Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

2.8 Technische Daten:

Grundstück:	
Flur-Nr.	594/5
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchausdruck	424 m²
Flur-Nr.	594/22
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchausdruck	19 m²
Flur-Nr.	594/26
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchausdruck	60 m²
½-Anteil an Flur-Nr.	594/25
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchausdruck	47 m²
Grundfläche (GR), ca.	155 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,37
Wertrelevante Geschossfläche (wGF), ca.	334 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ), ca.	0,79
Einfamilienhaus mit Garagenanbau	
Baujahr, ca.	1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer, rechnerischt	53 Jahre
Wohnfläche (WF), ca.	292 m²

2.9 Baurechtliche Grundstücksqualität:
Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Kreuth vom 24.05.2023, ergibt sich folgende baurechtliche Situation: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Nr. 10 Scharling-West“ 1. Änderung, rechtsverbindlich seit Dezember 1985. Die wichtigsten Festsetzungen sind: Reines Wohngebiet, Baugrenzen (Baufenster), maximal 2 Vollgeschosse, GRZ 0,25, GFZ 0,50, Satteldach 18 – 20 Grad, Firstrichtung Nord-Süd, Traufhöhe 5,85 m (§30 Abs. 1 BauGB).

2.10 Behördliche Beanstandungen / Altlasten / Denkmalschutz
Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeindeverwaltung Kreuth sind behördliche Beanstandungen nicht bekannt.

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeindeverwaltung Kreuth sind keine altlastenverdächtigen Vornutzungen bekannt. Insofern wird in der Wertermittlung von altlastenfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

In dem vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (www.blfd.de) veröffentlichten „BayernAtlas Denkmal“ sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Bodendenkmäler erfasst bzw. sind die vorhandenen Gebäude nicht in der Liste der Baudenkmäler eingetragen.

3 GEBÄUDE

3.1 Konzeption

Gestaltung
Einfamilienhaus mit angebauter, unterkellerter Pkw-Einzelgarage.

Das äußere Erscheinungsbild wirkt, seinem Standort im Oberland entsprechend, gefällig und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Grundrisseinteilung und die Gestaltung des Innenausbaues wirkt sehr an den individuellen Vorstellungen des Erbauers orientiert.

Raumeinteilung

Erdgeschoss:	Hausgang (Diele), WC, Stube, Vorraum/Treppenhaus, großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche im Erkerbereich
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad, Duschbad und zwei Kinderzimmer
Dachgeschoss:	Treppe, großzügiges Studio über das gesamte Dachgeschoss mit gemauerten Abseiten
Kellergeschoss:	Treppe mit Flur, Hobbyraum (Saunabereich) , Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum mit Tankraum, Kellerraum mit Vorraum, sowie Kellerraum unter dem Garagenanbau

3.3 Bauzustand:
Dem Baujahr und der Bauart entsprechende, durchschnittliche bis gehobene Bauqualität. Die Gebäudesubstanz sowie die Außenanlagen wirken, gemessen am Gebäudealter seit vielen Jahren nur noch einfach gepflegt und unterhalten.

Aktuelle bauphysikalische Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz werden vermutlich nicht mehr erfüllt.

Am Besichtigungstag konnten u.a. folgende Bauschäden /-mängel festgestellt werden:
- Im Keller an vielen Außen- und Innenwänden massive Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen, bis auf eine Höhe von 50 – 100 cm über dem Fußboden,
- Versottungsspuren am Kamin,
- Elektroinstallation nicht fertiggestellt (im Hausanschlussraum liegen diverse Kabel offen und wirken laienhaft verlegt und verdrahtet,
- im Keller teilweise nicht gedämmte Wasser- und Heizleitungen,
- an einigen Türen fehlen Drückergarnituren und Türdichtungen,
- einige Türen schleifen über den Boden oder lassen sich nicht schließen,
- Abmauerung der Ölauffangwanne ist gerissen, somit keine Schutzfunktion gegen auslaufendes Heizöl,
- im Keller fehlen in den gefliesten Bereichen teilweise die Sockelfliesen,
- im Keller ist die Treppenwange schadhaft und die Stufen sind stark abgenutzt
- Geschliffener Estrich im Hauseingangsbereich EG stark mit Rissen durchzogen,
- Waagrechte Rissbildung über dem Sockelbereich an diversen Wänden,
- Balkontürelemente mit Schäden durch eindringendes Wasser,
- Holzdielen teilweise gerissen, Fugen teilweise aufgegangen,
- sämtliche Boden- sowie Wandbeläge wirken erneuerungs- /überarbeitungsbedürftig,
- sämtliche Anstriche der bewitterten Holzbauteile, inkl. Balkone, Vordachschalung und Fenster wirken erneuerungsbedürftig,
- etc.

4.6 Verbale Beurteilung:
Die Gemeinde Kreuth mit ca. 4.100 Einwohnern, am Fuße des Hirschberges, im Landkreis Miesbach gelegen, zählt zu den landschaftlich reizvoll gelegenen heilklimatischen Kur- und Erholungsorten in den bayerischen Alpen. Kreuth erstreckt sich mit 17 Ortsteilen in einer Höhenlage zwischen 730 und 1.862 m über NN, vom Tegernsee durch das weite Flusstal der Weißach bis zur Landesgrenze nach Tirol. Die Heilquelle in Wildbad Kreuth dient heute der Hanns-Seidel-Stiftung als Bildungsstätte mit kulturell hochrangigen Veranstaltungen. Durch die reizvolle Lage am Tegernsee und seine Nähe zur Staatsgrenze Österreichs, ist Kreuth das ganze Jahr über gut von Tourismus frequentiert. Die zahlreichen Hotels und Gästehäuser samt Kureinrichtungen sind meist ganzjährig geöffnet.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil „Point“. Die Umgebungsbebauung wird von Einfamilien- /Doppelhäuser sowie landwirtschaftliche /ehemals landwirtschaftliche Anwesen geprägt. Die Wohnlage ist insbesondere wegen des freien Blickes nach Süden als gut zu bezeichnen, ist aber durch die ca. 200 m südöstlich am Anwesen vorbeiführende B 307 immissionsbelastet. Gemäß der Straßenverkehrszählung 2021 liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) mit 6.640 Fahrzeugen zwar unter dem Durchschnitt von Bundesstraßen im Landkreis Miesbach (DTV: 8.927 Fahrzeuge), jedoch besteht keinerlei Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -zäunen.

Das äußere Erscheinungsbild wirkt, seinem Standort im Oberland entsprechend, gefällig und fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Die Grundstückszufahrt erfolgt direkt vom Jodlweg aus. Das Anwesen ist an die örtliche Trinkwasserversorgung und den Abwasserkanal angeschlossen. Strom- und Telekommunikationsanschluss bestehen ebenfalls. Für den vorhandenen Gebäudebestand bestehen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Kreuth keine Rückstände an Erschließungs- und Herstellungsbeiträgen nach BauGB und KAG, ebenso sind weder behördliche Beanstandungen, noch altlastenverdächtige Vornutzungen bekannt.

Die Gebäudesubstanz sowie die Außenanlagen wirken, gemessen am Gebäudealter solide, wurden jedoch seit längerer Zeit nicht mehr gepflegt und nur unzureichend instandgehalten. Im Zuge der Inaugenscheinnahme konnten sowohl ein aufgelaufener Instandhaltungs- und Renovierungsrückstand, als auch im Keller deutliche Bauschäden festgestellt werden. Aktuelle bauphysikalische Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz werden vermutlich nicht erfüllt.

Das Baurecht ist nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) zu beurteilen. Im Wesentlichen ist ein Bauvorhaben danach zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin ist die gemeindliche Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Maß der baulichen Nutzung mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft ist. Eine verbindliche Klärung des Baurechts ist jedoch nur über einen Antrag auf Vorbescheid bzw. einen Antrag auf Baugenehmigung /Nutzungsänderung zu erlangen. Dies ist aber weder beauftragt, noch üblicher Umfang einer Verkehrswertermittlung.

6 VERKEHRSWERTE

Verkehrswert vereinigtes Grundstück (Flste. 594/5 + 594/22)
Nachdem im Sachwertverfahren bereits alle mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände und erforderlichen Marktanpassungen berücksichtigt sind, wird der Verkehrswert ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem Sachwert des vereinigten Grundstücks abgeleitet.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Flst. 594/5 und der Verkehrsfläche Flst. 594/22, Gemarkung Kreuth, in 83708 Kreuth, Jodlweg 30, zum Bewertungsstichtag 01.08.2023, wird aus dem Sachwert des vereinigten Grundstücks (Ziffer 5.8.7) abgeleitet.

Den Verkehrswert, auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Einträge in Abt. II des Grundbuches stelle ich somit marktgerecht gerundet fest auf

€ 1.550.000,-

(i. W.: Einemillionfünfhundertfünfzigtausend Euro)

Verkehrswert Flst. 594/26
Nachdem im Vergleichswertverfahren bereits alle mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände und erforderlichen Marktanpassungen berücksichtigt sind, wird der Verkehrswert ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert der Verkehrsfläche Flst. 594/26 (Pkw-Stellplätze) in 83708 Kreuth, Nähe Jodlweg, zum Bewertungsstichtag 01.08.2023, wird aus dem Bodenwert (Ziffer 5.6.1) abgeleitet.

Den Verkehrswert, auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Einträge in Abt. II des Grundbuches stelle ich somit fest auf

€ 33.000,-

(i. W.: Dreiunddreissigtausend Euro)

Verkehrswert ½-Anteil am Flst. 594/25)
Nachdem im Vergleichswertverfahren bereits alle mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände und erforderlichen Marktanpassungen berücksichtigt sind, wird der Verkehrswert ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert der Verkehrsfläche Flst. 594/25 (gemeinsame Grundstücks- /Garagenzufahrt) in 83708 Kreuth, Nähe Jodlweg, zum Bewertungsstichtag 01.08.2023, wird aus dem Bodenwert (Ziffer 5.7.1) abgeleitet.

Den Verkehrswert, auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Einträge in Abt. II des Grundbuches stelle ich somit fest auf

€ 13.000,-

(i. W.: Dreizehntausend Euro)

Verkehrswert gemeinsames Ausgebot
Nachdem im Sachwert- und in den Vergleichswertverfahren bereits alle mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände und erforderlichen Marktanpassungen berücksichtigt sind, wird der Verkehrswert ohne weitere Zu- oder Abschläge aus dem Sachwert des gemeinsamen Ausgebotes abgeleitet.

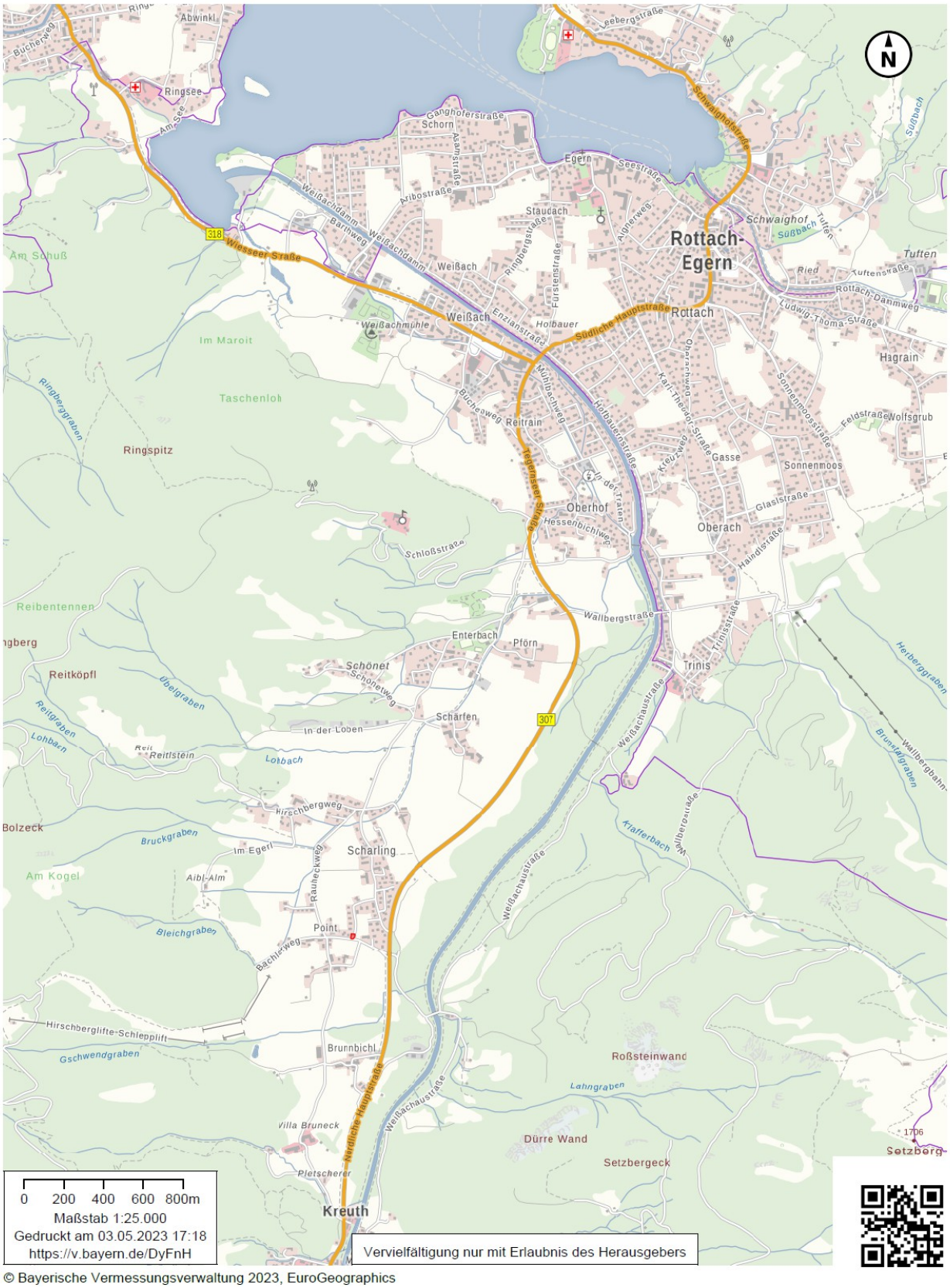
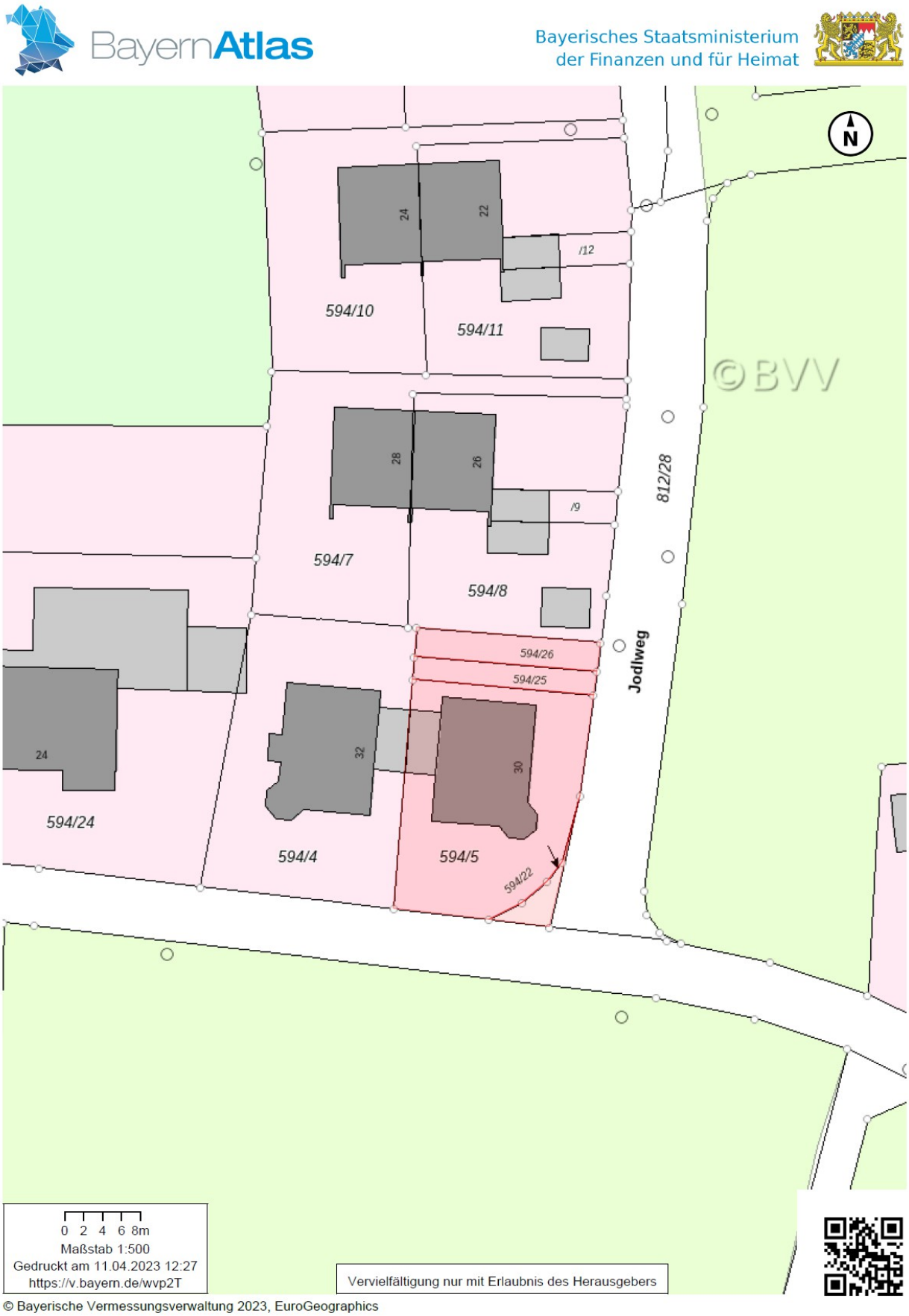
Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Flst. 594/5, der Verkehrsfläche Flst. 594/22, der Kfz-Stellplätze Flst. 594/26 sowie der ½ Anteil an der Zufahrt Flst. 594/25 Gemarkung Kreuth, in 83708 Kreuth, Jodlweg 30, zum Bewertungsstichtag 01.08.2023, wird aus dem Sachwert des gemeinsamen Ausgebotes (Ziffer 5.8.8) abgeleitet.

Den Verkehrswert, auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung der Einträge in Abt. II des Grundbuches stelle ich somit marktgerecht gerundet fest auf

€ 1.600.000,-

(i. W.: Einemillionsechshunderttausend Euro)

Ortsplanausschnitt



Kopie digitale Flurkarte (Verkleinerung, nicht zur Maßentnmahme geeignet!)