

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Weilheim in OB

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Waisenhausstraße 5

82362 Weilheim in Oberbayern

22-0770-GA

Verkehrswertgutachten

Freizeit- und Wiesengrundstück

Flurstück 1094/3, 82418 Seehausen am Staffelsee



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt und plausibilisiert:

Stefan PIOSZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

22-0770-GA
06.03.2023

Gutachtenausfertigungen: 4 gebunden, 1 lose
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 36
Anzahl der Anlagen: 13

Dr. **Helge Ludwig**, FRICS, HypZert M/F, **Melanie Mittler**, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Markus Preiß**, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. **Christof Schuster**, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 13.06.2022.

Hinweise und besondere Annahmen

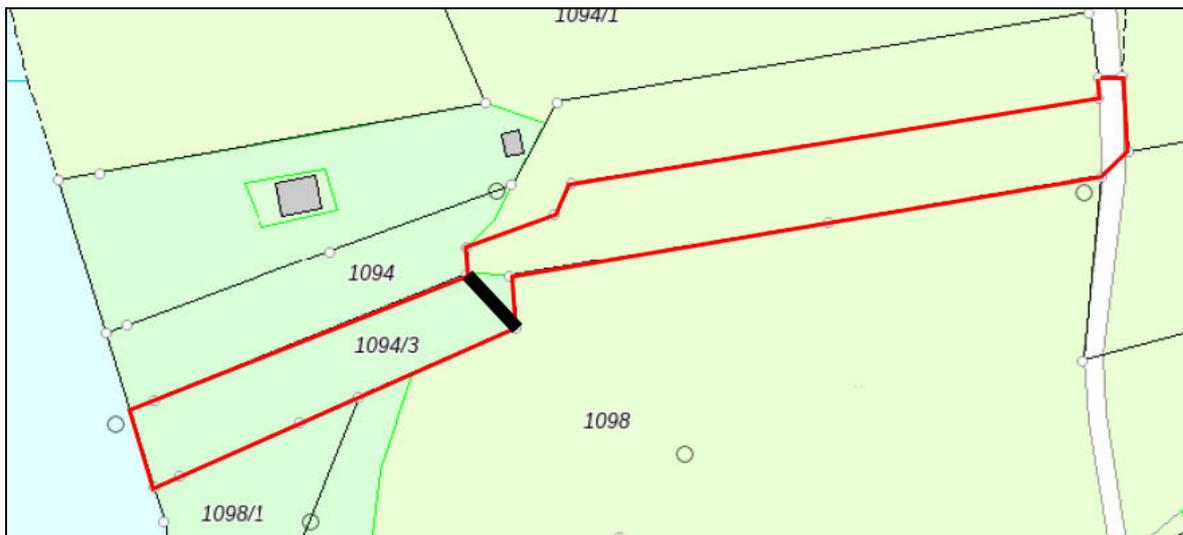
1. Gemäß Angaben während der Objektbesichtigung besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein Recht zur Mitbenutzung des Stegs auf dem Flurstück 1094. Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks besteht ein Recht zur Mitbenutzung der Toranlage als Zufahrt. Es liegen keine Unterlagen zu den Vereinbarungen vor. Im Grundbuch finden sich keine Eintragungen hierzu. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese Rechte Bestand haben und etwaige Instandhaltungsmaßnahmen anteilig getragen werden.
2. Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen am Staffelsee liegt keine Baugenehmigung für eine Badehütte oder andere bauliche Anlagen vor. **Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen baurechtswidrig errichtet wurden.**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich. In der derzeitigen Nutzung als Freizeitgrundstück zählt es nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich i.S. § 35 BauGB. Eine Baugenehmigung liegt gemäß den oben aufgeführten Recherchen für die bestehende Bebauung sowie insbesondere auch die im Außenbereich in der Regel genehmigungspflichtige Einfriedung offenkundig nicht vor. Gemäß Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2019) bleibt ein baurechtswidriger Zustand, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher der bestehenden Bebauung kein Wert beigemessen und das Grundstück als unbebautes Freizeitgrundstück bewertet. Einer womöglich zeitlich begrenzten weiteren Nutzungsmöglichkeit der Bebauung stehen möglicherweise anfallende Beseitigungskosten im Falle der Durchführung bauaufsichtlicher Maßnahmen sowie eventuelle Klagekosten gegen behördliche Anordnungen gegenüber, die sich im Ergebnis ausgleichen. Eine gesonderte Betrachtung entfällt daher.

3. Das Bewertungsgrundstück weist einen schmalen langgestreckten Zuschnitt auf. Gemäß Lageplan und Flächennutzungsplan ist der östliche Grundstücksbereich der Nutzung „Landwirtschaft (Wiesen und Weiden)“ und der westliche Grundstücksbereich der Nutzung



„Wald“ zuzuordnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück fiktiv geteilt. Der östliche Grundstücksbereich wird als „Wiesenfläche“ bewertet und der westliche Grundstücksbereich aufgrund des Seezugangs als „Freizeitfläche“. Die Aufteilung ist nachfolgend dargestellt, wobei die schwarze Markierung die angenommene Trennung der beiden Nutzungen zeigt.



Bewertungsergebnisse

Angaben zum Grundstück		
Grundstücksgröße	1.992 m ²	
Teilfläche "Freizeit"	700 m ²	
Teilfläche "Wiese"	1.292 m ²	
Verkehrswert zum Stichtag 21.07.2022		
	390.000 €	
Vergleichsparameter		Verkehrswert
Werte je m ² Grundstücksfläche		196 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	8
1.1	Auftraggeber	8
1.2	Datum des Auftrags.....	8
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	8
1.4	Interessenskonflikte	8
1.5	Verfasser des Gutachtens	8
1.6	Bewertungsobjekt.....	9
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	9
1.8	Objektbesichtigung	9
1.9	Grundbuchangaben.....	9
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.11	Recherchen.....	10
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	11
1.13	Besondere Annahmen	12
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	12
1.15	Berechnungen.....	12
2	BESCHREIBUNG DER LAGE	13
2.1	Makrolage.....	13
2.2	Würdigung der Makrolage	13
2.3	Mikrolage.....	14
2.4	Verkehrsanbindung	14
2.5	Verkehrerschließung.....	14
2.6	Straßenart und -ausbau.....	14
2.7	Immissionen.....	15
2.8	Würdigung der Mikrolage	15
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
3.1	Grenzverhältnisse	16
3.2	Topographie	16
3.3	Grundstücksgestalt	16
3.4	Grundstücksgröße	16
3.5	Baugrund	16
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	16
3.7	Altlasten.....	17
3.8	Bebauung.....	17



3.9	Erschließungszustand.....	17
3.10	Erschließungsbeiträge.....	17
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	18
4.1	Flächennutzungsplan	18
4.2	Bebauungsplan.....	18
4.3	Entwicklungszustand.....	18
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	18
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand	18
4.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	19
4.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	19
4.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
5	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	20
5.1	Art der baulichen Anlagen	20
5.2	Baujahr	20
5.3	Aktuelle Nutzungen.....	20
5.4	Hausverwaltung.....	20
5.5	Rücklagen / Kautionen	20
5.6	Bauwerksbeschreibung	20
5.7	Außenanlagen	21
5.8	Zubehör	21
5.9	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden.....	21
5.10	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit.....	22
5.11	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben.....	22
6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG.....	23
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	23
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	23
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
6.4	Vergleichswertverfahren	25
6.5	Bodenwertermittlung	31
6.6	Ertragswertverfahren	33
6.7	Sachwertverfahren.....	34
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	35



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Umgebungsplan	1
Anlage 2 Stadtplan	2
Anlage 3 Stadtteilplan	3
Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt	4
Anlage 5 Fotodokumentation	5
Anlage 6 Literaturverzeichnis	7
Anlage 7 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung	9

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BauGB	Baugesetzbuch	IVD	Immobilienverband Deutschland
BauNVO	Baunutzungsverordnung	KAG	Kommunalabgabengesetz
BBP	Bebauungsplan	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	LZ	Liegenschaftszinssatz
BGBI	Bundesgesetzblatt	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BKI	Baukosteninformations- zentrum	NHK	Normalherstellungskosten
BMZ	Baumassenzahl	OG	Obergeschoss
BRI	Bruttorauminhalt	RND	Restnutzungsdauer
BRW	Bodenrichtwert	ROE	Rohertrag
DG	Dachgeschoss	UG	Untergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
EG	Erdgeschoss	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Fl.	Flur	WoFIV	Wohnflächenverordnung
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer		
GRZ	Grundflächenzahl		
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert		



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim in OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Waisenhausstraße 5
82362 Weilheim in Oberbayern

1.2 Datum des Auftrags

13.06.2022

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

AG Weilheim
Aktenzeichen: 1 K 33/22

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts zieht weder der Unterzeichner noch die L+P Immobilienbewertung GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 - HypZert F, RICS



registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

maßgeblich erstellt. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreivarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Freizeit- und Wiesengrundstück
Flurstück 1094/3
82418 Seehausen am Staffelsee

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 21.07.2022.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 21.07.2022 besichtigt.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Betreibender Gläubiger
Schuldnerin
Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungen GmbH)
Mitarbeiter L + P Immobilienbewertungen GmbH

1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.



Grundbuch Blatt 2682, Flurstück 1094/3	
Amtsgericht	Garmisch-Partenkirchen
Grundbuch von	Seehausen a. Staffelsee
Blatt	2682
Flurstück	1094/3
Wirtschaftsart und Lage	Seefeld, Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße	1.992 m ²
Eigentümer	Privatperson
Auszugsdatum	13.06.2022

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

Grundbuchauszug	13.06.2022
Lageplan	05.09.2022

1.11 Recherchen

Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen a. Staffelsee vom 02.08.2022 zu: <ul style="list-style-type: none">- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan- Altlasten- Erschließungssituation- Grund- und Oberflächenwasserprobleme- Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren- Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung
Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen a. Staffelsee zur baurechtlichen Situation vom 14.11.2022.
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung des lokalen sowie der benachbarten Gutachterausschüsse



Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie Denkmalschutz
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 6)

1.12 **Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung**

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur



abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 f. beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

1.15 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.



2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Seehausen am Staffelsee liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Regierungsbezirk Oberbayern) und befindet sich circa 50 km nördlich von Innsbruck [AT] bzw. rund 58 km südwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Seehausen beherbergt rund 2.500 Einwohner (Stand: 31.12.2020), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Oberland keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus liegt Seehausen direkt am namensgebenden Staffelsee.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Seehausen insgesamt circa 860 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 390 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -477 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 61 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Seehausen bis zum Jahr 2033 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -1,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Garmisch-Partenkirchen derzeit 2,8 % (zum Vergleich: Bayern: 3,2 % und Deutschland: 5,4 %, Stand: Juli 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 111,7 Punkten für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Garmisch-Partenkirchen den 89. Rang von insgesamt 401 Rängen.

2.2 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	durchschnittlich
Infrastruktur	durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Die Makrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich circa 1,2 km nördlich des Ortskerns von Seehausen am 'Staffelsee'. Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch unbebaute Areale in Form von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus.

In einem Umkreis von circa 2,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

2.4 Verkehrsanbindung

Seehausen ist über die Bundesstraße B2 sowie über die Autobahn A95 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 13 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Murnau/Kochel'. Die Bushaltestelle 'Schloß' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften sowie zum circa 2,7 km (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Murnau', der u.a. auch als ICE-Haltestelle fungiert. Seehausen selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Innsbruck' [AT] als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rund 50 km.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück und ist von Osten durch einen geschotterten Feldweg, welcher von der Staatsstraße 2372 abzweigt, für Kfz und Fußgänger erschlossen.

2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Staatsstraße 2372“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung.



2.7 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 21.07.2022 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	gut
Verkehrsaufkommen	gering
Immissionen	nicht nennenswert

Die Mikrolage wird insgesamt als gut angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 Topographie

Das Grundstück weist zum See hin ein Gefälle in Höhe von rund 15 m von Osten nach Westen auf. Es ist anzumerken, dass das Gelände im östlichen Bereich nur leicht geneigt ist und im westlichen Grundstücksteil deutlich zum See abfällt.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Osten nach Westen. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

Nord-Süd-Expansion (Maximum)	ca. 15 m
Ost-West-Expansion (Maximum)	ca. 160 m
Straßenfront Zufahrtsstraße	ca. 15 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 1.992 m². Für die Wertermittlung wird diese in ca. 1.292 m² Wiesenfläche und ca. 700 m² Freizeitfläche aufgeteilt.

3.5 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grund- und Oberflächenwasserprobleme bestehen gemäß Auskunft durch die Verwaltungsgemeinschaft Seehausen am Staffelsee nicht. Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan Seehausen a. Staffelsee
Rechtsverbindlich seit	30.04.2022
Darstellung	„Wald“ bzw. „erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand“ (westlicher Bereich) „Fläche für die Landwirtschaft (Wiesen und Weiden)“ (östlicher Bereich)

4.2 Bebauungsplan

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Das Objekt liegt im Außenbereich, daher richtet sich die Bebauung nach § 35 BauGB.

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist (...)

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(...)

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Wiesengrundstück)

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: Sonstige Flächen (Freizeitgrundstück)

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 35 BauGB.

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nachfolgend wird die ermittelte WGFZ dargestellt, welche von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen kann. Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der



wirtschaftlichen Nutzung dienen. Im vorliegenden Fall wird die Ermittlung einer WGFZ als nicht sachgerecht angesehen und daher darauf verzichtet.

4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Verwaltungsgemeinschaft Seehausen am Staffelsee nicht.

4.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Verwaltungsgemeinschaft Seehausen am Staffelsee nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) besteht kein Denkmalschutz. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.



5 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Art der baulichen Anlagen

Der östliche Grundstücksbereich ist unbebaut. Auf der westlichen Teilfläche befindet sich ein Toilettenhaus und eine Badehütte. Beide Aufbauten sind soweit erkennbar nicht nennenswert gegründet und aus Holz errichtet.

5.2 Baujahr

Das Baujahr der baulichen Anlagen ist nicht bekannt.

5.3 Aktuelle Nutzungen

Das Bewertungsobjekt wird derzeit vom Eigentümer eigengenutzt.

5.4 Hausverwaltung

Das Objekt wird durch den Eigentümer selbst verwaltet und bewirtschaftet.

5.5 Rücklagen / Kautionen

Informationen zu Rücklagen und Kautionen liegen nicht vor.

5.6 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 21.07.2022 sowie gemäß Aussagen der Beteiligten der Objektbesichtigung. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Material Außenwände (tragend)	Holz

Fassade	
Material	Holzbeplankung
Dämmung	nicht vorhanden



Dach	
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Ziegel
Dämmung	nicht vorhanden

Türen	
Badehütte	Holztüre

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
Mitbenutzung des Stegs (siehe Annahme auf Seite 2)	

5.7 Außenanlagen

Zuwegung	Direkt vom geschotterten Feldweg; Toranlage vorhanden
Versiegelte Flächen	Nicht nennenswert vorhanden
Bewuchs	Bäumen und Büsche, Wiese
Einfriedung	Teilweise Drahtzaun

5.8 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 7 wiedergegeben.

Es ist augenscheinlich kein nennenswertes Zubehör vorhanden.

5.9 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 7 erläutert.

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort waren keine nennenswerten Baumängel / Bauschäden ersichtlich. Die baulichen Anlagen bleiben im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt (vgl. Annahmen S. 2).



5.10 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 bei dem vorliegenden Objekt keine wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Für die vorliegende Nutzung als Freizeitgrundstück hat die energetische Qualität der Bebauung keinen nennenswerten Werteinfluss.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die Gebäude sind hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.11 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	Nicht bekannt Hinweis: Weder der Verwaltungsgemeinschaft Seehausen am Staffelsee noch dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen liegen Informationen zu baurechtlichen Genehmigungen der bestehenden baulichen Anlagen vor.
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen baurechtswidrig errichtet wurden.
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Zuständiger Kaminkehrermeister	Soweit erkennbar sind eine Feuerstätten vorhanden.
Mieter und Pächter	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	nicht bekannt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt



6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z.B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (so genannte Renditeobjekte, z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte, etc.) auf dem Markt gehandelt werden.

Das **Sachwertverfahren** kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) die Wertfindung dominiert.

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen **Bodenwertes** erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt.

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



Eintragung	
Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 1094; gemäß Bewilligung vom 24.06.1980 -1572/Dr. Schalkhaußer, München-; eingetragen am 25.03.1981; hierher übertragen am 05.01.2010.	
Würdigung	
Die Bewilligungsurkunde lag nicht vor. Der genaue Inhalt der Eintragung ist daher nicht bekannt. Es wird die Annahme getroffen, dass das Vorkaufsrecht nur ohne Preisabschläge und zu marktüblichen Konditionen ausgeübt werden kann. Somit erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung kein wertmindernder Ansatz.	
Wertansatz	0 €

Eintragung	
Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 33/22); eingetragen am 16.05.2022.	
Würdigung	
Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist im vorliegenden Fall mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurde mitgeteilt, dass ein Recht zur Mitbenutzung des Stegs auf dem Flurstück 1094 zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ein Recht zur Mitbenutzung der Toranlage als Zufahrt besteht. Es wird auf den Hinweis Nr. 1 auf Seite 2 verwiesen.



Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 7 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Es bestehen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen sind.

6.4 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 und 25 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 20 ImmoWertV ermittelten und nach § 26 ImmoWertV angepassten Vergleichsfaktor errechnet werden.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt. Aufgrund der Heterogenität sowohl von Immobilien und deren Lagen als auch im Hinblick auf den deutschen



Immobilienmarkt ist dies jedoch regelmäßig nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken gegeben.

Freizeitnutzung

Vom Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen wurden keine Vergleichskaufpreise zu Freizeitgrundstücken mit Seezugang übermittelt. Die Recherche wurde daher auf die benachbarten Landkreise ausgedehnt.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau wurde ein Vergleichskaufpreis aus dem Jahr 2018 zur Verfügung gestellt. Dieser ist aufgrund des weit zurückliegenden Transaktionszeitpunktes jedoch nicht verwendbar.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg wurde ein Vergleichskaufpreis zu einem Seegrundstück am Ammersee mitgeteilt. Diese Transaktion erfolgte jedoch augenscheinlich nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, weswegen sie unberücksichtigt bleibt. Aus dem Bereich des Landkreises Landsberg ist ferner ein Zuschlagsbeschluss einer Zwangsversteigerung eines Seegrundstücks am Ammersee bekannt. Diese Marktinformation (Zuschlag zu ca. 340 €/m²) wird zur Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses herangezogen.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Starnberg hat insgesamt 15 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2021 für Freizeitgrundstücke mit Seezugang an den Ufern von Wörthsee, Pilsensee und Starnberger See zur Verfügung gestellt. Von diesen Vergleichspreisen können 7 Stück zur Wertermittlung herangezogen werden. Auf drei dieser Grundstücke waren bauliche Anlagen in Form von größeren Gartenhäusern vorhanden. Diese Vergleichskaufpreise wurden um den geschätzten Anteil der Gartenhäuser am Preis sachverständig bereinigt.

Die verbleibenden Vergleichsobjekte befinden sich an den Ufern des Wörthsees und des Pilsensees. Die Grundstücksgrößen dieser Vergleichsobjekte liegen zwischen rund 36 m² und 996 m². Die Kaufpreise liegen zwischen rund 780 €/m² und 2.300 €/m² Grundstücksfläche.

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen:



Anpassung wegen Zuschnitt und Topographie	<p>Die Vergleichsgrundstücke weisen stark unterschiedliche Zuschnitte auf. Neben langgezogenen Grundstücken wie das Bewertungsgrundstück sind optimal rechteckig geschnittene Grundstücke aber auch unregelmäßige Dreiecks- oder Trapezflächen in der Stichprobe vorhanden. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist weitgehend eben, einzelne weisen jedoch auch Hanglagen wie das Bewertungsgrundstück auf.</p> <p>Die Grundstücke wurden relativ zum Bewertungsgrundstück bewertet, und anhand von sachverständig geschätzten Zu- und Abschlägen wurden Abweichungen berücksichtigt.</p>
Anpassung wegen Bootsliegeplatz und Steg	<p>Ein Teil der vorliegenden Vergleichsgrundstücke besitzt einen eigenen Steg und die Möglichkeit, ein Boot anzulanden.</p> <p>Vergleichsgrundstücke mit diesem Merkmal werden mit einem geschätzten Abschlag bereinigt.</p>
Anpassung wegen Lage im Großraum	<p>Im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken an Wörthsee und Pilsensee weist der Staffelsee eine vergleichsweise einfachere Lage auf. Die Anpassung für die Lage im Großraum erfolgt anhand der Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzungen in den jeweiligen Gemeinden.</p>
Anpassung wegen Siedlungszusammenhang	<p>Einzelne der Vergleichsgrundstücke liegen im unmittelbaren Zusammenhang einer Siedlung und sind im Vergleich zu Lagen im Außenbereich deutlich begünstigt. Diese Vorteile werden durch einen erheblichen Abschlag auf den jeweiligen Vergleichspreis gewürdigt.</p>
Anpassung wegen Größe	<p>Für kleinere Flächen werden üblicherweise höhere Preise je Quadratmeter erzielt als für vergleichbare größere Flächen. Es ist davon auszugehen, dass allein die Möglichkeit, über einen privaten Seezugang zu verfügen, für einen erheblichen Wertanteil steht. Mit zunehmender Größe nimmt der Grenznutzen einer größeren Fläche ab.</p>



	Im vorliegenden Fall wird deshalb nur bei deutlich kleineren Grundstücken ein sachverständiger Abschlag auf den Vergleichspreis vorgenommen.
Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung zwischen Transaktion und Bewertungsstichtag.

Wiesennutzung

Vom Gutachterausschuss Garmisch-Partenkirchen wurden fünf Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2022 zur Verfügung gestellt, die im Umkreis von Staffelsee, Froschhausersee und Riegsee liegen. Es handelt sich hierbei um unbebaute Grundstücke der Nutzungsart Grünland. Zwei dieser Grundstücke wurden zu Preisen gehandelt, die für die dokumentierte landwirtschaftliche Nutzung nicht plausibel sind. Sie werden in der folgenden Vergleichswertermittlung nur nachrichtlich dargestellt.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech wurde ein Vergleichskaufpreis aus dem Jahr 2019 für das Westufer des Ammersees zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche von rund 5.000 m², die in geringer Entfernung vom Seeufer liegt und die zu einem Preis von rund 26 €/m² gehandelt wurde. Dieser Vergleichspreis wird aufgrund des zurückliegenden Datums nicht zur Vergleichswertermittlung herangezogen.

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen.

Anpassung wegen Lage	Die vorliegenden Vergleichsgrundstücke weisen mit Ausnahme zweier Ausreißer vergleichbare Lagen, sowohl in Hinblick auf Siedlungsnähen als auch auf die Zuwegung auf. Anpassungen erscheinen insofern nicht sachgerecht.
Anpassung wegen Größe	Für kleinere Flächen (Landwirtschaft) werden üblicherweise geringere relative Preise erzielt als für vergleichbare jedoch größere Flächen. Die Vergleichsgrundstücke sind im Vergleich zum Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe weitgehend vergleichbar, weswegen Anpassungen nicht vorgenommen werden.



Anpassung wegen Topografie	Grundstücke, welche eine günstigere Topografie aufweisen (geringere Höhenunterschiede) würden einen Abschlag erhalten. Im vorliegenden Fall sind die Grundstücke weitgehend vergleichbar.
Anpassung wegen Zuschnitt	Die zu bewertende Teilfläche weist eine schmal geschnittene Form auf. Günstiger nutzbare Zuschnitte wurden nach sachverständigem Ermessen mit einem Zuschlag angepasst.
Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. Landwirtschaftlichen Grundstücken zwischen Transaktionszeitpunkt und Bewertungsstichtag.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Vergleichswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bereits durch die Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte sowie durch Zu- und Abschläge, die Veränderungen am Markt angemessen würdigen, berücksichtigt. Ein eigener Marktanpassungsfaktor wird deshalb nicht angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sofern bestehend unter Punkt 6.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.



Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 21.07.2022:							Teilfläche Freizeit	
Angaben zum Bewertungsobjekt								
Grundstücksgröße, Teilfläche	700 m ²							
Zeitpunkt Wertermittlung	Jul. 22							
Lage	ohne Siedlungszusammenhang Lage am Rand des Großraums							
Bootsliegeplatz, Steg	nicht dinglich gesichertes Nutzungsrecht an Badesteg auf Nachbargrundstück							
Merkmale	schmal geschnittenes Grundstück, mit deutlicher Hanglage							
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Lage	Zuschnitt, Topographie	Bootsliegeplatz, Steg	Lage im Großraum	Siedlungszusammenhang	Größe	Transaktion	Verkaufspreis
1	Wörthsee, Bachern	-	ja	+++	ja	57 m ²	Feb. 20	2.281 €/m ²
2	Wörthsee, Schlagenhofen	0	ja	+++	ja	125 m ²	Okt. 20	1.760 €/m ²
3	Wörthsee, Bachern	---	ja	+++	nein	36 m ²	Sep. 21	1.000 €/m ²
4	Pilsensee, Hechendorf	++	ja	++	ja	910 m ²	Nov. 20	1.286 €/m ²
5	Pilsensee, Oberalting	+++	nein	++	nein	996 m ²	Sep. 21	783 €/m ²
6	Wörthsee, Steinebach	++	nein	+++	ja	112 m ²	Jan. 20	2.232 €/m ²
7	Pilsensee, Widdersberg	0	nein	++	ja	685 m ²	Jun. 21	1.416 €/m ²
Mittelwert		1.537 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung		580 €/m ²
Maximum		2.281 €/m ²		1.998 €/m ²		Variationskoeffizient		37,76%
Minimum		783 €/m ²		1.076 €/m ²				
Angaben zu den Anpassungsfaktoren								
Nr.	Lage	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Zuschnitt, Topographie	Bootsliegeplatz, Steg	Lage im Großraum	Siedlungszusammenhang	Größe	Transaktion	
1	Wörthsee, Bachern	1,050	0,900	0,700	0,500	0,700	1,220	644 €/m ²
2	Wörthsee, Schlagenhofen	1,000	0,900	0,700	0,500	0,700	1,140	442 €/m ²
3	Wörthsee, Bachern	1,150	0,900	0,700	1,000	0,700	1,030	522 €/m ²
4	Pilsensee, Hechendorf	0,900	0,900	0,750	0,500	1,000	1,130	441 €/m ²
5	Pilsensee, Oberalting	0,850	1,000	0,750	1,000	1,000	1,030	514 €/m ²
6	Wörthsee, Steinebach	0,900	1,000	0,700	0,500	0,700	1,230	605 €/m ²
7	Pilsensee, Widdersberg	1,000	1,000	0,750	0,500	1,000	1,060	563 €/m ²
Mittelwert		533 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung		77 €/m ²
Maximum		644 €/m ²		693 €/m ²		Variationskoeffizient		14,44%
Minimum		441 €/m ²		373 €/m ²				
Arithmetisches Mittel								533 €
Vorläufiger Vergleichswert								373.279 €
Grundstücksgröße					700 m ²			
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								0 €
Vergleichswert Grundstück								373.279 €
gerundet								370.000 €
Kennzahlen		Wert je m ² Grundstücksfläche				529 €		



Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 21.07.2022:							Teilfläche Wiese
Angaben zum Bewertungsobjekt							
Grundstücksgröße, Teilfläche	1.292 m ²						
Zeitpunkt Wertermittlung	Jul. 22						
Lage	ohne Siedlungszusammenhang						
Topografie	leichte Hanglage, nicht nennenswert nachteilig						
Zuschnitt	schmal geschnittenes Grundstück						
Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Adresse	Lage	Größe	Topografie	Zuschnitt	Transaktion	Verkaufspreis
1	Uffing, Reisfeld	vergleichbar	1.980 m ²	leichte Hang.	++	Mrz. 20	20,20 €/m ²
2	Murnau, Egelmoos	Ufernähe	1.477 m ²	eben	+	Mai 21	169,26 €/m ²
3	Uffing, Im Wengen	vergleichbar	2.860 m ²	leichte Hang.	0	Okt. 21	7,80 €/m ²
4	Riegsee, Seefeld	angrenzend Baugebiet	735 m ²	eben	++	Apr. 22	408,16 €/m ²
5	Weindorf, Seefeld	vergleichbar	4.169 m ²	leichte Hang.	0	Mai 22	18,95 €/m ²
Mittelwert	125 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung		171,83 €/m ²
Maximum	408 €/m ²		162 €/m ²		Variationskoeffizient		137,60%
Minimum	8 €/m ²		87 €/m ²				
Angaben zu den Anpassungsfaktoren							
Nr.	Adresse	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Topografie	Zuschnitt	Transaktion	
1	Uffing, Reisfeld	1,000	1,000	1,000	0,900	1,210	22,00 €/m ²
2	Murnau, Egelmoos	<i>Ausreißer, aus der Stichprobe entfernt</i>					
3	Uffing, Im Wengen	1,000	1,000	1,000	1,000	1,020	7,96 €/m ²
4	Riegsee, Seefeld	<i>Ausreißer, aus der Stichprobe entfernt</i>					
5	Weindorf, Seefeld	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	18,95 €/m ²
Mittelwert	16 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung		7,39 €/m ²
Maximum	22 €/m ²		21 €/m ²		Variationskoeffizient		45,31%
Minimum	8 €/m ²		11 €/m ²				
Arithmetisches Mittel							16 €
Vorläufiger Vergleichswert							21.061 €
Grundstücksgröße			1.292 m ²				
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale							0 €
Vergleichswert Grundstück gerundet							21.061 € 20.000 €
Kennzahlen			Wert je m ² Grundstücksfläche		15 €		

6.5 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im



Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können unter anderem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall werden die für die Umgebung mitgeteilten Bodenrichtwerte als Anhaltspunkte nachrichtlich dargestellt.

Bodenrichtwert	10 €/m²
Zone	9238 9010
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Grünland (GR)
Größe des Vergleichsgrundstücks	10.000 m ²
Grünlandzahl	40

Bodenrichtwert	35 €/m²
Zone	9238 9011
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Grünland (GR)
Größe des Vergleichsgrundstücks	10.000 m ²
Grünlandzahl	40
Sonstiges	Seehausen Landwirtschaft bebauungsnah



Bodenrichtwert	900 €/m²
Zone	9238 042
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)Baureifes Land (B), beitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Dorfgebiet (MD)
Größe des Vergleichsgrundstücks	10.000 m ²
WGFZ	0,4
Sonstiges	II Vollgeschosse, offene Bauweise (o), Ortsteil Rieden sowie Einzelgrundstücke im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte sind für die Wertermittlung nicht sinnvoll verwendbar, da die Nutzungsarten der Richtwerte mit der Nutzung des Bewertungsgrundstücks nicht zusammenpassen.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde für den Teil des Grundstücks, der als Wiese genutzt wird, ein Wert von rund 15 €/m² ermittelt. Dieser Wert liegt im Bereich der Bodenrichtwerte für Grünland der durch den Gutachterausschuss mit 10 – 35 €/m² angegeben wird wobei der obere Spannenrand durch bebauungsnahe Lagen definiert ist.

6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 7 erläutert.

Das Ertragswertverfahren findet im vorliegenden Fall keine Anwendung.



6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 7 erläutert.

Das Sachwertverfahren findet im vorliegenden Fall keine Anwendung.



7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 4, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 7 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien spielen die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie der erzielbare Preis eine Rolle. Renditegesichtspunkte sind in diesem Fall von untergeordneter Bedeutung. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Seehausen am Staffelsee wird als sehr gering beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswernermittlung	
Vergleichswert Teilfläche "Freizeit"	370.000 €
Vergleichswert Teilfläche "Wiese"	20.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	390.000 €
Kennzahlen	
Wert je m ² Grundstücksfläche	196 €

Plausibilisierung des Ergebnisses

Von den mitgeteilten Vergleichspreisen zu landwirtschaftlichen Grundstücken bezieht sich einer auf ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit einer Fläche von rund 1.500 m² in der Nähe des Froschhauser Sees (Entfernung zum Ufer weniger als 100 m). Dieses Grundstück wurde 2021 für rund 170 €/m² gehandelt.

Aus einer Zwangsversteigerung eines Freizeitgrundstücks am Ammersee im Jahr 2022 (Seezugang, schmaler, länglicher Zuschnitt, ebenes Grundstück, Fläche größer 1.200 m²) ist ein Zuschlag von rund 340 €/m² bekannt. Wird die abweichende Topographie und die bessere Lage im Großraum berücksichtigt, erscheint dieses Grundstück gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.



Für das Bewertungsgrundstück wurde ein Wert von rund 200 €/m² Gesamtfläche ermittelt. Dieser Wert wird durch die beiden vorgenannten Transaktionen bestätigt und als marktgerecht angesehen.

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei. Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 21.07.2022 ein **Verkehrswert** von

390.000 €

(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 6. März 2023

Stefan PIOSCZYK

FRICS, Architekt

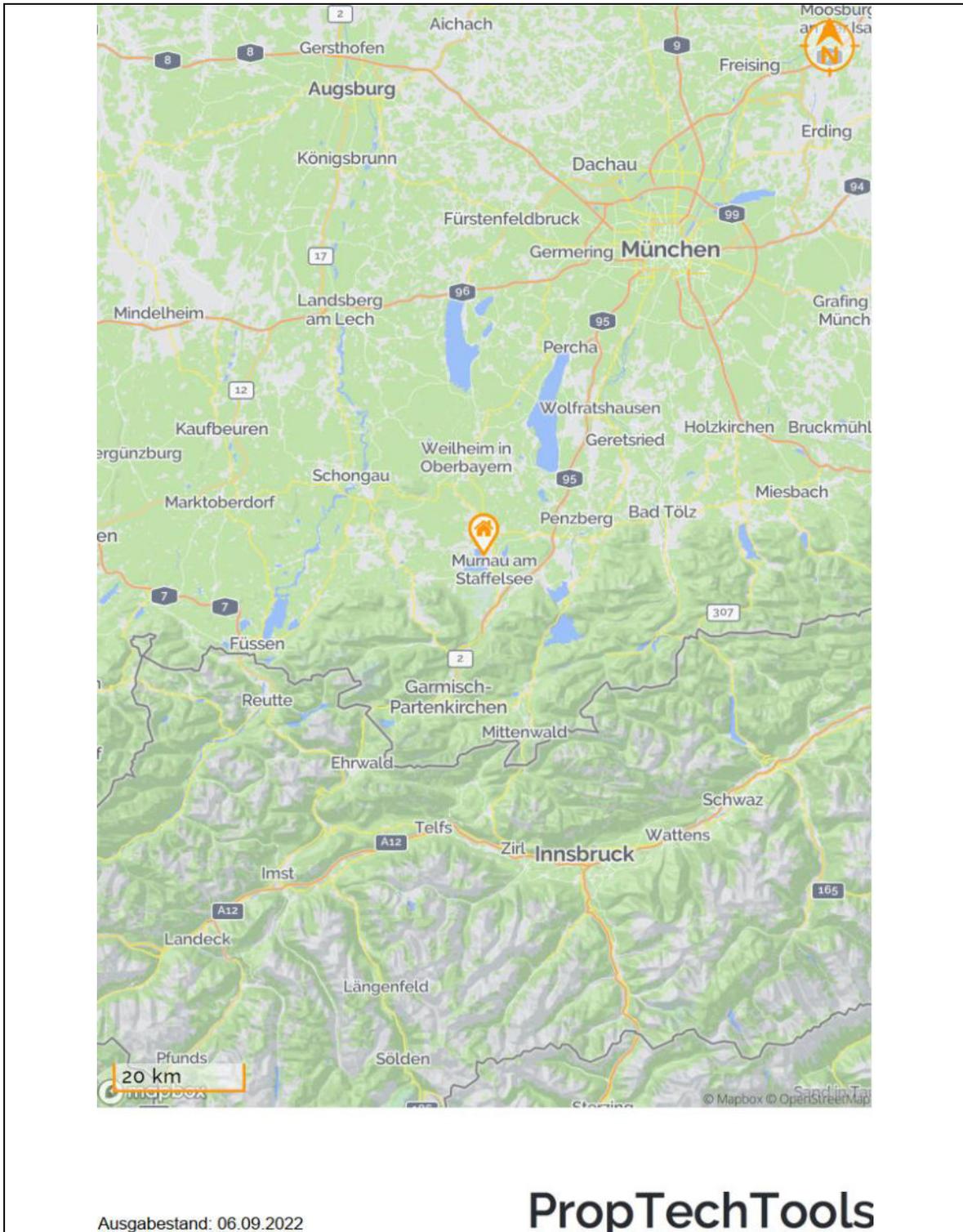
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben



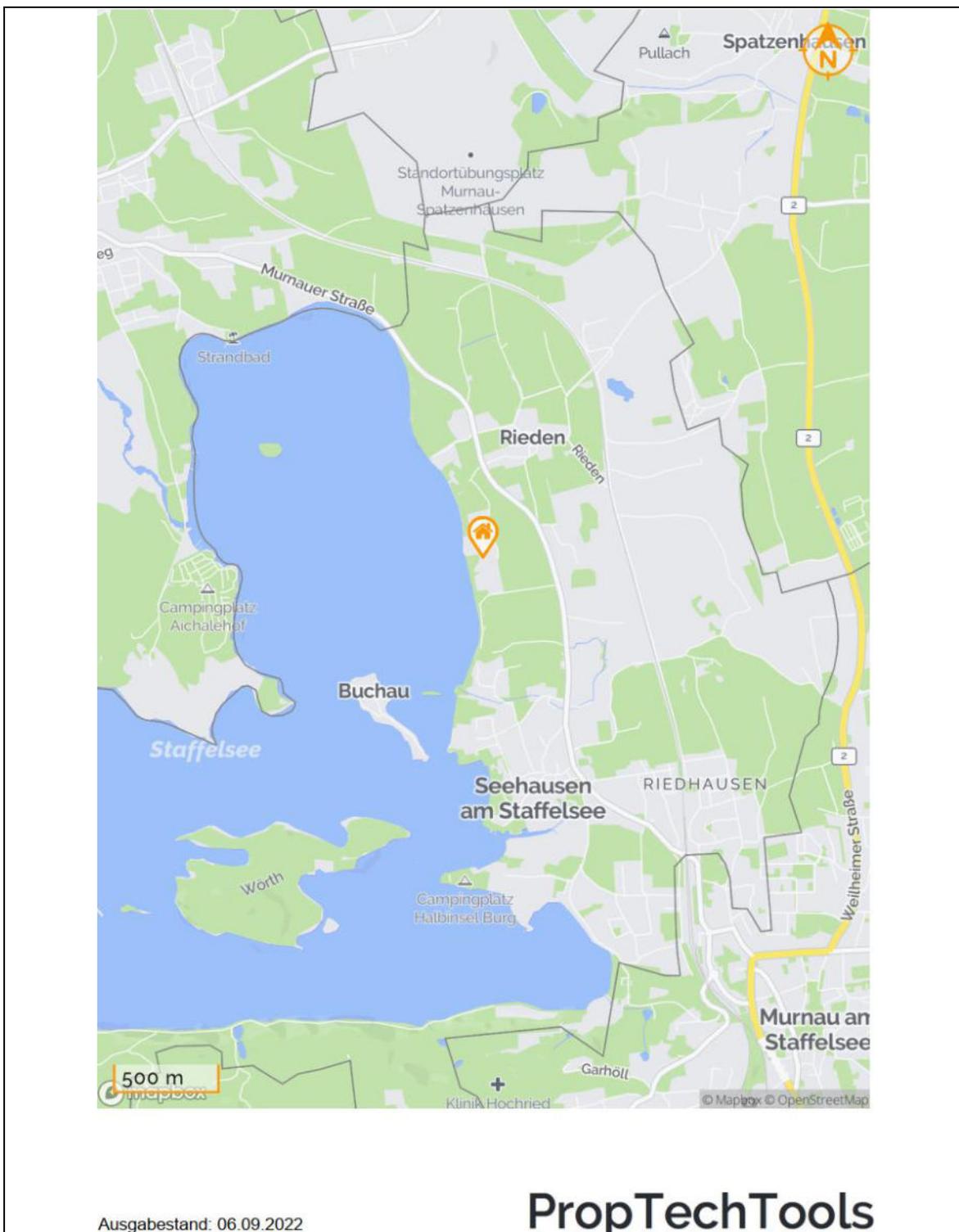
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



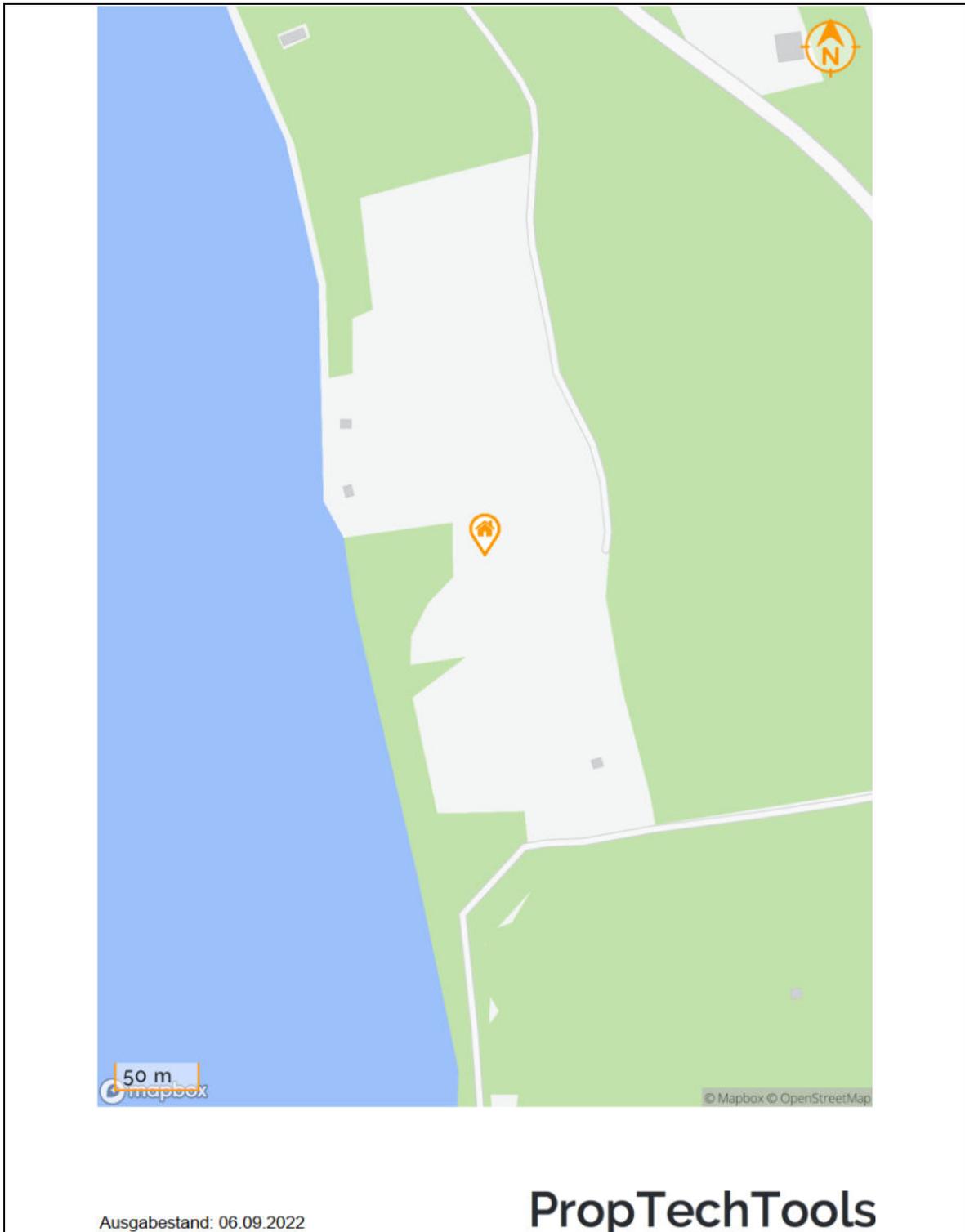
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

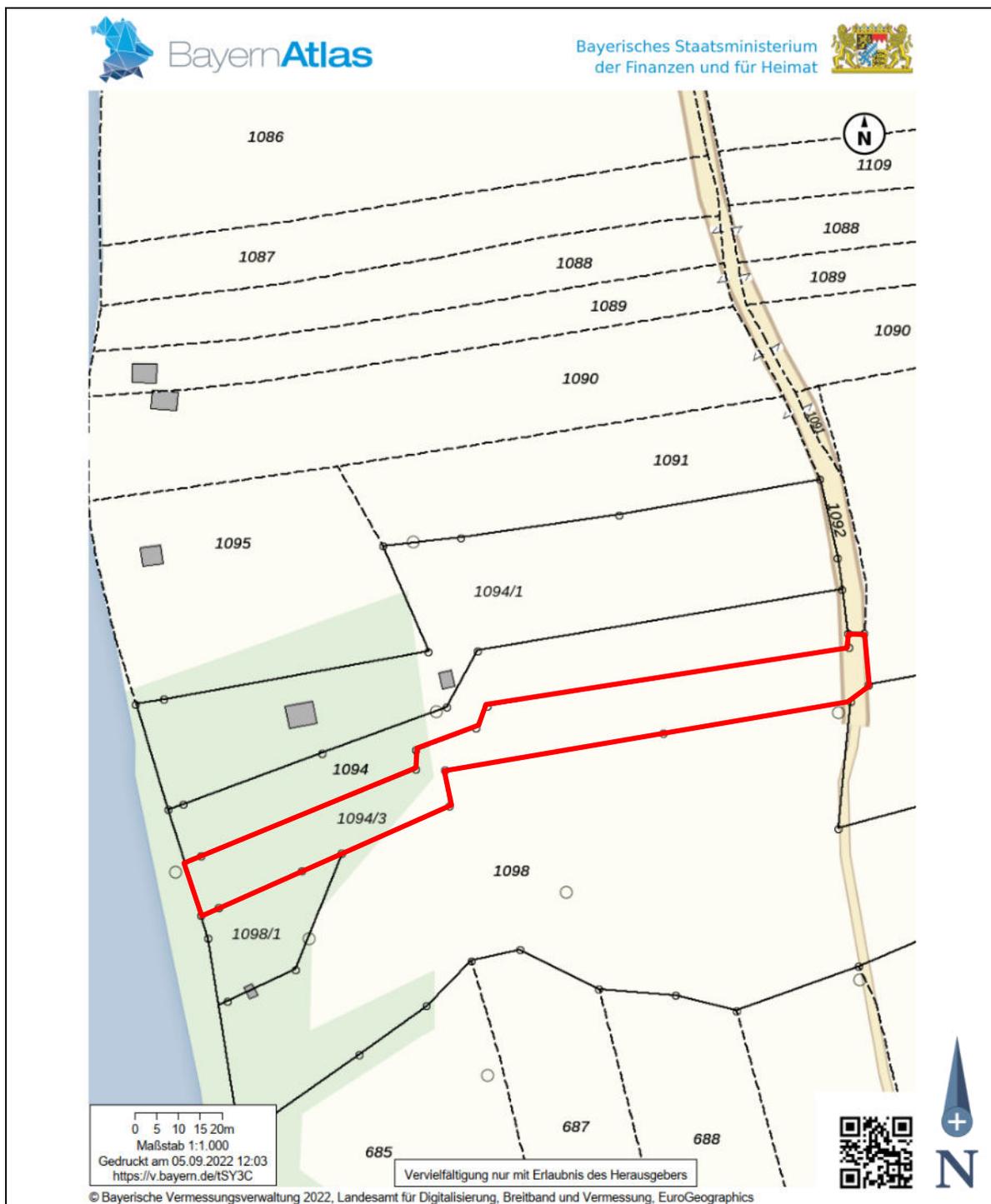


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist nicht maßstäblich verkleinert.





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt östlicher Bereich, Ansicht von Osten



Bewertungsobjekt östlicher Bereich, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt westlicher Bereich, Ansicht von Westen



Bewertungsobjekt westlicher Bereich, Ansicht von Nordosten



Badehütte, Ansicht von Nordosten



Badehütte, Ansicht von Südwesten



Toilettenhaus, Ansicht von Westen



Zugang Bewertungsobjekt



Zufahrtsweg, Blickrichtung Norden



Zufahrtsweg, Blickrichtung Süden



„Staatsstraße 2372“, Blickrichtung Südosten



„Staatsstraße 2372“, Blickrichtung Norden



Anlage 6 Literaturverzeichnis

II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

GEG Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Red Book RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im November 2021, gültig ab 31. Januar 2022.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).



Anlage 7 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.2 Definition des Marktwerts nach VPS 4, 4 (Red Book)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

[Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwertermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND) Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BelWertV zu finden.



Baujahr Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

Betriebskosten Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung



werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.



Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

3. Weitere Begriffe

Baumangel / Bauschaden Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Grundstück Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

Unwesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

Scheinbestandteile eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die



dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.