



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Wolfratshausen
GZ 1 K 10/23

WERTGUTACHTEN

Nr. H 3086/23

- Objekt:** Innerörtliches Wohnbaugrundstück, Flst. 877/8, Gemarkung Bad Wiessee, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage
Rohbognerweg 9
83707 Bad Wiessee
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 14.09.2023
- Datum:** 10.10.2023

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 1.300.000,-
---	----------------------

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Innerörtliches Wohnbaugrundstück, Flst. 877/8, Gemarkung Bad Wiessee, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage
Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	14
4	Bewertungsgrundlagen.....	29
5	Bodenwert	33
6	Sachwert.....	40
7	Verkehrswert	47

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 50 Seiten und 8 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Versteigerungssachen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

gemäß Beschluss vom: 02.05.2023

Geschäftszeichen: 1 K 10/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage bebauten Grundstücks, **Flst. 877/8**, Gemarkung Bad Wiessee, Amtsgericht Miesbach,

Rohbognerweg 9,
83707 Bad Wiessee

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.09.2023.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 668 m². Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. In das Wohngebäude ist eine PKW-Einzelgarage integriert. Das etwa aus dem Baujahr 1950 stammende Gebäude wurde in den Jahren 1976/77 umgebaut und erweitert. Das Gebäude

befindet sich derzeit im Umbau und ist nicht bewohnbar. Die begonnenen Maßnahmen wurden unterbrochen und sind zum Stichtag nicht fertig gestellt. Das Gebäude weist zum Stichtag einen weitgehend entkernten Bauzustand u.a. ohne Bodenbeläge, ohne Bäder und Sanitärinstallation, ohne Heizkörper, ohne Innentüren und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für eine Nutzung des Gebäudes sind noch umfangreiche Arbeiten erforderlich.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 14.09.2023 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr RA B. (Zwangsverwalter, zeitweise anwesend)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Der Raum über der Garage war nicht zugänglich.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 02.08.2023
- Eingabeplan "Bau eines Wohnhäuschens" mit Ansichten, Grundrissen und Schnitt, vom 25.07.1950
- Auszüge Eingabeplan "Umbau des Wohnhauses" mit Ansichten, Grundrissen und Schnitt, vom 18.10.1976
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters RA F.B. vom 05.06.2023
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand.
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Bad Wiessee

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Miesbach	Bad Wiessee	74	2812	877/8	668 m ²

lfd. Nr. 2: Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nrn. 1 - 5: gelöscht;

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 10/23)

lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen AZ: 1 L 1/23)

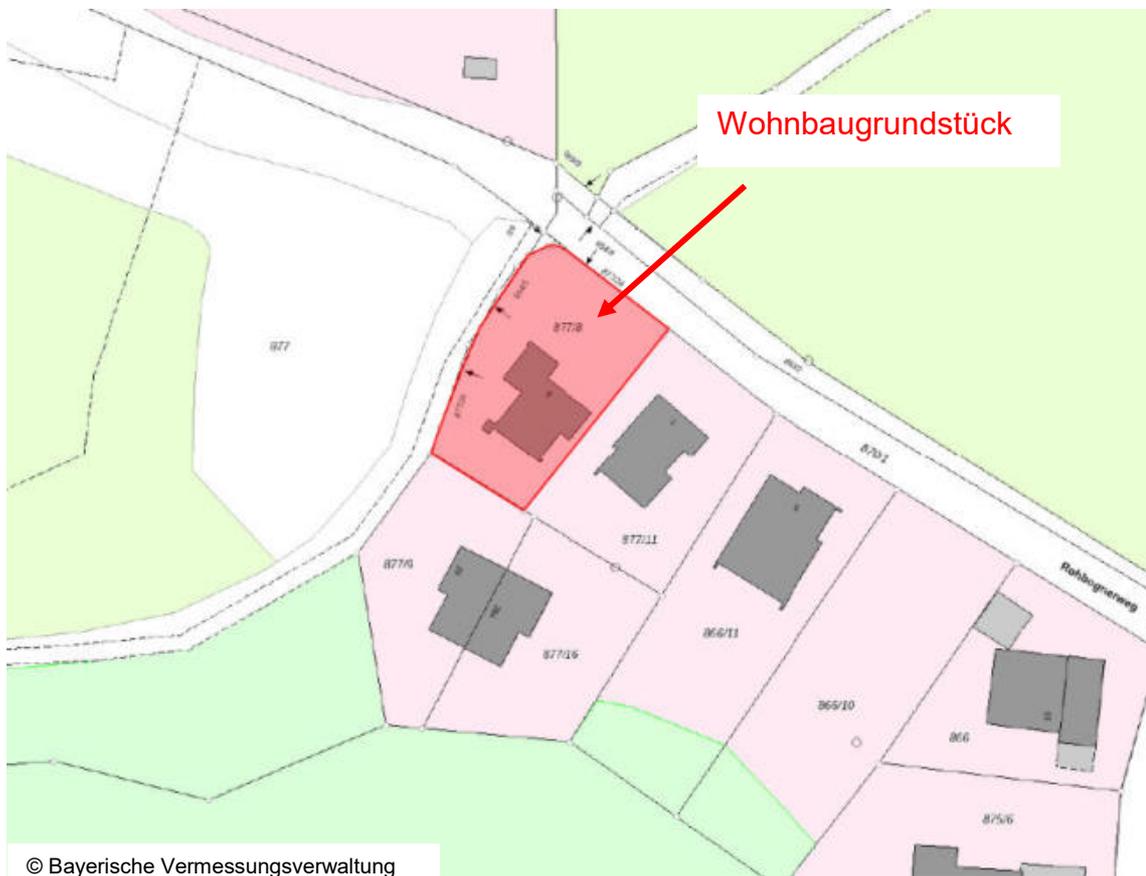
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück hat eine unregelmäßige, grob trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 15 m und ca. 22 m. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 34 m. Das in Richtung Osten um insgesamt ca. 2 m abfallende Eckgrundstück grenzt im Nordosten an den Rohbognerweg, im Nordwesten an den Weg „Schmerbachgrund“ und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist, abgesehen von der Hanglage, von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Alllasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem alllastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Die Gemeinde Bad Wiessee mit ca. 5.198 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt München und ca. 12 km südwestlich von Miesbach am Westufer des Tegernsees im oberbayrischen Landkreis Miesbach (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Tegernseer Tal und die umliegende Bergwelt sind ein beliebtes Ausflugs- und Fremdenverkehrsziel, das u.a. viele Möglichkeiten für Touristen, Wanderer und Radfahrer bietet.



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bad Wiessee ist seit 1922 ein anerkannter Kurort. Sein Prädikat als Heilbad verdankt Bad Wiessee den beiden deutschlandweit stärksten Jod-Schwefel-Heilquellen, die im Jahr 1909 bei Erdölbohrungen entdeckt wurden. Seit 1957 betreiben die Spielbanken Bayern die Spielbank Bad Wiessee, die seit 2005 im Ortsteil Winner liegt. Zur Gemeinde gehören der Ort Abwinkl, das Pfarrdorf Bad Wiessee, das Dorf Holz, die Weiler Buch und Rohbogen und die Einöden Bauer in der Au, Grundner und Winner. In Bad Wiessee und den Nachbargemeinden Rottach-Egern und Gmund befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gasthöfe, Hotels, Cafes und Banken. Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind in Bad Wiessee vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Gmund, Tegernsee, Miesbach, Bad Tölz und Holzkirchen.



Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Bad Wiessee, ca. 1,6 km nordwestlich des Rathauses von Bad Wiessee, ca. 400 m westlich des Ufers des Tegernsees und ca. 140 m nordwestlich der Münchner Straße (Bundesstraße B 318). Das Gebiet um das Objekt wird eingegrenzt durch den

Rohbognerweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordosten, die Münchner Straße im Osten, einen bewaldeten Hügel im Süden sowie den Weg „Schmerbachgrund“ und eine Biotopfläche im Nordwesten. Der nordöstlich des Grundstücks verlaufende Rohbognerweg und der nordwestlich des Grundstücks verlaufende Weg „Schmerbachgrund“ sind schwach befahrene Anliegerstraßen. Die stark befahrene Münchner Straße, eine stark befahrene Bundesstraße (B 318), verläuft ca. 140 m südöstlich der Fläche. Hierdurch sind Verkehrsimmissionen gegeben. Vom Grundstück aus ist teilweise eingeschränkter Seeblick gegeben. Durch den südlich gelegenen bewaldeten Hügel ist das Grundstück zeitweise beschattet.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht im Wesentlichen aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Etwa 100 m nordwestlich des Grundstücks befinden sich der Bauhof und der Wertstoffhof der Gemeinde Bad Wiessee sowie daran anschließend ein Golfplatz.

Öffentliche Verkehrsmittel

Bad Wiessee ist über regionale Busverbindungen öffentlich angebunden. Rund um den Tegernsee verkehrt die vom RVO betriebene Buslinie „Bad Wiessee - Rottach-Egern - Tegernsee“. Der nächstgelegene Bahnhof der Tegernseebahn, die heute von der BRB Bayerische Regiobahn betrieben wird, befindet sich in Gmund in einer Entfernung von ca. 3,3 km (Luftlinie). Die Bahnverbindung führt im ½ Stundentakt über Holzkirchen zum Münchener Hauptbahnhof.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Ortsstraßen und die in der Nähe verlaufende Münchner Straße (Bundesstraße B 318) gut an die angrenzenden Gemeinden

angebunden. Die Auffahrt zur Bundesautobahn A 8 „München - Salzburg“, Auffahrt Holzkirchen ist nach ca. 25 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als durchschnittlich gute, jedoch etwas abseitige Wohnlage im Ortsrandbereich von Bad Wiessee einzustufen. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die umliegenden Berge ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für vergleichbare ländliche Lagen durchschnittlich. Verkehrsimmissionen durch die in der Nähe verlaufende Münchner Straße sind witterungsabhängig gegeben.



Rohbognerweg – Blickrichtung Südost



Rohbognerweg – Blickrichtung Nordwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird über den nordwestlich des Grundstücks verlaufenden Rohbognerweg erschlossen. Dieser ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Ein Gehweg ist einseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde sind zum Stichtag alle Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt. Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird somit ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise

wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Bad Wiessee stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Wiessee ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück ist baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Die zulässige Bebaubarkeit ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Das Wohnbaugrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,27 ausgenutzt.

Bei einer Freilegung und einer neuen Bebauung des Grundstücks ist von einem größeren Baukörper auszugehen. Die Abmessungen des neuen Baukörpers sind hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Grundsätzlich ist entsprechend der Umgebungsbebauung von einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) auszugehen. Unter der Annahme eines neuen Baukörpers mit Grundrissabmessungen von ca. 14 m x 9 m bei 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss könnte somit eine wertrelevante GFZ von ca. 0,50 erreicht werden.

Der nachfolgenden Wertermittlung wird eine Bebauungsmöglichkeit mit diesem Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen kann, **gegebenenfalls eine von der getroffenen Annahme abweichende bauliche Nutzung des Grundstücks ergeben kann.**

Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand und die Nutzung baurechtlich genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Objekt ist zum Stichtag nicht vermietet und ist aufgrund der nicht fertiggestellten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Stichtag nicht bewohnbar. In Teilbereichen befinden sich noch Hausrat und Möbel sowie Bauschutt und Baumaterialien durch den Umbau.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohngebäude



Nordostseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. In das Gebäude ist eine PKW-Einzelgarage integriert. Das etwa aus dem Baujahr 1950 stammende Gebäude wurde in den Jahren 1976/77 umgebaut und erweitert. Das Gebäude befindet sich derzeit im Umbau und ist nicht bewohnbar. Die begonnenen Maßnahmen wurden unterbrochen und sind nicht fertig gestellt. Das Gebäude weist zum Stichtag einen weitgehend entkernten Bauzustand u.a. ohne Bodenbeläge, ohne Bäder und Sanitärinstallation, ohne Heizkörper, ohne Innentüren und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für eine Nutzung des Gebäudes sind noch umfangreiche Arbeiten erforderlich. Das Gebäude hat eine ländlich geprägte Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, zwei Holzbalkonen sowie einer im Bereich des Dachgeschosses mit Holz verschalteten Fassade.

Baujahr: ursprünglich ca. 1950
 1976 / 1977 Umbau und Erweiterung

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbeton- und Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine unregelmäßige Grundfläche mit einer Breite in Nordost-/Südwestrichtung von maximal ca. 12,5 m und einer Tiefe einschließlich Garage und Erker von maximal ca. 12,8 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordwestseite. Das Gebäude ist über innen liegende Treppen vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Kellergeschoss ist außerdem über eine Kelleraußentreppe auf der Südostseite zu erreichen.

Keller

Das Wohnhaus und die Garage sind vollständig unterkellert. Hier befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Heizungsraum, ein Kellerraum, ein Duschbad, ein separates WC, eine Waschküche, und zwei Zimmer (Hobbyräume). Das Zimmer auf der Südostseite verfügt über zwei Fenster die sich auf Geländeneiveau befinden. Das Zimmer auf der Nordwestseite verfügt über einen Lichtgraben und ist über ein Fenster belichtet und belüftet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Hauseingang und Treppenläufen, eine Küche mit Essplatz und Speisekammer, ein großes Wohnzimmer und ein WC, das höhenversetzt über die Kellertreppe zu erreichen ist. Das Wohnzimmer ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten, die Küche mit Essplatz ist nach Südosten und Nordosten orientiert. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südwestseite des Gebäudes. Alle Räume und das WC sind durch Fenster und Fenstertüren belichtet und belüftet.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein WC, ein Bad, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, zwei Balkone und ein Nebenraum über der Garage. Das Schlafzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet und hat Zugang zu

einem vorgelagerten Balkon. Das Kinderzimmer ist nach Nordosten ausgerichtet und hat ebenfalls Zugang zu einem vorgelagerten Balkon. Das WC und das Bad verfügen über jeweils ein Dachflächenfenster. Der Nebenraum über der Garage, der bei der Besichtigung nicht zugänglich war, ist über Dachflächenfenster belichtet und ist nur über den Balkon auf der Nordostseite zu erreichen.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt weist generell ein für ältere Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind überwiegend gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Raumanordnung im Dachgeschoss ist für Familien mit mehreren Kindern aufgrund der geringen Zimmeranzahl nicht geeignet. Die Belichtung der Räume ist u.a. aufgrund kleiner Fensterflächen und der Dachüberstände eingeschränkt. Die Anordnung des Gebäudes auf dem südwestlichen Grundstücksbereich ist ungünstig.



Zimmer Keller



Diele EG mit Haustüre



Küche EG mit Essplatz



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer und Küche EG



Schlafzimmer DG

Wohnfläche

Für das Gebäude liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde daher überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Die Grundrisseinteilung vor Ort weicht teilweise von den Plandarstellungen ab. Für den Putz erfolgt ein Abzug von 3%. Die Balkone und der überdeckte Terrassenbereich sind mit 50 % der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung der Wohnfläche	m²
<i>Erdgeschoss:</i>	
Diele	10,36
WC	2,20
Speisekammer	2,12
Küche	17,35
Wohnen	36,26
<i>Dachgeschoss:</i>	
Vorplatz	7,28
WC	1,02
Bad	5,00
Sohn	8,31
Schlafzimmer	23,76
	<hr/>
	113,66

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 19

	113,66
Putzabzug 3%	-3,41
Balkon 1 zu 50%	3,00
Balkon 2 zu 50%	3,00
Terrasse überdeckt zu 50 %	<u>3,00</u>
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	119,25
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	<u>119,00</u>

ausbaufähige Flächen Keller (z.B. als Hobbyraum)

Zimmer 1	18,53
Zimmer 2	14,54
Duschbad	<u>4,00</u>
Summe ausbaufähige Flächen Keller	37,07
Putzabzug 3%	<u>-1,11</u>
	35,96
ausbaufähige Flächen Keller rd.	<u>36,00</u>

(Grundlage: überschlägige Maßentnahme Eingabeplan)

Baubeschreibung

Das Gebäude befindet sich derzeit im Umbau und ist nicht bewohnbar. Die begonnenen Maßnahmen wurden unterbrochen und sind zum Stichtag nicht fertig gestellt. Das Gebäude weist zum Stichtag einen weitgehend entkernten Bauzustand u.a. ohne Bodenbeläge, ohne Bäder und Sanitärinstallation, ohne Heizkörper, ohne Innentüren und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für eine Nutzung des Gebäudes sind noch umfangreiche Arbeiten erforderlich.

Rohbau / Fassade:

Gründung: Streifenfundamente

Kelleraußenwände: Stampfbeton

Außenwände: Mauerwerk (Ziegel)

Decken:	Decke über KG: Stahlbetondecke Decke über EG: Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dach:	Dachstuhl als Holzkonstruktion, Teilbereiche als Sichtdachstuhl ausgeführt, Eindeckung mit Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Kupferblech
Treppen:	gewendelte Stahlbetontreppenläufe Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag (Porphyrt)
Fassade:	Putzflächen weiß gestrichen, teilweise Wärmedämmverbundsystem, Dachgeschoss Holzverschalung
Balkon:	Holzbalkone mit Holzgeländer
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterläden aus Holz, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Beton- und Putzflächen (nicht fertiggestellt) EG / DG: Putz- und Trockenbauflächen (nicht fertiggestellt)
Deckenflächen:	Keller: Beton- und Putzflächen (nicht fertiggestellt) EG: Putzflächen (nicht fertiggestellt) DG: Sichtdachstuhl, Trockenbauflächen
Fußböden:	Keller: Beton- und Estrichböden ohne Bodenbelag, Fliesenböden EG / DG: Beton- und Estrichböden ohne Bodenbelag
Türen:	Hauseingang: Massivholztüre mit Glasausschnitt Zimmer: keine Zimmertüren und Zargen vorhanden
Sanitärräume:	Duschbad Keller: Dusche und Waschbecken, im Umbau, nicht funktionsfähig WC's Keller, EG und DG: im Rohbauzustand, ohne fertiggestellte Installation und

Sanitärgegenstände, ohne Wand- und Bodenfliesen

Bad DG:

im Rohbauzustand, Maurerarbeiten erforderlich, ohne fertiggestellte Installation und Sanitärgegenstände, ohne Wand- und Bodenfliesen

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung ölbefeuert (Baujahr Anlage ca. 2005), Heizkörper überwiegend demontiert, Funktionsfähigkeit augenscheinlich nicht gegeben

Elektro: Elektroinstallation nicht funktionsfähig und nicht fertiggestellt, Wände und Decken für Installationen geschlitzt, teilweise neue Leitungen verlegt, Elektroinstallation nicht fertig gestellt, keine Schalter und Steckdosen vorhanden, etc.

Bes. Bauteile: Lichtschächte, Balkone, Kelleraußentreppe

Bes. Einbauten: rückgebauter Kamin Wohnzimmer (nicht betriebsbereit)



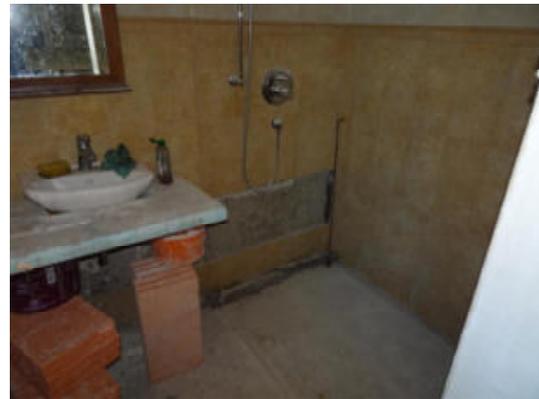
Haustüre



Treppenlauf zum DG



WC Keller



Duschbad Keller



Heizungsanlage



Elektroverteilung

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen / Fertigstellungsaufwand

Augenscheinlich wurden neben den Rückbaumaßnahmen bereits Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Trockenbau und Verputzarbeiten begonnen. Es ist jedoch nicht bekannt von wem und in welcher Qualität diese Arbeiten durchgeführt wurden. Eine Beurteilung, ob diese Arbeiten fachgerecht ausgeführt wurden bzw. von einer neu beauftragten Firma übernommen werden können, ist nicht möglich.

Für die Fertigstellung der Arbeiten und eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sind unter anderem, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Maßnahmen erforderlich:

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Verputz- und Spachtelarbeiten Wand- und Deckenflächen
- Malerarbeiten Wand- und Deckenflächen
- Malerarbeiten Fenster
- Einbau neuer Bodenbeläge einschließlich Bodenbeläge Treppen
- Einbau neuer Innentüren einschließlich Zargen
- Fertigstellung Sanitärräume (u.a. Maurerarbeiten Bad DG, Heizung- und Sanitärinstallation, Einbau neuer Sanitärgegenstände, Fliesenarbeiten Boden- und Wandflächen)
- Fertigstellung Heizungsinstallation, Montage neuer Heizkörper, ggf. Erneuerung der Heizungsanlage, etc.
- Fertigstellung Elektroinstallation (u.a. Verlegen und Anschluss neuer Leitungen, Umbau Elektroverteilung, Einbau neuer Schalter und Steckdosen etc.
- Entsorgung Bauschutt u.a. im Garten



Elektroinstallation EG



Elektroinstallation DG



Bad DG



Installation und Trockenbau EG

Mängel / Schäden

Neben den erforderlichen Fertigstellungsarbeiten im Rahmen des Umbaus weist das Gebäude auch zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die nachfolgende Aufzählung bezieht sich auf die wesentlichen Punkte, die augenscheinlich im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt wurden und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Fenster, Außentüre und Holzbauteile außen alt und abgewittert, partielle Fäulnisschäden
- Scheibe Dachfenster Raum über Garage defekt, gegebenenfalls Wassereintritt / Wasserschaden im Bereich des Raumes über der Garage (Anmerkung: Der Raum war nicht zugänglich und ggf. vorhandene Folgeschäden konnten nicht besichtigt werden)
- Dachfenster WC DG alt und defekt
- Risse im Bereich der Fassade
- Frost- und Setzungsschäden Terrasse und Kelleraußentreppe
- Heizungsanlage gegebenenfalls defekt
- altersbedingte Abnutzungen



abgewitterte Terrassentüre



Setzungsschäden Kelleraußentreppe



Risse Fassade



Bauschuttablagerungen Garten

Durchgeführte Arbeiten

Augenscheinlich wurden in den Jahren vor den jetzt begonnenen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen keine wesentlichen Maßnahmen durchgeführt.

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat das Gebäude einen mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung war weitgehend veraltet und sollte durch die angefangenen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an den heutigen Standard angeglichen werden.

Bauzustand

Das Gebäude befindet sich derzeit im Umbau und ist nicht bewohnbar. Die begonnenen Maßnahmen wurden unterbrochen und sind zum Stichtag nicht fertig gestellt. Neben den erforderlichen Fertigstellungsarbeiten im Rahmen des Umbaus weist das Gebäude altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle, u.a. mit Außenwänden aus dem Baujahr, einer alten Eingangstüre und einem nicht gedämmten Keller weist einen schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Durch zeitlich weiter zurückliegende Maßnahmen wie die Teilerneuerung der Fenster und die in Teilbereichen gedämmte Fassade wurden energetische Verbesserungen erzielt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Garage



Nordostseite Gebäude mit Garage



Innenansicht Garage

Beschreibung

Im nordwestlichen Gebäudebereich ist eine PKW-Einzelgarage in das Wohngebäude integriert. Die Garage wird von Nordwesten über ein Kipptor mit Holzfüllung erschlossen. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Türe zum Eingangs- und Gartenbereich. Die Bauweise der Garage entspricht der des Wohngebäudes. Die Garagenzufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Baujahr: ca. 1976 / 1977

Bauzustand

Die Garage ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen (z.B. Fassade und Holzbauteile abgewittert) sowie Mängel und Schäden.

3.4 Außenanlagen



nordöstlicher Grundstücksbereich



südwestlicher Grundstücksbereich

Beschreibung

Garten:	Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzung
Einfriedung:	Gartentor aus Schmiedeeisen mit Massivpfosten, Einfriedung mit Hecken (breit und ausgewachsen)
Terrasse:	Terrassenfläche mit Natursteinplatten (Porphyr) befestigt
Wege:	Hauszugang, Hausumgang und Wegeflächen mit Platten- und Pflasterbelägen befestigt

Zustand

Die Außenanlagen sind einfach angelegt. Sie befinden sich überwiegend in einem vernachlässigten Zustand. Es bestehen Mängel und Schäden (u.a. Frostschäden Plattenbeläge, Hecken ausgewachsen, Bauschuttalagerungen).

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienhausgrundstück, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Die Ermittlung des Ertragswertes führt zu keinem brauchbaren Ergebnis. Ein Ertragswert wird deshalb nicht vorgetragen.

Die Ermittlung der Bodenwerte für das bebaute Grundstück und alternativ für ein freigelegtes Baugrundstück nach Abbruch der baulichen Anlagen erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als durchschnittlich gute, jedoch etwas abseitige Wohnlage im Ortsrandbereich von Bad Wiessee einzustufen. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die umliegenden Berge ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für vergleichbare ländliche Lagen durchschnittlich. Verkehrsimmissionen durch die in der Nähe verlaufende Münchner Straße sind witterungsabhängig gegeben. Vom Grundstück aus ist teilweise eingeschränkter Seeblick gegeben. Durch den südlich gelegenen bewaldeten Hügel ist das Grundstück zeitweise beschattet.

Das Bewertungsobjekt weist generell ein für ältere Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind überwiegend gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Raumanordnung im Dachgeschoss ist für Familien mit mehreren Kindern aufgrund der geringen Zimmeranzahl nicht geeignet. Die Belichtung der Räume ist u.a. aufgrund kleiner Fensterflächen und der Dachüberstände eingeschränkt. Die Anordnung des Gebäudes auf dem südwestlichen Grundstücksbereich ist ungünstig.

Das Gebäude befindet sich derzeit im Umbau und ist nicht bewohnbar. Die begonnenen Maßnahmen wurden unterbrochen und sind zum Stichtag nicht fertig gestellt. Das Gebäude weist zum Stichtag einen weitgehend entkernten Bauzustand u.a. ohne Bodenbeläge, ohne Bäder und Sanitärinstallation, ohne Heizkörper, ohne Innentüren und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für eine Nutzung des Gebäudes sind noch umfangreiche Arbeiten erforderlich. Die Aufwendungen hierfür sind wertmindernd zu berücksichtigen. Neben den erforderlichen Fertigstellungsarbeiten im Rahmen des Umbaus weist das Gebäude altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und dem Landkreis Miesbach zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach vergleichbaren Wohnobjekten und Baugrundstücken ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken objektspezifische Besonderheiten wie der schlechte Bauzustand mit nicht fertiggestellten Arbeiten, der ein nicht unerhebliches Kostenrisiko darstellt, den potentiellen Käuferkreis ein. Alternativ besteht daher der Verkauf als Wohnbaugrundstück mit Abbruchgebäude. Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts ist daher bei entsprechender Preisgestaltung und einer angemessenen Vermarktungsdauer als durchschnittlich einzustufen.

Eine nachhaltige Vermietung des Objekts ist erst nach der Durchführung umfangreicher Fertigstellungsmaßnahmen und der Beseitigung des Reparaturstaus möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Wohnbaugrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²	
Flst. 877/8		668,00
Gesamtfläche		668,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	117,82	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	117,82	117,82
Erdgeschoss	91,08	
Dachgeschoss (ausgebaut)	78,78	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	169,86	169,86
Bruttogrundfläche gesamt		287,68
Bruttogrundfläche gesamt rd.		288,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG / DG	119,25
Wohnfläche rd.	119,00
ausbaufähige Flächen Keller (z.B. als Hobbyraum)	35,96
ausgebaute Flächen Keller rd.	36,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Erdgeschoss	20,15
Dachgeschoss	20,15
	40,30
Bruttogrundfläche rd.	40,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Garage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

realisiertes Maß der baulichen Nutzung

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m ²
Keller (Hanglage / angebösch) zu 30%	117,82	0,30	35,35
Erdgeschoss	91,08	1,00	91,08
Dachgeschoss zu 2/3	78,78	0,67	52,78
			179,21
Geschossfläche (GF) rd.			179,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Geschossfläche	179,00
Fläche Wohnbaugrundstück	668,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,27

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Im Fall einer Neubebauung des Grundstücks könnte entsprechend der Umgebungsbebauung gegebenenfalls folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden (siehe Abschnitt 2.5 - Ausführungen zum Baurecht):

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Annahme: Baukörper 14 m x 9 m, E + I + D			
Erdgeschoss	126,00	1,00	126,00
Obergeschoss	126,00	1,00	126,00
Dachgeschoss zu 2/3	126,00	0,67	84,42
			<u>336,42</u>
Geschossfläche (GF) rd.			336,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche	336,00
Fläche Wohnbaugrundstück	668,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,50

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m²
Zone 110 001 10 - Ortsbereich Bad Wiessee, Wohnbauland, ebf		
01.01.2022	WGFZ = o.A.	1.900,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken aus dem Gemeindegebiet von Bad Wiessee mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei							
Nr.	Datum	m ²	€/m ²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m ²
1	Feb. 23	1.858	2.570,00	o	1,00	0,97	2.492,90
2	Jan. 23	2.159	1.667,00	-	1,15	0,97	1.859,54
3	Mai. 22	953	1.889,00	-	1,15	0,94	2.042,01
4	Feb. 22	1.455	2.460,00	+	0,90	0,95	2.103,30

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:
- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	2.124,44
Standardabweichung	266,57
Standardabweichung / Mittelwert	12,55%

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Alle Vergleichsgrundstücke befinden sich im Ortsbereich von Bad Wiessee. Von der Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten sind anzupassen. Die Vergleichsobjekte Nrn. 2 und 3 befinden sich in schlechteren Lagen in der Nähe stärker befahrener Straßen. Für die Anpassung an die Durchschnittslage der Bodenrichtwertzone sind Zuschläge in der Höhe von 15% angemessen. Das Vergleichsobjekt Nr. 4 befindet sich in besserer Hanglage. Für die Anpassung

an die Durchschnittslage der Bodenrichtwertzone ist ein Abschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Bodenpreise bis 06.2022 mit 5%/Jahr gestiegen sind und anschließend ein Preisrückgang von 5%/Jahr folgte.

Die Vergleichsverkäufe geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann.

Basiswert Wohnbauland	€/m ²
Mittelwert Vergleichswerte	2.124,44
Basiswert Wohnbauland	WGFZ = o.A. 2.124,00
Richtwert	1.900,00
Abweichung Basiswert / Richtwert (%)	11,79%

Der abgeleitete Basiswert liegt etwa 12 % über dem zum 01.01.2022 festgesetzten Bodenrichtwert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bodenrichtwert auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2021 stammt und der Markt vor der Trendwende noch sehr dynamische Zuschläge hatte, wird der abgeleitete Basiswert durch den Bodenrichtwert gestützt.

5.3 Bodenwert bebautes Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lagequalität des zu bewertenden Grundstücks ist aufgrund der Randlage und der Beschattung schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts, der sich auf die Durchschnittslage von Bad Wiessee bezieht. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach werden jedoch keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Fläche mit einer WGFZ von ca. 0,27 deutlich geringer ausgenutzt als das lageübliche Maß, das etwa zwischen ca. 0,4 und 0,6 liegt. Für die marktgerechte Ermittlung des Bodenwert ist daher eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 10 % als marktgerecht.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Wohnbaugrundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert	WGFZ = o.A.	2.124,00
Anpassung GFZ (%)	-10,00%	-212,40
Anpassung Lage (%)	-5,00%	-106,20
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert		1.805,40
Marktkonformer Bodenwert rd.		1.805,00

Bodenwert Wohnbaugrundstück	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	668,00	1.805,00	1.205.740,00
Bodenwert rd.			1.206.000,00

5.4 Bodenwert Grundstück mit Abbruch

Aufgrund des Baualters, des schlechten Bauzustandes und der Tatsache, dass im Falle einer Neubebauung eine höhere bauliche Nutzung des Grundstücks möglich ist, wird die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

Entsprechend den Ausführungen zum Baurecht in Abschnitt 2.5 wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass das Grundstück im Fall einer Neubebauung lageüblich mit einer WGFZ von ca. 0,5 ausgenutzt werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist als lageüblich einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert	WGFZ = o.A.	2.124,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	-5,00%	-106,20
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)	0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert		2.017,80
Marktkonformer Bodenwert rd.		2.018,00

Für eine Neubebauung des Grundstücks sind die vorhandenen baulichen Anlagen abzurechen und die hierfür entstehenden Kosten bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

Abbruchmasse überschlägig	BGF	Höhe	m ³
Wohngebäude einschl. Garage			
Keller	117,82	2,70	318,11
Erdgeschoss	111,23	2,65	294,76
Dachgeschoss Wohngebäude	78,78	2,30	181,19
Dachgeschoss Garage	20,15	2,10	42,32
			836,38
Abbruchmasse rd.			836,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 39

Freilegungskosten	m ³	€/m ³	€
Wohngebäude und Garagengebäude	836,00	50,00	41.800,00
Außenanlagen pauschal			5.000,00
			<u>46.800,00</u>
Freilegungskosten rd.			47.000,00

Der Bodenwert des Grundstücks kann unter Berücksichtigung der Freilegungskosten wie folgt abgeleitet werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Baulandfläche	668,00	2.018,00	1.348.024,00
abzgl. Freilegungskosten			<u>-46.800,00</u>
			1.301.224,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten rd.			1.300.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Miesbach nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,262
Baupreisindex (Stand: II/2023, Basis 2010)	1,780
Korrekturfaktor gesamt	2,246

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.01 – freistehende Einfamilienhäuser - Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x	x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	166,75	0,46
Dächer	15%	108,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	79,75	0,22
Innenwände / -türen	11%	79,75	0,22
Decken / Treppen	11%	85,80	0,28
Fußböden	5%	41,75	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15	0,27
Heizung	9%	75,15	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	50,10	0,18
Summe	100%	762,95	2,35
Standardstufe rd.			2,35
Kostenkennwert rd.		763,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL), die aus Gründen der Modellkonformität zugrunde gelegt wird, werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 60 und 80 Jahren als Orientierungswerte genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Das Gebäude wurde durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Die durchgeführten Maßnahmen

erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

Aus dem fiktiven Baujahr des Bestandsgebäudes und dem Baujahr der Erweiterung wird durch Gewichtung mit den jeweiligen Bruttogrundflächen ein mittleres Baujahr ermittelt. Die beim Umbau im Jahr 1976/77 im Bereich des Bestandsgebäudes durchgeführten Maßnahmen werden hierbei durch eine Mehrung in Höhe von 10 Jahren berücksichtigt.

mittleres Baujahr	Jahr	m ² BGF	
Bestand (10,1 m x 7,8 m x 3)	1950		
Mehrung wegen Umbau/Modernisierung	10		
fiktives Baujahr Bestand	1960	236,34	463.226,40
Umbau Erweiterung einschl. Garage	1976	91,64	181.080,64
		327,98	644.307,04
mittleres Baujahr gesamt			1964

Des Weiteren erhöhen die derzeit begonnenen und nicht fertiggestellten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen kann nach Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen in Anlehnung an das in der ImmoWertV (2021) – Anlage 2 veröffentlichte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierung eine Mehrung von rd. 17 Jahren abgeleitet werden. Der noch erforderliche Fertigstellungsaufwand ist im Gegenzug wertmindernd zu berücksichtigen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem

linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Gebäude weist zum Stichtag einen weitgehend entkernten Bauzustand ohne Innenausbau auf. Für eine Nutzung des Gebäudes sind umfangreiche Arbeiten erforderlich. Des Weiteren bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind die nachfolgend dargestellten wertrelevanten Ansätze für die erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die gewählten wertrelevanten Ansätze basieren auf der Annahme eines durchschnittlichen Ausstattungsstandards und entsprechen nicht zwangsläufig den tatsächlichen Ausbaurkosten bzw. den Schadensbeseitigungskosten.

Zusammenstellung Reparaturstau / Fertigstellungsaufwand		€
Wohngebäude - Reparaturstau / Fertigstellungsaufwand		
bez. auf Wohn-/ Nutzfläche	155,00 m ² x 1.200,00 €/m ²	186.000,00
Außenanlagen (Terrasse, Zäune, etc.)	pauschal	10.000,00
		<u>196.000,00</u>
Summe Reparaturstau / Fertigstellungsaufwand gesamt rd.		196.000,00

(Anmerkung: Wohn-/ Nutzfläche: Wohnfläche EG/DG zzgl. ausbaubare Flächen Keller)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Ausbau- und Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Ausbau- und Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im mittleren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2023
mittleres Baujahr (BJ)	1964
Mehrung	17 Jahre
Fiktives Baujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Baualter (BA)	42 Jahre
Alterswertminderung linear	60,00 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	287,68 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	763,00 €/m ²
<i>Garage</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	40,30 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	287,68	763,00	219.499,84
besondere Bauteile (Balkon, etc.)		2,50%	5.487,50
Garage	40,30	485,00	19.545,50
			<u>244.532,84</u>

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 46

		244.532,84
Korrekturfaktoren	2,246	<u>549.220,75</u>
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren		549.220,75
abzgl. Alterswertminderung (%)	-60,00%	-329.532,45
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)	0,00%	<u>0,00</u>
Zeitwert Gebäude		219.688,30
Zeitwert Gebäude rd.		<u>220.000,00</u>

vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude mit Garage		219.688,30
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	<u>10.984,41</u>
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		230.672,71
Bodenwert Wohnbaugrundstück		<u>1.205.740,00</u>
		1.436.412,71
vorläufiger Sachwert rd.		<u>1.436.000,00</u>

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Die Verkehrswerte von Einfamilienhausgrundstücken liegen bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der derzeitigen Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel über dem ermittelten Sachwert.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022			
Wohnlage	gute		1,09
Baujahr	1960 - 1969		1,04
Wohnfläche	100 - 150 m ²		1,14
vorl. Sachwert	1,0 bis 1,5 Mio. €		1,12
Gebäudeart	EFH		1,03
Grundstücksgröße	> 500 m ²		0,95
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre		1,07
Bodenwertanteil	> 80 %		1,06
Mittelwert Sachwertfaktoren			1,06
Mittelwert Standardabweichung			0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung		von	0,86
		bis	1,27

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Miesbach und das Tegernseer Tal übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Gebäudekonzeption, der Anordnung auf dem Grundstück und des weitgehend entkernten Bauzustands, der ein deutliches Kostenrisiko darstellt, ein etwas unterhalb des Mittelwerts liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,03 (Zuschlag 3 %) als marktgerecht.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen (siehe Abschnitt 6.1).

Anpassung des Sachwerts		€
vorläufiger Sachwert		1.436.412,71
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	3,00%	43.092,38
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.479.505,10

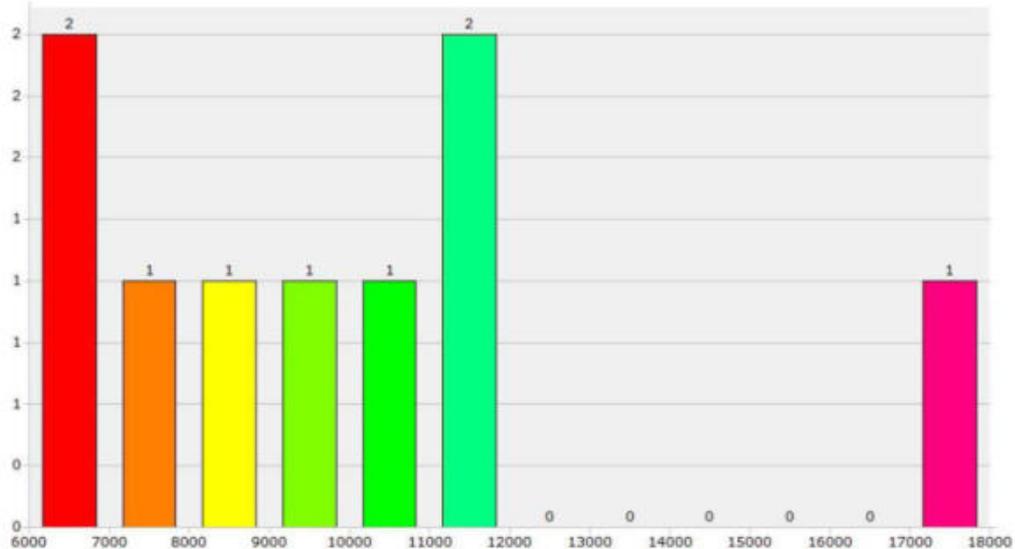
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.479.505,10		
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau (gem. gesonderter Berechnung)	-196.000,00		
Sachwert	1.283.505,10		
Sachwert rd.	1.280.000,00		
Rückrechnung			
Wert pro m ² Wohnfläche	1.280.000	119,00	10.756,30

Plausibilisierung

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für freistehende Einfamilienhäuser und Villen (Bestandsobjekte) mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 300 m² und einer Grundstücksgröße bis 1.000 m² im Bereich der Gemeinde Bad Wiessee für den Zeitraum vom 01.2021 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in €/m² Wohnfläche):

Typ: EFH, EFH+ELW, VIL/BUN, Wfl: 0 m² - 300 m², Grdstck: 0 m² - 1000 m²

Anzahl Objekte



Preis je m² Wohnfläche in Euro

Quelle: IMV2000 - IMV GmbH, Tel. 08441-805483, www.immobiliien-marktdaten.de - Alle Angaben ohne Gewähr

Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 9.362 €/m² (Spanne 6.439 €/m² bis 17.687 €/m², Angebotspreise von 895.000 €

bis 2.600.000 €, Mittel ca. 1.897.000 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 10.756 €/m² mit Reparaturstau bzw. rd. 12.403 €/m² ohne Reparaturstau ergibt.

Der an die Marktverhältnisse angepasste Sachwert zeigt, dass dem Gebäudebestand kein Wert auf dem Grundstücksmarkt beigemessen wird. Grundlage für die Ableitung des Verkehrswerts ist der im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelte Bodenwert. Der Verkehrswert entspricht diesem Bodenwert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Sachwert	1.280.000,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten	1.300.000,00
Verkehrswert	1.300.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage bebauten Grundstücks, **Flst. 877/8**, Gemarkung Bad Wiessee, Amtsgericht Miesbach, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee **zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 14.09.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

1.300.000,- €

(i.W. einmilliiondreihunderttausend Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 10.10.2023

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Keller	10,10	7,80	1,00	78,78
Anbau	8,10	3,24	1,00	26,24
	5,00	1,75	1,00	8,75
	2,50	1,62	1,00	4,05
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				117,82

Erdgeschoss	10,10	7,80	1,00	78,78
	2,50	1,42	1,00	3,55
	5,00	1,75	1,00	8,75
				91,08
Dachgeschoss (ausgebaut)	10,10	7,80	1,00	78,78
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				169,86

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Erdgeschoss	6,18	3,26	1,00	20,15
Dachgeschoss				20,15
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				40,30

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 52

Berechnung der Wohnfläche	Länge	Breite	Faktor	m²
<i>Erdgeschoss:</i>				
Diele	3,70	2,80	1,00	10,36
WC	2,20	1,00	1,00	2,20
Speisekammer	2,00	1,06	1,00	2,12
Küche	5,15	3,40	1,00	17,51
	0,40	0,40	-1,00	<u>-0,16</u>
				17,35
Wohnen	5,85	3,40	1,00	19,89
	4,35	3,80	1,00	16,53
	0,40	0,40	-1,00	<u>-0,16</u>
				36,26
<i>Dachgeschoss:</i>				
Vorplatz	3,33	1,25	1,00	4,16
	2,40	1,30	1,00	<u>3,12</u>
				7,28
WC	2,04	1,00	0,50	1,02
Bad	2,15	2,40	1,00	5,16
	0,40	0,40	-1,00	<u>-0,16</u>
				5,00
Sohn	3,38	2,46	1,00	8,31
Schlafzimmer	5,40	4,40	1,00	23,76
Balkon 1 zu 50%	5,00	1,20	0,50	3,00
Balkon 2 zu 50%	5,00	1,20	0,50	3,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 53

ausbaufähige Flächen Keller (z.B. als Hobbyraum)

Zimmer 1	5,70	3,30	1,00	18,81
	1,40	0,20	-1,00	<u>-0,28</u>
				18,53
Zimmer 2	4,20	3,50	1,00	14,70
	0,40	0,40	-1,00	<u>-0,16</u>
				14,54
Duschbad	2,76	1,45	1,00	4,00

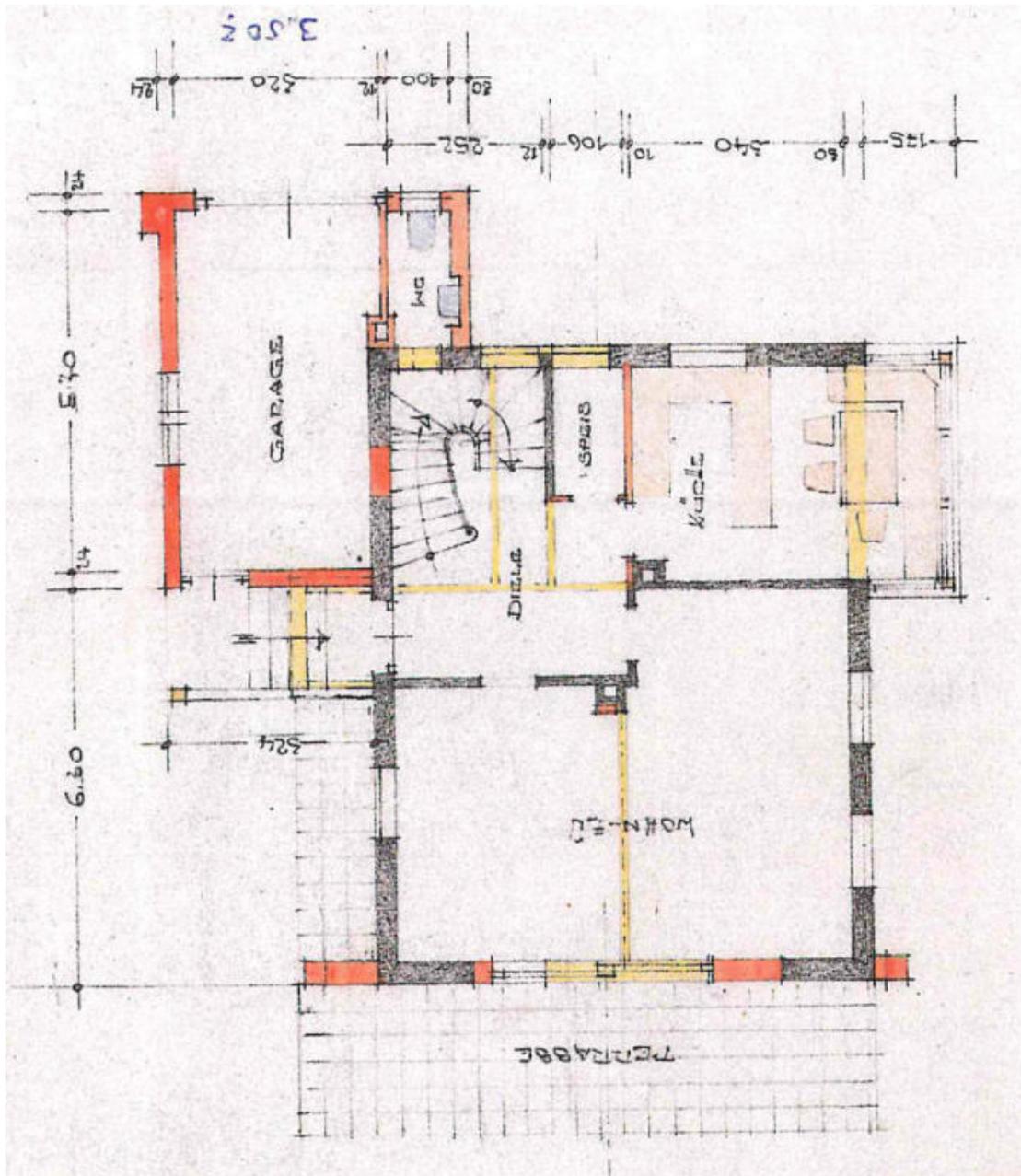
(Grundlage: überschlägige Maßentnahme Eingabeplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 56



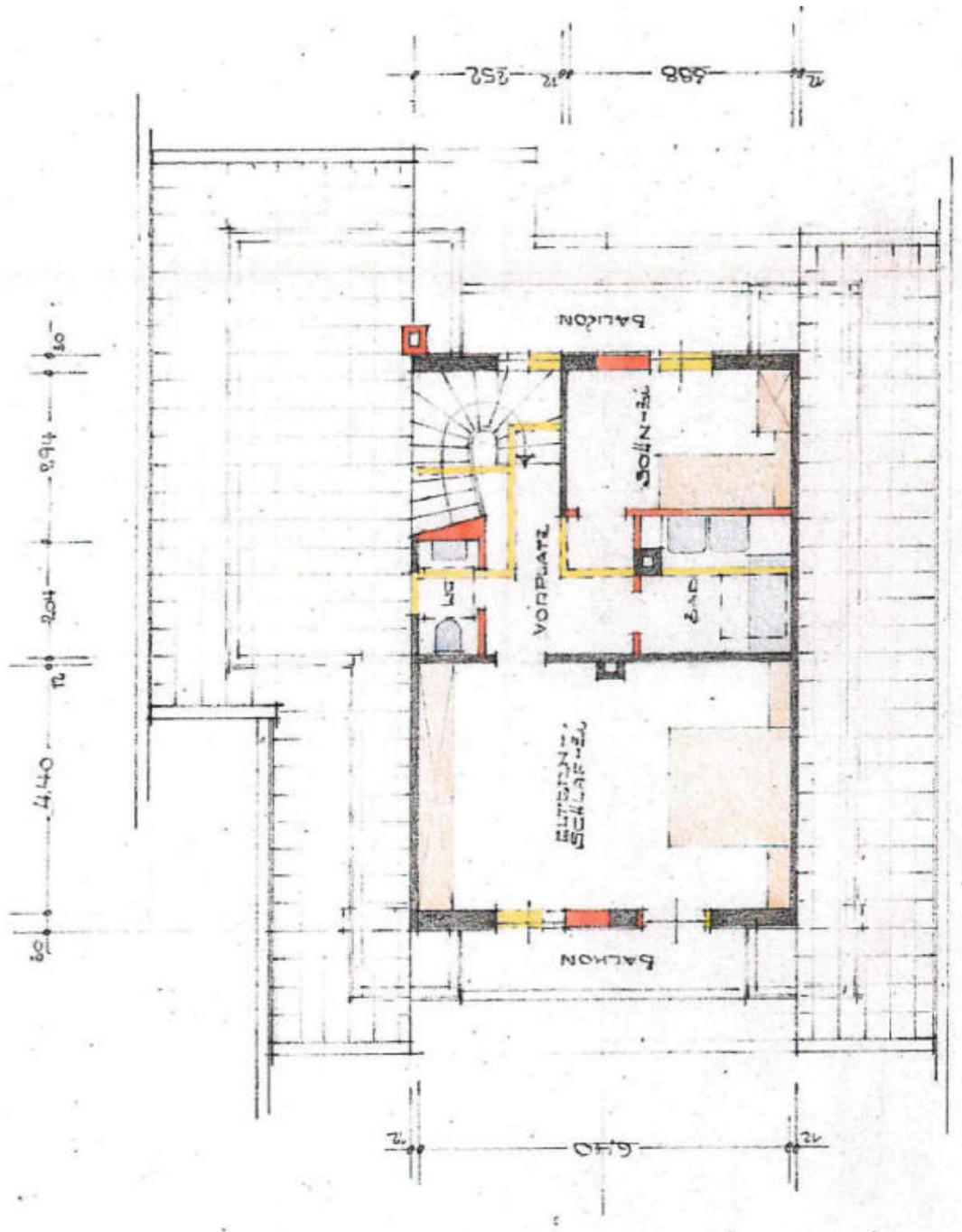
Wohngebäude - Grundriss Erdgeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Speise über Küche erschlossen, Wand zwischen Küche und Wohnzimmer nicht vorhanden)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 57



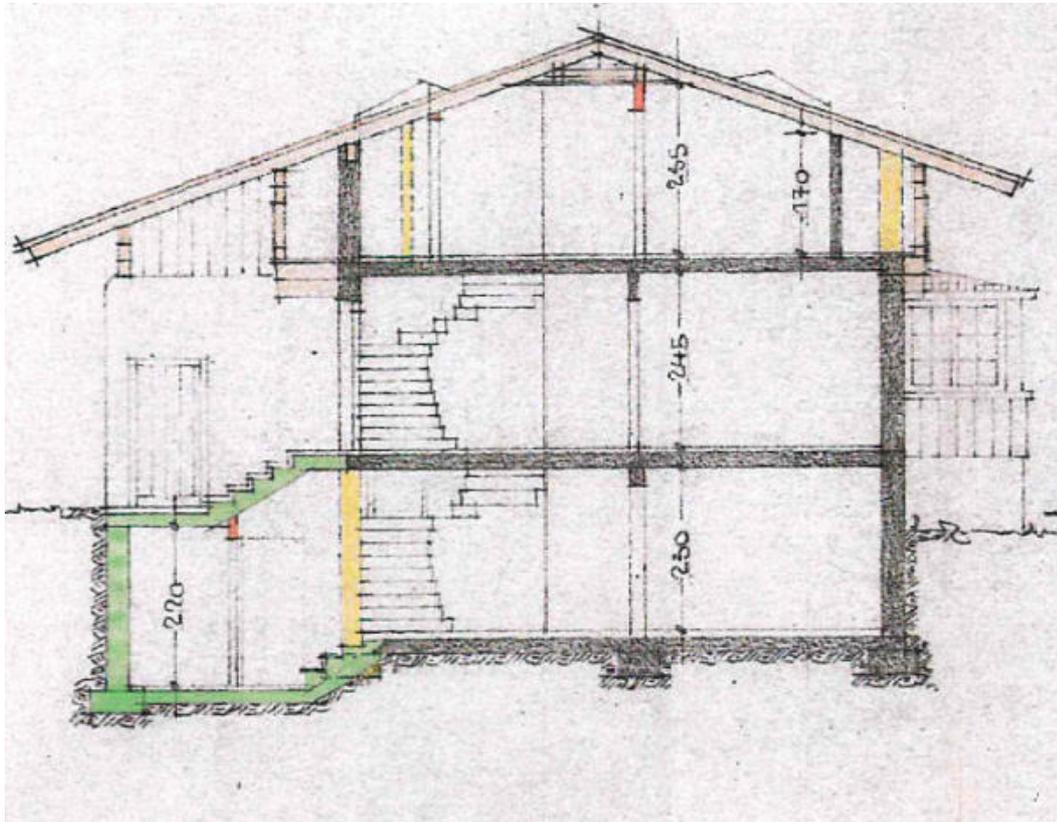
Wohngebäude - Grundriss Dachgeschoss (Raum über Garage nicht dargestellt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flst. 877/8, Rohbognerweg 9, 83707 Bad Wiessee

Seite 58



Schnitt Wohngebäude