

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG Wölfatshausen 1 K 28/22

Objekt Doppelhaushälfte, Garagengebäude
Blumenstr. 11
83714 Miesbach

Stichtag 27. September 2023

Verkehrswert 890.000 €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.1	Bauplanungsrecht	8
2.7.2	Bauordnungsrecht	9
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben	11
3.3	Grundrisse	12
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten	13
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand	14
3.6	Technische Gebäudeausstattung	14
3.7	Dreifachgarage/Carport	15
3.8	Außenanlagen	15
3.9	Beurteilung	15
4	Wertermittlung	17
4.1	Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Verfahrensauswahl	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Vergleichspreise	19
4.3.2	Bodenrichtwert	19
4.3.3	Bestands - WGFZ	20
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	21
4.3.5	Bodenwert	22
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell	23
4.4.2	Sachwertermittlung	29
5	Verkehrswert	30
6	Abkürzungsverzeichnis	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfratshausen, Vollstreckungsgericht
Auftrag	AZ: 1 K 28/22, Beschluss vom 31.05.2023
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Doppelhaushälfte, Dreifachgarage mit Carport Baujahr 1988, insgesamt ca. 109 m ² WF
Ortstermin	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Anlässlich des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt betreten und bis auf den Dachspitz besichtigt werden.
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 27.09.2023
Teilnehmer	Antragsgegnerin mit Ehemann, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von der Antragsgegnerin nicht gestattet.
Arbeitsunterlagen	Grundbuchauszug vom 27.06.2023 Lageplan vom 13.08.2023 - Tektur zur Baugenehmigung: Wohnungsanbau an bestehendes Wohnhaus vom 08.05.1987 - Baugenehmigung: Dreifachgarage vom 10.12.1987 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Marktbericht des Münchner Umlands des IVD-Instituts - Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	- Grundbuchamt Miesbach: Urkunde zum Geh- und Fahrrecht - Bauamt Miesbach: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Staatsarchiv München: Bauakte Blumenstr. 11 - Gutachterausschuss: Bodenrichtwert, Vergleichspreise - örtliche Aufzeichnung und mündliche Auskünfte beim Ortstermin

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- SW-RL: Sachwertrichtlinie
- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Hausham, Blatt 2934: Flst. 1764/19 – Blumenstr. 11 Wohnhaus, Garten zu 590 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hausham, Bd. 29 Bl. 1223 Flst. 1764/21; gemäß Bewilligung vom 08.05.1961/09.03.1962 eingetragen am 07.05.1962 und umgeschrieben am 20.01.1984.
Lfd. Nr. 2	Am Anteil Abt. I/2.1.1 und 2.1.2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 28/22); eingetragen am 08.12.2022.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kreisstadt Miesbach des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Miesbach gehört zur Region Bayerisches Oberland und liegt am Rand der Bayerischen Alpen, ca. 45 km südöstlich von München. Die Kreisstadt ist Schul- und Behördenstandort sowie wirtschaftliches Zentrum des Landkreises. Neben zahlreichen Behörden gehören zwei Industrieunternehmen zu den größten Arbeitgebern. Miesbach gliedert sich in 78 Gemeindeteile und ist mit ca. 12.500 Einwohner die kleinste Kreisstadt in Oberbayern.	
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Haidmühl ca. 800 m (LL) südlich des Ortszentrums in einem Wohngebiet zwischen der Haidmühlstraße im Westen und der Bayrischzeller Straße im Osten. Das Wohngebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die von der Stöger-Ostin-Straße abzweigt. Im Westen grenzt eine Realschule und im Norden das Gelände eines Sportvereins mit Bikepark an das Wohngebiet.	
Freizeitwert	Miesbach liegt in der Region Oberland im Voralpenland und zeichnet sich insbesondere durch die reizvolle Lage zwischen dem Schliersee und dem Tegernsee aus. Sie gehört zu den attraktivsten Ferienlandschaften Bayerns. Die moderne Kreisstadt bietet eine Reihe sportlicher und kultureller Einrichtungen. Nach wie vor wird hier Brauchtum von Ortsvereinen und traditionellen Handwerksbetrieben gepflegt. Miesbach ist Ausgangspunkt zu vielen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung. Umgeben von einem ausgedehnten Wanderwegnetz bietet Miesbach das ganze Jahr hindurch ein vielfältiges Naherholungsangebot.	
Verkehrslage	Die wichtigste Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr ist die nördlich von Miesbach verlaufende A8 München-Salzburg. Die Anschlussstelle Weyarn erreicht man nach ca. 10 km über die Staatsstraße 2073 und die Anschlussstelle Irschenberg nach ca. 8 km über die B 472. In Miesbach besteht ferner Anbindung an die B307 nach Bayrischzell und die B472 nach Bad Tölz.	
Öffentlicher Nahverkehr	Der Bahnhof Miesbach liegt an der Bahnstrecke Holzkirchen-Schliersee und wird von der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) in Richtung München und Bayrischzell bedient.	
Entfernungen	Bushaltestelle Oberlandhalle	ca. 350 m
	Rathaus Miesbach	ca. 800 m
	Bahnhof Miesbach	ca. 950 m
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 47 km
	Hauptbahnhof München	ca. 50 km
	Flughafen München	ca. 80 km

Parksituation	keine markierten Parkbuchten, Parken auf der Fahrbahn
Umgebungsbebauung	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Wenige Meter entfernt befindet sich ein Schulgelände.
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 10 Fußminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten nicht festgestellt werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befinden sich die nächsten Mobilfunkanlagen in der Nähe des Bahnhofs Miesbach.
Infrastruktur	Das Stadtzentrum von Miesbach bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungen sowie Grundschulen, diverse weiterführende Schulen und soziale Einrichtungen.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 20 m
max. Tiefe	ca. 29 m
Gestalt	annähernd rechteckiges Grundstück
Topografie	Fl. 1764/19: Straßenniveau, leichtes Gefälle nach Nordosten, Höhendifferenz ca. 1 m; <i>Zur Information: Die mittlere Höhendifferenz des angrenzenden Fl. 1764/21 beträgt ca. 7 m, Gefälle nach Nordosten</i>
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Südwesten
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Ringstraße, verkehrsberuhigte Zone
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 5 - 7 m, asphaltiert, keine Gehwege
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Öl

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Miesbach liegt das Objekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Das Bauamt der Stadt Miesbach sowie das Landratsamt Miesbach teilten auf Anfrage mit, dass die Bauakte bereits an das Staatsarchiv München ausgelagert wurde. Die Unterzeichnerin hat daraufhin beim Staatsarchiv diese angefordert. Es wurde die Bauakte für den Wohnungsanbau an das bestehende Wohnung vom 08.05.1987 und für die Errichtung der Dreifachgarage vom 10.12.1987 digital zur Verfügung gestellt.

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Digitalität

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Anbau an das bestehende nachbarliche Wohnhaus (Blumenstr. 13) in der Form einer Doppelhaushälfte, Dreifachgarage mit Carport	
Baujahr	1988	
Nutzung	DHH: Eigennutzung Dreifachgarage/Carport: Die Eigentümer der Anwesen Blumenstr. 11 und 13 haben untereinander vereinbart, dass die Doppelgarage dem Bestandsgebäude (Blumenstr. 13) zugeordnet wird, die Einzelgarage und der Carport dem gegenständigen Bewertungsobjekt.	
Energiepass	k. A.	
Technische Daten	Grundstücksgröße	590 m ²
	Grundfläche	79 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	152 m ²
	WGFZ	0,26
	BGF (DIN 277)	237 m ²
	WF	109 m ²
	NF	155 m ²
Geschosshöhen	UG: 2,41 m (lichte Raumhöhe ca. 2,15 m) EG: 2,66 m, DG: 2,70 m	

3.3 Grundrisse

Konzeption	UG: Hobbyraum, 2 Kellerräume, Heizung, Tank, Flur EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafräum, Bad, Flur DG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafen, Bad, Flur, Balkon	
Ausrichtung	Nordwesten, Nordosten, Südosten	
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurden der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung entnommen. Die Wohnfläche im Dachgeschoss erscheint aufgrund der Dachschrägen nicht plausibel. Sie wird daher anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt. Die Wohnfläche gilt nur als Information und ist nicht Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.	
Erdgeschoss	Wohn-/Esszimmer	23,90 m ²
	Kochen	7,55 m ²
	Schlafen	10,23 m ²
	Bad	7,57 m ²
	Flur	6,65 m ²
	Summe abzgl. 3 % Putz	54,22 m ²
Dachgeschoss	Wohn-/Esszimmer	19,70 m ²
	Kochen	7,55 m ²
	Schlafen	10,23 m ²
	Bad	7,57 m ²
	Flur	6,65 m ²
	Summe abzgl. 3 % Putz	50,15 m ²
	½-Ansatz	
	Balkon	rd. 5,00 m ²
	WF insgesamt	rd. 109,00 m ²
Nutzfläche	155 m ²	

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 30 cm
Kommunwand	Ziegelmauerwerk 24 cm mit Zwischenfuge
tragende Innenwände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Decken	Stahlbeton, Holzbalkendecke
Dach	Pfettendach, Dachneigung entsprechend dem Nachbargebäude, Eindeckung mit Dachziegeln, Dachüberstand
Fassaden	Außenputz, Giebel auf Höhe des Dachspitzes mit Holzverkleidung
Zugang	Zugang entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, Hauseingang im Nordwesten, Überdachung keine Differenzstufe, Holztür mit Glaselement
Fenster	Holzstofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, keine Sprossenteilung, Dachliegefenster im Wohnraum DG
Balkon	Ausrichtung nach Nordosten, Stahlbetonkragplatte mit PVC-Belag, vorgeblendete Holzkonsolen, Brüstung in Holzkonstruktion
Sonnenschutz	Klappläden
Dachentwässerung	Kupferblech, Zink
Kamin	gemauert

3.5 Ausstattung und Ausbaurzustand

Innenwände	Innenputz, Wandfliesen in den Bädern
Decken/Dachschrägen	Innenputz
Spitzboden	nicht vollständig gedämmt
Fußböden	UG: Bodenfliesen EG: Bodenfliesen, Laminat, Teppich DG: Bodenfliesen, Laminat
Türen	Holzumfassungszargen, Holzfüllungstüren
Treppen	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, gedrechseltes Holzgeländer
Zubehör	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz,
Heizung	Ölzentralheizung aus der Bauzeit, Brenner Viessmann Fa. Vitola-Biferral, Kunststoff-Öltank 4 x 1500 l Radiatoren, Flachheizkörper im Hobbyraum Hinweis: Die im Bewertungsobjekt eingebaute Ölzentralheizung versorgt auch das Nachbargebäude Blumenstr. 13.
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung, Leitungen teilweise gedämmt
Sanitärinstallation	EG/Bad: Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch DG/Bad: Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch
Elektrorinstallation	Ausstattung der Bauzeit entsprechend, Unterverteiler im UG und DG
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Alternative Energien	-

3.7 Dreifachgarage/Carport

Baujahr	1988
Bauweise	Massivbauweise in Ziegelmauerwerk 24 cm, beidseitig verputzt, Satteldach mit Eindeckung aus Dachziegeln, Dachneigung 20°, Zwischendecke in den Garagen; 3 Holzschwingtore, angebauter Carport in Holzkonstruktion, Sichtdachstuhl Holzfenster, Gartenausgang von der Doppelgarage, Dachentwässerung verzinktes Blech, Stromanschluss, kein Wasseranschluss

3.8 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig Holzzaun bis zur Garage, Maschendraht, Naturstein
Gartenanlage	gärtnerisch angelegt mit diversen Anpflanzungen, Rasen
Terrasse	an der Südostseite der Doppelhaushälfte und im rückwärtigen Bereich des Carports
Geh- und Fahrflächen	Betonsteinbelag

3.9 Beurteilung

Grundrisse	Die an den nachbarlichen Bestand aus den 60er Jahren angebaute Doppelhaushälfte besteht aus zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden als 2-Zimmerwohnung mit offener Wohnküche konzipiert. Über das Wohnzimmer im Erdgeschoss besteht Zugang zu einer Terrasse. Die Dachgeschosswohnung ist mit einem Balkon ausgestattet.
Ausbauqualität	der Bauzeit entsprechend
Ausstattung	weitgehend aus der Bauzeit
Besonnung/Belichtung	gut
Instand./Modernisierung	2008: Verlegung von Laminat Erneuerung der Holzanstriche im Außenbereich

Mängel/Schäden	<u>Innenbereich:</u> Die Eigentümer teilten im Rahmen des Ortstermins mit, dass die unterhalb der Kellerdecke verlaufende Abwasserleitung immer wieder verstopft, was auf ein zu geringes Gefälle zurückgeführt wird. Die Unterzeichnerin konnte diesen Mangel nicht überprüfen.
Garagen/Carport	altersentsprechender Bauzustand mit kleinen Abnutzungen
Außenanlagen	gefällig gestaltet, sehr gepflegt
Fazit	Die Ende der 80er Jahre errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz sowie nutzungsverlängernde Maßnahmen wurden bislang nicht durchgeführt, Schönheitsreparaturen nach Bedarf. Im Rahmen des Ortstermins konnte insgesamt ein guter und gepflegter Erhaltungszustand festgestellt werden. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss erscheint aus heutiger Sicht zu niedrig.
Hinweis	Im Eingangsbereich des Erdgeschosses gibt es eine Tür zu einem Raum im Nachbargebäude. Die Heizanlage im Bewertungsobjekt versorgt laut Mitteilung auch das Nachbargebäude. Der Rückbau des Wanddurchbruchs zum Nachbargebäude sowie die heiztechnische Verbindung beider Häuser werden in der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt erstellt.

Grundstücksdaten:

Flst. 1764/19 – Blumenstr. 11, 83714 Miesbach

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um eine selbstgenutzte Doppelhaushälfte. Die Bewertung dieser Objektart erfolgt üblicherweise nach dem Sachwertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Grundstücke, die dagegen zur Ertragerzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Ertragswertermittlung abgesehen.

Im Zuge des Sachwertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Nach den Vorgaben des § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 16 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

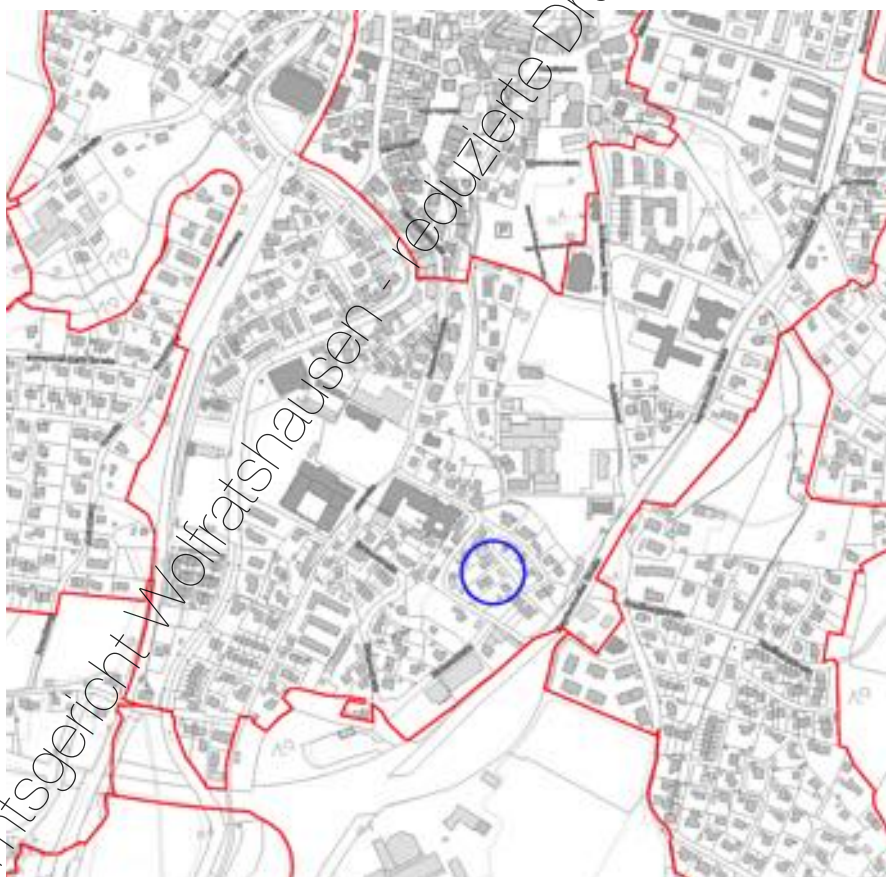
4.3.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>BRW-Zone</i>	25009020
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	1.100,- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses

4.3.3 Bestands - WGFZ

Die Geschossfläche des Anwesens wird anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt:

Grundstücksgröße	590 m ²		
Geschossfläche			
DG	10,985 * 7,55 – 2,065 * 1,995	=	79 m ²
DG	8,995 * 7,55 + 1,995 * 5,485 * 0,5	=	73 m ²
			152 m ²

GFZ bewertungstechnisch $152 \text{ m}^2 / 590 \text{ m}^2 = 0,26$

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, welches sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Haben die Bodenrichtwerte keinen Bezug zu einem zonentypischen Maß der baulichen Nutzung (WGfZ), so war bei annähernd vergleichbaren, typischen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone keine WGfZ-Abhängigkeit festzustellen.

Nach Erkenntnis des Gutachterausschusses konnte im Landkreis eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung bislang nicht mit einer hinreichenden statistischen Sicherheit nachgewiesen werden. Eine GFZ wurde im Zuge der Bodenwertermittlung folglich nicht abgeleitet. Es ist daher auf das übliche Maß der baulichen Nutzungen der Richtwertzone abzustellen. Diese besteht im Richtwertgebiet überwiegend aus individueller Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Gemessen an der Größe benachbarter Grundstücke ist aus Sicht der Unterzeichnerin eine Anpassung nicht erforderlich.

Faktor 1,00

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ausgewertet.

Wegen der aktuell rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird die Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum auf 5 % beschränkt.

Faktor 1,05

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück hat einen gut nutzbaren Zuschnitt und fällt nach Nordosten um ca. 1 m ab. Der Hausgarten liegt zwischen dem ca. 20 m von der Straße zurückgesetzten Wohnhaus und dem Garagengebäude und orientiert sich nach Nordosten. Größe und Ausrichtung der Dreifachgarage mit Carport schränken die Nutzung des Grundstücks ein. Die Gegebenheit des Grundstücks wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Faktor 0,95

Bodenrichtwert	1.100 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,00
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,05
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 0,95
angepasster Bodenrichtwert	rd. 1.100 €/m²

4.3.5 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt.

Bodenwert $1.100 \text{ €/m}^2 * 590 \text{ m}^2 = 649.000 \text{ €}$

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Druckqualität

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zunächst wird der vorläufige Sachwert aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlage (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Betriebseinrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten abzuleiten und anschließend einer Alterswertminderung zu unterziehen. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mitefassen worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten bzw. nach Erfahrungssätzen abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend durch geeignete Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach der Marktanpassung erfolgt die Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend werden die zur Sachwertermittlung führenden Daten erläutert:

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen überschlägig ermittelt.

Wohnhaus

UG	$10,985 * 7,55 - 2,215 * 1,995$	=	79 m ²
EG	$10,995 * 7,55 - 2,065 * 1,995$	=	79 m ²
DG	$10,995 * 7,55 - 2,125 * 1,995$	=	79 m ²
			<hr/>
			237 m ²

Dreifachgarage/Carport	$13,79 * 5,99$	=	83 m ²
------------------------	----------------	---	-------------------

Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt gemäß der Anlage zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) über bundeseinheitliche Normalherstellungskosten (NHK), bezogen auf den Kostenstand des Jahresmittels des Jahres 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp 2.01).

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vornhundertersatz der Standardstufung					Wärmungsanteil	Gebäudestandard gewichtet	Anteil. NHK gewichtet €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände		0,5	0,5			0,23	0,58	169
Dach		0,5	0,5			0,15	0,38	110
Fenster und Außentür		1				0,11	0,22	75
Innenwände und -türen			1			0,11	0,33	86
Deckenkonstruktionen u. Treppen			1			0,11	0,33	86
Fußböden			1			0,05	0,15	39
Sanitäreinrichtungen			1			0,09	0,27	71
Heizung		1				0,09	0,18	62
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			0,06	0,15	44
Kostenkennwerte Typ 2.01	615	685	785	945	1.180	1,00	2,59	742

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Korrektur nicht erforderlich.

Baupreisindex

Es ist der zum Bewertungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude für das III. Quartal 2023 heranzuziehen. Dieser beträgt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,782.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Miesbach beträgt 1,27.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesem im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten Bauteile gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Überdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Diese sind mit einem gesonderten Wertansatz zu berücksichtigen.

Balkon und Dachüberstand werden pauschal mit 6.000 € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 3 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 70 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das Bewertungsobjekt wurde 1988 an das bestehende Nachbargebäude in der Art einer Doppelhaushälfte angebaut. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als standardgemäß eingestuft. Nutzungsverlängernde Maßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden bislang nicht durchgeführt. Unter Berücksichtigung des angetroffenen Bauzustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 35 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Sie beträgt 50 % vom Gebäudeherstellungswert.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen und Anpflanzungen. Soweit diese nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst werden, wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Dazu gehören:

- Ver- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- allseitig asphaltierte Wege- und Hofbefestigung sowie Stellplatzflächen, tlw. Zauneinfriedung, Stützmauern, Terrassen, Freitreppen
- Einfriedungen, Tore und Türen
- Gartenanlagen und Pflanzungen

In der Wertermittlungspraxis wird der Wert der Außenanlagen anhand von Erfahrungssätzen mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. In der Regel wird dieser mit 4 bis 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Ansatz von 4 % für angemessen erachtet.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Die Marktanpassung ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Sachwertverfahren ist das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach wertet bislang keine Marktanpassungsfaktoren aus. Die Unterzeichnerin hat daher Verkaufspreise von Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäusern) aus der Stadt Miesbach angefordert. Es wurden 2 Vergleichspreise aus derselben Bodenrichtwertzone übermittelt, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Art	Grundst.-Fläche m ²	WF m ²	Kaufpreis ¹ €	Preisindex	Zu-/Ab-schläge	Kaufpreis € angepasst
1	10/2021	1994	DHH	245	118	715.000	0,95	1,10	747.175
2	11/2022	1988	REH	185	118	838.000	1,00	1,05	879.900
Arithmetischer Mittelwert									813.538

Auswertung der Vergleichspreise:

Vergleich Nr. 1: deutlich kleinere Grundstücksfläche, Hausgarten straßenabgewandt, Ausrichtung nach Westen, vergleichbare Lage

Vergleich Nr. 2: deutlich kleinere Grundstücksfläche, Hausgarten straßenabgewandt, Ausrichtung nach Südosten, ruhige Lage

Die Kreisstadt Miesbach liegt rd. 50 km südöstlich der Münchner Innenstadt mit sehr guter Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Das Stadtgebiet von Miesbach ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben, sodass sich die Wohnbebauung vor allem auf Nachverdichtungen im Innenbereich konzentriert.

Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Miesbach liegen laut dem Oberland Immobilienmarktbericht für 2022/2023 in Abhängigkeit von Baujahr und Erhaltungszustand zwischen 700.000 – 1.100.000 €.

Während das Marktgeschehen im Münchner Umland Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit zu beobachten. In Anbetracht gesteigerter Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen. In einer Pressemitteilung vom Juni dieses Jahres wird darauf verwiesen, dass die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten nun auch die Region München in vollen Zügen erreicht. Die Attraktivität der Umlandgemeinden wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um einen Ende der 80er Jahren errichteten Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte. Nach sachverständigem Ermessen wird der vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden abgeschwächten Marktgeschehens mit einem geringfügigen Zuschlag in Höhe von 3 % angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) – BoG – in Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Auch bodenbezogene Rechte am Grundstück, wie Geh- und Fahrrechte sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, gehören zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktanpassung.

In Abschnitt 3.9 wird der beim Ortstermin angetroffene Erhaltungszustand beschrieben. Ein wertrelevanter Instandhaltungstau konnte nicht festgestellt werden. Folgende beim Ortstermin angetroffene besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Rückbau des Durchbruchs zum Nachbargebäude und die Herstellung einer baulichen Anbindung innerhalb des Gebäudes
- Trennung der gemeinsamen Heizanlage für Blumenstr. 11 und 13

Wertminderung pauschal

30.000 €

Der angesetzte Abschlag erfolgt nach Erfahrungssätzen des Marktes, die nicht unbedingt den aufzuwendenden Kosten entsprechen müssen.

Zusammenstellung der Parameter für die Sachwertermittlung: Doppelhaushälfte

BGF DHH	237 m ²
NHK 2010 DHH	742 €/m ²
BGF Garage	83 m ²
NHK 2010 Garage	300 €/m ²
Preisindex	1,782
Regionalfaktor	1,27
Besondere Bauteile	6.000 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Wertminderung linear	50 %
Außenanlagen	4 %
Marktanpassung	3 %
BoG Abschlag	30.000 €

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Druckqualität

4.4.2 Sachwertermittlung

Doppelhaushälfte			
Bruttogrundfläche	237 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	742 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	742 €/m ² * 1,782 = 1.322 €/m ²		
Regionalfaktor	1.322 €/m ² * 1,27 = 1.679 €/m ²		
Herstellungskosten DHH	1.679 €/m ² * 237 m ²	=	397.923 €
Dreifachgarage/Carport			
Bruttogrundfläche	83 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	300 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	300 €/m ² * 1,782 = 535 €/m ²		
Regionalfaktor	535 €/m ² * 1,27 = 679 €/m ²		
Herstellungskosten	679 €/m ² * 83 m ²	=	56.357 €
insgesamt		=	454.280 €
Alterswertminderung linear	50 %	-	227.140 €
Zeitwert DHH und Garagen		=	227.140 €
Zeitwert Besondere Bauteile		+	6.000 €
Gebäudezeitwert		=	233.140 €
Wert der Außenanlagen	4 %	+	9.326 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	242.466 €
Bodenwert		+	649.000 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	891.466 €
Marktanpassung	Zuschlag 3 %	+	26.744 €
marktangepasster Sachwert		=	918.210 €
objektspezifische Anpassung	pauschal	-	30.000 €
Sachwert des Grundstücks		=	888.210 €

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Eigentumsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Wohnhaus, Garten
Ort: Blumenstr. 11, 83714 Miesbach
Flurstück: 1764/19

mit **890.000 €**
(in Worten: achthundertneunzigtausend Euro)

München, den 27. Oktober 2023

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

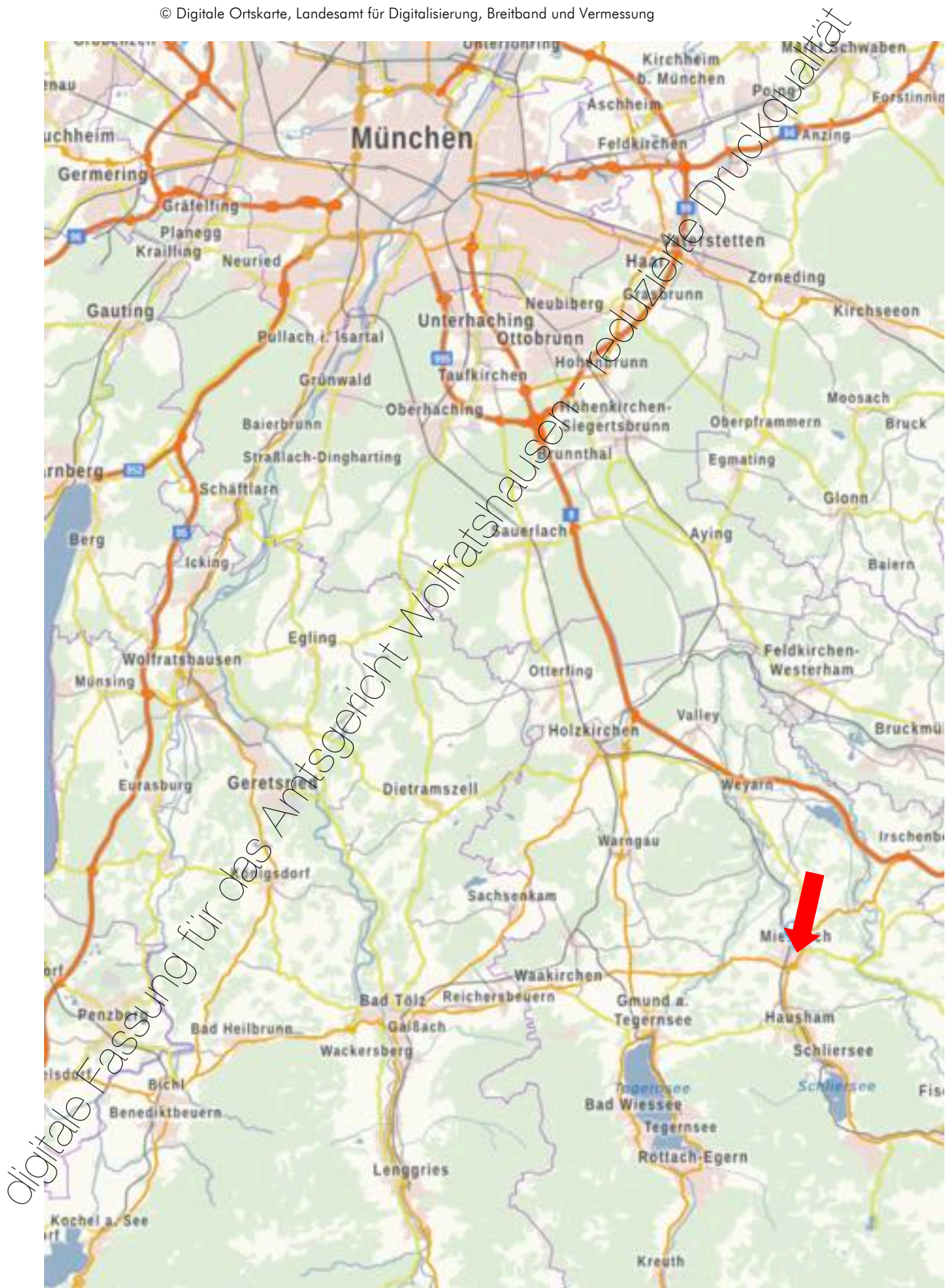
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Stadtplanauszug von Miesbach
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Grundriss und Schnitt Garagengebäude, o. M.
- Anlage 9: Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen - reduzierte Druckqualität

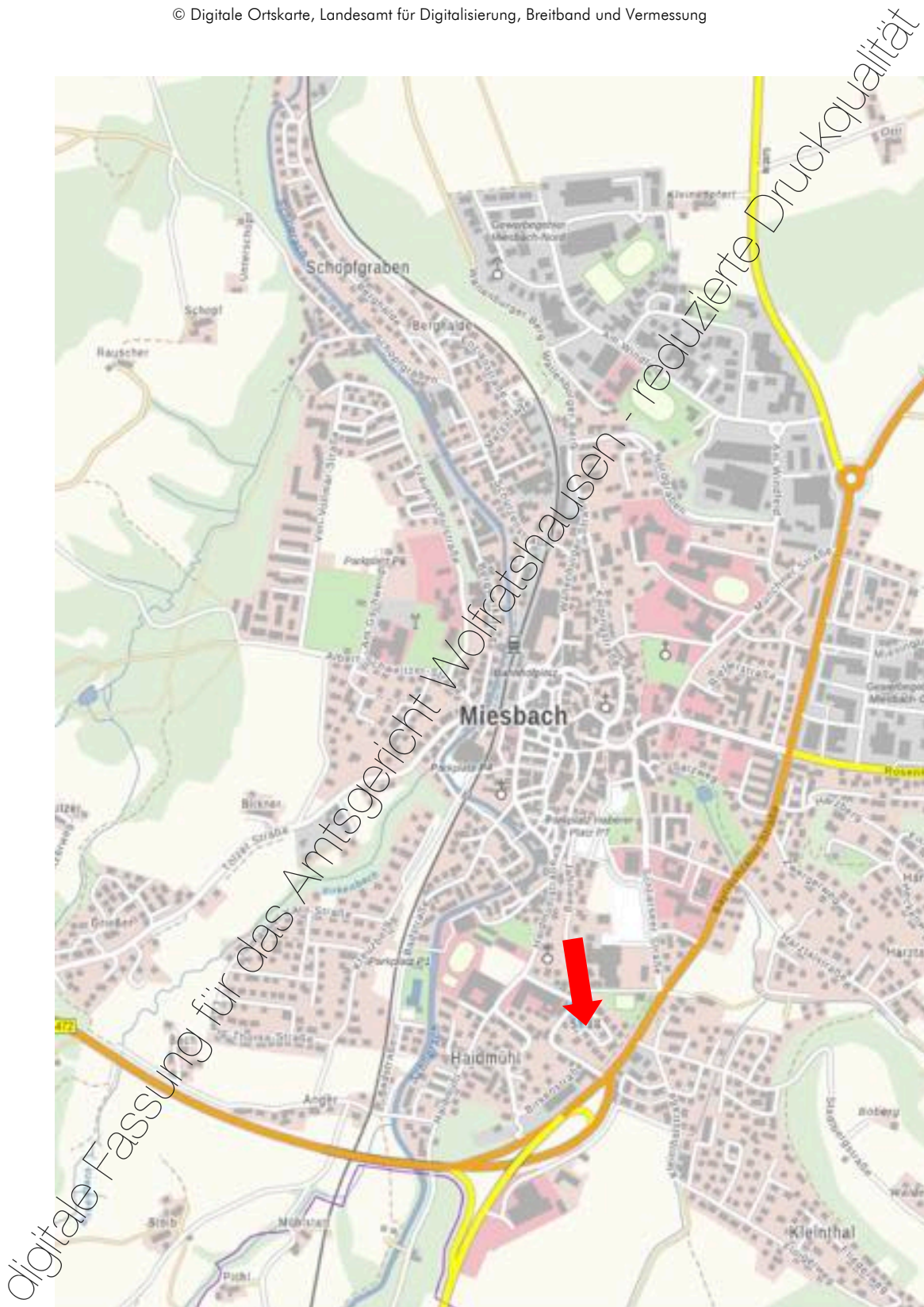
Anlage 1: Umgebungsplan

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

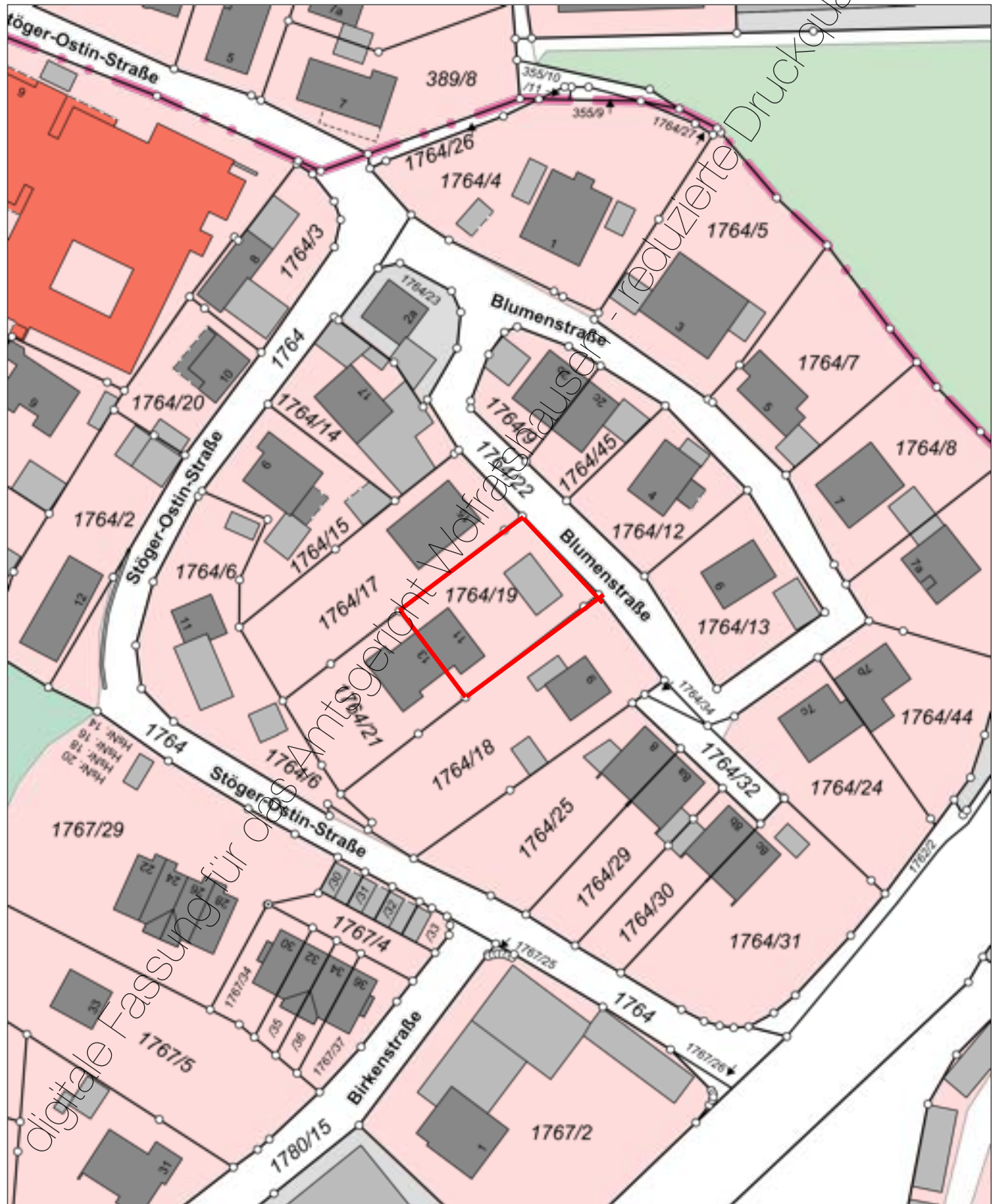


Anlage 2: Stadtplan von Miesbach

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

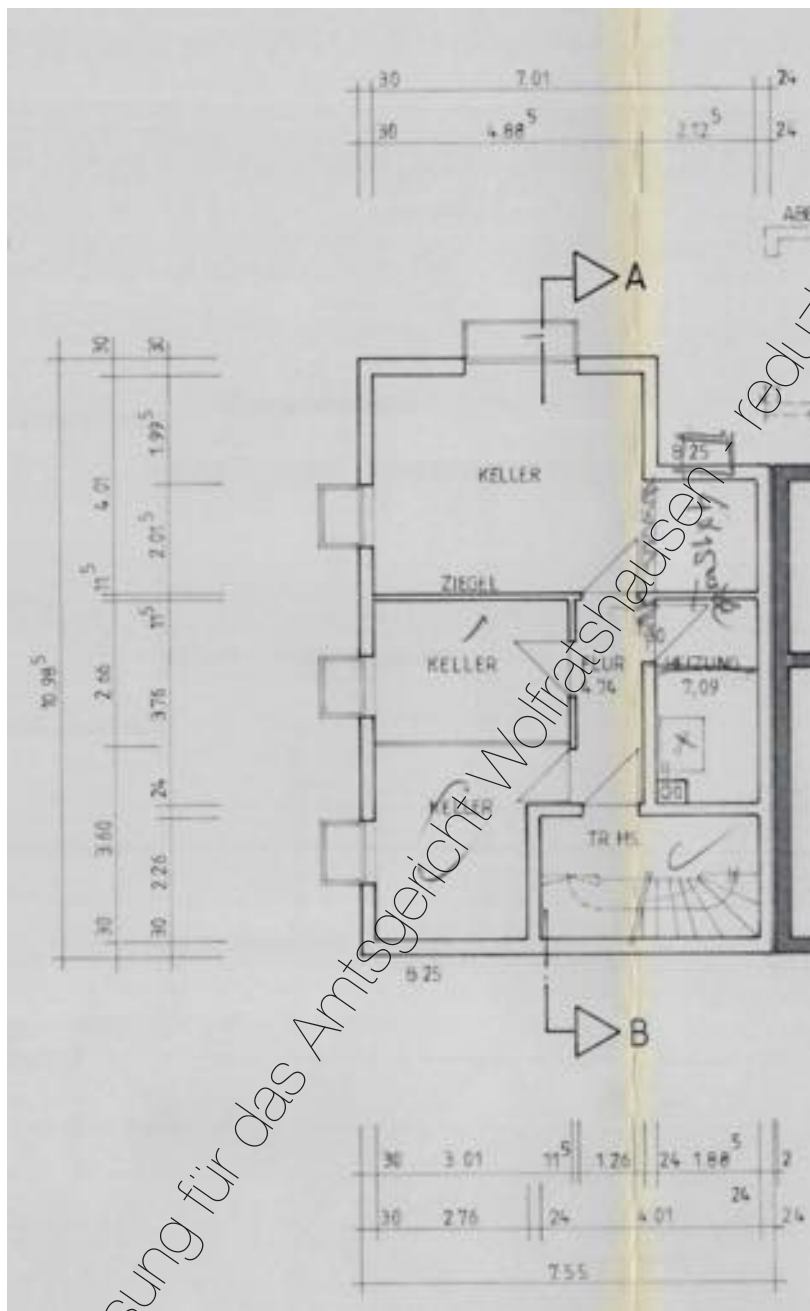


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000



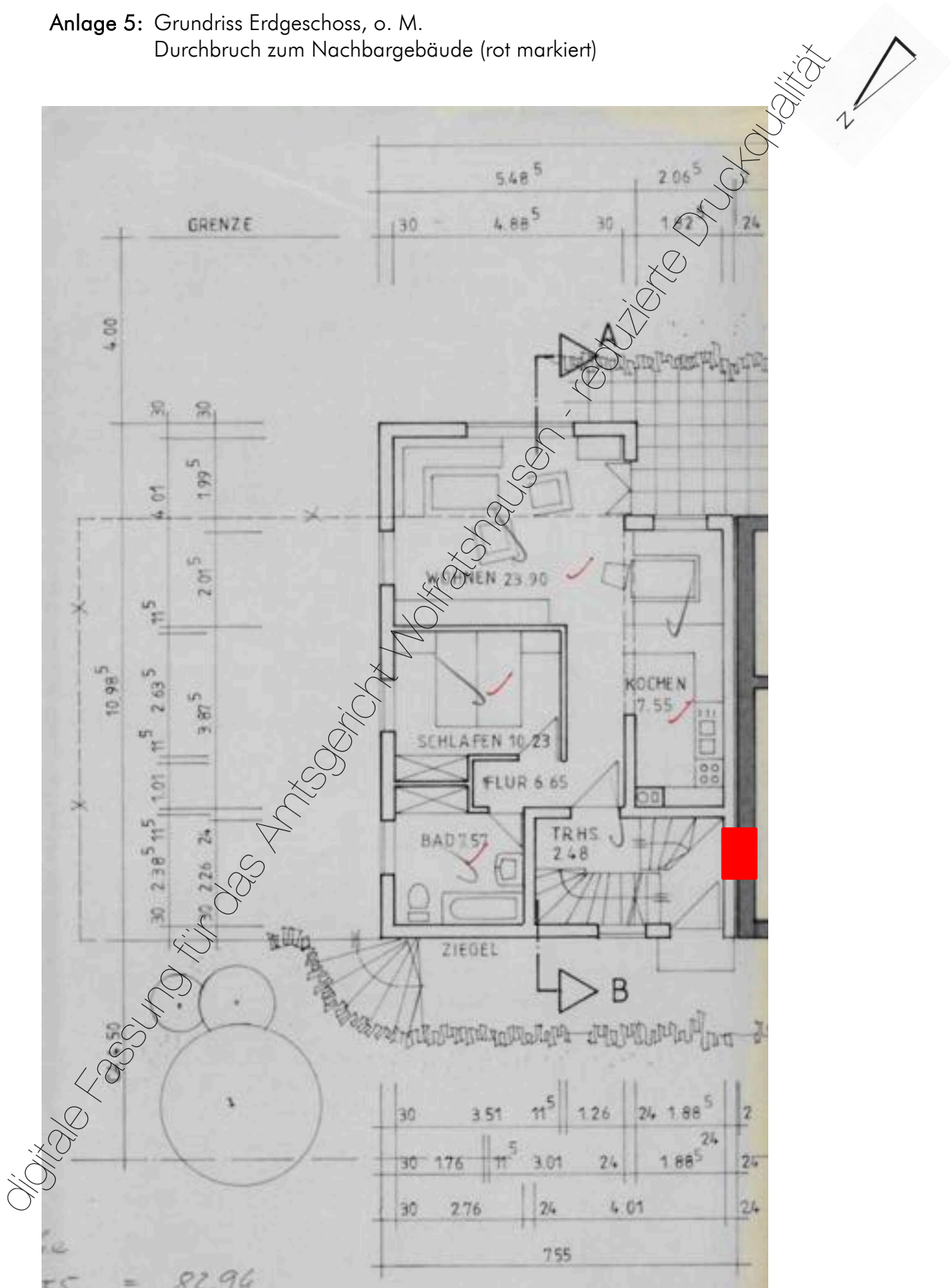
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.

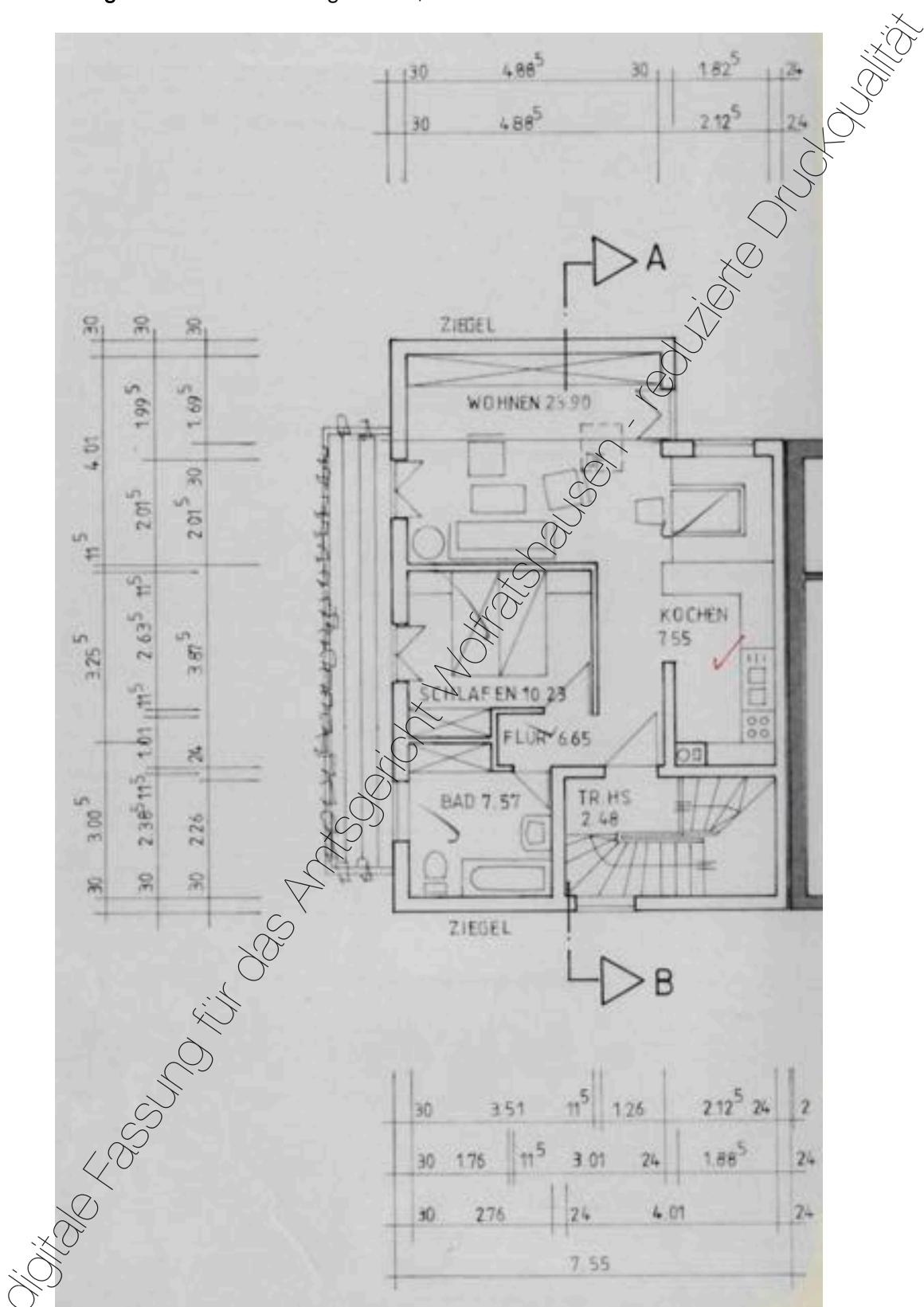


Digitale Fassung für das Amtsgericht Wolfratshausen, reduzierte Druckqualität

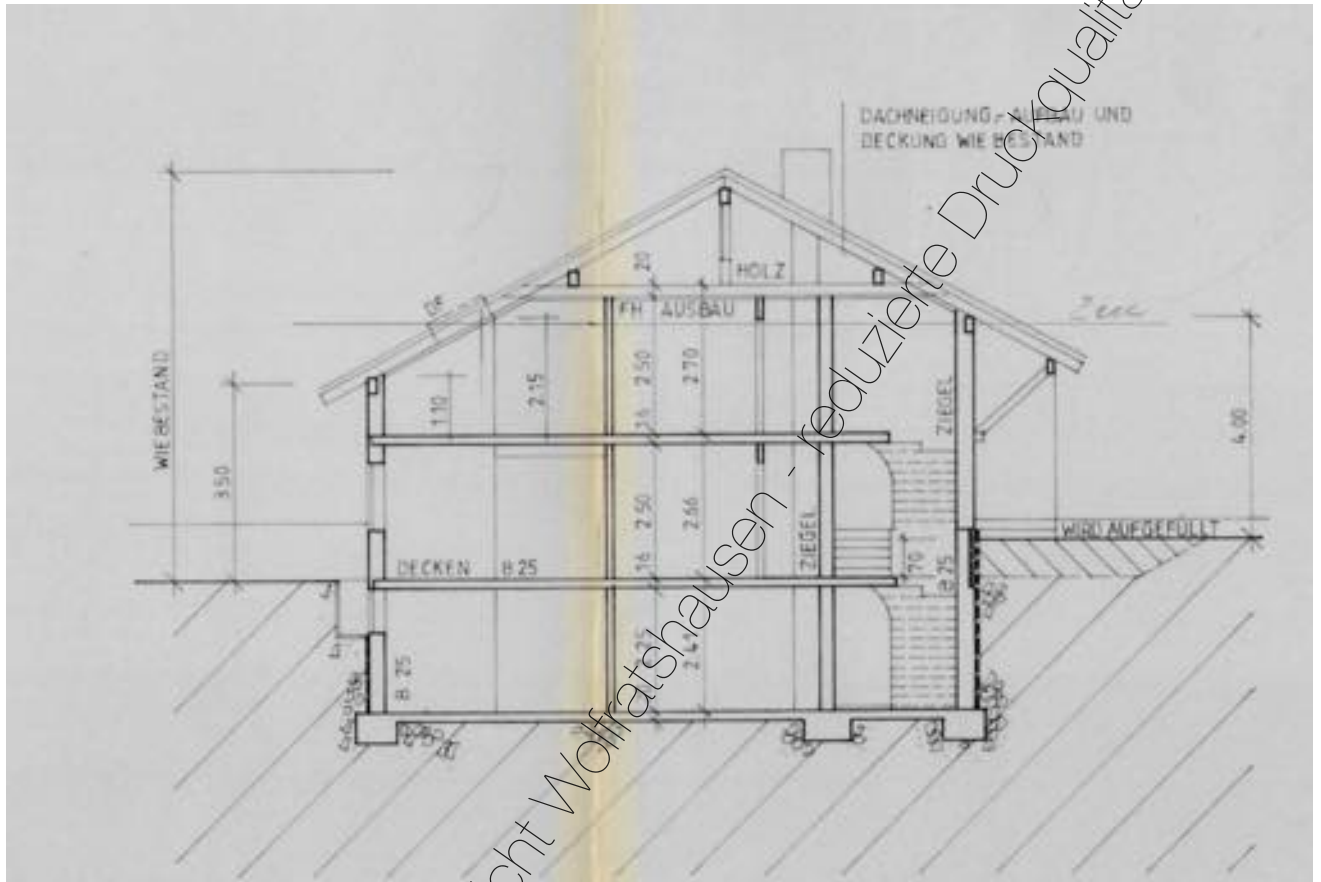
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Durchbruch zum Nachbargebäude (rot markiert)



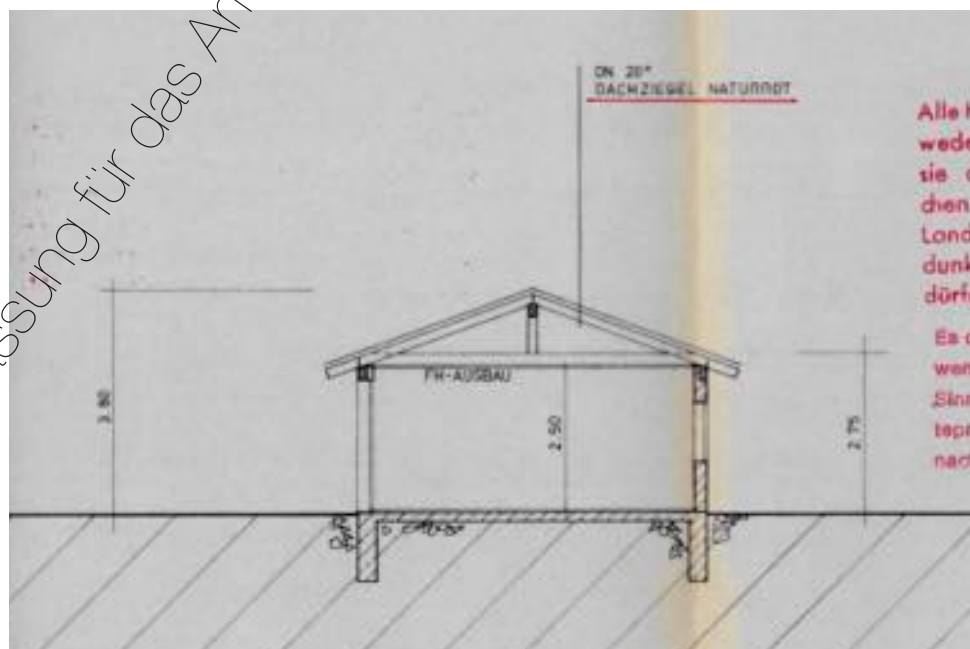
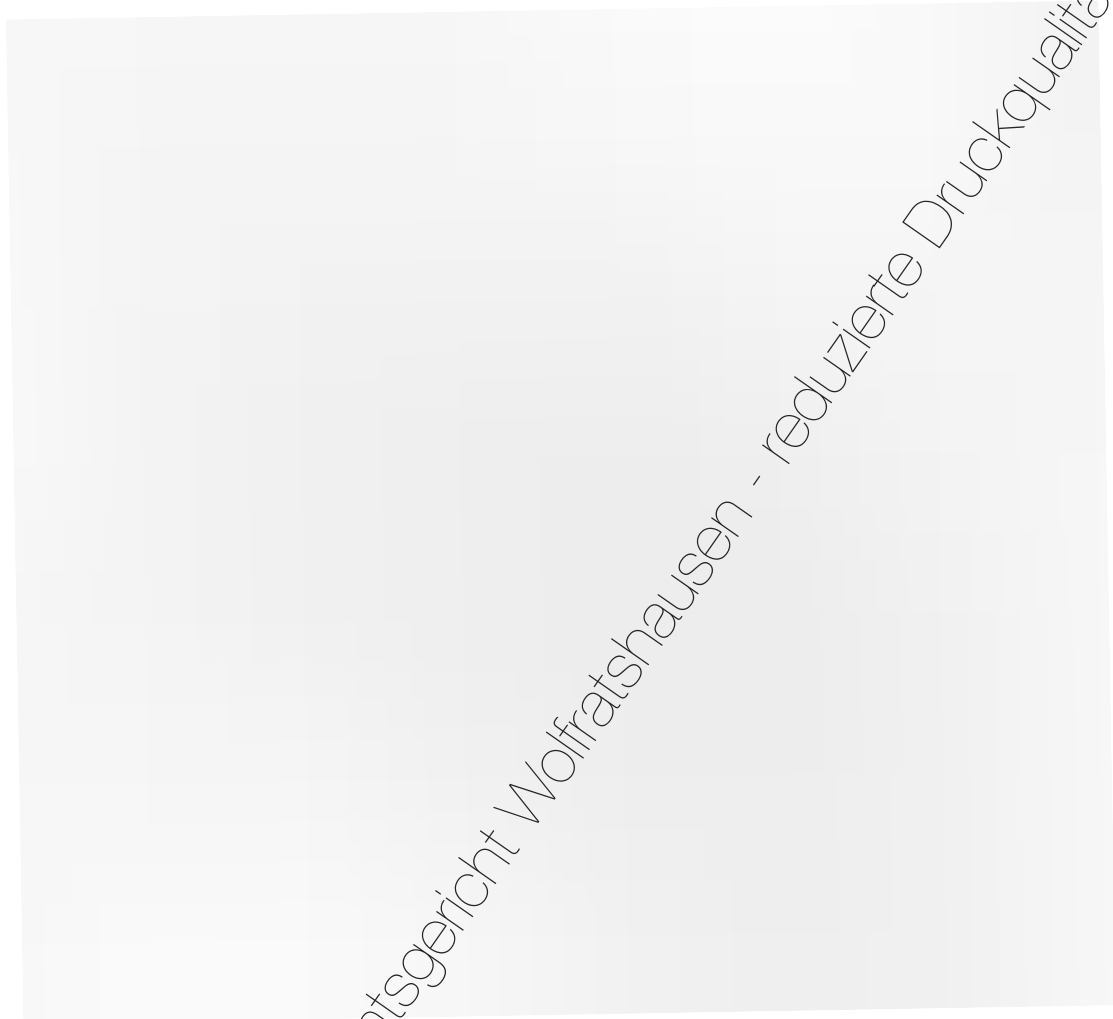
Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Garagengebäude und Schnitt, o. M.



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Straße



Foto 2: Blick von Norden mit Hauseingang, Gebäudetrennlinie



Foto 3: Hauseingang, Gebäudetrennlinie



Foto 4: Blick entlang der Nordostseite



Foto 5: Blick nach Südwesten



Foto 6: Südostseite mit Terrasse, Gebäudetrennlíne



Foto 7: Gebäudetrennlíne



Foto 8: Terrasse



Foto 9: Garage mit Carport, Blick vom Garten



Foto 10: Terrasse im rückwärtigen Bereich des Carports



Foto 11: Blick von der Straße



Foto 12: Carport und Garage, zugeordnet zu Blumenstr. 11



Foto 13: Garage



Foto 14: Carport