

Melanie Matschernus
Dr.-Ing., Architektin



Dr.-Ing. Melanie Matschernus · Freundorferstraße 31a · 85598 Baldham



Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

HypZert F, MRICS

Freundorferstraße 31a
D - 85598 Baldham

Telefon +49 (0) 8106 9971791
Fax +49 (0) 8106 9965272
E-Mail info@matschernus.de

Gutachten
über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

über die Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links
Gartenberg, Lenauweg 2, 4, 6 sowie Martin-Luther-Weg 1, 3, 5, 7
in 82538 Geretsried, Flurstück 221 der Gemarkung Geretsried

Zwangsversteigerung: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- betreibende Gläubigerin -

gegen

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Schuldner -
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Schuldnerin -

Aktenzeichen: 2 K 22/25

Wertermittlungstichtag: 09.10.2025

Erstellung des Gutachtens: 26.11.2025

Verkehrswert: 200.000 €

**Es wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Innenbe-
sichtigung der gegenständlichen Einheit nicht durchge-
führt werden konnte, da die Zugänglichkeit nicht ge-
währt wurde, so dass der ermittelte Verkehrswert ledig-
lich auf dem äußeren Anschein beruht.**

Veröffentlichungsvermerk

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung in dem gerichtlichen Verfahren mit dem Aktenzeichen: 2 K 22/25 erstellt. Auftraggeber, Verfahrensbeteiligte sowie der genaue Verfahrenskontext sind im Gutachten benannt.

Eine Veröffentlichung auf der Internetseite ‚ZVG-Portal‘ erfolgt ausschließlich mit Zustimmung des Auftraggebers und alleine durch den Auftraggeber und dient lediglich der Information über den Inhalt des Gutachtens im Zusammenhang mit dem genannten gerichtlichen Verfahren.

Das Gutachten ist nicht zur Verwendung außerhalb dieses Verfahrens bestimmt und nicht geeignet, als Entscheidungsgrundlage für wirtschaftliche, rechtliche oder finanzielle Dispositionen Dritter herangezogen zu werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten, die nicht Verfahrensbeteiligte des genannten gerichtlichen Verfahrens sind, wird – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen.

Das Gutachten ist stichtagsbezogen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag. Spätere Änderungen wurden nicht berücksichtigt. Eine Aktualisierung, Fortschreibung oder Anpassung an andere Verfahrenskonstellationen erfolgt nicht.

Jede auszugsweise Wiedergabe, Weitergabe oder sonstige Verwendung außerhalb des genannten gerichtlichen Verfahrens bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verfasserin.

Die Anlagen werden nur insoweit hier dargestellt, für die auch Veröffentlichungsrechte der Verfasserin vorliegen. Die Anlage 5: Objektfotos wird hier in Auszügen dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

Bewertung

1	Allgemeines	4
2	Standort	9
3	Grundstück	10
4	Bauliche Anlagen	18
5	Beurteilung	23
6	Wertermittlungsverfahren	24
7	Vergleichswertverfahren	25
8	Verkehrswert	34
9	Werteinfluss der dinglich gesicherten Rechte und Belastungen	35
10	Weitergehende Feststellungen	37

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Rechte, Lasten und Beschränkungen

Anlage 4: Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Anlage 5: Objektfotos

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsobjekt

Gegenstand der Wertermittlung ist die Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links des Hauses Martin-Luther-Weg 3 mit Flur und kleiner Abstellfläche, drei Zimmer, Bad / WC, Küche sowie einer Loggia in der Wohnanlage mit 56 Eigentumswohnungen des bebauten Grundstücks, Flurstück 221 der Gemarkung Geretsried, Gartenberg, Lenauweg 2, 4, 6 sowie Martin-Luther-Weg 1, 3, 5 und 7 in 82538 Geretsried.

Die gegenständliche Eigentumswohnung verfügt laut Aufteilungsplan über eine Wohnfläche von rund 61 m². Die Wohnung ist angabegemäß vermietet. Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung gehört ein Kellerabteil zur gegenständlichen Einheit, wobei die genaue Lage und die Bezeichnung nicht bekannt sind, zudem ist dieses Kellerabteil auskunftsgemäß nicht im Kaufvertrag aufgeführt. Weitergehende Informationen liegen zum Bewertungszeitpunkt hierzu nicht vor.

Hinweis:

Weder in der vorliegenden Teilungserklärung noch im Grundbuchauszug noch im Ausschnitt des Aufteilungsplanes ist erkenntlich in welchem Haus der Wohnanlage sich die gegenständliche Einheit befindet. Auch der Auftraggeber sowie die Gläubigerin konnten hierzu keine Auskunft geben.

Die Eigentümerin hat in den E-Mails vom 22.07.2025 sowie vom 17.09.2025 im Zusammenhang mit den Ladungsschreiben zum Ortstermin die Adresse Martin-Luther-Weg 3 benannt. Anhand des Ausschnittes aus dem Aufteilungsplan sowie der weiteren Planunterlagen konnte die gegenständliche Einheit dort verortet werden. Die Bewertung setzt als Prämisse voraus, dass die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 3 sich im Haus Martin-Luther-Weg 3 befindet. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

1.2 Auftrag, Auftragsinhalt und Zweck des Gutachtens

Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Wolfratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, vom 30.05.2025 ist der Verkehrswert des folgenden Beschlagnahmeobjekts (= Versteigerungsobjekt) zu schätzen:

eingetragen im Grundbuch (Blatt 14085), Amtsgericht Wolfratshausen von Geretsried 18,1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 an dem Grundstück Flurstück 221 Gemarkung Geretsried, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Gartenberg, Lenauweg 2, 4, 6, Gartenberg Martin-Luther-Weg 1, 3, 5, 7

Gemäß Definition des § 194 BauGB wird nachfolgend der Verkehrswert ermittelt.

Die Parteien wurden erstmalig mit Schreiben vom 27.06.2025 zum Ortsbesichtigungstermin am 28.07.2025 geladen. Mit E-Mail vom 22.07.2025 wurde von der Schuldnerin aufgrund Urlaubszeit um Verlegung des Ortstermins gebeten. Mit Schreiben vom 23.07.2025 wurden die Parteien abermals zum Ortsbesichtigungstermin am 19.09.2025 geladen. Mit E-Mail vom 17.09.2025 wurde von der Schuldnerin aufgrund Krankheit um erneute Verlegung des Ortstermins gebeten. Mit Schreiben vom 19.09.2025 wurden die Parteien letztmalig zum Ortsbesichtigungstermin am 09.10.2025 geladen. Die jeweiligen Ladungsschreiben erfolgten per Einschreiben.

1.3 Wertermittlungstichtag

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) nach den allgemeinen Wertverhältnissen und den baulichen und rechtlichen Merkmalen des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 (= Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag - Zeitpunkt für den zugrunde zu liegenden Grundstückszustand - fällt mit dem Wertermittlungstichtag zusammen.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte persönlich am 09.10.2025 von 17.00 Uhr bis 17.30 Uhr. Zum geladenen Ortstermin erschienen weder die Gläubigerin noch die beiden Schuldner. Trotz mehrmaligen Läutens wurde die Wohnung nicht geöffnet. Die gegenständliche Einheit konnte somit lediglich von außen besichtigt werden. Die Allgemeinflächen, wie Treppenhaus sowie Teile des Untergeschosses, wurden von innen besichtigt.

Die Parteien wurden in den Ladungsschreiben jeweils daraufhin gewiesen, dass gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Wolfratshausen im Falle einer nicht gewährten Innenbesichtigung, das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen ist. Die Bewertung wurde somit nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand der folgenden Unterlagen erstellt. Zudem wird ein angemessener Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt, da die Ausstattung sowie der bauliche Zustand der gegenständlichen Einheit nicht bekannt sind.

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte

- Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch, Blatt 14085) mit Ausdruck vom 09.05.2025, zuletzt geändert am 09.05.2025

Von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen und durchgeführte Recherchen

- eingeholte Unterlagen beim zuständigen Grundbuchamt:
 - o Teilungserklärung vom 09.05.1963
 - o Urkunde (Urk. Rolle Nr. 2131) vom 09.05.1963 (Beglaubigung Unterschrift)
 - o beglaubigte Abschrift Vollmacht vom 06.05.1963
 - o Urkunde (Urk. R. Nr. 2030) vom 09.05.1963 (Beglaubigung Unterschrift)
 - o Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.01.1963
 - o Auszug aus dem Aufteilungsplan mit der gegenständlichen Einheit Nr. 3 mit Datum der darunterliegenden Planunterlagen vom Dezember 1959
 - o Bewilligungsurkunde (URNr. 1160 / 1959) vom 10.04.1959
 - o beglaubigte Abschriften Vollmacht, jeweils vom 10.04.1959
 - o Anlage, beglaubigt vom 06.07.1959

- eingeholte Unterlagen beim Staatsarchiv München:
 - o Bauplanmappe – Urschrift vom 20.02.1960 mit folgenden Unterlagen.
 - Baugenehmigungsbescheid vom 19.05.1960
 - Auszug aus der Niederschrift des zuständigen Gemeinderates vom 19.02.1960
 - Baubeschreibung vom November 1959
 - Bauvollendungsanzeige vom 30.11.1962
 - handschriftlicher Vermerk vom 16.01.1963
 - Lageplan vom Juli 1959
 - Planunterlagen Block I (Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Ansichten und Schnitt) vom Oktober 1959
 - eingeholte Unterlagen bei der zuständigen Hausverwaltung:
 - o Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023, 2024, 2025
 - o Gesamt- und Einzelabrechnungen 2022, 2023, 2024
 - o Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2023, 2024, 2025
 - o Energieausweis für Wohngebäude vom 17.12.2016
 - o Stammbblatt Einheit 0003, ohne Datum
 - o Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 vom 30.04.2025 mit Anlage beglaubigte Unterschriften (UVZ-Nr. B 2038 / 2025) vom 23.09.2025 sowie Handelsregistrauszug der zuständigen Hausverwaltung
 - o weitergehende Informationen auf Fragebogen
 - o E-Mail vom 06.11.2025 mit folgenden Unterlagen:
 - Verwaltervertrag für die Zeit vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2028, ohne Datum und nicht unterzeichnet
 - Bericht „Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Lenauweg 2 - 6“ vom 17.02.2025
 - Bericht „Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Martin-Luther-Weg 1 - 7“ vom 12.04.2024
 - o E-Mail vom 17.11.2025 mit folgenden Unterlagen:
 - Bericht „Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Lenauweg 2 - 6“ vom 17.02.2025
 - Bericht „Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Martin-Luther-Weg 1 - 7“ vom 12.04.2024
 - o E-Mail vom 20.11.2025 mit weitergehenden Informationen
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
- Bodenrichtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
 - Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
 - Bayerisches Landesamt für Statistik
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat
 - Online-Auskunft des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16.11.2025
 - Online-Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt („Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG“) sowie BayernAtlas vom 16.11.2025

- Online-Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Lärmbelastungskataster) vom 14.11.2025
- Schreiben vom 02.09.2025 des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 31 (Altlastenauskunft)
- E-Mails der Stadtverwaltung Geretsried, FBL 30 - Bauverwaltung, Abteilung 3 – Bauen, vom 19.11.2025 und vom 24.11.2025 mit weitergehenden Informationen sowie den folgenden Unterlagen:
 - o Lageplan Sanierungsgebiet „Zentrum“ der Stadt Geretsried, ohne Datum
 - o Erläuterungen des Sanierungsgebietes vom 28.11.2023
 - o Sanierungssatzung „Zentrum“ vom 28.11.2023
 - o Spielplatzsatzung vom 01.10.2025
 - o Stellplatzsatzung vom 01.10.2025
- Recherchen über den Standort und die Situation am regionalen Immobilienmarkt
- Aufzeichnungen und Erfahrungswerte der Sachverständigen
- aktuelle Marktberichte verschiedener regional und überregional tätiger Maklerunternehmen (u.a. Schneider & Prell, IVD-Institut GmbH, ImmobilienScout24.de)

Alle Unterlagen liegen in Kopie oder in Dateiform vor. Es wird davon ausgegangen, dass die übergebenen Unterlagen und die erhaltenen Auskünfte dem Stand zum Wertermittlungsstichtag entsprechen sowie vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- DIN 277 / 2005

Fachliteratur

- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
- Kleiber Digital, Stand Februar 2023
- u.a.

1.6 Vorbemerkungen, Hinweise und Annahmen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der oben genannten Unterlagen und Recherchen, die, sofern möglich, auf Plausibilität überprüft wurden. Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten, die Baubeschreibungen vermitteln einen für die Belange der Wertermittlung hinreichend zusammenfassenden Überblick über Baubestand und Ausstattung. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Verunreinigungen, etc. wurden von der Verfasserin dieser Bewertung nicht durchgeführt. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse und die Freiheit von Bodenverunreinigungen unterstellt.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Kontaminationen sind nicht Teil des Gutachtauftrags. Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur dann erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Eine Untersuchung einzelner Bauteile auf Baumängel, Bauschäden, Rohrfraß, Schädlingsbefall oder die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien wird im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht vorgenommen. Es wird angenommen, dass Mängel, Schäden oder derartige Verunreinigungen nicht bestehen und die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen ohne Beeinträchtigung beziehungsweise Gefährdung von Nutzern gegeben ist. Die haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden im Rahmen der Bewertung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Bauliche sowie technische Defizite werden nur insofern berücksichtigt, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich oder anderweitig, z.B. sachverständigenseits dokumentiert waren.

Es wird auch davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten unter Einhaltung aller relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder eventuell bestehender privatrechtlicher Bestimmungen errichtet wurden und sämtliche, für die uneingeschränkte Nutzung und Nutzbarkeit erforderlichen Auflagen erfüllt sind.

Ein örtliches Flächenaufmaß oder Wohnflächenberechnungen wurden nicht beauftragt. Sämtliche eingeholte und in der Bewertung als Grundlage von Wertableitungen übernommene Flächendaten werden als richtig und zutreffend angenommen. Von der Auftragnehmerin werden die Flächenangaben lediglich - falls auf Grundlage der übergebenen Planunterlagen möglich - grob überschlägig auf Plausibilität überprüft. Eine örtliche Überprüfung von Flächenangaben erfolgte nicht.

Etwaige Angaben in dieser Wertermittlung in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Modernisierung oder Revitalisierung sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Für die Zwecke der Wertermittlung ist der finanzielle Aufwand in diesem Zusammenhang nur in dem Umfang anzusetzen, wie er in der heutigen Marktlage schätzungsweise in die Kaufpreisüberlegungen der Marktparteien (Käufer und Verkäufer) einfließt. Eventuelle Wertangaben werden daher ohne die für Kostenangaben erforderlichen fachtechnischen Untersuchungen angesetzt.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteileigenschaften besitzen, sowie bewegliche Güter sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

1.7 Einschränkungen

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den unter Punkt 1.2 angegebenen Zweck angefertigt.

Eine Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder Inhalte hieraus durch Dritte ist weder gänzlich, noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Genehmigung der Verfasserin gestattet. Die enthaltenen Karten

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

Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für die korrekte Ausführung ihrer beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung.

2 Standort

2.1 Standort (Makrolage)

Die Stadt Geretsried im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt rund 12 km nordwestlich von der Kreisstadt Bad Tölz, ca. 7,5 km südöstlich von Wolfratshausen und etwa 32 km südwestlich von München entfernt (Angaben jeweils Luftlinie). Das Stadtgebiet besteht aus den Gemeindeteilen Buchberg, Einöd, Gartenberg, Gelting, Geretsried, Schwaigwall sowie Ziegelei und die kleineren Ansiedlungen Stein, Breitenbach, Breitenmoos und Inselhof. Die Einwohnerzahl der Stadt Geretsried wurde zuletzt zum Wertermittlungstichtag mit 25.801 Personen veröffentlicht (Stand 30.06.2025).

Geretsried gilt als die jüngste sowie zugleich die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und bildet das wirtschaftliche und industrielle Zentrum des Landkreises. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Stadt mit einer Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Daneben verfügt die Stadt über ein Heimatmuseum mit Stadtarchiv, eine Musikschule, eine Volkshochschule, das Isarau-Stadion, ein Eisstadion, ein Hallenbad sowie über eine Vielzahl von Sporthallen. Diverse Kinderkrippen und Kindergärten, Kinderspielplätze, Jugendhäuser, Grund-, Mittel-, und Realschulen, ein Gymnasium, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum sowie die Freie Waldorfschule Isartal runden das Angebot ab.

(Quellen: <https://www.luftlinie.org/>, <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/82553461451>, <https://www.geretsried.de>)

2.2 Lage und Umgebung (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Gartenberg im Zentrum von Geretsried gelegen. Das Rathaus ist etwa 150 m fußläufig weiter westlich gelegen. Das Reihengrundstück mit der Wohnanlage in der sich die gegenständliche Einheit befindet, wird im Nordwesten und Südosten von bebauten Nachbargrundstücken, im Südwesten vom Martin-Luther-Weg und im Nordosten vom Lenauweg begrenzt. Der Martin-Luther-Weg ist als Einbahnstraße mit einseitigem Bürgersteig ausgeführt. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls einseitig entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Mischnutzung, bestehend aus Einfamilien- sowie mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, dem Stadtzentrum von Geretsried mit Rathaus und umfangreichen Einkaufsflächen sowie den Baulichkeiten der evangelischen Petruskirche. Die einzelnen Baukörper sind in offener bzw. geschlossener Bauweise errichtet. Der umliegende Baubestand wirkt in Teilen geordnet und gepflegt sowie teilweise intensiv durchgrünt. Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich unmittelbar im anschließenden Stadtzentrum von Geretsried. Der Naherholung dienen die Umgebungsbereiche sowie der ca. 10 km weiter westlich gelegene Starnberger See (Angabe in Luftlinie).

2.3 Verkehrsanbindung

Der Standort ist über den Individualverkehr mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden. Der Martin-Luther-Weg mündet als Einbahnstraße nordwestlich in den Karl-Leederer-Platz über welchen unmittelbar die Bundesstraße B11 erschlossen wird. Diese wiederum führt im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten nach Wolfratshausen und mündet Richtung Süden auf die Bundesstraße B472 mit Anschluss u.a. nach Bad Tölz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen ‚Geretsried, Rathaus‘ (rund 150 m nordwestlich gelegen) sowie ‚Geretsried, Fasanenweg‘ (ca. 350 m östlich gelegen). Aufgrund einer fehlenden direkten Bahnanbindung wird die Stadt über diverse Buslinien versorgt, u.a. eine Expressbuslinie zwischen Starnberg und Bad Tölz über Wolfratshausen. Des Weiteren führen Buslinien zum Bahnhof Wolfratshausen mit Anbindung an die S-Bahnlinie S7. Es bestehen seit Jahren Planungen den Standort an das S-Bahnnetz München anzuschließen.

2.4 Beeinträchtigungen (Immissionen)

Gemäß Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt, UmweltAtlas, (Abfrage am 14.11.2025) ist die Wohnanlage, in der sich die gegenständliche Einheit befindet, nicht mehr im Lärmbereich der südwestlich vorbeiführenden Bundesstraße B11 gelegen.

Wertbeeinträchtigende (nicht lagetypische) Immissionen sind nach den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins nicht vorhanden. Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine weiteren Umstände ersichtlich, die die Nutzung des Grundstücks in der gegebenen bzw. in ähnlicher Weise beeinträchtigen könnten.

3 Grundstück

3.1 Grundbuchdaten / Katasterdaten

Anmerkungen zum Grundbuchvortrag

Lasten und Beschränkungen, die sich gegebenenfalls aus Abteilung II des Grundbuches ableiten bleiben auftragsgemäß im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Zur Information des zuständigen Gerichts wird auf dessen Anforderung der Wert etwaiger Belastungen aus Abteilung II nach dem Verkehrswert festgestellt.

Deckblatt

Amtsgericht:	Wolfratshausen
Grundbuch von:	Geretsried
Blatt:	14085

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1:

18,1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 221, Gartenberg, Lenauweg 2, 4, 6, Gartenberg, Martin-Luther-Weg 1, 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 5.427 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.05.1963 Bezug genommen.

Erste Abteilung (Eigentümer)

lfd. Nr. 1:

gelöscht

lfd. Nr. 2.1:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- zu 1/2 -

lfd. Nr. 2.2:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- zu 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs (Wohnungsgrundbuch) mit Ausdruck vom 09.05.2025, zuletzt geändert am 09.05.2025, sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 lastend am ganzen Flurstück 221:

Grunddienstbarkeit (Frischwasserversorgungsanlagenrecht mit Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 263/2; gemäß Bewilligung vom 05.06.1959; Gleichrang mit Abt. II/2, 3;

lfd. Nr. 2 lastend am ganzen Flurstück 221:

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsanlagenrecht mit Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 181/1; gemäß Bewilligung vom 05.06.1959; Gleichrang mit Abt. II/1, 3;

lfd. Nr. 3 lastend am ganzen Flurstück 221:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsanlagenrecht mit Nebenrechten und hierauf bezügliche Unterlassungsverpflichtung) für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; gemäß Bewilligung vom 05.06.1959; Gleichrang mit Abt. II/1, 2;

lfd. Nr. 4:
gelöscht

lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 22/25);

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt. Hier eingetragene Rechte beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert eines Grundstücks.

3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Überbau / Zufahrt

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 26.08.2025, erfolgt durch den Garagenbaukörper auf dem Nachbarflurstück 221/14 ein Überbau auf das Flurstück 221 auf dem sich die Wohnanlage mit der gegenständlichen Eigentumswohnung befindet. Zudem werden diese Garagen des Flurstücks 221/14 über das Flurstück 221, auf dem sich die Wohnanlage mit der gegenständlichen Eigentumswohnung befindet, erschlossen (siehe hierzu auch Anlage 3: Rechte, Lasten und Beschränkungen).

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Sonstige dinglich gesicherte oder nicht eingetragene Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht angegeben. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass derartige Rechte, Lasten oder Beschränkungen nicht bestehen. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

3.3 Teilungserklärung

Mit Teilungserklärung vom 09.05.1963 wurde die wohnwirtschaftliche Anlage mit sieben Wohnhäusern, in welchem sich in einem die gegenständliche Einheit befindet, nach § 8 WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) begründet. Die gegenständliche Sondereigentumseinheit ist demnach wie folgt beschrieben:

Wohnung

„Miteigentumsanteil von 18,1/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Oberg. links gelegenen, im beiliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten und mit roter Farbe angelegten Wohnung“

Gemeinschaftseigentum

Gemäß § 1 der Teilungserklärung gehören zum Gemeinschaftseigentum „die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

Sonstiges

Nach § 2 Absatz 1 der Teilungserklärung ist der Wohnungseigentümer zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung „nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt werden kann, berechtigt. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine ungebührliche Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.“

„Der Wohnungseigentümer kann mit Zustimmung des Verwalters die Eigentumswohnung ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn berechtigter Besorgnis besteht, ob der Mieter sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.“

Diese Bestimmungen in § 2 sind nach § 13 der Teilungserklärung lediglich schuldrechtlich vereinbart und haben keine dingliche Wirkung. Zudem wurde in Ergänzung zu § 2 in § 14 der Teilungserklärung erläutert, dass diese Zustimmungen nicht erforderlich sind für den Konkursverwalter sowie „für alle im Grundbuch eingetragenen Hypotheken- und Grundschuldgläubiger, wenn sie ein Wohnungseigentum erworben haben.“

Nach § 3 Absatz 1 der Teilungserklärung ist bei Übertragung des Wohnungseigentums die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter und „durch die xxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxx oder die übrigen Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihr erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.“ Die Zustimmung kann jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden, „a) wenn Tatsachen vorliegen, die begründete Zweifel zulassen, ob der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen oder sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird, b) wenn in der Person des Erwerbers die Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums berechtigen.“

Gemäß § 6 der Teilungserklärung bedürfen bauliche „Änderungen am Sondereigentum sowie die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen und Antennen“ „der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen und Anlagen, die beim Bezug der Wohnung vorhanden waren.“

Insgesamt sind der Teilungserklärung keine weiteren für den Objekttyp ungewöhnlichen bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Regelungen zu entnehmen.

Mit Bescheinigung vom 28.01.1963 wurde die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen bestätigt.

3.4 Baulasten, nachbarschaftsrechtliche Bindungen, öffentlich-rechtliche Lasten

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt. Etwaige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sowie nachbarschaftsrechtliche Bindungen liegen zur Bewertung nicht vor.

3.5 Grundstückszuschnitt und Topographie

Bei dem nach Grundbuchangaben insgesamt 5.427 m² großen Grundstück, auf dem sich die Wohnanlage mit der gegenständlichen Einheit befindet, handelt es sich um ein etwa L-förmig geschnittenes Areal mit Versprung entlang des Martin-Luther-Weges. Die Straßenfrontlänge beträgt am Martin-Luther-Weg rund 72 m und entlang des Lenauweges etwa 94 m. Die Grundstücksoberfläche ist im Wesentlichen eben und liegt auf dem Geländeniveau der angrenzenden Straßen sowie der Nachbargrundstücke.

3.6 Baugrundbeschaffenheit

Nach dem Internetportal 'Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG' des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie BayernAtlas (Abfrage am 16.11.2025) ist der gegenständliche Standort nicht als Hochwassergefahrenfläche und auch nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet verzeichnet.

Der Baugrund ist offensichtlich hinreichend tragfähig. Baugrunduntersuchungsberichte lagen zur Bewertung nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Für diese Bewertung werden geeignete, störungsfreie Bodenverhältnisse angenommen.

3.7 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Altlasten

Gemäß Schreiben vom 02.09.2025 des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 31, wird das Grundstück Flurstück 221 der Gemarkung Geretsried (Lenauweg 2, 4 und 6; Martin-Luther-Weg 1, 3, 5 und 7) weder als Altlast noch als altlastverdächtige Fläche im Kataster geführt. Angabegemäß sind zudem keine Hinweise aus der Vornutzung bekannt, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen würden.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen waren auch zudem vor Ort nicht erkennbar, rein vorsorglich wird Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

Kampfmittelbelastung

Das Grundstück, auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet, ist im Stadtbereich von Geretsried gelegen. Geretsried war im Zweiten Weltkrieg Rüstungsstandort und wurde in großem Umfang zerstört.

Nach dem Schreiben vom 02.09.2025 des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen, SG 31, wird mitgeteilt, „dass auf dem Grundstück ein Bombentrichter dokumentiert ist. Das Grundstück liegt jedoch außerhalb einer Untersuchungsfläche der ‚Staatlichen Erkundung und Gefahrerforschung der Rüstungsaltslasten in Geretsried‘“.

Weitergehende Informationen liegen diesbezüglich zur Bewertung nicht vor. Die Bewertung setzt als Prämisse voraus, dass möglicherweise damals vorhandene Kampfmittelbelastungen im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage fachgerecht entsorgt worden sind und dass das Areal, auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet, frei von Kampfmittelbelastungen ist. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

3.8 Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die umliegenden Straßen sowie die das Grundstück erschließende Martin-Luther-Weg und Lenauweg sind ortsüblich ausgebaut und asphaltiert. Die ortsüblichen Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz sind vorhanden.

Gemäß telefonischer Auskunft am 24.11.2025 der Stadtverwaltung Geretsried, Bauverwaltung, sind keine Erschließungsbeiträge mehr offen. Für die Bewertung wird von einem erschließungsbeitrags-, ausbaubeitrags- und nachfolgelastfreien Zustand des Areals, auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet, ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

3.9 Bau- und Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß den Angaben im Online-Kartendienst der Stadt Geretsried, digitalisierter rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1995 (Abfrage am 16.11.2025), ist der vorliegende Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß den Angaben im Online-Kartendienst der Stadt Geretsried (Abfrage am 16.11.2025) gelten für das Gebiet mit der gegenständlichen Einheit gemäß des am 17.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 115 „Karl-Lederer-Platz“ die folgenden, wesentlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - maximal zulässige Grundfläche: 395 m² für Baukörper Martin-Luther-Weg 1, 3 sowie 1.435 m² für Baukörper Martin-Luther-Weg 5, 7 und Lenauweg 2, 4, 6
 - Vollgeschosse als Höchstgrenze: IV
 - maximale Wandhöhe: 14,00 m

Des Weiteren sind u.a. Baugrenzen, Baulinien, Firstrichtungen sowie Dachformen mit Dachneigungen der Gebäude und Gemeinschaftstiefgaragen festgelegt. Bezüglich der weiteren Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Angabegemäß verlieren mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 115 die Bebauungspläne Nrn. 115A und 115B ihre Gültigkeit.

Besonderes Städtebaurecht

Erhaltungssatzung

Gemäß E-Mail der Bauverwaltung Geretsried, Abteilung 3 - Bauen, vom 19.11.2025 ist das Grundstück mit der Wohnanlage, in dem sich die gegenständliche Einheit befindet, zum Stichtag nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gelegen.

Sanierungssatzung

Gemäß E-Mails der Bauverwaltung Geretsried, Abteilung 3 - Bauen, vom 19.11.2025 und vom 24.11.2025 befindet sich das Grundstück mit der Wohnanlage, in der die gegenständliche Einheit situiert ist, im Sanierungsgebiet „Zentrum“.

Mit Begründung und Beschluss vom 28.11.2023 wurde die vormalige Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Karl-Lederer-Platz“ vom 17.12.1998 aufgehoben. Mit Sanierungssatzung, rechtskräftig zum 28.11.2023, wurde das „Sanierungsgebiet Zentrum“ neu definiert. „Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.“ Zudem finden die „Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ keine Anwendung. Ziel der Sanierung ist unverändert die Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des Zentrums der Stadt Geretsried.

Veränderungssperre / Stadtumbaumaßnahmen / Gestaltungssatzung

Gemäß E-Mail der Bauverwaltung Geretsried, Abteilung 3 - Bauen, vom 19.11.2025 ist keine Veränderungssperre gegeben, noch sind keine Stadtumbaumaßnahmen beabsichtigt, es gilt auch keine Gestaltungssatzung. Jedoch liegt für das Gebiet eine Stellplatz- sowie eine Spielplatzsatzung vor.

3.10 Genehmigungssituation

Mit Bescheid vom 19.05.1960 wurde die Errichtung einer „Wohnanlage, Block Ia“ (= Wohnriegel Martin-Luther-Weg 1, 3) nach Maßgabe der eingereichten Baupläne vom Oktober 1959 genehmigt. Die Bauvollendung wurde mit Schreiben vom 30.11.1962 zum 01.06.1961 angezeigt.

Die Bewertung setzt als Prämisse voraus, dass die Baulichkeiten nach den zum Zeitpunkt des Baujahres gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Regelwerken und technischen Normen errichtet worden sind.

3.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie BayernAtlas (Abfrage am 16.11.2025) ist die Liegenschaft, in der sich die gegenständliche Einheit befindet, nicht in der Denkmalliste geführt.

3.12 Stellplatznachweis

Es wird hier davon ausgegangen, dass alle für die Errichtung und Nutzung der Wohnanlage, in der sich die gegenständliche Einheit befindet, erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen oder abgelöst wurden und keine Nachforderungen der Stadt hinsichtlich weiterer Ablösebeträge zu erwarten sind. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

3.13 Erweiterbarkeit

Die Wohnanlage schöpft nach dem nun dem Gebiet zugrunde liegenden Bebauungsplan das mittlerweile vorhandene Baurecht, vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung, nicht vollständig aus, so dass möglicherweise ein Potenzial für bauliche Verbesserungen bestünde. Die Eigentümergemeinschaft könnte diese Baurechtsreserve nutzen, um die zusätzlich geschaffenen Wohnungen zu veräußern und den Erlös, für beispielsweise Sanierungen des Gemeinschaftseigentums, verwenden, so dass die Attraktivität des Gesamtobjektes gesteigert wird.

Allerdings würde ein derartiges Bauvorhaben, wie Aufstockung, Dachgeschossausbau sowie Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage, vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung, neben potentiellen Streitigkeiten bei einer derartig großen Miteigentümergeinschaft von 56 Einheiten über mögliche Bauausführungen, u.a. hohe Finanzierungskosten, Baulärm und Einschränkungen hervorrufen. Zudem kann im Falle einer Aufstockung die Wohnqualität der bereits bestehenden Einheiten sinken. Aus sachverständiger Sicht scheinen sich die Vor- und Nachteile im gegebenen Fall aufzuheben, so dass zum Wertermittlungsstichtag hierfür kein spürbarer Werteeinfluss berücksichtigt wird.

3.14 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Bei dem Areal, auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet, handelt es sich um ein baureifes Grundstück im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“.

4 Bauliche Anlagen

4.1 Gebäudeart und -konzeption

Gemeinschaftseigentum

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Drei-Zimmereigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage, aufgeteilt auf sieben Wohnhäuser, welche gemäß Teilungserklärung insgesamt 56 Eigentumswohnungen beherbergen. Der vollständig unterkellerte Wohnriegel (Hausanschrift Martin-Luther-Weg 1 und 3), in dem sich die gegenständliche Einheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss (Hochparterre), zwei Obergeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Die vorhandene Fassade der Wohnanlage ist baujahrestypisch nach den damaligen Nutzungsanforderungen schlicht gestaltet. Die sieben Wohnhäuser sind als drei Wohnriegel auf dem Grundstück ausgeführt und jeweils von den erschließenden Straßen zurückversetzt in einem begrünten Umfeld und in offener Bauweise angeordnet. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den erschließenden Straßen bestehen teilweise Einfriedungen durch Heckenbepflanzung bzw. Maschendrahtzaun.

Die Erschließung des Hauses Martin-Luther-Weg 1 und 3, in welchem sich die gegenständliche Einheit befindet, erfolgt von Südwesten über den Martin-Luther-Weg und über ein an der Nordwestfassade mittig gelegenes Treppenhaus ohne Personenaufzug, welches über einen ebenerdig überdachten Hauseingangsbereich zu erreichen ist. Hier befindet sich eine Klingeltafel sowie eine in die Hauswand integrierte Briefkastenanlage.

Entlang der Nordost- sowie Südwestfassade ist jeweils ein außenliegender Kellerabgang situiert. Im nordwestlichen Grundstücksbereich sind Außenstellplätze mit Zufahrtsfläche angeordnet, welche von Südwesten über den Martin-Luther-Weg erschlossen werden.

Sondereigentum

Die gegenständliche Drei-Zimmereigentumswohnung, welche sich im 1. Obergeschoss links des Hauses Martin-Luther-Weg 3 befindet, verfügt nach dem Ausschnitt des Aufteilungsplanes über einen kleinen Flur mit Abstellbereich und Zugang zu Kinder-, Eltern- und Wohnzimmer sowie Bad mit WC. Über das Wohnzimmer werden die Küche sowie die Loggia erschlossen.

Die Zimmer werden nach dem vorliegenden Grundriss, bis auf das innenliegende Bad / WC, natürlich belichtet sowie belüftet und sind nach Nordwesten, Nordosten sowie Südosten, jeweils zum begrünten Gartenbereich ausgerichtet.

4.2 Baujahr, Fertigstellung

Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte die Bauvollendung zum Juni 1961.

4.3 Flächendaten

Nach dem Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan sowie der genehmigten Planunterlagen vom Oktober 1959 beläuft sich die Wohnfläche auf rund 61 m² und stellt sich wie folgt dar:

Flur:	3,75 m ²
Abstellbereich:	2,46 m ²
Bad / WC:	3,78 m ²
Kind:	8,76 m ²
Eltern:	14,35 m ²
Wohnzimmer:	20,37 m ²
Küche:	<u>5,98 m²</u>
Wohnfläche innenliegend:	59,45 m ²
zzgl. Loggia zu ½ angerechnet:	<u>1,91 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	61,36 m ²

Wohnfläche gesamt rund: 61 m²

In den übermittelten Gesamt- und Einzelabrechnungen 2022, 2023, 2024 wird eine Wohnfläche von 61,46 m² angegeben. Woher die Differenz von 0,10 m² rührt, konnte nicht nachvollzogen werden. Aufgrund Geringfügigkeit von rund 0,2 % ist diese Abweichung im Rundungsbereich und wirkt sich nicht wertmindernd aus.

Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt. Es wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass die in den Planunterlagen verzeichneten Flächenangaben nach marktüblichen Richtlinien (Wohnflächenverordnung) ermittelt wurden. Die Flächen wurden anhand der genehmigten Planunterlagen überschlägig digital plausibilisiert.

Am Ortstermin konnte die vorhandene Raumaufteilung nicht mit dem Grundrissplan aufgrund einer nicht gewährten Zugänglichkeit des Bewertungsobjektes verifiziert werden. Der Bewertung werden die oben dargestellten Flächen sowie die Grundrissituation gemäß Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan und den genehmigten Planunterlagen als richtig zugrunde gelegt. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

4.4 Stellplätze / Kellerabteil

Gemäß E-Mail der zuständigen Hausverwaltung vom 20.11.2025 gehören die Außenstellplätze auf dem Grundstücksareal mit der Wohnanlage, in der sich die gegenständliche Einheit befindet, zum Gemeinschaftseigentum, d.h. die Stellplätze können durch jeden Eigentümer / Mieter genutzt werden.

Des Weiteren gehört nach dieser E-Mail auch ein Kellerabteil zur gegenständlichen Eigentumswohnung, von welchem jedoch die genaue Lage, die Nummerierung, der Zustand sowie die Ausstattung nicht bekannt sind und welches auch angabegemäß nicht im Kaufvertrag aufgeführt ist und im vorliegenden Grundbuchauszug auch nicht angegeben ist. Weitergehende Informationen liegen hierzu nicht vor.

Erfahrungsgemäß werden Kellerabteile in derartigen Anlagen meist zugehörig zu der jeweiligen Eigentumswohnung mitvergeben und verkauft. Möglicherweise handelt es sich hierbei ebenfalls um Gemeinschaftseigentum. Ein möglicher Wertvorteil durch die

Mitbenutzung der Außenstellplätze sowie durch ein Kellerabteil bewegt sich bei dem Anteil der Miteigentümer im Rundungsbereich, so dass aus sachverständiger Sicht hierfür kein zusätzlicher Wertansatz erfolgt.

4.5 Baubeschreibung

Die nachstehende Beschreibung der Baulichkeiten basiert auf eigenen Feststellungen während des Ortstermins, den Angaben im Energieausweis für Wohngebäude vom 17.12.2016, der Baubeschreibung vom November 1959 sowie dem Bericht ‚Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Martin-Luther-Weg 1 - 7‘ vom 12.04.2024.

**Es wird daraufhin gewiesen, dass die gegenständliche Einheit nicht von innen be-
sichtigt werden konnte, so dass die Ausstattung lediglich anhand dieser genann-
ten Unterlagen wiedergegeben wird und möglicherweise nicht den Ist-Zustand
zum Wertermittlungsstichtag widerspiegelt.**

Rohbau

Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	Stampfbeton
Außenwände:	Durisol
Innenwände:	Durisol bzw. Hochlochziegel
Treppen:	Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken B 225
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach (Holz)
Dachdeckung:	Flachdachpfannen

Ausbau

Fassaden:	verputzt und gestrichen
Böden:	Keller: Betonboden mit Zementestrich; Speicher: begehbare Estrich mit Wärmeisolierung; schwimmender Estrich mit Lino- leum belegt mit Holzsockelleisten bzw. Marley-Platten
Wände:	verputzt und gestrichen; Installationswände und Bäder gla- sierte Steinzeugfliesen
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Hauseingangstüre als Metallrahmentüre mit Glaseinsatz; Türe im Bereich der Kelleraußentreppe als Hartholztür mit Glaseinsatz; Wohnungseingangstüre in weiß furniert in Stahl- zargen mit Spion und Briefkastenschlitz
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster in weiß nicht mehr dem Bau- jahr entsprechend mit Rollläden aus dem Baujahr
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Eisengeländer und Fenster in Glasbausteinfelder
Loggia:	Kragplatte aus Stahlbeton; Geländer einseitig mit Brüstungs- scheibe verputzt und gestrichen mit kleinem Holzaufsatz und seitlichen Holzelementen sowie umlaufende Erhöhung der Absturzsicherung durch Stahlrohr; Markise
Sonstiges:	Briefkastenanlage und Klingelanlage (außenliegend) im Be- reich des überdachten Hauszugangs; Mieterkeller im Unter- geschoss; Waschküche; Fahrradkeller

Haustechnik

Heizung:	Heizöl EL, Strom gemäß Energieausweis vom 17.12.2016; dezentrale Warmwasserversorgung sowie unterschiedliche Beheizungssysteme
Sanitärausstattung:	gemäß Baubeschreibung vom November 1959: Einbaubadewanne stahlemailliert; Porzellanwaschbecken; Kohlebadofen stahlemailliert mit Schlauchbrause; Druckspülerklosett mit Kunststoffsitz
Elektroinstallation:	teilweise veraltet, teilweise auf Putz
Beleuchtung:	noch nutzungsübliche Ausstattung in den Allgemeinbereichen
Aufzugsanlagen:	kein Personenaufzug

Bauliche Außenanlagen

Befestigungen:	Zuwegungen, Zufahrt und Außenstellplätze mit Betonpflastersteinen
Bepflanzungen:	Einfassung mit Rasenbordsteinen; lebender bzw. Maschen- drahtzaun; Rasen mit Ziersträuchern, Bäumen und Blumen- ratten
Sonstiges:	Kelleraußentreppen mit Fahrradspur jeweils an der Nordost- sowie Südwestfassade betoniert mit Handlauf und Absturzsi- cherung; Gebäudeaußenbeleuchtung; übliche Hausan- schlüsse

4.6 Energieausweis

Gemäß Energieausweis für Wohngebäude (Basis: Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs) vom 17.12.2016 betrug der Endenergiebedarf 202 kWh/(m²a). Der Pri- märenergiebedarf belief sich auf 248 kWh/(m²a). Das Baujahr des Wärmeerzeugers wird mit 1994 angegeben. Als Modernisierungsmaßnahmen wurde die Dämmung der Außen- wände mit Wärmedämmverbundsystem, der Einbau neuer EnEV-konformer Fenster mit Anpassung der Rollläden, der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit einem zentra- len Brennwertkessel sowie zentraler Brauchwarmwassererzeugung und der Einbau ei- ner EnEV-konformen Hauseingangstüre empfohlen.

4.7 Bauzustand

Es handelt sich nicht um ein neues Gebäude, in welchem die gegenständliche Einheit situiert ist. Es ist die Regel, dass sich bei derartigen Anwesen Bauteile und Ausstattungs- gegenstände meist nicht mehr in völlig einwandfreiem und neuwertigem Zustand befin- den. Diesen Gegebenheiten wird durch die Vergleichswerte in Bezug auf die Baujahres- klasse im Vergleichsverfahren ausreichend Rechnung getragen. Nur jenen Bau- mängeln / -schäden, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und erforderliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit ver- säumt bzw. unterlassen wurden, sind gesondert zu bewerten. Dabei ist ein begutachteter Abschlag nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung. Zum einen handelt es sich gegebenenfalls um eine Kostenschätzung, zum anderen kommt es entscheidend darauf an, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt (vgl. auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.04.2025 sollen die Parkplatzmarkierungen neu eingefärbt werden, die Zufahrtsschilder im Parkhof erneuert werden und Anwohnerausweise für das Parken erstellt werden (ein Ausweis je Wohnung). Zudem erfolgen weiterführende Bauteiluntersuchungen im Zuge der geplanten Fassadensanierung. Gemäß Bericht „Aufnahme Istzustand Maßnahmenempfehlungen Martin-Luther-Weg 1 - 7“ vom 12.04.2024 ist die Sanierung der Loggien, der Eingangsbereiche, der Sockelbereiche, der Kelleraußentreppen sowie eine teilweise Erneuerung der Schalung der Dachuntersicht geplant. Die Fachexperten dieses Berichts beziehen sich zudem auf eine Aussage des zuständigen Zimmerers, demnach soll die vorhandene Dachdeckung in den nächsten Jahren undicht werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung machten die allgemeinen baulichen Anlagen (Baukörper Martin-Luther-Weg 1, 3) einen in Bezug auf das Gebäudealter unterdurchschnittlich gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Es waren massive Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsmängel insbesondere im Bereich der Fassade und des Treppenhauses erkennbar. Dies bestätigt auch der oben genannte Bericht der zudem Moos-, Flechten- und Algenbildung an der Fassade, der Loggien sowie der Kellerabgänge festgestellt hat. Des Weiteren wurde darin auf eine Überprüfung der Sicherheitsanforderungen bezüglich der Absturzsicherung im Bereich der Loggien hingewiesen. Zudem sind die Baulichkeiten sehr hellhörig.

Die gegenständliche Eigentumswohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden. Wie sich der bauliche Zustand sowie die Ausstattung verhält ist zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

Gebäudeschadstoffe / Hausschwamm

Der oben genannte Bericht erwähnt im Zusammenhang mit der Fassadensanierung den Rückbau einer Asbestfassade. Augenscheinlich ist die Südwestfassade des Wohnriegels Martin-Luther-Weg 5, 7 noch mit Eternitschindeln verkleidet, welche bei dem Wohnriegel, in dem sich die gegenständliche Einheit befindet, nicht angebracht sind. Die Verwendung von Asbest in unterschiedlichen Ausführungen erfolgte bis Ende der 1980er Jahre. Angaben zur Umweltverträglichkeit der im Gebäude Martin-Luther-Weg 1, 3 verbauten Materialien und zu etwaigen Gebäudeschadstoffen lagen zur Bewertung nicht vor und waren bei Ortsbesichtigung nicht offensichtlich.

Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Gebäudeschadstoffe vorhanden sind. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

Ein Hausschwamm konnte in den besichtigten Bereichen nicht festgestellt werden. Weitergehende Informationen liegen zum Bewertungszeitpunkt hierzu nicht vor. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben, sind dieses Wertgutachten und die Wertermittlungsansätze zu überprüfen, gegebenenfalls ist eine Änderung des Verkehrswertes vorzunehmen.

Instandhaltungsrücklage / Hausgeld

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Hausverwaltung vom 16.10.2025 sowie Gesamt- und Einzelabrechnung vom 02.05.2025 beläuft sich die zuletzt zum Wertermittlungstichtag ermittelte Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für die

gegenständliche Einheit auf 15.020,80 € und für die gesamte Wohnanlage auf 829.877,77 €. Das Wohngeld der gegenständlichen Eigentumswohnung beträgt 276,00 € monatlich. Mit Stand zum 16.10.2025 bestehen noch Wohngeldforderungen in Höhe von 2.177,25 €.

Zusammenfassung

Nach den oben genannten Informationen stehen in der nächsten Zeit eine Fassadensanierung sowie auch in den nächsten Jahren die Renovierung / Sanierung des Daches an. Da erfahrungsgemäß derartige Sanierungsmaßnahmen sehr teuer werden und den zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Betrag der Instandhaltungsrücklage übersteigen können, ist es angezeigt nach freiem Ermessen einen pauschalen Abschlag von 5.000 € als Umlageanteil für die gegenständliche Einheit im Gutachten anzusetzen, die anstehenden Maßnahmen zu würdigen.

Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um eine pauschale Kostenschätzung, die ein potentieller Käufer bei der Kaufpreisfindung in etwa berücksichtigen würde. Diese Kosten werden unter dem Punkt 7.6 ‚Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Besonderheiten‘ in Ansatz gebracht.

5 Beurteilung

5.1 Lage

Die Stadt Geretsried hat noch keine Wohnlagenkarte sowie Mietspiegel veröffentlicht. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um eine zentral gute Wohnlage innerhalb von Geretsried.

5.2 Gemeinschaftseigentum

Der Wohnriegel, in dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, weist äußerlich ein baujahrestypisches, schlichtes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität sowie Bauweise sind nutzungsüblich und nach dem Eindruck vor Ort solide, jedoch in einem unterdurchschnittlichen und ungepflegten Zustand. Es bestehen zudem energetische sowie schalltechnische Mängel. Die Flächenkonzeption sowie die Ausstattung, gemessen an dem Anforderungsprofil für Wohnen, sind als durchschnittlich einzustufen.

5.3 Wohnungseigentum

Die gegenständliche Drei-Zimmereigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Loggia und einer Wohnfläche von rund 61 m² verfügt nach den Planunterlagen über eine klare Grundrissstruktur. Die Räume sind gut geschnitten, die Raumgrößen entsprechen durchschnittlichen Wohnanforderungen.

Positiv erscheint, dass alle Zimmer, bis auf Bad / WC, natürlich belichtet sowie be- und entlüftet werden und die Einheit über eine kleine Loggia verfügt. Als etwas nachteilig ist die Ausrichtung nach Nordwesten, Nordosten sowie Südosten. Positiv wiederum ist die Lage innerhalb der Wohnanlage, die sich abseits der erschließenden Straße befindet.

Aufgrund der Größe ist die gegenständliche Eigentumswohnung als noch familientauglich einzustufen. Wegen des fehlenden Personenaufzuges besteht zudem keine Barrierefreiheit. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu Ausstattung und baulichen Zustand der gegenständlichen Einheit getroffen werden.

Die vorhandenen Außenstellplätze reichen nicht für die gesamte Eigentümergemeinschaft aus. Entlang des Martin-Luther-Weges bestehen jedoch weitere Parkmöglichkeiten. Das angabegemäß zugehörige Kellerabteil kann ebenso nicht beurteilt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war.

5.4 Teilungserklärung

Insgesamt sind der Teilungserklärung keine für den Objekttyp ungewöhnlichen bzw. den Verkehrswert beeinflussenden Regelungen zu entnehmen.

6 Wertermittlungsverfahren

6.1 Allgemein

Wertermittlungsgrundlagen bilden im Wesentlichen die vorhandenen Unterlagen, der angetroffene Zustand, Erhebungen bei den zuständigen Stellen und Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) nach dem Sachwert-, dem Ertragswert- oder dem Vergleichswertverfahren. Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Immobilienmarkt zu berücksichtigen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

6.2 Anwendungsbereiche der Verfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) eignet sich vor allem zur Verkehrswertermittlung, wenn sich der Grundstücksmarkt bei der Preisfindung an Vergleichspreisen orientiert. Das ist dann der Fall, wenn Immobilien auf Grundlage einer einheitlichen Bezugseinheit (Wohnfläche, Grundstücksfläche) gehandelt werden. Insbesondere bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ist dies gegeben. Bei bebauten Grundstücken erfährt das Vergleichswertverfahren aufgrund der individuellen Ausführungen und der damit einhergehenden geringen Vergleichbarkeit der Objekte eine eher untergeordnete Bedeutung.

Marktteilnehmer, die aus einer Immobilieninvestition Erträge generieren möchten, interessieren sich vorrangig für die zukünftig erzielbaren Erträge sowie das bestehende Ertragspotential der Immobilie. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) spiegelt diese Überlegungen wider.

Marktteilnehmer, die eine Eigennutzung beabsichtigen, gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen meist von den Kosten für den Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und den Bau eines ähnlichen Gebäudes (Ersatzbeschaffungskosten) aus. Sie bestimmen dann unter Berücksichtigung des Erhaltungszustands und des Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Gedanken werden am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) nachvollzogen.

6.3 Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Verkehrswert von Wohnungseigentum wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt der insbesondere selbstgenutzten Eigentumswohnungen vornehmlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) vergleichbarer Wohnungen orientiert. Zudem liegt im Allgemeinen eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen (Lage, Baujahr, Größe, etc.) oder geeigneter Wohn- bzw. Nutzflächenwerte (Vergleichs- bzw. Gebäudefaktoren i.S. des § 20 ImmoWertV 2021) vor. Hierbei sind werterhöhende oder wertmindernde Merkmale zu beachten, welche sich z.B. aus der Größe der Eigentumswohnanlage, der Umgebung, etc. ergeben.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt deshalb im Vergleichswertverfahren. Hierfür wurden vom zuständigen Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl von Vergleichspreisen auf Antrag übermittelt. Zusätzlich wird zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren dieses durch indirekten Vergleich anhand von Marktdaten plausibilisiert.

7 Vergleichswertverfahren

7.1 Wirtschaftliches Umfeld zum Wertermittlungstichtag

Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie weist nach einem leichten Aufwärtstrend im zweiten Quartal 2025 die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes eine Stagnation im dritten Quartal auf. Dies rührt von positiven Impulsen durch die Binnenwirtschaft sowie durch rückläufige Exporte aufgrund der Handelsbehinderungen. Unverändert prägen die deutsche Wirtschaft auch weiterhin die geopolitischen Spannungen. Die Inflationsrate ist angabegemäß im Oktober 2025 hierbei leicht auf 2,3 % gesunken. Die Fachexperten gehen bis zum Jahresende 2025 von einer stabilen Entwicklung der Inflation von knapp über 2 % aus.

(Quelle: u.a. <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2025/20251113-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-november-2025.html>)

7.2 Wohnimmobilienmarkt

Im Bereich des Immobilienmarktes scheint nach Auswertungen verschiedener Marktteilnehmer die Talsohle im Jahr 2024 und im laufenden Jahr 2025 wieder durchschritten worden zu sein. Aufgrund der Normalisierung des Zinsumfeldes und die vorhandene Akzeptanz der sich geänderten Marktverhältnisse auf Verkäufer- sowie auch auf Käuferseite scheint eine gewisse Dynamik den Immobilienmarkt wieder zu prägen.

7.3 Direkter Preisvergleich anhand der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Eigentumswohnungen

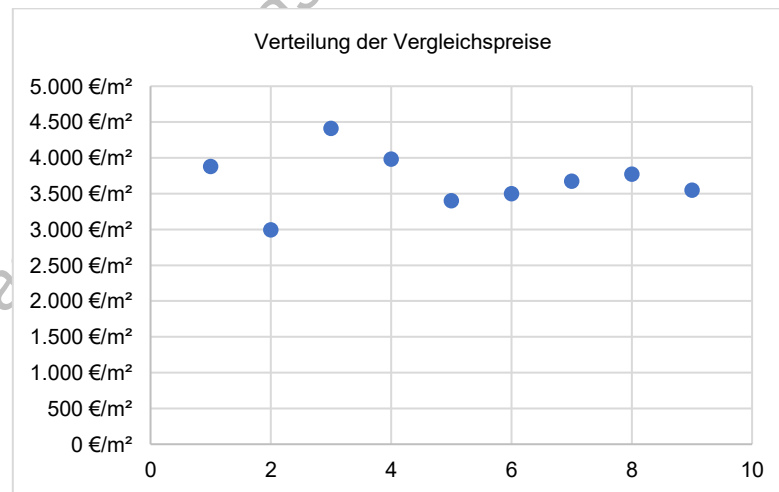
Für den Wertermittlungstichtag 09.10.2025 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen auf Antrag folgende Kaufpreise für Wohnungen in Geretsried aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt:

Nr.	Verk.-Datum	Wfl. m²	Baujahr	Etage	Vermietungsstand	Vertragspreis €	Preis €/m²
1	07/2025	67,00	1966	1	nicht vermietet	260.000	3.881
2	07/2025	62,42	1968	DG	nicht vermietet	187.000	2.996
3	07/2025	60,09	1961	EG	nicht vermietet	265.000	4.410
4	06/2025	69,40	1968	EG	nicht vermietet	276.500	3.984
5	05/2025	67,31	1965	3	vermietet	229.000	3.402
6	03/2025	60,00	1961	1	nicht vermietet	210.000	3.500
7	02/2025	63,00	1961	EG	nicht vermietet	231.500	3.675
8	03/2024	61,00	1961	1	vermietet	230.000	3.770
9	12/2023	62,00	1958	1	vermietet	220.000	3.548

Definitionen: EG – Erdgeschoss; DG – Dachgeschoss;

Die Adressen der Objekte können aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen im Gutachten nicht genannt werden, sind der Verfasserin jedoch bekannt.

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung weisen die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen demnach eine Spanne von 2.996 €/m² bis 4.410 €/m² Wohnfläche auf. Das arithmetische Mittel ergibt sich zu rund 3.685 €/m² Wohnfläche (= 33.166 €/m² / 9). Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:



7.4 Wertbeeinflussende Merkmale

Die Vergleichsobjekte weisen teilweise gegenüber der zu bewertenden Wohnung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede auf, die sich im Wesentlichen auf den Verkaufszeitpunkt, die Lage der Wohnung (Makrolage / Mikrolage, Stockwerk, Himmelsrichtung), das Baujahr, die Wohnungsgröße, die Beschaffenheit und die Vermietungssituation beziehen. Über entsprechende prozentuale Zu- und Abschläge werden diese Faktoren angepasst.

Makrolage

An dieser Stelle erfolgen Anpassungen für Unterschiede der großräumigen Lagequalität, die sich u.a. auch in der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes manifestieren. Im gegebenen Fall befinden sich die Vergleichspreise Nrn. 1, 2 und 5 in einer etwas niederwertigeren Bodenrichtwertzone und der Vergleichspreis Nr. 4 in einer etwas höherwertigeren Bodenrichtwertzone und werden aus sachverständiger Sicht somit angepasst.

Mikrolage

Die Vergleichsobjekte können des weiteren Abweichungen im Hinblick auf die Qualität der Mikrolage aufweisen (u.a. Verkehrsbelastung, infrastrukturelle Anbindung, Wohnlagenqualität). Nach dem Immobilienmarktbericht 2024 der Schneider & Prell Immobilien-treuhand AG befinden sich die Vergleichspreise Nrn. 1, 2 und 5 in einer guten Wohnlage von Geretsried, die übrigen Vergleichspreise werden, ähnlich wie das Bewertungsobjekt, einer sehr guten Wohnlage zugeordnet. Aus sachverständiger Sicht werden nach Berücksichtigung der einzelnen Aspekte die Vergleichspreise Nrn. 1, 2 und 5 angepasst.

Lage innerhalb der Wohnanlage

Die individuelle Lage der jeweiligen Wohnung ist für die Marktteilnehmer von entscheidender Bedeutung. Wohnungen in kleineren Wohnanlagen werden erfahrungsgemäß am Markt bevorzugt. Gleiches gilt für Wohnungen mit Lagen in oberen Etagen, die gewöhnlich beliebter als solche im Erdgeschoss sind, sofern diese über keine separaten Gartenanteile verfügen.

Auch nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Wohnungen werden im Vergleich zu nach Norden bzw. Osten ausgerichtete Einheiten bevorzugt. Zudem haben auch Lärmimmissionen deutlichen Einfluss auf die Wohnlagenqualität. Hierfür erfolgen Anpassungen bei den Vergleichspreisen Nrn. 1, 2, 4, 5 und 9.

Gebäudebaujahr / Wohnungsbaujahr

Die Baujahresklassen der Häuser, in denen sich die Vergleichsobjekte befinden, bewegen sich zwischen 1958 und 1968. Nach Auswertungen in dem zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichten Jahresbericht 2023 (Datenstand Dezember 2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen werden Bestandsobjekte in die Baujahresklassen vor 1949, 1950 bis 1979, 1980 bis 1999 sowie 2000-2018 eingeteilt. Die gegenständliche Einheit befindet sich in einer Wohnanlage, die in den Jahren 1960 / 1961 errichtet worden ist, so dass aus sachverständiger Sicht keine Anpassungen zu erfolgen haben.

Wohnungsgröße

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen hat noch keinen Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche ermittelt, unterscheidet hingegen in einigen Auswertungen zwischen Objekten mit Wohnflächen von 31 m² bis 50 m², von 51 m² bis 70 m², von 71 m² bis 90 m², von 91 m² bis 110 m², von 111 m² bis 130 m² und von mehr als 130 m².

Die Vergleichspreise mit Wohnungsgrößen zwischen 60 m² und rund 69 m² liegen, wie auch das Bewertungsobjekt mit rund 61 m² Wohnfläche, demnach in der gleichen Spanne.

Nach den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses verfügen die Vergleichswohnungen bis auf den Vergleichspreis Nr. 2 alle, ähnlich wie der Bewertungsgegenstand, über drei Zimmer. Bei dem Vergleichspreis Nr. 2 handelt es sich angabegemäß um eine Zwei-Zimmerwohnung. Erfahrungsgemäß sind Zwei-Zimmerwohnungen oftmals günstiger in der Anschaffung. Nachteilig erscheint wiederum, dass Zwei-Zimmerwohnungen wiederum nur begrenzt familientauglich sind. Drei-Zimmerwohnungen hingegen bieten durch den zusätzlichen Raum mehr Flexibilität für Familien, Home-Office oder für Gäste, so dass es aus sachverständiger Sicht angemessen erscheint den Vergleichspreis Nr. 2 anzupassen.

Beschaffenheit / Bauweise

Die Beschaffenheit / Bauweise umfasst u.a. Unterschiede im Bereich Energie, Denkmal, äußerliches Erscheinungsbild, Renovierungszustand, Gartenanteile sowie das Vorhandensein eines Personenaufzugs. Besonders hochwertige bzw. eher in einfacher Bauweise errichtete Gebäude spiegeln sich oftmals zumindest teilweise im Kaufpreis wider.

Nach den übermittelten Informationen des zuständigen Gutachterausschusses wird der Objektzustand des Vergleichs Nr. 2 mit gepflegt angegeben, Bad sowie Küche sind auskunftsgemäß nach den Angaben im Exposé renoviert. Das Vergleichsobjekt Nr. 4 ist angabegemäß renovierungsbedürftig zudem stehen Instandsetzungsarbeiten im Bereich des Daches, der Fassade bzw. Balkone an. Die Fenster wurden auskunftsgemäß im Jahr 2001 und der Wärmeerzeuger der Heizung im Jahr 2017 erneuert.

Bei dem Vergleich Nr. 5 ist angabegemäß das Bad renovierungsbedürftig. Des Weiteren stehen Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Dämmung der Fassade, Austausch / Erneuerung der Fenster sowie Erneuerung / Vergrößerung der Balkone) an. Der Käufer übernimmt angabegemäß die Sonderumlage für Sanierungsmaßnahmen. Auskunftsgemäß verfügt der Vergleichspreis Nr. 8 über Nachtspeicheröfen. Nach dem Exposé sind angabegemäß die Fußböden, das Bad und die Küche erneuert. Der Vergleichspreis Nr. 9 wiederum hat auskunftsgemäß keinen Balkon und verfügt über eine Gas-Etagenheizung. Zu den übrigen Vergleichspreisen wurden zu Zustand sowie Ausstattung keine Informationen übermittelt.

Keiner der Vergleichspreise befindet sich, wie auch der Bewertungsgegenstand, in einer Wohnanlage, die als Denkmal eingetragen ist. Weitergehende Angaben zu dem jeweiligen energetischen Zustand der Wohnanlagen in der sich die jeweiligen Einheiten befinden liegen nicht vor. Angabegemäß verfügt der Vergleich Nr. 9 im Gegensatz zum Bewertungsobjekt über keinen Balkon bzw. Loggia.

Der bauliche Zustand sowie die Ausstattung ist aufgrund einer nicht gewährten Innenbesichtigung der gegenständlichen Einheit nicht bekannt. Aus sachverständiger Sicht wird unter diesem Punkt lediglich gewürdigt, dass der Vergleich Nr. 9, abweichend zum Bewertungsgegenstand, über keinen Balkon verfügt und dies aus sachverständiger Sicht als wohnwertmindernd angesehen wird.

Vermietungssituation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen hat in dem zuletzt zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2023 noch keine Abhängigkeit von bezugsfreien sowie vermieteten Wohnungen ermittelt.

Als Orientierungswerte werden die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München im zuletzt zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Jahresbericht 2024 (Stand Juni 2025) herangezogen. Demnach werden vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich 5 % gehandelt. Die Abweichung hängt dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung ab.

Die Vergleichspreise Nrn. 5, 8 und 9 sind angabegemäß, wie das Bewertungsobjekt, zum Verkaufszeitpunkt vermietet, wobei die Vergleichseinheit Nr. 5 auf ein halbes Jahr ab dem Verkaufszeitpunkt noch befristet vermietet ist. Im gegebenen Fall werden somit die übrigen Vergleichspreise sowie auch der Vergleichspreis Nr. 5 aufgrund der Befristung aus sachverständiger Sicht angepasst.

Marktverhältnisse

Allgemeine Veränderungen der Marktverhältnisse zwischen dem Zeitpunkt der Kaufverträge der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag werden gewöhnlich mittels Indexreihen berücksichtigt.

Gemäß den Veröffentlichungen in den Preisspiegeln des IVD Instituts lassen sich im Zeitraum Frühjahr 2024 (Auswertungen des 1. Quartals 2024) bis Herbst 2025 (Auswertung des 3. Quartals 2025) für Eigentumswohnungen im Bestand, in Geretsried, mit einfachem Wohnwert lediglich geringe Preisveränderungen von rund - 1 % und mit mittlerem Wohnwert eine leichte Preiserhöhung von rund 4 % ableiten.

IVD Berichte	ETW Bestand mit einfachem Wohnwert	Preisentwicklung rd.
Frühjahr 2024	2.600 €/m ²	
Herbst 2024	2.530 €/m ²	
Frühjahr 2025	2.600 €/m ²	
Herbst 2025	2.570 €/m ²	- 1 %

IVD Berichte	ETW Bestand mit mittlerem Wohnwert	Preisentwicklung rd.
Frühjahr 2024	3.300 €/m ²	
Herbst 2024	3.230 €/m ²	
Frühjahr 2025	3.400 €/m ²	
Herbst 2025	3.440 €/m ²	+ 4 %

Die durch das Internetportal Immobilienscout24.de veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen, ohne Unterscheidung zwischen Neubau und Bestand sowie Lage im gegenständlichen Teilmarkt Geretsried, geben ebenfalls marginale Preisveränderungen von rund - 2 % wieder.

Immobilienscout24.de	ETW durchschnittliche Preise	Preisentwicklung rd.
4. Quartal 2023	5.177 €/m ²	
1. Quartal 2024	5.031 €/m ²	
2. Quartal 2024	5.049 €/m ²	
3. Quartal 2024	5.032 €/m ²	
4. Quartal 2024	4.966 €/m ²	
1. Quartal 2025	4.953 €/m ²	
2. Quartal 2025	5.065 €/m ²	
3. Quartal 2025	5.091 €/m ²	- 2 %

Aufgrund dieser Auswertungen und der marginalen Schwankungen scheint es aus sachverständiger Sicht angemessen keine Marktanpassung vorzunehmen.

Anpassung der Vergleichspreise

Nachfolgend werden die oben beschriebenen Unterschiede und die damit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einhergehenden Werteinflüsse mittels prozentualer Zu- und Abschläge tendenziell erfasst. Es handelt sich hierbei nicht um exakt mathematische Berechnungen, sondern um ein Modell, um die Vergleichspreise direkt miteinander vergleichen zu können.

Nr.	Makrolage	Mikrolage	interne Lage *)	Baujahr	Wohnungsgröße	Beschaffenheit **)	Vermietungssituation	Marktverhältnisse
1	5,0%	7,5%	-1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,00%
2	5,0%	7,5%	-3,5%	0,0%	2,5%	0,0%	-5,0%	0,00%
3	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,00%
4	-2,5%	0,0%	-1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,00%
5	5,0%	7,5%	-1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,5%	0,00%
6	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,00%
7	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,00%
8	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
9	0,0%	0,0%	-0,5%	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,00%

) Die interne Lage umfasst u.a. Unterschiede von Lärmimmissionen, der Ausrichtung, der Größe der Anlage, der Lage innerhalb der Anlage sowie der Geschosslage.

**) Die Beschaffenheit / Bauweise umfasst u.a. Unterschiede im Bereich Energie, Denkmal, äußerliches Erscheinungsbild, Renovierungszustand, Gartenanteile sowie das Vorhandensein eines Personenaufzugs.

Nr.	Vergleichspreis €/m ²	Anpassung	angepasster Vergleichspreis €/m ²
1	3.881	6,5%	4.133
2	2.996	6,5%	3.191
3	4.410	-5,0%	4.190
4	3.984	-9,0%	3.626
5	3.402	8,5%	3.691
6	3.500	-5,0%	3.325
7	3.675	-5,0%	3.491
8	3.770	0,0%	3.770
9	3.548	4,5%	3.708

Aus den objektspezifisch angepassten Vergleichspreisen ergibt sich eine Bandbreite von 3.191 €/m² bis 4.190 €/m² Wohnfläche. Das arithmetische Mittel der objektspezifisch angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 3.680 €/m² (= 33.125 €/m² / 9). Der Median von 3.691 €/m² zeigt eine Konzentration der Vergleichspreise geringfügig unterhalb des Durchschnitts an.

Anhand der in Nebenrechnungen ermittelten Standardabweichung von rund 312 ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,085 bzw. von 8,5 %. Hieraus lässt sich eine verhältnismäßig geringe Streuung um den Mittelwert ablesen, d.h. die objektspezifisch angepassten Vergleichspreise liegen recht nahe am arithmetischen Mittelwert. Demnach sind die Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes qualitativ geeignet. Ein Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“ ist somit nicht erforderlich. Die Ermittlung des Vergleichswerts orientiert sich auf Grundlage des gerundeten arithmetischen Mittelwerts der objektspezifisch angepassten Vergleichswerte.

7.5 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Bei eingehender Betrachtung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren (unter anderem Makrolage, Mikrolage, interne Lage (Lärmbelastung, Geschosslage, Himmelsrichtung), Bauweise sowie Beschaffenheit der Wohnanlage, Baujahr, Wohnungsgröße, Vermietungssituation und Marktverhältnisse) ermittelt sich für die gegenständliche Wohnung Nr. 3 im vermieteten Zustand auf Grundlage der objektspezifisch angepassten Vergleichspreise (Basis des arithmetischen Mittels) ein Ansatz in Höhe von rund 3.700 €/m² Wohnfläche. Somit ergibt sich zum Stichtag folgender, marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert:

Eigentumswohnung:		
61,36 m ² x 3.700 €/m ²	=	227.032 €
Rundung:	+	<u>2.968 €</u>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	rd.	230.000 €

7.6 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zudem sind zur Ableitung des Verkehrswerts auf Basis des Vergleichswertverfahrens gemäß § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Sanierungsmaßnahmen für Fassade und Dach

Wie unter Punkt 4.7 ‚Bauzustand‘ erläutert wird für die anstehenden Maßnahmen ein pauschaler Abschlag für den Umlageanteil der gegenständlichen Einheit mit 5.000 € in Ansatz gebracht.

Umlageanteil für anstehende Sanierungsmaßnahmen:	./.	5.000 €
---	------------	----------------

Risikoabschlag aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung

Wie bereits weiter oben erläutert wurde keine Innenbesichtigung gewährt. Der bauliche Zustand sowie der Ausstattungsgrad der gegenständlichen Einheit sind nicht bekannt. Für die hiermit verbundenen Risiken wird aus sachverständiger Sicht, gemessen auch an dem äußeren Erscheinungsbild des Wohngebäudes sowie der Allgemeinflächen im Gebäude, ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den vorläufig ermittelten Vergleichswert als angemessen.

Dieser ermittelt sich demnach wie folgt:

230.000 € x 10 % = ./. 23.000 €

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung: 23.000 €

7.7 Ermittlung des Vergleichswerts

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:		230.000 €
Umlageanteil für anstehende Sanierungsmaßnahmen:	./.	5.000 €
Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:	./.	23.000 €
Rundung:	./.	<u>2.000 €</u>
Vergleichswert Eigentumswohnung:		200.000 €

7.8 Plausibilisierung des vorläufig ermittelten Vergleichswertes über den indirekten Preisvergleich

Gutachterausschuss Bad Tölz-Wolfratshausen

Nach dem zuletzt zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Marktbericht 2023 (Auswertungszeitraum 2021 bis 2023 mit Datenstand: Dezember 2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen wurden zuletzt im Jahr 2023 insgesamt 254 Kauffälle ausgewertet. Die Kaufpreisspanne bewegt sich hierbei für den gesamten Landkreis zwischen rund 1.560 €/m² und rund 9.400 €/m², bei einem Mittelwert von rund 5.100 €/m² sowie einem Median von rund 4.950 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Angabegemäß erfolgen die Angabe der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), Balkone und Loggien wurden hierbei in der Regel zur Hälfte berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Teilmarkt Geretsried wurde für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, ohne Unterscheidung nach Baujahren, im Jahr 2023 eine Kaufpreisspanne von 67 ausgewerteten Kauffälle zwischen rund 2.220 €/m² und rund 8.340 €/m² Wohnfläche mitgeteilt. Der Mittelwert liegt hier bei rund 5.140 €/m² mit einem Median von rund 5.170 €/m² Wohnfläche. Für die Baujahresgruppe 1950 bis 1979 konnten für das Jahr 2023 insgesamt 28 Kauffälle ausgewertet werden. Der hierbei ermittelte durchschnittliche Kaufpreis beläuft sich auf rund 4.300 €/m² Wohnfläche bei einer Standardabweichung von 25 %.

Marktbericht Schneider & Prell

Im zuletzt zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2024 der Schneider & Prell Immobilientreuhand AG wird für den gegenständlichen Teilmarkt Geretsried für Eigentumswohnungen im Bestand eine Kaufpreisspanne von 3.500 €/m² bis 4.500 €/m² Wohnfläche benannt. Grundlage für die Auswertung waren hierbei Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern und mit rund 75 m² bis 80 m² Wohnfläche.

Preisspiegel IVD Institut

Im Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien, Herbst 2025, (Auswertungszeitraum 3. Quartal 2025) des IVD Instituts werden durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen im Bestand mit 3 Zimmern und 80 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, mit einfachen Wohnwert von 2.570 €/m² und mit mittleren Wohnwert von 3.440 €/m² veröffentlicht. Angabegemäß handelt es sich hierbei um Schwerpunktpreise. Der ‚einfache Wohnwert‘ ist gekennzeichnet durch ein WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung in wenig bevorzugter Wohnlage. Der ‚mittlere Wohnwert‘ wird hierbei charakterisiert durch Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

IMV Online der IMV GmbH

Das Internetportal IMV Online der IMV GmbH, welches Printmedien und das Internet auswertet, hat für den gegenständlichen Teilmarkt ‚Geretsried‘ unter den folgenden Suchkriterien die untenstehenden Angebotspreise veröffentlicht:

Suchkriterien: Eigentumswohnung, drei Zimmer
Geretsried
Baujahr 1950 bis 1970
Wohnfläche 50 m² bis 70 m²
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.10.2025

Bei dieser Selektion wurden 33 Kaufangebote mit Angebotspreisen (niedrigster Preis, zu dem das Objekt bisher angeboten wurde) zwischen 245.000 € und 400.000 € bzw. von 3.769 €/m² bis 5.970 €/m² Wohnfläche veröffentlicht. Die Mehrzahl der Verkaufspreise bewegt sich hierbei in einer Spanne zwischen rund 4.000 €/m² und rund 5.000 €/m² Wohnfläche. Bei vier Angebote handelt es sich um Eigentumswohnungen, die in der gleichen Wohnanlage situiert sind, wie das Bewertungsobjekt. Eine Eigentumswohnung wurde im Dezember 2023 zu 4.410 €/m² und drei Einheiten im Zeitraum Januar bis März 2025 zu rund 4.050 €/m² bzw. zu 4.590 €/m² Wohnfläche angeboten. Angaben über die Ausstattung sowie den baulichen Zustand lagen hierbei nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um Angebotspreise handelt, die nicht endverhandelt sind.

Zusammenfassung

Aufgrund der guten zentralen Lage mit umfangreich vorhandener Infrastruktur innerhalb Geretsrieds, jedoch wegen der Größe der Wohnanlage mit einer Vielzahl an Miteigentumseigentümer, der vorhandenen energetischen und schalltechnischen Mängel, des Fehlens eines Aufzuges und der damit eingeschränkten Barrierefreiheit kann der vorläufig im direkten Preisvergleich ermittelte Vergleichswert anhand der oben genannten Auswertungen plausibilisiert werden.

8 Verkehrswert

8.1 Verkehrswertdefinition / Verfahrenswahl

Der Verkehrswert nach Baugesetzbuch (Marktwert, § 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften ohne Rücksicht auf persönliche oder besondere Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert hier mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Der marktangepasste Vergleichswert ergibt sich zu rund 200.000 €.

8.2 Verkehrs- / Marktwert

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links des Hauses Martin-Luther-Weg 3 im Anwesen Gartenberg, Lenauweg 2, 4, 6 sowie Martin-Luther-Weg 1, 3, 5, 7 in 82538 Geretsried, Flurstück 221 der Gemarkung Geretsried, wird auf Grundlage des Vergleichswerts zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 festgestellt zu

200.000 €
(zweihunderttausend Euro)

Baldham, 26.11.2025

Dr.-Ing., Architektin Melanie Matschernus

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Werteinfluss der dinglich gesicherten Rechte und Belastungen

9.1 Eintragungen in Abteilung II des zugehörigen Grundbuchs

Beim zuständigen Grundbuchamt wurde die zu den Eintragungen in Abteilung II gehörende Grunddienstbarkeit vom 05.06.1959 beantragt. Auskunftsgemäß liegt diese in der Grundakte nicht vor. Es wurde die Bewilligungsurkunde (URNr. 1160 / 1959) vom 10.04.1959 übermittelt, worin die entsprechenden Eintragungen in Abteilung II ebenfalls aufgeführt und erläutert werden.

zu lfd. Nr. 1 lastend am ganzen Flurstück 221:

Gemäß Bewilligungsurkunde (URNr. 1160 / 1959) vom 10.04.1959 handelt es sich zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurstück 263/2 um das dauerhafte und unentgeltliche Recht, die auf dem Vertragsgrundstück „bestehenden Frischwasserversorgungsanlagen mit Leitungsnetzen und allen Ein- und Vorrichtungen in bzw. auf den Grundstücken zu belassen, zu benützen, instandzuhalten und gegebenenfalls umzulegen, zu erweitern und neu zu bauen, jedoch ohne die Befähigung des belasteten Grundbesitzes zu beeinträchtigen, zu diesem Behufe und zur Nachschau jederzeit und ungehindert das Vertragsgrundstück und Gebäude durch beauftragte Personen betreten und befahren und das Grundstück aufgraben zu lassen. Der Inhaber des Rechts ist dabei verpflichtet, nach Beendigung von Aufgrabungsarbeiten die Grundstücke wieder ordnungsgemäß in den früheren Zustand zu versetzen, ordnungsgemäß abräumen zu lassen und einen allenfalls entstehenden Schaden zu ersetzen.“

Das begünstigte Flurstück 263/2 befindet sich nach Auswertungen im BayernAtlas ca. 1,7 km (Angabe in Luftlinie) weiter südöstlich vom Grundstück, auf dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, außerhalb des bebauten Bereichs des Ortsteils Gartenberg, entfernt (siehe hierzu auch Anlage 3: Rechte, Lasten und Beschränkungen). Die Eintragung dient auch zur Versorgung der Liegenschaft, auf dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet. Ein spürbarer Werteinfluss ergibt sich aus sachverständiger Sicht hieraus nicht.

zu lfd. Nr. 2 lastend am ganzen Flurstück 221:

Gemäß Bewilligungsurkunde (URNr. 1160 / 1959) vom 10.04.1959 handelt es sich zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurstück 181/1 um das dauerhafte und unentgeltliche Recht, die auf dem Vertragsgrundstück „bestehenden Abwasserleitungsanlagen mit Kanalnetz und allen Ein- und Vorrichtungen zu belassen, zu benutzen, instandzuhalten, gegebenenfalls umzulegen, zu erweitern und neu zu bauen, jedoch ohne die Befähigung der belasteten Grundstücke zu beeinträchtigen, zu diesem Behufe und zur Nachschau jederzeit und unbehindert das Grundstück und Gebäude durch beauftragte Personen betreten und erforderlichenfalls befahren und das Grundstück aufgraben zu lassen. Der Inhaber des Rechts ist dabei verpflichtet, nach Beendigung von Aufgrabungsarbeiten die Arbeitsstelle wieder in den früheren Zustand versetzen, ordnungsgemäß abräumen zu lassen und einen allenfalls entstehenden Schaden zu ersetzen.“

Bei dem begünstigten Flurstück 181/1 der Gemarkung Geretsried handelt es sich um einen kleinen Teilfläche der Straße Isardamm, welche sich nach Auswertungen im BayernAtlas ebenfalls etwa 1,7 km (Angabe in Luftlinie) weiter nördlich vom Grundstück, auf dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, gelegen ist (siehe hierzu auch Anlage 3: Rechte, Lasten und Beschränkungen).

Die Eintragung dient auch zur Versorgung der Liegenschaft, auf dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet. Ein spürbarer Werteinfluss ergibt sich aus sachverständiger Sicht hieraus nicht.

zu lfd. Nr. 3 lastend am ganzen Flurstück 221:

Gemäß Bewilligungsurkunde (URNr. 1160 / 1959) vom 10.04.1959 handelt es sich bei der eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der xxxxxxxxxx xx, um das dauerhafte Recht „auf dem Vertragsgrundstück die zur Zeit dort bestehenden, ihr gehörigen Stromversorgungsanlagen mit sämtlichen etwaigen Bauwerken, sowie Einrichtungen und Erdkabeln zu belassen, zu unterhalten, auszuwechseln, zu betreiben und gegebenenfalls gegen entsprechende Entschädigung umzulegen und zu erweitern, wobei jedoch der Inhaber des Rechts gehalten ist, falls die Bebaubarkeit des Grundstücks durch Kabelleitungen gestört wird, diese gegen Erstattung der Selbstkosten möglichst in Richtung der lageplanmäßig vorgesehenen Straßen zu verlegen. Die Grundeigentümer haben alle den Bestand der Stromversorgungsanlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen und die zur Instandhaltung dieser Stromversorgungsanlagen und zu Kontrollzwecken nötigen Begehungen sowie die erforderlichen Auswechslungs- und Erhaltungsarbeiten auf den Grundstücken durch beauftragte Personen vornehmen zu lassen.“

Die Eintragung dient auch zur Versorgung der Liegenschaft, auf dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet. Ein spürbarer Werteinfluss ergibt sich aus sachverständiger Sicht hieraus nicht.

zu lfd. Nr. 5:

Diese Eintragung wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt.

9.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Überbau / Zufahrt

Zu dem vorhandenen Überbau durch den Garagenbaukörper des Nachbarflurstücks 221/14 liegen auch nach Rücksprache mit dem zuständigen Grundbuchamt keine weitergehenden Informationen vor. Möglicherweise wurde dieses Garagengrundstück nachträglich aus dem Flurstück 221, auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet, herausgelöst, da auch die Zufahrt zu den Garagen über das Flurstück 221 verläuft.

Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleine überbaute Fläche am Rande des Gartenbereichs des Grundstücks auf dem sich die gegenständliche Einheit befindet. Die Zufahrtssituation deckt sich zudem mit der Erschließung der Außenstellplätze. Aus sachverständiger Sicht ergeben sich auch im Hinblick auf anfallende Instandhaltungskosten für den gemeinsamen Parkhof keine spürbaren wertmindernden Einflüsse.

10 Weitergehende Feststellungen

10.1 Hausverwaltung

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fax: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mailto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Internetadresse: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.04.2025 wurde die derzeitige Hausverwaltung abermals bis zum 31.12.2028 gewählt.

10.2 Hausmeister

XX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fax: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mailto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Internetadresse: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10.3 Mieter

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX
XX
XX

10.4 Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG

Gemäß dem von der zuständigen Hausverwaltung mit Schreiben vom 16.10.2025 übermittelten Stamblatt der gegenständlichen Einheit ist diese nicht öffentlich gefördert.

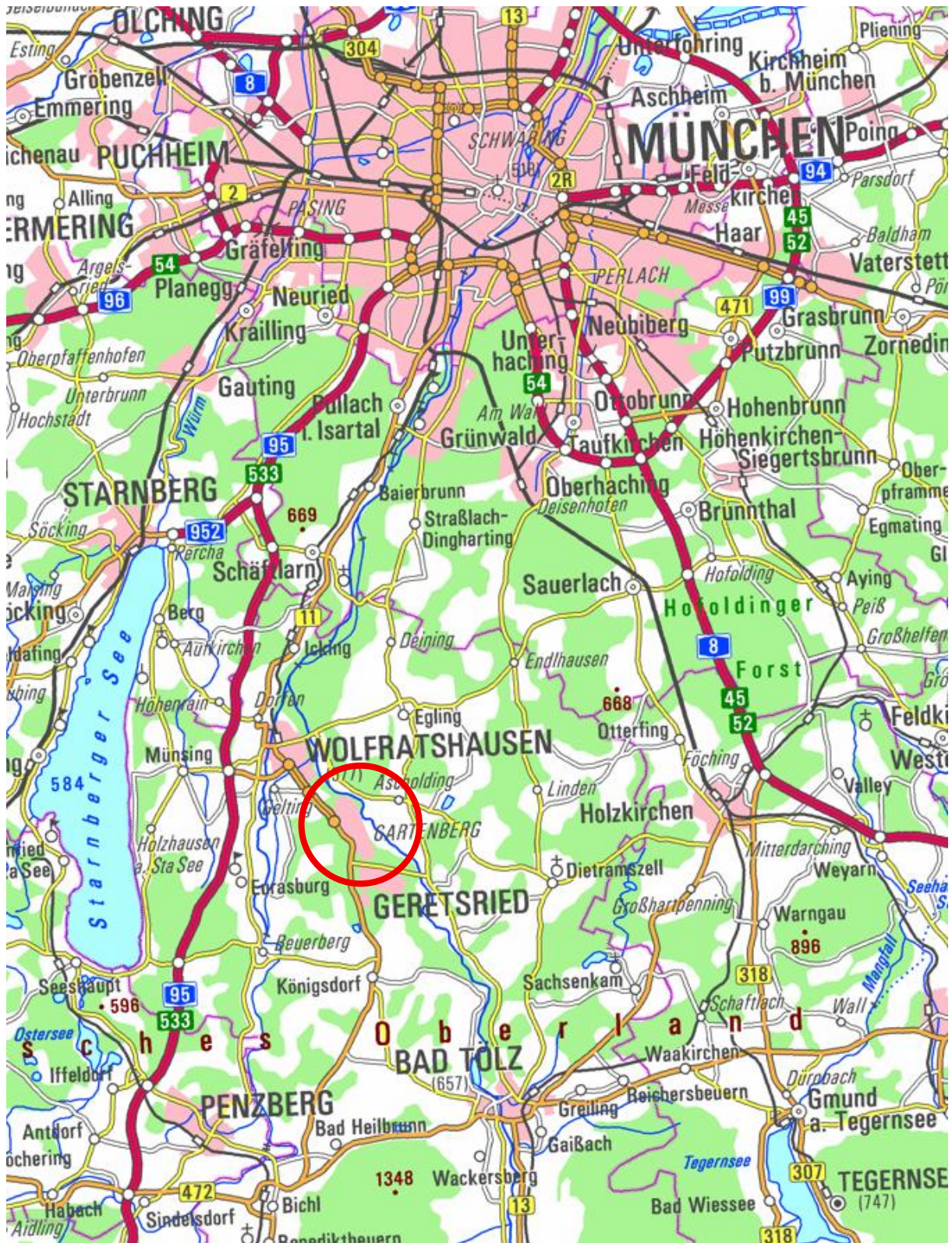
10.5 Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

10.6 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden und wurden auch nicht bewertet. Die Bewertung setzt aufgrund einer nicht gewährten Innenbesichtigung als Prämisse voraus, dass derartige Einrichtungen nicht in der gegenständlichen Einheit vorhanden sind.

Anlage 1: Übersichtsplan



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Anlage 2: Lageplan



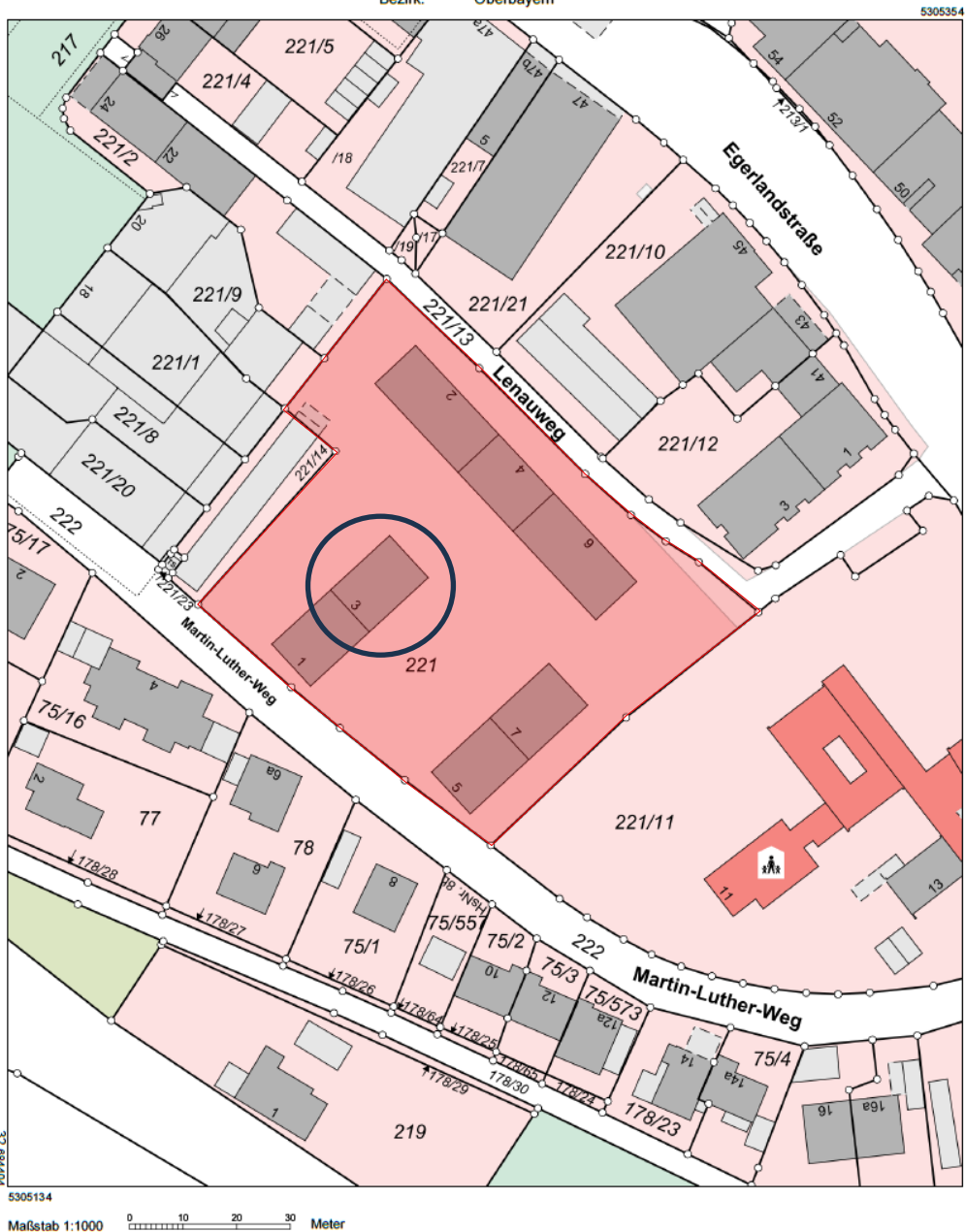
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wolfratshausen**
Heimgartenstraße 3
82515 Wolfratshausen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 26.08.2025

Flurstück: 221
Gemarkung: Geretsried

Gemeinde: Geretsried
Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Rechte, Lasten und Beschränkungen

sowie

Anlage 4: Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt

werden in der Internetversion nicht dargestellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen

Anlage 5: Objektfotos



Südostansicht Wohngebäude Martin-Luther-Weg 1 und 3
(Hinweis: Im Folgenden wird die Lage der gegenständlichen
Eigentumswohnung jeweils rot markiert.)



Ausschnitt Südost- / Nordostansicht Martin-Luther-Weg 1 und 3
mit gegenständlicher Einheit



Nordwestansicht Wohngebäude Martin-Luther-Weg 1 und 3
mit gegenständlicher Einheit



Hauseingang Martin-Luther-Weg 3



allgemeines Treppenhaus



Wohnungseingangstür der gegenständlichen Einheit Nr. 3
im 1. Obergeschoss links