

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtschaft.-Ing. FH

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 Wolfratshausen	1 K 30/22
Objekte	Einfamilienhaus, Nebengebäude, Hauskapelle Benzingstr. 16, 83730 Fischbachau
Stichtag	7. Februar 2023
Datum	8. März 2023
Verkehrswerte	Flst. 2002/9: 645.000 € Flst. 2002/10 90.000 € (miet- und lastenfreier Zustand)

– Digitale Fassung – reduzierte Druckqualität –

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	7
2.3	Grundstückseigenschaften.....	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Grundstücksqualität.....	9
2.6	Privatrechtliche Situation	10
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.7.1	Bauplanungsrecht	11
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen.....	13
3.2	Allgemeine Angaben	14
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten.....	15
3.4	Ausstattung und Ausbauzustand.....	16
3.5	Außenanlagen	17
3.6	Beurteilung	17
3.7	Nebengebäude	18
3.8	Hauskapelle	18
4	Wertermittlung	20
4.1	Wertermittlungsverfahren	20
4.2	Verfahrensauswahl	21
4.3	Bodenwertermittlung.....	22
4.3.1	Vergleichspreise	22
4.3.2	Bodenrichtwert	22
4.3.3	Wertzonen	24
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts.....	24
4.3.5	Bodenwerte	25
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell.....	26
4.4.2	Sachwertermittlung	31
4.5	Symbolwert	31
5	Verkehrswert	32
6	Abkürzungsverzeichnis	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfratshausen, Vollstreckungsgericht
Auftrag	AZ: 1 K 30/22, Beschluss vom 27.12.2022
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	Einfamilienhaus, Baujahr 1980, ca. 129 m ² WF Nebengebäude (Schwarzbau) Hauskapelle, Baujahr 1987
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 07.02.2023
Ortstermin	Die beiden Parteien wurden per Einschreiben zum anberaumten Ortstermin geladen. Der im Objekt wohnhafte Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin (Wohnungsberechtigter) war anwesend. Die Besichtigung der Wohnräume wurde vom Wohnungsberechtigten verweigert. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt. Das Nebengebäude sowie die Kapelle konnten besichtigt werden.
Teilnehmer	Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin, unterzeichnende Sachverständige
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 20.12.2022- Lageplan vom 26.01.2023- Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Genehmigung vom 23.10.1978- Tektur zum Neubau einer Hauskapelle mit Genehmigung vom 16.06.1987- Überlassungsurkunde Nr. 1085/G/04 vom 09.06.2004- Genehmigung zum Einbau eines Gästeartments im UG vom 05.09.2013- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Wohnlagenkarte des iib Institut Innovatives Bauen GmbH- Marktbericht des Münchner Umlands des IVD-Instituts- Internetrecherche Immobilienmarkt

- Erhebungen**
- Grundbuchamt Miesbach: Überlassungsurkunde
 - Bauamt der Gemeinde Fischbachau: Baupläne und Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation, Erschließungsbeiträgen, Spartenplan Wasser und Abwasser
 - Landratsamt Miesbach: Auskünfte zum Bestandsschutz
 - Bayernwerke AG: Planauskunft Strom, Spartenplan
 - Gutachterausschuss: Bodenrichtwert
 - örtliche Aufzeichnung und mündliche Auskünfte beim Ortstermin
- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
 - BayBO: Bayerische Bauordnung
 - ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung
 - SW-RL: Sachwertrichtlinie
 - WoFlV: 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 Fischbachau, Blatt 1756: Flst. 2002/9 – Aurach, Benzingstr. 16 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 1.345 m ² Flst. 2002/10 – Aurach, Nähe Benzingstraße Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 770 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Anpflanzungsbeschränkung von Bäumen und Sträuchern, Zaunerrichtungs- und Unterhaltungspflicht an Flst. 2002/9 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2002/5
Lfd. Nr. 2	Verbot der Errichtung eines Gewerbe- oder Handelsbetriebs an Flst. 2002/9 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2002/5
Lfd. Nr. 3	Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1995
Lfd. Nr. 4	Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Fischbachau
Lfd. Nr. 5	Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2002/8
Lfd. Nr. 6	Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Fischbachau
Lfd. Nr. 7	gelöscht
Lfd. Nr. 8	Zaunerrichtungs- und -erhaltungspflicht- zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2002/5
Lfd. Nr. 9 – 11	gelöscht
Lfd. Nr. 12	Wohnungs- und Mitbenützungsrecht
Lfd. Nr. 13	Auflassungsvormerkung
Lfd. Nr. 14	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 30/22); 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 Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Fischbachau im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Die Gemeinde gehört zur Region Bayerisches Oberland liegt an der Leitzach im Mangfallgebirge am Fuß des Breitensteins. Die Entfernung zur nordwestlich gelegenen Kreisstadt Miesbach beträgt rd. 15 km. Die Gemeinde besteht aus 123 Ortsteilen und zählt ca. 6.200 Einwohner.
- Mikrolage** Das Bewertungsgrundstück liegt nahe der südlichen Gemeindegrenze außerhalb des Ortsteils Aurach. Dieser ist mit Hammer und Hagnberg einer der drei südlichsten Gemeindeteile von Fischbachau. Durch Aurach verläuft die von Miesbach über Schliersee kommende B307 bis nach Bayrischzell. Die Benzingstraße zweigt von dieser in Richtung Süden ab und nach ca. 300 m zusätzlich auch in Richtung Südwesten, wo sie nach ca. 130 m am Aurachbach endet. Der nach Süden verlaufende Teil der Benzingstraße mündet auf Höhe der Kapelle in einen Forstweg. Dieser führt in das Aurachtal zwischen den Schlierseer Bergen Nagelspitz und der Heißenplatte. Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Splittersiedlung am Fuße der Nagelspitz und grenzt direkt an den Aurachbach. In Richtung Osten blickt man zum Wendelstein, dem höchsten Gipfel des Wendelsteinmassivs.
- Freizeitwert** Fischbachau gehört zur Region Oberland im Voralpenland und zeichnet sich insbesondere durch die reizvolle Lage östlich des Schliersees aus. Sie gehört zu den attraktivsten Ferienlandschaften Bayerns. Die Region bietet eine Reihe sportlicher und kultureller Einrichtungen. Nach wie vor wird hier Brauchtum von Ortsvereinen und traditionellen Handwerksbetrieben gepflegt. Umgeben von einem ausgedehnten Wanderwegnetz bietet der Landkreis Miesbach das ganze Jahr hindurch ein vielfältiges Naherholungsangebot. Die bekannten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld liegen nur wenige Kilometer entfernt.
- Verkehrslage** Das Gemeindegebiet wird von der B307 erschlossen, die von Miesbach bis nach Bayrischzell und weiter bis zur österreichischen Grenze führt. Die wichtigste Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr ist die nördlich von Miesbach verlaufende A8 München-Salzburg. Die Anschlussstell Irschenberg erreicht man über die B472 nach ca. 20 km.
- Öffentlicher Nahverkehr** Die Gemeinde ist mit einer eigenen Bahnstation an die Bahnlinie München – Holzkirchen (S-Bahn Anschluss) – Schliersee – Bayrischzell der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) angebunden. In Fischbachau verkehren die RVO-Buslinie 9552 und 9555.

Entfernungen	Haltestelle Aurach/Gasthaus Mairhofer	ca. 550 m
	Bahnhof Fischbachau	ca. 1,5 km
	Gemeinde Fischbachau	ca. 3,4 km
	Schiffahrt Fischhausen	ca. 5,6 km
	Rathaus Miesbach	ca. 16 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 60 km
	Hauptbahnhof München	ca. 64 km
	Flughafen München	ca. 100 km
Parksituation	Parkmöglichkeiten bestehen ausschließlich auf dem Grundstück des Wohnhauses.	
Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt im sogenannten Außenbereich. Im direkten Umfeld befinden sich zwei weitere Wohngebäude sowie einzelne Ferienhäuser. Im Norden und Osten grenzen Landwirtschaftsflächen und Grünflächen an.	
Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH überwiegen in den Ortsteilen Aurach und Hammer die guten Wohnlagen.	
Immissionen	Es muss mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr der ca. 400 m (LL) entfernten B307 sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung gerechnet werden.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 1,5 km nordwestlich an der B307.	
Infrastruktur	Im Ortsteil Aurach gibt es einen Lebensmittelladen. Ein größeres Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleistungsbetriebe steht im Ortszentrum von Fischbachau zur Verfügung. Dort ist auch ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule anzutreffen.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Flst. 2002/9	Hausgrundstück hammerförmiger Zuschnitt; Gefälle nach Nordwesten, Höhendifferenz ca. 4,30 m angrenzend an den Aurachbach im Süden
Flst. 2002/10	Gartengrundstück mit Nebengebäude und Hauskapelle unregelmäßiger, teils trichterförmiger Zuschnitt, Grundstücksbreite an der `Sollbruchstelle´ nur ca. 2,20 m, Gefälle nach Nordwesten, Höhendifferenz ca. 5,50 m, dichter Baumbestand im Bereich des Nebengebäudes, angrenzend an den Aurachbach
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Hochwasser	Das Objekt liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. 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	Sackgasse
Straßenausbau	Benzingstraße/Südwesten: Straßenbreite ca. 3 m, asphaltiert Benzingstraße/Süden: Straßenbreite ca. 5 m, Übergang in einen Forstweg auf Höhe der Kapelle
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Öl, SAT-Anlage

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	Flst. 2002/9: baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) Flst. 2002/10: sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Nach Auskunft der Gemeinde ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

Die Abteilung II des Grundbuchs von Fischbachau enthält ein Wohnungs- und Mitbenützungsrecht. Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt und werden lediglich informativ aufgeführt:

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht

In der UrkNr. 2085/G/04 vom 09.06.2004 ist Folgendes vereinbart: „Der Übernehmer räumt dem Berechtigten das Wohnrecht in dem auf Flst. 2002/9 befindlichen Haus ein. Das Wohnrecht besteht in dem Recht, allein und unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers die Räume im Erdgeschoss zu bewohnen. Mit dem Wohnrecht verbunden ist das Recht zur angemessenen Mitbenutzung aller dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienlichen Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen sowie Hofraum und Garten. Der Berechtigte ist verpflichtet, die dem Wohnrecht unterliegenden Räume gut bewohnbar und beheizbar zu halten, erforderliche Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen, die Gemeinkosten des Hauses wie Steuern, Abgaben, Wasser, Kanalisation, Müllabfuhr, Kaminkehrer und dergleichen anteilig zu tragen, die Kosten für Strom und Heizung zu tragen.....“

nicht eingetragene Rechte / Belastungen

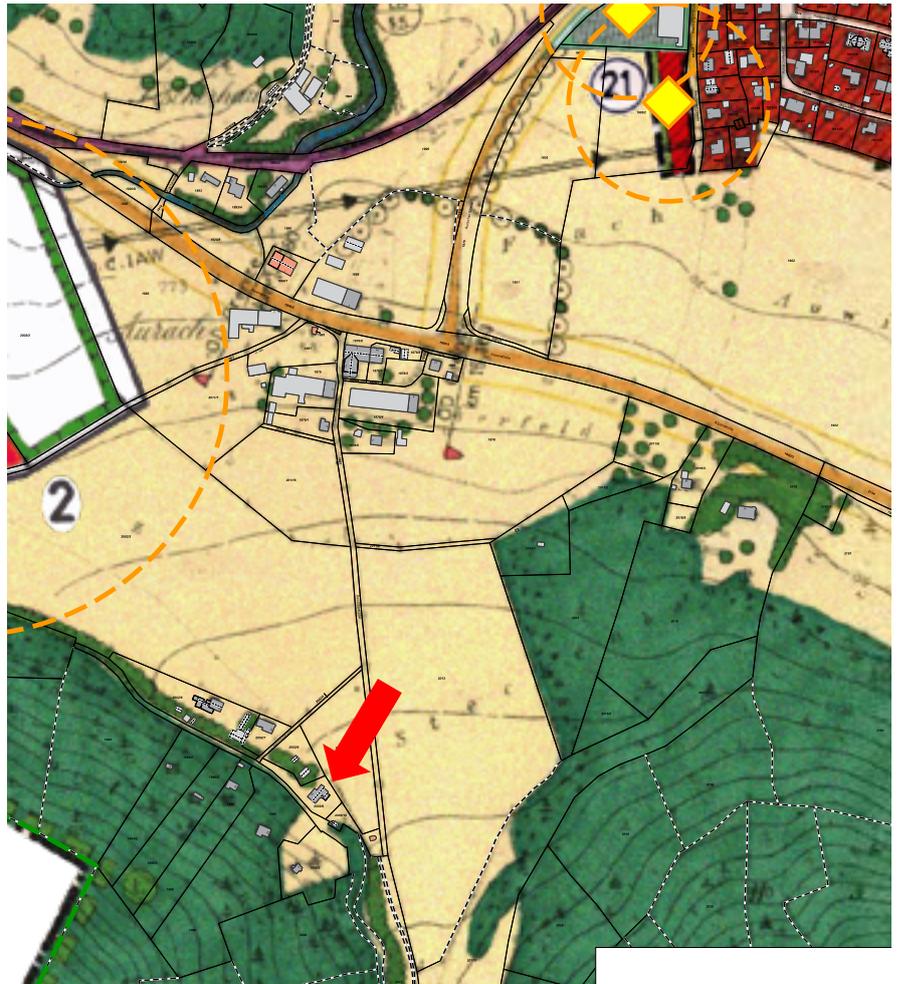
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischbachau ist das Bewertungsgrundstück als eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Die beiden Flurstücke liegen im sogenannten Außenbereich. Zum Außenbereich gehören alle Flächen, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden. Allerdings bestehen gemäß § 35 BauGB einige Ausnahmen, welche unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung des Außenbereichs dennoch gestatten, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Es handelt sich insbesondere um landwirtschaftliche Vorhaben. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB.

Das Flst. 2002/9 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Auf dem Flst. 2002/10 befinden sich ein Nebengebäude – ein zu einem Sommerferienhaus umgebauter ehemaliger Schuppen – und eine Hauskapelle.

Das Bauamt der Gemeinde übermittelte der Unterzeichnerin die genehmigten Baupläne für das Einfamilienhaus und die Hauskapelle in digitaler Form. Das Wohnhaus wurde nach Auskunft des Wohnungsberechtigten 1987 um einen Wintergarten erweitert. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.

Für das Nebengebäude liegt keine Bauakte vor. Ein im Außenbereich errichtetes Gebäude genießt Bestandsschutz, wenn es zulässigerweise errichtet wurde und damit nach den Regelungen des § 35 BauGB über privilegierte, sonstige bzw. begünstigte Vorhaben wirtschaftlich genutzt werden kann.

Das Nebengebäude wurde nach Mitteilung des Wohnungsberechtigten bereits Mitte der 50er Jahre als Schuppen errichtet. Ein Nachweis der Legalität des Bestandes konnte jedoch nicht vorgelegt werden. 2006 wurde der Schuppen zu einem Sommerferienhaus ausgebaut und an die Kanalisation angeschlossen.

Die Unterzeichnerin hat sowohl bei der Gemeinde Fischbachau als auch beim Bauamt des Landratsamts Miesbach Auskünfte zum Bestandsschutz eingeholt. Das Bauamt verwies auf den § 35 BauGB, nach dem bei einer Nutzungsänderung sowie bei einem Eingriff in die Bausubstanz der Bestandsschutz erlischt, sofern dieser ursprünglich bestand. Gegen eine legale Errichtung des Nebengebäudes spricht nach Aussage des Bauamts auch die geringe Distanz zum südwestlich verlaufenden Aurachbach. Das Nebengebäude wird folglich als Schwarzbau eingestuft und erhält in der nachfolgenden Ermittlung keinen Wertansatz.

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	freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus: Unter-/Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachspeicher	
Baujahr	1980	
Nutzung	Das Wohnhaus wird von dem Wohnungsberechtigten bewohnt.	
Brandversicherung	Bayerische Versicherungskammer	
Energiepass	vom 17.01.2019 Endenergieverbrauch 132,94 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse E Verbrauchserfassung 2015 bis 2017 Heizung/Warmwasser <u>Empfehlungen</u> : Solartherme zur Warmwasserunterstützung	
Technische Daten	Grundstücksgröße	1.345 m ²
	Grundfläche	149 m ²
	BGF (DIN 277)	445 m ²
	WF/EG	129 m ²
	NF/UG	80 m ²
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurden dem Bauplan entnommen. 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.	
UG	1-Zimmerapartment (ehemals Garage)	ca. 25 m ²
EG	Diele	16,08 m ²
	Küche	9,63 m ²
	Essplatz	9,10 m ²
	Wohnraum	29,67 m ²
	Flur	8,11 m ²
	WC	3,82 m ²
	Bad	8,13 m ²
	Kind	10,19 m ²
	Kind	12,07 m ²
	<u>Eltern</u>	<u>16,08 m²</u>
	abzgl. 3 % Putz	119,19 m ²
	½-Ansatz	
	<u>Balkon</u>	<u>9,90 m²</u>
	Wohnfläche EG	rd. 129,00 m ²
Nutzfläche	lt. Genehmigungsplan: Kellerräume, Heizung, Hobby, Flur	ca. 80 m ²

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivhaus
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Unter-/Hanggeschoss	Stahlbeton 30 cm
Umfassungswände	Mauerwerk 25/30 cm
tragende Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach mit Dachüberstand, Dachneigung ca. 18°, Eindeckung mit Flachdachpfannen
Fassaden	Außenputz, senkrechte Holzverkleidung
Zugang	Zugang von Nordwesten über das Untergeschoss, Holztür mit Glaselementen und schmiedeeisernem Gitter
Fenster	Holzstofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, keine Sprossenteilung, im UG mit schmiedeeisernem Gitter als Einbruchschutz
Sonnenschutz	Rollläden
Balkon	umlaufend im Südwesten und Südosten, Holzkonstruktion
Dachentwässerung	überstehende Dachrinnen aus verzinktem Blech
Kamin	gemauert
Wintergarten	1987: Anbau im Südosten ohne Baugenehmigung einfache Holzkonstruktion

3.4 Ausstattung und Ausbaurzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung der Wohnräume im Erdgeschoss nicht ermöglicht. Es war lediglich der Eingangsbereich und der westliche Teil des Untergeschosses zugänglich. Einige Angaben wurden mündlich übermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenwände	Innenputz, Wandfliesen
Deckenflächen	Dämmung der obersten Geschossdecke
Fußböden	Parkett, Fliesen, teils Estrich im UG
Türen	Holztüren
Treppen	Stahlbeton mit Naturstein
Zubehör	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz,
Heizung	Zentralheizung, Zweistoffbrenner für Öl und Holz, Heizkörper, Erdtank im Garten
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung
Sanitärinstallation	gemäß den Planunterlagen: UG: WC, Waschtisch, Dusche außerhalb des WCs EG/Bad: WC, Waschtisch, Badewanne, Dusche EG: separates WC mit Waschtisch
Elektroinstallation	Ausstattung der Bauzeit entsprechend
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Alternative Energien	-
Lichte Raumhöhen	lt. Planunterlagen: 2,50 m
Dachspeicher	eingeschränkt nutzbar, Höhe < 2 m

3.5 Außenanlagen

Einfriedung	einfacher Bretterzaun, Grundstück nicht vollständig umzäunt
Fahrflächen	Betonverbundsteine
Garten	Hausgarten im Südosten, soweit witterungsbedingt erkennbar, vereinzelt Bäume, Sträucher, Wiese, dichter Baumbestand aus Laubbäumen im Bereich des Ne- bengebäudes

3.6 Beurteilung

Grundriss	<p>Den Planunterlagen nach zu urteilen, verfügt das Erdgeschoss über einen gut nutzbaren Grundriss. Der Hauseingang liegt im Untergeschoss. Hier befinden sich lt. Mitteilung ausschließlich Funktions- und Kellerräume. Die ursprünglich vorhandene Doppelgarage sollte entsprechend der genehmigten Nutzungsänderung zu einem 1-Zimmerapartment ausgebaut werden. Bislang wurde lediglich die Sanitäranlage errichtet.</p> <p>Die Erdgeschosswohnung wird über die zentral angeordnete Diele erschlossen. Das Wohnzimmer mit dem separaten Essplatz und die Küche liegen im östlichen Teil des Hauses, die Schlafräume und die beiden Sanitärräume im westlichen Gebäudeteil.</p>
Ausbauqualität	-
Besonnung/Belichtung	Das Anwesen liegt im Schlagschatten der ca. 1.500 m hohen Nagelspitz. Die Besonnung ist jahreszeitbedingt unterschiedlich stark eingeschränkt.
Instandhaltung	Laut Mitteilung des Wohnungsberechtigten wurden 2006 die Bodenbeläge erneuert. Ansonsten entspricht die Wohnung noch weitgehend dem Stand der Bauzeit.
Mängel/Schäden	<u>Außenbereich Wohnhaus:</u> Holzverkleidung und Fenster ohne ausreichenden Holzschutz, Fassadenanstrich erforderlich Wintergarten: keine Baugenehmigung; maroder, abbruchreifer Zustand, keine Garage wegen begonnener Umbauarbeiten

Fazit Das Einfamilienhaus liegt in einer Splittersiedlung am Ortsrand von Fischbachau im sogenannten Außenbereich. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Lage des angrenzenden Gebirgshangs von Süden und Westen eingeschränkt. Die leichte Hanglage bietet einen freien Blick nach Norden und Osten bis hin zum Wendelstein. Das Dachgeschoss ist aufgrund seiner Raumhöhe nur eingeschränkt nutzbar und dient lediglich als Speicher. Die im Untergeschoss ehemals integrierte Doppelgarage steht wegen begonnener Umbauarbeiten zu einem Apartment nicht mehr zur Verfügung.

3.7 Nebengebäude

Gebäudeart ursprünglich Schuppen

Baujahr unbekannt
2006: Umbau zu einem Sommerferienhaus
2008: Verlegung Abwasser, Wasser
2010: Verlegung Strom, Einbau WC und Singleküche

Bauweise Holzblockhaus auf Betonsteinen
2006: Dämmung und Holzverkleidung
Satteldach mit Dachziegeln

Ausstattung Singleküche, WC, keine festeingebaute Heizung

Anschlüsse Kanal, Wasser, Strom

Beurteilung Nutzungsänderung ohne baubehördliche Genehmigung, geringe Distanz zum Bachverlauf, Einstufung als Schwarzbau, daher ohne Wertansatz

3.8 Hauskapelle

Gebäudeart Hauskapelle

Baujahr 1987

Gründung Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen

Konstruktionsart Massivbauweise

Grundriss rechteckiger Grundriss, Chorraum im Osten halbkreisförmig als Apsis ausgebildet

Umfassungswände	Mauerwerk beidseitig verputzt
Fenster	Rundbogenfenster mit Bleiverglasung und Heiligenmotive
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, östlicher Teil mit halbrundem Walmdach Eindeckung mit Dachschindeln, Deckenheizung
Beurteilung	kleine Hauskapelle für den familiären Bereich kein Grundstücksverkehr, Ansatz eines Symbolwerts

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswerte für jedes Flurstück erstellt.

Grundstücksdaten:

Flst. 2002/9: Benzingstr. 16, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 1.345 m²

Flst. 2002/10: Nähe Benzingstraße, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche zu 770 m²

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 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 bis 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.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und einer Hauskapelle bebaut. Es liegt in einer Splittersiedlung an einem Waldrand am Fuße der Nagelspitz und am Eingang in das Aurachtal. Beidseits der nach Süden verlaufenden Benzingstraße erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nach den öffentlich-rechtlichen Vorgaben ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Außenbereich liegende Grundstücke haben gewöhnlich eine übergroße Grundstücksfläche. Nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke wird im Rechtssinne baulich genutzt. Es muss daher eine maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter entsprechender Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden, um sie von der übrigen Grundstücksfläche abzugrenzen.

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 5 ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf Grundstücken im Außenbereich auch bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtliche und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies führt dazu, dass den Grundstücken eine De-facto-Baulandqualität zuzusprechen ist, denn sie sind nach § 35 BauGB unter den genannten Voraussetzungen baulich nutzbar.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich ursprünglich um einen Holzschuppen, der 2006 ohne Genehmigung zu einem Sommerferienhaus umgebaut wurde. Da eine baurechtliche Legalität nicht nachgewiesen werden kann, wird das Nebengebäude als Schwarzbau eingestuft.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks steht eine Hauskapelle. Wie bei Kirchengebäuden und Gemeindebedarfsflächen kann eine Kapelle keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB abbilden, denn diese sind dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen. Nachfolgend wird als Verkehrswert für die familieneigene Hauskapelle ein Symbolwert angesetzt.

Die Bewertung eines Einfamilienhauses 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 Ertragserzielung 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 § 40 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 § 40 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:

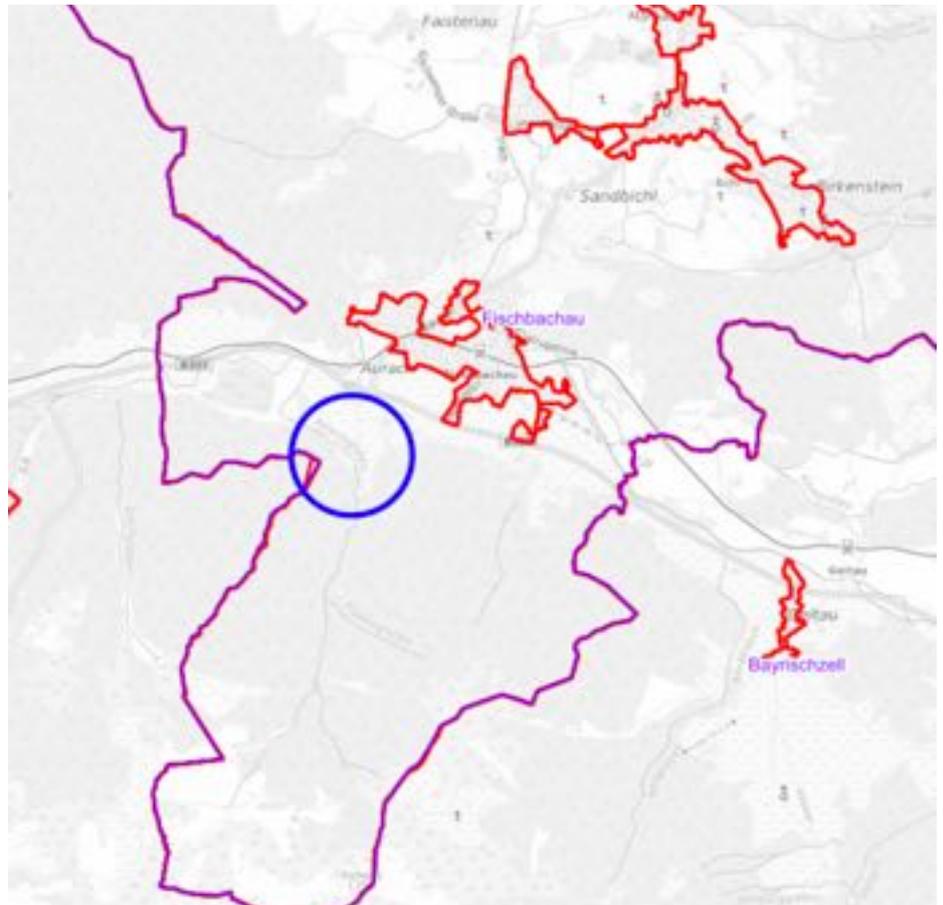
4.3.2 Bodenrichtwert

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>	14009010
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	700,00 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche



Auszug aus dem BayernAtlas, Bodenrichtwertzone

4.3.3 Wertzonen

Grundstücke im Außenbereich haben in der Regel Übergröße und werden nur zu einem beschränkten Teil baulich genutzt. Im Einzelfall muss die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung bestimmt werden.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken. Das Einfamilienhaus ist im Zentrum des hammerförmig geschnittenen Flurstücks 2002/9 positioniert und wird von einer Gartenfläche umgeben. Der nordwestliche Teil des Grundstücks grenzt an die Benzingstraße und dient der Erschließung. Dem Wohngebäude wird eine Umgriffsfläche von rd. 950 m² zugerechnet. Die restliche Grundstücksfläche wird als Erschließungsfläche mit einem Wertansatz von 10 % des Baulandwerts angesetzt.

Das im Südosten angrenzende Flurstück 2002/10 hat einen unregelmäßigen, annähernd konischen Zuschnitt und grenzt an die Benzingstraße im Osten. Auf etwa der halben Grundstückstiefe beträgt die Grundstücksbreite an der 'Sollbruchstelle' nur ca. 2,20 m. Das Flurstück wird grundbuchrechtlich neben der Wohnbaufläche auch als Landwirtschaftsfläche und Waldfläche geführt. Für die Qualifizierung der Fläche kommt es aber auf die tatsächlichen Verhältnisse an. Das Flurstück wird weder landwirtschaftlich genutzt, noch handelt es sich um eine mit Forstpflanzen bestockte Waldfläche. Der westliche Teil bis zur Engstelle dient in erster Linie als zusätzliche Gartenfläche für das Wohnhaus. Hausgärten (Hinterland) sind per Definition gartenbaulich genutzte oder individuell nutzbare Flächen einschließlich Haus- und Ziergärten. Sie werden üblicherweise mit 10 bis 15 % des angrenzenden Baulandwerts gehandelt. Die Gartenfläche wird überschlägig mit rd. 420 m² angesetzt.

Auf der östlichen Teilfläche nahe der Benzingstraße steht die Hauskapelle. Sie ist den sogenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach BauGB zuzuordnen. Nach Auskunft der Gemeinde wird eine Wohnbaunutzung dauerhaft ausgeschlossen. Entsprechend den Empfehlungen der Wertermittlungsliteratur für Gemeindebedarfsflächen wird die Umgriffsfläche der Kapelle wertmäßig mit 30 % des Baulandwerts angesetzt.

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, das 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.

Der Gutachterausschuss hat im Zuge der Bodenwertermittlung keine GFZ abgeleitet. Gemessen an der Größe von Einfamilienhausgrundstücken ist aus Sicht der Sachverständigen keine Anpassung erforderlich.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Nach aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt im Münchner Umland haben sich die Preiszuwächse seit Herbst 2022 insgesamt abgeschwächt. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenwertniveau des Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Außenbereichslage gegenwärtig stagniert. Eine Anpassung an den zum Stichtag 01.01.2022 ausgewerteten Bodenrichtwert wird daher nicht vorgenommen.

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 liegt in einer Splittersiedlung außerhalb des Ortsteils Aurach an einem Waldrand. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind nach ca. 1 km erreichbar. Es besteht eine fußläufige Anbindung an den Nahverkehr. Die Lage im Außenbereich hat somit keinen wertmindernden Einfluss. Die Belichtungsverhältnisse werden jedoch durch die Lage im Schlag Schatten der angrenzenden Berge insbesondere zwischen Herbst und Frühjahr deutlich eingeschränkt. Wertmindernd ist auch zu berücksichtigen, dass die Lage im Außenbereich Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorsieht.

Eingeschränkte bzw. erschwerte Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung	0,85
Jahreszeitenbedingt eingeschränkte Belichtungsverhältnisse	0,80
<u>Bodenrichtwert</u>	<u>700 €/m²</u>
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,00
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,00
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks:	
- eingeschränkte Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung	* 0,85
- eingeschränkte Belichtungsverhältnisse	* 0,80
angepasster Bodenrichtwert	rd. 480 €/m²

4.3.5 Bodenwerte

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts werden folgende Bodenwerte ermittelt:

Flst. 2002/9:

Wertzone I	$480 \text{ €/m}^2 * 950 \text{ m}^2$	= 456.000 €
Wertzone II	$480 \text{ €/m}^2 * 0,10 * 395 \text{ m}^2$	= 18.960 €
		rd. 475.000 €

Flst. 2002/10:

Wertzone I	$480 \text{ €/m}^2 * 0,10 * 420 \text{ m}^2$	= 20.160 €
Wertzone II	$480 \text{ €/m}^2 * 0,30 * 350 \text{ m}^2$	= 50.400 €
		rd. 71.000 €

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 miterfasst 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.

Einfamilienhaus

UG	$16,835 * 9,31 - 5,75 * 1,225 - 0,075 * 5,685$	=	149 m ²
EG/DG	$(16,785 * 9,26 - 5,75 * 1,225 - 0,025 * 5,685) * 2$	=	296 m ²
			445 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 Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 ein freistehendes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachspeicher (Gebäudetyp 1.02).

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorphundertatz der Standardstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard gewichtet	Anteil. NHK gewichtet €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	139
Dach		1				0,15	0,30	91
Fenster und Außentür		1				0,11	0,22	67
Innenwände und -türen		1				0,11	0,22	67
Deckenkonstruktionen u. Treppen		1				0,11	0,22	67
Fußböden		1				0,05	0,10	30
Sanitäreinrichtungen			1			0,09	0,27	63
Heizung		1				0,09	0,18	54
Sonstige technische Ausstattung		1				0,06	0,12	36
Kostenkennwerte Typ 1.02	545	605	695	840	1.050	1,00	2,09	614

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Das Einfamilienhaus liegt an einem Nordwesthang. Etwa ein Drittel des Untergeschosses liegt über Gelände (entspricht Gebäudetyp 1.32). Es ist ein Zuschlag in Höhe von 5 % zu vorzunehmen.

Baupreisindex

Es ist der zum Bewertungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude für das IV. Quartal 2022 heranzuziehen. Dieser liegt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,718.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Miesbach beträgt 1,35.

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.

Der Zeitwert des Balkons wird pauschal mit 4.000 € angesetzt. Der Wintergarten wurde ohne Baugenehmigung errichtet und wird daher wertmäßig nicht berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 2 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 65 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 Einfamilienhaus wurde 1980 errichtet. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als standardgemäß eingestuft. Es befindet sich laut Mitteilung noch weitgehend im ursprünglichen Zustand. Durchgreifende Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden bislang nicht durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 22 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 66 % 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 Entsorgungsanlagen 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.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden der Gemeinde Fischbachau an einem Nordwesthang. Durch die Lage im Schlagschatten der südlich angrenzenden Berge werden die Belichtungsverhältnisse insbesondere zwischen Herbst und Frühjahr deutlich eingeschränkt. Das Grundstück liegt im sogenannten Außenbereich und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Für eine bereits vorhandene Bebauung bietet der § 35 Abs. 4 BauGB begrenzte Änderungs-, Nutzungsänderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Das vorhandene Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig und eignet sich lediglich als Speicher.

Gegenüber üblichen Einfamilienhausgrundstücken in bebauten Innenbereichszonen ist im vorliegenden Bewertungsfall von einer deutlich verhaltenen Nachfrage auszugehen. Nach sachverständigem Ermessen wird der vorläufige Sachwert mit einem Abschlag von 5 % an den Markt 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 3.6 wird der angetroffene Bauzustand beschrieben. Die darin aufgeführten Mängel/Schäden sind als BoG wertmindernd zu berücksichtigen. Mit der Wertminderung werden nur die notwendigen Instandsetzungsarbeiten für den Erhalt des baujahresüblichen Standards erfasst, jedoch keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen. Der angesetzte Abschlag erfolgt nach Erfahrungssätzen des Marktes, die nicht unbedingt den für die Beseitigung aufzuwendenden Kosten entsprechen müssen. Die tatsächlichen Kosten können daher in Kombination mit einer Modernisierung deutlich höher ausfallen.

Im Rahmen der Außenbegehung konnte an der Fassade ein Instandhaltungsstau festgestellt werden. Der nachträglich angebaute Wintergarten wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Er weist soweit von außen erkennbar, einen abbruchreifen Zustand auf.

Die besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmale werden pauschal mit einem Wertabschlag in Höhe von 5 % angesetzt.

Zusammenstellung der Parameter für die Sachwertermittlung: Einfamilienhaus

BGF EFH	445 m ²
NHK 2010 EFH	614 €/m ²
Zuschlag Hanggeschoss	1,05
Preisindex	1,718
Regionalfaktor	1,35
Besondere Bauteile	4.000 €
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Wertminderung linear	66 %
Außenanlagen	4 %
Marktanpassung Abschlag	5 %
BoG Abschlag	5 %

4.4.2 Sachwertermittlung

Einfamilienhaus			
Bruttogrundfläche	445 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK EFH			
NHK 2010	614 €/m ²		
Zuschlag	614 €/m ² * 1,05 = 645 €/m ²		
NHK am Wertermittlungstichtag	645 €/m ² * 1,718 = 1.108 €/m ²		
NHK am Regionalfaktor	1.108 €/m ² * 1,35 = 1.496 €/m ²		
<u>Herstellungskosten</u>	<u>1.496 €/m² * 445 m²</u>	=	<u>665.720 €</u>
Alterswertminderung linear	66 %	-	439.375 €
Zeitwert EFH		=	226.345 €
Zeitwert Besondere Bauteile		+	4.000 €
Gebäudezeitwert		=	230.345 €
Wert der Außenanlagen	4 %	+	9.214 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	239.559 €
Bodenwert		+	475.000 €
<u>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</u>		=	<u>714.559 €</u>
Marktanpassung	Abschlag 5 %	-	35.728 €
<u>marktangepasster Sachwert</u>		=	<u>678.831 €</u>
objektspezifische Anpassung	Abschlag 5 %	-	33.942 €
Sachwert		=	644.889 €

4.5 Wertansatz Hauskapelle

Das Flurstück 2002/10 ist mit einer Hauskapelle bebaut. Wie bei Kirchengebäuden und Gemeindebedarfsflächen kann eine Kapelle keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB abbilden, denn diese sind dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen. Als Verkehrswert für die familieneigene Hauskapelle wird ein Symbolwert angesetzt, basierend auf dem ermittelten Bodenwert und einem Zuschlag in Höhe von 25 %.

Wertansatz Hauskapelle: $71.000 \text{ €} * 1,25 = 88.750 \text{ €}$

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.

Im Rahmen von Zwangsversteigerungen sind die Flurstücke bzw. Miteigentumsanteile als ideelle Werte separat auszuweisen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungszeitraum, werden folgende Verkehrswerte im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt:

Flst. 2002/9 – Aurach, Benzingstr. 16
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu 1.345 m²

mit **645.000 €**
(in Worten: sechshundertfünfundvierzigtausend Euro)

und

Flst. 2002/10 – Aurach, Nähe Benzingstraße
Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
zu 770 m²

mit **90.000 €**
(in Worten: neunzigtausend Euro)

München, den 08. März 2023

Barbara Kuntz

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