad Tölz
Penzberg
Gaißach
Reichersbeuern
Gmund a.Tegernsee
Bad Heilbrunn
Wackersberg
Tölzer Berge
Bad Wiessee
Lenggries
Rottach

3.1 Grundbuch

„Kur-Villa“ – Flurstück Nr. 1341/9 der Bewertung entstammt dem süd-, west- und nordseitig u-förmig umgebenden, mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Flurstück 1341/2 mit vormals 2.369 m² Grundstücksgröße. Nach der Formung des Bewertungsgrundstücks (Séparée Baudenkmal Kur-Villa) weist das komplett neu bebaute, nachbarliche Stammgrundstück (Flst. Nr. 1341/2) noch eine korrigierte Größe von 1.626 m² aus. Es ist Übernehmerin von Erschließungs- und Abstandsflächen des Bewertungsobjekts.

Bestand:

Grundbuchabdruck vom	21.07.2025	Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Bad Tölz	Blatt:	5838

Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m²]
8	1341/9	Bergweg 5, Gebäude- und Freifläche	743

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

1. Leibrente; eingetragen am 06.10.1997
2. Geh- und Fahrtrecht; eingetragen am 03.12.2019
3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 18.07.2025

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

1. Ohne Wirkung auf den lastenfrei zu ermittelnden Marktwert;
2. Erschließungsrechte & -pflichten auf Gegenseitigkeit (mit dem umgebenden Flurstück Nr. 1341/2) sind ohne Wirkung auf den zu ermittelnden lastenfreien Marktwert. Siehe Anmerkungen für das Gericht.
3. Versteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde lastenfreie Verkehrswerte (zu Zwecken einer transparenten öffentlichen Ausbietung).

3.2 Lagebeschreibung

3.2.1 Naturraum

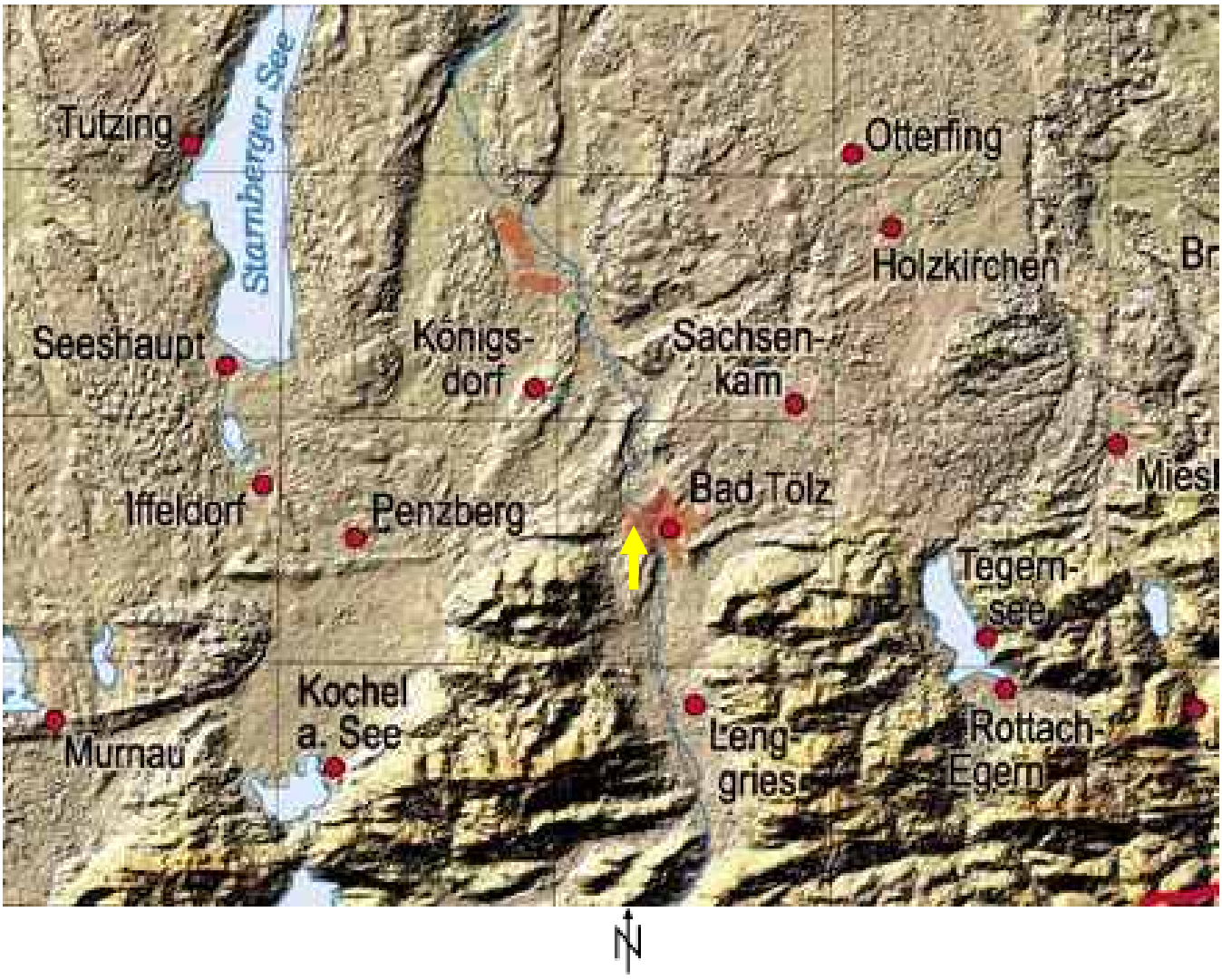
Naturraum Ammer-Loisach Hügelland / Nordalpen, Unternaturraum Isartal, Endbereich Obere Isar und Anfangsbereich Mittlere Isar; Bergfußlage zwischen den Tegernseer und den Kocheler Vorbergen;

Mikro-Klima Objektbereich: Osthang-Plateau auf 667 m ü.NN ≈ 270 Vegetationstagen;

1.200 – 1.600 mm mittlere jährliche Niederschlagsspanne; davon 1/4 im Winter/Schnee.

1.600 – 1.800 Sonnenstunden p.a.; ≈ 60 Sonnen-, 5 – 10 Heiß-, 60 – 70 Frost-, 10 Eistage;

Geologisch-topografische Lagedarstellung der Landesämter für Umwelt u. Vermessung:



3.2.2 Großraum

Markolage Metropolregion München – 6,3 Millionen Einwohner, Planungsregion 17 – Oberland – 431.000 Einwohner (= Ø 109 Einw./km²), mittiger-östlicher, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen TÖL / WOR (= 117 Einw./km²), (Altkreis Bad Tölz TÖL), Kreisstadt und Mittelzentrum Bad Tölz inklusive bäuerlicher Außenorte (= 644 Einw./km²);[1]

„*Heilklimatischer Kurort*“, „*Moorheilbad*“, „*Alpengemeinde*“ sowie anteilig „*benachteiligtes Berggebiet*“ an den Vorbergen von Tegern- bzw. Kochelsee: „Tölzer Land“ bzw. „*Isarwinkel*“ genannt; Höhenspektren des Stadtgebiets reichen von 640 m Seehöhe am nördlichen Isar-Stauseeufer bis auf 750 m ü.NN. am südlichen Spielhahnweg. Das Objekt der Bewertung liegt auf der ansteigenden Südwestseite der Kreisstadt.

Circa-Entfernungen / Objekt Bergweg 6 in 83646 Bad Tölz:

München-Zentrum ≈ 55 km, Tirol ≈ 30 km, Innsbruck ≈ 90 km,
Wolfratshausen ≈ 30 km; A 95 / Autobahn-Anschluss Sindelsdorf ≈ 30 km;
Bahnhofplatz ≈ 3 km; im Halb-/Stundentakt zum Hbf. München (≈ 1 Std. Fahrzeit).
B13 Auffahrt Tölz Richtung A8/Holzkirchen ≈ 4 km, „Alpenstraße“ / B472 ≈ 1 km;

3.2.3 Kleinraum

Bad Tölz liegt hügelig und stellenweise schluchtenähnlich zu beiden Ufern des erstrangigen Isar-Gewässers am Ausgang des Oberen Isarlaufs / Isarwinkel ins hügelige Vorland mit Moor- und Moosgürtel noch zwischen Vorberge und *Tölzer Hügelland*.

81 Hektar von 30,8 Quadratkilometer städtischen Verwaltungsgebiet verkörpern Wasserfläche von Isar und Isar-Stausee am Anfang der *Mittleren Isar*.
77 % sind Vegetationsfläche; überwiegend bäuerlich geprägtes Hügelland im Norden. 20 % sind Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die effektive innerstädtische Tölzer Siedlungsdichte kann, inkl. Einpendler & Gäste, mit ca. 1.000 Einwohnern pro Quadratkilometer angenommen werden. Die Kreisstadt weist inklusive aller 15 Siedlungen insgesamt 19.812 Einwohner per Erst- und 259 Einwohner per Zweitwohnsitze aus; = 20.071 Einwohner / (31.03.2025). Die Fluktuation ist 2024 mit 1.747 Zu- und 1.510

[1] Im Vergleich dazu: Bayern = 190 Einwohner pro Quadratkilometer, München = 4.844 Einw./km² exkl. Einpendler;

Weg-Züglern ausgewiesen; $\Delta \approx 16$ %. 2024 ist circa jeder sechste Einwohner gegangen bzw. gekommen: genereller Agglomerationsraum München – zunehmend verstädterter;

Die denkmalgeschützte Villa liegt hinter der Nordseite des Bergweges auf ca. 666 m bis 683 m Seehöhe auf dem unteren äußeren, nordöstlichen Rimm des Waldhügel „Kogel“; (nicht zu verwechseln mit der Einöde Kogl (ohne „e“) im Norden des Tölzer Verwaltungsgebiets). Der erschließende Bergweg ist stellenweise enge Sackgasse ohne Durchgangs- und ohne Wendeverkehr. Es handelt sich um einen Anliegerweg.

Die an sich introvertierte Villa bietet stellenweise beachtliche Ausblicke auf den Altbaumbestand des Kurparks im Norden - Nordosten sowie zu den Tegernseer Vorbergen im Südosten und südwestlich zum waldigen Kogel (-hügel) als Fixpunkt auf 709 m Seehöhe (vorm Über- und Stadt-Ausgang „Zollhäusl“ in Richtung Blomberg/Wackersberg bzw. Benediktbeuern – Kochel);

Der Bergweg-Bereich ist bauplanerisches Sondergebiet „*SO Kur*“ (und Bad). Das vorliegende „*Baudenkmal Kur-Villa Bergweg 6*“ ist zudem innerer Teil der städtebaulichen Rahmenplanung des städtischen Kurparks „Gabriel-von-Seidl“ mitsamt Kurhaus; Ein vormals wohl direkter Zugang in den Kurpark liegt verbuscht im natürlichen und abgezäunten Abhang. Die nächste natürliche Bade- bzw. Schwimm-Möglichkeit liegt rund einen Fahrradkilometer nördlich in der aufstauenden Isar am „*Isar-Radweg München Valenzia*“ sowie am Ende der Ufer-Promenade; siehe die nachstehende, allöffentliche, topografische Lagedarstellung. Kaum viel weiter ist es bis zum Golfplatz im Westen:



3.2.4 Wirtschaft – Ökonomie der Kreisstadt

Die angehörige „*Metropolregion München*“ ist als das drittstärkste Wirtschaftsgebiet von 200 ausgewiesenen europäischen Metropolregionen aufgelistet.

Zum Bewertungszeitpunkt sind 7 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit insgesamt 470 Beschäftigten lokalisiert. Bad Tölz erscheint neben dem produzierenden Gewerbe hauptsächlich vom Tourismus, vom Bau-/Handwerksgeschehen und Pendlern zu leben.

Bevölkerungen

TÖL-WOR 1970: 85.060 Einwohner; Landkreis TÖL-WOR 2004: 119.678 Einwohner; 2025: 130.000 Einwohner; Δ + 8 % bzw. + 53 % Zunahme (über 50 Jahre hinweg).

Bad Tölz 1970: 12.986 Einwohner; 2004: 17.440 Einwohner / 2025: 20.071 Einwohner; Δ + 13 % bzw. + 35 % (über 50 Jahre hinweg).

Gästezahlen Bad Tölz

2004: 69.139 Ankünfte & 401.836 Übernachtungen; Ø = 5,81 Übernachtungen / Ank.

2023: 63.178 Ankünfte & 281.460 Übernachtungen; Ø = 4,45 Übernachtungen / Ank.

Δ Übernachtungen ≈ – 30 %

2006: 2.726 Gästebetten, 2023: 1.610 Gästebetten; Δ Betten ≈ – 41 %;

Betten-Auslastung 2023 ≈ 50 %

Statistische Wohnfläche pro Bad Tölz Einwohner

Wohnfläche / Einwohner 2013: 784.235 m² / 18.070 Einw; Ø = 43,4 m² / Einw.

Wohnfläche / Einwohner 2023: 858.618 m² / 20.071 Einw; Ø = 42,9 m² / Einw.

(Ø TÖL-WOR 2023 = 49,5 m², Ø Oberbayern 2023 = 47,3 m², Ø BY 2023 = 50,0 m²;)

≈ 9.513 Haushalte; davon ≈ 4.552 Einpersonenhaushalte;

≈ 40 % katholisch; ≈ 10 % evangelisch; ≈ 20 % Ausländer; (gem. Volkszählung 5/2022)

Verfügbares mittleres Einkommen / Tölzer Steuerzahler (als relative Kaufkraft)

2006: 33.284 Euro – 6.095 Euro = 27.189 Euro;

2023: 46.196 Euro – 8.602 Euro = 37.594 Euro;

→ Δ Bad Tölz + 27,68 % / 18 n bzw. Ø + 1,54 % p.a.;

(Ø BY 2023: 48.583 Euro – 9.312 Euro = 39.271 Euro;)

Baulandwerte

Bodenrichtwert Wohnen Tölz 2005/6: 400 €/m² Wohnbauland

Bodenrichtwert Wohnen Tölz 2020: 1.100 €/m² Wohnbauland

Ø statistischer Kaufwert Tölz 2020: 861 €/m² „baureifes Land“

Ø statistischer Kaufwert BY 2020: 349 €/m² „baureifes Land“ (→ Faktor Tölz ≈ 2,5)

Ø statistischer Kaufwert BY 2024: 361 €/m² „baureifes Land“ (x 2,5 = 902,50 €/m²)

Bodenrichtwert BRW (W)ohnen (01.01.2024) / Bergweg 6: 1.250 €/m²

Bodenrichtwert BRW (G)ewerbe (01.01.2024) / Bergweg 6: 540 €/m²

(W + G) / 2 = 895 €/m²

Ø Lkrs.TÖL-WOR: 903,85 €/m²

Kaufwerte und Angebotspreise Wohnfläche in €/m² im Kreisstadtgebiet Bad Tölz

Mittlere Kaufwerte-Spanne Neubau 2020: 5.000 – 6.000 €/m²; Ø Weiterverkauf: Ø 4.600 €/m²;

Mittlere Kaufwerte- Spanne Weiterverkauf 2024:5.000 – 7.000 €/m²

Angebotspreise Wohnungen 12/2025: 4.500 – 9.000 €/m²; Median: 5.864 €/m² Wfl.

Angebotspreise Wohnhäuser 12/2025: 2.400 – 9.500 €/m²; Median: 5.905 €/m² Wohnfläche;

Mittlere Bestands-Mietenspanne Bad Tölz:

8,xy – 14,xy Euro / qm Netto-Wohnfläche;

(IVD: Ø Kaltmiete Kreisstadt Bad Tölz = 10 – 15 €/m² Wohnfläche)

Mietangebote Bad Tölz 12/2025

9,55 – 18,00 €/m² Wohnfläche; Median: 13,90 €/m²; Ø 10 Euro-Basis / Bestandsmieten;

(„Mietspiegel“ / Wohnungsboerse.net: 30 m²: 17,85; 60 m²: 16,63; 100 m²: 14,41 €/m²;)

Sozial-Deckung

Die Ortsklasse der Wohngeld-Mietstufen liegt bei fünf Zahlungsaufstufungen von sieben. 2025 sind der betreffenden Mietstufe V 562,00 Euro Nettomiete als Höchstbetrag für ein bzw. 946,00 Euro (1.178,20 € inkl.) für vier Haushaltsmitglieder für maximal 90 m² Wohnfläche bzw. maximal 4,0 Wohnräume zugedacht.

Zweitwohnungssteuer

Die Kommune verlangt für eine Zweitwohnsitz-Nutzung 20 % der (Vergleichs-) Miete.

Infrastruktur, Einrichtungen

Interregionale Anschlüsse per A95 (AS Sindelsdorf u.a.), Bundesstraßen B472 & B13, Staats- und Pass-Straßen in alle Richtungen; Regional-Eisenbahn mit München-Anschluss im Stunden- bis Halbstundentakt; 12 Regionalbuslinien inkl. MVV; Taxen + Flughafen-Transfer-Angebote.

Kindergärten, Schulen, Ämter, Vereine: 20 Vorschul-Kinderbetreuungseinrichtungen; 3 Grundschulen, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Behindertenschule, Berufsbildungszentrum & Berufsschule, Fachoberschule, Berufsoberschule, Fachhochschule; Landratsamt, Vermessungsamt, Forstamt, Finanzamt; Vereine, Verbände, Parteien und Genossenschaften, Kirchen (50 % katholisch): > 100 Organisationen;

Druckmedien: Tölzer Kurier (Münchner Merkur), Stadtmagazin Tölzer u.a.

Medizin: > 200 Ärzte & Heilpraktiker; Gastronomien > 50 Betriebe;

3.3 Grundstück

3.3.1 Flurstückslage



Haus Bergweg Nr. 6 als schützenswertes Baudenkmal ostseitig zwischen den per Tiefgarage verbundenen Neubau-Mehrfamilienhäusern Bergweg 8 („Haus Süd“) und Bergweg 8a („Haus Nord“); siehe ergänzend die eingängliche Lage-Darstellung der Seiten 17 – 18 sowie im Anhang (der Real-Ausfertigungen) Karten-Auszüge aus dem Liegenschaftskataster.

3.3.1.1 Erschließung, allgemein

Der entlegene, von Südosten nach Westen um beachtliche 10 % bzw. ca. 6° ansteigende Bergweg ist als Sackgasse ein geringer Seitenarm der Hauptsammelstraße Schützenstraße. Neben der nordseitigen Ludwigstraße erschließt die Schützenstraße den nachbarlichen Kurpark von Südosten her. Weiter in Richtung Süden führt sie über die Tölzer-Haupttangente Bundesstraße B472 hinweg auf die Wackersberger Gemeinde-Verbindungsstraße. Das Bewertungsobjekt liegt in ca. 440 Fahrmeter Entfernung zur Wackersberger Bundesstraßen-Überführung sowie in 200 m Luftlinien-Entfernung von der Bundesstraße (B472). Der dazwischen, hinter dem Schachen ansteigende Herzstockhügel verkörpert als ein 700 m hoher, (noch vor der Wackersberger Höhe), einen

natürlichen Schalschutz für den Bewertungsbereich: Das Objekt erscheint während einer mehrstündigen Besichtigung frei von Verkehrslärm.

Die Berg-„*weg*“ – Bezeichnung verweist zudem auf verkehrsarmen Anliegerverkehr (im vorliegenden Bewertungsbereich) über dem Kurpark. Westlich nachliegend finden sich vier weitere Anwesen der Sackgasse Bergweg. Eine anteilige Erschließung des vorletzten, südwestlich schräg gegenüberliegenden Anwesens Bergweg 9, erscheint als eine schmale, öffentlich gewidmete Wende-Möglichkeit, allerdings nicht für LKWs.

Straßen / Wege

Die für einen Weg, am Objektbereich ohne Gehsteige, voll ausgebaute, versiegelte, kommunale Anliegersstraße „*Bergweg*“ unterführt Wasser-, Abwasser-, Strom-, Erdgas- und Kupfer-Tk-Leitungen; Erschließungen mit lokaler Nahwärme stehen zur Disposition. Eine Breitband-/ Glasfaserkabel-Erschließung soll parallel zur Rohrverlegung der eventuellen Nah-/Fernwärme- Erschließung des Bergweges bzw. bei sonstigen Straßengrabungen erfolgen.

Wasser

Kommunale Wasserbeschaffung der Kreisstadt Bad Tölz

Entsorgung

Abwasser: Werke der Kreisstadt
Müll-Abfuhr: Landratsamt/Landkreis TÖL-WOR

Energie

Die Villa ist zu zentralen Heizungszwecken mit Erdgasleitungen erschlossen: Netz / Erdgas Südbayern; Gas-Grundversorger sind die Stadtwerke Bad Tölz.

E-ON – Netz (Isar-Amper-Werke); Strom-Grundversorger Stadtwerke Bad Tölz.

Telekommunikation

Über das bestehende Kupfer-Festnetz erscheinen gemäß Telekom VDSL-Anschlüsse bis zu 250 Megabits pro Sekunde in der Runterladung bzw. bis zu 40 Mbit/s im Hochladen möglich zu sein.

3.3.1.2 Erschließung der Villa

Die Zufahrt zum Villen-Grundstück führt über die gepflasterte Hoffläche von Haus Süd (8): Der Haus-Abstand der Villa beträgt ca. 6 m (zur gemeinsamen Grundstücksgrenze).



Die Erschließung des Objekts über diesen Vorlieger- und Zwischenbereich (zw. Villa und Bergweg) ist grunddinglich gesichert. *„Zufahrt für Fl.Nr. 1341/9 gesichert durch eingetragene Dienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) Urkunde URNr. L 985/2019“*; als Plan-Bestandteil der Baugenehmigung Bergweg 6, Stadt Bad Tölz, den 15.01.2024, (Az..: 22-BA 2021/0151). Siehe Anlagen 7. + 8. zum Gutachten.

Die allgemeine öffentliche Widmung dieses privaten, nach Wohnungseigentumsgesetz eigentümergemeinschaftlichen Zwischenbereichs fehlt. Die Unterhaltung der Erschliessungsflächen beruht auf Gegenseitigkeit. (Siehe Anmerkungen für das Gericht):

Die Erschließung des Hinterhauses Bergweg 8a („Haus Nord“) erfolgt über die ostseitige Flanke (mit zeichnerischen Durchfahrtsbreite von ca. 2,3 m) und der nachliegenden Parkplatzfläche des Bewertungsobjekts (zeichnerische Durchgangsbreite ≈ 1,5 m).

3.3.2 Gründungsverhältnisse



Auszug aus der geologischen Landeskartierung von Bad Tölz mit dem Bewertungsobjekt (s. Rotpfeil) in zweiter Ost-Reihe bzw. erster Nordreihe auf dem östlichen Hügel-Absatz bzw. Ansatz des Kogl über dem Brucker Feld & Kurpark (= blau-Kartierung); Legende zur Objektlage:



(Legende/GK25)

Der Gebäudebereich steht grundwasserfern auf Schotterboden. Der Baugrundtyp des Bewertungsbereichs ist kartierungsgemäß als eine überwiegend kiesige Terrasse mit bindigen bis nichtbindigen Lockergesteinen (= größeres Gestein) und insgesamt mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit anzunehmen. Die Gründung der bestehenden Villa erscheint ohne Auffälligkeiten (z.B. Risse) und grundsätzlich trocken.

3.3.2.3 Bodenverhältnisse

Der komplett urbanisierte Bewertungsbereich erscheint ohne Bodenbezug. Der unbebaute Flächenanteil des Grundstücks – rd. 472 m² (inkl. Freifläche / Rückbau) – ist mehrheitlich verkiest bzw. gepflastert.

3.3.3 Flächennutzungsplan FNP



FNP-Rotlage des Bewertungsobjekts: Sondergebiet Kur und Erholung – „SO KUR (und Bad)“

Der leitplanerisch als *SO KUR* kartierte Sondergebietsbereich basiert (inklusive Bewertungsobjekt) auf der städtischen „*Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 25.1.1994*“ als Gebiet für Fremdenbeherbergung wohl in Anlehnung an §§ 10 & 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Die zitierte Satzung steht heute nicht mehr zur Verfügung.

Die Stadt Bad Tölz hat derzeit keine „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“. Die Satzung vom 25.01.1994 ist nach einer gerichtlichen Entscheidung außer Kraft gesetzt. „*Eine neue Satzung befindet sich im Aufstellungsverfahren. Wann sie in Kraft treten wird, ist noch nicht bekannt*“; (gem. Bauamt Tölz).

Bei der Kartierungsnummer „6419“ handelt es sich um eine Ahorn-Hecke der umweltamtlichen Erfassung, die bis auf die Westgrenze der Nachbar-Flst. Nr. 1342/2 reicht. Flurstück Nr. 1341/9 der Bewertung ist von der Biotopkartierung unberührt.

3.3.4 Städtebauliche Entwicklung Badeteil




LEGENDE
Gebäude Bestand
Gebäude Neu
Bau- / Bodendenkmal
ortsprägende Gebäude
Sanierungsbedarf oder städtebaulicher Missstand
Tourismusflächen
Leerstand
Boulevard/Promenade/Plätze
Vorrangzone für Tourismus / Gewerbe / Handel / Gesundheit
Aufwertung der Verbindungsachse zur Isar
Baulinien von 1931
Untersuchungsgebiet
Sanierungsgebiet
Grünraum
Biotope
Bäume
Übernachtung und Beherbergungsbetriebe aktuell
Gesundheit
Parkanlagen
MASSNAHMEN (Rahmen-Planungsstand vom 23.04.2024)
1 Dialogorientiertes Strukturkonzept "Urbanes touristisches Quartier an der Ludwigspromenade" in Zusammenarbeit mit IHK, Hochschule in Zusammenarbeit mit Eigentümer
2 Sanierungsberatung und Kommunales Förderprogramm
3 Erwerb von brachliegenden Grün- und Bauflächen durch die Kommune
4 Verkehrliche Optimierung Max-Höfler-Platz
5 Gestaltung Amortplatz
6 Aufwertung Badstraße für Flaneure
7 Gestaltung Vichyplatz / Weiterführung der Promenade Ludwigstraße in barrierefrer Ausführung
8 Verlegung Kleiner Kursaal zum Kurhaus mit Neugestaltung Vorplatz und funktionelle und technische Optimierung Kurhaus
9 Aufwertung der Parkanlagen im Sinne "Grün in der Stadt" / Artenschutz und Klimaschutz / Verbesserung der Beleuchtung und Möblierung
10 Weiterentwicklung Wandelhalle
11 Sanierung kleiner Kursaal zur kleingewerblicher Produktionsstätte, Manufaktur, Markthalle
12 Sicherung geeigneter Flächen für touristische Projekte
13 Schaffung von Diversität des Wohnraum- und Kulturangebotes
Nr. 12 und Nr. 13 gelten für das gesamte Gebiet des Rahmenplanes
Nr. 2 und Nr. 5 gelten im Sanierungsgebiet Altstadt

3.3.4.1 Anmerkungen zum städtischen „Rahmenplan Badeteil“

Das Bewertungsobjekt liegt im Kerngebiet des Badeteils gemäß Baulinien von 1931. Das Objekt ist weder Tourismus- noch Tourismus-Vorrang-Zone noch städtische Mißstandszone. Mangels der Basis einer hinreichenden städtischen Satzung kann zum Bewertungszeitpunkt auf das informelle „Rahmenkonzept Badeteil“ zum „Rahmenplan Badeteil“ wie folgt Bezug genommen werden:

3.3.4.2 Bewertungsrelevante Auszüge aus dem informellen „Rahmenkonzept Badeteil“

07.10.2014: *Die Stadt Bad Tölz bekennt sich auch nach Aufhebung des Bebauungsplan „Sondergebiet Badeteil“ zu Fremdenverkehr, Tourismus, Gesundheit und Kur als essentiell notwendige und tragende Säulen der Wirtschaft in Bad Tölz…*

Aus diesem Grund ist in jedem Einzelfall einer vorgesehen Veränderung im ehemaligen Sondergebiet Badeteil zu prüfen und zu entscheiden, ob diese Veränderung mit dem übergeordneten Ziel – nämlich dem Erhalt der touristischen Infrastruktur – kompatibel ist oder dieser Zielsetzung entgegen läuft. Bei einer Schwächung der touristischen Infrastruktur sind geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Um diese städtebauliche Ausrichtung festzuschreiben sind bei zukünftigen Entwicklungen insbesondere folgende Ziele zu beachten:

1. *Für die bestehenden Betriebe und zur Förderung der Ansiedlung neuer touristischer Betriebe besteht gemäß § 34 BauGB entsprechend den Baugenehmigungen Bestandsschutz. Projekte, welche diesen Nutzungen entgegenstehen, werden nicht zugelassen.*

2. *Städtebauliches Ziel ist nicht die Entwicklung eines Wohngebiets. Soweit jedoch Wohnnutzungen entstehen, müssen diese im gehobenen Segment errichtet werden… Negative Entwicklungen in den Kernbereichen des Badeteils im Hinblick auf unpassende, gebietsverändernde bzw. massive oder kleinteilige Bebauungsind sind ……zu unterbinden.*

3. …

4. An den bestehenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der Stadt, …, wird festgehalten. Ruhe und Stille für die zentralen Bereiche des Badeteils müssen weiterhin oberstes Ziel für Entwicklungen sein. …

5. …6. … 7. …

3.3.4.3 Anmerkungen zum „Rahmenkonzept Badeteil“

Das Rahmenkonzept von 2014 kann eine städtebauliche Entwicklungssatzung gemäß § 165 des Baugesetzbuches (BauGB) kaum ersetzen. Dementsprechend arbeitet die Kommune an der Aufstellung einer neuen, gerichtsfesten Satzung zwecks „Erhaltung der touristischen Infrastruktur“. Eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB steht regulärer Wohnnutzung i.d.R. kaum entgegen.

Das Objekt ist kein „bestehender Betrieb“ (siehe Punkt 1. des Rahmenkonzept Badeteil). Die ehemalige Kurvilla erscheint seit Fertigstellung der Nachbarhäuser ohne aktiven Nutzwert leer stehend. Der letzte Pensionsbetrieb war ein Pachtbetrieb und musste mangels Rendite / Belegung der Veräußerung, Zerlegung und Neubebauung (mit Eigentumswohnungen) des umgebenden Areals weichen.

„Haus Nord“ (Bergweg 8a) wurde als allgemeiner 5-geschossiger Wohnblock (mit 5 Eigentumswohnungen) neben dem Bewertungsobjekt und innerhalb des zentralen Bereichs Badeteil nach der Begründung des Rahmenkonzepts erbaut.

(Die Villa der Bewertung diente wohl während der Neubauphase des Anlieger-Areals als Bauhaus (i.e. „Bauhütte“) der Bautätigen vor Ort).

(Der vorliegende südliche Bereich zum Kurpark liegt zudem außerhalb der städtischen Vorkaufsrechtssatzung).

3.3.5 Bebauungsplan Bergweg 6

Mit Bescheid vom 15.01.2024 hat die Genehmigungs- und Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Bad Tölz den Bauantrag mit der Aktennummer 22-BA 2021/0151 als

„Nutzungsänderung: Umbau der Gästezimmer im ehemaligen Kurheim G… „Villa am Park“ (Denkmal) in 3 Ferienwohnungen (insg. max. 12 Betten)“

genehmigt.

Die Baugenehmigung erfolgte im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Artikel 59 der Bayerischen Bauordnung – Zulässigkeit in Anlehnung an die §§ 29 – 38 BauGB –; siehe Genehmigungspläne im Anhang zum vorliegenden Gutachten.

Genehmigungsinhalt sind 3 Ferienwohnungen mit insgesamt 433,2 m² Netto-Wohnfläche im anteilig freigelegten und sanierten Zustand der Villa; gemäß Genehmigungsplanung mit einer Wohnung pro Etage:

Erdgeschoss-Wohnung

Ferienwohnung 1	
Diele	13,4 m²
Ko+Es+Wo	48,1 m²
Ankleide	13,0 m²
Zimmer 3	17,3 m²
Zimmer 2	18,1 m²
Bad	12,5 m²
Zimmer 1	16,8 m²
Flur	10,3 m²
WC/Du	4,9 m²
Gesamt	154,4 m²

Obergeschoss-Wohnung

Ferienwohnung 2	
Diele	21,8 m²
Ko+Es+Wo	48,4 m²
Ankleide	13,3 m²
Zimmer 3	17,3 m²
Zimmer 2	17,1 m²
Bad	13,0 m²
Zimmer 1	18,3 m²
WC/Du	4,1 m²
Gesamt	163,3 m²

Dachgeschoss-Whg.

Ferienwohnung 3	
Diele	13,6 m²
Abstell	1,2 m²
Bad	13,6 m²
Kochen	17,4 m²
Essen+Wohnen	29,9 m²
Zimmer 2	25,7 m²
Zimmer 1	21,9 m²
WC	2,2 m²
Gesamt	125,5 m²

Die Umfassung/Außenwände des eigentlichen Baudenkmals bleiben demzufolge unverändert. Lediglich die Außenfenster und –türen sowie die Balkone sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden neu zu gestalten.

(Siehe die Denkmalbeschreibung der nachfolgenden Baubeschreibung.)

3.3.5.1 Anmerkungen zur objektspezifischen Bauleitplanung

Vor dem Hintergrund reduzierter Übernachtungszahlen und hälftiger Auslastung, trotz eines nahezu halbierten Bettenbestandes, gleicht die Herstellung von Ferienwohnungen in der Stadt der Herstellung gering nachgefragter gewerblicher Nutzungsfläche – auf absehbare Zeit im absoluten Überhang; („absolut“: eine Belegung = ein Leerstand).

Davon abgesehen erscheint eine Ferienwohnungsvermietung kaum zwingend, da dem *Flächennutzungssonderbereich Kur & Bad* (mit gerichtlich annullierter Satzung) auch durch

a) artverwandte Wertschöpfungen der Tourismus- und Heilbranchen, wie z.B. eine tekturierte Wohnpraxis (Praxis im Erdgeschoss und Wohnen in der Belle Étage und darüber) Genüge geleistet werden kann;

b) Einzelnutzung bzw. eine konkordante Nutzung durch eine Familie, eine Praxis, Kanzlei, Labor oder Fein-Werkstatt erscheint eher der zeitgemäßen Wertschöpfung zu entsprechen, derart eher leistbar und komplementär zur leitplanerischen Flächenwidmung;

c) Wohnungen würden zudem die großzügigen Vorraum- und Dielenbereiche der Einzel-Etagen reduzieren und trotz Aufteilungsverbot aus einer einzigartigen Villa wieder ein zerstückeltes Konklomerat machen;

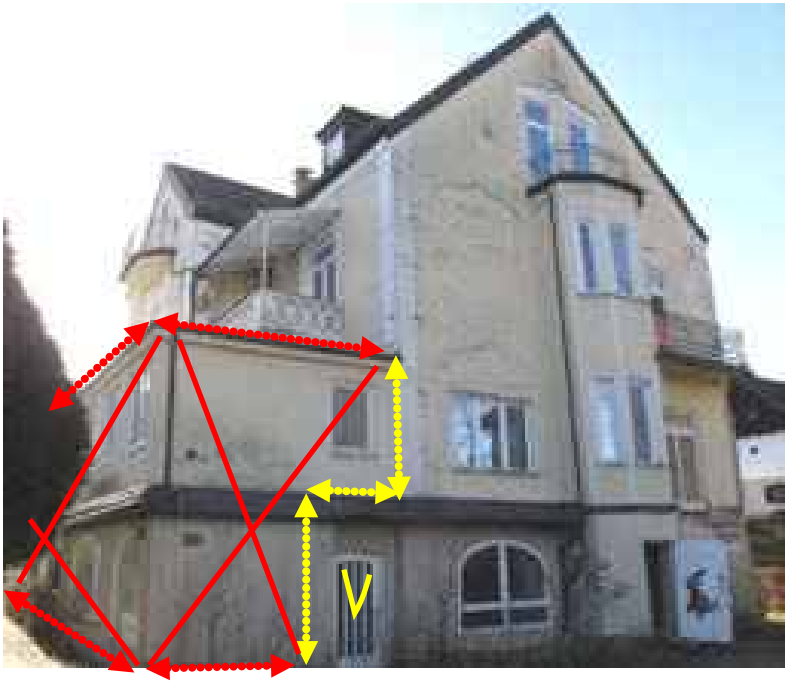
d) Das Gleiche gilt für den zu unternehmenden Innen-Wiederausbau. Umfang und Ausmaß des Innenausbaus erscheinen als reine Eigentümersache.

3.3.5.1 Rückbau

Von der Nutzungsänderung (Sanierungs-/Baugenehmigung) ausgenommen ist die vormalige Ost-Erweiterung des Unter-/Grundgeschosses als großflächig befensterte Frühstücks-Räumlichkeit des ehemaligen Pensionsbetriebs.

Dieser offensichtlich nachträgliche Anbaubereich ist in der aktuellen Baugenehmigung (vom Januar 2024 – vorläufig gültig bis Januar 2028 / Art. 69 BayBO zzgl. 4 Jahre Opt.) als freizulegender markiert (x), so dass die darüber liegende Freiterrasse mit Eisen-Balkonen in Fluchtlinie mit dem Ostflügel („Mittelrisalit“) das ursprüngliche Gebäude-Ausmaß (eines goldenen Schnitts) wieder spiegelt, und damit auch die Freiflächenbreite zwischen Haus und Erschließung des Hinterbereichs (inkl. des erschließungsberechtigten Nachbarn „Haus Nord“ Bergweg 8a) als Vorgarten-/Freiflächenbereich wieder herstellt.

Markierung der genehmigten, freizulegenden, nachträglichen Anbaubereiche zwecks Wiederherstellung des Originals (im Äußeren der Umfassung / Außenwände inkl. Öffnungen)





Die Kubatur der Freilegung wird mit ca. 300 Kubikmeter Rechengröße (in €/m³) angenommen. Der freizulegende Bereich ist bereits entkernt, so dass das Freilegungsvolumen sich in der effektiven Masse auf reinen Bauschutt beziehen kann, (exklusive Bewehrung, Außenfenster, Eisengeländer und Verblechungen inkl. fehlerhafter Drainagen).

3.4 Bebauung

315 m² Gebäude-Grundfläche + 428 m² ebene Freifläche/Umgriff = 743 m² ebene, voll erschlossene Gesamt-Grundstücks-/ Flurstücksfläche der Nr. 1341/9 der Begutachtung.

3.4.1 Baudenkmal Kurvilla

Das Objekt ist in der Denkmalliste eingetragen als Einzeldenkmal unter der Listen-Nr. D -1-73-112-34

3.4.1.2 Beschreibung in der Denkmal-Liste Bad Tölz

„Kurpension, zweigeschossiger putz- und stuckgegliederter Walmdachdachbau in historisierenden Formen mit Giebelrisalit, Eckerkerturm und Treppenturm, um 1900.“

Risalit: aus der Flucht des Haupt-Baukörpers herausgesetzter, eigens bedachter Bauteil;

Funktion: *Kurpension*

Verfahrensstand: *Benehmen hergestellt*

Denkmalart: D = *Baudenkmal* / Einzeldenkmal (≠ E – Ensemble)

3.4.1.3 Denkmallistenbeschreibung: ergänzende Fassaden-Aufnahmen der Ortsbegehung



Portalvorbau n. Eingang (mit Kellerrutsche)



Erkerturm Giebelrisalit als Mittelrisalit (+ I Walmdachgauben I +)



Treppenturm mit Eingangstrakt (+ I Walmdachgauben I +)





3.4.1.4 Objektspezifische Aktennotizen der Unteren und Oberen Denkmalbehörden

Das oben aufgeführte Anwesen ist ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DschG wonach Instandsetzung und Instandhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegen.

Wie im Rahmen einer Ortseinsicht durch das LA f. Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Tölz dokumentiert wurde, ist das Innere des Gebäudes ohne rechtliche Grundlage bis auf den Rohbau entfernt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass damit eine Inanspruchnahme der sog. Denkmalabschreibung für den Innenausbau nicht in Anspruch genommen werden kann“.

Zu den Fassadenplänen ist von beiden Denkmalbehörden wie folgt Stellung genommen:

Eine 1:1 Rekonstruktion des historischen Zustands Verteiler wird hier nicht in allen Details gefordert. Auf Stufengiebel und einige Details der Fensterumrahmungen könnte verzichtet werden.

Abweichend von der Planung wären die neuen Balkone auf der Ostseite auf die Breite des bestehenden Balkons im OG zu reduzieren. Es wird empfohlen, diese als vorgestellte Metallkonstruktion und nicht als Betonplatte zu konstruieren. (Bitte Detail Geländer etc. vorlegen).

Die beiden Fenster im Mittelrisalit der Ostseite EG sind als Öffnung gemäß Eingabeplan vom 07.12.2020 auszuführen, nicht wie die nachgereichte Planung. Die Umrahmung könnte hier auf einfache Putzfaschen reduziert werden.

Die Fenster sind als Holzfenster (farbig beschichtet z. B. weiß) mit Wetterschenkeln und ohne außenliegende Metallstücke auszuführen. Bitte Musterfenster vorstellen.

Im Inneren ist der Durchbruch zwischen den beiden Räumen im EG und 1.0G auf der Südseite nur auf 2,30 m tragbar (Mauerzungen beidseitig).

3.4.2 Gebäudebeschreibung

Rückrat des Altbaus von 1900 ist, neben dem massiven Untergeschoss mit bis zu einem Meter starken Betonwänden, der massive Treppenhaus-Turm auf der Westseite des Gebäudes als Pendant zum „Mittelrisalit“ auf der gegenüberliegenden Ostseite. (siehe u.a. die allgemeine öffentliche Luftbildaufnahme unter Punkt 3.3.1)
Das betonkernige Treppenhaus steht mit gegenläufigen Stahlbetontreppen, parallel zum ein-/angebauten Aufzugschacht, vom Grundgeschoss (Keller) über die drei darüber liegenden Vollgeschosse hinweg selbständig.
Alle vier Geschosse (inkl. Grund-/Kellergeschoss) sind auch per Aufzug erschlossen und bestückbar. Der Aufzug (für 2 – 4 Personen) erscheint intakt. (Der Maschinenraum war abgeschlossen und auch deshalb unzugänglich).

Die Bauweise wird nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offen sichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit 1900 üblichen Ausführung sowie Angaben aus der städtischen Bauakte. Die nachfolgende Baubeschreibung verbleibt deshalb ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient dem Bewertungszweck.

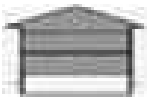
Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Ortsbegehung am 09. Dezember 2025 vorgefundenen Zustand vorgenommen.

3.4.2.1 Gebäude-Bestand; Ist-Zustand am 09.12.2025 (als Qualitätsstichtag d. Bewertung)

Baujahr(e), Alter.....: 1900; diverse Umbau- und Anbaujahre; ca. 125 Jahre alte Kernsubstanz.

Gebäudeklasse / Typ .....:



Klasse 4, freistehend; Unter-, Erd-, Ober- & volles Dachgeschoss, in Anlehnung an den Einfamilienhaus-Typ der Normalherstellungskosten NHK 2010: Vergleichstyp 1.11

Sockelgeschoss – KG/UG – Souterrain:

Untergeschoss überwiegend als befenstertes Souterrain gleich Vollunterkellerung zzgl. abgemauerter Südausgang; mittlere Raumhöhe ca. 2,37 m; 7 Räume zzgl. freizulegender Frühstücksraum – siehe Bestandsgrundrisse und Gebäude-Querschnitte im Anhang.

Grund-/Erdgeschoss, ca. 3,4 m lichte Höhe:

entkernt; Ø Konstruktionshöhe ca. 4,5 m; 5 Großzimmer, davon 2 Zi. mit Auserkerungen; zzgl. Treppenhaus-Vorraum und Eingangs-Loggia mit befensterten Rundungs-Öffnungen; alle Zimmer mit Ausblick.

Ober-G., mittlere lichte Höhe: 3,4 m;

5 Großräume, davon eines mit Dachterrasse über der Eingangsloggia, eins mit Balkon, eins mit Erker und Balkon, eins mit Erker auf der Südostseite und alle mit größerem Weitblick zu den Tegernseer Vorbergen; großer Treppenhaus-Vorraum; alle Zimmer mit Ausblick.

Dach-Geschoss;

entkernt; mittlere lichte Höhe ca. 2, 8 m

Höhenangaben.....: ↕ 14,865 m Gesamthöhe (Geländeoberkante GOK – Giebelhaut);

Höhe / Art. 2 (3) BayBO. .....:	667,87 m GOK („Seehöhe“) – 676,84 m Fußboden-Ober-Kante Dachgeschoss = 8,97 m Grundhöhe; → Gebäudeklasse 4 / BayBO
Anzahl der Vollgeschosse. .....:	drei VG; Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
Gebäude-Grundfläche im Bestand. .....:	ca. 314,629 m² GR
Gebäude-Grundfläche im „Neubau“. ..:	ca. 314,629 m² - ca. 44,143 m² = 270,486 m²
Grundstücks-/Flurstücksfläche. .....:	743 m²
Gesamt-Wohnfläche im Bestand. .....:	keine, entkernt; Kaltlagerfläche (09.12.2025)
Brutto-Grundfläche BGF, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) .....:	ca. 1.096,53 m² (im gegebenen Altbestand);
BGF-Anteil Treppenhaus (nach DIN 277 / 1973, `87); ca. 5 x 5 m x 4 .....:	ca. 100 m² (im gegebenen Altbestand);
Brutto-Rauminhalt BRI, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) .....:	ca. 3.973,1 m³
BRI, reduziert auf den Vergleichstypen NHK 1.11 .....:	ca. 2.251,1 m³ (fiktiv bei einer mittleren Geschoss-Konstruktionshöhe von 2,5 m);
Korrekturfaktor NHK / Bestand .....:	ca. 1,5796 (mal);
Bruttofläche abzüglich Freilegung .....:	≈ 1.012,829 m² BGF
Bruttofläche abzüglich Treppenhaus...:	≈ 912,829 m² BGF (ex. „Treppenturm“)
Bruttoraum abzüglich Freilegung. .....:	≈ 3.683,23 m³ BRI
Bruttoraum der Freilegung .....:	≈ – 289,874 m³ BRI; aufgerundet 300 m³.
Geschossfläche / Vollgeschosse .....:	ca. 782 m² (im Bestand)
Wohnfläche (der Baugenehmigung) ...:	433,2 m² Netto-Wohnfläche
Konstruktionsart .....:	Massivbau, Vollziegel und Holz;
Grundgeschoss / Fundament .....:	Ortbeton; Streifenfundamente, Betonboden, Betonmauern; bis ca. 1 m Wandstärke: Feuchtigkeit entlang der Westseite;

Außenwände.....:	gemauert mit Vollziegel / bay. Reichsziegel → ≈ 52,0 – 54,0 mm Wandstärken; - innere und äußere Mauerschäden durch Installations- bzw. Ab- / Anbau-Kavitäten;
Außenfassade .....:	verputzt und gestrichen; Ornamente, Schmuckaufsätze, Rahmungen & Fassungen; – stellenweise Schäden durch Rückbau bzw. Falsch- u./o. Fehldrainagen;
Innenwände, tragend .....:	Ziegelmauerwerk, ≈ 34 cm stark; innen und außen Vollziegel-Kreuzverbände mit Binder- und Laufschichten; entfernte Trennwände.
Fußbodenaufbau.....:	entfernt
Decken UG/EG .....:	Hohlraum - Stahl-Längsträger (TT) mit Ortbeton-Füllkörpern; ohne sichtliche Schäden
Decken EG/OG, OG/DG.....:	ex. Hohlraum – aufgedoppelte Holz-Längsträger freigelegt; siehe Fotos / Anlage: ohne sichtliche Schäden;
Dachform.....:	Treppenhaus / am Hauptdach angeschleppte Walmeindachung; Hauptsattel mit südseitiger Walmdach-Kappe; 4 Walmdachgauben; Mittelbau (Risalit) und Nordbereich als gerade Satteldächer (44°); (ohne für das Alpen- & -vorland übliche Dachüberstände);
Eindeckung.....:	rote Biberschwanz-Ziegel; verbrauchte Holzverschalungen innen; – Sturmschäden im nördlich auslaufenden Satteldachbereich;
Fenster.....:	in der Hauptsache eloxierte Aluminiumfenster (zu ersetzen mit Baujahrstypen in Holz); Eingangsbereich als geschlossener Arkadengang mit zu sanierenden Rundbogen-

	Holzfenster-Öffnungen;
Hauseingang.....:	Vollholztüre mit Sichtglas-Füllungen und Metallbeschlägen;
Türen, innen .....:	entfernt
Treppenhaus .....:	massiv; Stahlbetontreppen m. Eisengeländer; Treppenbelag entfernt; stillgelegter Aufzug;
Sanitäreinrichtungen .....:	entfernt
Heizung .....:	stehender, verbrauchter Öl-/Gas-Heizkessel der 90er Jahre; Wärmeleistung bis 460 kW.
Warmwasserversorgung.....:	entfernt
Installationen .....:	ortsübliche Hausanschlüsse, (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Erdgas);
Elektroinstallationen .....:	entfernt
Energieverbrauchskennwert.....:	keiner; aufgrund des massiven Mauerwerks darf im Endeffekt (zusammen mit atmenden Fenstern des Denkmalbaus) eine überdurchschnittliche Effizienz / Raumklima angenommen werden.
Baumängel / Bauschäden .....:	siehe nachstehende Ausführungen
Außenanlagen.....:	„einfach“; i.e. anteilig gepflastert.
Gesamtausstattung.....:	außen: 5/5 (skalierbar gem. NHK 2010)
Belichtung und Besonnung .....:	rundum;
Bau- und Unterhaltungszustand .....:	seit Abschluss der nachbarlichen Neubauten brach liegend (als Bauhütte), ansonsten regelmäßig unterhalten; Dach- und Fassadenschäden – siehe nachfolgende Darstellungen;
Rest- / Gesamtnutzungsdauer.....:	Baudenkmal = unendlich;∞ mit 50 Jahre – Perioden; → kalk. Restnutzungsdauer = 50 n

3.4.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; (Baumängel & Schäden)

Gründung..... Feuchtigkeitsschäden entlang der Übergänge zu den nachträglichen Anbauten;





a) Die Dachdrainage erfolgt stellenweise direkt in die Übergänge; Behebung im Osten durch die Freilegung gemäß Baugenehmigung und Wiederherstellung funktionaler Fallrohre mit sachgerechter Wegleitung des Niederschlags;

b) Der westseitige Sockel wurde aufgrund des nahen Tiefgaragenherbaus mit einem zusätzlichen Stützmauerstreifen verstärkt. Hier fehlt die hinreichende Abdichtung zwischen Alt- und Neubau-Mauern. Der an der wetterseitigen Hauswand ablaufende Niederschlag scheint anteilig zwischen den beiden Wänden einzusickern. Abhilfe / Fertigstellung; u.U. gesamte Erneuerung der betreff. Außen-Abdichtung sowie der Drainage und Hof-Drainage zwischen Tiefgarage & Objekt-Westseite;

Freilegung a) ..... Die Wiederherstellung des Originals durch den Rückbau des östlichen Anbaus („Freilegung“) und Wiederherstellung der ursprünglichen Ableitungen dürfte die Ostseite wieder trocken stellen. Das betreffende Untergeschoss ist mit Ausnahme der fraglichen Stellen a) und b) grundsätzlich trocken. Dementsprechend kann mit dem Ansatz/Abzug der Freilegungskosten der Wasserschaden a) als dann behoben angenommen werden. Punkt b) findet Berücksichtigung im red. Ansatz der Umfassung / Außenwände und Drainagen;

Treppenhaus ..... Das Treppenhaus, mit seinen relativ großzügigen stahlbetonierten gegenläufigen Treppen mit Zwischenpodesten, steht schadfrei im Rohbauzustand; Ausnahme: leichte Feuchtigkeit an der Keller-Außenwand/Tiefgarage;

Umfassung / Außenwände ..... Die Außenwände sind im Bereich eines früheren, entfernten Verbindungsbaus sowie innen im Bereich der Boden-Wand-Decken-Übergänge aufgrund des Rückbaus stellenweise beschädigt. Einer von zehn bzw. einer von 20 Wandmetern muss als stärker ausbesserungsbedürftig angenommen werden. Die Innenseiten der Umfassungen (und tragenden Wände) stehen generell im entkernten und deshalb stellenweise angeschlagenen Zustand so dass unter Wägung verdeckter Mängel im Mittel ca. 20 % Schadflächen-Minderungen zum Abzug kommen.

Tragende Innenwände ..... Die Trägerwände sind insbesondere an den Boden-, Decken- und Wandübergängen bis auf das Rohmauerwerk freigelegt. Parallel zu den Aussenwänden müssen für die an- bzw ausgeschlagenen Bereiche ca. 20 % Schadflächen-Minderungen zum Abzug kommen.

Fassade ..... Die Außenfassade ist überwiegend intakt. Der Ausbesserungsanteil wird korrespondierend mit der Umfassung mit ebenfalls ca. 20 % Wertminderung bedacht;

Decken..... Die Grundstruktur – Übergang UG/EG – liegt nach der Entkernung im originalen Rohbauzustand ohne Estrich und Belag frei mit sichtlichen Doppel-T-Eisenträgern und Ortbeton – Zwischen-

füllungen. Genehmigt ist „das Abhängen“ aller Decken, so dass mit dem Innenausbau auch die komplette Erneuerung der Boden-Decken-Struktur, auch im UG/EG, angenommen wird. Aufgrund seiner vorläufigen Funktion als Arbeitsfläche erfolgt kein negativer Ansatz (der evtl. Freilegung der bisher verbliebenen Deckenreste).

Dach, Eindeckung ..... Das Dach erscheint mehrheitlich intakt; auszunehmen ist der nördliche Sattelbereich mit Wetterschaden in Form weggewehter Dachreiter und Einwitterungs-Folgeschäden, die offensichtlich auch den dortigen Trägerbereich erfasst haben. Der betroffene Bereich wird mit abzüglich 20 von 100 geschätzt.

Drainage.....: Die Drainagen, insbesondere die Fallrohre und Wegleitungen sind zu überarbeiten bzw. stellenweise gänzlich umzulegen.

Sonderbauelemente ..... Stuckfassadenelemente in den Öffnungs- und Abschlußbereichen, Erkerturm, Portalfenster etc. finden Berücksichtigung durch den Ansatz der Bruttogrundflächen, inkl. nicht erschlossener Dachform des Erkers, zzgl. eines gerechneten Kubator-Faktors von 1,5796;

Hausanschlüsse ..... Regen-Drainagen erscheinen fraglich; fehlende Sickerschächte.

Außenanlagen..... als vorläufiger Erschließungsbereich für Schwerlastfahrzeuge der Baustelle bleiben die bereits erfolgten Pflasterungen unberücksichtigt.

3.4.2.3 Foto-Dokumentation erheblicher sichtlicher Schäden



a) Nördlicher Sattel-Auslauf mit Sturm- und folglichen Einwitterungsschäden



Innenblick zum fraglichen Dachbereich





b) Schadenstellenbereich Westseite; insbesondere mangelhafte Abdichtung Stützmauer und generell fragliches Drainieren zwischen Villa und Tiefgarage; (Gelb-Maße ≈ Grenzabstände)


0,61 m
1,79 m
1,45 m
2,38 m
TG-Schacht
1,72 m

3.4.3 Anmerkungen zum Denkmalschutz

3.4.3.1 Bestand und Theorie

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierung von Oberbayern, Landratsamt Bad-Tölz – Wolfratshausen: Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde;

Objekt-Auszug aus der Denkmalliste der Kreisstadt Bad Tölz:

D-1-73-112-34	**Bergweg 6.** Kurpension, zweigeschossiger putz- und stuckgegliederter Walmdachdachbau in historisierenden Formen mit Giebelrisalit, Eckerkerturm und Treppenturm, um 1900. **nachqualifiziert**

Der Eintragung in die Denkmalliste kommt nur informativer Charakter zu.

Der Begriff des „Baudenkmals“ entspricht dabei dem bei der Bewertung geläufigen Begriff der „baulichen Anlage“. Dass jeder Teil der Gesamtanlage die Denkmaleigenschaft erfüllt muss nicht Voraussetzung dazu sein:

Alle Gegenstände, welche die Begriffsmerkmale für die gesetzliche Denkmaleigenschaft erfüllen, stehen kraft Gesetzes unter Denkmalschutz. Aus einer fehlenden Eintragung kann man nicht den Schluß ziehen, ein bestimmtes Objektmal stünde nicht unter Denkmalschutz.

Besteht kraft Gesetzes die Denkmaleigenschaft, kommen die denkmalrechtlichen Schutznormen zum Tragen. Diese haben zum einen die Verhinderung denkmalbeeinträchtigender Maßnahmen zum Gegenstand, zum anderen zielen sie auf die Erhaltung und Instandsetzung von Denkmälern ab und beziehen schließlich auch die Umgebung von Baudenkmälern in den Denkmalschutz ein.

3.4.3.2 Pauschale Werteinflüsse Baudenkmal

Der Unterschutzstand der baulichen Anlage führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Die konkreten Vor- oder Nachteile müssen im Einzelnen gegeneinander abgewogen werden; im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch als wertneutral herausstellen.

Der Unterschutzstand kann Wert-Abweichungen verursachen durch:

- Nichtausnutzung der ansonsten zulässigen Bebauung (GFZ, GRZ);
- Raumhöhen, Raumgrößen, Grundrisse;
- erhöhter Sanierungsaufwand;
- erhöhter Unterhaltungsaufwand.

Ein Mehrwert kann begründet sein durch:

- intensivere Ausnutzung als die zulässige (GFZ, GRZ);
- Seltenheitscharakter inkl. Raumhöhen, Raumgrößen, Grundrisse;
- besonderen Repräsentationswert.

3.4.3.3 Objektspezifische Werteinflüsse Baudenkmal Bergweg 6

Höherer Wert der Villa aufgrund

- Raumhöhen und Fassaden inkl. Erker-Ausbauten; mehr u. filigraner.

Die Marktfähigkeit unterstützende Faktoren sind

- große Raumhöhen, Raumgrößen und zeitlose Grundrisse;
- der Rarität / Ästhetik;
- relativer Repräsentationswert in Verbindung mit Zentralität (Kurpark & Kliniken)

Minderwerte sind begründbar durch:

- Grenzlagen /-bebauungen; i.e. Tiefgarage der beiden Neubau-Wohnblöcke an der Westseite des Hauses bzw. Fahrweg entlang der Ostseite des Hauses;
- den baulichen Zustand;
- fehlende Freiflächen / mangelnder Umgriff / Westseite;
- ~~gemeinsame Erschließungen;~~

3.4.3.4 Werteinflüsse staatlicher Begünstigungen für den Denkmalschutz

Der Erwerb eines Baudenkmals geniest u.U. indirekte staatliche Unterstützung durch die Einkommens- Grund- und Erbschafts- & Schenkungssteuergesetze.

c) Einkommenssteuer

Die Absetzungsbeträge erhöhen sich allgemein nicht. Sie lassen lediglich eine Vorwegnahme des Aufwands und seine Verteilung auf bis zu 10 Jahre zu.

d) Grundsteuer

Wenn Steuervergünstigungen dann lediglich wenn die jährlichen Kosten höher sind als die Roherträge des Grundbesitzes.

e) Erbschaft- und Schenkungssteuer

Nicht zutreffend

Es sind keine Daten bekannt, die tatsächlich belegen können, dass für Objekte mit Denkmallasten mehr bezahlt wird als für Objekte ohne Denkmallasten. Ein Mehrwert beruht i.d.R. auf einem Mehr an Gebäude, wie mehr Deckenhöhe, mehr Ausgestaltung, besseres Wohnklima, mehr Repräsentation (u.U. subjektiv) etc; Villenhäuser dienen i.d.R. dem anspruchsvolleren Eigenbedarf. Sie sind gerade deswegen ein relatives Verbrauchsgut („Konsumgut“). Entscheidend ist die Qualität der Quantität.

Das vorliegende Objekt soll zum Bewertungszeitpunkt vorläufig baurechtsgültig der gewerbewirtschaftlichen Beherbergung und Bewirtschaftung mit „3 Ferienwohnungen“ zugeführt werden.

Nachträgliche steuerliche ~~Förderung~~ Begünstigungen für kaum vergleichbare Objekte können nur bei der subjektiven Preisfindung (des Subjekts Käufer) entgegen der Wertfindung für jedermann berücksichtigt werden. Individuelle (subjektive) Investitionsrechnungen können auch deshalb nicht angestellt werden.

Entscheidend ist der relative Nutzwert eines individuellen Wohn-Nutzungsobjekts.

3.4.4 Gesamteindruck

3.4.4.1 Beurteilung der allgemeinen Lage

Verlust des Kurbades Alpamare („ursprünglich gespeist aus jodhaltigen Thermalquellen“), generell fehlendes Staatsbad, Wegbleiben & Aussterben traditioneller Kurgäste, zunehmende bauliche Verwickelungen / Verdichtungen: qualitativ und quantitativ reduzierte Wohnfläche pro Einwohner, ≈ Hälfte der Wohnstätten als Einpersonenhaushalte etc; drücken unter anderen den traditionsreichen Standort Bad Tölz auf eine unterdurchschnittliche Kaufkraft (mit 4,3 % unter der bayernweiten). Der mittlere Grundstückskaufwert war (bis 2023) in Bad Tölz 2,5 mal höher als der Bayerndurchschnitt.

Zuletzt ausgewiesene Bodenrichtwerte werden zum Bewertungszeitpunkt nur für intensive Bebauungsmöglichkeiten bezahlt und erscheinen bei organischer Bebauung eher deflationär, so dass die Qualität des Individual-Objekts noch wichtiger erscheint:

3.4.4.2 Beurteilung des Grundstücks

Die ruhige Grundstückslage über dem Kurpark mit Ausblicken in den durch Altbäume bereicherten Park, zum bewaldeten Kogel und den morgens sonnenstarken Osten bis zu den Tegernseer Vorbergen, begünstigen den traditionsgeprägten Villa – Standort.
Zudem liegt die Villa liegt in Fußweg-Entfernung zu Kliniken, Isarufer mit Einkaufsmeile, Fluss-Promenade und darüber hinweg die schönste Altstadt / Tölzer Marktstraße.

Das ebene Stadt-Villen-Grundstück bedarf keiner Gartenarbeit. Dennoch geniest es eine gewisse Erholungs-/ Naturnähe durch sein naturnahes Umfeld.

Die Flurstück’s Westgrenze liegt parallel bei ca. 0,6 m Hauswand-Abstand.
Das Grundstück erscheint frei von Emissionen und Immissionen; unter
– Ausnahme der zu regelnden Drainage zw. Westseite & Tiefgarage inkl. Hofeinfluss –
Die zwei anliegenden, verwandten Wohnblöcke erscheinen gering bewohnt, gering frequentiert und zudem über eine Tiefgarage gespeist, so dass es sich hier mehrheitlich auf das potenzielle Innenleben der Villa konzentriert:

3.4.4.3 Beurteilung des Gebäudes

Das Haus ist grundsätzlich trocken.

Die Wiederinstandsetzung erscheint überschaubar machbar.

Die Bereinigung der westseitigen Drainagen (und Einflüsse) erscheint sehr praktisch ausführbar, ebenso die Korrektur und Fertigstellung der westseitigen Sockel-Abschlüsse, so dass der Keller auch dort seine ursprüngliche Trockenheit wieder erhält.

Die verlassene „Villa mit Ausblicken“ erscheint erst durch die Innenaufnahmen oder Introversion auch als eine zeitlos werthaltige, (wenn bewirtschaftet). Im Kern ist es der Goldene Schnitt, der dazu ostseitig zurück zu bauenden nachträglichen Villa-Anbauten, dazu gleichschenkelige Räume mit sehr hohen Decken. Selbst im entkernten Roh- / Altbauzustand vermitteln die Konstruktionshöhen echter Etagen den Eindruck, dass es sich in dieser großzügigen Räumlichkeit gut aushalten lässt, „ohne dass einem die Decke auf den Kopf fällt“.
Das Erdgeschoss, über einem überwiegend lichten Untergeschoss, gleicht als Sockelgeschoss annähernd ebenfalls einer „Belle Ètage“:
Der Hauseingang – auf der Südwestecke – erscheint nach der Reduzierung des vormals parkgleichen Villen-Grundstücks deplatziert. Die abgemauerte, aufgestufte, befensterte Zu-/Eingangsarkade hält zum Besichtigungszeitpunkt einen der schönsten Winkel der Villa als Verkehrsfläche (des vergangenen Pensionsbetriebs „mit 80 Gästen täglich“).

Vorläufig genehmigt ist eine Sanierung für die gewerbliche Umnutzung zur Ferien-Wohnungsvermietung unter „abgehängten Decken“. Statisch, baulich und heizwirtschaftlich erscheint mit 3,4 m lichter Höhe der klassische Raumhöhenvorteil des Altbaus dennoch erhalten oder zumindest praktisch erhalt- und bewirtschaftbar.[2]

Insgesamt handelt sich um eine für jedermann begehrenswerte Sache. Das Gebäude verkörpert als profilierte Stadtvilla insbesondere für die Professionen zeitlosen Nutzungswohnwert.

[2] Das Haus hat zudem zwei separate Kamine. Untergeschoss und Umgriff drängen die kostengünstige Bestückung und Beheizung der Villa mit einem Holzstückvergaser auf, ebenso die Kochgasnutzung aufgrund des gegebenen öffentlichen Netz-Anschlusses.

4. Wertermittlung

Es ist, für das mit einer vormaligen Kurpension bebaute Grundstück Flurstück Nr. 1341/9 der Gemarkung Bad Tölz, der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln. Das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“).

4.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Demzufolge ist das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichwertverfahren
- die Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.

4.1.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Unter Denkmalschutz stehende Verbrauchsgüter werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig nach deren Erträgen oder potenziellen Erträgen beurteilt, weil sie primär als sog. Investitionsobjekte (mit Monopol- oder Einmaligkeits-Eigenschaften) individuell taxierbar sind. Die Basis bilden die Kriterien an die Lage und Substanz. Dem entsprechend ist zuvorderst der Substanz- oder „Sachwert“ des bebauten Grundstücks zu ermitteln.

Folglich wird die Bewertung vorläufig nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV `21) durchgeführt, um mit Hilfe des dabei ermittelten Bodenwertanteils das Ertragswertverfahren (gem. § 27 ImmoWertV `21) objektspezifisch aufsetzen und relativieren zu können. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt letztendlich in Wägung des aus dem im Ertragswertverfahren zu ermittelnden Wertes, weil es sich bei dessen Eingangsdaten primär um die tatsächlich erzielbaren Nutzungsentgelder im Bestand (i.e. Zinsen und Mietzinsen) und generell um aktuelle und für jedermann nachvollziehbare Größen handelt.

4.1.1.4 Anmerkungen zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ist die Basis des Ertrags(-wertes), aufgrund dessen, dass der erträgliche Nutzwert einer Sache von seiner Qualität / Substanz abhängt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der durch Addition von Bodenwert, Wert der Gebäude und der Außenanlagen errechnete „vorläufige Sachwert“ des Grundstückes ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist eine Korrektur (Marktanpassung) am vorläufigen Sachwert (per Sachwert-Faktorisierung) vorzunehmen.

4.1.2 Vergleichsverfahren Grund & Boden

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (§§ 15 und 16 ImmoWertV 2021). Zur Wertbestimmung dienen i.d.R. die Kenngrößen Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus dem Städtebau- und Wertermittlungsrecht. Es legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Ist die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§16 ImmoWertV 2021) nicht gegeben, kann hilfsweise deduktiv auf Bodenrichtwerte und / oder Anhaltswerte zurückgegriffen werden.

In Ermangelung hinreichender zeitnaher Vergleichspreise wird zuerst auf den vom kreisweiten Gutachterausschuss (zuletzt zum 01.01.2024) ermittelten Bodenrichtwert der betreffenden Zone Bezug genommen:



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024; Objekt / Grünpfeil

Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein.

Das Objekt liegt am Zentralbereich der betreffenden Wertzone „Badeteil“.

Die diesbezüglichen Bodenrichtwerte sind zum 01.01.2024 wie folgt beschrieben:

Zone 02000610		Bodenrichtwert: 1250 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W	Ergänzung zur Art der Nutzung: -		
Bauweise: a abweichende Bauweise:	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Badeteil			
Bemerkung: Bauweise: MFH; gilt auch für individuelles Wohnbauland			

Zone 02000641		Bodenrichtwert: 540 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: G	Ergänzung zur Art der Nutzung: -		
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Badeteil			
Bemerkung: überwiegend nichtwesentlich Gewerbe			

Auszug aus der Bodenrichtwert-Legende 2024

4.1.2.1 Anmerkungen zu Vergleichsgrößen

Parameter gemäß Gutachterausschuss

Bei bebaubaren Grundstücken ist das wertrelevante Merkmal der Wert, der in der Zone vorherrschenden Bebauung in Bezug auf Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung. Ansonsten bezieht sich der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke (W), wenn nicht anders angegeben, auf eine offene Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH/ZFH).

In den verdichteten Gebieten (z. B. Wolfratshausen, Geretsried und Bad Tölz) war in den vergangenen Jahren zunehmend festzustellen, dass die Grundstücke im Zuge einer Neubebauung nachverdichtet wurden. Sollte in diesen Gebieten im konkreten Einzelfall eine vergleichbar intensive und damit zonentypische Wohnbebauung aus baurechtlichen oder sonstigen Gründen nicht möglich sein, kann nach sachverständigem Ermessen eine entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen werden.

Bei Gewerbegrundstücken stellt das Maß der baulichen Nutzung nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses in der Regel keinen signifikanten Werteinfluss dar.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Haben die Bodenrichtwerte keinen Bezug zu einem zonentypischen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), so war bei annähernd vergleichbaren, typischen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone im Regelfall weder bei Gewerbe-, noch bei Wohngrundstücken eine WGFZ-Abhängigkeit festzustellen.

Erschließungsbeiträge

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei (ebf).

4.1.2.2 Abweichende Merkmale, Quantifizierung

1. Maß der baulichen Nutzung,
2. die Flurstücks- und/oder Grundstücksgröße,
3. Bauweise und Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
4. die Grundstücksform,
5. die relativen Denkmaleigenschaften;

Das wohnwirtschaftliche Objekt der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück folgende Merkmale auf:

1. Bebauungsdichte (als Wertvergleichsmaß)

In „Sonstigen Sondergebieten“ der vorliegenden Art liegt die Obergrenze der baulichen Ausschöpfung bei einer Geschossflächenzahl von 2,4 (2,4 m² GF pro m² Grundstücksfläche – heute nur noch als Orientierungswert entgegen der vorherigen Verbindlichkeit).

Das objektspezifische Nutzungsmaß kann nach dem Rückbau des Frühstückbereichs mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 angenommen werden. Mit dem Faktor 1 korrespondiert es mit mittleren Vergleichsgrößen (inkl. Grundflächen- und Grünflächenzahlen).

2. Flurstücks- bzw. Grundstücksgröße

Je kleiner eine Fläche umso höher ist i.d.R. sein relativer Geldwert pro Quadratmeter. Größen-Einflüsse sind im vorliegenden Fall durch die Berücksichtigung der korrespondierenden Geschossflächenzahl bedacht, so dass hier keine zusätzliche Anpassung zu berücksichtigen ist.

3. Bauweise / Gebäudestellung

Eine vergleichbar großzügige Bauweise bedarf aufgrund der Bewirtschaftungserfordernisse i.d.R. eines großzügigen Umgriffs. Die heutige Grenzstellung des Bestandes ist kein Hindernis für eine Stadtvilla am Park. Sie macht das Objekt in der kommerziellen Nutzung „barrierefreier“, d.h., leichter zugänglich (für Parteienverkehr).
In der Neuformung des Flurstücks ist zwischen Westwand und Tiefgarage (des Nachbar-Flurstücks Nr. 1342/2) eine Abstandsfläche von ca. 0,6 m verblieben. Der Mindest-Gebäudeabstand beträgt i.d.R. 3 Meter (zu beiden Seiten einer Grenze). Die Sanierung / Baugenehmigung der Villa wurde unbeschadet des Teilungsmangels genehmigt; wohl aufgrund der Abstandsflächen-Übernahme auf der Tiefgarage.

4. Grundstücksform

Das annähernd rechteckige Grundstück erscheint in seiner Ausprägung und Stellung als ein Mischgebiet ohne potenzielle Außenwohn- bzw. Gartennutzungsbereiche.

5. Denkmaleigenschaften

Baudenkmaleigenschaften wie Grundrisse, Räumlichkeiten, Formen und Schmuck-Fassaden sind regelmäßig subjektive Materie „im Auge des Betrachters“, für die entsprechende Liebhaber bereit sind Liebhaber-Preise zu bezahlen und andere nicht. Der zu ermittelnde Verkehrswert für eine öffentliche Auktion ist der Marktwert, d.h. ein marktfähiger, ein marktgängiger der zum Stichtag für jeden der einen Altbestand (in der markanten Kreis- und Kurstadt mit baurechtsgültigen 433 m² gewerblicher Wohnfläche in Betracht ziehen und seine persönliche Preisvorstellung ausrufen kann. Dem entsprechend kann die schmuckere Ausprägung (mit Schönheits-Reparaturstau) des Objekts das Interesse an der Auktion fördern. Der dargestellte Mehrwert wird durch den Ansatz der höchsten Standardstufe (mit 5/5).

4.1.2.3 Bodenmarkt

Der Bodenrichtwert ist einer der Vergangenheit. Er ist ein gemittelter aus Veräußerungsfällen der Jahre 2022 und 2023. Zum Jahresende 2025 gleicht der generelle Grundstücksmarkt annähernd der Lage zu Beginn des Jahres 2020, so dass eine Anpassung erforderlich ist. Sie erfolgt vor dem Hintergrund der statistisch gesicherten Kaufwerte:

Ø statistischer Kaufwert BY 2020: 349 €/m² „baureifes Land“ (→ Faktor Tölz ≈ 2,5)

Ø statistischer Kaufwert BY 2024: 361 €/m² „baureifes Land“ (x 2,5 = 902,50 €/m²)

Bodenrichtwert BRW (W)ohnen (01.01.2024) / Bergweg 6: 1.250 €/m²

Bodenrichtwert BRW (G)ewerbe (01.01.2024) / Bergweg 6: 540 €/m²

(Wohnen + Gewerbe) / 2 = 895 €/m² W/G

Ø Lkrs.TÖL-WOR: 903,85 €/m²

4.1.2.4 Wägung verfügbarer Kaufwerte

Die Stadt Bad Tölz konnte 2023 avisiertes Rohbauland für rd. 180 €/m² erwerben. In seinem Einfamilienhaus-Neubaugebiet Hintersberg sind Einzelparzellen für 800 und 850 veräußert. Für erhöhte 950 €/m² (bei einem Bodenrichtwert von 1.100 €/m²) mussten zuletzt die Vergabekriterien (für Hintersberg II Parzellen) erleichtert werden.

„In den verdichteten Gebieten (z. B. Wolfratshausen, Geretsried und Bad Tölz) war in den vergangenen Jahren zunehmend festzustellen, dass die Grundstücke im Zuge einer Neubebauung nachverdichtet wurden.“ (GAA TÖL-WOR / Anmerkungen zu den Bodenrichtwerten))

Das Bodenpreisniveau anorganischer Hochkunjunkturjahre wird zum Bewertungszeitpunkt nur annähernd und überwiegend durch markante Nachverdichtungen gestützt. Zunehmende Spreizung zwischen Angebotspreise und zahlungsfähiger Nachfrage bedeutet aufgrund kontinuierlich sinkenden Kaufkraft weniger Teilnehmer & Deflation.

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Bodenrichtwert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ø Im vorliegenden Fall handelt es sich um Grund & Boden dessen Altbestand anstatt zu erweitern anteilig zurück zu bauen ist.

  Da der Quadratmeterwert eines Grundstücks umso größer ist je kleiner das Grundstück ist und umgekehrt, ist in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV (§19) für das fix bebaute Grundstück eine korrespondierende Größenkorrektur vorzunehmen. Bei Geschosswohnungsbebauung GWB herrscht eine weitestgehend linear proportionale Abhängigkeit des Bodenwerts von der wertrelevanten Geschossflächenzahl GFZ. In dem für GWB und mit der für Sondergebiete im üblichen Bereich korrespondierenden GFZ, ist die lineare Umrechnung von ca. 1,0 bis 3,0 empirisch korrekt.

Ø Bei einer gebietstypischen GFZ von 2,4 und einer objektspezifischen von 1,0 errechnet sich auf Basis des rechtsgültigen Bodenrichtwertes ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 520,83 €/m²; (1.250,00 €/m² x 1,0 / 2,4).

- Dem bewertungstheoretischen Ansatz stehen die empirischen Kaufwerte von 902,50 €/m² für baureifes Land,

  950 €/m² Hintersberg II EFH - Parzellen,

  895 €/m² als Mittelwert der betreffenden Bodenrichtwerte Wohnen & Gewerbe („gewerbliches Wohnen"), sowie

  903,85 €/m² als der zuletzt ausgewiesene statistische Kaufwert für baureifes Land im Gesamtbereich des Landkreises

  gegenüber.

- Die gleiche Gewichtung sämtlicher verfügbarer Kaufwerte ergibt ein rechnerisches Mittel von 843,06 €/m²;

  (1.250 €/m² + 540 €/m² + 520,83 €/m² + 902,50 €/m² + 950,00 €/m² + 895 €/m²) / 6

- Grenzlage und rein gewerbewirtschaftliche Umgriffe werden im Grundstück zum Stichtag kalkulatorisch (aufgrund der Mischkalkulationen W+G nur geringfügig skaliert) mit 5 % Abschlag in die objektspezifische Bodenwertfindung eingebracht.

- Die positive Ausrichtung der Stadtvilla wird als wörtlich vertretbar[3] werterhöhend mit skalierten 10 % Zuschlag angenommen.

- Die mittelbare Lage am Kurpark wird als erheblich mit skalierten + 20 % gewichtet. Die Lage an einer ruhigen Anliegerstraße wird mit dem Park-Bonus als berücksichtigt angenommen, auch weil das Grundstück an der Nordseite liegt und die Erschließung über die Südseite, als natürliche Gartenseite, erfolgt;

- Vor dem Hintergrund der voranstehenden Überlegungen wird die allgemeine wirtschaftlich rezessive Lage als berücksichtigt angenommen.

Aufstellung des objektspezifischen Bodenwerts in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche / Flurstück Nr. 1341/9 der Bewertung:

[3] Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %).

4.1.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m² zum	**31.12.2024**	**1.250 €**	**bei GFZ 2,4**	
Vergleichswert je m² Faktor (Kaufwerte)		**843 €**	**bei GFZ 1,0**	
Korrektur-Faktoren		w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		0%	0 €	s. Ansatz Kaufwerte
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-5%	-42 €	fehlende Umgriffe
Dimension des zu bew. Grundstücks		0%	0 €	s. GFZ-Anpassung
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		0%	0 €	s. fehlende Umgriffe
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0%	0 €	Ansatz erschl. Bauland
Belichtungsverhältnisse		10%	84 €	Ostausrichtung
Nachbarliche Verhältnisses (z.B. Durchgangsstraße, Nutzungsart)		20%	169 €	Kurparklage
Summe Ab-/Zuschläge		25%	211 €	
Bodenwert je m²			**1.054 €**	
Bodenwert je m² ohne Baurechtsanteil			**527 €**	

Für den Grundstücksbereich der Villa am Kurpark errechnet sich zum aktuellen Stichtag deduktiv und vorläufig ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 1.054 €/m²;
(bzw. ideell 527 €/m² gemeines Nutzungsrecht des äußeren ostseitigen Gartenstreifens als Erschließung der Parkplätze und Zuweg zum Haus Nord / Bergweg 8a).

4.1.3.1 Bodenwertanteil des Anwesens

Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst-Nr. 1341/9

Villengrund	mit	**743 m²**	zu	**1.053,82 €/m²**	=	782.987 €

Bodenwert	=	**782.987 €**
Bodenwert gerundet	=	**780.000 €**

Zum Wertermittlungsstichtag errechnet sich für das voll erschlossene, bebaute Anwesen, ein vorläufiger, lastenfreier Bodenwertanteil von gerundet 780.000 Euro

4.2 Substanzwertverfahren

4.2.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten

Bei der Bauwertermittlung werden keine Reproduktionskosten sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Wertansätze werden dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes mitsamt den Anwendungshinweisen entnommen. Die Baukostenkennwerte der NHK sind in €/m² angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand 2010.

Zur Anwendung der „Normalherstellungskosten 2010“ sind lokale Sachwertfaktoren (SWF) unabdingbar. Im Rahmen des notwendigen Kongruentseins mit den sonstigen Parametern wie BRW/Nutzungsmaße etc. sind diese vom örtlichen Gutachterausschuss zu ermitteln. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss verfügt über keine SWF.

Relativ zur gegebenen Ausprägung der Villa ist ein Abvergleich der SWF / Sachwertverfahren durch das Parallelverfahren der Ertragswertermittlung nur bedingt möglich, da die Villa im vorherrschenden entkernten Zustand zunächst unvermietbar ist.

4.2.2 Substanzwerte per Normalherstellungskosten

4.2.2.1 Fiktiver Sachwert der Villa (fiktiv unterhaltener, schadfreier Zustand)

Grunddaten freistehendes Wohnhaus Bergweg 6, 83646 Bad Tölz

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	1.013 m²	
Baujahr des Gebäudes:	1900	

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Wohnhaus	Typ 1.11	
Ausstattungsstandard:	5/5	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):		1.260 €/m²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für		Korrekturfaktor
- die Ortsgröße		1,00
- das Bundesland		1,00
- die Grundrißart		1,00
- die Größe		1,58
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010:		**1.990 €/m² BGF**
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	Dezember 25	
(Basisjahr 2010 = 100):	100	190,70
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag		3.795 €/m² BGF
Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		3.795 €/m² BGF
Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag inklusive Baunebenkosten:		**3.844.000 €**
+ Neuwert Rohbau Treppenturm (pauschal):		
Neuwert am Wertermittlungsstichtag, insgesamt:		**3.844.000 €**

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	125 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer, periodisch	50 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-60%	**-2.306.400 €**
Zeitwert der baulichen Anlagen:		**1.537.600 €**
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	0,0% Anteil	0 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen ():		0 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen:		**1.537.600 €**

4.2.2.2 Bauanteile existierender Gewerke

Kosten der Kostengruppen 300+400 gemäß DIN 276 nach Standardleistungsbereichen gegliedert							**NHK 2010**
Standard Vergleichsobjekt: gehoben					Kostenstand:	2025/2010	incl. MwSt.
Vergleichsobjekte | Kosten- | Planungskennwerte:		*€/m³ BRI*	*€/m² BGF*	*€/m² NF*	*BRI/BGF*	*BRI/NF:*	*BGF/NF*
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert		1.411	3.795	5.381	2,69	3,80	1,418
Bewertungsobjekt | Räume | Flächen | Verhältnisdater		*BRI (m³)*	*BGF (m²)*	*NF (m²)*	*BRI/BGF*	*BRI/NF*	*BGF/NF*
Bergweg 6, 83646 Bad Tölz		3.683	1.013	433	3,64	8,51	2,339
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
LB	*Leistungsbereiche*	*KG 300+400 in %*	*je €/m² BGF*	*Neu-Anteil*	***Neubau €***	*San-Anteil*	***Sanierung €***
000	Sicherheits-, Baustelleneinrichtung incl. 001	0,68	26	1,00	26.137	0,20	5.227
002	Erdarbeiten	3,11	118	1,00	119.539	0,05	5.977
006	Verbau-, Ramm- u. Einpressarbeiten incl. 005	0,00	0	1,00	0	0,00	0
009	Abwasserkanalkanalarbeiten incl. 011	0,00	0	1,00	0	0,00	0
010	Dränarbeiten	0,14	5	1,00	5.381	0,00	0
012	Maurerarbeiten	16,49	626	1,00	633.824	0,20	126.765
013	Betonarbeiten	17,16	651	1,00	659.577	0,20	131.915
014	Natursteinarbeiten, Betonwerksteinarbeiten	0,95	36	1,00	36.515	1,00	36.515
016	Zimmer- und Holzbauerarbeiten	7,70	292	1,00	295.964	0,00	0
017	Stahlbauarbeiten	0,14	5	1,00	5.381	0,00	0
018	Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	1,08	41	1,00	41.512	0,25	10.378
020	Dachdeckungsarbeiten	3,11	118	1,00	119.539	0,25	29.885
021	Dachabdichtungsarbeiten	0,68	26	1,00	26.137	0,25	6.534
022	Klempnerarbeiten	1,08	41	1,00	41.512	0,50	20.756
Rohbau		*52,32*	*1986*		*2.011.017*		*373.952*
023	Putz und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	5,68	216	1,00	218.321	0,50	109.161

2.011.017 € Rohbau-Anteil + 218.321 € Putz- & Stuck = 2.229.338 €

(= 58/100 Bauarbeiten / Bauleistung);

Die Summe der Normalherstellungskosten der existierenden Leistungsbereiche (Rohbau & Putz- u. Stuckarbeiten) summiert sich (ohne Wertminderung wegen Alters) auf 2,3 Millionen Euro aufgerundeter Neuwert am Wertermittlungsstichtag.

Unter Abzug der Wertminderung wegen Alters (linear minus 60 Prozent) verbleibt ein Zeitwert von 891.735,20 Euro für den Bestand (als fiktiv schadfreier).

4.2.3 Vorläufige Ergebnisse der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt für das Grundstück Bergweg 6 am Kogel von 83646 Bad Tölz – Flurstück Nr. 1341/9 – zu folgendem Ergebnis:

Sachwert (Zusammenstellung)

Bodenwert:	782.987 €	46,75%	
Bauwert Villa, entkernt:	891.735 €	53,25%	
./. § 8 - vorläufig frei bleibend		0,00%	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	1.674.723 €		100,00%
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	1.670.000 €		

Das vorläufige Sachwertergebnis von rd. 1.670.000 Euro besteht aus einem aufrundbaren 1/2 Bodenwertanteil und einen abrundbaren 1/2 Gebäudewertanteil.

4.2.3.1 Sachwertfaktorisierung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Für Wohnhäuser der vorliegenden Art stehen keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.
Im ländlichen Raum ist ein Verhältnis von 1 zu 1 gängig, wo überdurchschnittliche bzw. unverhältnismäßige Bebauungen regelmäßig unter- bzw. unvergütet bleiben können. Je städtischer umso höher ist i.d.R. der Bauwertanteil.

Die Faktorisierung kann, vor dem Hintergrund eines Abvergleichs mit dem Ertragswert des Objektes, neben der Relativierung der Wertanteile im gegebenen (Ist-) Zustand eines stellenweise schadhaften Rohbaus erfolgen.

4.2.3.2 Exkurs ursprüngliche Herstellungskosten

Historische Baukostenpreise zeigen für die Jahrhundertwende (1900) für vergleichbare Bauwerke der gehobenen Ausführung einen Spannenbereich von 20 – 30 Mark[4] pro Kubikmeter umbauten Raumes; Annahme / Basis Kurort: Ø 30 M/m³ Wohnraum.

Die Berechnung des allgemeinen Kaufkraftäquivalents (KK) im Jahr 2025 in Euro (€) für eine Mark (M) aus dem Jahr 1900 entspricht dem Wert von Waren und Arbeiten im Durchschnitt des Jahres 2025, die 1900 für eine Mark erhältlich waren.

a) Rechnerischer Baukosten-Vergleich per KK

8,5 KK 1900 am 31.12.2025 / Bundesbank Kaufkraftequivalent:

30 M/m³ Bauvolumen x 3.683,23 m³ = 110.496,9 Mark Baukosten im Jahre 1900

x 8,5 KK

= 939.223,65 Euro historische Baukosten 1900 in 2025 (gem. KK Faktor)

b) Rechnerischer Baukosten-Vergleich per Wiederherstellungswert WHW 1914

Die Lebenshaltungskosten stiegen von 1900 bis 1914 von 9,0 auf 11,6 (indexiert), so dass 1914 für die Kaufkraft von 25 Mark (im Jahre 1900) bereits 32,22 Mark aufzuwenden waren. Δ Bevölkerung 1900/1914: 54,326 Mio. / 65,953 Mio Einwohner;

Die bayerischen statistischen Wiederherstellungswerte von 1914 weisen 2025 für eine Mark (DEM) einen Eurowert von 21,844 EUR aus.

1914 = 32,22 Goldmark / m³ umbauter Raum;

x 21,844 Baukosten-Teuerungsfaktor (gemäß bayer. landesstat. WHW 1914);

= 703,81 Euro / m³ umbauter Raum (BRI)

x 3.683,23 m³ BRI

= 2.592.300,62 Euro historische Baukosten 1900 in 2025 (per WHW 1914)

4 Landeswährung Goldmark von 1871 – 1915;

4.2.3.3 Mittlere ursprüngliche Herstellungskosten 1900 / 2025

Der Zeitwert der durchschnittlichen ursprünglichen oder überlieferten Baukosten wird als das rechnerische Mittel aus statistischer gesamtdeutscher Kaufkraft-Equivalenz und dem statistischen bayerischen Wiederherstellungswert 1914 im Abschluss 2025 errechnet:

939.223,65 Euro historische Baukosten 1900 in 2025 (gem. KK Faktor) / 2 +

2.592.300,62 Euro historische Baukosten 1900 in 2025 (gem. WHW 1914) / 2 =

1.765.762,14 Euro mittlerer ursprünglicher Herstellungswert 1900 in 2025

1.765.762,14 Euro ./. Alterswertminderungsfaktor 0,6

= 706.304,85 Euro Zeitwert

706.304,85 Euro Zeitwert ./. Schadensfaktor 0,224282 (= - 158.411,47 Euro) =

547.893,35 Euro Gebäude-Restwert im Bestand / historischer Gehstehungskosten;

4.2.3.4 Taxierung der Baumängel & Folgeschäden im Bestand

373.952 Euro Rohbau-Anteil + 109.161 Putz- & Stuck = 483.113 Euro Beseitigungsaufwand (der Mängel & Folgeschäden).

Die Posten der Normalherstellungskosten der zu sanierenden Leistungsbereiche (Rohbau & Putz- u. Stuckarbeiten) des bestehenden Gebäudebereichs summieren sich auf 0,48 Millionen Euro Neuwert am Wertermittlungsstichtag.

Rund eine halbe Million Euro Bau-Aufwand, zur Beseitigung aller Mängel & Folgeschäden inklusive Instandsetzung bzw. Wiederherstellung sämtlicher Decken & Wände mitsamt Verputz- und Stuckarbeiten (außen & innen), würde einer annähernden Neuwertigkeit der Umfassung des Altbestandes gleichkommen, so dass referenzkonform ein solcher Ansatz aktueller Standardleistungskosten ebenso wegen Alters zu mindern ist.

4.2.3.5 Freilegungskosten / Rückbau

Inklusive Fundamente werden rd. 300 Kubikmeter umbauter Raum zur Freilegung angenommen. (Obwohl auf einen kompletten Rückbau der Fundamente u.U. verzichtet werden kann, solange sie nicht der Drainage im Weg liegen).

Freilegungskosten liegen Ende 2025 in einem Spannenbereich von 12 € - 50 €/m³ Brutto-Raum-Inhalt BRI.

Ein mittlerer Wert von 25 €/m³ BRI – Freilegung wird sachverständig als ortsüblich und gängig angesehen. Objektspezifische Freilegungskosten: 300 m³ x 25 €/m² = 7.500 €.

Der Liquidationswert der vorhandenen baulichen Anlagen wird zum Stichtag mit aufgerundet minus 10.000 Euro (inklusive einer evtl. Beibehaltung mitsamt Unterfangung und Abschließung des östlichen Teilbereichs der Erschließung) angenommen.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV 2021) ergibt. Der Reinertrag ist i.d.R. um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern.

Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, zu multiplizieren.

Die Denkmaleigenschaft macht (mit der Annahme eines „ewigen“ Bestandes, d.h., einer ewigen Restnutzungsdauer – unter periodischen Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten) die Bodenwertverzinsung hinfällig, da außer der Villa eine andere Bodenwertschöpfung (als „Verzinsung“) als unmöglich angenommen werden muss.

Der sich so ergebende vereinfachte Ertragswert ist gegebenenfalls noch um nicht im Standard-Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.3.2 Ertragswertfaktoren

4.3.2.1 Vergleichbare Nutzung im Ist-Zustand

Während der Errichtung der Nachbarhäuser Bergweg 8 (Haus Süd) und 8a (Haus Nord) wurde die Villa teilweise als Bauhütte und Lager für Material und Werkzeug und vermutlich auch noch sanitär genutzt. Hiernach erfolgte wohl die anteilige Entkernung (vor dem heutigen Leerstand).

Vor diesem Hintergrund und Ist-Zustand erscheint zum Bewertungszeitpunkt zu Zwecken des Abvergleichs mit dem Wert der vorhandenen Substanz (Substanz-/Sachwert) die einzige rechnerische Nutzungsmöglichkeit als Kaltlager.

4.3.2.2 Herstellungskosten Lagerfläche

Ober- und Dachgeschoss verfügen zum Besichtigungszeitpunkt nur über Balkenlagen. Einrichtung, Ausstattung (z.B. mit Gerüstbohlen) und Abdichtung wird zu Zwecken der vereinfachten Ertragswertermittlung als eigenverantwortliche eines gewerblichen Besitzers (Mietnehmers) vorausgesetzt. Ausgenommen ist die Sicherstellung der hinreichenden Erschließung der Hinterfahrt durch die Freilegung des Frühstückbereichs (als Eigentümersache).

4.3.2.3 Kaltlagerverzinsung

Gewerblicher Jahresrohertrag von 782 m² gewerblicher Brutto-Kaltlagerfläche:
Keine tatsächlichen Erträge zum Bewertungszeitpunkt; Eigennutzung bzw. Leerstände.

Ortsübliche Ansätze: ein Fünftel bis ein Viertel der einfachen Wohnraummiete;

Der Mittelwert/Median einfacher Wohnraummiete ist mit 10 €/m² angenommen;
relativ dazu ist eine Mietspanne von 1,00 €/m² - 3,00 €/m² Kaltlagerfläche ortsüblich.

Auf Basis fiktiver Zwischennutzung Kaltlager wird als Reinertrag ein Jahresrohertrag von 18.768 Euro angenommen; (782 m² x 2,00 €/m² mtl. x 12 Monate/Jahr).

4.3.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Mietausfallwagnis- und Betriebskosten zusammen (§ 32 ImmoWertV 2021).

Vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit mit der Umlage-Fähigkeit sämtlicher Bewirtschaftungskosten inklusive einer Ausfall-Versicherungen (neben den Betriebskosten), auf gewerbliche Mieter als Besitzer, sind für das Eigentum/Eigentümer keine nennenswerten oder nur symbolische Bewirtschaftungskosten einer Platzhalterfunktion der Bewertung zurechenbar.

Auf Basis der insgesamten Umlegung bei gewerblichen Grundstücksverpachtungen erfolgt kein (nennenswerter) Ansatz. (Er geht im Rundungsergebnis auf bzw. unter)

4.3.2.5 Liegenschaftszinssatz

Gemäß BGH, Urteil vom 15.10.2003 – XII ZB 152/01, ist bei der Bemessung des Rechnungszinses für die Bewertung künftiger Leistungen nicht von einer punktuellen und auf die aktuellen Verhältnisse bezogenen Betrachtung auszugehen; Als sachgerecht wird angenommen, den Zeitwert künftiger Leistungen mittels eines Zinssatzes zu bestimmen, der aus langfristiger Beobachtung der maßgebenden volkswirtschaftlichen Orientierungs-größen gewonnen ist.

Unverwechselbar mit sonstigen Geldmarkt-Zinssätzen liegen die Erfahrungssätze für tatsächliche Liegenschaftszinssätze bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern langfristig zwischen 2,0 und 3,5 Prozent.[5]

Der Arbeitskreis der GAA der BRD ermittelte für Zuzugsregionen (Bevölkerungswachstum > 1 %) Liegenschafts-Zinssätze zwischen 1 und 3 %.

Für Villen-Grundstücke gelten empirisch ermittelte mittlere Spannen von 1,5 % – 3,0 % und für öffentliche Gebäude 5,25 % – 7,5 % bei ausgeglichener Marktlage.

In Berücksichtigung der Rechtsprechung, des Entwicklungszustandes, der geschilderten Lagevor- und -nachteile des Objekts sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Marktlage (inklusive der Geldmarkt-Zinssätze und Hypothekenkosten vor dem Hintergrund einer Stagflation / Rezession) findet ein Zinssatz von 3,72 % Eingang in die Bewertung.

3,72 % entsprechen zum Bewertungszeitpunkt dem durchschnittlichen „Effektivzinssatz deutscher Banken im Neugeschäft für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Laufzeit > 10 Jahre“; (Bundesbank).

4.3.2.6 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht der Villa kann das vereinfachte Verfahren mit der Unterstellung einer „ewigen“ Restnutzungsdauer angenommen werden.

---

5 Kleiber / Tillmann, Tabellenhandbuch 2017, Zusammenstellung von Liegenschaftszinssätzen, S. 431, Fachinformationen, Bundesanzeiger Verlag, 2017;

4.3.3 Ertragswertermittlung

18.768 € / 3,72 % = 504.516,13 Euro

Bei einer internen Verzinsung von 3,72 %, (unter der fiktiven, baudenkmalbedingten Annahme einer ewigen Restnutzungsdauer RND), errechnen sich insgesamt 504.516 Euro (Ertragswert der bestehenden Substanz als fiktives Kaltlager).

4.3.3.1 Ertragsfaktorisierung

Kaufwert / Jahresrohertrag als Vergleichsmittel

Die sogenannte Maklerformel oder der „Mietenmultiplikator“ geben als Rohertrags-Vervielfältiger das Verhältnis zwischen Netto-Kaufpreis und Jahres-Kaltmiete wieder:

Ertragsfaktor oder Rohertragsvervielfältiger = bereinigter Kaufpreis / Jahresrohertrag;

EF = KP/RO;

Der mittlere Ertragsfaktor wird zum Bewertungszeitpunkt innerhalb einer Spanne von 20 bis 40 als Vielfaches der Jahresmiete (brutto) angenommen. Die Standard-abweichung wird mit +/- 10 angenommen.

Mangels weiterführender Daten aus einer hinreichenden Anzahl identischer Vergleichs-objekte wird für das Objekt, vor dem allgemeinen Hintergrund und der Gesamtlage, zum Bewertungszeitpunkt der gängige Mittelwert von 30 als realistisch angenommen:

18.768 Euro Jahres-Rohertrag x 30 Jahre = 563.040 Euro;

4.4 Verkehrswert

Zusammenfassung der vorläufigen Ergebnisse der Bewertungsverfahren für das Flurstück Nr. 1341/9, Gmkg. Bad Tölz:

Bodenwert:	782.987 €
Bauwert Villa, entkernt:	891.735 €
./. § 8 - vorläufig frei bleibend	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	1.674.723 €
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	1.675.000 €
Ertragswert, vereinfacht:	504.516 €
Ertragswert, vereinfacht, gerundet:	505.000 €
Ertragsfaktorwert / 30 Jahre:	563.040 €
Ertragsfaktorwert, Ø 30, gerundet:	565.000 €
Ø Ertragswert & Ertragsfaktor, exkl. Boden:	533.778 €
Ø EW & EF, exkl. Boden, gerundet:	535.000 €

Die für die Substanz ermittelten Spannenwerte liegen zwischen 891.735 Euro und 504.516 Euro.

4.4.1 Besondere objektspezifische Merkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende…die nach Art und Umfang…erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen…bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaft nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, … 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

4.4.1.1 Abzug der Baumängel und Bauschäden im Bestand

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden sind nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen und unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt. (ImmoWertA) zu § 8. (3).3; (ImmoWertV).

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (aus 4.2.2)

Behebungskosten:	-483.113 €
./. Zeitwertminderung / Villa	289.868 €
eff. Schadenssumme:	-193.245 €
Schadenssumme, gerundet:	-200.000 €

Nach Abzug der Wertminderung wegen Alters verbleibt beim Substanzwert ein Zeitwert von 193.245,20 Euro für den Bestand (der abzuziehenden Schäden) zu berücksichtigen (als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal / § 8 ImmoWertV); aufgerundet minus 200.000 Euro:

Bauwert Villa, entkernt:	891.735 €	
./. § 8.3.3 effektive Minderung	-200.000 €	-22,4282%
Substanzwert des schadhaften Bestands:	691.735 €	

4.4.1.2 Berücksichtigung der Freilegungskosten

Vor dem Hintergrund der baugenehmigungsechtlichen Rückbaupflicht des Frühstückraumbereichs des Grundgeschosses ist die Wertminderung die, (entsprechend dem Handeln der Markteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), durch Freilegungs-, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, zu berücksichtigen. (ImmoWertA) zu § 8. (3).4; (ImmoWertV);
Die diesbezüglichen Kosten werden zum Stichtag mit minus 10.000 Euro (inklusive einer evtl. Beibehaltung mitsamt Unterfangung und Abschließung des östlichen Teilbereichs der Erschließung) angenommen. Der Ansatz geht in den gebräuchlichen Rundungsregeln der Wertermittlung auf.

4.4.2 Verkehrs-/Marktwert

4.4.2.1 Korrigierter Sachwert

Boden- und Substanzwert (unter Berücksichtigung der am 09.12.2025 sichtlichen Schäden)

Bodenwert:	782.987 €	53,09%	
Bauwert Villa, entkernt:	691.735 €	46,91%	
./. § 8 - vorläufig frei bleibend		0,00%	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	1.474.723 €		100,00%
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	1.470.000 €		

Faktorisierung der Substanz:

Bodenwert:	782.987 €
Bauwert schadhafte Villa	691.735 €
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	1.474.722 €
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	1.470.000 €
Ertragswert, vereinfacht:	504.516 €
Ertragswert, vereinfacht, gerundet:	505.000 €
Ertragsfaktorwert / 30 Jahre:	563.040 €
Ertragsfaktorwert, Ø 30, gerundet:	565.000 €

Ø Ertragswert & Ertragsfaktor, exkl. Boden:	533.778 €
Ø EW & EF, exkl. Boden, gerundet:	535.000 €

Die Spannen fiktiver gewerblicher Kaltlager-Ertragswerte und dem Zeitwert der Substanz, liegen im vorgefundenen schadhaften Zustand zwischen 504.516 Euro und 691.735 Euro; im Mittel 576.676 Euro ([691.735 € + 504.516 € + 533.778 €] / 3).

Der Gebäudewertanteil wird im gegebenen Bestand mit insgesamt rd. 580.000 Euro Zeitwert (als rechnerisches Mittel) angenommen.

Die vorläufige Sachwertermittlung (s. Punkt 4.2.2) zeigt einen prozentualen Bodenwertanteil von rd. 47 % und einen prozentualen Bauwertanteil von rd. 53 %.

Die Bauschäden berücksichtigende Sachwertermittlung (s. 5.1.1.1) kehrt die Relation um; prozentualer Bodenwertanteil ≈ 53 %, prozentualer Bauwertanteil ≈ 47 %.

Übertragen auf den gemittelten Gebäudewertanteil resultiert ein korrigierter Bodenwertanteil von 652.648,24 Euro (576.676 € / 46,91 % x 53,09 %) bzw. 878,40 €/m² Grundstücksfläche der Flst. Nr. 1341/9 der Bewertung.[6]

4.4.2.2 Verkehrswert (Marktwert)

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bodenwertanteil	652.648 €
Gebäudewertanteil	576.676 €
Verkehrs-/Marktwert i.d. Summe:	1.229.324 €
Verkehrs-/Marktwert, gerundet:	1.200.000 €

Vor dem Hintergrund der Auflösung des Bodenwertes eines mit einem „ewigen“ Wohnbaudenkmal bebauten Grund & Bodens (re. „Denkmallast“) scheidet der Sachwert (als Summe eines Boden- und eines Gebäudewertanteils) regelmäßig aus, weil kein Käufer einen „ewig“ mit alter Substanz besetzten Grund & Boden als „baureifes Land“ bezahlen wird, sondern den Nutzwert als einzig bezugsfähigen annehmen muss, (als die vergleichbare Ertragsfähigkeit eines Wohnkonsum-Objekts, die es langfristig sichern kann).

Da zum Bewertungszeitpunkt im Bestand kein tatsächlicher Nutzwert, sondern nur noch ein schadhafte Hülle gegeben ist, tritt der Bodenwertanteil wieder in den Vordergrund.

6 Mittelwert der Bodenrichtwerte Wohnen (1.250 €/m²) und Gewerbe (540 €/m²) = 895 €/m²;

4.4.2.1 Fazit

Die Darstellung der ursprünglichen Herstellungskosten macht im vorliegenden Fall die Bedeutung des Sach-/Substanzwertes vor dem Ertragswert sichtbarer.

Grundsätzlich steht der Nutzwert bzw. das Nutzwert-Potenzial des Gebäudes im Vordergrund. Ohne eine hinreichende Substanz erscheint keine „ewige“ Nutzung des Baudenkmals darstellbar, und ohne eine effektive, erträgliche Nutzung zerfällt auch eine als ewig geltende Substanz (des Wohnverbrauchs), weil kaum zeitlos bewirtschaftbar. Wohingegen der „Grund & Boden“ in jedem Falle als unvergänglich angenommen wird.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ergibt sich für das mit einer Kurvilla bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1341/9 der Gemarkung Bad Tölz, zum Wertermittlungsstichtag am 01.02.2026 ein **Verkehrswert (Marktwert) von gerundet**

1.200.000 Euro.

4.4.3 Aussage & Plausibilität

4.4.3.1 Standort

Der Mikrostandort Bergweg 6 spiegelt mit seiner Lage zwischen einem ansteigenden Südwesten und einem abfallenden Norden – Nordosten den Makrostandort Bayern, der ebenfalls von einem höheren Südwesten in Richtung Nordosten „ideal drainiert".
Das schotterreiche Bayern findet sich ebenso im Bergweg mit einem an und für sich gut drainierten Untergrund und folglich „grundsätzlich" trockenen Aufbau wieder. Ob und inwieweit der anliegende Tiefgaragenbau der westlichen Nachbarschaft die natürlichen Abflüsse stört kann im vorliegenden Rahmen nicht weiter taxiert werden. Es erscheint wortwörtlich „relativ" und praktisch kosteneffektiv lösbar.

4.4.3.2 Marktfähigkeit

1.200.000 Euro / 433,2 m² Netto-Wohnfläche (der Planung)≈ 2.770 €/m² Wfl. (im zu sanierenden Rohbauzustand).

Unter der Annahme eines inetwa gleichen Geldbetrages (von 2.770 €/m²) für Sanierung & End-Ausbau duplizieren sich 5.540 €/m² Wohnfläche Gesamtkosten auf 743 m² Grundstückeigentumsfläche (inklusive).

1, 2 Mio. Euro / 782 m² Gebäudenutzfläche ≈ 1.535 €/m² zu sanierender und auszubauender Rohbaufläche.

Der durchschnittliche Bad Tölzer Angebotspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist zum Bewertungszeitpunkt mit ca. 6.500 Euro für Ein- und für Mehrfamilienhäuser nahezu identisch. Der Median liegt für angebotenen Eigentumswohnraum bei 5.864 €/m² und für Einfamilienhäuser bei 5.905 €/m².

Vor dem Hintergrund der angestellten Überlegungen und Berechnungen erscheint ein Geldbetrag von 1,2 Millionen Euro für ein ruhiges und zentrales Kurpark-Grundstück, bebaut mit einmaliger historischer harmonischer Substanz, als günstig und deshalb auch marktfähig.

5. Schlusswort

Das bebaute Grundstück des Flurstücks Nr. 1341/9 der Gemarkung Bad Tölz, wird zum Wertermittlungsstichtag am 1. Februar 2026 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

1.200.000 €

(in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

Das Grundstück / Flurstück konnte von mir am 09. Dezember 2025 vollumfänglich besichtigt werden. Die Innenbesichtigung war aufgrund der überwiegenden Entkernung nur stellenweise möglich.

Das vorstehende Gutachten wurde von mir, dem Unterzeichnenden, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des voran Geschriebenen.

München, 01. Februar 2026

Der Sachverständige
Hermann Fenis

Anlage 1: Innenaufnahmen Treppenhaus





Kellergeschoss mit Aufzug-Basis / -Schacht unmittelbar links am Treppenaufgang




DG
OG
EG



Rückblick vom Treppen-Zwischenpodium DG – OG in Richtung Etage Obergeschoss

Anlage 2: Innenaufnahmen Erdgeschoss



Durchschleuse vom Seiten-Eingang ins Treppenhaus mit Foyer und Zentralraum (Ost)















Anlage 3: Innenaufnahmen Obergeschoss



Blick vom Treppen-Absatz über das Forum in die freigelegten Räume Nord und Ost (= Mitte)





Obergeschoss: Südostraum mit Erkerturm

Anlage 4: Innenaufnahmen Dachgeschoss

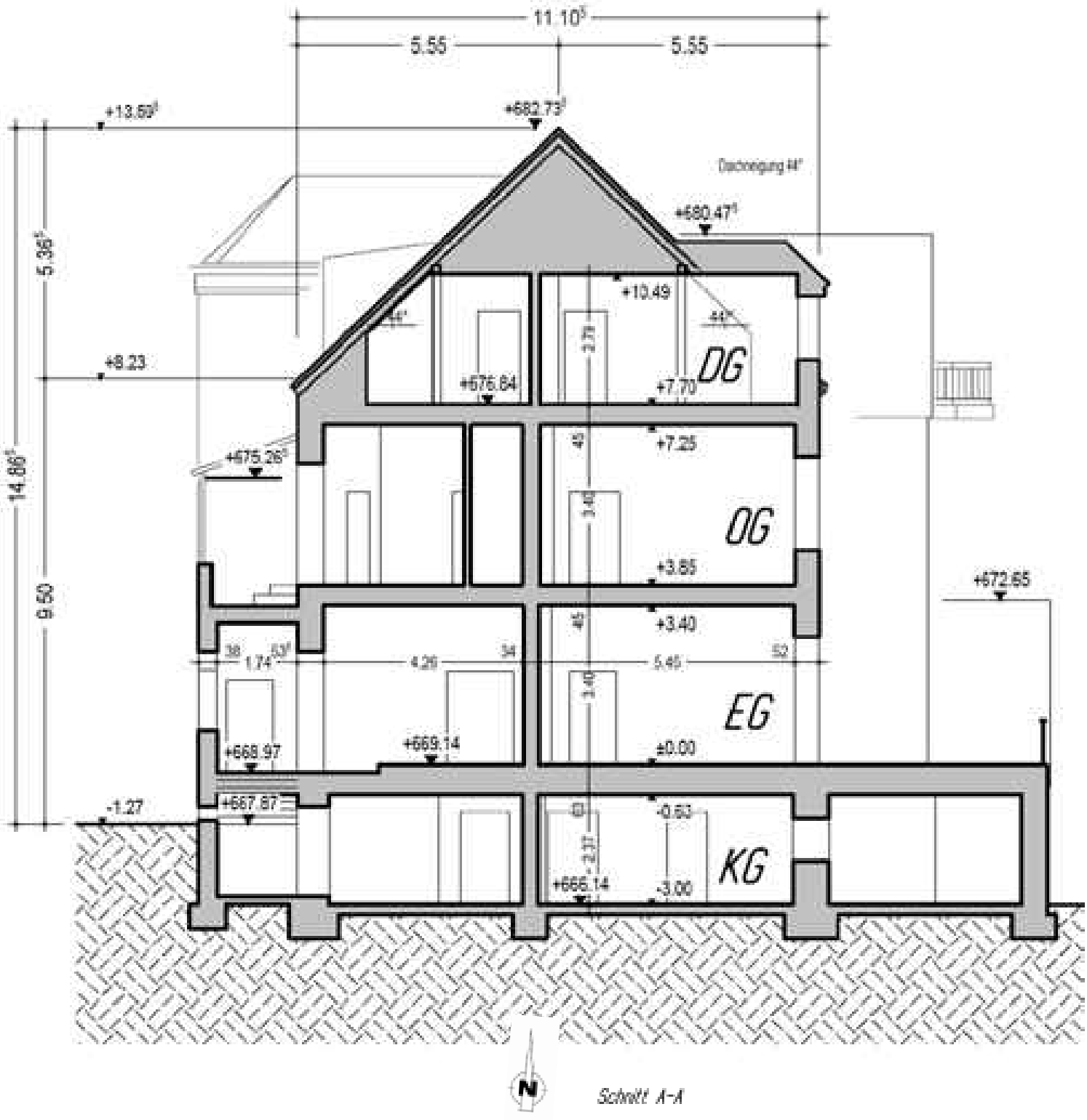


Blick vom Zentralbereich ins „Risalit“ – Richtung Osten

Blick vom OG ins DG in Richtung Dachschaden im Nordosten oberhalb der Gaube →



Anlage 5: Bestandspläne

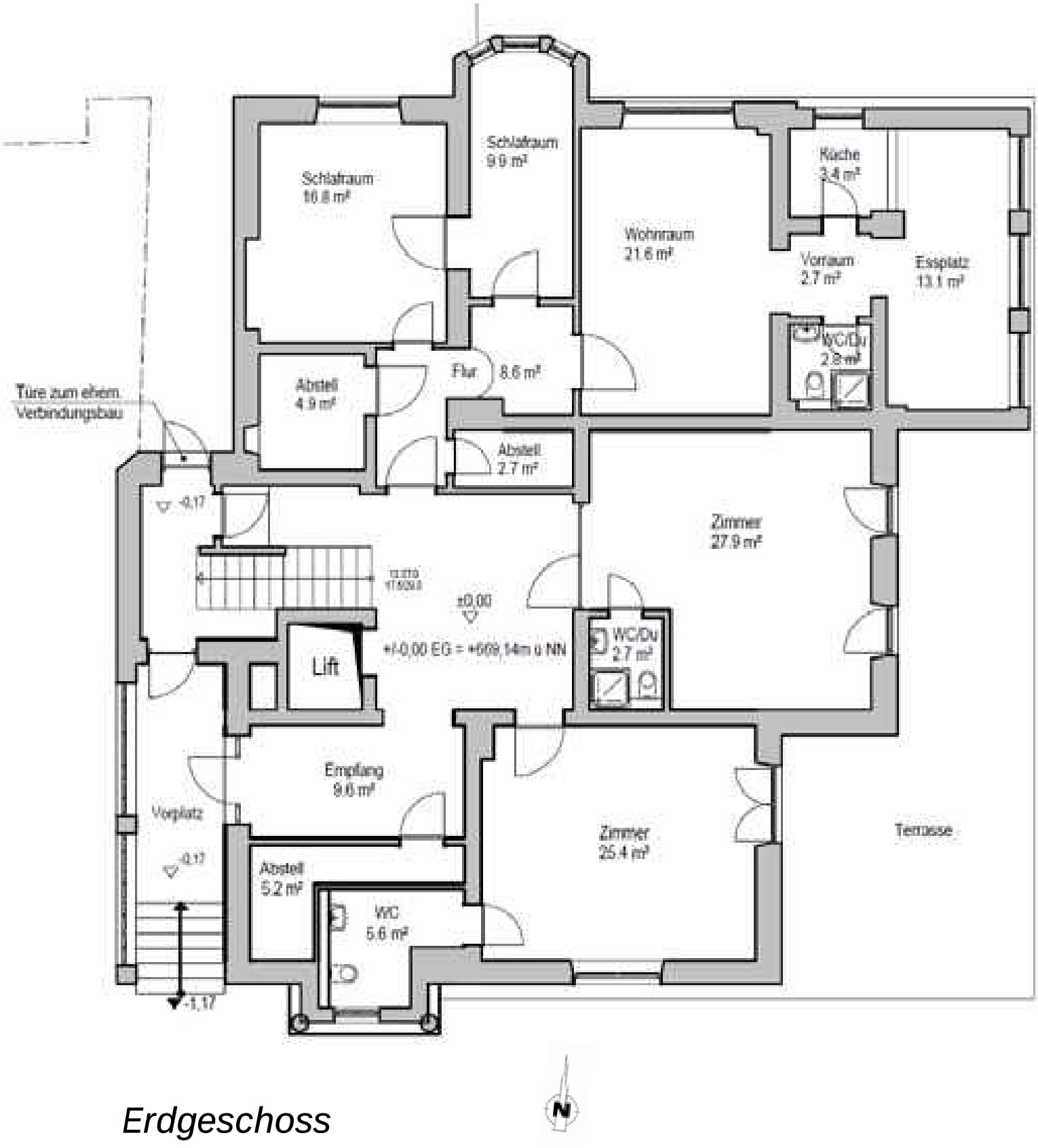


(Die Villa ist kartografisch um ca. 8 Grad nach Nordwesten gedreht und hat damit mehr Morgensonne)

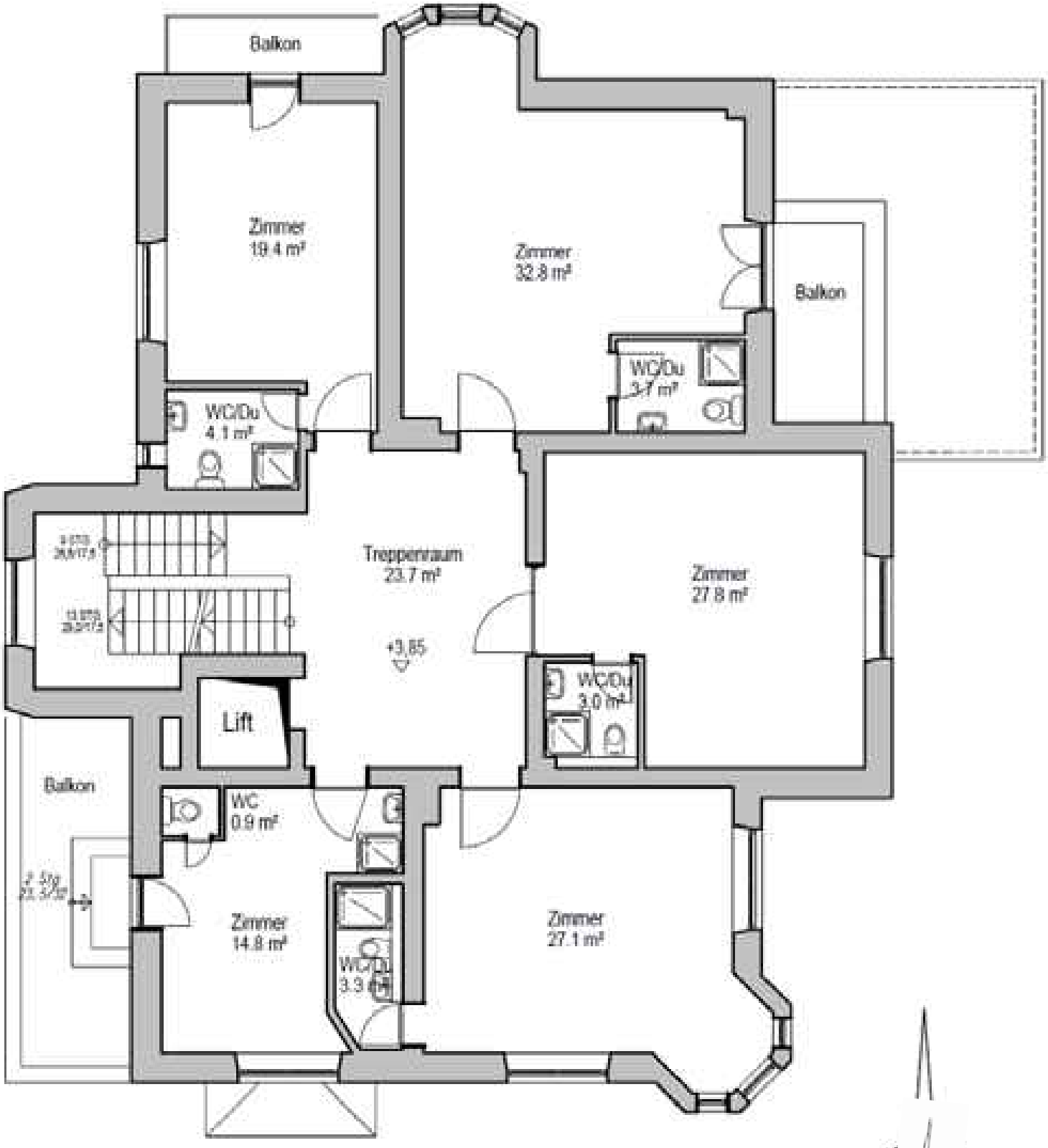


Untergeschoss

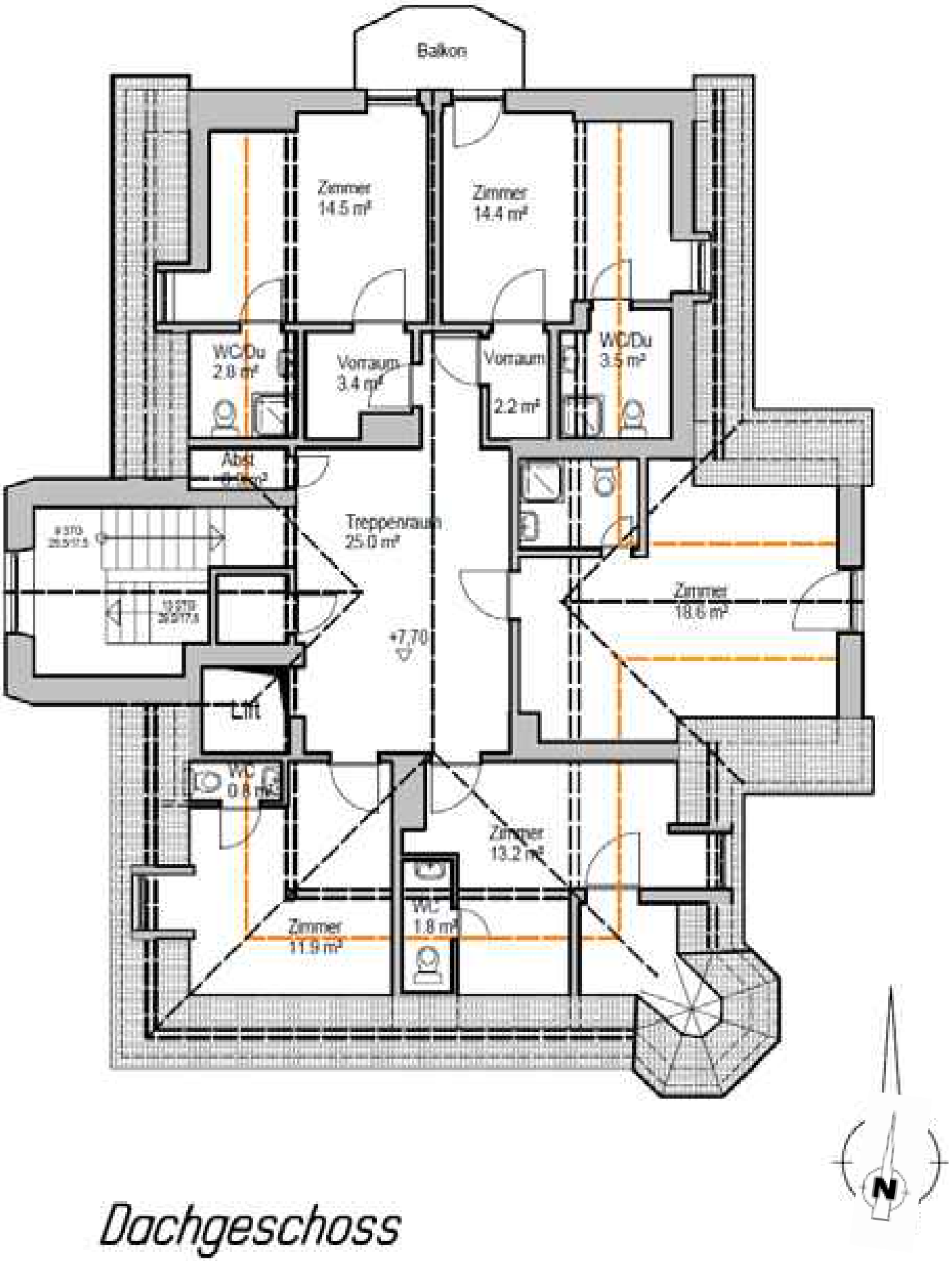
N



Erdgeschoss

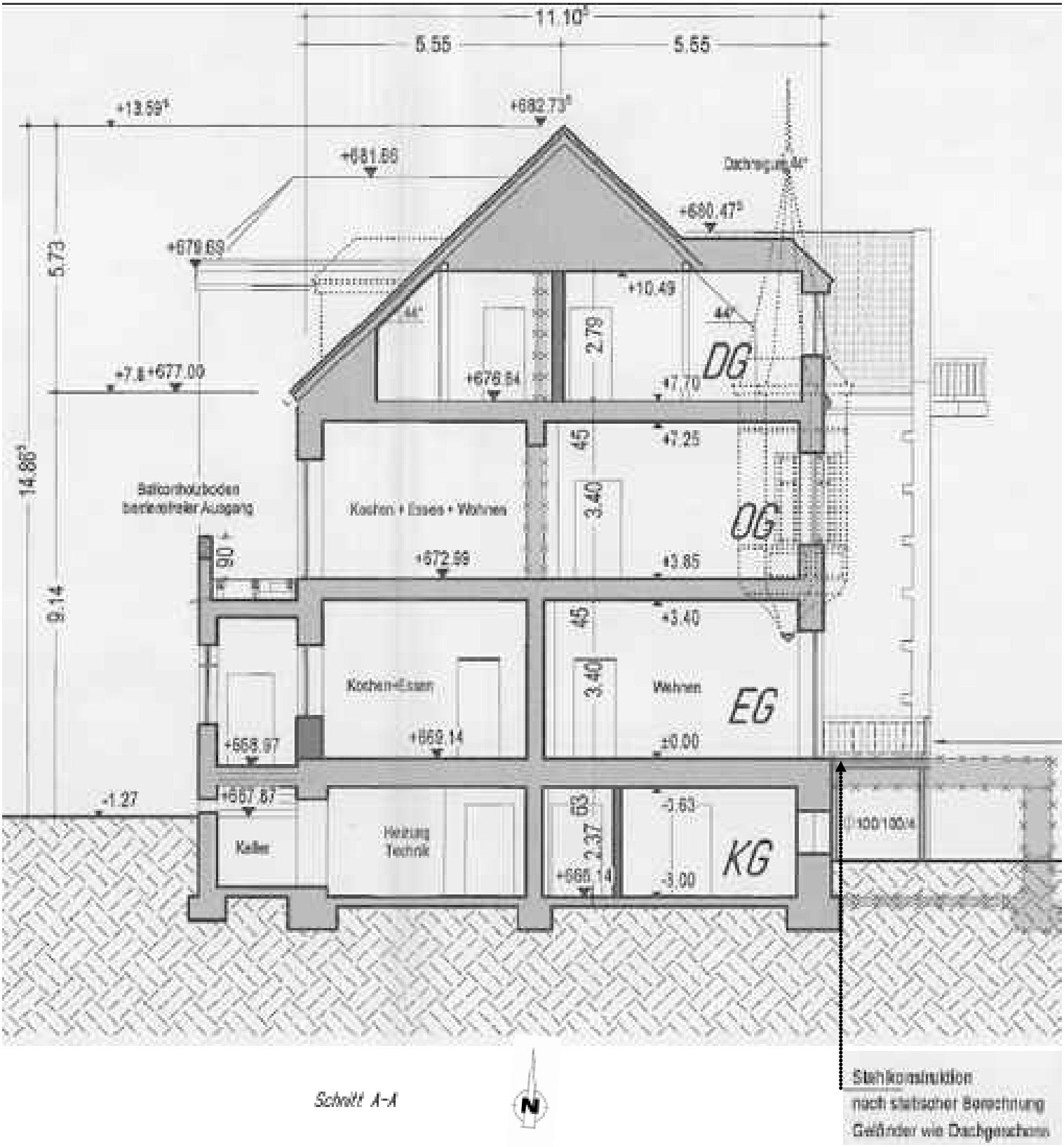


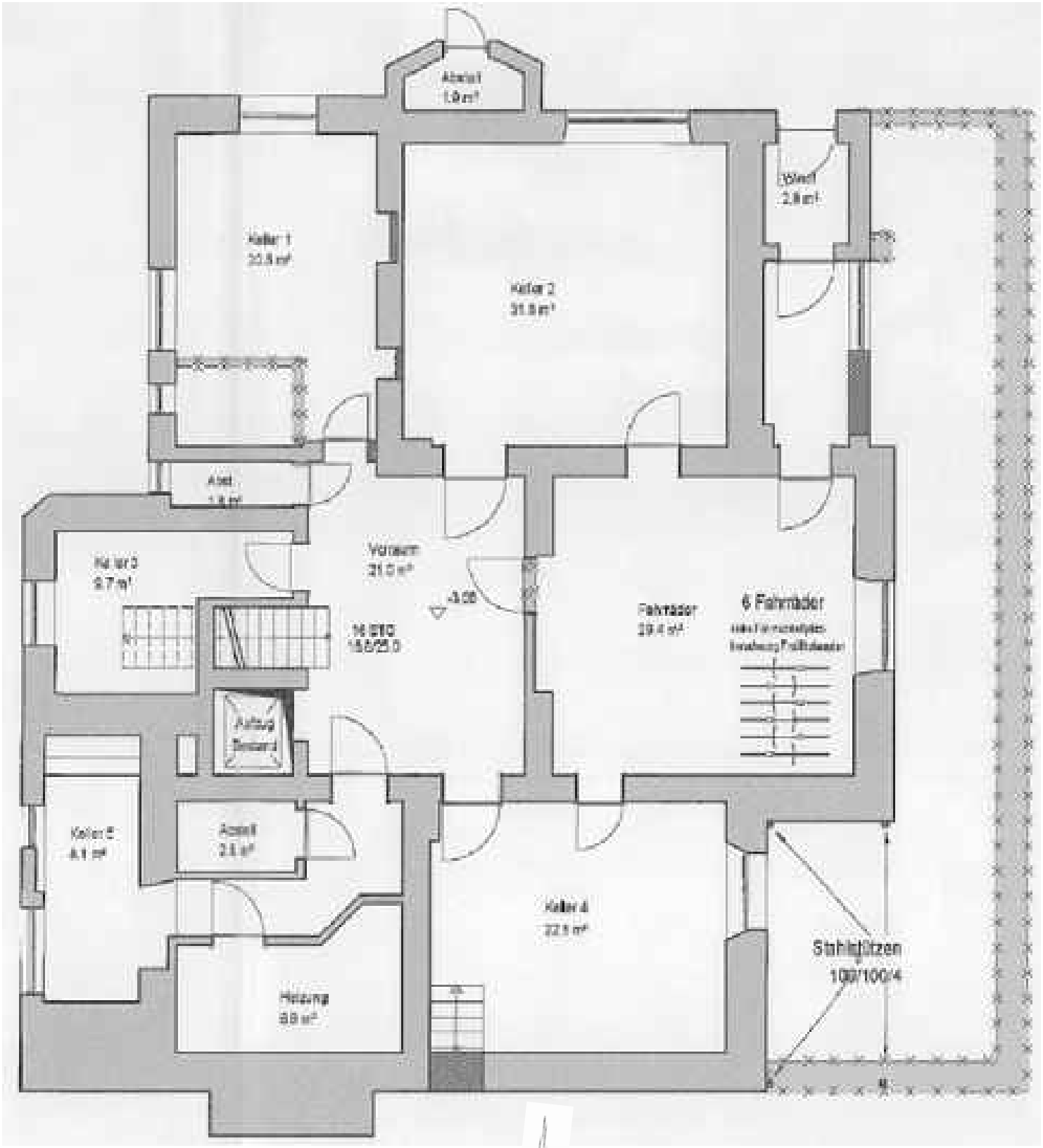
Obergeschoss



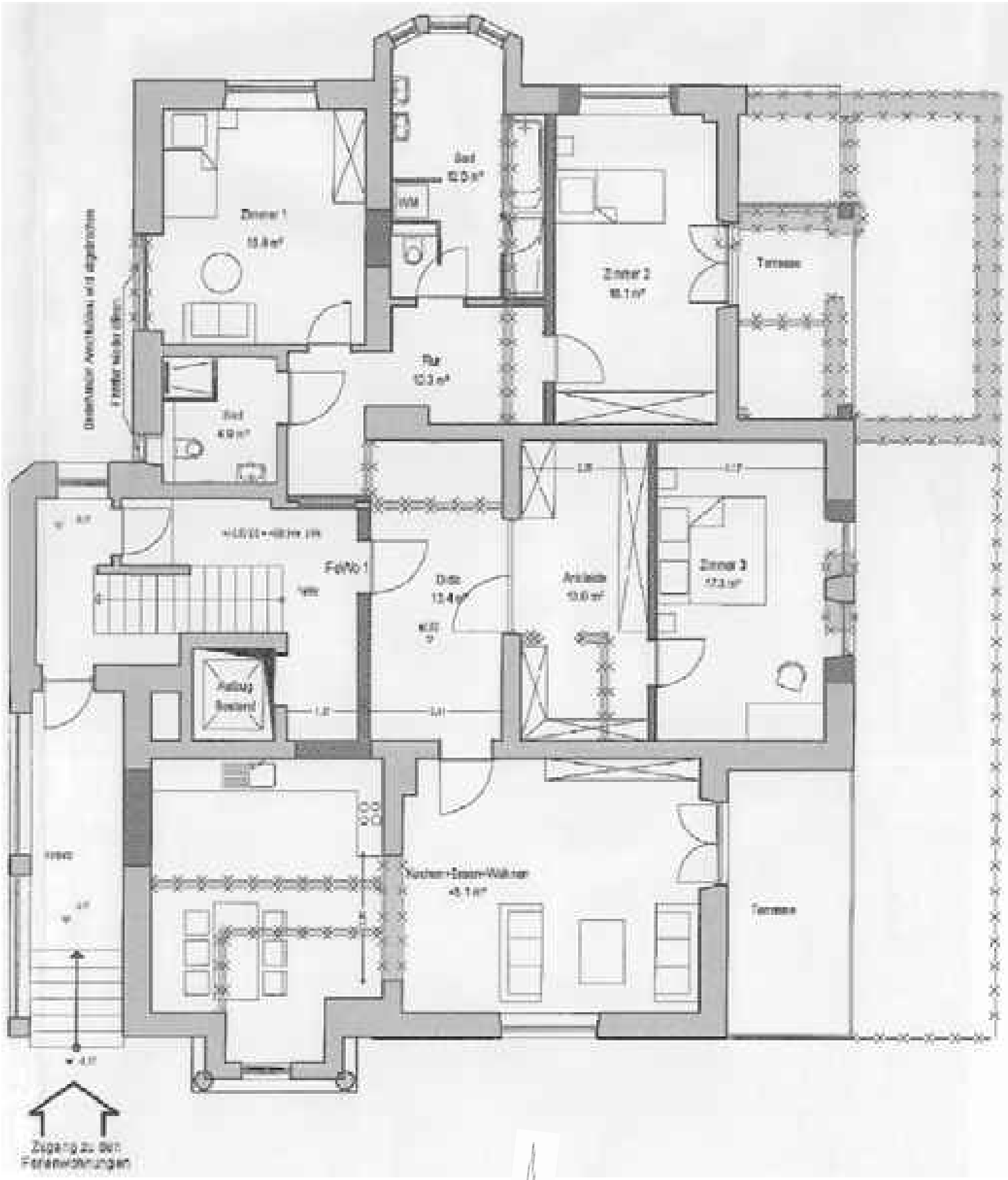
Dachgeschoss

Anlage 6: Genehmigungspläne

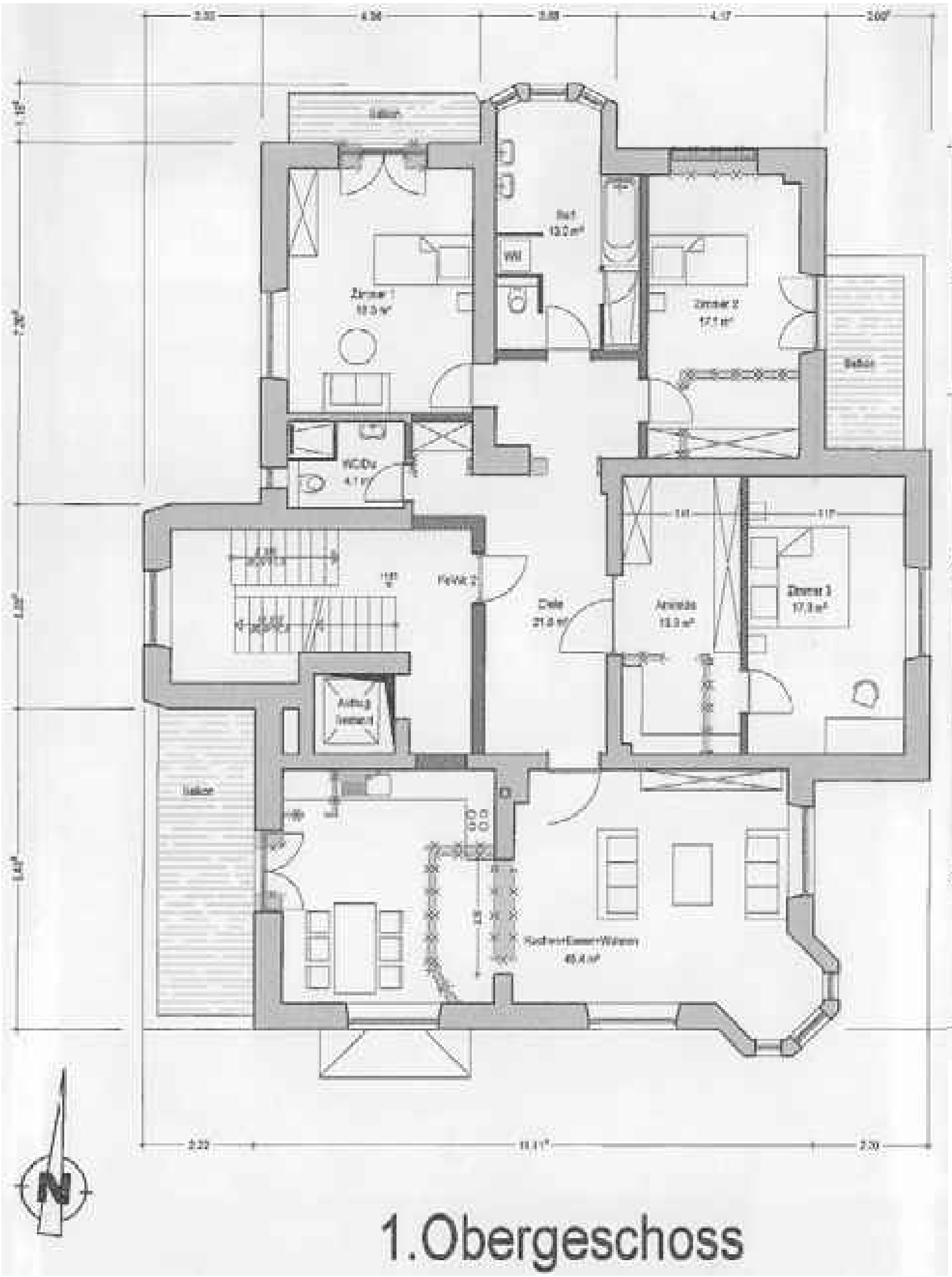




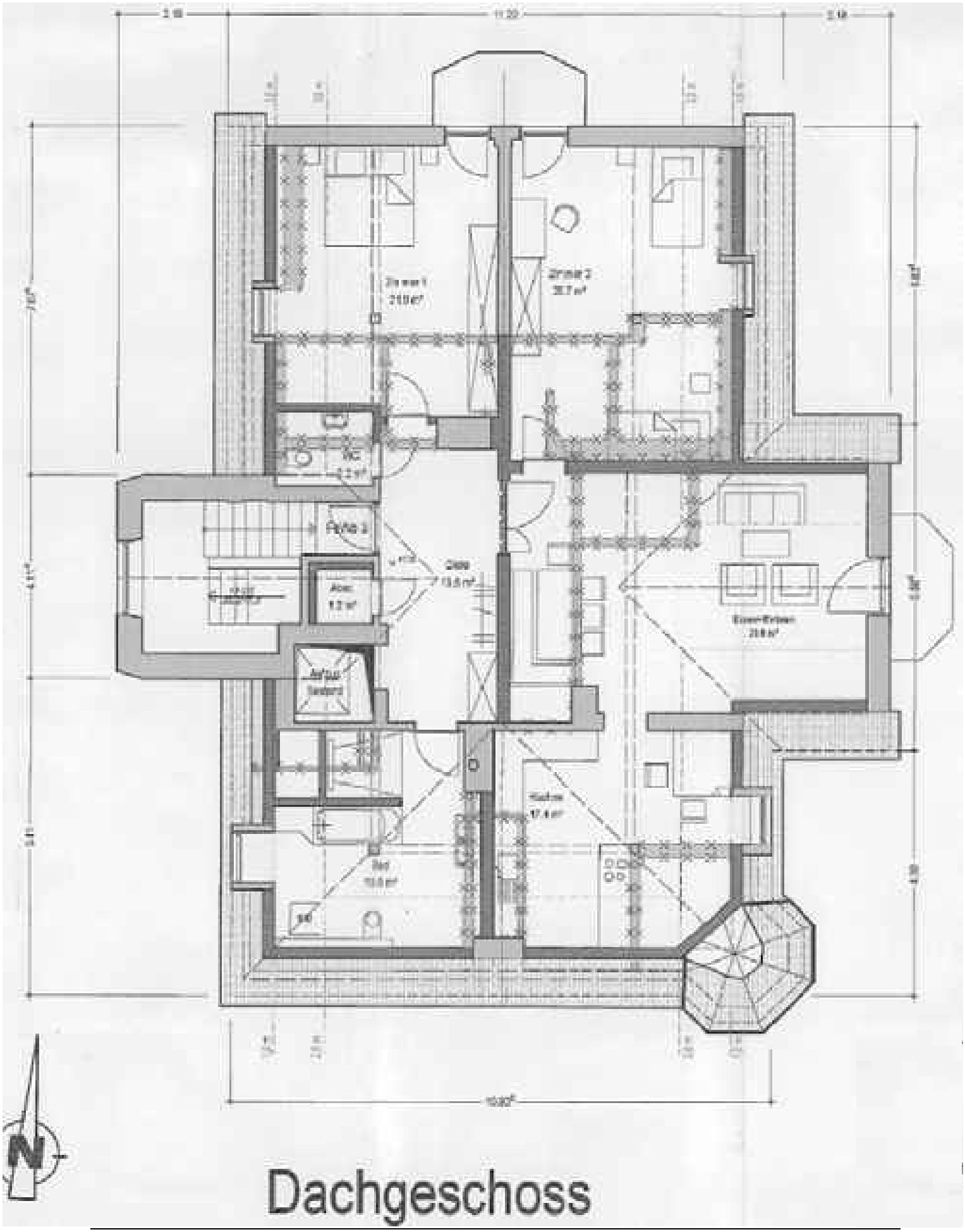
Untergeschoss



Erdgeschoss

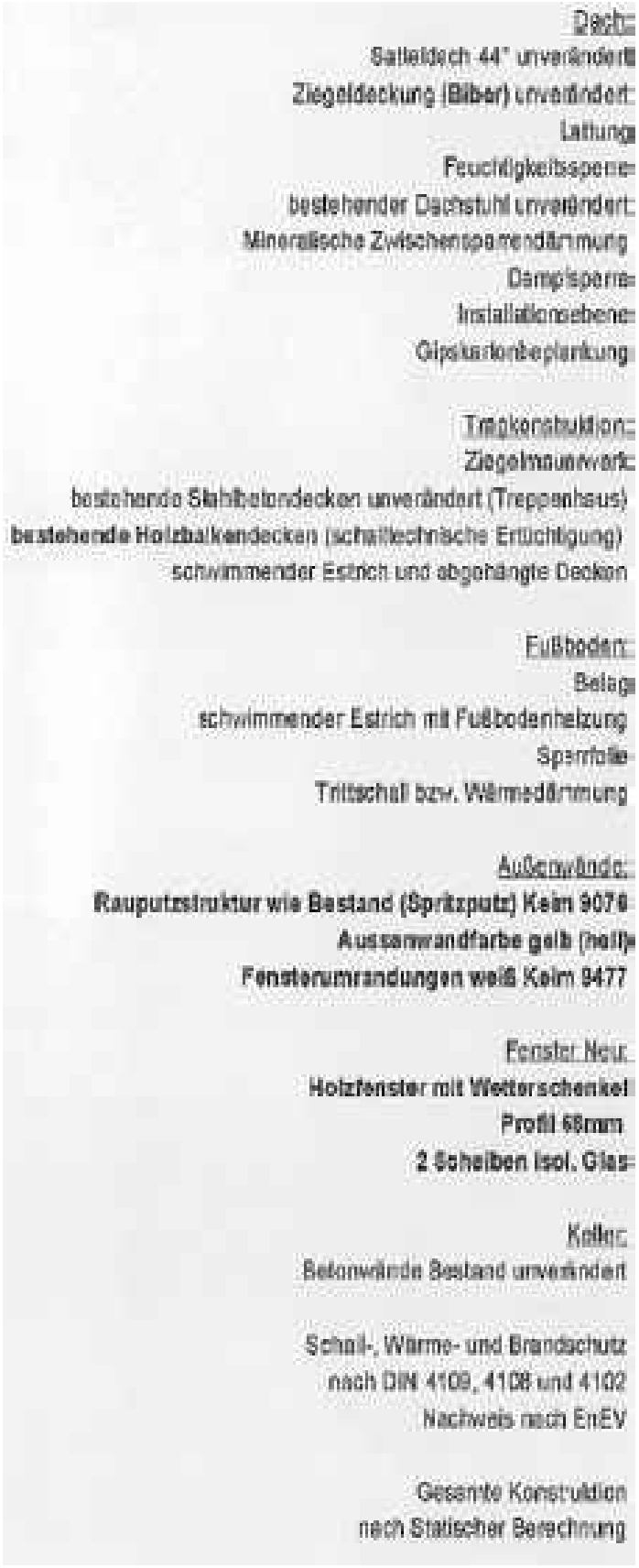


1.Obergeschoss

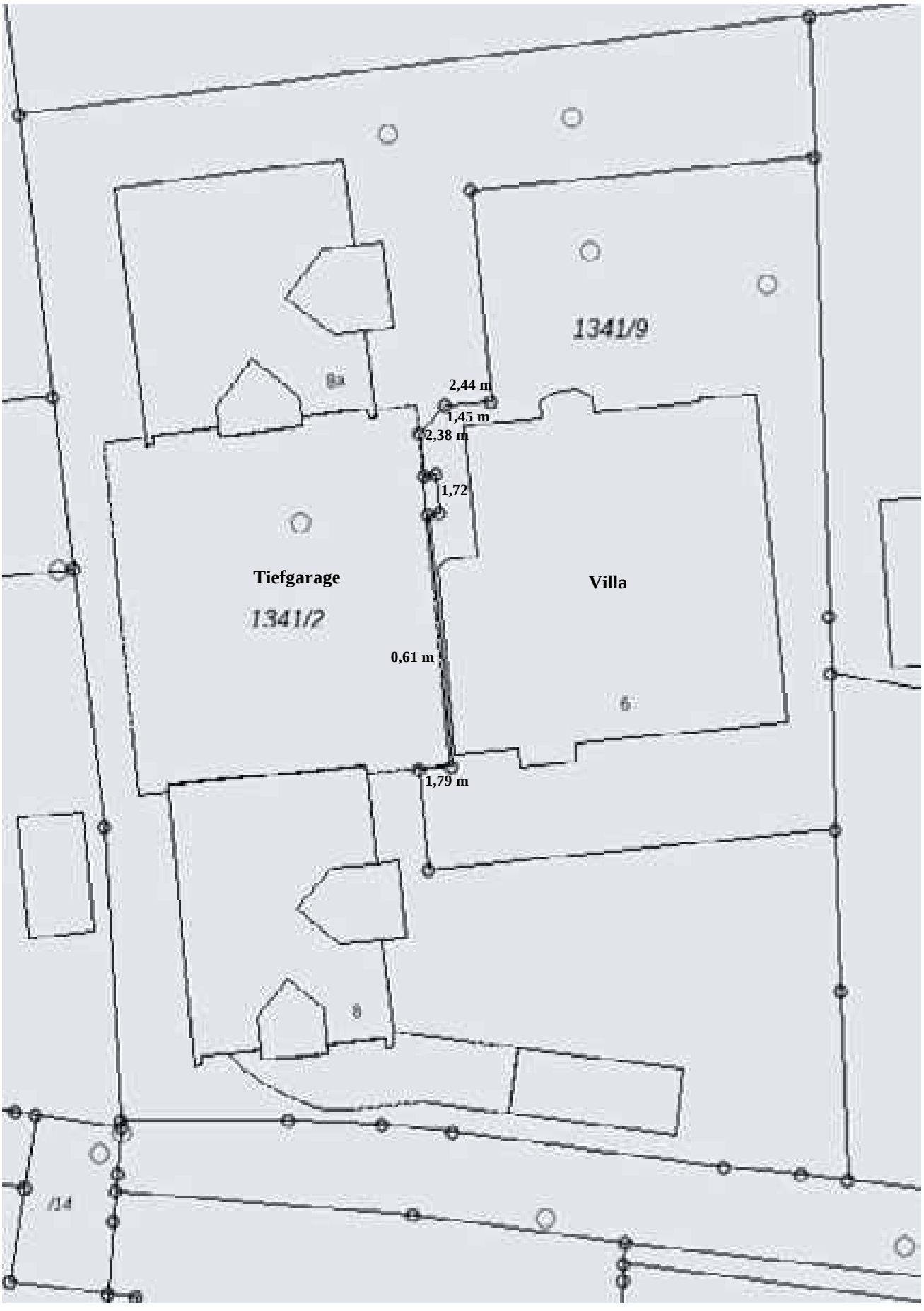


Dachgeschoss

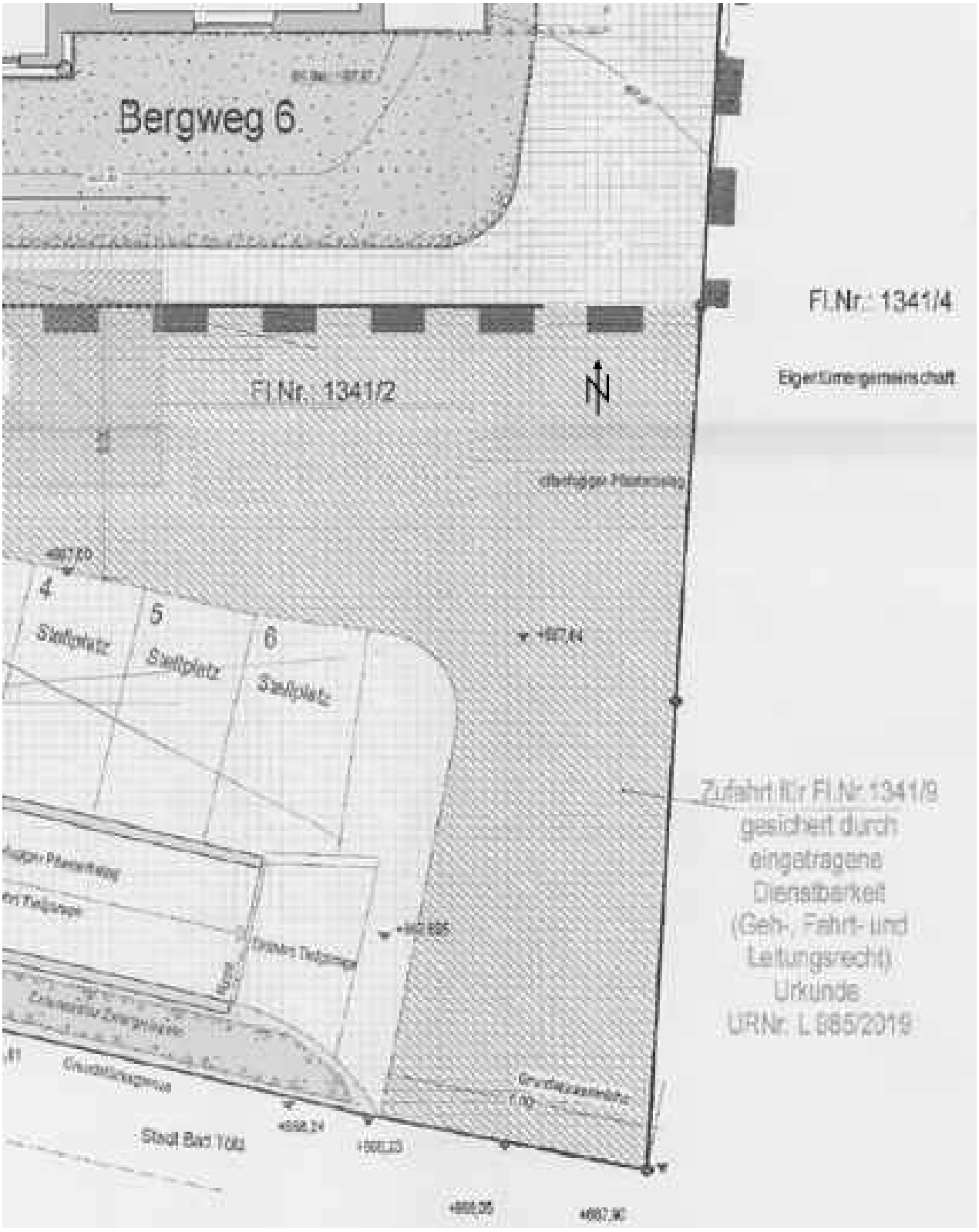
Baubeschreibung per Bauplangenehmigung:

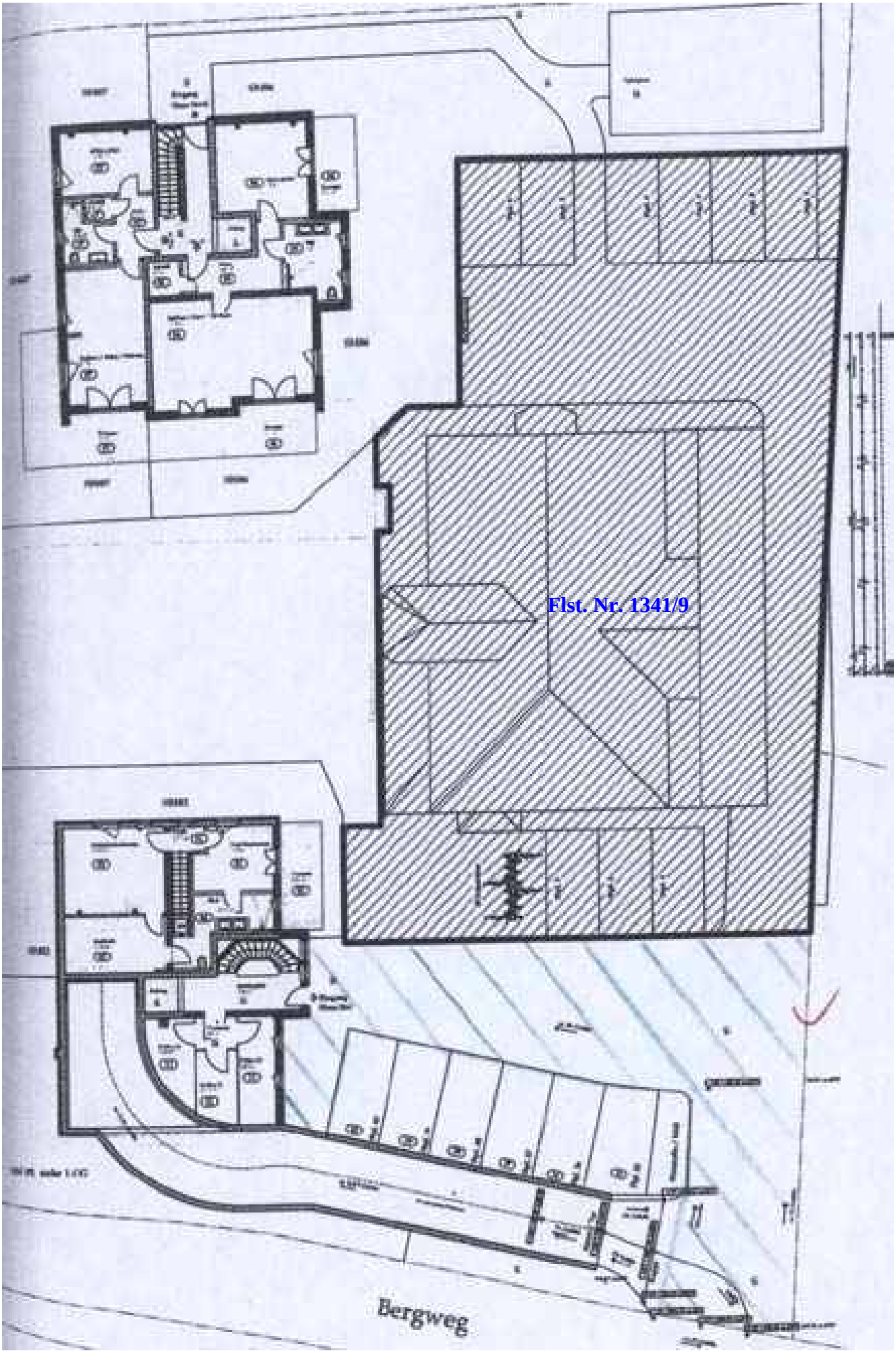


Anlage 7: Lageplan mit Teilbemaßung Westseite / Tiefgarage

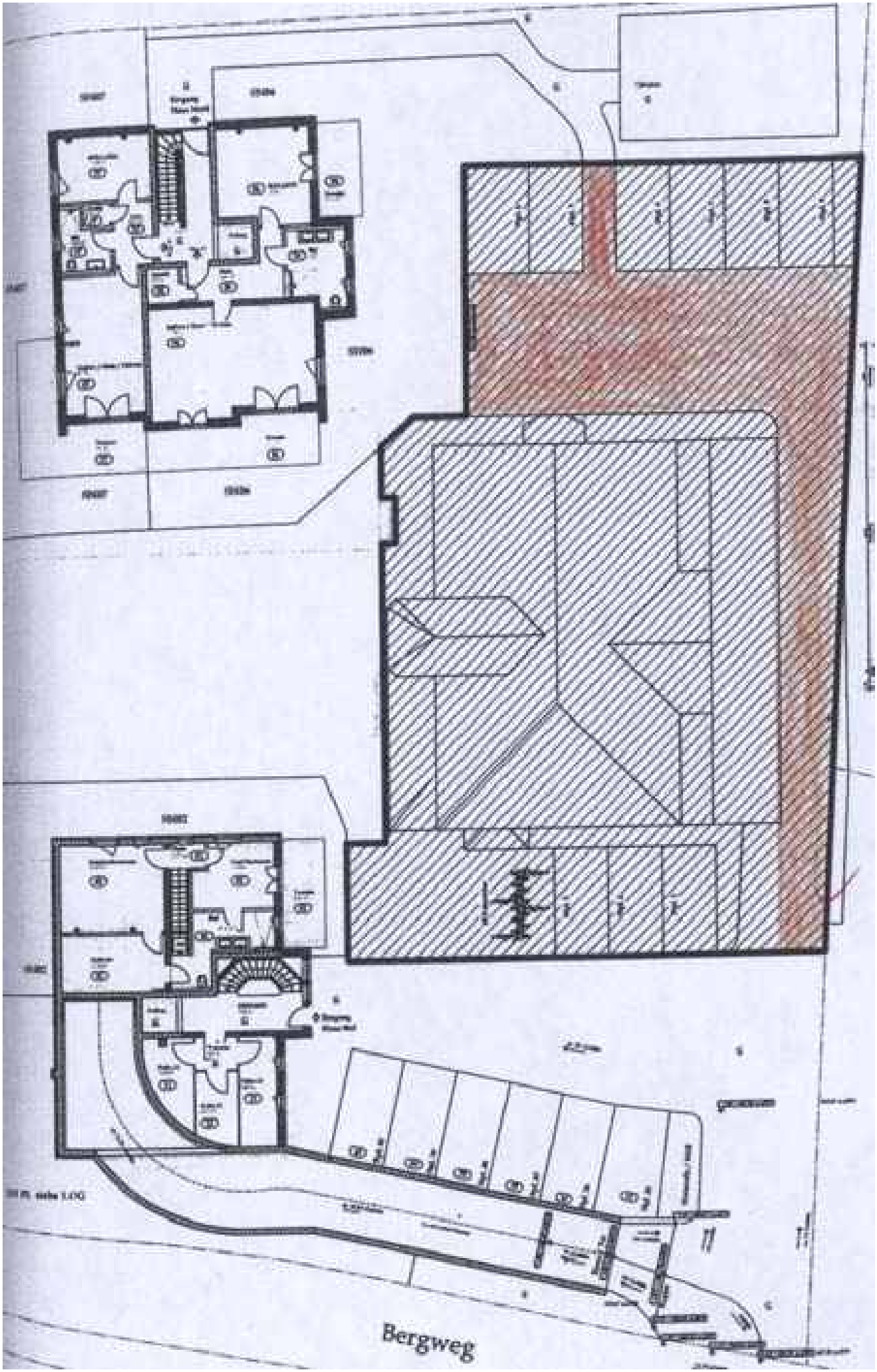


Anlage 8: Erschließungspläne





Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsobjekts / Flst. Nr. 1341/9 lastend auf dem Nachbar-/ -Vorlieger-Grundstück Flst. Nr. 1341/2 (Blau-Schraffur als Lastenfläche)



Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht für Flurstücks Nr. 1341/2 zwecks Erschließung (Orange-Schraffur) des Hauses Nord / Bergweg 8a zu Lasten des Bewertungsobjekts / Flst. Nr. 1341/9

Anlage 9: Flächenaufstellungen

Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Villa der Gründerzeit / Bergweg 6, Bad Tölz
Unterkellerung: ost, west-, nordseitig lichtes Sockelgeschoss / Untergeschoss UG
Dachausbau: geplant u. genehmigt (2024)

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche	∑ BGF / Geschoss
Untergeschoss UG	18,020 m	17,900 m	1,00	322,558 m²	
UG Erker Süd	3,250 m	1,000 m	1,00	3,250 m²	
UG Abstell Nord	3,000 m	0,625 m	1,00	1,875 m²	
UG Abstell Nord	2,188 m	0,938 m	1,00	2,051 m²	
UG (ex-Anbau)	-7,125 m	2,120 m	1,00	-15,105 m²	314,629 m²
Erdgeschoss EG	18,020 m	17,750 m	1,00	319,855 m²	
EG Erker Süd	3,250 m	1,000 m	1,00	3,250 m²	
EG Abstell Nord	3,000 m	0,625 m	1,00	1,875 m²	
EG Abstell Nord	2,188 m	0,938 m	1,00	2,051 m²	
EG (ex-Anbau)	-7,125 m	2,120 m	1,00	-15,105 m²	311,926 m²
Obergeschoss OG	17,750 m	15,595 m	1,00	276,811 m²	
OG Erker Nord	3,000 m	0,625 m	1,00	1,875 m²	
OG Erker Nord	2,188 m	0,938 m	1,00	2,051 m²	
OG Erker Südost	1,650 m	0,550 m	1,00	0,908 m²	
OG / Terrasse EG	-5,750 m	3,900 m	1,00	-22,425 m²	
OG Balkon / N-W	4,600 m	1,100 m	1,00	5,060 m²	
OG Balkon / N-O	-2,500 m	2,170 m	1,00	-5,425 m²	
EG (ex-Anbau)	-7,125 m	2,120 m	1,00	-15,105 m²	243,750 m²
Dachgeschoss DG	17,500 m	11,105 m	1,00	194,338 m²	
Treppenturm	4,600 m	2,120 m	1,00	9,752 m²	
Gaube Ost	7,300 m	2,370 m	1,00	17,301 m²	
DG Erker Südost	1,650 m	0,550 m	1,00	0,908 m²	
DG Balkon Nord	3,000 m	0,625 m	1,00	1,875 m²	
DG Balkon Nord	2,188 m	0,938 m	1,00	2,052 m²	226,225 m²
			SUMME:	1.096,529 m²	1.096,529 m²

Bruttogrundfläche, gerundet:	**1097,00**	**1097,00**

Ermittlung des Bruttorauminhalts nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Bergweg 6
Unterkellerung: voll
Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Fläche	Höhe / GOK	Faktor	Umbauter Raum
Untergeschoss	314,629 m²	2,310 m	1,0	726,793 m³
Erdgeschoss	311,926 m²	4,750 m	1,0	1.481,649 m³
Obergeschoss	243,750 m²	4,750 m	1,0	1.157,813 m³
Dachgeschoss	226,225 m²	5,365 m	0,5	606,849 m³
SUMME:	1.096,530 m²			3.973,103 m³

gerundet: 3.973 m³

Ermittlung des Bruttorauminhalts nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Vergleichs-/Bezugsobjekt der NHK
Unterkellerung: voll
Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Fläche	Höhe / GOK	Faktor	Umbauter Raum
Untergeschoss	314,629 m²	2,500 m	1,0	786,573 m³
Erdgeschoss	311,926 m²	2,500 m	1,0	779,815 m³
Obergeschoss	243,750 m²	2,500 m	1,0	609,375 m³
Dachgeschoss	226,225 m²	3,000 m	0,5	339,338 m³
SUMME:	1.096,530 m²			2.515,100 m³

gerundet: 2.515 m³

Ermittlung der Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Objekt: Bergweg 6
Unterkellerung: voll
Dachausbau: voll

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Anzahl der Geschoße	Geschoßfläche
Erdgeschoss			311,926 m²	1	311,926 m²
Obergeschoss			243,750 m²	1	243,750 m²
Dachgeschoss			226,225 m²	1	226,225 m²
		SUMME:	781,901 m²	1	781,901 m²
				Geschoßfläche, gerundet:	782,000 m²

Grundstücksgröße: 743 m²

GFZ, gerundet: **1,05**

Anlage 10: Flurkartenauszüge