

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

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



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen: **1 K 17/2025**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 mit ca. 57 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss Mitte samt dazugehörigem Keller Nr. 63 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 175

im Anwesen Von-Vollmar-Straße 27e in 83714 Miesbach, Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

14.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1142 vom 13. März 2026
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	16
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	16
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Wohnung Nr. 63	20
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	24
2.9 Marktentwicklung	24
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	26
3.0 Bewertungskriterien	29
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	32
4.0 Vergleichswert	33
5.0 Verkehrswert	36

Anlagen:

Lage im Landkreis Miesbach
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Keller Nr. 63
Aufteilungsplan, 1. Obergeschoss mit 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63
Fotos in Kopie vom 10.03.2026

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 mit ca. 57 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im
1. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Diele,
Bad/WC sowie Westloggia mit rd. 7 m² Grundfläche samt dazugehörigem Keller
Nr. 63 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan, verbunden mit dem Son-
dernutzungsrecht an Kfz-Frestellplatz Nr. 175

im Anwesen Von-Vollmar-Straße 27e in 83714 Miesbach, Grundstück Fl.Nr. 545, Ge-
markung Miesbach,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßga-
ben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfah-
rens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1 K 17/2025,
gemäß Anordnungsbeschluss vom 22.08.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qua-
litätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche
Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,
dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu ei-
nem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 22.08.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Miesbach (Wohnungsgrundbuch), Blatt 1832, vom 14.08.2025, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 872 vom 05.07.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1229 vom 12.09.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.04.1973 mit Freiflächenplan mit Kfz-Freistellplatz Nr. 175 sowie Grundrissen Keller- und 1. Obergeschoss, in Kopie
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 08.02.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus den Protokollen über die Eigentümerversammlungen vom 21.07.2022, 30.10.2023, 07.10.2024 und 23.08.2025, als PDF-Datei
- Auszug aus der Jahresgesamt-/Einzelabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 vom 16.05.2025, als PDF-Datei
- Auszug aus den undatierten Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Miesbach, Bauamt, vom 23.08.2025
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 22.01.2026
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 16.02.2026
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s sowie eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit am 14.01.2026 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme war einer der Miteigentümer sowie dessen Ehefrau zugegen.

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

Wegen eines EDV-Systemfehlers wurden die am 14.01.2026 gemachten Fotoaufnahmen versehentlich gelöscht; deshalb erfolgte am 10.03.2026 eine Nachbesichtigung.

Einige anlässlich der Nachbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

1.6 Erhebungen

Bezüglich der Zuordnung der Kfz-Frestellplätze wurde mit der zuständigen Hausverwaltung Rücksprache gehalten.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

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

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

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

etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

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

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

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und miet-/pachtfreien Zustand, also frei von eventuell wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie z. B. Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann;

wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

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

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im teilmöblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

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

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung

fung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

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

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

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e

werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

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

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e befindet/en sich im Anwesen Von-Vollmar-Straße 27a - f, 29a in 83714 Miesbach.

Die Kreisstadt Miesbach mit einer Fläche von rd. 32 km², bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort und 77 Gemeindeteilen, und rd. 12.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt am Rande der bayerischen Alpen, relativ zentral im gleichnamigen Landkreis, der zu den südlichen Grenzlandkreisen in der Raumordnungsregion Oberland zählt. Durch ihre reizvolle Lage im Schlierachtal, nördlich zwischen Schliersee und Tegernsee, ist sie beliebtes Naherholungszentrum im Süden des Ballungsraums München. Neben seiner Funktion als Schul- und Behördenzentrum hat sich Miesbach zunehmend zu einem wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region entwickelt.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben der Kreisstadt Miesbach der Markt Holzkirchen, die Tegernseeregion mit den Gemeinden Bad Wiessee, Rottach-Egern und Tegernsee sowie die Region um den Schliersee mit den Orten Hausham und Schliersee. Die wirtschaftlichen Säulen des Landkreises bilden insbesondere der Fremdenverkehr sowie das mittelständische Handwerk und Gewerbe.

Miesbach mit seiner ensemblesgeschützten Altstadt gilt als mittlere bis gute Wohnlage mit hohem Freizeitwert und guter Anbindung für den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr an die Landeshauptstadt München.

Die Entfernung (Luftlinie zum jeweiligen Stadt- bzw. Ortszentrum) zur Landeshauptstadt München im Nordwesten beträgt rd. 43 km, Feldkirchen-Westerham im Norden rd. 13 km, Bad Aibling bzw. Rosenheim, beide im Nordosten, rd. 16 km bzw. 23 km, Bad Tölz im Westen rd. 20 km und Holzkirchen im Nordwesten rd. 14 km (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Die überregionale Verkehrsanbindung Miesbachs erfolgt vorrangig durch die in Nordost-/Südwestrichtung durch das Stadtgebiet verlaufende Bayrischzeller Straße (B 472 Irschenberg – Miesbach – Bad Tölz) sowie durch die von Norden kommende Staatsstraße 2073 (Miesbach – Holzkirchen). Zudem durch die Rosenheimer Straße (St 2010 Miesbach – Rosenheim) im Osten und die Bundesstraße 307 (Miesbach – Schliersee – Bayrischzell) im Süden (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist unmittelbar am nordwestlichen Bebauungsrand der Stadt im Umgriff Frauenschulstraße im Norden, Von-Vollmar-Straße im Osten, Schubartstraße im Süden sowie dem sogenannten Schopfgraben, einem Grünzug mit Bachlauf im Westen, unmittelbar westlich der Von-Vollmar-Straße gelegen. Die Von-Vollmar-Straße ist im gegenständlichen Bereich eine relativ wenig befahrene Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die die Frauenschulstraße im Norden mit der Albert-Schweitzer-Straße im Süden verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage)

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Miesbach.

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Nordosten durch Individualbebauung mit meist Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise, östlich der Von-Vollmar-Straße durch Flächen für die Landwirtschaft sowie im Südosten durch den Miesbacher Friedhof. Westlich der Von-Vollmar-Straße durch Geschossbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu fünf Obergeschossen unter verschiedenen Dachformen in geschlossener Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie sowie unmittelbar westlich hieran anschließend der vorne erwähnte Schopfgraben (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus) im Südosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,7 km, zur Staatsstraße 2073 im Nordosten rd. 1,0 km, zur Bayrischzeller Straße (B 472) im Osten rd. 1,2 km, zur Bundesstraße 307 im Südosten rd. 1,6 km, zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) mit den Anschlussstellen Irschenberg im Nordosten rd. 7,4 km bzw. Weyarn im Nordwesten rd. 8,3 km sowie zum Miesbacher Bahnhof im Südosten rd. 0,6 km (s. Übersichtskarten bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen, (Luftlinie) rd. 0,5 km südwestlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die B 472 (Bayrischzeller Straße) im Osten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die regionalen Buslinien 352 (Leitzach-/Schlierachtal Ringlinie A Miesbach – Miesbach), 354 (Tegernsee – Agatharied), 358 (Tegernsee – Irschenberg), 361 (Holzkirchen – Schliersee) und 367 (Holzkirchen – Miesbach) mit gemeinsamer Haltestelle Miesbach, (Luftlinie) rd. 0,6 km bzw. ca. 18 Gehminuten entfernt (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Ferner steht zur Anbindung an die Landeshauptstadt München bzw. die Marktgemeinde Holzkirchen die Bayerische Regiobahn (BRB) mit Haltestelle Miesbach, Fahrzeit bis Holzkirchen bzw. zum Münchner Hauptbahnhof, ca. 14 min bzw. 45 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich erst im Miesbacher Stadtzentrum (Marktplatz) in nicht fußläufiger Entfernung.

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

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den Schliersee (Luftlinie) rd. 7 km südöstlich und den Tegernsee rd. 8 km südwestlich entfernt sowie auf die nahegelegenen Bayerischen Alpen mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 14.08.2025 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht

Miesbach

Grundbuch von

Miesbach

Miesbach

Band 48

Blatt 1832

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen
1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a / b	c			
1	2	3		4		
1	-	7,95 / 1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Miesbach 545	von Vollmar Straße 27,27a,b,c,d,e,f, 29,29a,2 Wohngebäude, Hofraum	0	92	88
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Wohnung und Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz Nr. 175. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 1770 bis 1868) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich; dies gilt nicht in den in § 7 der Teilungserklärung bestimmten Fällen. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintrag. Bewilligung vom 5. Juli/12. September 1973 Bezug genommen.						
1a	1	Nach Abschreibung (s. Sp.7,8) Grundstücksbezeichnung jetzt: 545	Von-Vollmar-Straße 27a,b,c,d,e,f und 29a, 9 Wohnhäuser, Tiefgaragen, Hofraum, Parkplatz	0	88	74

Erste Abteilung (Eigentümer):

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Miesbach

Band 48 Blatt 1832

Erste Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	██████████ eGmbH. gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Hausham.	1	Das in Bl. 1583 eingetragene Eigentum nach Teilung gem. § 8 WEG hier eingetragen am 6. Dezember 1973. ██████████
2	██████████, geb. ██████████, kfm. Angestellte in München.	1	Aufgelassen am 18. September 1975. Eingetragen am 18. November 1975. ██████████
3.1	██████████, geb. am ██████████	1,1a	Erbschein vom 06.10.2021 Az: 616 VI 1350/21 Amtsgericht München; eingetragen am 30.11.2021.
3.2	██████████, geb. ██████████, geb. am ██████████		
3.3	██████████, geb. am ██████████, in Erbengemeinschaft		
4	Anstelle von 3.1: ██████████, geb. ██████████, geb. am ██████████	1,1a	Erbschein vom 01.09.2022, Az: 31 VI 163/22, Amtsgericht Köln; eingetragen am 14.08.2025. ██████████
5	Anstelle von 3.2: ██████████, geb. ██████████, geb. am ██████████	1,1a	Erbschein vom 05.04.2022, Az: 51 VI 129/22, Amtsgericht Linz am Rhein; eingetragen am 14.08.2025.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nrn. 2 Am Anteil Abt. I/4 und Abt. I/5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ:1 K 17/25); eingetragen am 14.08.2025.

Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 2 des Grundbuchs wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach, mit einem Ausmaß von 8.874 m² hat unregelmäßige Polygonform und ist nord-südgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Die Straßenfront beträgt an der Von-Vollmar-Straße ca. 88 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Das Grundstück ist wesentlich tiefer gelegen als die östlich vorbeiführende Von-Vollmar-Straße. Der Geländeverlauf zeigt von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen leichtes Gefälle.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend nicht eingefriedet.

Relativ zentral im Grundstück befindet sich eine Kfz-Freistellfläche mit ca. 32 oberirdischen Kfz-Stellplätzen, um die die aufstehende Bebauung angeordnet ist (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Wege sind asphaltiert, die Zufahrts- und Kfz-Freistellflächen sind mit Betonformsteinen gepflastert. Die übrigen unbebauten Flächen sind überwiegend als Rasenfläche mit Buschwerk und einzelnen Bäumen gestaltet. Nördlich bzw. nordwestlich des Gebäudes Hs.Nr. 27f befindet sich ein Kinderspielplatz mit Sandkasten, Schaukel und Rutschen (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

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

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach, erfolgen von Osten über die Von-Vollmar-Straße, wobei die sich die Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenein- und -ausfahrt südlich des Gebäudes Hs.Nr. 29 befinden (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Von-Vollmar-Straße mit einer Breite von ca. 10 m handelt es sich um eine asphaltierte, relativ wenig befahrene Nebenstraße mit ebenfalls beidseitig asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Frauenschulstraße im Norden mit der Albert-Schweitzer-Straße im Süden verbindet und zur Erschließung des Quartiers dient (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

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

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 4 „Miesbach-West“, rechtsverbindlich seit dem 30.08.1972, vor. Im Wesentlichen sind festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien und -grenzen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
- Geschossflächenzahl (GRZ) 1,00
- 4 Vollgeschosse
- Flachdach

Ergänzend sind die örtlichen GemeinDESatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer Großwohnanlage, bestehend aus zwei Gebäudezeilen mit neun Häusern, mit Erdgeschoss und bis zu fünf Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Anmerkung:

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

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach, Anfang der 1970er Jahre in damals üblicher Betonbauweise mit einer Großwohnanlage, bestehend aus einer L-förmigen Gebäudezeile mit sieben Häusern (Hs.Nrn. 27, 27a – f) parallel zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie einer nord-südgerichteten Gebäudezeile mit zwei Häusern (Hs.Nr. 29, 29a) kommun zum nördlichen Nachbargebäude auf Fl.Nr. 543/1 an der Nordostecke des Grundstücks, bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Weiter ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Laut Teilungserklärung URNr. 872/1973 vom 05.07.1973 sind in dem Anwesen 99 Wohnungen, 55 Tiefgaragenstellplätze sowie ca. 32 Kfz-Freistellplätze vorhanden.

Bauwerksbeschreibung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken und beziehen sich ausdrücklich nur auf das Gebäude Hs.Nr. 27e, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1973
Fundamente:	Vermutlich Stahlbetonstreifenfundamente bzw. Betonbodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	Beton, ca. 30 cm stark, nach statischen Erfordernissen
Innenwände:	Beton bzw. Leichtbausteine o. ä. in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Dächer:	Bekieste Flachdachkonstruktion mit innenliegender Entwässerung
Fassade:	Nicht wärmedämmend, verputzt mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatten und -brüstungen
Hauseingang:	Überdachtes, eine natursteingeflieste Stufe über Geländeneiveau liegendes, eloxiertes Leichtmetallelement mit Drahtglasfüllung; Klingel-/Türsprech- und Briefkastenanlage mit elektrischem Türöffner sowie ca. 15 Klingelschildern/Briefkästen
Treppenhaus:	Böden: natursteingefliest; Wand- und Deckenflächen: verputzt und farblich abgesetzt gestrichen; einläufige natursteingeflieste Betontreppenläufe mit Zwischenpodest und lackiertem Geländer mit PVC-Handlauf; 4-Personen-Aufzug, Baujahr 1973
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
Elektroinstallation:	Unter Putz, der Baualtersklasse entsprechend
Anschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Gemeinschaftsräume

Entsprechend dem im Amtsgericht Miesbach, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.04.1973 stehen im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 27e, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet, je ein separater Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Energieausweis

Laut dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 08.02.2018 ist das Gebäudes Hs.Nr. 27e, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet, der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt rd. 115 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind			☒ möglich		☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung 14 cm WLS 035	☒	☐		
2	Wände	Außendämmung 16 cm WLS 035	☒	☐		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	☒	☐		
4	Heizung	Zentralheizung mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☒	☐		
5	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☒	☐		

Bau- und Unterhaltungszustand

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut den in Vorlage gebrachten Auszügen der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.07.2022, 30.10.2023, 07.10.2024 und 23.08.2025 wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Insbesondere wurden durchgeführt:

- o ca. 2022/23 Flachdachsanierung Gebäude Hs.Nrn. 27, 27a – f,
- o ca. 2023 Austausch eines defekten Heizkessels,
- o ca. 2024 Austausch des zweiten defekten Heizkessels; Fassadenreinigung; Erneuerung einzelner Spielplatzgeräte,
- o ca. 2025 Anbringung Blitzschutzsystem inklusive Überspannungsschutz.

Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren den Protokollen nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und der Tiefgarage sowie der Außenanlagen angenommen.

2.7 Wohnung Nr. 63

Mikrolage

Das gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Von-Vollmar-Straße 27e und ist nach Westen zum Schopfgraben gerichtet (s. Aufteilungsplan 1. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 27e erfolgt von Nordosten über einen überdachten, eine Stufe über Geländeniveau liegenden Eingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht Miesbach, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.04.1973 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 57 m² wie folgt:

Diele	ca.	9,04 m ²
Bad/WC	ca.	3,76 m ²
Schlafen	ca.	13,57 m ²
Wohnen	ca.	25,36 m ²
Küche	ca.	5,26 m ²
	ca.	56,99 m ²
Putzabzug	ca.	-3% -1,71 m ²
	ca.	55,28 m ²
Westloggia zu 1/2	ca.	2,15 m ²
		57,43 m ²
Gesamt	rd.	<u>57,00 m²</u>

Anmerkung:

Dabei wurde die Westloggia entsprechend ihrem Wohnwert bzw. den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Eingang vom Treppenhaus in eine Diele, von der aus alle Räume abgängig sind: nach Norden die mit dem Wohnzimmer verbundene Küche (ohne Fenster), nach Süden das Bad/WC (ohne Fenster) sowie nach Westen das Schlafzimmer mit Austritt zur Westloggia und das Wohnzimmer (s. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Wohnungstüre:	Lackierte Metallzarge mit holzfurniertem Türblatt, Leichtmetallbeschlag mit Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Lackierte Metallzargen mit lackierten Holztürblättern mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster-/türen:	Teils lackierte (alte) Holz- bzw. teils Kunststofffenster (Einbau: ca. 2013) mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rollläden sowie Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Böden:	Mosaikparkett bzw. PVC-Belag
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Bad/WC (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,6 m hoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten Küche (ohne Fenster): Boden: PVC-Belag; Wände: keramischer Fliesenspiegel; übrige Wand- und Deckenflächen verputzt mit Anstrich
Beheizung d. Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse des Gebäudes vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner
Balkon:	Boden: keramikgefliest

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

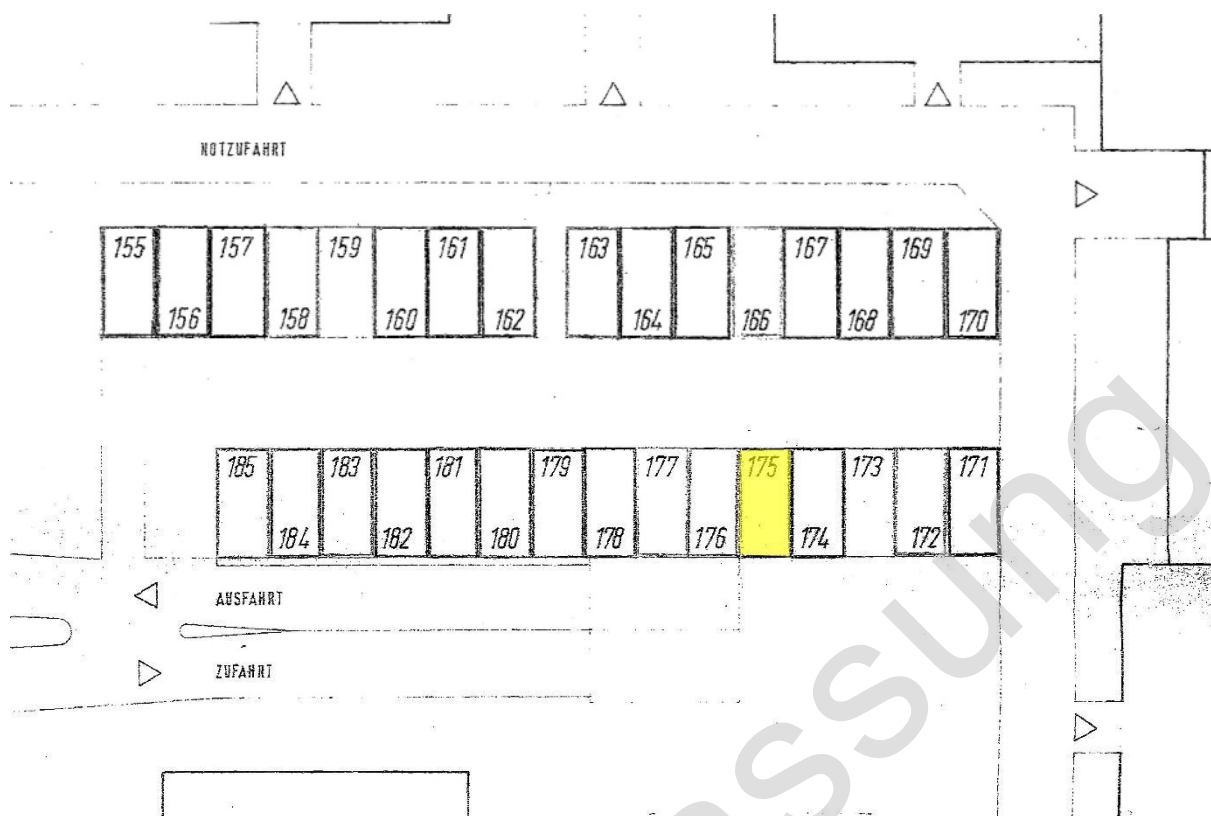
Die Ausstattung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach und wirtschaftlich überaltert zu beurteilen. Mit Ausnahme eines Teils der Fenster wurden offensichtlich keine Modernisierungen vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt und abgewohnt empfunden; gravierende Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren teils deutlich erkennbar. Sowohl im Schlaf- als auch im Wohnzimmer war an den westlichen Außenwänden deutlich Schimmelbildung, vermutlich durch Kältebrücken verursacht, erkennbar. Für die Ermittlung der genauen Schadensursache wird empfohlen, gegebenenfalls eine Fachfirma oder einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu beauftragen. Nach Auffassung des Unterzeichners ist für eine wirtschaftliche Folgenutzung und zur Schaffung moderner Wohnstandards eine umfassende und durchgreifende Modernisierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

Kellerabteil Nr. 63:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 27e befindliche Kellerabteil Nr. 63 mit rd. 5 m² Nutzfläche. Die Abtrennung zu den anderen Abteilen erfolgt mittels raumhoher Lattenverschläge (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Sondernutzungsrecht an Kfz-Freistellplatz Nr. 175

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 872/1973 vom 05.07.1973 ist mit dem Sondereigentum an der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Kfz-Freistellplatz Nr. 175 verbunden. Laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.04.1973 befindet sich der gegenständliche Stellplatz unmittelbar südlich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt. Dabei handelt es sich um den von Westen her gesehen fünften Stellplatz in der nördlichen Stellplatzzeile:



Im Rahmen der Nachbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück von der Darstellung im Aufteilungsplan erheblich abweicht. Tatsächlich befindet sich der gegenständliche Freistellplatz Nr. 175 östlich gegenüber dem Eingang in das Gebäude Hs.Nr. 27e; dabei handelt es sich um den zweiten Stellplatz von Norden her gesehenen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Die Stellplatzfläche ist mit Betonformsteinen gepflastert. Die Abtrennung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Farbmarkierung am Boden, zudem ist der Stellplatz mit Nr. „175“ gekennzeichnet.

Anmerkung:

Mit der zuständigen Hausverwaltung wurde Rücksprache bezüglich der Anordnung der Kfz-Freistellplätze auf dem Grundstück gehalten, eine abschließende Klärung konnte jedoch nicht herbeigeführt werden. Insofern wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass mit dem Sondereigentum an der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 das ausschließliche Sondernutzungsrecht mit dem auf dem Grundstück mit Nr. „175“ gekennzeichneten Stellplatz verbunden ist.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand wird, soweit optisch erkennbar, als durchschnittlich gepflegt empfunden; übliche Verschmutzungen waren erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag weitgehend leerstehend und nach Angabe nicht fremdvermietet.

Erhaltungsrücklage

Gemäß Jahresabrechnung 2024 vom 16.05.2025 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für das Gebäude Hs.Nr. 27e, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet:

Erhaltungsrücklage, rd.	63.000 €
Rücklage Lift, rd.	42.000 €
Rücklage Treppenhaus, rd.	13.000 €
Rücklage Freistellplätze, rd.	<u>21.000 €</u>
Gesamt, rd.	139.000 €

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem undatierten Wirtschaftsplan 2025 zum Stichtag

279 €

2.9 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023 (Auswertungszeitraum: 2021 – 2023 | Datenstand: Januar 2021 – Dezember 2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens [im Landkreis Miesbach], bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr [2023] im Wesentlichen auf die Stadt Miesbach, den Markt Holzkirchen und das „Tegernseer Tal“ mit den Gemeinden Bad Wiessee, Gmund am Tegernsee, Kreuth, Rottach-Egern und Tegernsee. Dabei ist Anzahl der Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum [2022] um rd. +9% gestiegen und der Flächenumsatz mit rd. 135 Hektar nahezu konstant geblieben, jedoch war

beim Geldumsatz mit insgesamt rd. 653 Millionen Euro ein Rückgang um rd. -9% festzustellen.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (Neubau und Wiederverkauf | z. B. Büros, Läden, Garagen) wurde kurz zusammengefasst im Betrachtungszeitraum [2023] im Vergleich zum Vorjahr [2022] folgende Marktentwicklung festgestellt:

- o Vertragsanzahl (271 Kauffälle), rd. plus 4%
- o Geldumsatz (156,3 Millionen Euro), rd. minus 25%
- o Flächenumsatz (11.100 m²), rd. minus 23%

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Miesbach als Demografietyt 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2019 bis 2023 betrug in der Gemeinde rd. +4,7% und im gesamten Landkreis Miesbach rd. +1,7%. Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

Fazit

Die Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen und Miesbach bilden den südlichen Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation,

mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über schwelende Handelskriege, insbesondere zwischen den Großmächten China und USA, sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen; auch können solche Objekte oft nur mit spürbaren Preisnachlässen vermarktet werden. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine dezentrale und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nordwestlichen Bebauungsrand der Stadt Miesbach mit sehr einfacher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr und guter überörtlicher Anbindung für den Individualverkehr handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Das zum Stichtag rd. 53 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Laut den in Vorlage gebrachten Protokollen der Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren den Protokollen nicht zu entnehmen.

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 27e und ist nach Westen gerichtet. Die Wohnung verfügt über einen wirtschaftlichen Grundriss mit nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftungsmöglichkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Westloggia mit rd. 4 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung der Kfz-Frestellplatz Nr. 175 zugeordnet ist. Aufgrund der Orientierung nach Westen zum Schopfgraben mit seinem hochgewachsenen Baumbestand muss damit gerechnet werden, dass die Wohnung je nach Jahreszeit, insbesondere bei tiefer stehender Sonne, relativ verschattet sein könnte. Die Gesamtkonzeption der Wohnung dürfte für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt genügend sein. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach und wirtschaftlich überaltert zu beurteilen; Modernisierungen wurden kaum vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt und abgewohnt empfunden. Sowohl im Schlaf- als auch im Wohnzimmer war an den westlichen Außenwänden deutlich Schimmelbildung erkennbar. Nach Auffassung des Unterzeichners ist für eine wirtschaftliche Folgenutzung und zur Schaffung moderner Wohnstandards eine umfassende und durchgreifende Modernisierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

Mit dem Sondereigentum an der gegenständlichen Wohnung Nr. 63 ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Kfz-Frestellplatz Nr. 175 verbunden. Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan befindet sich der Stellplatz östlich gegenüber dem Eingang in das Gebäude Hs.Nr. 27e; dabei handelt es sich um den zweiten Stellplatz von Norden her gesehenen und er ist aufgrund seiner Mikrolage auf dem Garagenhof gut erreichbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht bzw. waren visuell nicht erkennbar; insofern wird nachfolgend der mangelfreie Zustand angenommen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

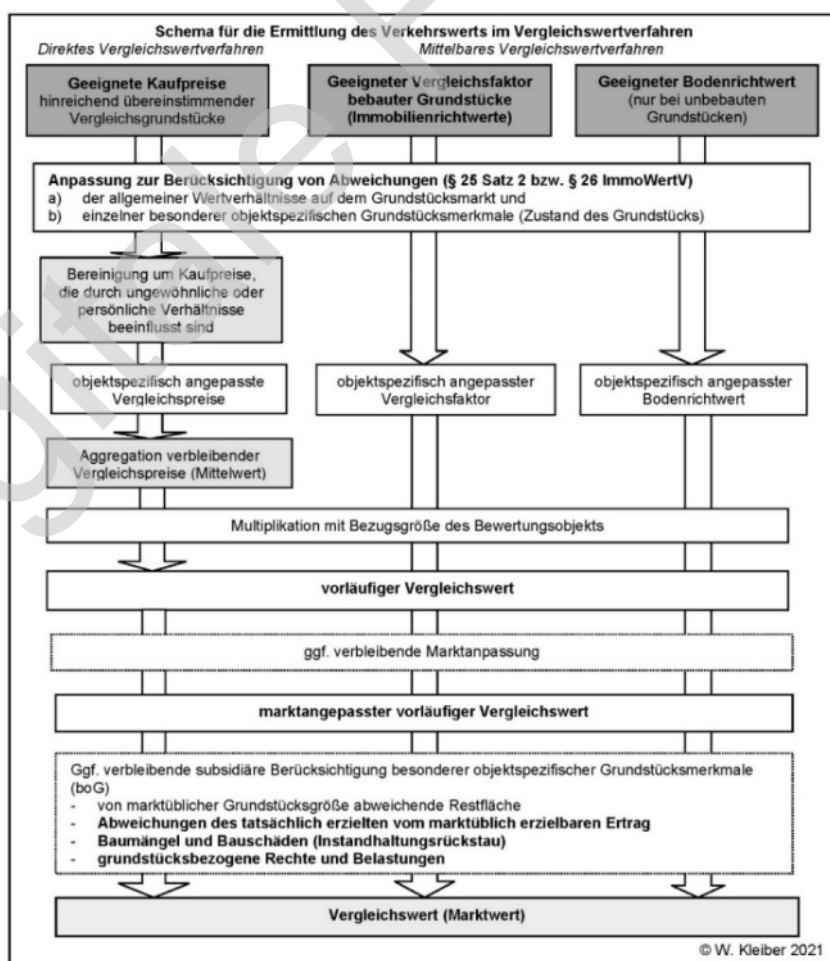
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser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

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

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

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

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

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 200 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses für die Beseitigung des vorhandenen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarfs ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 750 €/m² Wohnfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem

„Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für die Beseitigung eines eventuell vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 14.01.2026

Grundstück:

Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach: 8.874 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1973
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2026 - 1973	ca.	53 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 53 Jahre	ca.	27 Jahre

2-Zimmer-Wohnung Nr. 63:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 14.08.2025: (8.874 m² / 1.000 x 7,95)	7,95/1.000	70,55 m²
Stockwerkslage:		1. OG
Ausrichtung:		Westen
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	57,00 m²
Kellerabteil Nr. 53, Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	5,00 m²
Sondernutzungsrechte:		Kfz-Frestellplatz Nr. 175

4.0 Vergleichswert

Mittelbarer Preisvergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach wurden für die Gemeinde Miesbach keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten, ermittelt.

Unmittelbarer Preisvergleich

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2024“, bestätigt.

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

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis €/m ²	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger
									Vergleichswert
1	Mai 24	77 m ²	1972	mittel	2. OG	ja	3.636 €/m ²	-1%	3.600 €/m ²
2	Sep 24	90 m ²	1971	mittel	EG	nein	4.422 €/m ²	3%	4.555 €/m ²
3	Okt 24	70 m ²	1971	mittel	4. OG	nein	5.000 €/m ²	9%	5.450 €/m ²
4	Feb 25	79 m ²	1972	mittel	4. OG	nein	4.430 €/m ²	0%	4.430 €/m ²
5	Jun 25	79 m ²	1970	mittel	DG	nein	4.430 €/m ²	10%	4.873 €/m ²
6	Okt 25	80 m ²	1972	mittel	o. A.	nein	3.813 €/m ²	4%	3.966 €/m ²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							4.290 €/m²		4.480 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	3.640 €/m ²	3.600 €/m ²
	max. rd.	5.000 €/m ²	5.450 €/m ²
Median:	rd.	4.430 €/m ²	4.490 €/m ²
Standardabweichung:	rd.	490 €/m ²	650 €/m ²
	rd.	11,42%	14,51%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		4,43%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	79 m ²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1971	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Immissionen, Baujahr, Sanierungsgrad, Größe, Ausrichtung, Ausstattung, Balkon/Dachterrasse/Garten, unvermietet/vermietet, Lift, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, usw.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Miesbach, teils im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Freistellplatz
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Freistellplatz
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Freistellplatz
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Freistellplatz

- zu 5) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Dachgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Frestellplatz
- zu 6) Direkt vergleichbare durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie inklusive Kfz-Frestellplatz

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 in einer Spanne zwischen rd. 3.600 € bis 5.450 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 4.480 €/m² mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 15%, der Median liegt bei rd. 4.490 €/m².

Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Frestellplatz Nr. 175 auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **4.490 €/m²** bewertungstechnischer Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 inklusive Sondernutzungsrecht
an Kfz-Frestellplatz Nr. 175:

$$57 \text{ m}^2 \times 4.490 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 255.930 \text{ €}$$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf,
frei geschätzt, ca.:

$$57 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } -42.800 \text{ €}$$

$$213.130 \text{ €}$$

Vergleichswert:

$$\text{gerundet } \underline{\underline{213.000 \text{ €}}}$$

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

$$\text{rd. } 3.737 \text{ €/m}^2$$

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 63 im Anwesen Von-Vollmar-Straße 27e in 83714 Miesbach wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert rd. 213.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Von-Vollmar-Straße 27e in 83714 Miesbach, Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Miesbach, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 auf (gerundet)

210.000 €

(m. W. zweihundertzehntausend Euro)

(dies entspricht (210.000 € / ca. 57 m² Wohnfläche) rd. 3.684 €/m²)

begutachtet.

München, den 13. März 2026

Antonio D. Margherito