



# Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für ein mit einem

## Wohnhaus nebst Carport

bebautes Grundstück



Blick auf das Bewertungsgrundstück Flst 481 aus Richtung Süden

Leonhardiweg 40 | 83730 Fischbachau - Hundham (Lkr. Miesbach)

## VERKEHRSWERT

zum 05. Juni 2025

**994.000 €**

- für das unbelastete **Grundstück** Flst.-Nr. 481, Gemarkung Hundham i. S. d. § 74a ZVG -

**STIELKE & KOLLEGEN**  
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)  
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)  
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)  
Werner-Haas-Str. 8 | D-86153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag .....	5
3	Allgemeine Angaben.....	6
3.1	Auftraggeber.....	6
3.2	Auftrag.....	6
3.3	Zweck des Gutachtens.....	6
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	6
3.5	Anzahl der Gutachtausfertigungen .....	7
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	7
4	Beschreibung des Grundstücks.....	8
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	8
4.2	Ortsangaben / Lage .....	9
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form .....	10
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	10
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	10
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	11
4.7	Denkmalschutz.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
5.1	Vorbemerkung.....	11
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen.....	12
5.3	Außenanlagen .....	15
5.4	Nebengebäude.....	15
5.5	Flächen, Maße .....	15
6	Beurteilung der Gegebenheiten.....	17
6.1	Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung .....	17
6.2	Besonnung, Belichtung .....	18
6.3	Baulicher Zustand .....	18
7	Zur Verfahrenswahl .....	20
7.1	Allgemein.....	20
7.2	Bewertungsmethoden .....	21
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	21
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise .....	22
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	22
8	Bewertung.....	23
8.1	Bodenwert .....	23
8.2	Ermittlung des Sachwerts .....	25
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung .....	31
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	34
8.5	Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert) .....	35
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	39
10	Schlussbemerkung / Versicherung.....	41
11	Wesentliche Literatur .....	42
12	Gesetzliche Grundlagen .....	42
13	Anlagen.....	42

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flurstück Nr. 481, Gemarkung Hundham, bebaut mit einem <b>Wohnhaus nebst Carport</b>.</p> <p>Das - lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin - ursprünglich etwa im Jahr 1972 in Massivbauweise mit flachgeneigtem Satteldach errichtete Wohnhaus umfasst, soweit ersichtlich und bekannt, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und ist gesamt unterkellert. Das Kellergeschoss zeigte sich im Ortstermin mit einer geringen lichte Raumhöhe (lt. Tektur-Plan für das Kellergeschoss 1,90 m) und ist lediglich über eine Luke im Fußboden (Massivdecke ü. KG) und weiter mittels einfacher Holzstiege erreichbar. Der Dachbodenraum ist nicht ausgebaut.</p> <p>Mit dem Bauantrag „Anbau eines Raumes“ erfolgte an der Nordostfassade des Wohnhauses etwa im Jahr 1988 ein nicht unterkellertes, erdgeschossiger Anbau in Holzkonstruktion mit Pultdach.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks Flst 481 positioniert sich zum Bewertungsstichtag ein Carport in Holzkonstruktion. Der Baukörper war nicht Gegenstand der dem Sachverständigen vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen. Eine gesonderte Baugenehmigung wurde seitens der zuständigen Bauverwaltung nicht vorgelegt und ist dem Sachverständigen nicht bekannt.</p>
Objektanschrift	Leonhardiweg 40   83730 Fischbachau - Hundham (Lkr. Miesbach)
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Miesbach          Grundbuch von: Hundham          Blatt: 1330</p> <p>BV: Lfd. Nummer 2          Flurstück 481, Leonhardiweg 40          Wohngebäude, Nebengebäude,          Gebäude- und Freifläche zu 1.001 m<sup>2</sup></p>
Baujahr (lt. Auskunft Eigentümer im Ortstermin)	<p>Ca. 1972: Ursprungsbaujahr          Ca. 1988: Wohnhaus-Anbau an Nordostfassade auf EG-Ebene</p>
Nutzung	<p>Lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin war das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag als Ferienhaus genutzt.</p> <p>Etwaiige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p>

Bruttogrundflächen  Wohnflächen  Nutzflächen	<b>Wohnhaus</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
	Kellergeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	-	ca. 47 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 46 m <sup>2</sup>	-
	Obergeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 43 m <sup>2</sup>	-
	<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 174 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnhaus-Anbau</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
	Kellergeschoss	-	-	-
	Erdgeschoss *	ca. 27 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 3 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 27 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
		Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5.		
Grundstücksgröße	1.001 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch siehe oben)			
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine vmtl. noch baujahreszeitliche Einbauküche mit älteren Einbaugeräten ersichtlich. Von einem nennenswerten Zeit- bzw. Restwert ist nicht mehr auszugehen.</p>			
Besonderheiten	<p><b>In Abteilung II des Grundbuchs vorhandenes, auftragsgemäß gesondert zu bewertendes Recht</b></p> <p>In Abteilung II ist – neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter der laufenden Nummer 2 – eine weitere Eintragung unter der laufenden Nummer 1 vorhanden. Gemäß Auftrag ist die Belastung gesondert zu bewerten (s. a. Punkt 4. 1, Grundbuchamtliche Angaben).</p> <p>Bei dem im Jahre 1905 im Grundbuch eingetragenen Wasserleitungsrecht für das nordwestlich des Ortsteils Hundham gelegene landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst 1077 der Gemarkung Hundham, sind lt. Auskunft der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks vermutlich Löschungsvoraussetzungen gegeben.</p> <p>Das bestehende <b>Risiko</b> einer insgesamt <b>leicht verschlechterten Marktgängigkeit</b> aufgrund des vorbeschriebenen, bloßen</p>			

	<p>Vorhandenseins, wenn auch löschbaren Grundbuch-Eintrags im Vergleich zu einem „sauberen Grundbuch“, wird mit einem geringfügigen <b>Abschlag</b> in Höhe von <b>pauschal rd. 2.000 € (entspricht ca. 0,2 %) des unbelasteten Grundstückssachwertes</b> am Ende des Gutachtens, unter Punkt 9., Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, angemessen berücksichtigt.</p> <p><b>Bauliche Auffälligkeiten und Sanierungserfordernisse</b></p> <p>Lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten ereignete sich ein Wasserschaden im Kellergeschoss des Wohnhauses. Aus dem Anlass der Entstehung von Schimmelbefall wurde das Gebäude im Dezember 2024 auf eine mögliche Schimmelbelastung untersucht und in einem, seitens der Eigentümer dem Sachverständigen vorgelegten Bericht dokumentiert (s. a. Punkt 6.3, Baulicher Zustand).</p>
--	---

## 2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

<b>Verkehrs- und Geschäftslage?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?</b>	Siehe Punkt 6.3
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?</b>	Siehe Punkt 4.6
<b>Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?</b>	Nicht bekannt, soweit einsehbar, nicht ersichtlich.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten?</b>	Siehe Punkt 4.3
<b>Mieter oder Pächter?</b>	Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.
<b>Zuständiger Kaminkehrer?</b>	Wird der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben mitgeteilt.
<b>Wohnpreisbindung (gem. § 17 WoBindG)?</b>	Entfällt
<b>Gewerbebetrieb?</b>	Nicht bekannt, nicht ersichtlich.
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen?</b>	Soweit ersichtlich und bekannt nicht vorhanden.
<b>Besteht ein Energieausweis im Sinne des GEG?</b>	Nicht bekannt, lag dem Sachverständigen nicht vor.

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Wolfratshausen - Vollstreckungsgericht -, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen.

#### **3.2 Auftrag**

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuches (BauGB) i. v. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben vom 26.03.2025 (Posteingang am 28.03.2025) nebst Beschluss des Amtsgerichts Wolfratshausen.

#### **3.3 Zweck des Gutachtens**

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenausgebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

#### **3.4 Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus

rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **05. Juni 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Lt. Auskunft der Antragsteller
- Lt. Auskunft der Antragsgegner zu 1)
- Lt. Auskunft die Antragsgegnerin zu 2)
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

### **3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen**

Das Verkehrswertgutachten wurde gemäß Auftrag in **5-facher Ausfertigung** nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

### **3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen**

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Beglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch vom Amtsgericht übermittelt (amtlicher Ausdruck vom 17.03.2025)
- Auszug (Kopie) aus dem Liegenschaftskataster (Erstellt am 03.04.2025)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Baubehörde
- Kopien aus der Bauakte von der Bauverwaltung der Gemeinde übermittelt
- Mündliche und schriftliche Angaben und Unterlagen der jeweiligen Verfahrensbeteiligten
- Angaben des Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 25.09.2025

## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht: Miesbach  
Grundbuch von: Hundham  
Blatt: 1330  
BV: Lfd. Nummer 2, Flurstück 481, Leonhardiweg 40  
Wohngebäude, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche zu 1.001 m<sup>2</sup>

#### Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend).

Ein Herrschvermerk ist im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuchs nicht eingetragen.

In Abteilung II ist – neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter der laufenden Nummer 2 – eine weitere Eintragung unter der laufenden Nummer 1 vorhanden. Gemäß Auftrag wird die Belastung nachfolgend gesondert dargestellt.

Die Eintragung, **Wasserleitungsrecht**, unter der lfd. Nr. 1, Abt. II des Grundbuchs, besteht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anwesens Bach 1, Flst 1077, Gemarkung Hundham; gem. Grundbucheintrag: Bd. 19, Bl. 892 BVNr. 23 (Flst. 1077 Gem. Hundham, Anwesen HsNr. 113 in Bach), gem. Bewilligung vom 3.11.1904 (Vereinbarungen vorliegender Urkunde vom SV nicht nachvollziehbar, ggf. zugehöriger Lageplan nicht vorhanden), eingetragen am 24.01.1905.

#### **Wertung des Rechts / Recherchen:**

Bei dem im Jahre 1905 im Grundbuch eingetragenen Wasserleitungsrecht für das nordwestlich des Ortsteils Hundham gelegene landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst 1077 der Gemarkung Hundham, sind lt. Auskunft der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks vermutlich Löschungsvoraussetzungen gegeben. Diesbezüglichen Auskünfte der Eigentümer wurden vom SV nicht überprüft. Nach 1905 erfolgte Grundstücksveränderungen resp. Teilungen, müssten lt. fernmündlicher Auskunft des zuständigen Vermessungsamtes über archivierte Unterlagen nachverfolgt werden. Weiterführende Recherchen über das möglicherweise tatsächliche Vorhandensein der betreffenden Leitungen auf der zu bewertenden Liegenschaft, wurden seitens des Sachverständigen insofern nicht betrieben. Auf Punkt 3. 3, Zweck des Gutachtens, die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das bestehende **Risiko** einer insgesamt leicht verschlechterten Marktgängigkeit aufgrund des vorbeschriebenen, bloßen Vorhandenseins, wenn auch löschbaren Grundbuch-Eintrags im Vergleich zu einem „sauberen Grundbuch“, wird mit einem geringfügigen **Abschlag** in Höhe von **pauschal rd. 2.000 € (entspricht ca. 0,2 %) des unbelasteten Grundstückssachwertes** am Ende des Gutachtens, unter Punkt 9., Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, angemessen berücksichtigt.

#### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie

beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

## 4.2 Ortsangaben / Lage

**Ort:** Die Gemeinde Fischbachau liegt im südöstlichen Bereich des oberbayerischen Landkreises Miesbach (Verwaltungssitz des Landkreises) und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde zählt etwa 6.276 Einwohner (Stand: 27.09.2022, Internetseite der Gemeinde) und besteht neben dem Hauptort Fischbachau und Hundham, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet aus weiteren Ortsteilen, z. B. Birkenstein, Hammer-Aurach, Elbach, Auerberg und Wörnsmühl.

Hundham befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, der Ortsteil liegt etwa 5 km LL nördlich des Hauptortes Fischbachau sowie ca. 9 km LL südöstlich von Miesbach, der nächstgelegenen Kreisstadt.

**Nähere Umgebung:** Struktur: Ländliche Wohngebietslage  
Prägung: EFH, ZFH, ortstypisch in Massiv- und Holzbauweise, teils mit landwirtschaftlicher Prägung; vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke  
Besonderheit: -

**Verkehrsanbindung:** Insgesamt der Lage entsprechend durchschnittliche bis gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.

Über die Staatsstraße St 2077 ist Hundham mit Fischbachau, Miesbach und Bayrischzell verbunden. Der nächste Anschluss an das Schienennetz befindet sich in Fischbachau-Hammer oder Miesbach mit Regionalverbindungen in Richtung Holzkirchen und München. Eine Busverbindung (Regionalverkehr Oberbayern) stellt die Anbindung an die umliegenden Orte sicher.

Im Nordosten des Landkreises befinden sich drei Anschlussstellen der Bundesautobahn A 8 München-Salzburg. Die Hauptverkehrsachsen B 472 als Ost-West-Achse sowie die Bundesstraßen B 318 und B 307 als Nord-Süd-Achse komplettieren die Verkehrsanbindung.

Der nördliche Landkreis ist bis Holzkirchen an das Münchner MVV-Netz durch die S3 angeschlossen und wurde erweitert. Der südliche Landkreis bis Tegernsee und Bayrischzell ist mit der stündlich verkehrenden Bayerischen Regiobahn-BRB erreichbar.

**Immissionen:** Am Ortstermin vom Sachverständigen nicht wahrnehmbar.

**Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten, für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf und Gastronomiebetriebe in Hundham vorhanden; Öffentliche Einrichtungen wie ein Kindergarten, eine Grund- und eine Mittelschule sind im Ort bzw. in den benachbarten Ortsteilen, weiterführende Schulen sind teilweise in der näheren Umgebung vorhanden. Insgesamt ist von einer mittleren bis guten, ländlich geprägten Wohnlage auszugehen.

### 4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:	Lt. Schriftlicher Auskunft der gemeindlichen Bauverwaltung, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet.
Topographie:	Soweit einsehbar, weitgehend eben
Form:	Annähernd rechteckig (Grenzbereich NO) mit schrägem Anschnitt (Grenzbereich SW)
Größe:	Gem. Grundbuch 1.001 m <sup>2</sup> Mittlere Breite ca. 29 m, mittlere Tiefe ca. 35 m

### 4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Wohngebiets- Erschließungsstraße: Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
Gehweg:	-
Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt
Leitungen zur Ver-/Entsorgung:	Anschlüsse soweit bekannt vorhanden
Beiträge / Abgaben:	Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen zum Bewertungsstichtag nach derzeitiger Rechts- und Sachlage keine Außenstände von Erschließungsbeiträgen/kommunalen Abgaben.

Das Grundstück scheint ausreichend erschlossen zu sein. Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt. Hinsichtlich des o. g. Verbesserungsbeitrages und der damit verbundenen Kosten hat sich ein potentieller Erwerber eigenverantwortlich zu informieren. Es erfolgten keine weiteren Untersuchungen durch den Sachverständigen.

### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus nebst Carport bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, welches lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin zuletzt als Ferienhaus genutzt wurde.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist im Verhältnis zu der zum Bewertungsstichtag vorhandenen Bebauung / Nutzung als großzügig bemessen zu beurteilen. Die Möglichkeit einer zukünftigen Optimierung der Grundstücksauslastung, resp. Nachverdichtung, kann angenommen werden. Diesbezügliche weiterführende Recherchen bei der zuständigen Baubehörde wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht betrieben. Die Erschließung ist gesichert und die

Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### 4.6 Bau- / Planungsrecht

Gemäß schriftlichen baubehördlichen Informationen zum aktuellen Planungsrecht richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 28.03.1989, ist das Gebiet als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt.

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen für das Bewertungsobjekt keine weiteren besonderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen (wie z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiet).

Ein Sanierungs- oder Umlegungsgebiet liegt lt. behördlicher Auskunft nicht vor.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

#### 4.7 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde besteht für das betreffende Grundstück **kein** Denkmalschutz.

### 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 5.1 Vorbemerkung

##### Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung

der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

## 5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Das - lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin - ursprünglich etwa im Jahr 1972 in Massivbauweise mit flachgeneigtem Satteldach errichtete Wohnhaus umfasst, soweit ersichtlich und bekannt, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und ist gesamt unterkellert. Das Kellergeschoss zeigte sich im Ortstermin mit einer geringen lichte Raumhöhe (lt. Tektur-Plan für das Kellergeschoss 1,90 m) und ist lediglich über eine Luke im Fußboden (Massivdecke ü. KG) und weiter mittels einfacher Holzstiege erreichbar. Der Dachbodenraum ist nicht ausgebaut.

Mit dem Bauantrag „Anbau eines Raumes“ erfolgte an der Ostfassade des Wohnhauses etwa im Jahr 1988 ein nicht unterkellertes, erdgeschossiger Anbau in Holzkonstruktion mit Pultdach.

Im nordwestlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks Flst 481 positioniert sich zum Bewertungsstichtag ein Carport in Holzkonstruktion. Der Baukörper war nicht Gegenstand der dem Sachverständigen vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen. Eine gesonderte zusätzliche Baugenehmigung wurde seitens der zuständigen Bauverwaltung nicht vorgelegt und ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Wohnhaus Ursprungsbau

Gebäudetyp:	Wohnhaus, soweit bekannt, massiver Bauart mit flachgeneigtem Satteldach. Das Wohngebäude besteht aus Erd- und Obergeschoss und ist vollunterkellert.
Fundament:	Lt. Planunterlagen Bodenplatte.
Außenwände:	Lt. Planunterlagen und soweit bekannt Massivwände im OG mit Holz-Außenverkleidung, lt. Auskunft Eigentümer Betonsteine mit Innendämmung
Innenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. teils Trockenbauwände
Böden/Decken:	Decken ü. EG und OG: Lt. Planunterlagen, Hourdisdecke (Elementdecke als Einschub- /Blinddecke / Fehlbodendecke)
Dach:	Soweit ersichtlich und lt. Planunterlagen flachgeneigtes Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfanne
Dachentwässerung:	Vorhanden
Ursprünglicher Eingangsbereich an NO-Fassade:	Nach dem erfolgten Wohnhaus-Anbau positioniert sich der Hauseingang nunmehr an der SO-Fassade des Anbaus
Kelleraußentreppe:	-
Freisitz / Balkon:	EG: Entlang der WH-Fassade tlw. überdachter, umlaufend befestigter Bereich

OG: Fassade SO: kleiner überdachter Balkon in Holzkonstruktion

Treppen/-haus: EG-OG: Vom Hauseingang über den Wohnhaus-Anbau erreichbare Holztreppe, geradläufiger Treppenlauf;  
EG-KG: Vom ursprünglichen Hauseingang über eine Bodenluke erreichbare einfache Holzstiege

Heizung/WW: Elektroheizung, Kachelofen; WW-Bereitung über Elektroboiler

Sonstiges: -

Zustandsmerkmale: Soweit einsehbar, dem Alter entsprechender modernisierungsbedürftiger Grundzustand, in Teilbereichen mit Sanierungserfordernissen.

**Ausstattung:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich;

Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Wände: -

Decken: -

Fenster: Kunststoff-Fenster lt. Auskunft Eigentümer vor etwa 2-3 Jahren ausgetauscht

Türen: -

Heizflächen: Elektroradiatoren

Elektro: Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter; Parabolantenne vorhanden

Sanitär: EG, innenliegendes WC (Fenster nach WH-Anbau verschlossen), lt. Auskunft Eigentümer teilerneuert: Handwaschbecken, Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten

OG, Tageslicht-Duschbad:  
Waschtisch; Duschtasse mit Duschwand und Duschvorhang; Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten  
Wand und Decke holzverkleidet; Bodenbelag vmtl. PVC-Auslegware

Ausstattungsstandard: Insgesamt teils einfacher bis mittlerer Standard

Zustandsmerkmale: Überwiegend der Entstehungszeit entsprechender, tlw. instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger sowie modernisierungswürdiger Grundzustand, vereinzelt in Teilbereichen, bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen (z. B. laut Auskunft Eigentümer im Ortstermin Austausch Fenster, Teil-Erneuerung Bad im EG)

**Wohnhaus**

**Anbau**

Gebäudetyp:	Erdgeschossiger Gebäudeanbau, soweit bekannt, in Holzständerkonstruktion mit Pultdach. Der Wohnhaus-Anbau ist nicht unterkellert. Die NW-Fassade des Anbaus schließt mit einem schmalen Schuppen ab.
Fundament:	Lt. Planunterlagen StB-Bodenplatte mit Frostschräge.
Außenwände:	Lt. Planunterlagen hinterlüftete Holzassade (v. a. n. i: Schalung-Hinterlüftung-Schalung-Riegel/Isolierung-Schalung)
Innenwände:	-
Böden/Decken:	Boden: StB-Bodenplatte Decke: Sichtbalkenlage Pultdach-Konstruktion mit zwischenliegender Holzschalung
Dach:	Pultdach in Holzkonstruktion; Dachhaut lt. Planunterlagen Ziegeldeckung
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich an SO-Fassade:	Nach dem erfolgten Wohnhaus-Anbau positioniert sich der Hauseingang nunmehr an der SO-Fassade des Anbaus; Überdachung durch Dachüberstand Ortgang; provisorisch anmutendes Eingangspodest / bzw. -Stufe; Briefkasten am Carport
Kelleraußentreppe:	-
Freisitz / Balkon:	EG: Entlang der Fassade befestigter, tlw. überdachter Bereich
Treppen/-haus:	-
Heizung/WW:	Schwedenofen
Sonstiges:	-
Zustandsmerkmale:	Überwiegend der Entstehungszeit entsprechender, teilweise instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Grundzustand, in Teilbereichen mit Modernisierungsbedarf (z. B. Fenster).

**Ausstattung:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich;

Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	-
Wände:	-
Decken:	-
Fenster:	Holzverbund- und/oder Kastenfenster
Türen:	-
Heizflächen:	Schwedenofen
Elektro:	-

Sanitär:	-
Ausstattungsstandard:	Insgesamt teils einfacher bis mittlerer Standard
Zustandsmerkmale:	Überwiegend der Entstehungszeit entsprechender, weitgehend durchschnittlich gepflegter Grundzustand

### 5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks zeigten sich – soweit aufgrund der eingewachsenen Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag einsehbar – der Entstehungszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich. Neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen machten sie einen vermehrt instandhaltungsbedürftigen Gesamteindruck (s. a. Fotodokumentation im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

### 5.4 Nebengebäude

Soweit einsehbar befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück, neben dem Wohnhaus nebst Anbau und dem Carport keine weiteren Gebäude.

### 5.5 Flächen, Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Maßentnahmen erfolgten stichprobenhaft durch planimetrisches Messen. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche ist für die Sachwertermittlung (gem. § 35 bis § 39 ImmoWertV) maßgeblich.

Wohnfläche (WoFl)

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

<b>Wohnhaus</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	-	ca. 47 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 46 m <sup>2</sup>	-
Obergeschoss	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 43 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 174 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnhaus- Anbau</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	-	-	-
Erdgeschoss *	ca. 27 m <sup>2</sup>	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 27 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung mit Ausnahme des Carports, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten des Wohngebäudes weitgehend den vorliegenden Planunterlagen aus den Baugenehmigungsakten. In der Bauakte befand sich keine gesonderte Wohn- und Nutzflächenberechnung, lediglich eine Wohnflächenaufstellung, dargestellt auf den Planunterlagen im Rahmen des Bauantrags des Ursprungsgebäudes.

Die aufgeführten Flächenangaben basieren auf den teilweise bemaßten, maßstabsgetreuen genehmigten Bauzeichnungen der behördlichen Bauakte. Der in den Planunterlagen an der Westfassade dargestellte große Balkon war zu Bewertungsstichtag nicht vorhanden (lediglich der Süd-Balkon), der zum Bewertungsstichtag vorhandene Süd-Balkon ist im Grundriss und den Flächenangaben der baubehördlich genehmigten Planunterlagen nicht dargestellt bzw. nicht enthalten.

\* Der Schuppen-Anbau an der NW-Fassade des WH-Anbaus ist in der BGF vorstehender Flächenaufstellung nicht enthalten. Im Sachwertverfahren ist der Baukörper im Ansatz für besondere Bauteile entsprechend berücksichtigt (s. a. Punkt 8.2, Ermittlung des Sachwerts). Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden,

baubehördlich genehmigten Gegebenheiten mit unterstelltem Bestandsschutz insbesondere den Carport betreffend. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und waren für den Bewertungszweck hinreichend genau. Ein Flächenmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

## 6 Beurteilung der Gegebenheiten

### 6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

#### Wohnhaus mit Anbau:

**Ca. 1972: Ursprungsbaujahr**, lt. Auskunft Eigentümer im Ortstermin

- Massives freistehendes Einfamilienhaus (EFH)
- Geschossigkeit: KG, EG, OG, nicht ausgebauter Dachboden geringer Raumhöhe
- Flachgeneigtes Satteldach

**Ca. 1988: Wohnhaus-Anbau**, an Nordostfassade auf EG-Ebene

- Gebäudeanbau in Holzständerkonstruktion an Wohnhausbestand
- Die NW-Fassade des Anbaus schließt mit einem schmalen Schuppen ab
- Geschossigkeit: EG
- Pultdach

Die genaue Entstehungszeit des **Carports** in einfacher Holzkonstruktion mit flachgeneigtem Satteldach im südwestlichen Grundstücksbereich, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Der Baukörper war nicht Gegenstand der dem Sachverständigen vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen. Eine gesonderte zusätzliche Baugenehmigung wurde seitens der zuständigen Bauverwaltung nicht vorgelegt und ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Diesbezügliche weitere Recherchen wurden nicht betrieben, auf Punkt 3. 3. des Gutachtens, die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken, wird verwiesen. Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden, baubehördlich genehmigten Gegebenheiten mit unterstelltem Bestandsschutz den Carport betreffend.

#### Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre lt. Auskunft Eigentümer zum Zeitpunkt des Ortstermins:

- Erneuerung der Fenster (Kunststoff-Fenster) im ursprünglichen Wohnhaus vor etwa 2-3 Jahren
- Teil-Erneuerung Bad im EG

#### Beurteilung /Annahme Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse (Größe der Wohnfläche, Grundrissgestaltung) den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse weitgehend gerecht werdend.
- Energetischer Zustand, Gebäudehülle sowie insbesondere Gebäudeheizung, zeitgemäßen energetischen Anforderungen nicht genügend.
- Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen) nach Eindruck vor Ort insgesamt Annahme eines überwiegend technischen Stands der Entstehungszeit.
- Ein Energieausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.

#### Beurteilung / Annahme Zustand Wohnhaus nebst Anbau:

- Überwiegend der jeweiligen Entstehungszeit entsprechender, tlw. sanierungsbedürftiger sowie modernisierungswürdiger Grundzustand; teils bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen.

## 6.2 Besonnung, Belichtung

Überwiegend gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Wohnräume aufgrund der freistehenden Gebäudelage, der ausreichenden Abstandsflächen und Gebäudeöffnungen im Zusammenhang mit der gegebenen Himmelsrichtung.

## 6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

### **Bauliche Auffälligkeiten, Zustand, Bauschäden und Mängel:**

#### Ursprungsgebäude allgemein:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das ursprünglich errichtete Einfamilienhaus in einem überwiegend der Entstehungszeit entsprechenden, tlw. instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftigen sowie modernisierungswürdigen Grundzustand. Lediglich in Teilbereichen erfolgten bereits vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen. Dies betrifft innerhalb dieses Gebäudeteils im Wesentlichen den Austausch der Fenster, die lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin vor etwa zwei bis drei Jahren erneuert wurden. Lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten ereignete sich ein Wasserschadensfall im Kellergeschoss. Genaue Auswirkungen und inwieweit diese zum Bewertungsstichtag behoben sind, kann seitens des Sachverständigen abschließend nicht festgestellt werden. Darüber hinaus führe - lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin - ein bei Starkregen ansteigender Grundwasserspiegel zu wiederkehrend eindringendem Wasser. Aus dem Anlass der Entstehung von Schimmelbefall wurde das Gebäude im Dezember 2024 auf eine mögliche Schimmelbelastung untersucht und in einem, seitens der Eigentümer dem Sachverständigen vorgelegten Bericht dokumentiert. Aufgrund nicht übereinstimmender Aussagen der Verfahrensbeteiligten wird auf eine Darstellung der Feststellungen, Einschätzungen und Empfehlungen des baubiologischen Berichts vom 07.01.2025 Abstand genommen.

Inwieweit nach aktuellem Stand der Technik zum Bewertungsstichtag diesbezügliche Maßnahmen erforderlich sind, kann durch den SV nicht beurteilt werden.

#### Ausdrücklicher Hinweis:

Die Feststellung der genauen Beschaffenheitsmerkmale möglicher betroffener Gebäudebauteile zum Bewertungsstichtag, einschließlich der wertmäßigen Würdigung, sind im Rahmen von Untersuchungen durch eine entsprechend spezialisierte Fachfirma zu beurteilen. Es wird vom

Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

In Ergänzung zu den Ausführungen unter Ziff. 6.1 waren zum Bewertungsstichtag u. a. folgende dominierende Auffälligkeiten, soweit im Ortstermin ersichtlich, gegeben:

#### Ursprungsgebäude nebst Anbau:

- Allgemeiner energetischer Modernisierungsbedarf
- Die vorhandene Dämmung der Gebäudehülle dürfte den aktuellen energetischen Anforderungen vermutlich nicht mehr gerecht werden
- Dringende Instandhaltungserfordernisse aufgrund sichtbarer Verwitterungs-Erscheinungen an Außenfassade, Außenbauteilen, Gebäudeverkleidung der Außenwand (Holzbauteile)
- Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß
- Kellerabgang im Hauptgebäude über Luke und einfache Holzstiege
- Kellergeschoss mit niedriger lichter Raumhöhe
- Fensteröffnungen im KG kaum vorhanden
- Feuchtegeruch im Keller
- Ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen im KG (z. B. ggf. zu erbringende Abdichtungs-, Trocknungs-, Schimmelsanierungsmaßnahmen)
- Modernisierungserfordernis des Heizungssystems und der sanitären Anlagen
- Tlw. pflegebedürftige und instandsetzungsbedürftige Oberböden

#### Außenanlagen und Carport:

- Pflegebedarf der Garten- / Grünflächen einschließlich des Hecken-, Strauch- und Baumbestands
- Carport mit Instandhaltungserfordernissen
- Eingewachsene, teils überwucherte und bemooste Weg- / Stellplatzbefestigungen

#### **Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:**

Ein negativer Werteeinfluss aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen nicht nur dem nicht mehr zeitgemäßen energetischen Gebäudezustand geschuldet, welcher im Ansatz der jeweiligen Parameter im Verfahrensgang der Bewertung (z. B. Kostenkennwert, Standardstufe) Berücksichtigung findet. Vielmehr ist der Aufwand einer unterstellt notwendigen Sanierung des festgestellten Schimmelbefalls und seiner möglichen Ursachen, im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen auch angesichts des Missverhältnisses von Grundstücks- / zu Gebäudegröße zum Bewertungsstichtag wertmäßig entsprechend zu berücksichtigen. In naher Zukunft dürfte mit zusätzlichen Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen sein (z. B. Heizung; Maßnahmen an der Gebäudehülle).

Pflege-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Einige der bei dem Wohnhaus gegebenen baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht,

wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen, vorstehend beschriebenen baulichen Auffälligkeiten an dem Wohngebäude mit Wohnhaus-Anbau, im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen, hält der Sachverständige als Mindestaufwand zur Sicherung der Erträge einen Abschlag in freier Schätzung von überschlägig und pauschal in Höhe von

**rund 55.000 €**

Bezug Wfl. Wohnhaus nebst Anbau: rd. 55.000 € (= rd. 486 €/m<sup>2</sup> bei rd. 113 m<sup>2</sup> Wfl.)

für angemessen und gerechtfertigt.

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem dem Alter entsprechenden, weitgehend schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen. Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer linearen Alters-Wertminderung (Sachwertverfahren), der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) angemessen ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Der Sachverständige empfiehlt diesbezüglich, vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.

## **7 Zur Verfahrenswahl**

### **7.1 Allgemein**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren.

Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes 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.

## **7.2 Bewertungsmethoden**

### Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

### Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

### Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

## **7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren bestimmt sich grundsätzlich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei der Wertermittlung ist zu hinterfragen, welche Überlegungen der Markt bei der Preisbemessung im Grundstücksverkehr für die vorliegende Art von Grundstück angestellt hat und somit für die Bewertung maßgebend ist. Ebenfalls für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens entscheidend sind die dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und Datengrundlagen, z. B. bei der Frage nach einer möglichen Anwendung eines Vergleichswertverfahrens. Außeracht bleiben müssen bei der Wahl des Verfahrens persönliche oder ungewöhnliche Interessen, die nicht das Marktgeschehen widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

#### 7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind bei dem Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsobjekt ist das **Sachwertverfahren** zu wählen. Bei den überwiegend sanierungsbedürftigen Gebäuden steht weniger das Erzielen nachhaltiger Erträge (Mieteinnahmen, steuerliche Abschreibung, Wertsteigerungen etc.) im Vordergrund. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden i. d. R. nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Das Ertragswertverfahren kommt für die Ableitung des Verkehrswerts nicht in Betracht. Es wird hier lediglich zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung aufgeführt. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht zur Anwendung, da dem Sachverständigen keine Vergleichsobjekte bekannt sind, welche mit dem zu bewertenden Objekt in den wesentlichen und wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen würden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes zu A) und des Verkehrswertes von Bewertungsgrundstück zu B) wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

#### 7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

In den o. g. Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Das Wertermittlungsverfahren – in diesem Falle das sog. Sachwertverfahren – gliedert sich demnach in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (vSW)  
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Sachwert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (mvSW)  
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Sachwerts (SW)  
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. Baumängel, Schäden etc.).

Im Sachwertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem **Bodenwert** und dem **Wert der baulichen Anlage** zusammen.

Im folgenden Sachwertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 35-39) normiert ist, ist der Sachwert (Verfahrenswert) nach folgendem Schema zu ermitteln:

	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)
x	Regionalfaktor
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)
+/-	Allgemeine Marktanpassung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (mvSW)
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel/Schäden)
=	Sachwert (Verfahrenswert)

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

## 8 Bewertung

### 8.1 Bodenwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird der Bodenwert für die zu bewertenden Grundstücke zu A) und zu B) aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der jeweilige Bodenwert aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV

gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet. Gemäß dem Bodenrichtwert-Auszug nach Abruf aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Bayern (BORIS-Bayern) wird der durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) für dieses Gebiet mit dem Bodenrichtwertzonennamen 003\_W\_Ortsteil Hundham, BRW-Nummer 14100310 zum **01.01.2024** mit **950 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche - für unbebaute Grundstücke angegeben (Art der Nutzung: W = Wohnbaufläche). Weitere Wert-Merkmale (z. B. GFZ, GRZ) sind dem BRW nicht zugrunde gelegt.

Das Grundstück zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **950 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den jeweiligen anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung des BRW-Grundstücks zum Wertermittlungsgrundstück sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des BRW-Grundstücks an die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks wie folgt:

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Stichtag des BRW datiert zum 01.01.2024, der Bewertungsstichtag hingegen datiert zum 05. Juni 2025. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte sowie nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, hält der Sachverständige ein Abschlag von ca. 3 % für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit 0,97).

Anpassung Lage und Grundstückszuschnitt:

Für den Vorteil der Ortsrandlage (freier Bergblick und in südwestlicher Richtung lediglich anschließende landwirtschaftliche Flächen) des gegenständlichen Grundstücks, hält der Sachverständige eine Anpassung in Form eines Zuschlags von ca. **7 %** für angemessen; für den gegebenen Nachteil des vorhandenen Grundstückszuschnitts mit dem als unvorteilhaft zu beurteilenden schrägen Anschnitt der Grundstücksgrenze SW, wird seitens des Sachverständigen ein **Abschlag** von ca. **5 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor gesamt somit **1,02**) erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich somit aus dem anzusetzenden objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert und der vorhandenen Grundstücksfläche.

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf.)</b>		<b>950 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung konjunkturelle Entwicklung (-3 %)	x	0,97
Anpassung Lage (+7 %) und Grundstückszuschnitt (-5%)	x	1,02
<b>objektspezifisch angepasster BRW rund</b>		<b>937 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	x	1.001 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>937.641 €</b>
<b>Bodenwert (gerundet)</b>	=	<b>938.000 €</b>

### Bodenwert Grundstück Flurstück 481, Gemarkung Hundham

rd. 938.000 €

## 8.2 Ermittlung des Sachwerts

Im Sinne des § 35 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt (siehe Ziffer 7.5 Darstellung der Bewertungssystematik). Die Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und einer eventuell notwendigen Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) sowie unter der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3) zum Sachwert der Immobilie zusammengefasst.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren angewendeten Wertparameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen, um eine Systemkonformität einzuhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Miesbach keine **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet. Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen und dem regionalen Immobilienmarkt. Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

### Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) 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.

Die Herstellungskosten werden mittels durchschnittlicher Herstellungskosten, den so genannten Normalherstellungskosten, ermittelt. Die aktuellsten Normalherstellungskosten (NHK 2010) wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Seit dem Jahre 2021 sind die NHK 2010 Bestandteil der ImmoWertV (2021) und somit Rechtsverordnung.

Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zugrunde liegen. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird innerhalb der NHK 2010 eine Unterscheidung der Gebäudeausstattung in fünf Standardstufen vorgenommen. Standardstufe 1 entspricht hierbei einer Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1980, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlaubt. Standardstufe 2 entspricht ebenfalls einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber annehmbaren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1995.

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.<sup>1</sup>

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nach der ImmoWertV 2021 über den sogenannten Regionalfaktor. Der Regionalfaktor ist ein in der Regel vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Wichtiger Hinweis:

Lt. fernmündlicher Auskunft wurde vom zuständigen GAA ein separater Regionalfaktor, zur Anpassung an abweichende regionale Baupreisverhältnisse, bisher nicht abgeleitet.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Das Baujahr des ursprünglichen Einfamilienhauses datiert – lt. Angaben der Eigentümer und soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen bekannt – aus dem Jahr 1972, der Wohnhaus-Anbau an Ostfassade erfolgte etwa im Jahr 1988.

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus in einem überwiegend der jeweiligen Entstehungszeit entsprechenden, tlw. sanierungsbedürftigen sowie modernisierungswürdigen Grundzustand. Lediglich in Teilbereichen erfolgten bereits vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen.

<sup>1</sup> siehe hierzu auch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Sachwertrichtlinie, Anlage 2, einsehbar unter <http://www.bmvi.de/>

Dies betrifft innerhalb dieses Gebäudeteils im Wesentlichen den Austausch der Fenster des Ursprungsgebäudes, die lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin vor etwa zwei bis drei Jahren erneuert wurden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen, baulichen Zustands der jeweiligen Gebäudeteile sowie unter Annahme eines schadensfreien Zustands mit einer teils einfachen bis mittleren Ausstattung, wird insgesamt von einem **fiktiven Baujahr um etwa 1975** ausgegangen.

Bei dem Ansatz der jeweiligen gewählten Kostenkennwerte ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage und der hier angenommenen insgesamt überwiegend **einfachen, zweckmäßigen** Ausstattungsqualitäten von einem Baujahr innerhalb der jeweiligen unten aufgeführten **Standardstufen** auszugehen. Für die bewertungsgegenständlichen Gebäudeteile (Ursprungsgebäude, Wohnhaus-Anbau) wird von folgenden Parametern ausgegangen:

### **Wohnhaus**

**Ursprungsgebäude:** Einfamilienhaus in Anlehnung an NHK 2010 Typ 1.13

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Insgesamt teils einfacher bis mittlerer baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard

**fiktives Bj. ca. 1975**, angenommene NHK Standardstufe zwischen 1 und 2  
**Gewählter (gewogener) Kostenkennwert ca. 720 €/m<sup>2</sup>**

### **Wohnhaus-**

#### **Anbau:**

Anbau in Holzkonstruktion in Anlehnung an NHK 2010 Typ 2.23

Erdgeschoss nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Insgesamt teils einfacher bis mittlerer baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard

**fiktives Bj. ca. 1975**, angenommene NHK Standardstufe 1  
**Gewählter (gewogener) Kostenkennwert ca. 720 €/m<sup>2</sup> \***

\* Anmerkung zum Ansatz des Kostenkennwertes:

Der für den Wohnhaus-Anbau gewählte Kostenkennwert (KK) basiert auf der Grundlage der Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, gem. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3). Abweichend vom Tabellenwert 865 €/m<sup>2</sup> auf Grundlage des Typs 2.23 und der Standardstufe 1, wurde nach objektspezifischer Anpassung ein gewogener KK von 720 €/m<sup>2</sup> ermittelt und für die weitere Bewertung als Basis für zutreffend erachtet.

### Baupreisentwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2025**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex<sup>2</sup>) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im April 2025 bei 87,3 % (= 187,3; 1/2025; Basis 2010 = 100) für Wohngebäude (Faktor in Sachwertberechnung somit **1,873**).

<sup>2</sup> siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

### Bruttogrundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1/2005). Überdeckte Balkone bleiben im vorliegenden Sachwertmodell jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen in konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken, sowie Flächen, die ausschließlich der Inspektion, Wartung und Instandsetzung von Baukonstruktionen und deren technischen Anlagen dienen.

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **rd. 174 m<sup>2</sup>** für den **Ursprungsgebäude Einfamilienhaus** und für den **Wohnhaus-Anbau** mit **rd. 27 m<sup>2</sup>** ermittelt (**gesamt rd. 201 m<sup>2</sup>**).

### Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Bei der BGF-Ermittlung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Balkone, Dachgauben und Vordächer, sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschossnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

### **Ursprungsgebäude Wohnhaus nebst Wohnhaus-Anbau:**

Für besondere Bauteile und C-Flächen (z. B. Balkon mit Überdachung in Holzkonstruktion; Schuppenanbau NW-Fassade) der Bruttogrundfläche wird ein pauschaler Satz von ca. **1,0 %** der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen. Die Gebäudegeometrie weist im vorliegenden Fall keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten auf, die einen weiteren Zu- oder Abschlag begründen würden.

### Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Im

vorliegenden Fall in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV.

Aufgrund der Baustruktur, der einzuordnenden Standardstufe sowie der gegebenen Situation auf dem Grundstücksmarkt kann bei vorliegendem Bewertungsfall von folgender Gesamtnutzungsdauer (GND) ausgegangen werden:

Der später errichtete Wohngebäude-Anbau in Holzkonstruktion steht räumlich wie funktional in unmittelbarem Zusammenhang mit dem in massiver Bauweise ursprünglich errichteten Einfamilienhaus. Der Sachverständige geht daher davon aus, dass dieser Gebäudeteil während des Nutzungszeitraumes des Ursprungsbaus zeitgleich erhalten wird. Für beide Gebäudeteile wird daher **eine gemeinsame Gesamtnutzungsdauer** angenommen.

**Gesamtnutzungsdauer (GND):** **ca. 80 Jahre**

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **fiktive Baujahr** der aufstehenden Baulichkeiten seitens des Sachverständigen mit etwa **1975** zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

**Wohngebäude (EFH)  
mit Anbau gesamt**

Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
Alter (bei fikt. Bj. 1975):	ca. 50 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	<b>ca. 30 Jahre</b>

Alterswertminderung:

Die auf Grundlage der NHK 2010 und unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren ermittelten sowie mit Hilfe des Baupreisindex' auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neuerrichteten Gebäudes. Je älter ein Gebäude wird, umso mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Soweit es sich bei dem vorhandenen Wertermittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, sind diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes im Wert zu mindern. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Diese Korrektur erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall analog zum Bewertungsmodell des regionalen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht und somit einer linearen Wertminderung gleichkommt.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Alters für üblich instand gehaltene Gebäude folgende Wertminderung:

**Wohngebäude (EFH)  
mit Anbau gesamt**

Fikt. Alter:	ca. 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
<b>Wertminderung rund:</b>	ca. 62,5 % (linear)
<b>somit Faktor Wertminderung im SWV:</b>	<b>ca. 0,375</b>

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen (siehe auch Punkt 5.3). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert.

Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall nach Erfahrungssätzen ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen.

Mit den aufgeführten Einflussfaktoren errechnet sich der vorläufige Grundstückssachwert wie folgt:

<b>Wohnhaus nebst Anbau:</b>			
Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)		720 €/m <sup>2</sup>	
x Regionalfaktor lt. Auskunft GAA		1,000	
x Baupreisentwicklung seit 2010		1,873	
x Bruttogrundfläche BGF rund		201 m <sup>2</sup>	271.061 €
= Herstellkosten			271.061 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF		<b>1,00%</b>	2.711 €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage			273.771 €
- Alterswertminderung linear			0,3750
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			102.664 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage		5.133 €
<b>= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen</b>			<b>107.797 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		bei rd. 113 m <sup>2</sup> Wfl.	954 €/m <sup>2</sup>

<b>Zusammenfassung</b>			
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus nebst Anbau)			107.797 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen weiteren Anlagen (Zeitwert Carport)			5.000 €
+ Bodenwert			938.000 €
<b>= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.</b>			<b>1.051.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		bei rd. 113 m <sup>2</sup> Wfl.	9.301 €/m <sup>2</sup>

**Vorläufiger Sachwert (vSW) des Grundstücks Flst 481, Gemarkung Hundham**

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

**rd. 1.051.000 €**

### 8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe vom Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem rentierlichen Bodenwert. Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich größtenteils an Kosten der Vergangenheit, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert. Daher muss der Sachwert i. d. R. noch an die derzeitige Marktsituation sowie an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall – je nach der Marktlage – der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Bei Objekten mit niedrigem Sachwert kann im Allgemeinen beobachtet werden, dass nur geringe oder auch keine Marktanpassungsabschläge zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgenommen werden müssen. Vereinzelt können sogar Marktanpassungszuschläge beobachtet werden. Das liegt darin begründet, dass durch das niedrige Preisniveau eine größere Zielgruppe angesprochen werden kann, als das bei einem hohen Preisniveau möglich wäre. Bei Objekten mit hohem Sachwert können hingegen allgemein höhere Marktanpassungsabschläge beobachtet werden, da hier die investierende Zielgruppe, gerade im Bereich der eigen genutzten Wohnimmobilien aufgrund der hohen Finanzlast meist geringer ausfällt.

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, stehen durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) keine Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpassung der vorläufigen Grundstückssachwerte zur Verfügung.

Unter Würdigung der im gegenständlichen Falle bestehenden wertrelevanten Merkmale, aufgrund des Bodenwertniveaus sowie insbesondere aufgrund der zum Zeitpunkt der Bewertung gegebenen teils noch anhaltend gedämpften Marktlage, wird ein Sachwertfaktor von

**1,0**

für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert (unbelastet, schadensfrei) ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	1.051.000 €
x Marktanpassung (SW-Faktor)	<b>1,000</b>
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	1.051.000 € 9.301 €/m <sup>2</sup> Wfl.

**Plausibilisierung der Ergebnisse:**

Durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach wurden im Marktsegment für **bebaute Grundstücke** für die Jahre **2021, 2022 und 2023** verschiedene Übersichten und Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 dokumentiert:

- Gesamtumsätze
  - Flächenumsatz
  - Geldumsatz
- Gesamtumsätze nach Objektarten
  - EFH/ZFH freistehend (Ein- Zweifamilienhaus)
  - DHH/REH (Doppelhaushälfte/ Reihenhendhaus)
  - RMH (Reihenmittelhaus)
  - MFH (Mehrfamilienhaus)
  - WGH/GVG (Wohn- und Geschäftshaus/Geschäfts- und Verwaltungsgebäude)
  - Sonstige (z. B. Garagengebäude, Bauernhof, Villa, Hotel, Werkstatt, Fabrikgebäude, Wochenendhaus)
- Detaillierte Angaben nach Objektarten
  - Kauffälle
  - Kaufpreis
  - Flächenumsatz

Quelle: Immobilienmarktbericht Lkr. Miesbach 2023, Seite 54

Nachfolgende Tabelle (Auszug aus dem IMB 2023) zeigt Auswertungen der Kauffälle der für das Bewertungsgrundstück relevanten sog. „Übrigen Gemeinden“, untersucht wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu einer Grundstücksgröße von 2.500 m².

Statistische Kenngrößen EFH/ZFH < 2.500 m²							
Kauffälle	2021 - 2023						
Kategorie	Neubau/ Wiederverkauf						
Wohnfläche	alle Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
Baujahr	alle Baujahre						
Anteile	1/ 1						
Kaufpreis [€]	min	210.000	max	8.950.000	rd. Ø	1.742.500	
Bodenrichtwert [€/m²]	min	450	max	4.500	rd. Ø	1.350	Stichtag: 31.12.2020/ 01.01.2022

EFH/ZFH - durchschnittliche Grundstücksgrößen < 2.500 m²									
KF	Grundstücksfläche [m²]			Wohnfläche [m²]			EUR/m² Wohnfläche		
	min	Mittelwert	max	min	Mittelwert	max	min	Mittelwert	max
102	165	2.156	2.156	30	172	460	2.625	10.476	32.079

EFH/ZFH - Grundstücksgröße < 2.500 m <sup>2</sup> - Baujahresgruppen 2021 - 2023						
Baujahresgruppe	KF	Ø KP [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WoFl [m <sup>2</sup> ]	Ø EUR/m <sup>2</sup> WoFl	STABW
vor 1949	33	1.940.215	841	188	10.880	65%
1950 - 1979	74	1.564.788	1.000	162	10.160	57%
1980 - 1999	27	1.443.919	922	178	8.243	19%
2000 - dato	49	2.030.388	747	173	11.817	44%

Der zuständige GAA hat mittels Regressionsanalyse **Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2024 zeitlich angepasst**. Beschreibung der Stichprobe gem. IMB 2023, Seite 64:

#### BB – Zeitlich angepasste Kaufpreise – Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise wurden mittels Regressionsanalyse auf den Stichtag 01.01.2024 angepasst. Die Stichprobe aus der Kaufpreissammlung umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser für alle Baujahre aus dem Teilmarkt bebaute Grundstücke. Diese bildet den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Für Objekte, die außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die hier veröffentlichten Werte nur bedingt geeignet.

Die Vorgehensweise erfolgte analog der Erhebung der zeitlich angepassten Kaufpreise bei den Eigentumswohnungen.

In der Auswertung wurden alle Kauffälle mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße berücksichtigt. Diese wurde über die Grundflächenzahl (GRZ) als Hilfwert definiert (siehe Modellparameter).

#### Unberücksichtigt blieben:

- Objekte mit unterdurchschnittlichem Gebäudestandard und Baujahre vor 1950
- Objekte mit überdurchschnittlich großem Grundstücksanteil und wertmäßig schwer einzuschätzenden Belastungen und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die Lagequalität (BRW-Niveau) wurde in vier Gruppen eingeteilt:

- Einfache Lage = bis 1.000€/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage = 1.001 – 1.500 €/m<sup>2</sup>
- Gute Lage = 1.501 – 2.000 €/m<sup>2</sup>
- Sehr gute Lage = ab 2.000 €/m<sup>2</sup>

Statistische Kenngrößen Zeitlich angepasste Kaufpreise						
Grundlage	ImmoWertV					
Bezug	alle Kauffälle EFH und ZFH falls vorh. inkl. Nebengebäude					
Gebäudestellung	Freistehend, DHH, RMH, REH					
Nutzung	Wohnnutzung					
Baujahr	alle Baujahre bis Jahr des Kaufzeitpunktes abzgl. 3 Jahre					
Ausstattung	Mittel (vgl. Anlage 4 ImmoWertV, Standardstufen 2-4)					
Kaufpreis	Anpassung auf Grund des Kaufzeitpunktes über Ø Kaufpreisentwicklung auf den Stichtag 01.01.2024 durch Regressionsanalyse					
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum jeweils vorangegangenen Stichtag					
Kauffälle	2021 - 2023					
GRZ	EFH+DHH+REH = 0,15 - 0,35; RMH = 0,15 - 0,60					
Kategorie	Wiederverkauf					
Bodenrichtwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	min	450	max	3.400	rd. Ø	1.450
Kaufpreis [€] gerundet auf 50	min	298.850	max	3.947.800	rd. Ø	1.193.700
Flächenumsatz [m <sup>2</sup> ]	min	160	max	1.325	rd. Ø	500

Quelle: Immobilienmarktbericht Lkr. Miesbach 2023, Seite 64, 65

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer einfachen Lage (BRW-Niveau bis 1.000 €/m<sup>2</sup>), von 39 Kauffällen der Jahre 2021 bis 2023 (auf den Stichtag 01.01.2024 zeitlich angepasst) ein **Median von 853.800 €** bei einer Kaufpreisspanne zwischen 298.850 – 3.134.450 € und einer Standardabweichung von ± 53 % abgeleitet.

In Abhängigkeit vom Baujahr wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1950 und 1979, von 35 Kauffällen der Jahre 2021 bis 2023 (auf den Stichtag 01.01.2024 zeitlich angepasst) ein **Median von 982.600 €** bei einer Kaufpreisspanne zwischen 298.850 – 3.947.800 € und einer Standardabweichung von ± 65 % abgeleitet, mit Baujahren zwischen 1980 und 1999, von 20 Kauffällen der Jahre 2021 bis 2023 (auf den Stichtag 01.01.2024 zeitlich angepasst) ein **Median von 912.800 €** bei einer Kaufpreisspanne zwischen 495.150 – 3.180.100 € und einer Standardabweichung von ± 57 % abgeleitet.

#### Plausibilisierung über den Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von **rund 1.051.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten vorläufigen **Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 1.045.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der vorläufige Ertragswert liegt in etwa rd. - 0,6 % unter dem vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert. Aufgrund der vorgenommenen Plausibilisierung auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Auswertungen, zeitlich angepasster Verkaufspreise auf den Stichtag 01.01.2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einer Plausibilisierung im Wege des durchgeführten Ertragswertverfahrens geht der Sachverständige davon aus, dass mit weiteren Marktanpassungen nicht mehr zu rechnen ist. Für das bewertungsgegenständliche Objekt in Form eines Wohnhauses nebst diversen Anbauten kann der marktangepasste vorläufige und schadensfreie Grundstückssachwert in Höhe von rund **1.051.000 €** daher als marktgerecht angesehen werden.

#### **8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

#### Abschlag wegen baulicher Auffälligkeiten:

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des Sachwerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Hierbei wurden die unter Ziffer 6.3 aufgeführten Investitionen bereits als durchgeführt angenommen. Ferner ist das bestehende Risiko einer insgesamt leicht verschlechterten Marktgängigkeit aufgrund der vorhandenen, wenn auch vmtl. löschraren Grundbuch-Eintragung entsprechend zu berücksichtigen. Bisher nicht erfasste Umstände – wie in diesem Falle die vorstehend jeweils beschriebenen objektspezifischen Besonderheiten – somit noch gesondert zu berücksichtigen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, wie vorstehend ausführlich beschrieben:

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>1.051.000 €</b>	9301 €/m <sup>2</sup> Wfl.
./. Berücksichtigung Mindestaufwand d. baulichen Auffälligkeiten	55.000 €	
./. Bestehen des noch vorhandenen Grundbucheintrags rd. 0,2%	2.000 €	
<b>= Sachwert</b>	<b>994.000 €</b>	8796 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Nachfolgend wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und gerundet aufgeführt:

### Grundstück Flst. 481 Verkehrswert (Marktwert)

rd. 994.000 €

## 8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)

Wie unter Punkt 8.3 aufgeführt, wird das Ertragswertverfahren hier lediglich zu Kontrollzwecken herangezogen. Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 27 - 34) normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltniete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

### Rohertrag

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für das betreffende Wohnhaus ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag als Ferienhaus genutzt. Etwaige Mietverhältnisse des Bewertungsobjektes waren dem Sachverständigen nicht bekannt.

Der Sachverständige hält bei einem unterstellten schadensfreien Zustand sowie aufgrund der Größe des Wohnhauses nebst Anbau, des Alters, der Ausstattung und der Lage des Bewertungsobjektes unter Einbeziehung der

- vorliegenden Datengrundlage
- Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig:

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Einheit WH gesamt	rd. 113 m <sup>2</sup> Wfl.	13,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.525,50 €	18.306,00 €
<b>Rohertrag gesamt:</b>			<b>1.525,50 €</b>	<b>18.306,00 €</b>

Im Ansatz der Wohnhausmiete, welche eine Durchschnittsmiete darstellt, sind bereits Nutzwertvorteile durch die Garten- und Carportnutzung, sonstige Nutzflächen oder sonstige Annehmlichkeiten mitberücksichtigt. Es wird von einem, den baurechtlich genehmigten Planunterlagen entsprechenden, schadensfreien Zustand ausgegangen. Bei dem Mietansatz wurde auf eine am Markt übliche und angemessene Wohnhaus-Pauschalmiete bzw. absolute monatliche Mietbelastung für das gesamte Wohnhaus abgestellt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen (in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung).

Bezeichnung	Fläche	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Einheit WH gesamt	rd. 113 m <sup>2</sup> Wfl.	ca. 359 € p.a.	ca. 14,00 €/m <sup>2</sup> p.a.	ca. 2,00 % des RoE
<b>Summen</b>	<b>RoE: 18.306 €</b>	<b>ca. 359 € p.a.</b>	<b>ca. 1.582 € p.a.</b>	<b>ca. 366 € p.a.</b>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt :</b>			<b>ca. 2.307 € p.a.</b>	<b>12,6% v. RoE</b>

#### Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss leitet keine eigenen Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Einfamilienwohnhäuser ab. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt Bewertungshilfen als Empfehlungen für Immobiliensachverständige. Das Fachreferat Sachverständige veröffentlicht seit 2000 für Gesamtdeutschland die Spanne von LSZ, Gesamtnutzungsdauern (GND) und Bewirtschaftungskosten (BWK), welche als Orientierungswerte dienen können.

In dem IVD-Wohn-Preisspiegel für 2024 (S. 56) werden folgende Bewertungsparameter aufgeführt:

	Ø Spanne LSZ:	Ø Spanne GND:	Ø BWK:
Freistehendes EFH:	1,5 – 4,0 %	Anl. 1 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 S.1)	Anl. 3 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 S.2)

Aufgrund der mit dem zum Bewertungsstichtag als Ferienhaus genutzten Wohngebäude verbundenen durchschnittlichen Risiken, der vorhandenen Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, dem (fiktiven) Alter und dem hier gegebenen baulichen Zustand erscheint ein Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag gegebenen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in Höhe von ca. **2,0 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, kann unter Annahme eines schadensfreien Zustandes nach Sanierung folgende Restnutzungsdauer angenommen werden.

<b>Restnutzungsdauer im Jahr 2025</b>	ca. 30 Jahre
---------------------------------------	--------------

#### Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG):

Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z. B. Bauschäden, Mängel etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung findet analog zur Sachwertermittlung Eingang.

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

<b>Wohnhaus nebst Anbau</b>			
<i>Roherträge</i>			<i>Mieten p. a.</i>
Rohertrag gem. Aufstellung			18.306 €
Jahres-Roherträge Gesamt (JRoE)			18.306 €
- Bewirtschaftungskosten		<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung			2.307 €
= Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)			15.999 €
- Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	562.000 €		11.240 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)		2,00%	
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)			4.759 €
Restnutzungsdauer	Jahre:	30	
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	22,3965	
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			106.582 €
+ Bodenwert			938.000 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.044.582 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung	57.000 €
= Ertragswert			987.582 €
= <b>Ertragswert gerundet</b>			<b>988.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup> Wohnfläche		8.743 €/m <sup>2</sup> Wfl.

\* Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des **Bodenwertverzinsungsbetrags** sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen; auf der Basis einer der Bebauung einschl. des notwendigen Umgriffs zu Grunde liegenden Grundstücksfläche – aus der Mieterträge erwirtschaftet werden können – von rund 600 m<sup>2</sup>, kann bei einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert von 937 €/m<sup>2</sup> ein für den Bodenwertverzinsungsbetrag zu Grunde liegender Bodenwert von rund **562.000 €** ermittelt werden. Im sogenannten gespaltenen Ertragswertverfahren wird am Ende der Ertragswertberechnung der volle Gesamtbodenwert wieder zugerechnet.

**Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)**

**rd. 988.000 €**

Da als Eingangsgrößen im Ertragswertverfahren zum größten Teil marktnahe Daten, wie zum Beispiel marktübliche Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze gewählt wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert weitgehend die Marktsituation wider. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich. Ferner wurden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - soweit diese bekannt sind - angemessen berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren dient in diesem Falle lediglich zu Kontrollzwecken und Plausibilisierung.

## 9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert	rund 938.000 € (rd. 94 % vom VW)
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	rund 988.000 €
<b>Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert</b>	<b>rund 994.000 €</b>

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit 938.000 € bei etwa 94 % des Verkehrswerts. Dies zeigt ein - bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks und zum Größenverhältnis zwischen Grundfläche und Bebauung, im Kontext zu dem bestehenden Risiko sowie der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt - realistisches und angemessenes Wertverhältnis. In der Sach- und Ertragswertermittlung wurden die wesentlichen grundstücksrelevanten Wertfaktoren einzeln aufgeführt und sachgerecht erfasst. Das Ergebnis aus dem Ertragswert liegt in etwa rd. - 0,6 % unter dem aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwert und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück ist aus dem **Sachwertverfahren** abzuleiten, da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren orientiert.

### Ziel:

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Sachwertfaktoren, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

### Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde

unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert für angemessen gehalten:

<b>Verkehrswert</b> für das i. S. d. § 74a ZVG unbelastete Grundstück Flst. 481	<b>rd. 994.000€</b> (i. W.: neunhundertvierundneunzigtausend Euro)
---	---

## 10 Schlussbemerkung / Versicherung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Augsburg, 02. Oktober 2025



Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)
- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

## 11 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswert-gutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Sandner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

## 12 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

## 13 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk / Flurkarte
- Vom SV bearbeiteter PDF-Auszug, Lageplan, Hintergrundkarte © BayernAtlas
- Auszugsweise relevante Planunterlagen aus der Bauakte