

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Kfz-Stellplatz sowie
Schwimmbecken und Badehaus,
ca. 265 m² Wohnfläche,
Sonnenweg 1, 83703 Gmund,
Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach**

**1/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 420/7,
Gemarkung Dürnbach, Wegefläche**



Wertermittlungstichtag 06.12.2023

Verkehrswert – Fl.-Nr. 420, Wohnhaus mit Doppelgarage: 2.456.000,00 €

Verkehrswert – 1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7, Wegefläche: 107.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 12.03.2024

Exemplar 6 von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Gegenstand der Bewertung	6
1.2 Auftraggeber	6
1.3 Zweck der Bewertung	6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6 Grundbuchdaten	7
1.7 Baulastenverzeichnis	8
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation	9
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	12
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	13
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	13
3.6 Denkmalschutz	14
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
4.1 Grundrissgliederung	16
4.2 Rohbau / Konstruktion	16
4.3 Ausbau	17
4.4 Außenanlagen	20
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	21
4.6 Doppelgarage	21

4.7	Befund.....	22
5.	BESCHRIEB FL.-NR. 420/7, GEMARKUNG DÜRNBAACH	23
6.	BEURTEILUNG.....	24
7.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
8.	WERTERMITTLUNG.....	25
8.1	Bodenwert.....	25
8.2	Sachwert	28
8.3	Ertragswert	34
9.	VERKEHRSWERT	38

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.3
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 39 Seiten, 9 Anlagen mit 23 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Kfz-Stellplatz sowie Schwimmbecken und Badehaus, Sonnenweg 1, 83703 Gmund, Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach 1/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, Wegefläche
Grundstücksgröße:	1.375 m ² - Fl.-Nr. 420 562 m ² - Fl.-Nr. 420/7
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Wolfratshausen vom 30.08.2023
Bewertungstichtag:	06.12.2023
Qualitätstichtag:	06.12.2023
Brutto-Grundfläche:	ca. 500 m ² - Wohnhaus ca. 50 m ² - Doppelgarage mit Abstellraum
Wohnfläche:	ca. 265 m ²
Baujahr:	ca. 1992
Kfz-Stellplätze:	1 Doppelgarage, 1 freier Kfz-Stellplatz
Bodenwert:	rd. 1.568.000,00 € (Fl.-Nr. 420 – Wohnhausgrundstück)
Anteiliger Bodenwert:	rd. 107.000,00 € (1/3 MEA an Fl.-Nr. 420 – Wegefläche)
Sachwert:	rd. 2.456.000,00 € (Fl.-Nr. 420 – Wohnhausgrundstück)

Ertragswert: rd. 2.401.000,00 € (Fl.-Nr. 420 – Wohnhausgrundstück)

Verkehrswert: rd. 2.456.000,00 € (Fl.-Nr. 420 – Wohnhausgrundstück)
rd. 107.000,00 € (1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7 – Wegefläche)

ABDRUCK

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, Sonnenweg 1, 83703 Gmund. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage sowie Schwimmbecken und Badehaus bebaut.

Weiter ist der 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, zu bewerten. Es handelt sich um eine Wegefläche.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Wolfratshausen, Geschäftszeichen 1 K 12/23, mit Beweisbeschluss vom 30.08.2023 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 06.12.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 06.12.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter ein Antragsteller sowie die Antragsgegnerin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen dürfen nach Angabe beim Ortstermin nicht in das Gutachten aufgenommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen bei der Grundrissaufteilung im Erdgeschoss und Dachgeschoss festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und teilweise das Dachgeschoss des Wohnhauses, die Doppelgarage, die Wegefläche sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Wohnräume und das Bad im Dachgeschoss wurden nicht zugänglich gemacht. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 23.05.2023 beigefügt:

- AG Miesbach, Grundbuch von Dürnbach, Blatt 2354

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Miesbach
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Miesbach, Grundbuch von Dürnbach
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Gmund a. Tegernsee
- Auskunft des Landratsamtes Miesbach
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, 83703 Gmund a. Tegernsee,
Telefon 08022 – 7505-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus die Marktlage stagniert, was zu fallenden Immobilienpreisen und längeren Vermarktungszeiten führt.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Ortsteil Moosrain in der Gemeinde Gmund im Landkreis Miesbach im Regierungsbezirk Oberbayern in Bayern gelegen.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Gmund zum Bewertungsstichtag über ca. 6.200 Einwohner, der Landkreis Miesbach verfügt über ca. 102.000 Einwohner.

Mit Stand November 2023 waren im Landkreis Miesbach rd. 1.470 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2023 ca. 5,6 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Sonnenweg gelegen. Der Sonnenweg ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Grund der Straßenbreite nur eingeschränkt möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern.

In Gmund sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und Realschule vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen usw. befinden sich im ca. 8 km entfernten Tegernsee im ca. 10 km entfernten Miesbach, im

ca. 14 km entfernten Holzkirchen sowie in der nahegelegenen Landeshauptstadt München.

2.2 Verkehrsanbindung

Der Ortskern von Gmund liegt vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung ca. 3 km entfernt und ist mit dem Kfz in ca. 7 Minuten anfahrbar. Das Zentrum von Miesbach ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 10 km gelegen und in östlicher Richtung in ca. 12 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die A8 München/Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 15 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten anfahrbar. Folgt man der A8 in nördlicher Richtung, so ist das Autobahnkreuz München-Süd mit Anschluss an die A99 nach weiteren ca. 16 km erreicht. Über die A99 sind die weiteren Autobahnen A92, A94, A9 usw. anfahrbar. In östlicher Richtung ist das Autobahndreieck Inntal mit Anschluss an die A93 in einer Entfernung von ca. 33 km gelegen. Die österreichische Grenze ist mit dem Kfz vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 30 km gelegen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Moosrain Ort ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier verkehren zu (sehr) eingeschränkten Zeiten die Buslinien 354 und 366. Mit der Buslinie 354 ist beispielsweise der Bahnhof Gmund in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten, der Bahnhof Miesbach in einer Fahrzeit von ca. 16-18 Minuten bzw. der Bahnhof Tegernsee in einer Fahrzeit von ca. 16-23 Minuten anfahrbar. Mit der Buslinie 366 ist der Bahnhof Holzkirchen in einer Fahrzeit von ca. 20-35 Minuten bzw. der Bahnhof Gmund in einer Fahrzeit von ca. 7 Minuten bzw. der Bahnhof Tegernsee in einer Fahrzeit von ca. 18-25 Minuten direkt anfahrbar ist. Der Bahnhof Moosrain ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1 km gelegen und fußläufig in ca. 14 Minuten erreichbar. Hier besteht Anschluss an die Bayerische Regiobahn, mit welcher beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 50-60 Minuten anfahrbar ist. Am Münchener Hauptbahnhof und den weiteren Bahnhöfen besteht weiterer Anschluss an das Netz der Deutschen

Bundesbahn. Die Anbindung des Objektes an das öffentliche Verkehrsnetz ist bezogen auf die ländliche Lage noch durchschnittlich.

Der Münchener Flughafen, welcher in Freising liegt, ist ca. 82 km entfernt und ist in ca. 50 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab Bahnhof Moosrain in ca. 95-110 Minuten erreichbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist eine Doppelgarage zugehörig, zudem ist ein freier Kfz-Stellplatz gegeben.

Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.375 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die mittlere Breite sowie die Straßenfront zum Sonnenweg beträgt ca. 27 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 52 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 562 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Länge des Weges beträgt ca. 82 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 420 ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Zuwegung erfolgt weiter über die Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, hieran besteht ein 1/3 Miteigentumsanteil.

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 420 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage, einem Schwimmbecken und einem Badehaus bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Nach Auskunft der Gemeinde Gmund liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es besteht jedoch eine Ergänzungssatzung.

Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gmund vom 22.11.2016, sind die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage, einem Schwimmbaden und einem Badehaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat ein Vollgeschoss. Das Baujahr ist ca. 1992. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 500 m ²
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage mit Abstellraum beträgt	ca. 50 m ²
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 265 m ²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Miesbach besteht für die Bewertungsgrundstücke kein Eintrag im sog. Altlastenkataster bzw. ABuDIS (§ 11 BBodSchG, Art. 3 BayBodSchG). Weiter liegen dem Landratsamt Miesbach keine sonstigen Informationen bzgl. Altlasten über die Bewertungsgrundstücke vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Be-

sichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1992;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sind im DG im Bereich Bad, Du./WC, Abst., Lernen, Schlafen und im EG im Bereich Arbeiten/Büro, Küche Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss gegeben.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Rau verputzt und gestrichen, im OG und weiteren Fassadenbereichen ist eine grau gestrichene Holzschalung vorhanden;

Tragkonstruktion: Mauerwerk; Massivdecken bzw. Holzbalkendecke;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-eindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; die Untersichten des Dachstuhls sind gestrichen;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Massivdecken bzw. im Wohnzimmer Decke über EG als Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen; im DG massive Wände verputzt und gestrichen bzw. Ständerwände mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbänke innen gefliest bzw. in der Küche aus Holz; Fensterbänke außen aus Metall bzw. teilweise sind keine Fensterbänke gegeben, hier ist die Laibung verputzt;

Rollläden: Holzfensterläden;

Türen: Lackierte Stiltüren mit Umfassungszargen, gehobene Drückergarnituren;

Böden: Überwiegend gefliest; das Arbeitszimmer im EG sowie nach Angabe die beiden Kinderzimmer im DG verfügen über einen Parkettboden;

Decken: Verputzt und gestrichen; im Wohnzimmer EG ist die Untersicht der Decke aus gehobelten Balken und gehobelten Holzbrettern;

Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Treppe mit massiven Stufen mit Fliesenbelag gegeben; wandseitig ist ein Handlauf (Seil) vorhanden, zudem ist innenseitig ein Handlauf aus Metall gegeben;

- Sanitärausstattung: Gäste-WC mit Dusche im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Dusche mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Dekorfliesen; Fenster;
- Das Bad im DG war nicht zugänglich, es wird eine baujahrestypische, gute Ausstattung unterstellt;
- Elektroinstallation: Durchschnittliche dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten;
- Heizung/
Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; im EG manuell steuerbare Fußbodenheizung; im DG manuell steuerbare Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörper; zudem ist im EG ein Thermostat vorhanden, nach Angabe als Steuerung bzw. Regelung für den Ölheizkessel;
- Ölheizkessel Fabrikat Weißhaupt aus dem Jahr 1992; zudem Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022; zudem ist ein Schichtenspeicher vorhanden, hierzu vier Solarpaneele auf dem Garagendach; nach Angabe ist die Warmwasserunterstützung mit den Solarpaneelen seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb und konnte auch nicht in Stand gesetzt werden;
- Öllagerraum im KG mit geschweißtem Stahltank; Fassungsvermögen ca. 5.600 Liter; Baujahr 1992;
- Im EG ist ein offener Kamin vorhanden; zudem ist ein Kachelofen, welcher glatt verputzt und gestrichen ist und oberhalb der Heizkammer über eine Brotbackeinheit

verfügt, gegeben;

Im Heizungskeller ist eine Wasserentkalkungsanlage
Fabrikat Grünbeck vorhanden;

Im Heizungskeller ist ein Schacht vorhanden, hier ist eine
Pumpe als Hebeanlage für die Abwässer des Kellers
gegeben; nach Angabe beim Ortstermin funktionsfähig;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrs-
fläche erfolgt über die Fl.-Nr. 420/7; auf dem Grundstück ist
eine Fläche mit Betonsteinpflaster bzw. Granitpflaster be-
festigt; vor der Hauseingangstüre sind zwei Stufen und ein
Eingangspodest vorhanden; der Bereich des Eingangs ist
mittels eines Vordaches bestehend aus einer Holzkonstruk-
tion, gedeckt mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem,
überdacht; die Hauseingangstüre ist ein Holzelement mit
Hauseingangstüre und feststehendem Element jeweils mit
Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Mehrfachverriege-
lung und Zylinderschloss sowie außen einem Edelstahlgriff;

Seitlich des Gartentürchens ist in der Wand ein Briefkasten
mit zwei Klingeltaster, Gegensprechanlage und Videoauge
vorhanden;

Keller: Der Keller verfügt über einen gefliesten Boden bzw. Vinyl-
boden, glatt verputzte und gestrichene Wände; gestrichene
Stahlzargen mit Naturholztüren mit einfachen Drücker-
garnituren; in einem Kellerraum ist Anschlussmöglichkeit
für die Waschmaschine gegeben und zudem ein Ausguss-
becken mit einem Einhebelmischer vorhanden; Holzfenster
mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) zu Lichtschäch-
ten; beheizt mittels Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Elektroausstattung weitestgehend unter Putz;

Im Keller ist ein Raum als Saunabereich (eine Sauna ist nicht vorhanden) bezeichnet; hier ist der Boden gefliest, Wände im Nassbereich ebenfalls gefliest; es ist eine Dusche vorhanden mit Duschpaneel und Einhebelmischer mit Brauseschlauch und Duschkabine in Echtglas; zudem ist eine Whirlpoolwanne mit Zweigriffarmatur, Wanneneinlass und Brauseschlauch vorhanden, nach Angabe beim Ortstermin ist die Whirlpoolfunktion, d.h. die hier zugehörige Pumpe schadhaft und somit nicht funktionsfähig, eine Nutzung als Badewanne ist möglich; Flachheizkörper mit Thermostatventil;

In einem separat abgeteilten Bereich ist ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie ein Waschbecken mit Einhebelmischer gegeben; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster;

Balkon: Im DG ist ein Balkon vorhanden als Holzkonstruktion, Geländer als Holzgeländer; der Balkon ist durch das darüberliegende Dach überdacht;

Sonstiges: Im EG ist ein Hauswirtschaftsraum vorhanden mit Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine;

4.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mittels eines Metallzaunes, weiter ist eine Hecke vorhanden, zudem sind ein Holzzaun und eine Wand als Einfriedung gegeben. Weiter sind im Garten Rasenflächen, Sträucher und Bäume gegeben.

Es sind Terrassen vorhanden, diese sind mit Natursteingartenplatten bzw. Holz befestigt.

Es ist ein Badehaus vorhanden als Mauerwerksbau mit Satteldach, gedeckt mit Ziegeldachsteinen, Regenrinnen aus Titanzinkblech. Die Wände sind rau verputzt und gestrichen. Der überdachte Freisitz des Badehauses verfügt am Boden über einen Holzbelag. Der Dachstuhl ist sichtbar, gehobelt und gestrichen. Zudem verfügt das Gebäude über einen Technikraum, in dem die Schwimmbadtechnik vorhanden ist.

Es ist ein Schwimmbecken vorhanden, Größe ca. 8x4 Meter gemäß Plan. Die Pooltechnik, d.h. die Pumpe ist nach Angabe funktionsfähig. Weiter wurde angegeben, dass der Pool grundsätzlich über die Ölheizung beheizt werden könnte, dies jedoch nicht funktionsfähig ist. Der Pool ist mit einer Folie ausgekleidet. Der Bereich um den Pool ist vermutlich mit Holz belegt, der Bereich war beim Ortstermin mit Schnee bedeckt.

Im Gartenbereich ist ein Kinderspielgerät aus Holz aufgestellt.

Rechts der Garagenzufahrt ist ein mit Betonsteinpflaster befestigter Kfz-Stellplatz gegeben.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

4.6 Doppelgarage

Es ist eine Doppelgarage als Mauerwerksbau vorhanden. Die Garage verfügt über eine Betondecke, hier ist ein Ausschnitt vorhanden, wodurch über eine installierte Leiter der Dachboden erreicht werden kann. Die Garage verfügt über ein Satteldach gedeckt mit Ziegeldachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech. Die Garagenwände sind innen verputzt und gestrichen. Der Boden ist gefliest. Es sind zwei elektrisch betriebene Tore vorhanden (Holzschwingtore). Im Bereich der Tore ist an den seitlichen Laibungen bzw. am mittleren Pfosten innen wie außen ein Putz-

schaden auf Grund von Feuchtigkeit gegeben. Die Garage verfügt über zwei Fenster, zudem eine Türe als Holztüre mit Zylinderschloss.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus und die Doppelgarage befinden sich zusammenfassend, bezogen auf das Baujahr, in einem durchschnittlichen Zustand.
- Es ist vom Freien eine Zuleitung zum Kamin vorhanden. Nach Angabe des Antragstellers handelt es sich hier um ein Vierkanrohr, welches Asbest beinhaltet. Der Sachverständige weist auf die Angabe hin, kann diese jedoch nicht bestätigen und auch nicht entkräften. Eine weitere Untersuchung wurde hierzu nicht durchgeführt.
- Im Jahr 2022 war nach Angabe ein Wasserschaden im Heizungskellerraum vorhanden, weil der Warmwasserspeicher ausgelaufen war. Nach Angabe wurde mit Trockengeräten getrocknet. An einigen Stellen sind im Wandfußbereich noch Ausblühungen ersichtlich, hier sind noch Schönheitsreparaturen erforderlich.
- Nach Angabe beim Ortstermin ist die Solaranlage defekt. Weiter ist eine Beheizung des Pools defekt bzw. nicht gegeben.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BESCHRIEB FL.-NR. 420/7, GEMARKUNG DÜRNBAACH

Bei der Fl.-Nr. 420/7 handelt es sich um eine Wegefläche. Diese ist zum Zeitpunkt der Ortsbegehung schneebedeckt. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist die Wegefläche asphaltiert, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Grundstück Fl.-Nr. 420/7 stellt die Zuwegung zu den angrenzenden Wohngebäuden dar.

ABDRUCK

6. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage im Landkreis Miesbach.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist zusammenfassend als gut zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist als gut zu beurteilen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, i. d. R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach hat mit Stand 01.01.2022 für die Bodenrichtwertzone 16100510, Zonen-Bezeichnung 005_W_OT Moosrain, folgenden Richtwert ermittelt:

Bodenrichtwert, Richtwertgebiet Bodenrichtwertzone 16100510 (Zonen-Bezeichnung 005_W_OT Moosrain), Wohnbaufläche-GS/Ortsteil Moosrain, offene Bauweise, 1.300,00 €/m², ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 06.12.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2022 ist das Preisniveau fallend.

Hierzu ist anzuführen, dass das Preisniveau im ersten Halbjahr 2022 noch weiter steigend war. Danach war das Preisniveau stagnierend bzw. rückläufig. Die Gutachterausschüsse des Landratsamtes Miesbach und Rosenheim machen keine Angaben zur innerjährlichen Entwicklung des Preisniveaus. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbstanalyse 2023 für individuelle Wohnbaugrundstücke ein gefallenes Preisniveau von rd. 13 % auf den Bodenrichtwert 01.01.2022 an. Zudem liegen dem Sachverständigen Auswertungen weiterer Gutachterausschüsse vor, welche diese Tendenz bestätigen.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse ein Abschlag von rd. 10 - 15 %, i.M. rd. 12,5 % berücksichtigt.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist für den vorhandenen Bodenrichtwert keine Bezugsgröße durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach angegeben. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine WGFZ von ca. 0,24. Der Gutachterausschuss konnte im Landkreis Miesbach keine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung mit hinreichender statistischer Sicherheit nachweisen. Somit erfolgt keine weitere Anpassung hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität.

Der 1/3 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Fl.-Nr. 420/7 wird wertmäßig im Sinne von Verkehrsflächen mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht. Hierbei ist vorhandene Flächenbefestigung wertmäßig berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 420, Gem. Dürnbach, Wohnhausgrundstück

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.22		1.300,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:		-12,5%	
Angepasster Bodenwert:			
	1.300,00 €/m ²	x 0,875	= rd. 1.140,00 €/m ²
Bodenwert:			
	1.375 m ²	x 1.140 €/m ²	= rd. 1.568.000,00 €
Bodenwert:			rd. 1.568.000,00 €

Der Bodenwert für das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 beträgt rd. 1.568.000,00 €

Bodenwert 1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7, Gem. Dürnbach, Wegefläche

Bodenwert analog Wohnhausgrundstück:					1.140,00 €/m ²
Ansatz für Verkehrsfläche:		0,50			
Angepasster Bodenwert:					
1.140,00 €/m ²	x	0,50	= rd.		570,00 €/m ²
Anteiliger Bodenwert:					
562 m ²	x	570 €/m ²	x	1 / 3 = rd.	107.000,00 €
Bodenwert - 1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7:					rd. 107.000,00 €

Der Bodenwert für den 1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, Wegefläche, zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 beträgt rd. 107.000,00 €

8.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden je nach Ausstattung, Grundriss, Wohnungsgröße und Herstellungsjahr, indiziert und mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.13

Gebäudeart Typ 1.13	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	183 €/m ²
Dächer		0,3	0,4	0,3		15	130 €/m ²
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11	87 €/m ²
Innenwände und -türen			1			11	94 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	94 €/m ²
Fußböden			1			5	43 €/m ²
Sanitäreinrichtungen			1			9	77 €/m ²
Heizung		0,3	0,4	0,3		9	78 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	51 €/m ²
Kostenkennwerte	665 €/m ²	740 €/m ²	850 €/m ²	1.025 €/m ²	1.285 €/m ²		837 €/m ²
angesetzt mit						rd.	840 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 500 m² BGF
 Typ 1.13 KG, EG, OG, flach geneigtes Dach
 Standardstufe: 3
 Baujahr: 1992

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 840 €/m²
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. BKI 2022) angesetzt mit: 1,260

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,790

2010 = 90,1
 Zum Bwst. = 161,3

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,255

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:

$$840 \text{ €/m}^2 \times 2,255 = \text{rd.}: \quad \underline{\quad 1.890 \text{ €/m}^2 \quad}$$

Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:

1.890 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität), da der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 70 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1992. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 39 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Die Garage wurde ca. 1992 errichtet. Für die Doppelgarage wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur

einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 4 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss Landkreis Miesbach veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2021 Marktanpassungsfaktoren, nach Angabe des Gutachterausschusses wurden hier die Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 abgedruckt, da keine aktuelleren ermittelt wurden. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf Verkäufe der Jahre 2017 und 2018.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.

Der Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,05.

Der angegebene Sachwertfaktor ist ein Mittelwert für das Jahr 2022 für das Stadtgebiet München. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach macht keine Angaben zur Preisentwicklung im Jahr 2023. Das Preisniveau für Einfamilienwohnhäuser ist nach sachverständiger Kenntnis im Jahr 2023 leicht fallend. Zu beachten

ist zudem jedoch, dass die örtliche Angebotssituation trotzdem als gering zu beurteilen ist.

Nach sachverständiger Beurteilung und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Informationen wird für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 ein Sachwertfaktor von ca. 1,10 als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Im Garten sind ein Schwimmbecken mit Schwimmbadtechnik sowie ein Badehaus mit Freisitz vorhanden. Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin handelt es sich um ein Becken mit ca. 8 x 4m. Es wurde angegeben, dass der Pool grundsätzlich über die Ölheizung beheizt werden könnte, dies jedoch nicht funktionsfähig ist. Das Schwimmbecken mit Badehaus und der dortigen Außenanlagen befinden sich in einem ansprechenden Zustand, soweit dies beim Ortstermin auf Grund der winterlichen Bedingungen festgestellt werden konnte. Nach sachverständiger Beurteilung wird aus Sicht von Marktteilnehmern und auf Grund der Erfahrungen des Sachverständigen ein Zuschlag von pauschal rd. 100.000,00 € in Ansatz gebracht. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit des Beckens und der Technik nicht geprüft wurde.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, wird das Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 500 \text{ m}^2 \times 1.890 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{945.000 \text{ €}} \\ & & 945.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1992
Jahr der Bewertung: 2023
Nutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Alterswertminderung: 44,3%

945.000 € x 44,3% = rd. -419.000 €

Altersgeminderte Herstellungskosten: 526.000 € 526.000 €

Doppelgarage:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF x Normalherstellungskosten
50 m² x 868 €/m² = rd. 43.000 €
43.000 €

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1992
Jahr der Bewertung: 2023
Nutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Alterswertminderung: 40,0%

43.000 € x 40,0% = rd. -17.000 €

Altersgeminderte Herstellungskosten: 26.000 € 26.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 4,0%

552.000 € x 4,0% = rd. 22.000 € 22.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 574.000 €

Bodenwert: 1.568.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 2.142.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,10

2.142.000 € x 1,10 = rd. 2.356.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zuschlag für Schwimmbecken, Schwimmbadtechnik		
Badehaus mit Freisitz, Außenanlage Poolbereich	rd.	100.000 €
Sachwert	rd.	2.456.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 beträgt
rd. 2.456.000,00 €**

8.3 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche im EG und OG beträgt ca. 265 m². Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt.

Für die Gemeinde Gmund liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2023 des IVD wird für Tegernsee bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.300,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 17,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 2.850,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 22,32 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Miesbach wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.800,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 13,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.930,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 14,96 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Schliersee wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von

1.280,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 9,76 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.500,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 11,52 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage.

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von rd. 4.400,00 € für das Wohnhaus als angemessen. Für die Doppelgarage werden rd. 120,00 € und den Kfz-Stellplatz rd. 40,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 2,5 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,50 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Je Garagenstellplatz werden rd. 102,00 € p.a. berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze.

Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2022 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,7 % - 2,0 % aus. Von 2022 bis zum Bewertungsstichtag liegt ein fallendes Preisniveau vor.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,50 % in Ansatz gebracht und als angemessen beurteilt. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Für das Schwimmbecken mit Pooltechnik und das Badehaus mit Freisitz wird analog zum Sachwertverfahren ein Zuschlag von rd. 100.000,00 € in Ansatz gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus		rd.	4.400,00 €
Doppelgarage		rd.	120,00 €
Kfz-Stellplatz		rd.	40,00 €

Rohertrag pro Monat: 4.560,00 €

Rohertrag pro Jahr: rd. 54.700,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA Stadt München und II. BV:

Instandhaltungskosten:	265 m ²	x	13,50 €/m ²	= rd.	-3.580,00 €
	2	x	102 €	= rd.	-200,00 €
Verwaltungskosten:	54.700 €	x	2,5%	= rd.	-1.370,00 €
Mietausfallwagnis:	54.700 €	x	2,0%	= rd.	-1.090,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					rd. -6.240,00 €

Jahresreinertrag: **48.460,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag
1.568.000 € x 1,50% = rd. **-23.500,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **24.960,00 €**

Baujahr angesetzt: 1992
Jahr der Bewertung: 2023
Nutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,50%
Rentenbarwertfaktor: 29,37

Ertragswert der baulichen Anlagen:
24.960 € x 29,37 = rd. **733.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert: rd. 1.568.000,00 €
Gebäudeertragswert: rd. 733.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: **rd. 2.301.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zuschlag für Schwimmbecken, Schwimmbadtechnik
Badehaus mit Freisitz, Außenanlage Poolbereich rd. 100.000,00 €

Ertragswert **rd. 2.401.000,00 €**

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 beträgt
rd. 2.401.000,00 €**

9. VERKEHRSWERT

Nach § 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Fl.-Nr. 420, Wohnhausgrundstück:

Sachwert	rd. 2.456.000,00 €
Ertragswert	rd. 2.401.000,00 €

1/3 MEA an Fl.-Nr. 420/7, Wegefläche:

Anteiliger Bodenwert	rd. 107.000,00 €
----------------------	------------------

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen genutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück, nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der ermittelte Ertragswert bestätigt mit einer Abweichung von ca. 2 % das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Der Wert des 1/3 Miteigentumsanteils an Fl.-Nr. 420/7 (Wegefläche) leitet sich maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Sonnenweg 1, 83703 Gmund, Fl.-Nr. 420, Gemarkung Dürnbach, zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

2.456.000,00 €

(i.W.: zwei Millionen vierhundertsechsfünzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 420/7, Gemarkung Dürnbach, zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

107.000,00 €

(i.W.: einhundertsechstausend Euro)

bewertet.

München, den 12.03.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Nordost

Anlage 1

Fotos

A 1.3

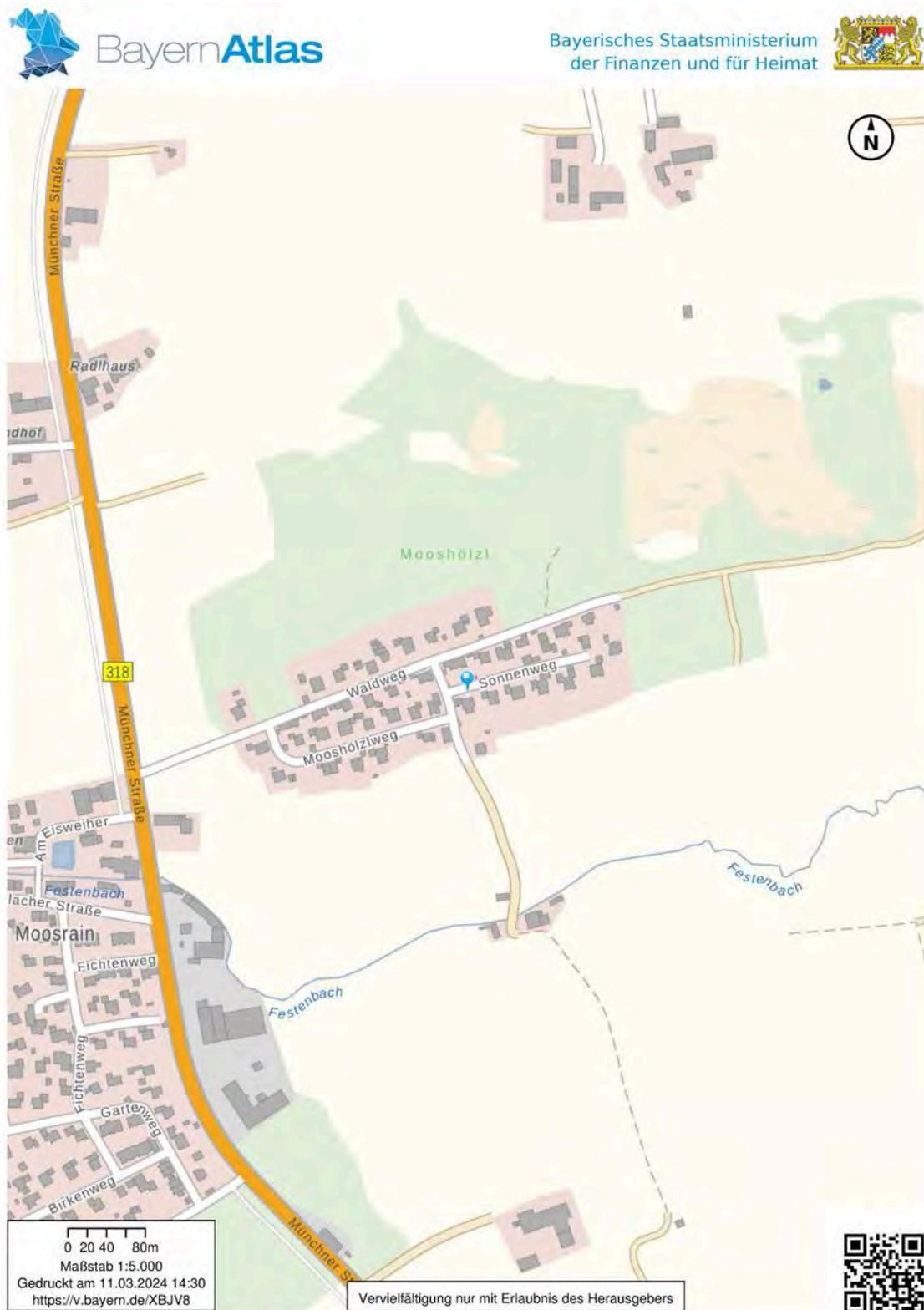


Ansichten von Westen

Anlage 2

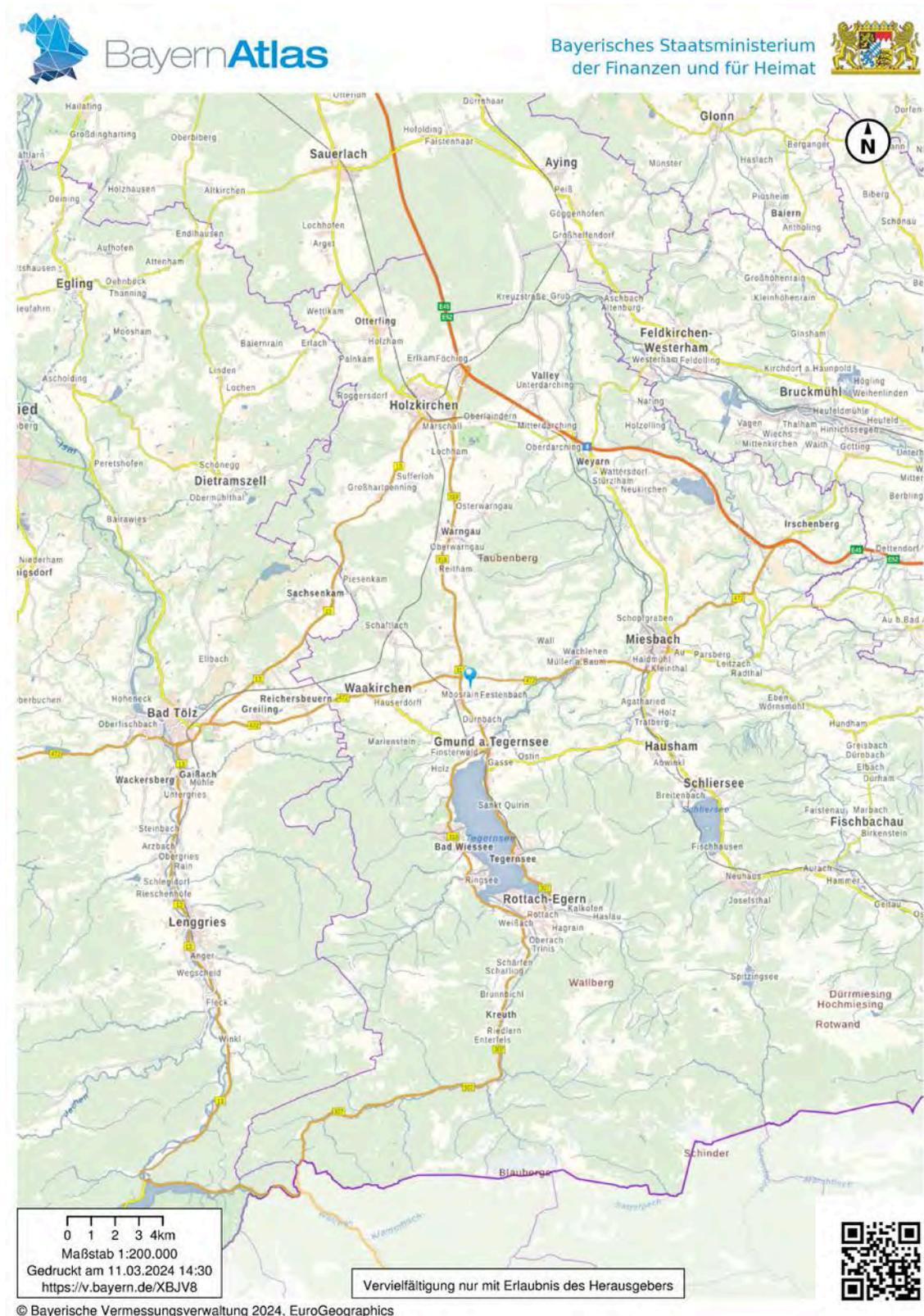
Stadtplan

A 2.1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

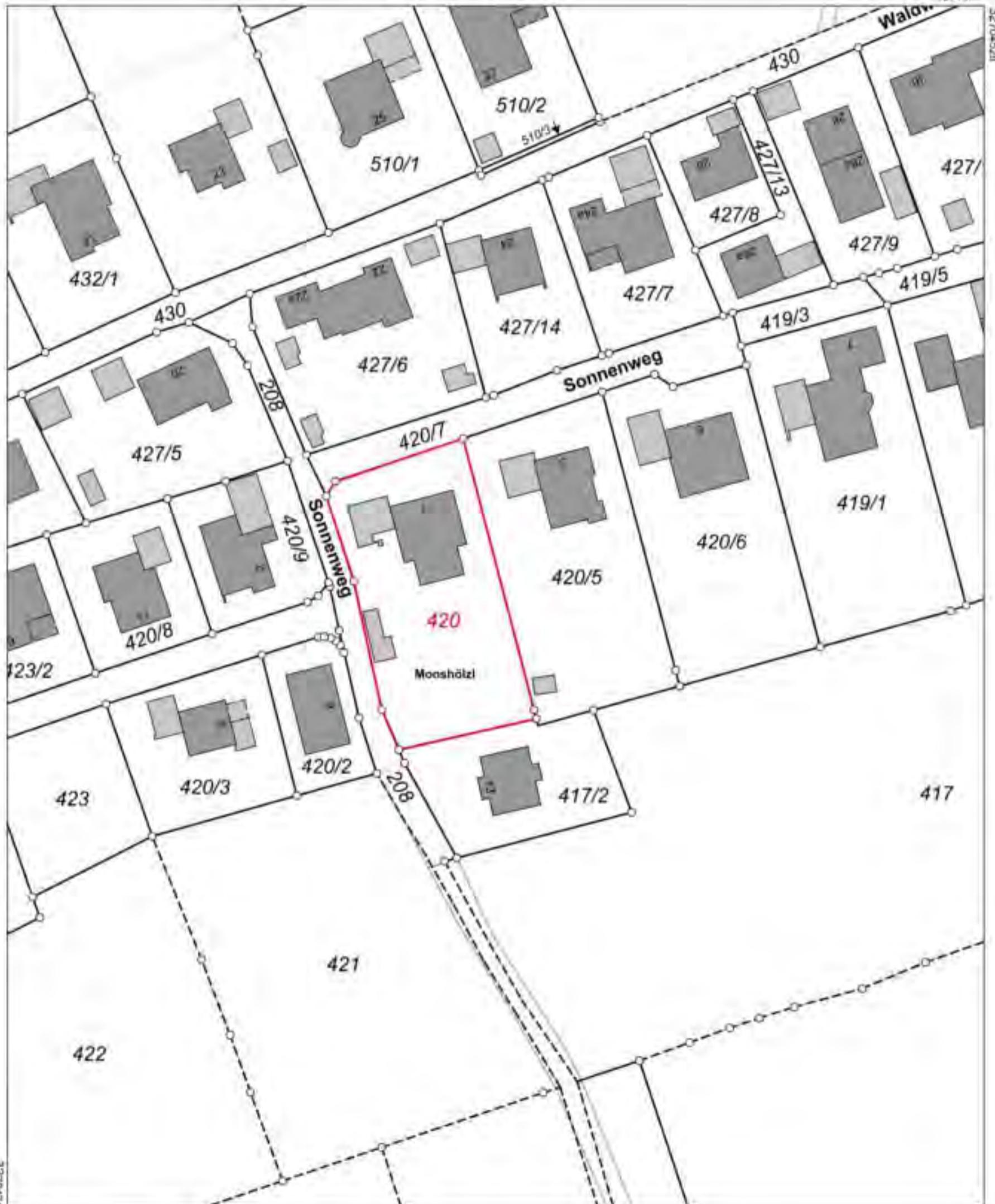
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.09.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 420
Gemarkung: Dümbach

Gemeinde: Gmund a. Tegernsee
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A 4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.