

Dipl.-Ing. Univ. Architektin
Andrea Becker-Bergemann

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifiziert nach DIN EN ISO/ IEC 17024

Romanstr. 40 - 80639 München - Tel. 089 / 388993-70 / Fax-71 - info@becker-bergemann.eu

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
im Sinne des § 194 BauBG

Amtsgericht Wolfratshausen

Aktenzeichen: 2 K 21/25



Wertermittlungsobjekt

Einfamilienhaus

Grundstück Fl.Nr. 145/8, Gemarkung Icking
Kammerbreite 9, 82057 Icking

Verkehrswert **1.673.000 €**

Wertermittlungssichttag: **08.10.2025**

**DIGITALFASSUNG MIT
REDUZierter QUALITÄT !**

Das Gutachten umfasst insgesamt 91 Seiten einschließlich 31 Seiten Anlagen. Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung ist für die Akten der Sachverständigen bestimmt. Dies ist Ausfertigung Nr. 5.

INHALTSVERZEICHNIS

1 . Strukturkennzahlen / Eckdaten	5
2 . Allgemeine Angaben	6
2.1 Angaben zur Auftragserteilung	6
2.2 Zweck der Wertermittlung	6
2.3 Versteigerungsobjekt	6
2.4 Stichtag	6
2.5 Ortstermin	6
2.6 Unterlagen	6
2.7 Quellenhinweise	7
2.8 Hinweise zur Gutachtenerstellung	7
2.9 Haftung	9
2.10 Urheberrecht	9
3 . Grundbuch Blatt 2722	10
3.1 Bestandsverzeichnis	10
3.2 Abteilung I	10
3.3 Abteilung II	10
3.4 Abteilung III	10
4 . Miet- und Pachtverträge	11
5 . Lagebeschreibung	12
5.1 Lage in der Region	12
5.2 Gemeinde Icking	13
5.3 Standortfaktoren	13
5.4 Grundstück Fl.Nr. 145/8	16
6 . Planungsrechtliche Grundlagen	20
6.1 Flächennutzungsplan (FNP)	20
6.2 Bebauungsplan (BPlan)	21
6.3 Satzungen und Verordnungen	23
6.4 Hinweis	23
6.5 Baurecht	24
6.5.1 Baugenehmigung v. 04.12.2012.....	24
6.5.2 Tekturgenehmigung v. 16.04.2015.....	25
6.5.3 Tekturgenehmigung v. 06.07.2020.....	26

7 . Grundstück Fl.Nr. 145/8	28
7.1 Wohngebäude	28
7.1.1 Allgemeines	28
7.1.2 Barrierefreiheit	29
7.1.3 Energieausweis gem. §§ 79 – 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	30
7.1.4 Gebäude-/Grundstückseckdaten.....	30
7.1.5 Baubeschreibung	30
7.1.6 Standard / Zustand Wertermittlungstichtag	31
7.2 Garage	32
7.2.1 Allgemein	32
7.2.2 Gebäudeeckdaten.....	33
7.2.3 Baubeschreibung	33
7.2.4 Standard / Zustand Wertermittlungstichtag	33
7.3 Außenanlagen	33
7.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	33
7.3.2 Sonstige Außenanlagen	33
7.3.3 Standard / Zustand Wertermittlungstichtag	33
8 . Verkehrswertermittlung	35
8.1 Grundlage gem. § 194 BauGB	35
8.2 Grundlage ImmoWertV	35
8.3 Grundstück Fl.Nr. 145/8	37
9 . Vergleichswertverfahren	38
9.1 Vergleichspreise Gutachterausschuss	38
9.2 Anpassung Vergleichspreise	41
9.3 Beurteilung	44
10 Sachwertverfahren	45
10.1 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 - 45 ImmoWertV)	45
10.1.1 Verfahrenshinweise	45
10.1.2 Gutachterausschuss	45
10.1.3 Bodenrichtwert (BRW)	45
10.1.4 Ableitung aus dem Richtwert	46
10.1.5 Anpassung wegen Bodenwertveränderung	47
10.1.6 Anpassung wegen Lagemerkmale und sonstiger Eigenschaften	47
10.1.7 Anpassung wegen Grundstücksgröße	48
10.1.8 Bodenwert	48
10.2 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 - 39 ImmoWertV)	49
10.2.1 Verfahrenshinweise	49
10.2.2 Wohngebäude mit Anbau	50
10.2.4 Außenanlagen.....	51
10.2.5 Vorläufiger Sachwert gesamt.....	51
10.2.6 Grundlagen / Erläuterungen	51
10.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	53
10.2.8 Sachwert	54

11	Verkehrswert	55
12	Zusatzangaben für das Gericht	57
13	Abkürzungsverzeichnis	58
14	Anlagenverzeichnis	60
	Anlage 1 / Planunterlagen	61
1.1	Baugenehmigung v. 04.12.2012	61
1.2	Tekturgenehmigung v. 16.04.2015	67
1.3	Tekturgenehmigung v. 06.07.2020	73
	Anlage 2 / Technische Daten	78
Anlage 2.1	Gebäudedaten	78
Anlage 2.2	Grundstücksdaten	81
Anlage 2.3	Wohn-/Nutzfläche	82
	Anlage 3 / Fotos	85

1 Strukturkennzahlen / Eckdaten

Wertermittlungstichtag	08.10.2025
Qualitätstichtag	08.10.2025
Ortstermin	08.10.2025

Grundstück Fl.Nr. 145/8

Art	„Wohnbaufläche“
Größe:	1.806 m ²
Bebauung:	Einfamilienhaus, Garage (Anbau)

Einfamilienhaus

Art	freistehend
Nutzung	Wohnnutzung / Leerstand
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1972
Umbau / Erweiterung	seit ca. 2012: Umbau, Abbruch, Neubau bzw. Erweiterung
Geschosse	EG, DG voll unterkellert
Wohnfläche (WF)	ca. 453,30 m ²
Nutzungsfläche (NF)	ca. 23,00 m ²
Wohn-/Nutzungsfläche (W/NF) gesamt	ca. 476,30 m ²

Garagengebäude

Art	Anbau zu Wohngebäude, Grenzbau
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1972
Umbau / Erweiterung	ca. ab 2012: Abbruch Bestand, Neubau KG
Geschosse	EG (Planung) Unterkellerung
Nutzungsfläche (NF) gesamt	KG: rd. 85,70 m ² KG/EG gesamt: rd. 155,50 m ² (Planung)

Verkehrswert

Sachwert	1.673.000 €
Verkehrswert	1.673.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
Beschluss vom 30.05.2025
Aktenzeichen: 2 K 21/25

2.2 Zweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren

2.3 Versteigerungsobjekt

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Wolfratshausen von Icking

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Icking	145/8	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Kammerbreite 9	0,1806	2722

2.4 Stichtag

Wertermittlungsstichtag 08.10.2025

Qualitätsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

2.5 Ortstermin

Datum: 08.10.2025
Uhrzeit: 13.00 Uhr bis 13.30 Uhr

Teilnehmer Die Unterzeichnende Sachverständige.

Die durch die Sachverständige geladenen Verfahrensbeteiligten sind zu dem oben genannten Ortstermin nicht erschienen.

Art und Umfang der Ortsbesichtigung

Grundstück Fl.Nr. 145/8: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Die Besichtigung beinhaltete ebenso die nähere Umgebung des Grundstücks.

2.6 Unterlagen

Quelle: Auftraggeber

- Grundbuch unbeglaubigt, Blatt 2722, Gemarkung Icking, v. 09.05.2025

Quelle: Gemeinde Icking

- Baugenehmigungsbescheid v. 04.12.2012
- Tekturgenehmigung v. 16.04.2012
- Tekturgenehmigung v. 06.07.2020
- Bebauungsplan Nr. 1 „Ickinger Feld“ v. 25.02.1977, zuletzt geändert am 08.03.1978
- Auszug Flächennutzungsplan v. 11.04.1995
- Sonstige Unterlagen

Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wolfratshausen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte v. 07.10.2025

Sonstige Informationen

- Auskünfte der Gemeindeverwaltung / Bauamt Icking
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Sonstige Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) 2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Sonstiges

2.7 Quellenhinweise

Flurkarte / sonstiges Kartenmaterial:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern
Atlas; [http:// geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/);

2.8 Hinweise zur Gutachtenerstellung**Behördenauskünfte**

Behördenauskünfte werden ausschließlich unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Baurecht

Eine Übereinstimmung des vorgefundenen Zustands mit dem Bauplanungsrecht, der BayBO, den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften einschließlich geltender Satzungen, sowie sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen, wird – soweit nicht anderweitig vermerkt - unterstellt.

	Eine rechtssichere Aussage hinsichtlich dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung kann ausschließlich über eine Bauvoranfrage bzw. eine Baueingabe bei der zuständigen Aufsichtsbehörde erlangt werden.
Grenzverlauf	Soweit nicht gegenteilig vermerkt wird unterstellt, dass der Grenzverlauf der dem Gutachten zugrunde gelegten Grundstücke dem Grenzverlauf dem Zeitpunkt der entsprechenden Urkundenerstellung entspricht.
Unterlagen	Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine Gewähr übernommen werden.
Massenermittlungen	Für die Verkehrswertermittlung standen unvollständig vermaßte Planunterlagen zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden. Ein Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind nicht ausgeschlossen.
Beschreibungen	Die Beschreibung im Rahmen des Gutachtens erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Beschreibung der Konstruktion sowie einzelner Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften besitzen. Weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen. Dieses Verkehrswertgutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt somit in keiner Weise den Zweck einer physikalischen-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf schadstoffhaltige / gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden, soweit nicht gegenteilig vermerkt, weder durchgeführt noch berücksichtigt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit verwendeter Baumaterialien durchgeführt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutzkonzept, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden- und Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Elektromog und sonstiger schädlicher Umwelteinflüsse, etc. durchgeführt. Die Beschreibung von Baumängeln stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Bei den nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt die Beschreibung gemäß vorliegender Angaben, deren Richtigkeit unterstellt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom tatsächlichen Zustand nicht ausgeschlossen sind.

Funktionsfähigkeit / technische Ausstattung

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, sonstige Bauwerke sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Wasser, Elektroinstallationen, etc.) wurde - soweit nicht gegenteilig vermerkt - nicht geprüft. Im Gutachten wird grundsätzlich, sofern nicht gegenteilig vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Untergrund wird, sofern nicht gegenteilig vermerkt, im Rahmen der Bewertung gewachsener, tragfähiger Boden von ortsüblicher Beschaffenheit vorausgesetzt. Es werden, sofern nicht gegenteilig vermerkt, ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss angenommen.

Sonstiges

Bewegliche Güter sind, sofern nicht gegenteilig vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung.

2.9 Haftung

Eine Haftung über den Verwendungszweck im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird grundsätzlich ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Planunterlagen enthaltenen Angaben einschließlich Maßangaben wird keine Haftung übernommen.

2.10 Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung für andere Zwecke als die des Auftrages, die Weitergabe an Dritte oder zur Geltendmachung sonstiger Ansprüche, ist ohne Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Das im Gutachten verwendete Kartenmaterial ist urheberrechtlich geschützt, es darf weder separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden.

3 Grundbuch Blatt 2722

Hinweis	Die folgenden Angaben beruhen auf einem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 09.05.2025 und erfolgen auszugsweise. Die vollständige Fassung der Urkunde wird dem Gericht ausgehändigt.
Grundbuchamt	Amtsgericht Wolfratshausen
Gemarkung	Icking
Letzte Änderung	09.05.2025

3.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Icking		Blatt 2722	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	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	145/8	Kammerlbreite 9, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche		18	06

3.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

3.3 Abteilung II

Amtsgericht Grundbuch von		Wolfratshausen Icking		Blatt 2722	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 21/25); eingetragen am 09.05.2025. Bodendörfer				

Anmerkungen zu Abt. II**lfd. Nr. 3 / Zwangsversteigerung**

Eine Werteinfluss ist nicht gegeben.

3.4 Abteilung III

Einträge in Abt. III des Grundbuchs bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

4 Miet- und Pachtverträge

Im Rahmen des Ortstermins wurde der Anschein eines Gebäudes als Baustelle mit Leerstand erweckt.

Weiteres ist hierzu jedoch nicht bekannt.

5 Lagebeschreibung

Vorbemerkung

Im Rahmen dieses Gutachtens wird, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, nur eine Zusammenfassung wesentlicher wertbildender Eigenschaften aufgeführt.

5.1 Lage in der Region

Allgemein

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Bad Tölz - Wolfratshausen
Gemeinde	Icking



(Quelle: BayernViewer)

Entfernungen

- Landeshauptstadt München (rd. 1,6 Mio. EW) / Zentrum rd. 25 km (LL)
- Stadt Wolfratshausen (rd. 19 T EW) rd. 4,5 km (LL)
- Stadt Geretsried (rd. 24 T EW) rd. 11 km (LL)
- Starnberger See rd. 5 km (LL)

Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen mit Gemeinde Icking



(Lizenz: Creative Commons, Hagar66)

5.2 Gemeinde Icking

Lage im nordwestlichen Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen, unmittelbar an den südwestlichen Landkreis München mit der Gemeinde Schäftlarn angrenzend.

Eckdaten

Höhenlage:	570 - 707 m ü. NHN
Fläche:	17 km ²
Einwohner:	3.670 (Stand: 31.12.2021)
Bevölkerungsdichte	210 EW je km ²
Gemeindegliederung:	11 Gemeindeteile

Flächenerhebungen**Quelle**

Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 2022)

<u>Siedlungsfläche</u>	14,6 %
davon	
Wohnbaufläche	9,8 %
Industrie- und Gewerbefläche	0,4 %
<u>Verkehrsfläche</u>	6,5 %
<u>Vegetationsflächen</u>	78,8 %
davon	
Landwirtschaft	39,7 %
Wald	37,0 %
Gewässer	0,1 %

5.3 Standortfaktoren**Lage**

Die Gemeinde Icking ist insbesondere durch die Lage im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München und die Nähe zum Starnberger See geprägt.

Prägung

Neben einer landwirtschaftlich gewerblichen Mischkultur aus Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art ist ebenso eine Prägung durch Dienstleister gegeben.

Infrastruktur

Ein Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in der Gemeinde selber eingeschränkt vorhanden.

Insgesamt 4 Kinderbetreuungseinrichtungen, 4 Allgemeinbildende Schulen sowie Freizeiteinrichtungen unterschiedlicher Art sind in der Gemeinde Icking vorhanden.

Ein weiteres Angebot, auch an Bildungseinrichtungen, ist insbesondere in der Stadt Wolfratshausen vorzufinden.

Landwirtschaftsbetriebe

Sowohl eine zahlenmäßige Abnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche, als auch eine Abnahme der Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben ist gegeben.

Demographie

Die Einwohnerzahl war im Jahr 2021 nur geringfügig über den Einwohnerzahlen des Jahres 2012 gelegen. In den dazwischenliegenden Jahren sind insgesamt Schwankungen

zu verzeichnen gewesen. Der Anteil der ab 50-Jährigen stellte im Jahr 2021 den größten Bevölkerungsanteil dar.

Marktlage

Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde kann aufgrund gegebener Lage- und sonstiger Merkmale als normal bezeichnet werden.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Icking ist über die Bundesstraße B 11 sowohl in Richtung München und Wolfratshausen, als auch an die Autobahnauffahrt zur A 95 (München / Garmisch-Partenkirchen), angebunden.

Eine Anbindung sowohl an den Hauptbahnhof München, als auch in Richtung Wolfratshausen und Geretsried, ist mit der S-Bahnlinie S 7 (Bahnhof Hauptort Icking / 2- Minuten-Takt tagsüber) in beide Richtungen gewährleistet. Neben einem Schulbusangebot ist ein eher eingeschränktes Angebot an Buslinien innerhalb der Gemeinde vorhanden.

Der Flughafen München befindet sich in rd. 70 km Entfernung.

Grundstück Fl.Nr. 145/8



(Quelle: BayernViewer)

Lage Allgemein

Das Grundstück Fl.Nr. 145/8, Gemarkung Icking, ist innerhalb der Gemeinde Icking im südlichen Bereich des Hauptorts Icking in Richtung Walchstadt gelegen.

Mikrolage

Lage nördlich der Walchstadter Straße - rd. 100 m (LL)

Lage nordwestlich der Mittenwalder Straße (Bundesstraße B 11) - rd. 70 m LL

Lage rd. 100 m (LL) nordwestlich der Bahntrasse

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Icking ist gegeben.

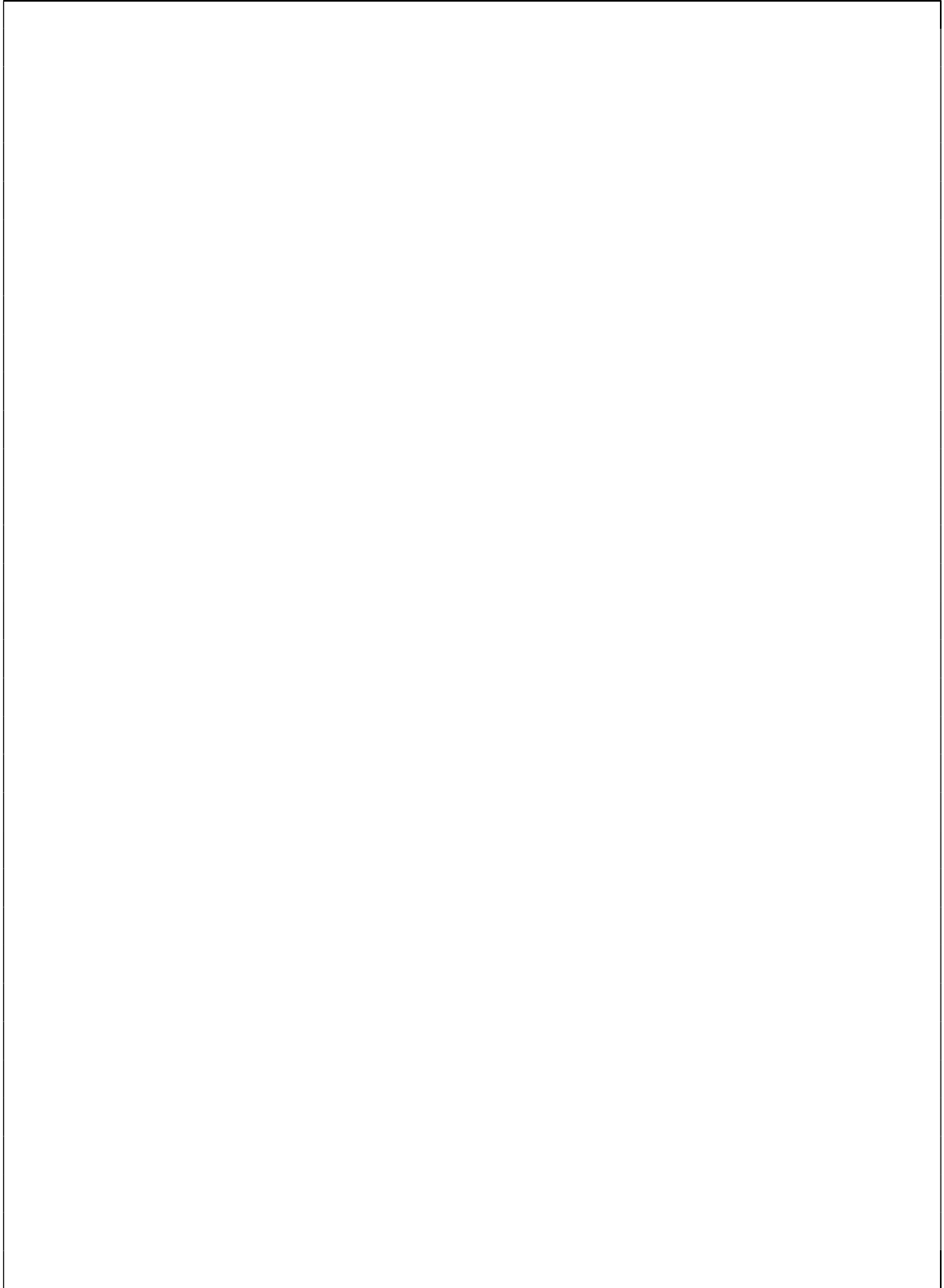
Umgebende Nutzungen Nördlich und östlich des Grundstücks Fl.Nr. 145/8: Wohnbaufläche (WR – Reines Wohngebiet).

Südlich und östlich an das Grundstück Fl.Nr. 145/8 angrenzend: Fläche für die Landwirtschaft.

Immissionen / Emissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe, sowohl zur Bundesstraße B11, als auch der S-Bahntrasse ist, ggf. tageszeitabhängig, sowohl mit Immissionen, als auch mit Emissionen zu rechnen.

5.4 Grundstück Fl.Nr. 145/8



Merkmale Allgemein

Größe	lt. Grundbuch: 1.806 m ²
Art	Zuschnitt in etwa gleichförmig
Topographie	Das Gelände ist in Richtung Südosten abfallend.
Abmessungen	Grundstückslänge zur Straße Kammerlbreite hin: rd. 38 m mittlere Grundstücksbreite (NO/SW): rd. 36 m mittlere Grundstückstiefe (NW/SO): rd. 50 m Hinweis: Die Maßangaben wurden grob überschlägig als Ca.-Maße anhand der Flurkarte ermittelt.
Erschließung	Unmittelbar von der Straße Kammerlbreite aus erschlossen. Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Kanal und Telekommunikation sind, soweit bekannt, ortsüblich vorhanden. Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als ortsüblich erschlossen anzusehen.
Sonstiges	Parkmöglichkeiten sind auf dem gegenständlichen Grundstück in eingeschränkter Form vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten lediglich eingeschränkt gegeben.
Bebauung	Wohngebäude
Baugrund	Lehmiges Moränengesschiebe unterschiedlicher Qualität. Weiteres ist nicht bekannt.
Abmarkung	Grenzzeichen konnten für das Grundstück Fl.Nr. 468 nicht identifiziert werden. Es wird eine ordnungsgemäß erfolgte Abmarkung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks unterstellt.
<u>Altlasten</u>	Aufgrund vorhandener sowie bekannter sonstiger Nutzung sind besondere Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten nicht gegeben. Eine Auskunftseinholung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde ist nicht erfolgt. Altlastenfreiheit wird in vorliegendem Fall unterstellt.

Bestimmungen Altlasten

(Auszug Tekturgenehmigung v. 16.04.2015)

Sofern sich im Verlauf des Bauvorhabens ein Verdacht auf Altlasten ergibt, z. B. aufgrund optischer oder geruchlicher Auffälligkeiten hinsichtlich Altablagerungen oder Altstandorten oder aufgrund sonstiger Hinweise auf Untergrundverunreinigungen, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Tel.: 0881/182-0, anzuzeigen (Anzeigepflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Ggf. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und der Aushub zwischenzulagern, z. B. in dichten Containern mit Abdeckung.

Wasserwirtschaft

(Auszug Tekturgenehmigung v. 06.07.2020)

IV. Nebenbestimmungen der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft:

1. Siedlungswasserwirtschaft

1.1 Niederschlagswasser

1.1.1 Bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

1.1.2 Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist einer unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung (wie z.B. bei Dachflächen z.B. Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt) vorzuschalten. Die Versickerungsanlagen haben der technischen Regel (Arbeitsblatt DWA-A 138) für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb zu entsprechen. Sie sind ggf. entsprechend nachzurüsten.

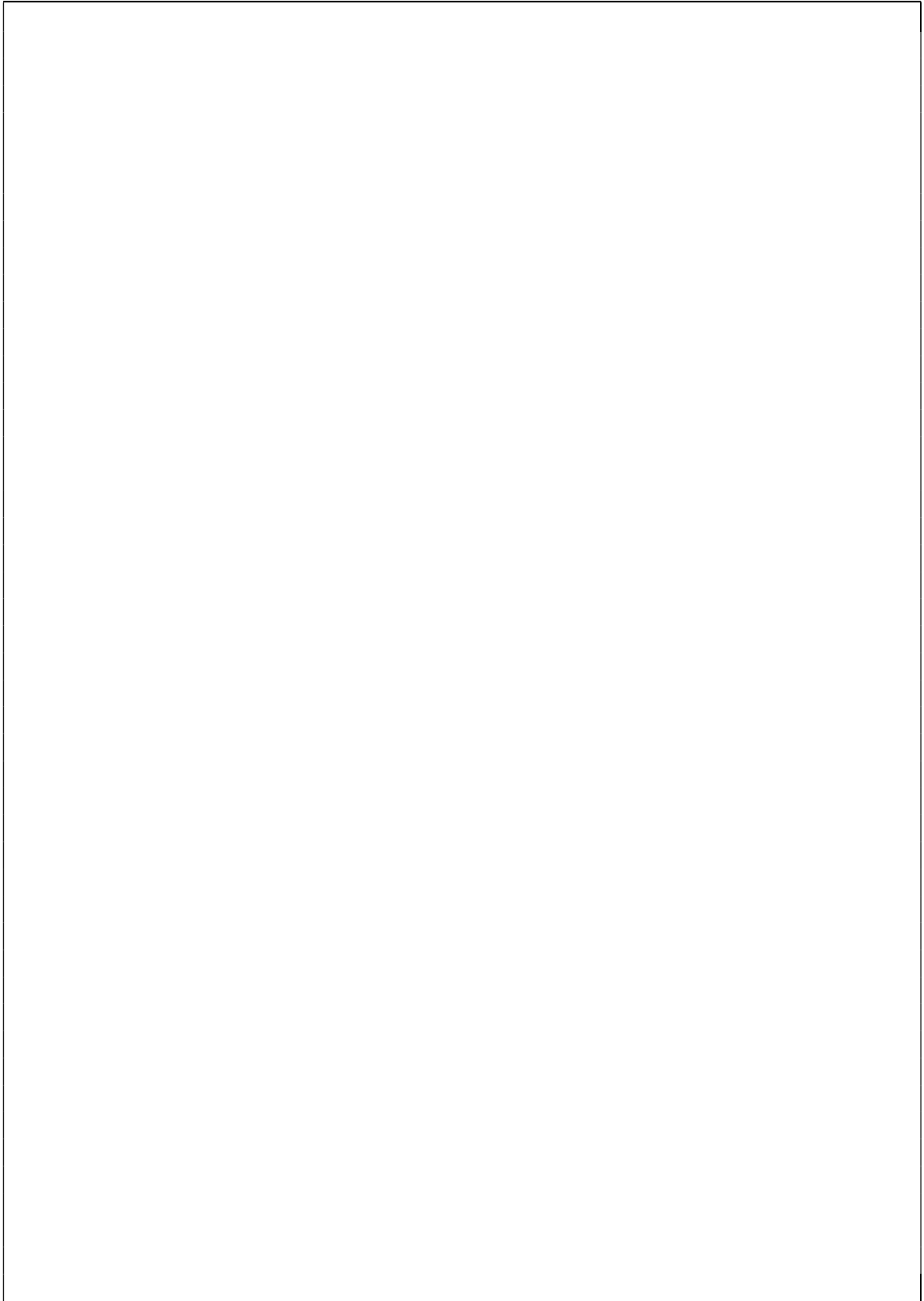
Hinweise des Bodenschutzes:

- Hinweise zur allgemeinen Wasserwirtschaft
- Sollte vermutet werden, dass während des Baugrubenaushubs Grundwasser freigelegt wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.
- Es liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn, zu prüfen, ob das Bauwerk gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern ist und z. B. Vorkehrungen zu treffen sind, um Grundwassereintritt zu vermeiden.

Hinweis:

Ob die genannten Bestimmungen eingehalten worden sind, ist nicht bekannt.

Orthographische Flurkarte



6 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Grundlage

Der Flächennutzungsplan (FNP) vom 11.04.1995 weist für das Bewertungsgrundstück als gebietstypische Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) aus.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem Reinen Wohngebiet (2) zulässig 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auszug Flächennutzungsplan (FNP)



(Quelle: Bauamt Gemeinde Icking)

Auszug Legende

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
	Schutz- und Leitpflanzung vorhanden
	Schutz- und Leitpflanzung geplant

6.2 Bebauungsplan (BPlan)

Das Grundstück liegt gemäß Auskunft der zuständigen Bau-
behörde im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungs-
plans Nr. 1 „Ickinger Feld“ v. 25.02.1977, zuletzt geändert
am 08.03.1978.

Auszug Bebauungsplan (BPlan)



(Quelle: Gemeinde Icking)

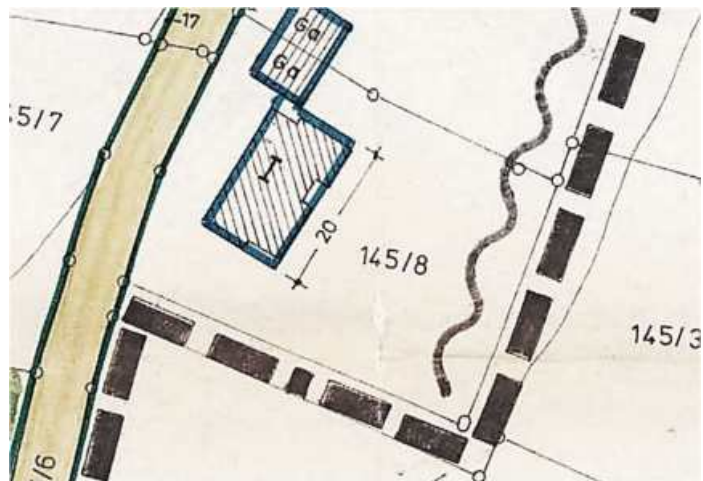
Festsetzungen

Hinweis

Folgende Angaben erfolgen auszugsweise.

- Baufenster Wohngebäude, Garagengebäude
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maß der baulichen Nutzung bei 1 Vollgeschoss:
GRZ: 0,15
GFZ: 0,15
- Maximale Anzahl der Wohneinheiten: 2
- Dach: Satteldach, Walmdach

Auszug Grundstück Fl.-Nr. 145/8



Auszug Legende BPlan

A. FESTSETZUNGEN		
1. <u>durch Planzeichen :</u>		
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
1.2		Straßenbegrenzungslinie
1.3		Öffentliche Verkehrsfläche
1.4		Private Verkehrsfläche
1.5		Baugrenze
1.6		Satteldach - Firstrichtung zwingend
1.7	I	ein Vollgeschoß
1.8	II	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
1.9	U + E	Untergeschoß und Erdgeschoß (= 2 Vollgeschosse) zwingend
1.10	E + DG	Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß ergeben darf, als Höchstmaß
1.11		Walmdach - Dachform zwingend
1.12		Überbaubare Fläche für Garage
1.13		Maßzahl in Meter
2. <u>durch Text :</u>		
2.1	Das Bauland ist als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.	
2.2	Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:	
	bei 1 Vollgeschoß	Grundflächenzahl 0,15 Geschoßflächenzahl 0,15
	bei 2 Vollgeschossen	Grundflächenzahl 0,15 Geschoßflächenzahl 0,3
	Bei Grundstücken, die eine Größe von mehr als 1 700 qm aufweisen, darf die überbaute Grundfläche jedoch nicht mehr als 260 qm betragen.	
	Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.	
8.		Schallschutzmaßnahmen sind eventuell notwendig

6.3 Satzungen und Verordnungen

Hinweis

Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Icking v. 01.02.2021 / letzte Änderung (Abstandsflächensatzung)
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) v. 15.09.2025 bzw.
- Freiflächengestaltungssatzung v. 01.03.2012
- Satzung über Einfriedungen v. 11.09.2025 / letzte Änderung (Einfriedungssatzung)
- Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Icking v. 11.01.2027

Sonstige Satzungen

<https://www.icking.de/aktuelles-aus-icking/bauen/oertliche-bauvorschriften>

6.4 Hinweis

Die Angaben beruhen sowohl auf mündlichen Auskünften, als auch auf sonstigen Angaben / Unterlagen der zuständigen Gemeinde bzw. Aufsichtsbehörde. Mündliche Auskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Auch wird grundsätzlich kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

6.5 Baurecht

6.5.1 Baugenehmigung v. 04.12.2012

Art	Baugenehmigungsplanung
Art des Vorhabens	„Umbau und Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses.“ Siehe hierzu Auszug Planunterlagen unter Anlage 1.1 des Gutachtens.
Hinweis	Alle folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Bescheid Landratsamt Bad Tölz -Wolfratshausen

1. Dem Bauherrn wird nach Maßgabe der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt:
 - die **Baugenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 1 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO
 - die **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der Baugrenze durch den unterirdischen Anbau nach Osten (Festsetzung A.1.5) sowie für die Dachüberstände (Festsetzung A.2.5)
 - die **Abweichung** von örtlichen Bauvorschriften für die Geländeveränderungen von mehr als 0,5 m Höhe (§ 2 Freiflächengestaltungssatzung)
3. Das Vorhaben darf **erst genutzt werden, wenn**
 - die **beabsichtigte Aufnahme der Nutzung** dem Landratsamt (Baukontrolleur) mindestens zwei Wochen vorher mit amtlich eingeführtem Vordruck **angezeigt** wurde.
Bei Verstoß gegen diese Auflage wird ein **Zwangsgeld** von **200 EURO** zur Zahlung fällig.
4. **Geländeverformungen** (Abgrabungen, insbes. Lichtgräben, sowie Aufschüttungen), die in den genehmigten Plänen nicht dargestellt sind, sind unzulässig.
5. Nach örtlicher Satzung sind 2 **Kraftfahrzeugstellplätze** entsprechend den genehmigten Plänen bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens funktionsfähig herzustellen; sie müssen entsprechend unterhalten und dem Vorhaben zugeordnet werden und bleiben.
6. Das Vorhaben ist an die gemeindliche **Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage** anzuschließen.
7. **Grundstücksentwässerungsanlagen** sind nach der Entwässerungssatzung des Trägers der öffentlichen Entwässerungsanlage ordnungsgemäß zu errichten.
8. **Zufahrten und Stellplätze** sind in versickerungsfähiger Ausführung anzulegen, z. B. als Pflaster aus Natur- oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen bzw. mit bekliestem Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen oder Magerrasen.

6.5.2 Tekturgenehmigung v. 16.04.2015

Art	Tektur zum Bauantrag v-04.12.2012, AZ 22-BA 2012/0828
Art des Vorhabens	<i>„Einbau eines Weinkellers unter der bestehenden Bodenplatte. Einbau eines Eisspeichers zur Energieversorgung in das Erdreich. Einbau eines Technikraums für das Schwimmbad.“</i> Siehe hierzu Auszug Planunterlagen unter Anlage 1.2 des Gutachtens.
Hinweis	Alle folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Bescheid Landratsamt Bad Tölz -Wolfratshausen

- I. **Dem Bauherrn wird** nach Maßgabe der mit Genehmigungs- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Bauvorlagen **erteilt**:
- die **Tekturgenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 1 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO
 - die **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der Baugrenze nach Osten durch den unterirdischen Anbau des Wassertanks und eines Teilbereichs des Technikraums sowie für die Überschreitung der Baugrenze nach Süden durch die Kelleraußentreppe (Festsetzung A.1.5)

Zu beachten ist / sind insbesondere:

Die Festsetzungen des Baubauungsplan Nr. 1 „Ickinger Feld“, soweit nicht davon in diesem Bescheid davon befreit wurde.

Die Satzung der Gemeinde Icking über die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen (Freiflächengestaltungssatzung) ist zu beachten, sofern nicht in diesem Bescheid Abweichungen oder Befreiungen hiervon ausgesprochen wurden.

Die Einleitung des durch die Baumaßnahme anfallenden, gesammelten Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich. Stattdessen soll das Niederschlagswasser nach Erklärung des Bauherrn/Entwurfsverfassers vom 19.06.2015 ordnungsgemäß und erlaubnisfrei an Ort und Stelle in den Untergrund versickert werden.

Hinweise der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft:

Sollte vermutet werden, dass während des Baugrubenaushubs Grundwasser freigelegt wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.

Es sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die Technischen Regel zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

6.5.3 Tekturgenehmigung v. 06.07.2020

Art	Tektur zum Bauantrag v-04.12.2012, AZ 22-BA 2012/0828
Art des Vorhabens	„Vergrößerung der Garage, Unterirdischer Garagenanbau, Umnutzung der Garagenunterkellerung, Genehmigung Stützwand bei Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs“ Siehe hierzu Auszug Planunterlagen unter Anlage 1.3 des Gutachtens.
Hinweis	Alle folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

Bescheid Landratsamt Bad Tölz -Wolfratshausen

- I. Dem Bauherrn wird nach Maßgabe der mit Genehmigungs- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Unterlagen **erteilt**:
 - die **Tekturgenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 1 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO
 - die **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der Baugrenze durch die unterirdische Garagenunterkellerung.
 - die **Abweichung** von örtlichen Bauvorschriften für die Stützmauer mit Erdüberdeckung des bestehenden Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze (§ 2 Abs. 2 Freiflächengestaltungssatzung).
2. Eine Tekturgenehmigung ist **Bestandteil der zugrundeliegenden Baugenehmigung** und ersetzt insoweit die betroffenen Teile der Baugenehmigung. Sie **verlängert nicht** deren **Geltungsdauer**, sondern erlischt zum selben Zeitpunkt wie die Baugenehmigung.

IV Nebenbestimmungen der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft:**1. Siedlungswasserwirtschaft****1.1 Niederschlagswasser**

- 1.1.1 Bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- 1.1.2 Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist einer unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung (wie z.B. bei Dachflächen z.B. Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt) vorzuschalten. Die Versickerungsanlagen haben der technischen Regel (Arbeitsblatt DWA-A 138) für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb zu entsprechen. Sie sind ggf. entsprechend nachzurüsten.

Hinweise des Bodenschutzes:

- Hinweise zur allgemeinen Wasserwirtschaft
- Sollte vermutet werden, dass während des Baugrubenaushubs Grundwasser freigelegt wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.
- Es liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn, zu prüfen, ob das Bauwerk gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern ist und z. B. Vorkehrungen zu treffen sind, um Grundwassereintritt zu vermeiden.

7 Grundstück Fl.Nr. 145/8**Vorbemerkung**

Die Beschreibungen beschränken sich auf die wesentlichen Kriterien und Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) und sonstiger Unterlagen. Die Beschreibungen erheben grundsätzlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Sowohl die Ermittlung der Gebäude- und Grundstückseckdaten, als auch der Wohn-/Nutzungsflächen erfolgte auf Grundlage vorliegender, unvollständig vermaßte Planunterlagen bzw. sonstiger Angaben. Ein Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Ein Abgleich vor Ort war nicht möglich. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

7.1 Wohngebäude**7.1.1 Allgemeines**

Art der Bebauung Einfamilienhaus

Baujahr Ursprungsbaupjahr: 1972

Anbau / Umbau / Erweiterungen

Hinweis Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.

1 / Baugenehmigungsplanung v. 04.12.2012

Umfang Alle Geschosse betreffend.

KG: Erweiterung im südwestlichen Bereich („Schwimmbad“), Änderung der Fensteröffnungen in bestehender Außenwand, Errichtung von Lichtschächten, Grundrissänderungen, Treppenanlage über alle Geschosse, Beseitigung Kelleraußentreppe.

EG / süd- bzw. nordwestlicher Gebäudebereich: teilweise Bestandsrückbau einschließlich Gebäudeerweiterung im südöstlichen sowie südwestlichen Bereich, Änderung der Fensteröffnungen in bestehender Lochfassade, sonstige Grundrissänderungen, Treppenanlage über alle Geschosse

DG: Gebäudeerweiterung im südwestlichen Bereich, Grundrissänderungen, Treppenanlage über alle Geschosse

2 / Tekturplanung v. 16.04.2015

Umfang KG: Erweiterung bestehender Kelleraußentreppe, Errichtung „Technikbereich Schwimmbad“ im südwestlichen Bereich, Errichtung Wassertank (unterirdisch) südöstlich an das Wohngebäude angrenzend, Errichtung eines Weinkellers unter der bestehenden Bodenplatte (2.KG) einschließlich Innentreppe KG / 2. KG.

3 / Tekturplanung v. 06.07.2020

Umfang	Alle Geschosse betreffend. KG: Grundrissänderungen, Einbau Revisionsschacht, Solarspeicher EG: Grundrissänderungen DG: Grundrissänderungen
---------------	---

Sonstiges**Denkmalschutz / Ensembleschutz**

	nicht gegeben
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss (DG), KG / Hanggeschoss, 2. KG
Hinweis	Eine Innenbesichtigung konnte im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt werden konnte, der tatsächliche Stand der geplanten Baumaßnahmen zum WST ist somit nicht bekannt. Die folgende Beschreibung stützt sich auf die vorliegende Genehmigungsplanung sowie die Erkenntnisse, die anhand der erfolgten Außenbesichtigung gewonnen werden konnten. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand / Standard sind nicht ausgeschlossen.

Grundriss

EG	Wohnen mit Küche, Kind, Gäste/Kind, Büro, Badezimmer, Gäste-WC, Erschließung, Terrasse (nicht überdacht)
DG	Kind, Badezimmer, Bibliothek, Erschließung
KG / Hanggeschoss	Kind, Badezimmer, Fitness / Hobby, Lager, Abstellraum, Technikbereiche, Erschließung Fitness, Wellness mit Sauna, Dampfbad, Dusche/WC und Schwimmbad
2. KG	Weinkeller
<u>Lichte Höhen</u>	Alle folgenden Angaben gemäß vorliegender Planunterlagen als Rohbaumasse: 2. KG / Weinkeller: ca. 2,67 m KG / Hanggeschoss: 2,45 m bzw. im Bereich Schwimmbecken: ca. 4,20 m (inkl. Schwimmbecken) EG: ca. 2,70 m bzw. Ausbau bis Dachebene (Wohnen, partiell Büro, sonstige) DG: ca. 1,33 m bis 3,00 m

7.1.2 Barrierefreiheit

nicht gegeben

7.1.3 Energieausweis gem. §§ 79 – 88 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

wurde nicht vorgelegt

7.1.4 Gebäude-/Grundstückseckdaten

Anmerkungen	Siehe hierzu Anlage 2 des Gutachtens.
Vollgeschoss	EG
Grundfläche (GF)	rd. 221,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 611,00 m ²
Wohnfläche (WF) KG, EG, DG	rd. 453,30 m ²
	Anteil WF KG/Hanggeschoss: rd. 40 %
Nutzungsfläche (NF) KG	rd. 23,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 476,30 m ²
Bruttogeschossfläche	rd. 316,00 m ²
GRZ vorhanden	rd. 0,12
WGFZ vorhanden	rd. 0,17

7.1.5 Baubeschreibung

Hinweis	Es wurden weder eine Baubeschreibung noch Angaben zu statischen Berechnungen vorgelegt. Die folgenden Angaben erfolgen gemäß vorliegender Informationen aus der Bau-, einschließlich Tekturgenehmigung, sowie im Rahmen des Ortstermins ersichtlich.
Gründung	Streifenfundamente
Außenwände	Massivbauweise 36,5 cm (EG), 30 cm bzw. 48 cm, auch Ziegelmauerwerk Raumhohe Vollverglasung, mit Innen- bzw. außenliegenden Stahlstützen (in Diagonalanordnung), im Bereich Wohnen mit Küche und Essen, im Bereich innen liegende Treppenanlage:
Innenwände	Massivbauweise, Sonstiges: 24 cm bzw. 11,5 cm
Außenputz	soweit ersichtlich: Putz vorhanden, partiell Anstrich (Farbe Weiß)
Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachziegeleindeckung, Aufdachdämmung, Schneefangvorrichtung, DN 21,18° gemäß Planunterlagen. Schleppdach, DN 40 °gemäß Planunterlagen, im Bereich innenliegender Treppenanlage
Geschossdecken	Massivbauweise (soweit bekannt)

Treppen	zentrale Treppenanlage über alle Geschosse (KG, EG, DG), Bauweise nicht bekannt Einläufige Treppe (ggf. Leitertreppe) KG / 2.KG, Bauweise nicht bekannt
Wandsichtflächen innen	nicht bekannt
Deckensichtflächen innen	nicht bekannt
Fenster / Fenstertüren	Lochfassade mit ein- bzw. zweiflügeligen Fenstern (Büro, Kind, Badezimmer, Gästezimmer EG). 2 Dachflächenfenster nordwestseitig, ein Dachflächenfens- ter südostseitig
Türen	Nicht bekannt.
Heizung / Warmwasser	Wärmegewinnung über Eisspeicher, Zisterne mit zwei ein- gebauten Wärmetauschersystemen (gemäß Planung)
Elektrik	Nicht bekannt.
Sonstiges	Galerie im DG (Bibliothek zu Essbereich EG) Solarpaneele bzw. Photovoltaik im südöstlichen Dachbe- reich

Technikbereiche

„Wassertank“	Lage: ca. 2,80 m (Höhenlage Bodenplatte zu Bodenplatte) unterhalb Schwimmbadbecken) Bruttogrundfläche: rd. 79,69 m ² (rd. 8,927 m x 8,927 m) Bruttorauminhalt: = rd. 282,90 m ³ (rd. 79,69 m ² x 3,55 m) Lichte Höhe: rd. 3,00 m Behältervolumen: rd. 208 m ³
„Schwimmbadtechnik“	über südwestliche Kelleraußentreppe erschlossen. Bruttogrundfläche: rd. 17,32 m ² (rd. 10,13 m x 1,71 m) Lichte Höhe: rd. 4,32 m

7.1.6 Standard / Zustand Wertermittlungsstichtag

Rohbau / Grundlage	Soweit ersichtlich, ist die bauliche Erweiterung „Schwimm- bad“ im Bereich KG/Hanggeschoss bereits im Rohbau er- stellt. Außenputzarbeiten sind hier noch nicht erfolgt. Die Kelleraußentreppe ist als Schacht (Betonbauweise) er- sichtlich. Weiteres ist nicht bekannt. Ob der unterirdische Technikbereich „Wassertank“ mit „Revisionsschacht „Solar- speicher““ bereits erstellt worden ist, ist nicht bekannt.
Sonstiges	Soweit erkennbar, ist weder die Hauseingangstür (Straßen- seitig), noch die südostseitige Zugangstür im KG/Hangge- schoss (Tür zu Wellnessbereich mit Sauna), noch die eher großformatige Verglasung im Bereich Schwimmbad, vor- handen.

	Verwitterungsspuren bei den außenliegenden Bauteilen, insbesondere im Fassadenbereich, sind erkennbar.
Ausbau / Standard	In welcher Form, bzw. ob überhaupt, zum WST bereits ein Innenausbau einschließlich technischer Ausstattung begonnen worden war, ist nicht bekannt.
	Von außen ist erkennbar, dass im Bereich Wohnen / Kochen / Essen (EG) Baumaterialien bzw. Baustoffe, auch übereinander geschichtet, gelagert sind. Eine Ummantelung der Stahlstützen in Form von Schutzhüllen ist gegeben. Die Anmutung dieses Bereichs entspricht der einer Baustelle. Auch deutet das Fehlen bzw. nicht Vorhandensein von Außentüren bzw. von Fenstern darauf hin, dass ein Innenausbau zum WST noch nicht begonnen worden war.

7.2 Garage

7.2.1 Allgemein

Art der Bebauung	Garage als Anbau zu Einfamilienhaus
Nutzung	Garagennutzung EG (Planung), sonstige Nutzung (KG)
Baujahr	Ursprungsbaupjahr: 1972

Anbau / Umbau / Erweiterungen

Hinweis	Die folgenden Angaben erfolgen auszugsweise.
----------------	--

1 / Baugenehmigungsplanung v. 04.12.2012

Umfang	Abbruch bestehender Garage (Grenzbau), Neuerrichtung einer Dreifachgarage mit Unterkellerung
---------------	--

3 / Tekturplanung v. 06.07.2020

	„Vergrößerung der Garage, Unterirdischer Garagenanbau, Umnutzung der Garagenunterkellerung, Genehmigung Stützwand bei Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs“.
Umfang	alle Geschosse betreffend
	KG: Errichtung Kellergeschoss
	EG: Errichtung einer Garage EG

Sonstiges

Denkmalschutz / Ensembleschutz

	nicht gegeben
--	---------------

Grundriss	EG: Garage (Planung)
	KG: Abstellraum (von Wohngebäude aus erschlossen), Technikraum / Lüftungsanlage (vom Abstellraum aus erschlossen)

7.2.2 Gebäudeeckdaten

Bruttogrundfläche (BGF) KG (Bestand)	rd. 95,45 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) EG (Planung)	rd. 79,75 m ²
BGF KG, EG	rd. 175,20 m ²
Nutzungsfläche (NF) EG (Planung)	rd. 85,71 m ²
Nutzungsfläche (NF) KG (Bestand)	rd. 69,77 m ²
NF KG/EG gesamt	rd. 155,48 m ²
NF gesamt gerundet	rd. 155,50 m ²

7.2.3 Baubeschreibung

	Massivbauweise, Satteldach (Planung), sonstiges nicht bekannt
Umfassungswände	Massivbauweise, KG: 36 cm; EG: 24 cm (Planung)
Innenwände	KG: 24 cm
Innenausbau	nicht bekannt

7.2.4 Standard / Zustand Wertermittlungstichtag

Ortstermin	Soweit von außen erkennbar ist das Untergeschoss des Garagengebäudes bereits als Rohbau errichtet. Der Garagenaufbau (EG) war zum WST noch nicht vorhanden. Die nordöstliche Außenwand (EG) des inzwischen liquidierten Altbestands scheint partiell nach wie vor vorhanden. Es handelt sich hier, soweit erkennbar, um Bruchstücke einer Wand aus Mauerwerk.
-------------------	---

7.3 Außenanlagen**7.3.1 Bauliche Außenanlagen**

Geländestützwand im Grenzverlauf zu Flur-Nr. 143/15 (Planung)

7.3.2 Sonstige Außenanlagen

Rasenfläche, Baumbestand bzw. Buschwerk, sonstiger Aufwuchs

7.3.3 Standard / Zustand Wertermittlungstichtag

Ortstermin	Das Grundstück Fl.Nr. 145/8 war zum Ortstermin 3-seitig, bis auf die nordöstliche Grundstücksgrenze, mit einem Bauzaun abgesperrt.
-------------------	--

Sowohl der nordöstliche, als auch südwestliche Grundstücksbereich, stellte sich zum WST als stark eingewachsen war, so dass wenig erkennbar war.

Sowohl auf dem straßenseitigen Grundstücksbereich, als auch insbesondere auf dem östlichen Grundstücksbereich befinden sich Ablagerungen von Schutt, Bauschutt, Sonstigem, auch in größerem Umfang.

Bezüglich des im südöstlichen Grundstücksbereich gelegenen Hügel ist nicht bekannt, ob es sich um natürliches Gelände oder ggf. um überwachsenen Bauschutt handelt.

Ob die nordseitige Geländestützwand bereits erstellt ist, ist nicht bekannt.

Insgesamt macht der Außenbereich einen, in nicht unerheblichem Maße, vernachlässigten Eindruck.

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Grundlage gem. § 194 BauGB

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB sind grundsätzlich alle Chancen und Risiken bezüglich eines Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, bei denen eine Auswirkung auf die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegeben ist.

8.2 Grundlage ImmoWertV

§ 6 Abs. 1 ImmoWertV

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung „das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das 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 Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale,

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Vergleichswertverfahren § 24 - 26 ImmoWertV

„Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl an stichtagsnah realisierter Kaufpreisen, welche sich durch, in wesentlichen, den Wert beeinflussenden, Eigenschaften, in Bezug zu dem Bewertungsobjekt, in hinreichender Form durch übereinstimmende Merkmale, einschließlich Lagemerkmale, auszeichnen.

Gem. § 7 ImmoWertV erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse „(Abs. 1) im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Gem. § 7 ImmoWertV erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse „(Abs. 1) im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

Sachwertverfahren §§ 35 - 39 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) wird in der Regel bei Grundstücken angewendet, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet.

8.3 Grundstück Fl.Nr. 145/8

Grundlage	Das bewertungsgegenständliche Grundstück Fl.-Nr. 145/8, Gemarkung Icking, ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage als Anbau bebaut, bzw. eine entsprechende Planung ist gegeben.
Marktverhalten	Objekte dieser Art werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt i.d.R. von Selbstnutzern erworben. Für Erwerber dieser Objekte spielen Renditegesichtspunkte lediglich eine untergeordnete Rolle. Ein potentieller Erwerber orientiert sich im Wesentlichen am Sachwert.
<u>Bewertungsverfahren</u>	
Sachwert	Die Bewertung des Grundstücks Fl.-Nr. 145/8, Gemarkung Icking, bebaut mit Einfamilienhaus sowie einer Garage (teil fertiggestellt), erfolgt nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV. Im Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ist die Summe von Bodenwert, der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV.
Ertragswertverfahren	Für Erwerber dieser Art von Objekten spielen Renditegesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Ein potentieller Erwerber orientiert sich im Wesentlichen am Sachwert, somit auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.
Vergleichswert	Eine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten mit hinreichend übereinstimmenden, bzw. dem Wertermittlungsobjekt entsprechenden Merkmalen, konnten durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden, so dass auf eine Zugrundelegung des Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswerts verzichtet wird. Die Darstellung bzw. Auswertung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen übermittelten Vergleichsdaten erfolgt somit lediglich nachrichtlich.

9 Vergleichswertverfahren

Durch die Unterzeichnende wurden bei dem Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen Vergleichspreise für Einfamilienhäuser, freistehend, angefordert. Eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten konnte durch den zuständigen Gutachterausschuss, als Auswertung von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung, nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die folgende Darstellung einschließlich Auswertung erfolgt lediglich nachrichtlich.

9.1 Vergleichspreise Gutachterausschuss

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen konnten 4 Vergleichspreise für Einfamilienhäuser übermittelt werden. Die genaue Lage der Objekte ist der Sachverständigen bekannt, wird jedoch aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

Tab. 1

Objekt-Nr.	Kauf-datum	Objekt-art	Grund-stücks-größe	Merkmale Lage	Bau-jahr	Wohn-fläche	Merkmale Wohnge-bäude	sonstige Merk-male	Kaufpreis
1	03 2022	EFH mit ELW freiste-hend	1.922 m ²	Hanglage, Bergblick	1975	221 m ²	Renovie-rungsbe-dürftig	Doppel-garage	3.527.000 €
2	04 2025	EFH freiste-hend	1.427 m ²	ruhige Lage, Splitter-lage	1977	250 m ²	sanierungs-bedürftig	Leer-stand	1.650.000 €
3	08 2022	EFH mit ELW freiste-hend	1.716 m ²	direkte Lage zu einer Schule	1965	240 m ²	insgesamt modernisie-rungsbe-dürftig	Moderni-sierung Bäder 1990	2.050.000 €
4	11 2022	EFH freiste-hend	1.859 m ²	ruhige Lage in Wohn-quartier Hanglage	1968	358 m ²	letzte Sanierung 1984	Doppel-garage	2.800.000 €

Niedrigst. Wert	1.427 m ²	1965	221 m ²	1.650.000 €
Höchster Wert	1.922 m ²	1977	358 m ²	3.527.000 €
Spannbreite	26%	1%	38%	53%
Arithmetisches Mittel	1.731 m ²	1971	267 m ²	2.506.750 €
Median (schiefe Verteilung)				2.425.000 €
Standardabweichung				469.250 €
Variationskoeffizient				18,72 %

Anmerkung

Nicht alle Vergleichsdaten sind für eine vergleichende Auswertung geeignet. Dies betreffen insbesondere Preise, die nicht einem durchschnittlichen Niveau entsprechen, d.h. alle Preise, die entweder deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau gelegen sind. Weiterhin sind forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung bzw. mit Bodenschätzen, sowie Verkäufe mit unbekannten Flächen- bzw. Wertanteilen nicht als Vergleichswerte geeignet.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet. Dies gilt ebenso bei Tauschvorgängen, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, bei Verkäufen im Rahmen von Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren oder auch bei Spekulationsgeschäften.

Soweit Flächen durch die öffentliche Hand erworben wurden, sind, nach gängiger Rechtsprechung, auch diese als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Merkmale Vergleichspreise

Anmerkung	Die folgenden Beschreibungen erfolgen auszugsweise und soweit bekannt.
Lfd. Nr.	Beschreibung
1	Gemarkung Icking, Lage im nordwestlichen Gemeindebereich, ruhige Lage, Waldfläche angrenzend, Hanglage mit Fern-/Bergblick, ungleichförmige Grundstücksform, Art der Bebauung: EFH mit ELW, freistehend, Baujahr 1975, WF 221 m², insgesamt renovierungsbedürftig, Verkaufszeitpunkt 03/2022; Bodenrichtwertzone 1.
2	Gemarkung Icking, Lage im südöstlichen Gemeindebereich; ruhige, dezentrale Lage, Art der Bebauung: EFH, freistehend, Baujahr 1977, WF 250 m², Leerstand, sanierungsbedürftig, Verkaufszeitpunkt 04/2025; Bodenrichtwertzone 2.
3	Gemarkung Icking, Lage im mittleren bis nördlichen Gemeindebereich, unmittelbare Lage zu einer Schule, Art der Bebauung: EFH mit ELW, freistehend, Baujahr 1965, WF 240 m², modernisierungsbedürftig, Verkaufszeitpunkt 08/2022; Bodenrichtwertzone 3.
4	Gemarkung Icking, Lage im südwestlichen Gemeindebereich, ruhige und durchgrünte Wohnlage, Art der Bebauung: EFH, freistehend, Baujahr 1968, WF 358 m², letzte Sanierung 1984, Verkaufszeitpunkt 11/2022; Bodenrichtwertzone 2.

Beurteilung**Lage Allgemein**

Alle Vergleichskauffälle sind in Innenbereichslage gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gelegen, welches den Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts entspricht.

Die Vergleichsobjekte zeichnen sich jedoch durch unterschiedliche Merkmale aus.

BRW-Zonen	2 der Vergleichsobjekte sind innerhalb der gleichen Bodenrichtwertzone wie das bewertungsgegenständliche Objekt gelegen, während 2 weitere Vergleichsobjekte innerhalb von Bodenrichtwertzonen östlich bzw. nördlich des bewertungsgegenständlichen Objekts gelegen sind.
Mikrolage	Die Vergleichsobjekte sind durch unterschiedliche Lage-merkmale gekennzeichnet. Eines der Vergleichsobjekte ist durch eine Splitterlage gekennzeichnet. Ein weiteres Vergleichsobjekt ist durch die unmittelbare Lage an einer Waldfläche, ein drittes Vergleichsobjekt durch die unmittelbare Lage zu einer Schule und ein viertes Vergleichsobjekt durch die Lage innerhalb eines durchgrünten Wohnquartiers gekennzeichnet.
Grundstücksmerkmale	Die Vergleichsobjekte sind durch unterschiedliche Grundstücksmerkmale gekennzeichnet. 2 Vergleichsobjekte sind durch gegebene Hanglagen gekennzeichnet, welches mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Eines der Vergleichsobjekte zeichnet sich durch einen Fern-/Bergblick aus, welches nicht mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Insgesamt 3 der Objekte sind durch einen jeweils ungleichförmigen Grundstückszuschnitt gekennzeichnet, während ein weiteres Objekt sich durch einen gleichförmigen Grundstückszuschnitt auszeichnet, welches den Merkmalen des Bewertungsobjekts entspricht. Alle Vergleichsobjekte sind unmittelbar von einer öffentlichen Erschließungsstraße aus erschlossen, welches mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts übereinstimmt.
Grundstücksgröße	Die Vergleichsobjekte sind durch Grundstücksgrößen zwischen 1.427 m ² und 1.922 m ² gekennzeichnet, der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 1.731 m ² , während sich das Bewertungsobjekt durch eine Grundstücksgröße von 1.806 m ² auszeichnet.
Objektart	Bei allen Vergleichskauffällen handelt es sich um jeweils ein Einfamilienhaus, freistehend, 2 davon mit jeweils einer Einliegerwohnung, während es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienwohnhaus, freistehend, ohne Einliegerwohnung handelt.
Baujahr	Das Baujahr der Vergleichsobjekte liegt zwischen 1965 und 1977. Das Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjekts wird mit 1972 angegeben, seit ca. 2012 wird ein Umbau / Erweiterung bzw. Entkernung durchgeführt.
Wohnfläche	Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt zwischen 221 und 358 m ² , der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 267 m ² WFL, während das Bewertungsobjekt sich eine Wohnfläche von rd. 435 m ² umfasst.

Standard	Alle Vergleichsobjekte zeichnen sich durch einen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aus. Bei einem der Vergleichsobjekte ist bekannt, dass eine Liquidation des Gebäudebestands (ca. 2 Jahre nach dem Erwerb) erfolgt ist. Das Bewertungsobjekt zeichnet sich, soweit ersichtlich, durch einen Rohbaustandard aus, die äußere Gebäudehülle ist in großen Bereich fertig gestellt.
Kaufpreise	Die Kaufpreise der Vergleichskauffälle liegt zwischen rd. 2.050.000 und 3.527.000 €, der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 2.507.000 €.
Verkaufszeitraum	Der Verkaufszeitpunkt der Vergleichskauffälle liegt im Zeitraum zwischen 03/2022 und 04/2025, während der Wertermittlungstichtag der 08.10.2025 ist.

9.2 Anpassung Vergleichspreise

Gemäß § 25 Abs.1 ImmoWertV sind *„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen ... Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.“*

„Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“

Gemäß § 9 Abs.1 ImmoWertV sind *„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ... die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.“*

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.“

Anpassung Wertverhältnisse

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

Sowohl die prozentuale Wertänderung der Verkaufszeiträume der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungstichtag, als auch die Wertverhältnisse aus Anpassung unterschiedlicher Lagequalitäten, wird anhand Datenerhebungen, BRW-Feststellungen, des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen abgeleitet.

Grundlage

Bodenrichtwerte Die Vergleichskauffälle sind in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen gelegen, welche durch unterschiedliche BRW-Entwicklungen zum WST hin gekennzeichnet sind.

BRW-Zone 1

Sowohl Vergleichsobjekt 2 als auch Vergleichsobjekt 4 sind sowohl in der gleichen Gemarkung, als auch in der gleichen BRW-Zone, wie das Bewertungsobjekt gelegen.

Der Verkaufszeitraum des Vergleichsobjekts 2 entspricht dem BRW-Niveau zum 01.01.2024, welches somit dem BRW-Niveau des Bewertungsobjekts entspricht, während Vergleichsobjekt 4 dem BRW-Niveau zum 01.01.2022 entspricht. Eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen.

BRW-Zone 2

Vergleichsobjekte 1 ist in der gleichen Gemarkung wie das Bewertungsobjekt gelegen, jedoch handelt es sich um unterschiedliche BRW-Zonen.

Der Verkaufszeitraum des Vergleichsobjekts 1 entspricht dem BRW-Niveau zum 01.01.2022, eine Anpassung an das BRW-Niveau zum 01.01.2024, welcher dem des Bewertungsobjekts entspricht, ist entsprechend vorzunehmen.

BRW-Zone 3

Vergleichsobjekte 3 ist ebenso in der gleichen Gemarkung wie das Bewertungsobjekt gelegen, jedoch handelt es sich um unterschiedliche BRW-Zonen.

Der Verkaufszeitraum des Vergleichsobjekts 3 entspricht dem BRW-Niveau zum 01.01.2022, eine Anpassung an das BRW-Niveau zum 01.01.2024 ist entsprechend vorzunehmen.

Wertänderung Bodenrichtwerte

Veränderungen der Bodenrichtwerte ergeben sich aus dem Verhältnis der Wertentwicklung, BRW zum 01.02. 2022 - zu BRW zum 01.01.2024, welche durch entsprechende Wertanpassungsfaktoren gekennzeichnet sind.

Tab. 2

Objekt-Nr.	Kauf-Datum	Stichtag BRW Kaufzeitpunkt	BRW Kaufzeitpunkt	BRW z. 01 01 2024	Wertanpassungs-faktor
1	03 2022	01.01.2022 €	1.350 €/m ²	1.250 €/m ²	0,9259
2	04 2025	01.01.2024 €	1.250 €/m ²	1.250 €/m ²	1,0000
3	08 2022	01.01.2022 €	1.300 €/m ²	1.200 €/m ²	0,9231
4	11 2022	01.01.2022 €	1.350 €/m ²	1.250 €/m ²	0,9259

Anpassung Verkaufszeitraum

Eine Anpassung der Vergleichskauffälle an den Zeitraum BRW-Niveau z. 01.01.2024 erfolgt unter Zugrundelegung der ermittelten Wertanpassungsfaktoren.

Tab. 3

Objekt-Nr.	Kaufpreis	Wertanpassungs-faktor	Kaufpreis angepasst
1	3.527.000 €	0,9259	3.265.649 €
2	1.650.000 €	1,0000	1.650.000 €
3	2.050.000 €	0,9231	1.892.355 €
4	2.800.000 €	0,9259	2.592.593 €

Die Vergleichskaufpreise wurden unter Zugrundelegung der auf Basis des, zwischen dem Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024, sich veränderten BRW-Niveaus ermittelten Wertanpassungsfaktoren, angepasst.

Anpassung Lageeigenschaften

Vergleichskauffälle 2 und 4 sind in der gleichen BRW-Zone gelegen wie das bewertungsgegenständliche Objekt, somit eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Vergleichskauffälle 1 und 3 sind in BRW-Zonen gelegen, welche nicht der BRW-Zone bzw. dem Lageniveau des Bewertungsobjekts entsprechen. Eine Anpassung der Vergleichskauffälle 1 und 3 an die BRW-Zone bzw. das Lageniveau des Bewertungsobjekts erfolgt unter Berücksichtigung entsprechender Anpassungsfaktoren (Verhältnis BRW Vergleichsobjekt zu BRW Bewertungsobjekt = Anpassungsfaktor).

Tab. 4

Objekt-Nr.	Kaufpreis angepasst vorläufig	BRW Vergleichsobjekt z. 01.01.2024	BRW Bewertungsobjekt z. 01.01.2024	Anpassungs-faktor	Kaufpreis angepasst
1	3.265.649 €	1.250 €/m ²	1.250 €/m ²	1,000	3.265.649 €
2	1.650.000 €	1.250 €/m ²	1.250 €/m ²	1,000	1.650.000 €
3	1.892.355 €	1.200 €/m ²	1.250 €/m ²	1,042	1.971.203 €
4	2.737.840 €	1.250 €/m ²	1.250 €/m ²	1,000	2.737.840 €

Niedrigst. Wert	1.650.000 €
Höchster Wert	3.265.649 €
Spannbreite	49%
Arithmetisches Mittel	2.406.173 €
Median (schiefe Verteilung)	2.354.522 €
Standardabweichung	403.912 €
Variationskoeffizient	16,79 %

Vergleichswerte angepasst

Die Vergleichskauffälle wurden hinsichtlich des Verkaufszeitraums sowie der Lageeigenschaften / BRW-Zone an das Bewertungsobjekt angepasst.

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Bandbreite zwischen rd. 1.650.000 und 3.265.649 €, der arithmetische Mittelwert liegt bei rd. 2.406.173 €.

Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnfläche (Arithmetisches Mittel) von 267 m² der Vergleichskauffälle ($2.406.173 \text{ €} / 267 \text{ m}^2 =$) rd. 9.012 €/m² WF.

bzw.

bei einer durchschnittlichen Grundstückgröße (Arithmetisches Mittel) von 1.731 m² der Vergleichskauffälle ($2.406.173 \text{ €} / 1.731 \text{ m}^2 =$) rd. 1.390 €/m² Grundstücksfläche.

9.3 Beurteilung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen konnte insgesamt lediglich 4 Vergleichswerte zur Verfügung stellen, welches als nicht ausreichend bezeichnet wird.

Darüber hinaus sind die Vergleichskauffälle durch voneinander abweichenden Merkmale geprägt. Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht, somit eine Ableitung des Vergleichswerts auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Vergleichskauffälle als nicht sinnvoll erachtet wird.

Die gegebene Auswertung erfolgte hiermit lediglich nachrichtlich.

Hinweis: Ggf. vorhandene Abweichungen im Rahmen der Auswertung sind durch Rundungsdifferenzen begründet.

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 - 45 ImmoWertV)

10.1.1 Verfahrenshinweise

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen: 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen; 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen; 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

10.1.2 Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz- Wolfratshausen konnte keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten unbebauter Grundstücke zur Verfügung stellen, welche mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, so dass die Bodenwertermittlung im Rahmen des direkten Vergleichswertverfahrens nicht sinnvoll erschien. Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren als Ableitung des vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz- Wolfratshausen zum 01.01.2024 festgestellten Bodenrichtwertes ermittelt.

10.1.3 Bodenrichtwert (BRW)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz- Wolfratshausen weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2024 folgenden Richtwert aus:

Zonen-Nr. 11000110

- Bodenrichtwert: 1250 €/m²
- Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: W
- Bauweise: o
- Zonen-Bezeichnung: Ortsbereich

Auszug Bodenrichtwertkarte



(Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen / Boris Bayern)

Grundlage Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt

Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. Kaufurkunden, die außergewöhnliche Umstände vermuten lassen, wie z. B. Einheimischen Modelle, Verkäufe unter Verwandten oder spekulative Hintergründe wurden nicht ausgewertet.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (§ 16 ImmoWertV) zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Art der Nutzung

W = Wohnbauflächen – individuell, wenn nicht anders angegeben, mit maximal 2 Vollgeschossen

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke (W), bezieht sich, wenn nicht anders angegeben, auf eine offene Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH/ZFH).

Maß der Nutzung

Bei Wohngrundstücken ist vor allem in den ländlich geprägten und kleinstädtisch aufgelockerten Bereichen des Landkreises von einer offenen Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern auszugehen, sofern in der Bodenrichtwertliste nichts anderes angegeben ist.

10.1.4 Ableitung aus dem Richtwert

Der Bodenrichtwert stellt einen allgemeinen Lagewert dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale einschließlich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert unter Zugrundelegung von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu erfassen.

10.1.5 Anpassung wegen Bodenwertveränderung

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 umfasst Vergleichskauffälle aus den Jahren 2022 bis 2023, während der Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag der 08.10.2025 ist.

Gemäß Aussage des zuständigen Gutachterausschusses liegen keine gesicherten Anhaltspunkte für eine Bodenwertveränderung im Richtwertgebiet zum Wertermittlungstichtag hin vor, so dass eine Anpassung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als nicht angemessen erachtet wird.

10.1.6 Anpassung wegen Lagemerkmale und sonstiger Eigenschaften

Das bewertungsgegenständliche Grundstück zeichnet sich durch folgende individuellen Merkmale aus:

- Siedlungsrandlage

Da durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren zur Anpassung von individuellen Grundstücksmerkmalen dieser Art zur Verfügung gestellt werden konnten, erfolgt die Anpassung prozentual im Verhältnis zum Bodenwert als Ausgangswert.

Aufgrund der individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein

Zuschlag Lagewert von rd. 10 % vom vorläufigen Bodenwert als Ausgangswert

dies entspricht $(1.250 \text{ €} \times 0,10)$ rd. €/m^2 125,00
als angemessen erachtet.

Des Weiteren zeichnet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück durch folgende individuellen Merkmale aus:

- Hanglage
- Lage zur Bundesstraße einschließlich Bahntrasse

Da durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren zur Anpassung von individuellen Grundstücksmerkmalen dieser Art zur Verfügung gestellt werden konnten, erfolgt die Anpassung prozentual im Verhältnis zum Bodenwert als Ausgangswert.

Aufgrund der individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein

Abschlag Lagewert von rd. 15 % vom vorläufigen Bodenwert als Ausgangswert

dies entspricht $(1.250 \text{ €} \times 0,15)$ rd. €/m^2 187,50
als angemessen erachtet.

Bodenwertanpassung

Bodenwert vorläufig	1.250,00 €/m ²
Zuschlag „Lagemerkmale und sonstige Eigenschaften“	125,00 €/m ²
Abschlag „Lagemerkmale und sonstige Eigenschaften“	- 187,50 €/m ²
Bodenwert angepasst	1.187,50 €/m ²

10.1.7 Anpassung wegen Grundstücksgröße

Das Grundstück Fl.Nr. 145/8 umfasst eine Größe von insgesamt 1.806 m².

Aufgrund gegebener Grundstücksgröße, welche nicht der gegebenen baulichen Nutzbarkeit entspricht, eine separate Verwertung des südöstlichen Grundstücksbereichs ist nicht gegeben, wird es als sachgerecht erachtet, den über einen Flächenanteil „Gebäudeumgriff“ von rd. 1.000 m² hinausgehende Grundstücksanteil, welcher (1.806 m² - 1.000 m²) 806 m² entspricht, separat als „Gartenland“ zu berücksichtigen.

1 / „Gebäudeumgriffsfläche“

Für den Flächenanteil „Gebäudeumgriff“ mit rd. 1.000 m² wird im Rahmen der Wertermittlung der Bodenwert als Ausgangswert,

dies entspricht 1.187,50 €/m², gerundet 1.188,00 €/m²
als angemessen erachtet

und dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

2 / „Gartenland“

Für den Flächenanteil „Gartenland“ mit rd. 806 m² wird im Rahmen der Wertermittlung ein Bodenwertansatz von rd. 25 % des Bodenwerts als Ausgangswert,

dies entspricht 1.187,50 €/m² x 0,25 = 296,88 €/m², gerundet 297 €/m²
als angemessen erachtet

und dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

10.1.8 Bodenwert

Flächenanteil „Gebäudeumgriff“	1.000 m ² x 1.188,00 €/m ²	rd. 1.188.000 €
Flächenanteil „Gartenland“	806 m ² x 297,00 €/m ²	rd. 239.382 €
Grundstückssachwert		<u>1.427.382 €</u>
Gerundet		<u>1.427.400 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks Fl.-Nr. 145/8, Gemarkung Icking, wird zum Wertermittlungsstichtag mit rund 1.427.00 € festgestellt.

10.2 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

10.2.1 Verfahrenshinweise

Systematik Sachwertverfahren gem. §§ 35-39 ImmoWertV



§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2.2 Wohngebäude mit Anbau**Kennzahlen****Objektdaten / Berechnungsgrundlage**

Objektart	EFH/ZFH/DH/RH	
Geschosse	KG,EG,DG teilausgebaut	
Gebäudeart (NHK 2010)	Typ 1.01 (EFH freistehend)	
Standardstufe gewichtet	Stufe 2-3	
Kostenkennwert gewichtet (NHK 2010)		rd. 700 €/m ² BGF
bereits enthaltene Baunebenkosten		17 %
Brutto-Grundfläche (BGF)		611 m ²
Abschlag vom Kostenkennwert (baulicher Zustand) pauschal		35 %
Angepasster Kostenkennwert (700 €/m ² x 0,65) =		rd. 455 €/m ² BGF

Ermittlung des marktangepassten Sachwerts**Gewöhnliche Herstellungskosten zum WST (Normgebäude)**

Der Wertermittlungstichtag (WST) ist der	08.10.2025
Baupreisindex (BPI) zum WST	189,4
Gewöhnliche Herstellungskosten zum WST	861,77 €/m ² BGF
Gewöhnliche Herstellungskosten eines Neubaus zum WST gesamt	<u>526.542 €</u>

Regionalisierung der gewöhnlichen Herstellungskosten

Regionalisierungsfaktor BKI 2025	1,225
Gewöhnliche Herstellungskosten zum WST (Normgebäude)	<u>645.014 €</u>

Alterswertminderung

Baujahr (fiktiv)	1995
Alter (fiktiv)	30 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	52,4 Jahre
Alterswertminderung (linear)	0,6550
Alterswertminderung (in % d. Herstellungskosten)	34,5 %
Alterswertminderung (bezogen auf die gew. Herstellungskosten zum WST angepasst)	- 222.530 €
Vorläufiger Gebäudesachwert	<u>422.484 €</u>
Sonstige Bauteile / Sachwerte psch.	<u>- €</u>
Vorläufiger Gebäudesachwert Wohngebäude	<u>422.484 €</u>
Gerundet	<u>422.490 €</u>

10.2.4 Außenanlagen

Vorläufiger Sachwertanteil der Außenanlagen -	
2 % der Herstellungskosten / Gebäudesachwerte	
422.490 € x 0,02	<u>8.450 €</u>
gerundet	<u>8.450 €</u>

10.2.5 Vorläufiger Sachwert gesamt

Bodenwert Grundstück Fl.Nr. 145/8	1.427.400 €
Vorläufiger Gebäudesachwert Wohngebäude mit Anbau	422.490 €
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	<u>8.450 €</u>
Vorläufiger Sachwert gesamt	1.858.340 €
Sachwertfaktor / Marktanpassung	<u>1,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.858.340 €
Grundstückssachwert unbelastet und vor Berücksichtigung der b.o.G's	<u>1.858.340 €</u>
Grundstückssachwert gerundet	<u>1.858.400 €</u>

10.2.6 Grundlagen / Erläuterungen**Wohngebäude**

Brutto-Grundfläche (BGF) Die Brutto-Grundfläche (BGF) umfasst in vorliegendem Fall das Wohngebäude, einschließlich Anbau (KG Garagengebäude). Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der unterirdische Technikbereich (Wassertank) zum WST noch nicht errichtet worden war.

Kennwerte NHK 2010 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Anpassung Kostenkennwert NHK

Das Gebäude stellt sich, gemäß erfolgtem Augenschein von außen, lediglich teilweise fertiggestellt dar. Ein Innenausbau ist offensichtlich noch nicht erfolgt, sowie die Gebäudehülle nicht vollständig fertig gestellt. Aufgrund vorgefundenen Standards ist eine Anpassung des dem der Wertermittlung zu Grunde gelegten Kostenkennwerts entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß Angaben des BKI (Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern) werden die prozentualen Kosten einzelner Leistungsbereich nach STLB (Standardleistungsbuch für das Bauwesen, Kosten Bauwerk nach DIN 276) wie folgt genannt:

Leistungsbereich „Ausbau“ 023 bis 039: insgesamt 34,6 % als Mittelwert (Spanne 17,0 bis 40,8 %), Leistungsbereich „Gebäudetechnik“ 040 bis 075: insgesamt 17,8 % als Mittelwert (Spanne 14,4 bis 22,2 %).

Unter Berücksichtigung vorgefundenen Zustands wird eine Anpassung als Abschlag von, grob überschlägig geschätzt, rd. 35 %, bezogen auf den Kostenkennwert, als sachgerecht erachtet. Hinweis: Abweichungen vom tatsächlichen Standard/ Zustand, auch in größerem Umfang, sind nicht ausgeschlossen.

Standardstufe

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen 5 unterschiedlichen Standardstufen (1= einfachster Standard, 5 = höchster Standard). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Anlage 4 ImmoWertV. Hier gewählt: 2-3.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze gem. Anlage 1 ImmoWertV zugrunde zu legen. Hier GND 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden ist das gem. Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung dieses Modells ersetzt jedoch nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. / Hier Grundlage: Alter (fiktiv) 30 Jahre, Modernisierungspunktzahl 3.

$$RND = (a \times (\text{Alter}^2 / GND)) - (b \times \text{Alter}) + (c \times GND)$$

$$RND = (0,9033 \times (900 / 80)) - (1,9263 \times 30) + (1,2505 \times 80)$$

$$RND = 10,162 - 57,789 + 100,04 = 52,413 \text{ Jahre} / \text{gerundet } 52,4 \text{ Jahre}$$

BPI / Baupreisindex	Der Baupreisindex wird durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht. (Basis 2010 = 100)
Regionalisierungsfaktor	Baukosten-Regionalfaktor: 1,894 (BKI / Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern), Stand 2025.
Besondere Bauteile	Gemäß § 36 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Sonstige Sachwerte wie Kelleraußentreppe sowie unterirdischer Technikbereich wurden nicht berücksichtigt, da nicht bekannt ist, ob diese zum WST bereits errichtet bzw. fertig gestellt waren.
Außenanlagen	Gem. § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Bezogen in % der Herstellungskosten (Gebäudesachwerte), hier gewählt: 2 %.
Alterswertminderung	Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Marktanpassung	Gemäß § Abs. 1 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), sind bereits hinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

10.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder

Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

In vorliegendem Fall ist zu berücksichtigen:

Berücksichtigung Außenbesichtigung

Unter Berücksichtigung gegebener Außenbesichtigung sind verbleibende Unsicherheiten u.a. hinsichtlich des tatsächlichen Standards, vorhandener Baumängel bzw. Bauschäden zu berücksichtigen.

Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird nach sachverständiger Schätzung ein Werteeinfluss von pauschal im Rahmen einer Spanne zwischen rd. 5 und 15 % als Abschlag, dies entspricht einem Mittelwert von pauschal rd. 10 %, bzw.

rd. 1.858.400 € x 0,10 = rd. 185.840 €

als sachgerecht erachtet.

10.2.8 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich aus dem Sachwert unter Berücksichtigung des Werteeinflusses gemäß Eintragungen unter Abt. II des Grundbuchs sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale (boG's).

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.858.400 €
Berücksichtigung Außenbesichtigung	- 185.840 €
Belastung gem. Abt. II des Grundbuchs	<u>- €</u>
Sachwert Fl.Nr. 148/5	<u>1.672.560 €</u>
Sachwert Fl.Nr. 148/5 gerundet	<u>1.673.000 €</u>

Der Sachwert des Grundstücks Fl.-Nr. 1458/8, Gemarkung Icking, wird zum Wertermittlungsstichtag mit rund 1.673.000 € festgestellt.

11 Verkehrswert

„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.“ (BauGB § 194)

Grundstück Fl.Nr. 145/8 Gemarkung Icking

Art / Lage	Gemeinde Icking, Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen, Hauptort Icking, Lage innerhalb eines durchgrünten Wohnquartiers im Siedlungsrandbereich.
Wertermittlungsstichtag	08.10.2025
Qualitätsstichtag	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Grundstück Fl.Nr. 145/8	Wohnbaufläche, Größe: 1.806 m ² , bebaut mit einem Einfamilienhaus freistehend, Ursprungsbaujahr 1972, Teilabbruch, Umbau, Erweiterung: seit ca. 2012. Garagengebäude als Anbau zum Wohngebäude
Art der Besichtigung	Außenbesichtigung
Vermietung / Verpachtung	Nichts bekannt.
Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs	Nicht gegeben.

Grundstück Fl.Nr. 145/8 Die Bewertung des Grundstücks Fl.Nr. 145/8 erfolgte nach dem Sachwertwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV).

Der Sachwertwert wurde festgestellt mit

€ 1.673.000.

Verkehrswert Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert des Grundstücks Fl.-Nr. 145/8, Gemarkung Icking, Kammerlbreite 9 in 82057 Icking, zum Wertermittlungsstichtag mit rund

1.673.000 €

(in Worten: Eine Million Sechshundert Dreiund Siebzig-Tausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Der Verkehrswert gilt für den unvermieteten, mobilienfreien Zustand und frei von sonstigem Lagergut.

München, den 09.01.2026

Besichtigt und erstellt durch:

Dipl.-Ing.

Andrea Becker-Bergemann

Die Sachverständige versichert, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeglichem persönlichem Interesse oder Beeinflussung durch die Parteien erstellt zu haben.

12 Zusatzangaben für das Gericht

1. Verkehrs- und Geschäftslage:

Siehe Pkt. 5 des Gutachtens.

2. baulicher Zustand / anstehende Reparaturen:

Siehe Pkt. 7 des Gutachtens.

3. Bauauflagen / baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen:

Von Seiten der zuständigen Behörde wurde in mündlicher Form der Verdacht geäußert, dass ggf. Abweichungen zu der erteilten Genehmigung gegeben sind. Dies soll insbesondere Geländevertiefungen betreffen. Weiteres ist hierzu nicht bekannt.

4. Verdacht auf Hausschwamm:

Nicht bekannt.

5. Verdacht auf ökologische Altlasten

Nichts bekannt.

6. Bezirksschornsteinfeger:

Herbert Rueb
82544 Egling-Deining
Ergertshauser Str. 10
Mobil: 0170-4204272
Tel.: 08170 997420
Fax: 08170 997423
herbert-rueb@outlook.com

7. Verwalter:

Nicht bekannt.

8. Mieter / Pächter:

Nicht bekannt.

9. Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nicht bekannt.

10. Gewerbebetrieb:

Nicht bekannt.

11. Maschinen / Betriebseinrichtungen:

Nicht bekannt.

12. Energieausweis:

Wurde nicht vorgelegt.

13 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BauBG	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BBauG	Bundesbaugesetz
BBe	Besondere Betriebseinrichtung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BMZ	Baumassenzahl
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
GG	Grundgesetz
DFF	Dachflächenfenster
DH / DHH	Doppelhaus / Doppelhaushälfte
DG	Dachgeschoss
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EZ	Erbbauzins
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
GE	Gewerbegebiet
GF / GFZ	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GI	Industriegebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR / GRZ	Grundfläche / Grundflächenzahl
Ha	Hektar
hG	höherwertiges Gewerbe
i.D.	im Durchschnitt
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KF	Konstruktionsfläche
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
LandR	Wertermittlungsrichtlinien für Landwirtschaftsflächen
LBK	Lokalbaukommission
LG	Landgericht
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteile
MD	Dorfgebiet
MFH	Mehrfamilienwohnhaus

MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RH	Reihenhaus
REH	Reiheneckhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SN	Sondernutzungsfläche
SNR	Sondernutzungsrecht
SO	Sondergebiet
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
TE	Teileigentum
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
VW	Vergleichswert
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wasserfläche
WB	Besonderes Wohngebiet
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WSchV	Wärmeschutzverordnung
WST	Wertermittlungstichtag
WSVO	Wärmeschutzverordnung
WW	Warmwasser
ZFH	Zweifamilienhaus
ZVG	Zahl der Vollgeschosse
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse

14 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Planunterlagen Baugenehmigungsplanung v. 04.12.2012 Tekturplanung v. 16.04.2025 Tekturplanung v. 06.07.2020
Anlage 2	Technische Daten Anlage 2.1 / Gebäudedaten Anlage 2.2 / Grundstücksdaten Anlage 2.3 / Wohnfläche
Anlage 3	Fotos Ortstermin

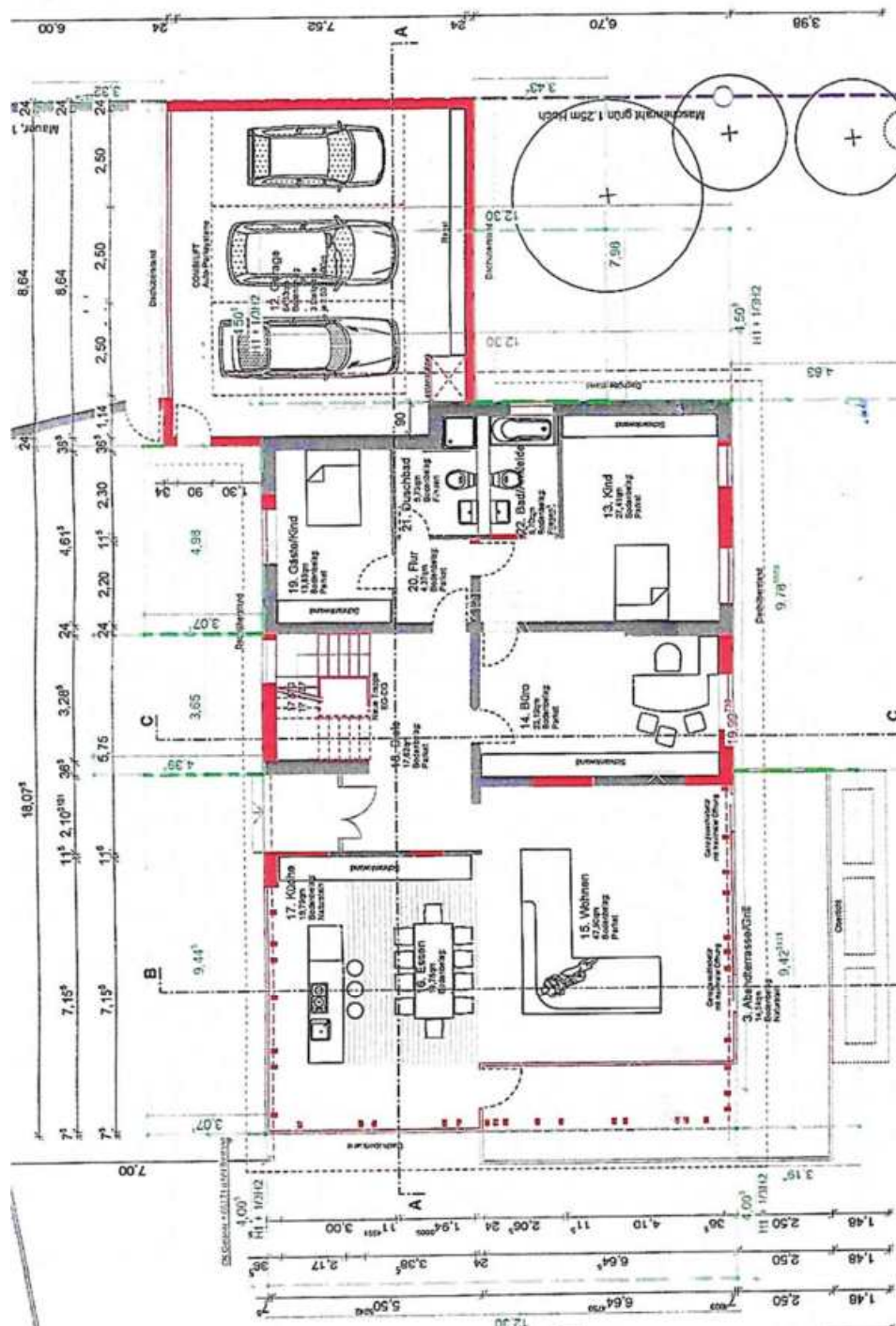
Sonstige Anlagen

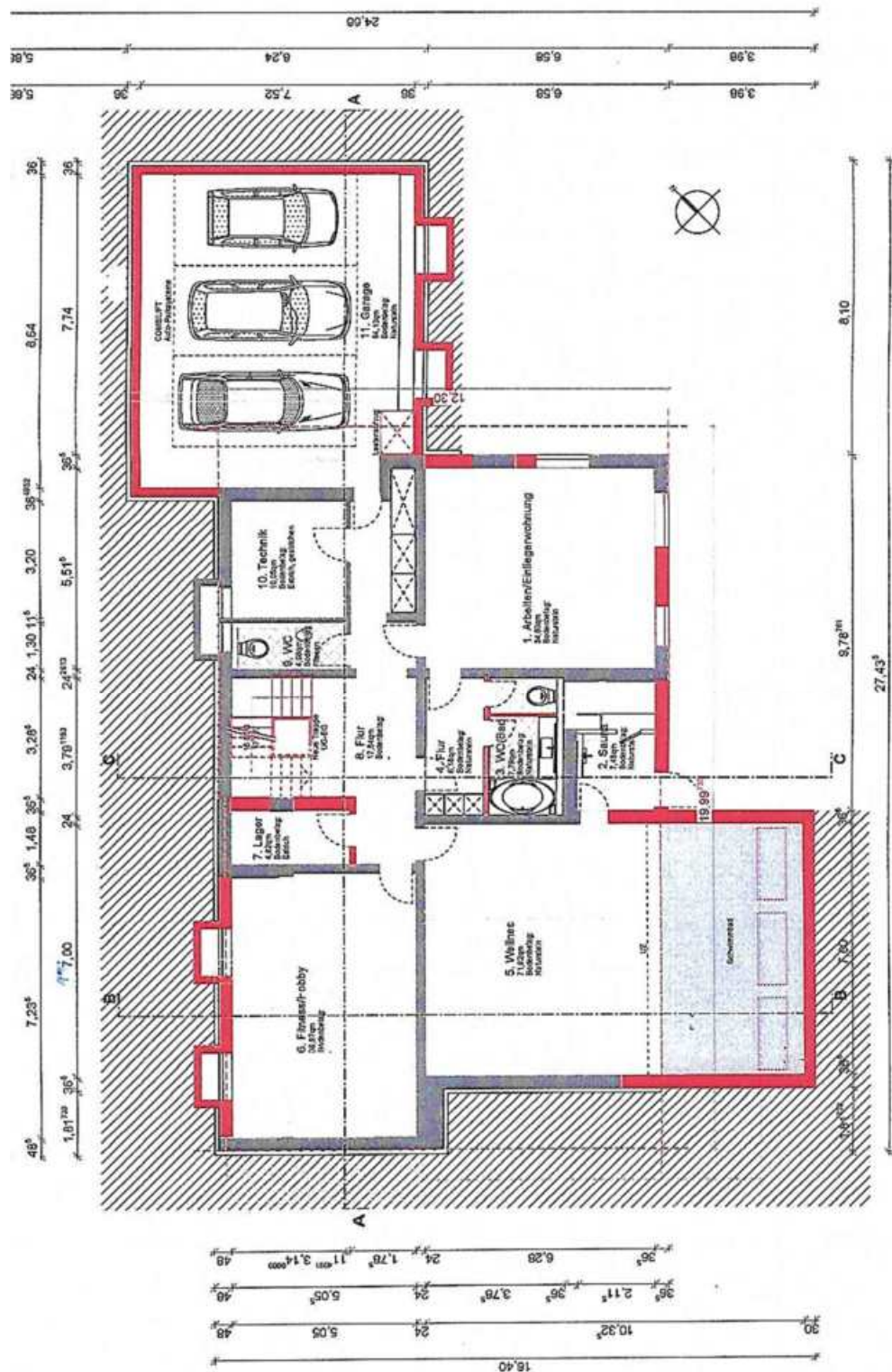
Folgende Unterlagen werden dem Gericht separat ausgehändigt:

1 / Grundbuch Blatt 2722, Gemarkung Icking, v. 09.05.2025

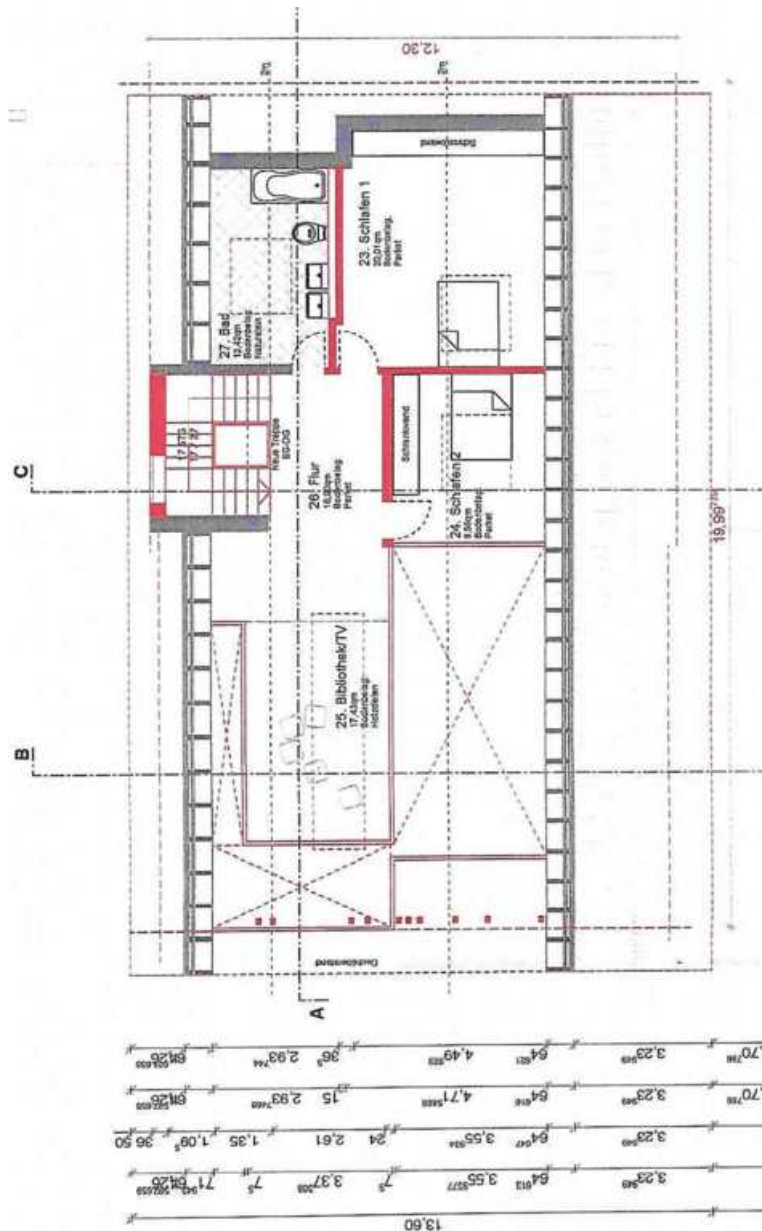
Anlage 1 / Planunterlagen

(Hinweis: Alle Pläne verkleinert und ohne Maßstab)

1.1 Baugenehmigung v. 04.12.2012**Grundriss Erdgeschoss**



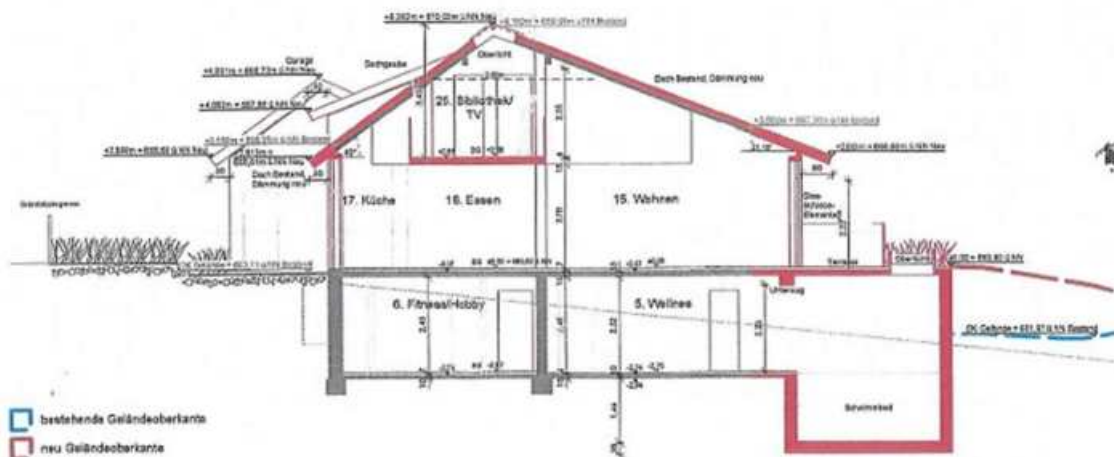
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



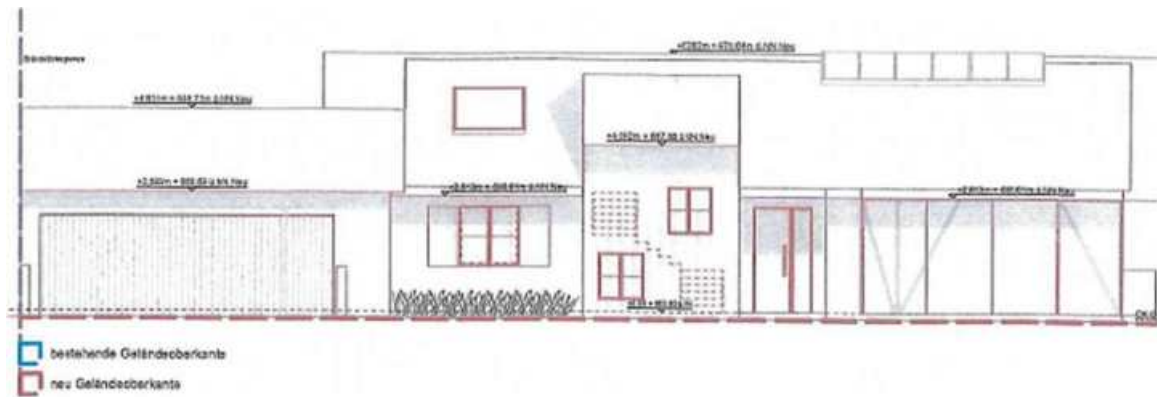
Schnitt AA



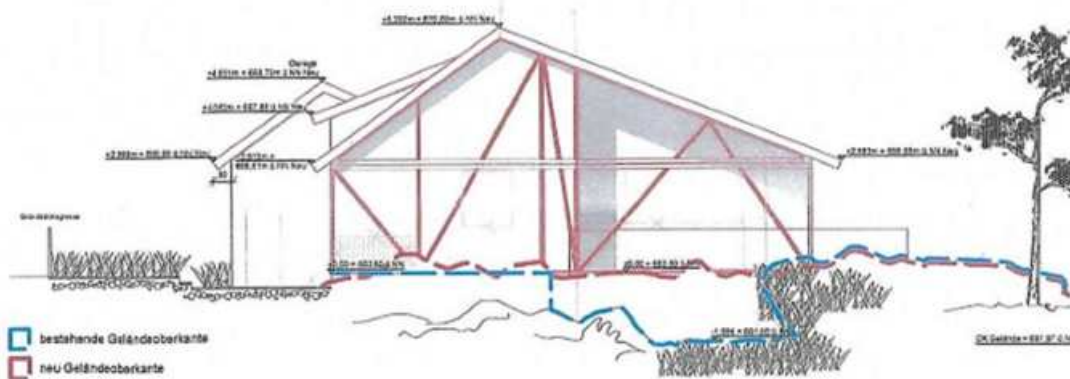
Schnitt BB



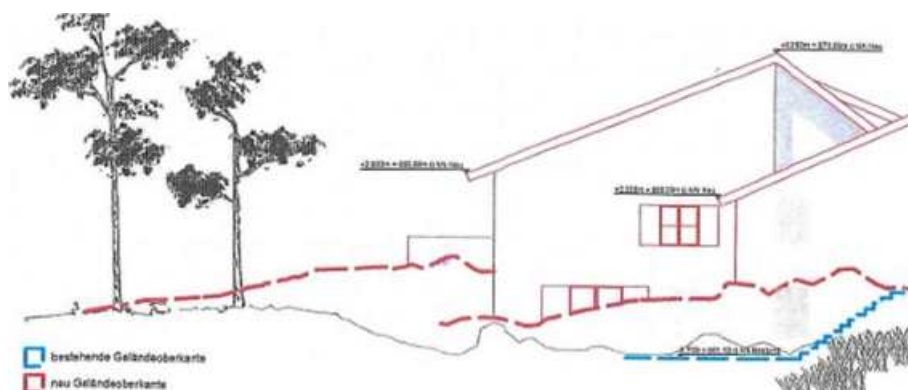
Schnitt CC



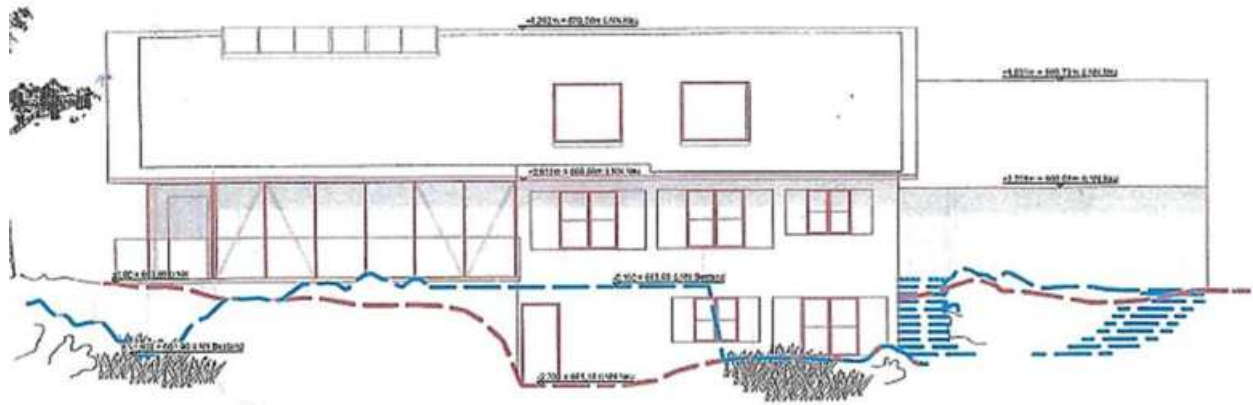
Ansicht West



Ansicht Süd

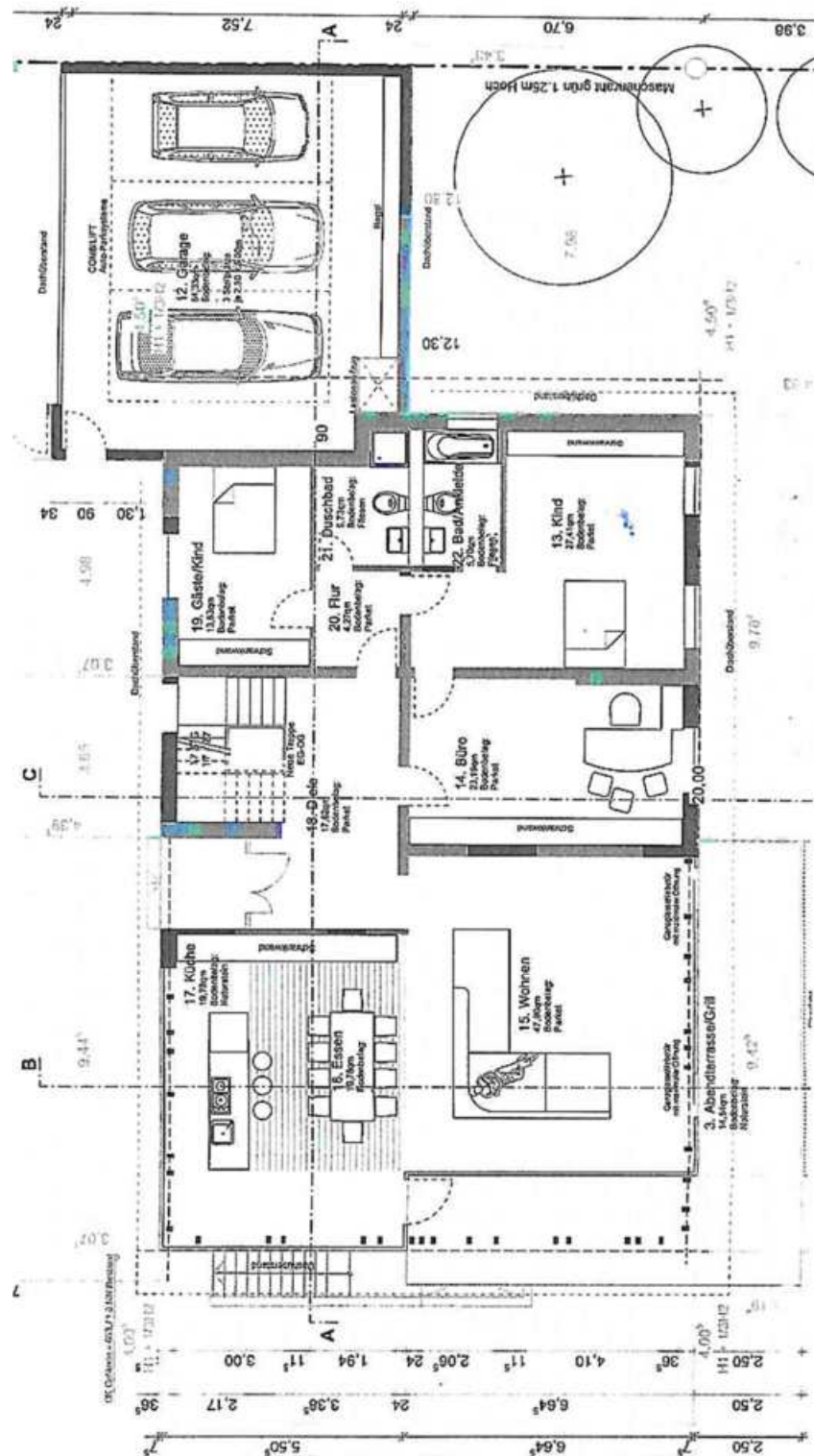


Ansicht Nord

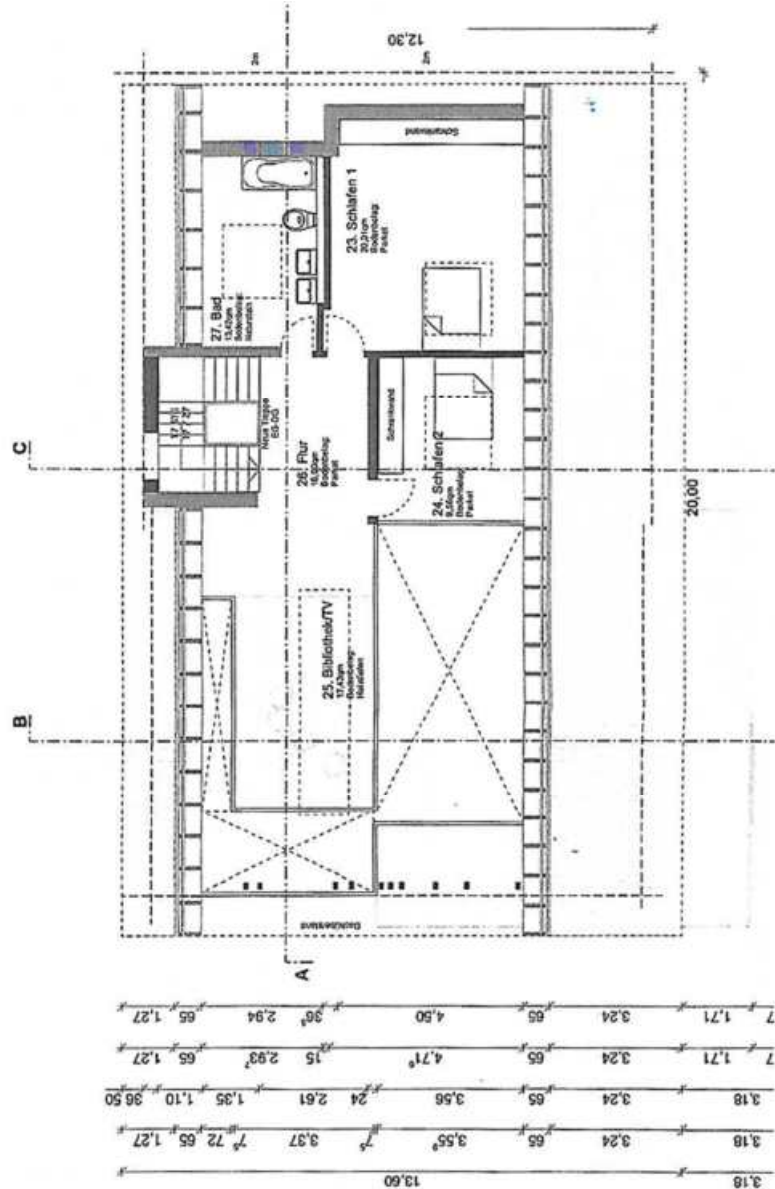


Ansicht Ost

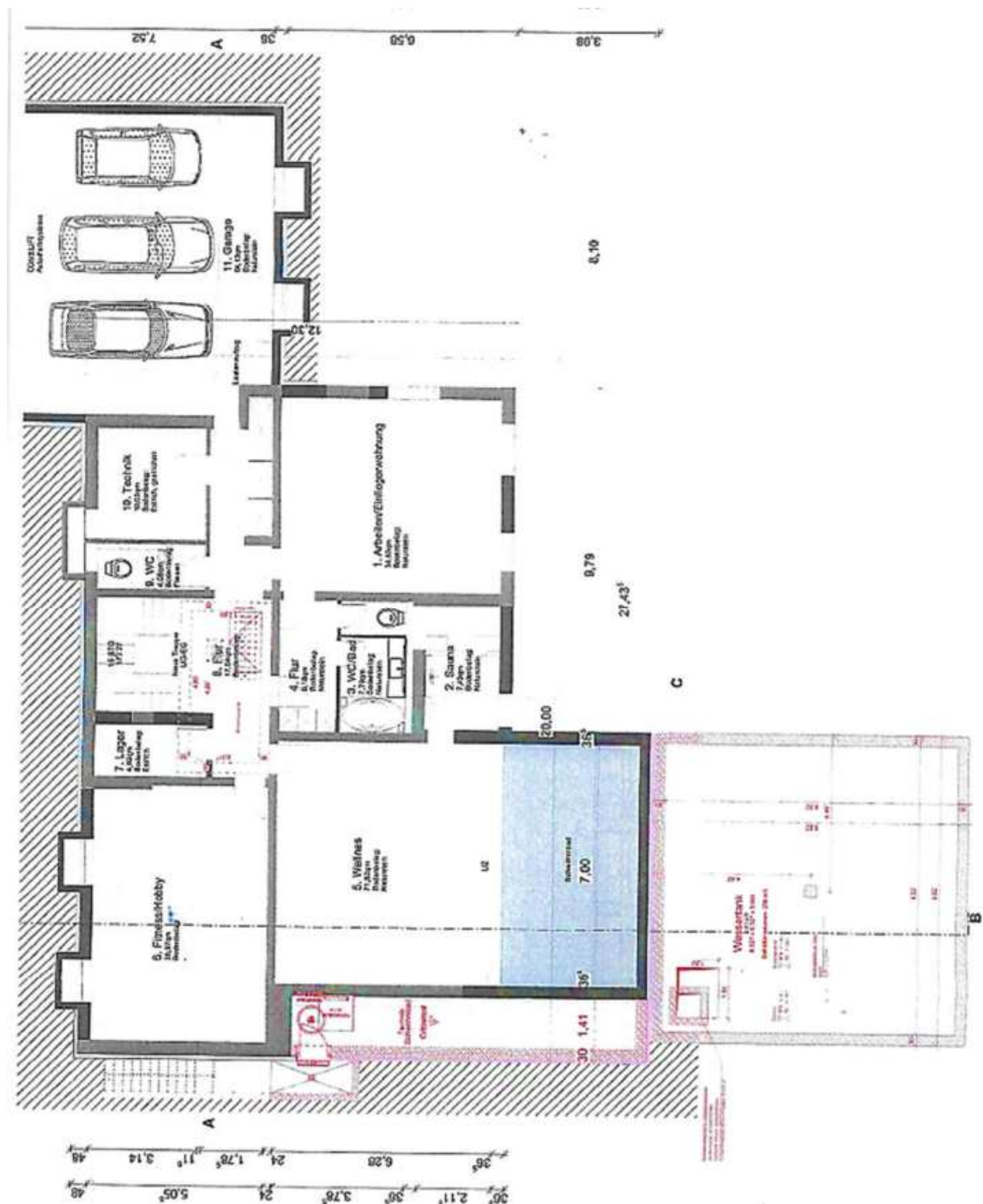
1.2 Tekturgenehmigung v. 16.04.2015



Grundriss Erdgeschoss



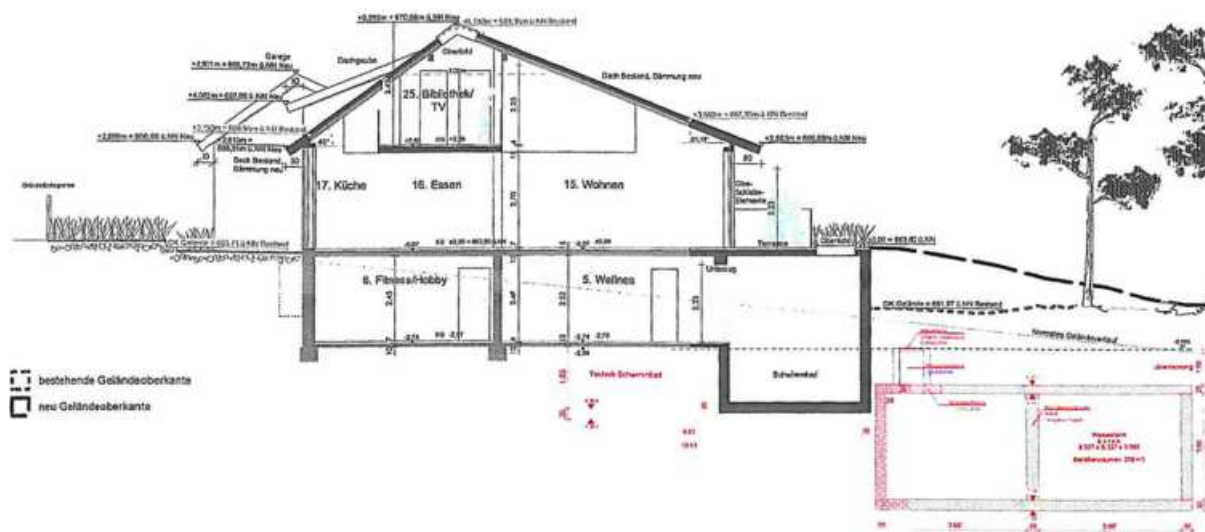
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Schnitt AA



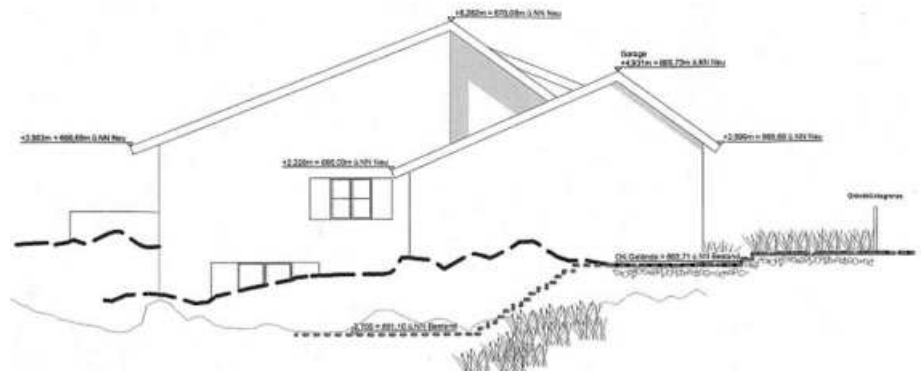
Schnitt BB



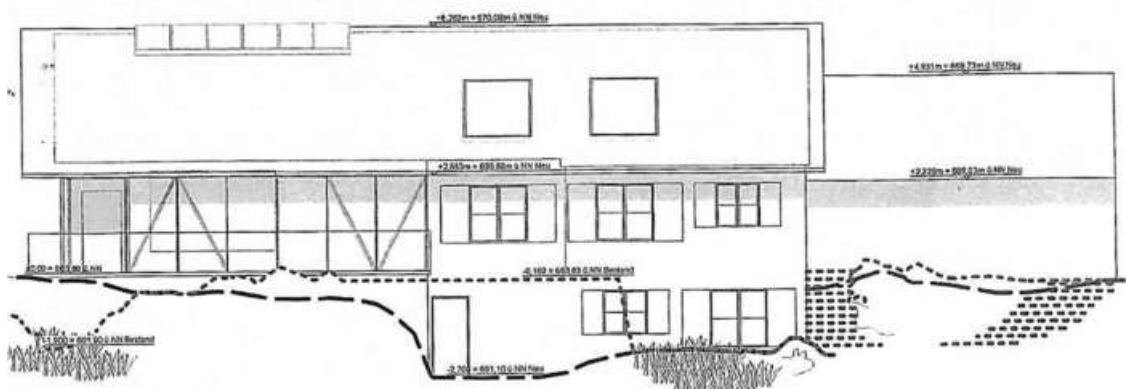
Schnitt CC



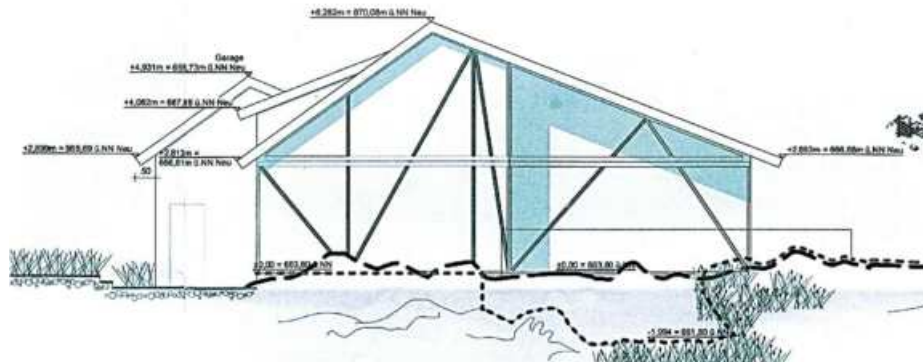
Ansicht West



Ansicht Nord

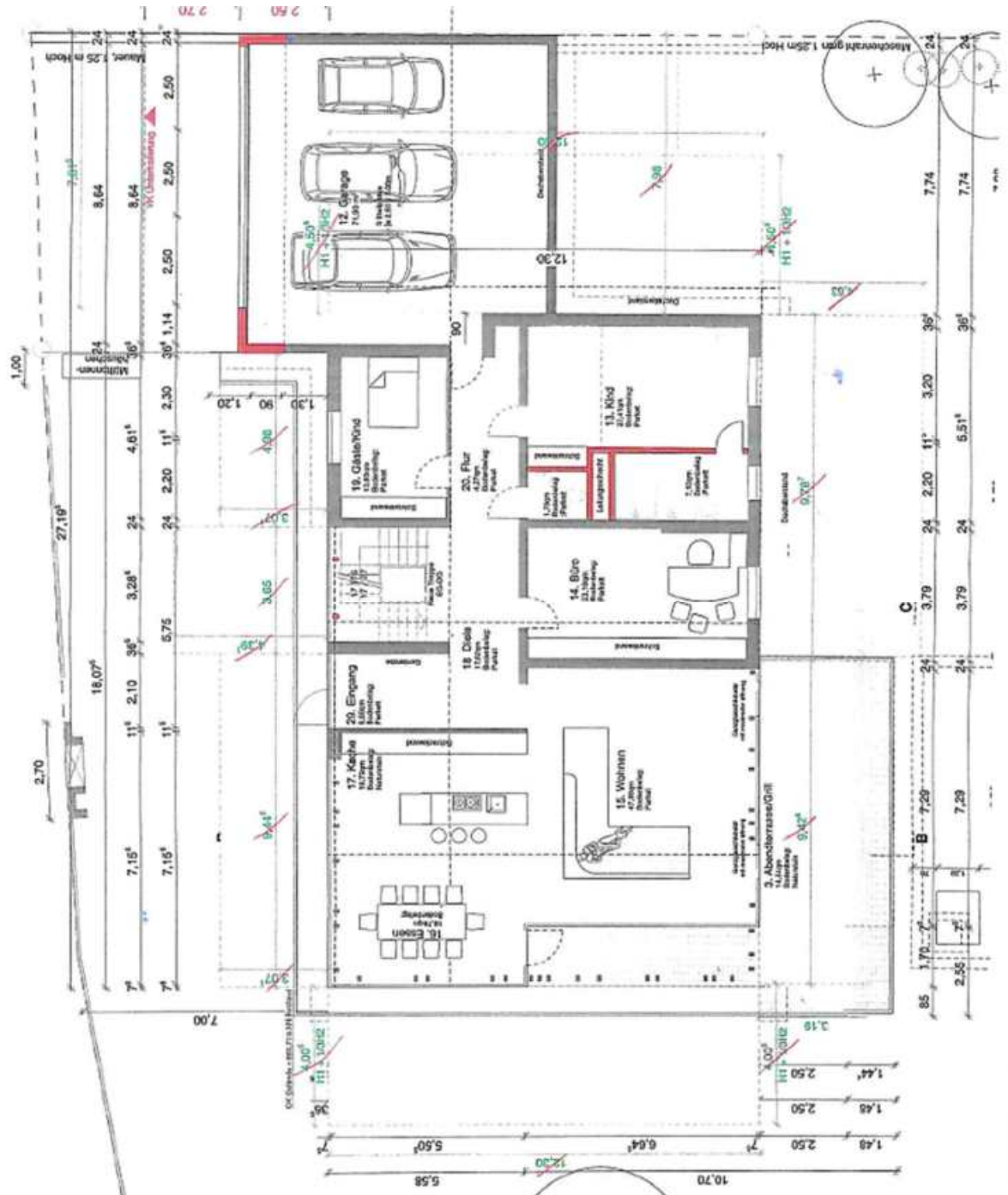


Ansicht Ost

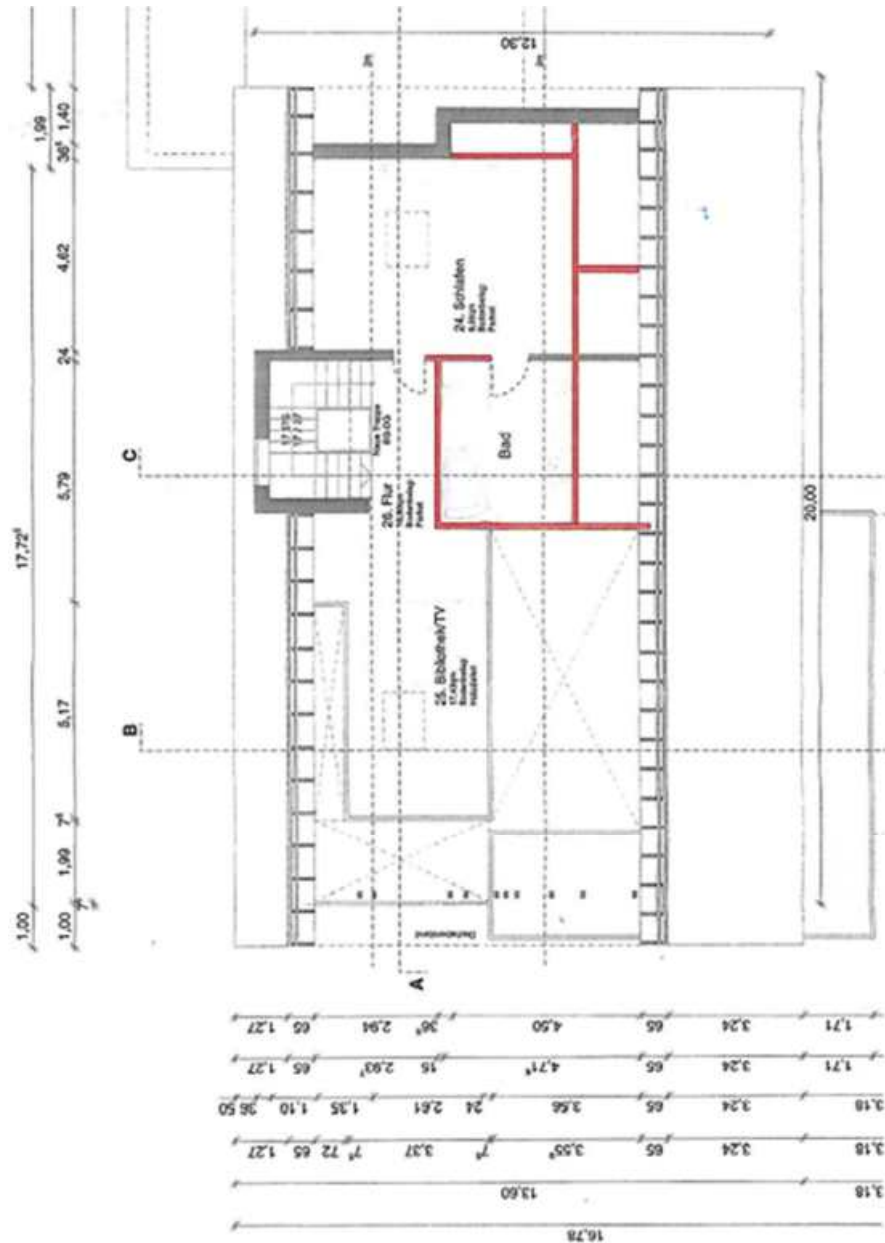


Ansicht Süd

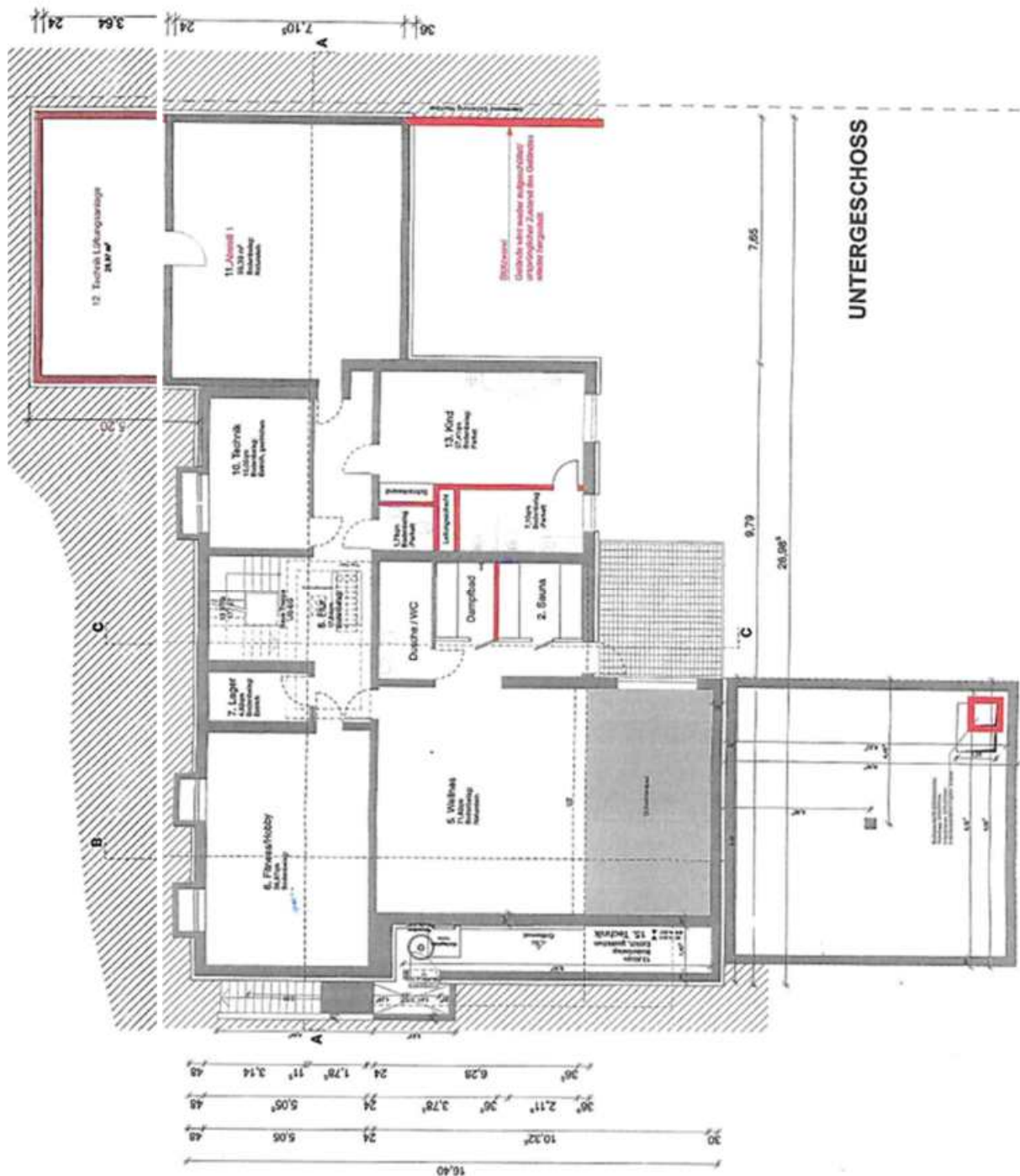
1.3 Tekturgenehmigung v. 06.07.2020



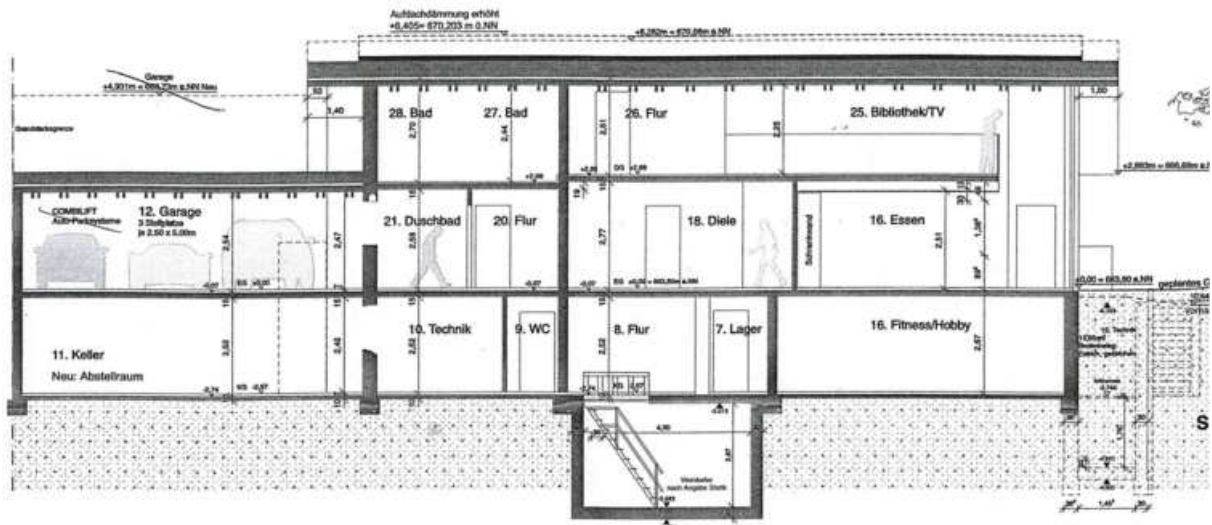
Grundriss Erdgeschoss



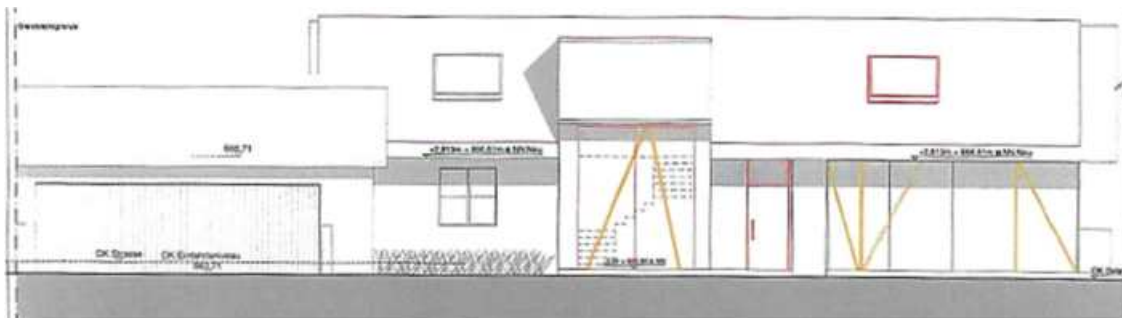
Grundriss Dachgeschoss



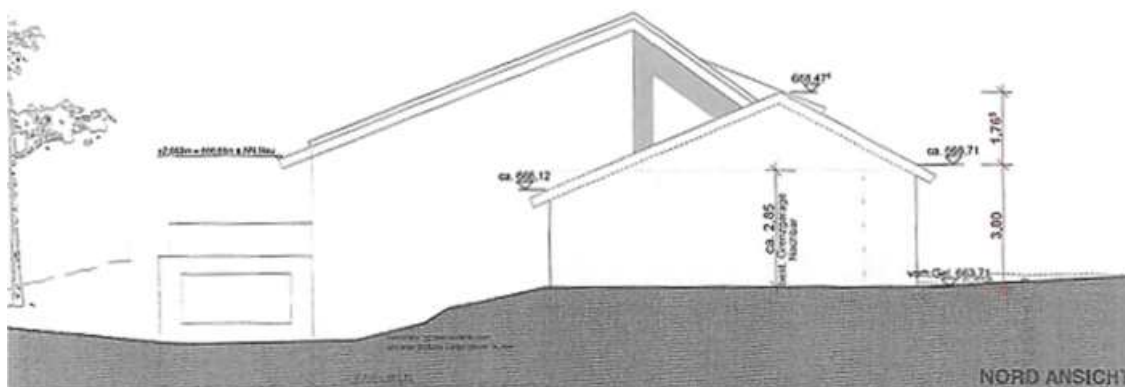
Grundriss Untergeschoss



Schnitt A - A



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

Anlage 2 / Technische Daten**Anlage 2.1 Gebäudedaten**

Die Berechnungsgrundlage stellt die unvollständige vermaßte Tekturplanung v. 06.07.2020 dar. Die darin enthaltenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Ggf. vom Grundriss abweichende Flächen- bzw. Maßangaben konnten vor Ort nicht abgeglichen werden. Tlw. wurden die Maße graphisch anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Ein Putzabzug wurde berücksichtigt.

Hinweis: Ob der zum WST gegebene Zustand den Vorgaben der Baugenehmigungsplanung entspricht ist nicht bekannt. Der unterirdische Technikbereich (Wassertank) wurde hier nicht berücksichtigt. Die Garage (EG) war zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags noch nicht errichtet. Für verbindliche Angaben ist ggf. ein Aufmaß des Gebäudebestandes erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom tatsächlichen Zustand nicht ausgeschlossen sind. Sonstige ggf. vorhandene Abweichungen sind durch Rundungsdifferenzen begründet. Die Berechnungen dienen ausschließlich der Verwendung dieses Gutachtens und sind für sonstige Verwendungen nicht geeignet.

Wohngebäude**Grundfläche (GR)**

EFH	Länge	Breite	Summe	Zwischen- summe	Faktor	Summe
EG	18,32 m	12,30 m	225,27 m ²			
	0,90 m	7,90 m	7,11 m ²			
abzgl.	1,70 m	6,72 m	-11,42 m ²	220,96 m ²	1	220,96 m²
Summe						220,96 m²
gerundet						221,00 m²

Brutto Grundfläche (BGF)

EFH	Länge	Breite	Summe	Zwischen- summe	Faktor	Summe
KG / Hangge- schoss	18,32 m	12,42 m	227,38 m ²			
	0,90 m	7,90 m	7,11 m ²			
	0,70 m	11,00 m	7,70 m ²			
	0,45 m	5,50 m	2,48 m ²			
	7,70 m	4,30 m	33,11 m ²	277,78 m ²		
2. KG	4,90 m	2,60 m	12,74 m ²	12,74 m ²		290,52 m²
EG	18,32 m	12,30 m	225,27 m ²			
	0,90 m	7,90 m	7,11 m ²			
abzgl.	1,70 m	6,72 m	-11,42 m ²	220,96 m ²		
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²		
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²		225,16 m²

DG	7,00 m	3,50 m	24,50 m		
	2,20 m	8,00 m	17,60 m		
	2,10 m	0,40 m	0,84 m		
	9,00 m	3,40 m	30,60 m		
	5,00 m	2,30 m	11,50 m		
	3,80 m	1,50 m	5,700 m	90,74 m ²	
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²	
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²	94,94 m²
Summe					610,62 m²
gerundet					611,00 m²

Bruttogeschossfläche (BGF)				Zwischen- summe	Faktor	Summe
	Länge	Breite	Summe			
EG	18,32 m	12,30 m	225,27 m ²			
	0,90 m	7,90 m	7,11 m ²			
abzgl.	1,70 m	6,72 m	-11,42 m ²	220,96 m ²	1	220,96 m²
DG	7,00 m	3,50 m	24,50 m			
	2,20 m	8,00 m	17,60 m			
	2,10 m	0,40 m	0,84 m			
	9,00 m	3,40 m	30,60 m			
	5,00 m	2,30 m	11,50 m			
	3,80 m	1,50 m	5,70 m	90,74 m		
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²		
	1,50 m	1,40 m	2,10 m ²	2,10 m ²		94,94 m²
Summe						315,90 m²
gerundet						316,00 m²

Garagengebäude

Brutto Grundfläche (BGF)

	Länge	Breite	Summe	Zwischen- summe	Faktor	Summe
KG (Bestand)	9,50 m	8,40 m	79,80 m ²			
	2,09 m	7,50 m	15,64 m ²	95,44 m ²		
KG gerundet				95,45 m ²	1	95,45 m ²
EG (Planung)	9,12 m	6,95 m	63,38 m ²			
	7,98 m	2,05 m	16,36 m ²	79,74 m ²		
EG (Planung) gerundet				79,75 m ²	1	79,75 m ²
Summe BGF KG/EG						175,20 m ²
gerundet						175,20 m ²

Brutto Grundfläche (BGF) Bestand

	Länge	Breite	Summe	Zwischen- summe	Faktor	Summe
Wohngebäude				611,00 m ²	1	611,00 m ²
Anbau Garage KG				95,45 m ²	1	95,45 m ²
Summe BGF Bestand						706,45 m ²
gerundet						710,00 m ²

Anlage 2.2 Grundstücksdaten

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Grundstück Fl.Nr. 145/8

	1.806,00
Grundstücksgröße	m ²
Geschossfläche	316,00 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,17

Grundflächenzahl (GRZ)

Grundstück Fl.Nr. 145/8

	1.806,00
Grundstücksgröße	m ²
Grundfläche	221,00 m ²
wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	0,12

Anlage 2.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Berechnungsgrundlage stellt die unvollständige vermaßte Tekturplanung v. 06.07.2020 dar. Die darin enthaltenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Ggf. vom Grundriss abweichende Flächen- bzw. Maßangaben konnten vor Ort nicht abgeglichen werden. Tlw. wurden die Maße graphisch anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Ein Putzabzug wurde berücksichtigt.

Hinweis: Aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung ist nicht bekannt, welcher Grundrisszuschnitt bzw. -Standard zum Wertermittlungstichtag bereits umgesetzt worden war. Die WF im KG/Hanggeschoss, welche als beheizbar betrachtet wurden und rd. 40 % der Gesamtwohnfläche entsprechen, wurde zu rd. 100 % berücksichtigt.

Die Garagenerweiterung im Untergeschoss erscheint zum WST zumindest im Rohbau bereits vollzogen. Sowohl der Technikbereiche im südwestlichen Bereich (Raum 15), als auch der unterirdische Technikbereich (Wassertank) wurden hier nicht berücksichtigt. Für verbindliche Angaben, ist eine Innenbesichtigung, sowie ggf. ein Aufmaß erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom tatsächlichen Zustand, auch in größerem Umfang, nicht ausgeschlossen sind. Sonstige ggf. vorhandene Abweichungen sind durch Rundungsdifferenzen begründet.

Die Berechnungen dienen ausschließlich der Verwendung dieses Gutachtens und sind für sonstige Verwendungen nicht geeignet.

Wohngebäude**Wohnfläche (WF)**

Erdgeschoss	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe	Gesamt
Wohnen			47,90 m ²	47,90 m ²	
Essen			19,78 m ²	19,78 m ²	
Küche			19,79 m ²	19,79 m ²	
Kind			27,41 m ²	27,41 m ²	
Gäste/Kind			13,83 m ²	13,83 m ²	
Büro			23,19 m ²	23,19 m ²	
Badezimmer			7,10 m ²	7,10 m ²	
Diele			17,62 m ²	24,72 m ²	
Flur			4,27 m ²	21,89 m ²	
Summe				205,61 m²	
Putzabzug 3 %				-6,17 m ²	
Summe WF EG					<u>199,44 m²</u>

Dachgeschoss	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe	Gesamt
Schlafen	4,70 m	6,50 m	30,55 m ²	30,55 m ²	
Bibliothek			17,43 m ²	17,43 m ²	
Badezimmer	3,90 m	3,10 m	12,09 m ²	12,09 m ²	
Flur			16,90 m ²	16,90 m ²	

Summe	76,97 m²
Putzabzug 3 %	-2,31
Summe WF DG	<u>74,66 m²</u>

KG / Hanggeschoss	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe	Gesamt
Kind			27,41 m ²	27,41 m ²	
Badezimmer			7,10 m ²	7,10 m ²	
WC			1,78 m ²	1,78 m ²	
Fitness / Hobby			36,97 m ²	36,97 m ²	
Wellness			71,82 m ²	71,82 m ²	
Wellnes Nebenbereich	3,50 m	6,30 m	22,05 m ²	22,05 m ²	
Flur			17,54 m ²	17,54 m ²	
Summe				184,67 m²	
Putzabzug 3 %				-5,54	
Summe WF KG/Hanggeschoss					<u>179,13 m²</u>

Wohnfläche gesamt	Gesamt
WF Erdgeschoss	199,44 m ²
WF Dachgeschoss	74,66 m ²
WF KG/Hanggeschoss	179,13 m ²
Summe WF gesamt	<u>453,23 m²</u>
gerundet	<u>453,30 m²</u>

Nutzungsfläche (NF)

KG / Hanggeschoss	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe	Gesamt
Lager			4,82 m ²	4,82 m ²	
Technik			10,05 m ²	10,05 m ²	
Summe				14,87 m²	
Putzabzug 3 %				-0,45 m ²	
Summe NF KG/Hanggeschoss					<u>14,42 m²</u>
gerundet					<u>14,50 m²</u>

2. KG	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe
Weinkeller	4,30 m	2,00 m	8,60 m ²	8,60 m ²
Summe				8,60 m²
Putzabzug 3 %				-0,26 m ²
Summe NF 2. KG				<u>8,34 m²</u>
gerundet				<u>8,40 m²</u>

Nutzfläche gesamt

NF KG/Hanggeschoss	14,50 m ²
NF 2. KG	8,40 m ²
Summe NF gesamt	<u>22,90 m²</u>
gerundet	<u>23,00 m²</u>

Wohn-/Nutzfläche gesamt

Wohnfläche (WF) EG, DG, KG	453,30 m ²
Nutzfläche (NF) KG, 2.KG	23,00 m ²
Summe W/NF gesamt	<u>476,30 m²</u>
gerundet	<u>476,30 m²</u>

Garagengebäude (Anbau)

Nutzungsfläche (NF)

	Länge	Breite	Zw.Summe	Summe	Gesamt
Kellergeschoss (KG)					
Abstell 1			59,39 m ²		
Technik			28,97 m ²	88,36 m²	
Erdgeschoss (EG) (Planung)					
Garage (Planung)			71,93 m ²	71,93 m²	
Summe				160,29 m²	
Putzabzug 3 %				-4,81 m ²	
Summe NF KG, EG					<u>155,48 m²</u>
gerundet					<u>155,50 m²</u>

Anlage 3 / Fotos



Ansicht Straßenseite



Ansicht aus Richtung Nordwesten



Nordostfassade



Südwestlicher Gebäudetrakt



Ansicht aus Richtung Westen / Wohn-/Essbereich mit Küche



Südwestfassade mit Vollverglasung



Zufahrt Grundstück Fl.Nr. 145/8



Ansicht aus Richtung Westen / Aufsicht Unterkellerung geplanter Garage



Ansicht aus Richtung Südosten



Nordöstlicher Gebäudetrakt



Grundstück Fl.Nr. 145/8 / Blick aus Richtung Südosten



Blick aus Richtung Süden mit südwestlicher Grundstücksgrenze von Grundstück Fl.Nr. 145/8 und südlich angrenzender Landwirtschaftsfläche



Grundstück Fl.Nr. 145/8 / Blick aus Richtung Südwesten



Erschließungsstraße mit Grundstück Fl.Nr. 145/8 / Blick in Richtung Nordosten