Amtsgericht Wolfratshausen
Geschäftszeichen:
1 K 39/23

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Doppelhaushälfte mit Garage,
ca. 148 m² Wohnfläche,
Wilhelm-Leibl-Straße 10, 83607 Holzkirchen,
Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen

Wertermittlungsstichtag 25.07.2024

Verkehrswert 1.252.000,00 €

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 09.01.2025

Exemplar 6 von 6
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 14.01.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Gegenstand der Bewertung 5
1.2 Auftraggeber 5
1.3 Zweck der Bewertung 5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6 Grundbuchdaten 6
1.7 Baulastenverzeichnis 7
1.8 Unterlagen 7
1.9 Mieter 7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde 7
1.11 Marktsituation 8
2. LAGE 8
2.1 Standort und Umfeld 8
2.2 Verkehrsanbindung 9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze 10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 10
3.2 Erschließung 11
3.3 Baurechtliche Situation 11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche 12
3.6 Denkmalschutz 13
3.7 Altlasten 13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 14
4.1 Grundrissgliederung 15
4.2 Rohbau / Konstruktion 15
4.3 Ausbau 16
4.4 Außenanlagen 19
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand 19
4.6 Garage 19

4.7 Befund 20
5. BEURTEILUNG 21
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 22
7. WERTERMITTLUNG 22
7.1 Bodenwert 22
7.2 Sachwert 24
7.3 Ertragswert 30
8. VERKEHRSWERT 34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.17
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.9
Anlage 6:	Tatsächlicher Grundriss DG	A6
Anlage 7:	Wohnfläche	A7
Anlage 8:	BGF, GF, WGFZ	A8
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 35 Seiten, 10 Anlagen mit 38 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte mit Garage, Wilhelm-Leibl-Straße 10, 83607 Holzkirchen, Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen
Grundstücksgröße:	551 m²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Wolfratshausen vom 16.05.2024
Bewertungsstichtag:	25.07.2024
Qualitätsstichtag:	25.07.2024
Brutto-Grundfläche:	ca. 300 m² - Wohnhaus ca. 17 m² - Garage
Wohnfläche:	ca. 148 m²
Baujahr:	ca. 1979/80
Kfz-Stellplätze:	1 Garage
Bodenwert:	rd. 992.000,00 €
Sachwert:	rd. 1.252.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.247.000,00 €
Verkehrswert:	**1.252.000,00 €**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, Wilhelm-Leibl-Straße 10, 83607 Holzkirchen. Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Wolfratshausen, Geschäftszeichen 1 K 39/23, mit Beweisbeschluss vom 16.05.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

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

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 25.07.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 25.07.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Der Zugang zum Wohnhaus wurde durch eine Vertreterin des Antragstellers ermöglicht.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Ein Aufmaß des Dachgeschosses sowie der Terrasse im Erdgeschoss wurde erstellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Garage wurde nicht zugänglich gemacht und konnte nur von außen besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 16.05.2024 beigefügt:

- AG Miesbach, Grundbuch von Holzkirchen, Blatt 8215

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

Anmerkungen:

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

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Miesbach
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Miesbach, Grundbuch von Holzkirchen
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft des Marktes Holzkirchen
- Auskunft des Landratsamtes Miesbach
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.
Mietverhältnisse bestehen, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Holzkirchen, Marktplatz 2, 83607 Holzkirchen,
Telefon 08024 – 642-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Markt Holzkirchen im Landkreis Miesbach im Regierungsbezirk Oberbayern in Bayern gelegen.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Holzkirchen zum Bewertungsstichtag über ca. 17.000 Einwohner, der Landkreis Miesbach verfügt über ca. 102.000 Einwohner.

Mit Stand Juni 2024 waren im Landkreis Miesbach rd. 1.450 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Juni 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist an einer Stichstraße der Wilhelm-Leibl-Straße gelegen. Die Stichstraße ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind in der Stichstraße nicht gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule, Realschule, Gymnasien, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Markt Holzkirchen vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich im ca. 19 km entfernten Miesbach bzw. in der ca. 36 km entfernten Landeshauptstadt München.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das Zentrum von Holzkirchen in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Die Anschlussstelle Holzkirchen an die A8 München/ Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4,5 km gelegen und in ca. 8 Minuten mit dem Kfz anfahrbar. Folgt man der A8 weiter in nördlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 16 km das Autobahnkreuz München-Süd mit Anschluss an die A99 erreicht. Über die A99 sind die weiteren Autobahnen A92, A94, A9 usw. anfahrbar. Das Zentrum von Miesbach ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 19 km gelegen und in südöstlicher Richtung in ca. 25 Minuten erreichbar. Das Zentrum von München ist in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 36 km gelegen und in ca. 40 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestellen Marktplatz, Frühlingsstraße 2 und Postamt sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. An den Haltestellen Frühlingstraße 2 und Postamt verkehrt jeweils zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 275, mit welcher beispielsweise der Bahnhof von Holzkirchen in einer Fahrzeit von ca. 20-22 Minuten angefahren werden kann. An der Haltestelle Marktplatz verkehren zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 353, 361, 366 und 367, mit welchen in einer Fahrzeit von ca. 2-12 Minuten der Bahnhof von Holzkirchen anfahrbar ist. Fußläufig ist der Bahnhof von Holzkirchen in einer Entfernung von ca. 1 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Am Bahnhof Holzkirchen verkehren diverse Buslinien, die S-Bahnlinie S3 sowie die Regionalbahn (Bayerische Regiobahn). Mit der S-Bahnlinie S3 ist beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 41 Minuten anfahrbar. Mit der Bayerischen Regiobahn ist der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 26 Minuten und der Bahnhof von Miesbach in ca. 13 Minuten

erreichbar. Am Münchener Hauptbahnhof und Bahnhof Miesbach besteht weiterer Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von München. Dieser ist im Norden von München in Freising gelegen und ist vom Bewertungsobjekt ca. 73 km entfernt und mit dem Pkw in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab dem Bahnhof Holzkirchen in ca. 80 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist eine Garage zugehörig.
Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 551 m². Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 11,5 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 47,5 Meter. Das Geländeniveau steigt von der Straße aus gesehen Richtung Südost an. Im rückwärtigen Gartenbereich ist von der Terrasse aus Richtung Südost eine nahezu ebene Fläche und am Ende des Gartens dann eine Böschung gegeben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 961/18, Gemarkung Holzkirchen, errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus an. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 961/16, Gemarkung Holzkirchen, errichtet und grenzt an die sich dort befindliche Garage an. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft des Marktes Holzkirchen befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7 „Flinspachstraße“, rechtskräftig seit dem 27.02.1978. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einer höchstzulässigen

Geschossfläche von 360 m² (für das Baufenster) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, Satteldach mit einer Dachneigung von 25° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Eine Fläche für eine Garage ist ersichtlich. Baugrenzen sind gegeben. Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es handelt sich um Reines Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Holzkirchen, 3. Änderung vom 17.07.2024, ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1979/80. Die Nutzung ist Wohnen.

Hinweis:
Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauig-

keitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 300 m²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 17 m²
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 148 m²

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

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

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

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

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

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

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

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

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1979/80;
Veränderungen:	Diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Fassade:	Gestrichener Rauputz bzw. teilweise mit gestrichenen Nut- und Federbrettern verkleidet; es ist ein Balkon vorhanden, dieser verfügt über ein Geländer mit Holzverkleidung;
Tragkonstruktion:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen, Schneefanggitter;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen; im DG auch Gipskartonständerwände, gespachtelt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung, vermutlich aus dem Baujahr bzw. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Im DG sind zudem drei Dachflächenfenster als Kunststoff-fenster mit Doppelverglasung; innen sind an den Dach-flächenfenstern Jalousetten vorhanden;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos bzw. teils elektrisch betriebene Rollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren;
Böden:	Überwiegend Parkettboden, dieser zeigt diverse Gebrauchsspuren; Sanitärräume gefliest; Eingangsbereich im EG gefliest; Küche EG gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom KG ins DG ist ein massiver Treppenlauf mit Holzbelag gegeben; gestrichenes Metallgeländer mit Holzhandlauf;
Sanitärausstattung:	Bad im DG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Aufputzeinhebel-mischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine mit Plexiglas; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest; die sonstigen Wände sind verputzt und gestrichen bzw. gespachtelt und gestrichen; Boden gefliest; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil;

die Dachschräge ist mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen;

Bad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber sind die Wände verputzt und gestrichen; im Bereich der Dusche raumhoch gefliest;

Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Spiegel; der WC-Papierhalter ist demontiert; Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Sowohl in den Bädern im DG und OG als auch im Gast-WC im EG sind Verzierungen mit Mosaikglasfliesen gegeben;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; Türklingel, Außenbeleuchtung; Absicherung über Schaltautomaten mit FI-Schalter;

Heizung/
Warmwasser: Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen; im Wohnzimmer ist zudem ein Kaminofen (Fabrikat Bartz) vorhanden, hierzu wurde ein Edelstahlaußenkamin eingebaut;

Im Keller ist im Heizungskeller ein Gasheizkessel mit Warmwasserspeicher Fabrikat Viessmann gegeben, der

Kessel stammt gemäß vorliegender Rechnung aus dem Jahr ca. 2005; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Heizung ausgeschalten;

Eingangsbereich: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über den Vorplatz der Garage, welcher mit Betonsteinpflaster befestigt ist; weiter über eine Wegefläche mit Stufen, welche mit Betonsteingartenplatten bzw. Betonstufen befestigt ist; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest aus Betonstein gegeben; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drahtgitterglas (Isolierglas) sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss, weiter ist ein Sicherheitsschloss angebracht;

Keller: Der Keller verfügt über massive Wände, welche verputzt und gestrichen sind bzw. teils gestrichenes Sichtmauerwerk; Boden weitestgehend gefliest; Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. einfachverglaste Kellerfenster mit Metallrahmen und Mäusefanggittern; im Keller ist die Elektroausstattung weitestgehend unter Putz; in einem Kellerraum ist ein Flachheizkörper mit Thermostatventil gegeben;

Balkon: Balkon im OG mit massiver Balkonplatte mit Holzbelag, Geländer als Metallgeländer mit Holzverkleidung; der Balkon im OG ist durch das Hausdach weitestgehend überdacht; das Holz des Geländers ist teils verwittert bzw. mit Grünbelag verschmutzt; der Holzbelag des Bodens ist fleckig;

4.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen machen teils einen ungepflegten Eindruck. Es sind eine Wiese, Bäume und Sträucher gegeben. Der Garten ist eingefriedet weitestgehend mittels eines Maschendrahtzauns.
Es ist ein Gartenhaus vorhanden mit einem kleinen Unterstand. Das Gartenhaus ist aus Holz und hat eine doppelflügelige Türe mit Glaseinsatz, am Dach vermutlich Bitumenbahn oder Vergleichbares. Der angrenzende Unterstand hat am Dach Doppelstegplatten.
Eingangsseitig ist das Grundstück ebenfalls mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Weiter ist im Bereich der Grundstücksgrenze eine Hecke gegeben. Beim Zugang ist ein Holztor mit Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben. Weiter ist im Zugangsbereich eine Betonmüllbox vorhanden, hier ist ein Briefkasten mit Gegensprechanlage und Klingeltaster integriert.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor.
Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 143,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 157,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin nicht enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

4.6 Garage

Es ist eine gemauerte Garage vorhanden. Die Garage war nicht zugänglich. Die Garage verfügt über ein holzverkleidetes Schwingtor. Das Dach der Garage ist zusammen mit der Garage auf dem Nachbargrundstück ein Satteldach, Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen. Auf dem Garagendach ist eine Schneerutschsicherung mittels eines Rundholzes gegeben.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.
- Die Außenanlagen sind teils ungepflegt, d.h. es ist eine Wiese vorhanden, welche seit langer Zeit nicht gemäht wurde, weiter wächst teils Unkraut aus dem Betonsteinpflaster im Eingangsbereich, vor der Garage.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

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

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage im Markt Holzkirchen.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Die Außenanlagen sind teils ungepflegt.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist zusammenfassend als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist für den Gebäudetyp DHH als durchschnittlich zu beurteilen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

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

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach hat mit Stand 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 20000210, Zonen-Bezeichnung 002_W_Holzkirchen-Süd, folgenden Richtwert ermittelt:

Bodenrichtwert, Richtwertgebiet Bodenrichtwertzone 20000210 (Zonen-Bezeichnung 002_W_Holzkirchen-Süd), Wohnbaufläche-GS/Holzkirchen-Süd, offene Bauweise, 1.800,00 €/m², ebf.

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 25.07.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.
Dies bestätigt sich durch die Trendabfrage 1. Halbjahr 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern, welcher für Bauland im Landkreis Bad Tölz/Wolfratshausen ein gleichbleibendes Preisniveau (+5 % / -5 %) angibt. Für den Landkreis Miesbach werden keine Angaben gemacht.

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

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist für den vorhandenen Bodenrichtwert keine Bezugsgröße durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach angegeben. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine WGFZ von ca. 0,36. Der Gutachterausschuss konnte im Landkreis Miesbach keine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung mit hinreichender statistischer Sicherheit nachweisen. Somit erfolgt keine weitere Anpassung hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:		01.01.24		1.800,00 €/m²
Keine weitere Anpassung				
Bodenwert:				
551 m²	x	1.800 €/m²	= rd.	992.000,00 €
Bodenwert:			**rd.**	**992.000,00 €**

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 25.07.2024 beträgt rd. 992.000,00 €.

7.2 Sachwert

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

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK´10 enthalten.

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

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 2.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 2.11	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	
Außenwände		1				23	158 €/m²
Dächer		0,5	0,5			15	110 €/m²
Außentüren und Fenster		0,5		0,5		11	90 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	86 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	86 €/m²
Fußböden			0,4	0,6		5	44 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	78 €/m²
Heizung			0,7	0,3		9	75 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	47 €/m²
Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²		774 €/m²
angesetzt mit						**rd.**	**770 €/m²**

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt:	ca.	300 m² BGF
Typ 2.11		KG, EG, OG, ausgebautes DG
Standardstufe:		3
Baujahr:		1979/80

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 770 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Baukosten Regionalfaktor (gem. BKI 2024)			angesetzt mit:	1,274
Preisindizes für Bauwerke (Basis 2021 = 100):			angesetzt mit:	1,825
2010	=	70,9		
Zum Bwst.	=	129,4		
Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):			**rd.**	**2,325**

III Berechnung Herstellungswert pro m²

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

770 €/m²	x	2,325	= rd.:	1.790 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:				**1.790 €/m²**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität), da der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 70 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1979/80. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 5-6 Punkten, somit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 31 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Die Garage wurde ca. 1979/80 errichtet. Für die Garage wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und eine Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen und unter Beachtung der Angaben des Grundstücksmarktberichtes Stadt München wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss Landkreis Miesbach veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.
Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2021 Marktanpassungsfaktoren, nach Angabe des Gutachterausschusses wurden hier die Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 abgedruckt, da keine aktuelleren ermittelt wurden. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf Verkäufe der Jahre 2017 und 2018.
Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.
Der Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.
In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von rd. 1,00.

Der angegebene Sachwertfaktor ist ein Mittelwert für das Jahr 2023 für das Stadtgebiet München. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach macht keine Angaben zur Preisentwicklung im Jahr 2023 sowie für das Jahr 2024.

Nach sachverständiger Beurteilung und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Informationen wird für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag 25.07.2024 ein Sachwertfaktor von rd. 1,0 als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es ist ein Gartengerätehaus mit weiterem Unterstand vorhanden. Nach sachverständiger Beurteilung wird ein Zuschlag von rd. 2.000,00 € in Ansatz gebracht.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

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

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF	x	Normalherstellungskosten			
300 m²	x	1.790 €/m²	= rd.	537.000 €	
				537.000 €	
abzüglich Alterswertminderung					
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)					
Baujahr angesetzt:		1980			
Jahr der Bewertung:		2024			
Nutzungsdauer:		70 Jahre			
Restnutzungsdauer:		31 Jahre			
Alterswertminderung:		55,7%			
537.000 €	x	55,7%	= rd.	-299.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:				238.000 €	238.000 €

Garage:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF	x	Normalherstellungskosten			
17 m²	x	1.128 €/m²	= rd.	19.000 €	
				19.000 €	

abzüglich Alterswertminderung
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:		1980			
Jahr der Bewertung:		2024			
Nutzungsdauer:		50 Jahre			
Restnutzungsdauer:		20 Jahre			
Alterswertminderung:		60,0%			
19.000 €	x	60,0%	= rd.	-11.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:				8.000 €	8.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert:		5,0%			
246.000 €	x	5,0%	= rd.	12.000 €	12.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 258.000 €

Bodenwert: 992.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 1.250.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor		1,00		
1.250.000 €	x	1,00	= rd.	1.250.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Gartengerätehaus mit Unterstand	ca.	2.000 €
Sachwert	**rd.**	**1.252.000 €**

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 25.07.2024 beträgt

rd. 1.252.000,00 €.

7.3 Ertragswert

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche im EG, OG und DG beträgt ca. 148 m². Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.

Für den Markt Holzkirchen liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Holzkirchen bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.080,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 16,16 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 2.180,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 16,96 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag für die Doppelhaushälfte ca. 148 m² Wohnfläche mit Garage eine Netto-Kaltmiete von rd. 2.400,00 € für angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 344,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 17,20 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Für die Garage werden rd. 102,00 € p.a. berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze.
Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 2,8 % aus.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus mit Garage			rd.	2.400,00 €
Rohertrag pro Monat:				**2.400,00 €**
Rohertrag pro Jahr:			**rd.**	**28.800,00 €**

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

Instandhaltungskosten:	148 m²	x	17,20 €/m²	=	rd.	-2.550,00 €
	1	x	102 €	=	rd.	-100,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	344 €	=	rd.	-340,00 €
Mietausfallwagnis:	28.800 €	x	2,0%	=	rd.	-580,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					**rd.**	**-3.570,00 €**

Jahresreinertrag: **25.230,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

992.000 €		x	1,50%	=	rd.	**-14.900,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **10.330,00 €**

Baujahr angesetzt:	1980
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,50%
Rentenbarwertfaktor:	24,65

Ertragswert der baulichen Anlagen:

10.330 €	x		24,65	=	rd.	**255.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	992.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	255.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**1.247.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert	**rd. 1.247.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 25.07.2024 beträgt rd. 1.247.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 1.252.000,00 €
Ertragswert	rd. 1.247.000,00 €

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

Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Wilhelm-Leibl-Straße 10, 83607 Holzkirchen, Fl.-Nr. 961/17, Gemarkung Holzkirchen, zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

1.252.000,00 €

(i.W.: eine Million zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 09.01.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Nordwest

Ansicht auf Nordwestfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Nordostgiebel

Südostfassade, Ansicht vom Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Garten, Blick von der Terrasse Richtung Südost

Windfang, Garderobe, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Windfang, Garderobe, EG

Gast-WC, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Gast-WC, EG

Essbereich, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Küche, EG

Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7

Wohnzimmer, EG

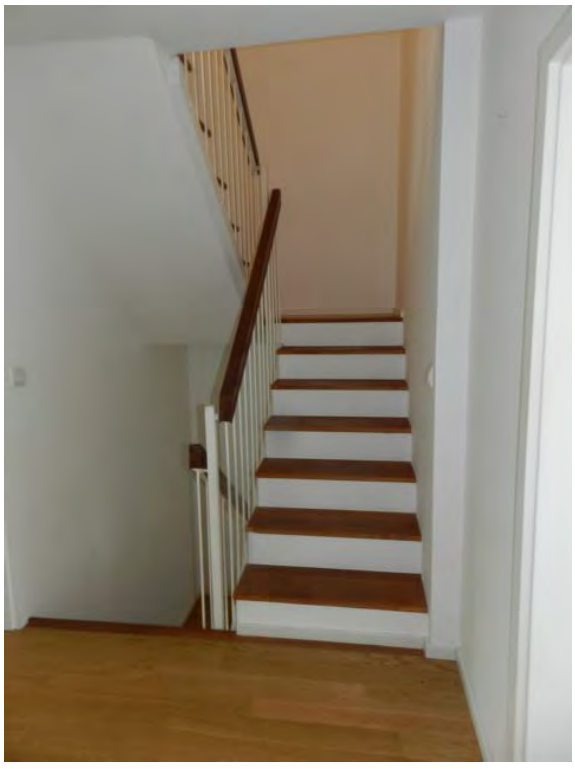
Terrasse, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.8

Treppe vom EG ins OG



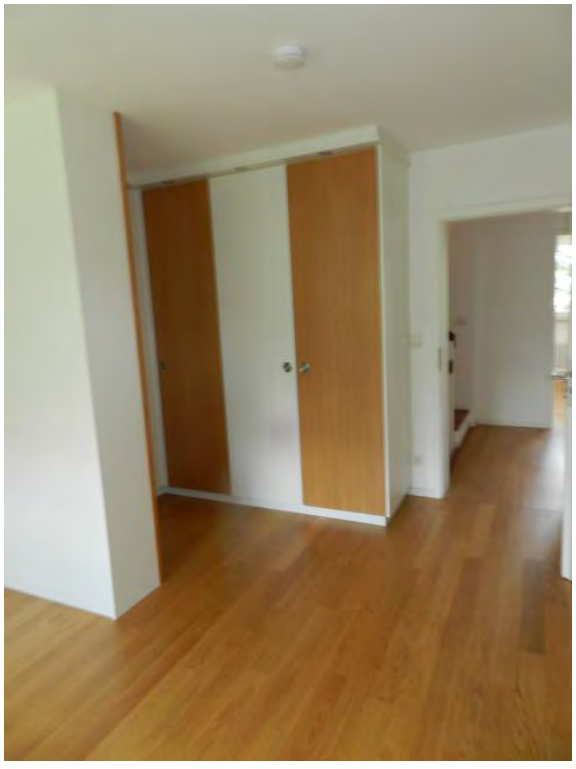
Diele und Treppe, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.9

Schlafzimmer, OG



Schlafzimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.10

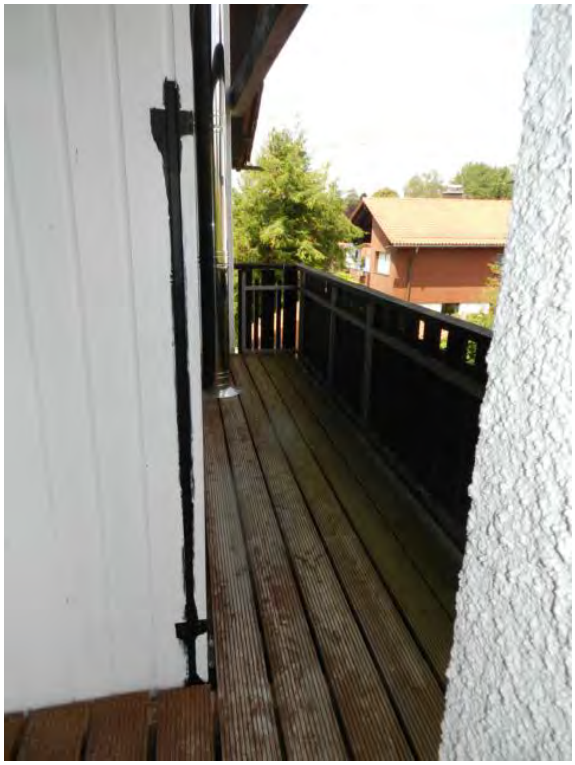
Kinderzimmer, OG

Balkon, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Balkon, OG

Kinderzimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.12

Bad, OG

Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.13

Zimmer, DG

Bad, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.14

Bad, DG

Dachraum, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.15

Waschküche, KG

Heizungskeller, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.16

Kellerraum, KG

Kellerraum, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.17

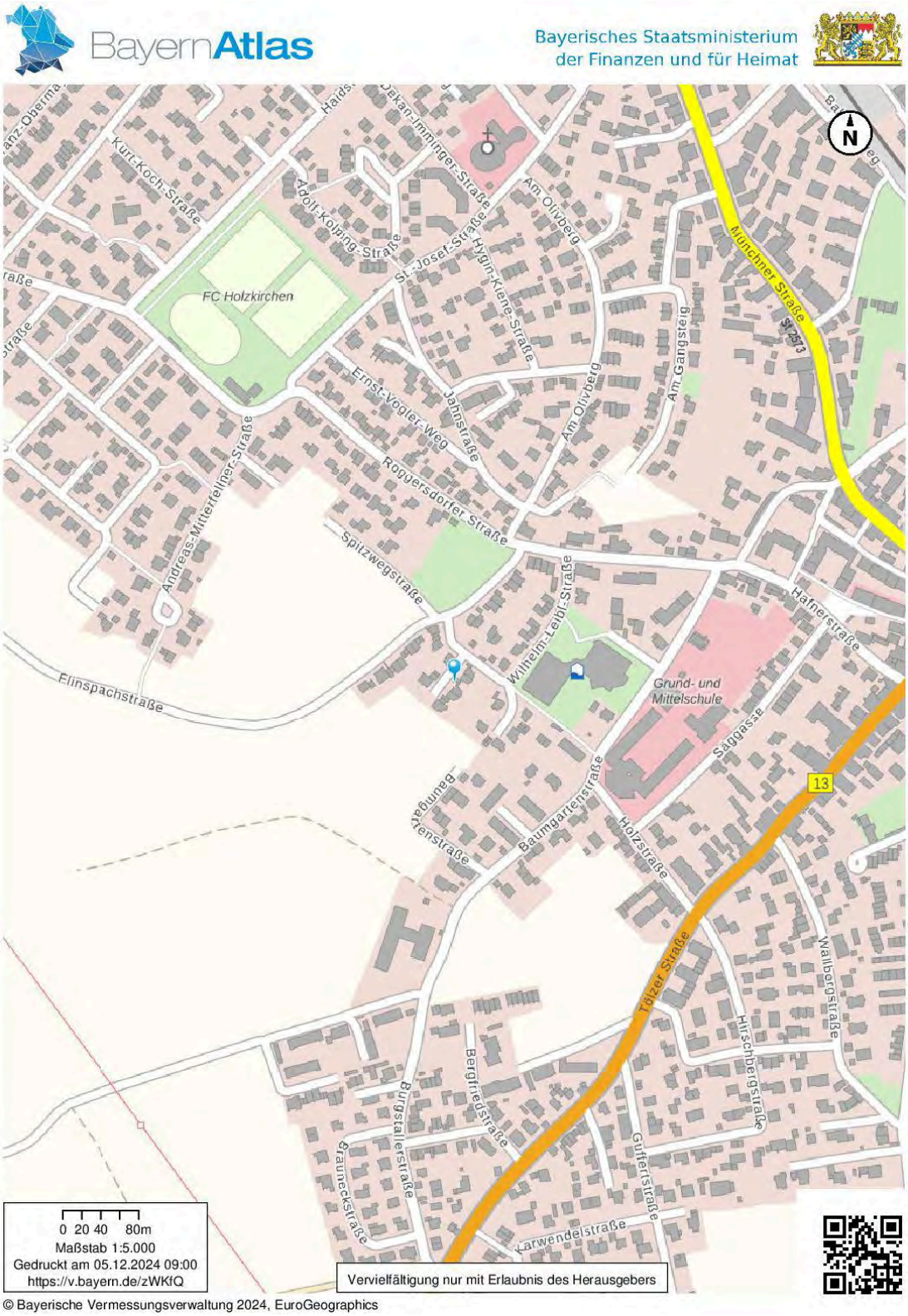
Garage und Zufahrt

Gartengerätehaus

Anlage 2

Stadtplan

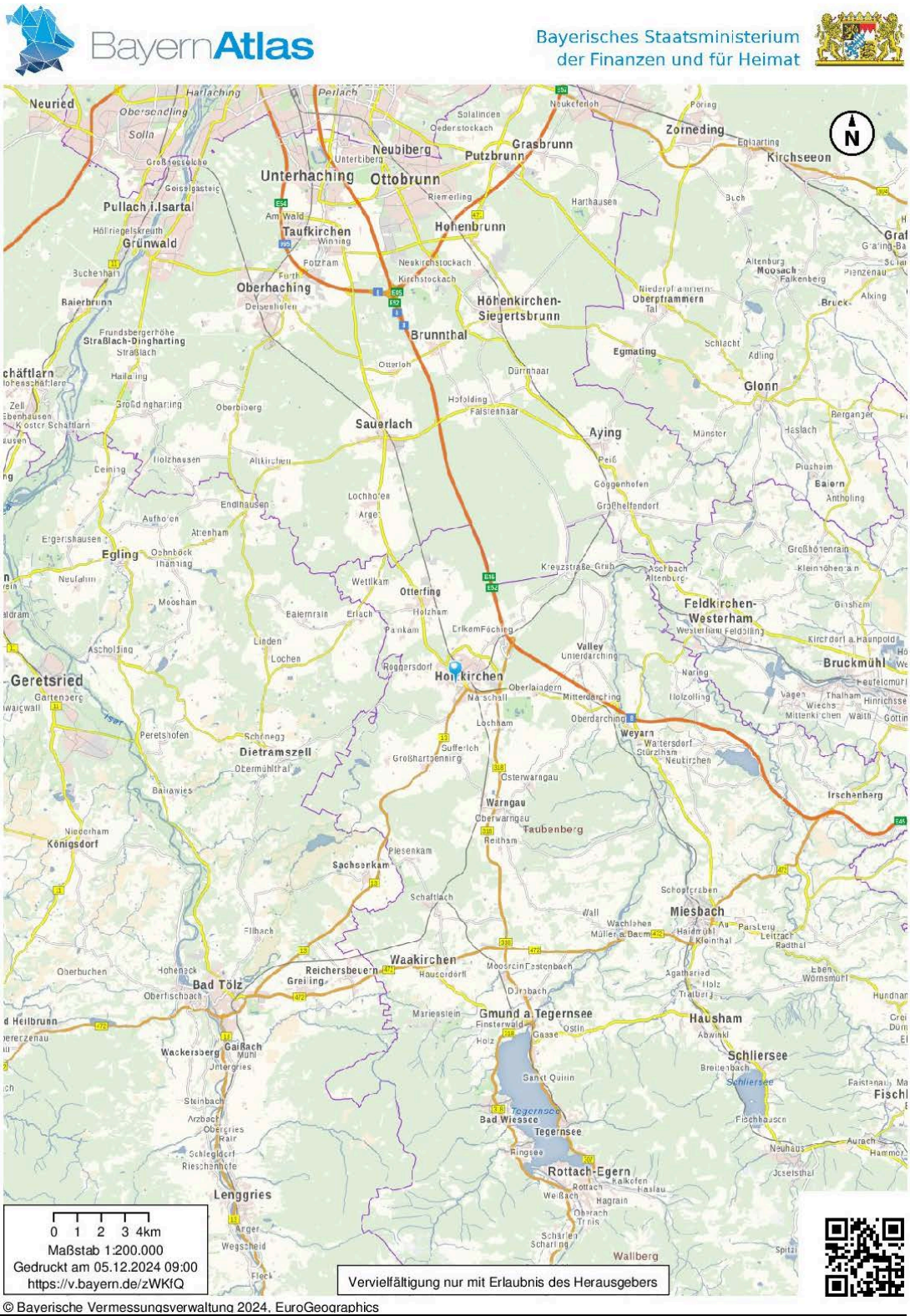
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

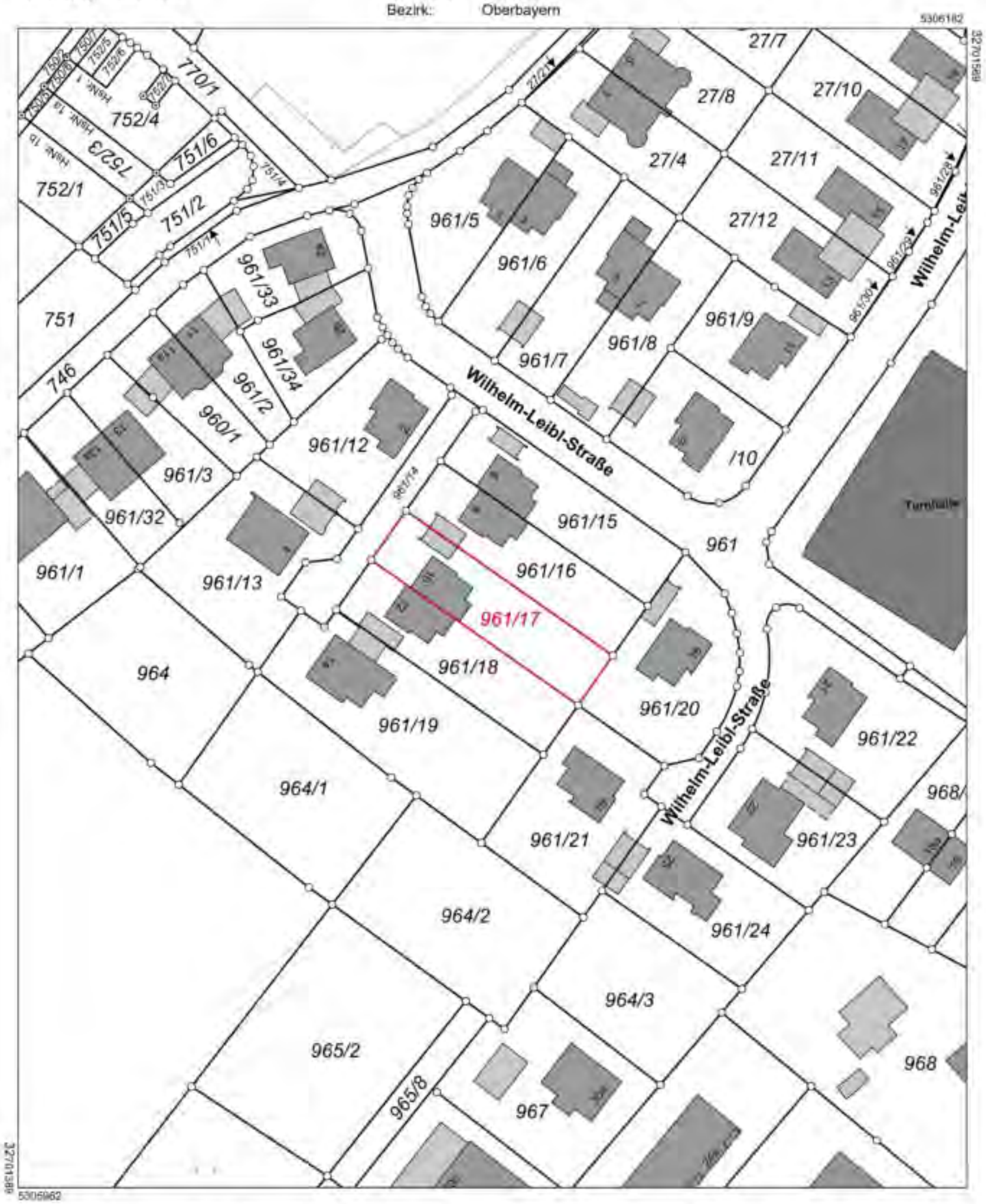
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.07.2024

Flurstück: 961/17
Gemarkung: Holzkirchen

Gemeinde: Markt Holzkirchen
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

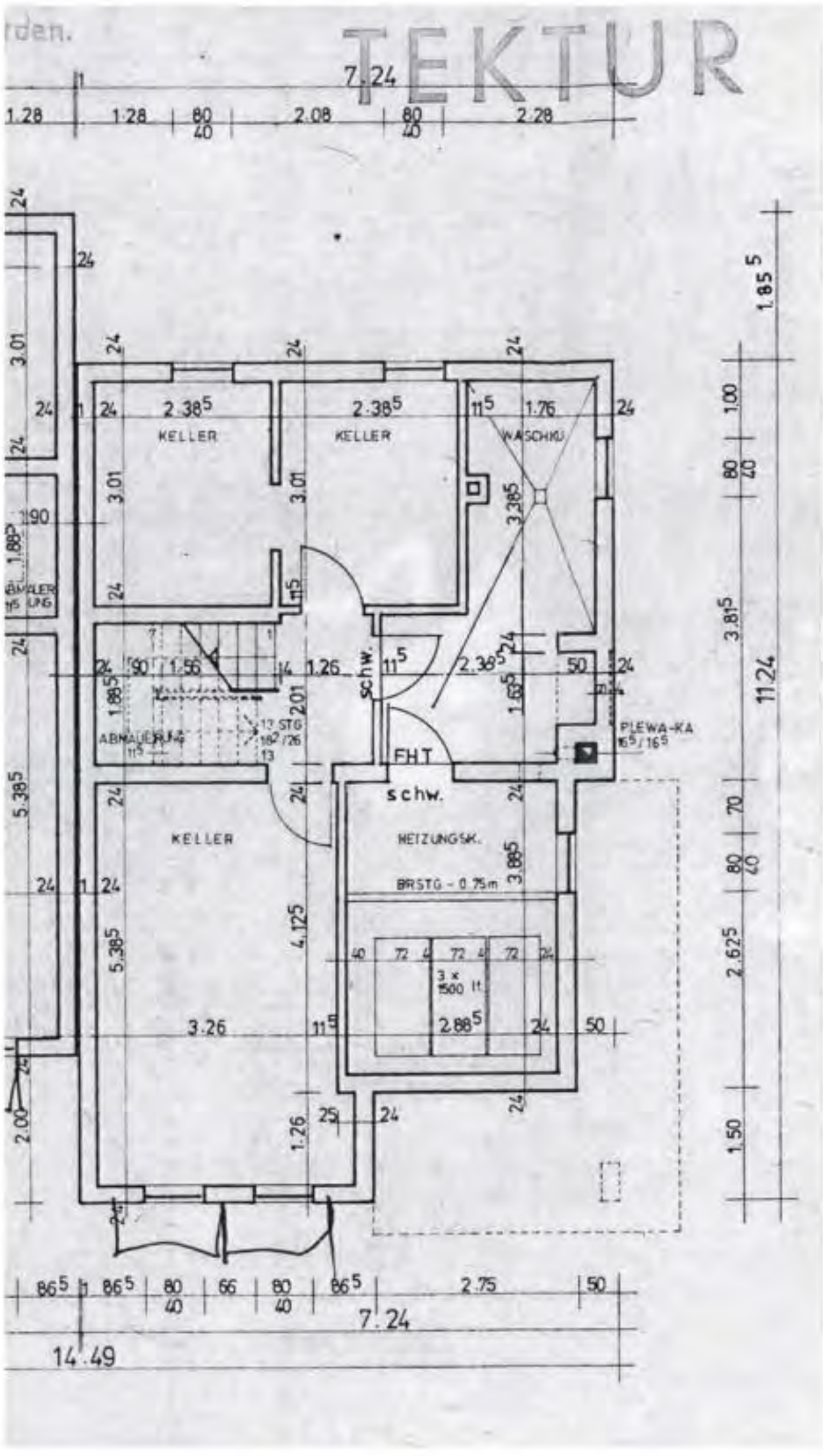
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

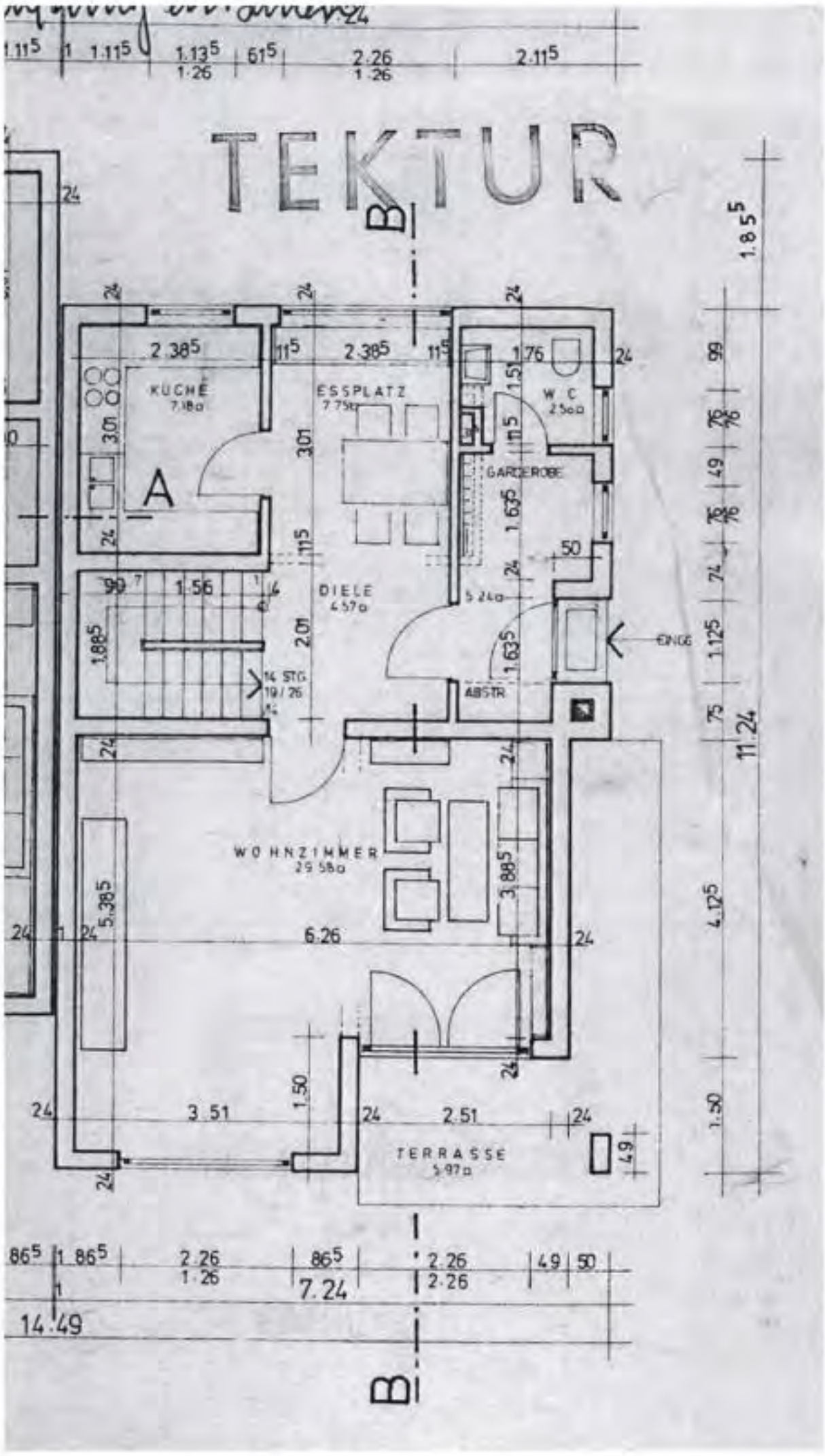
Luftbild

A 4

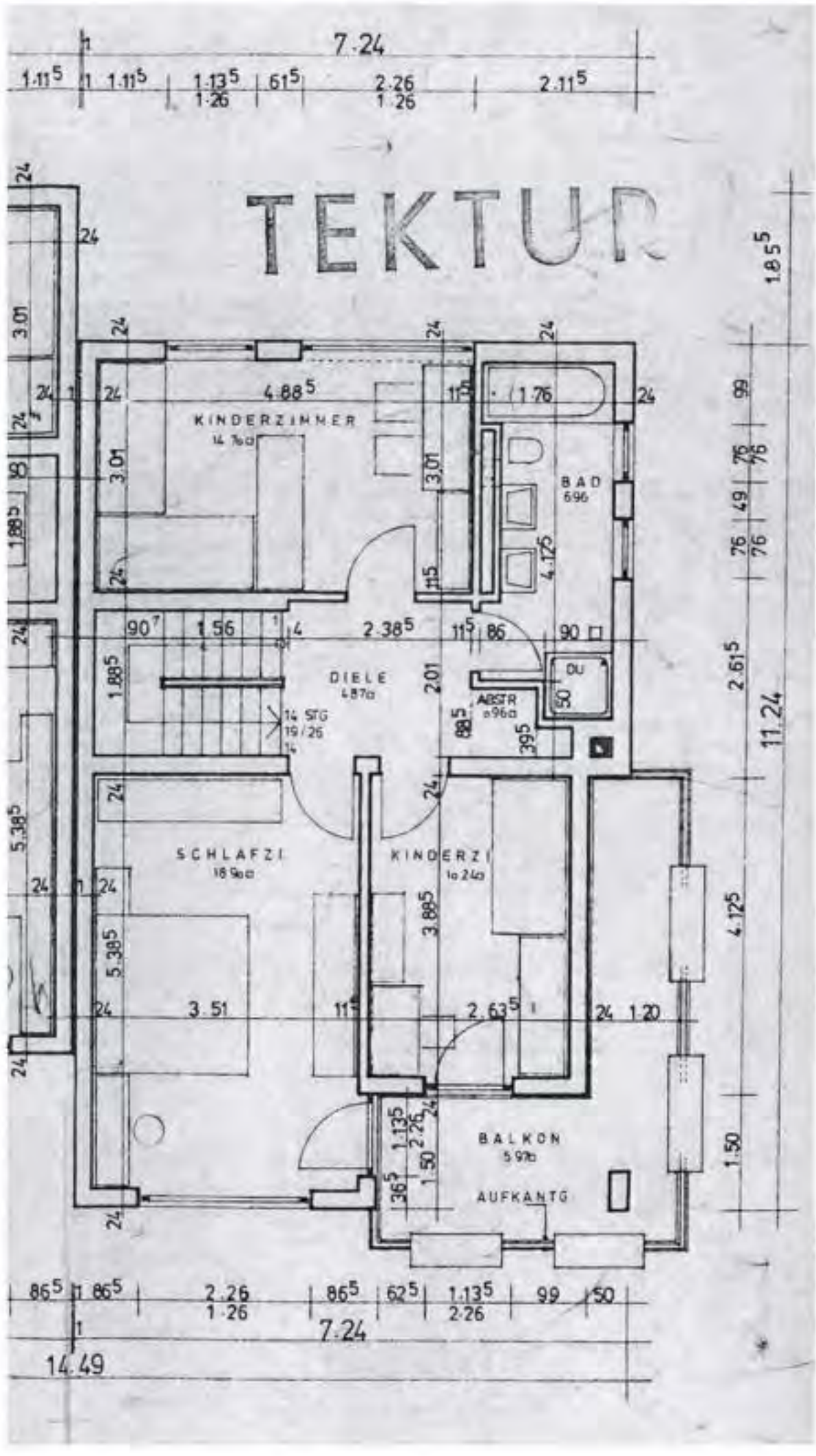
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



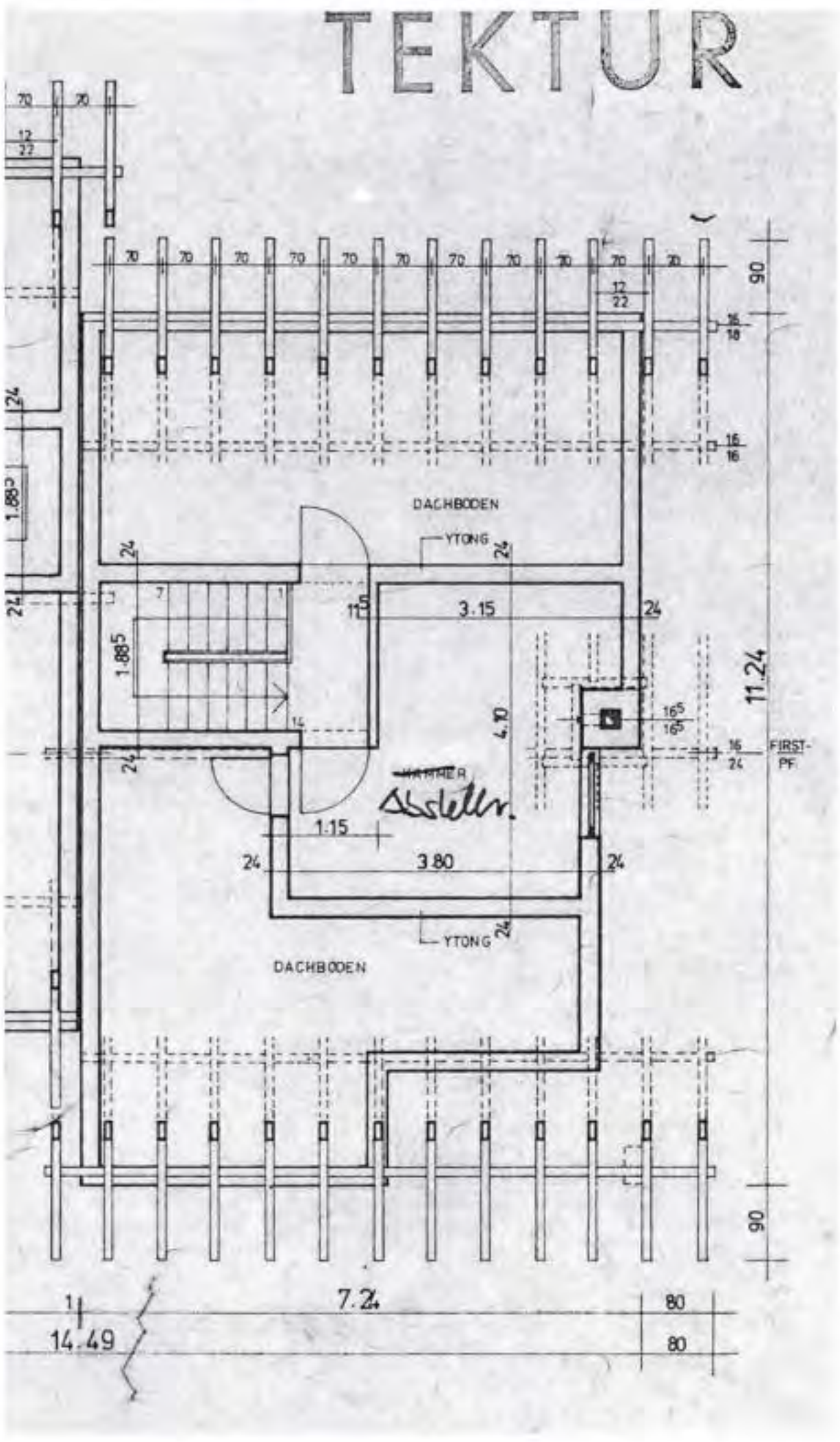
KELLERGESCHOSS



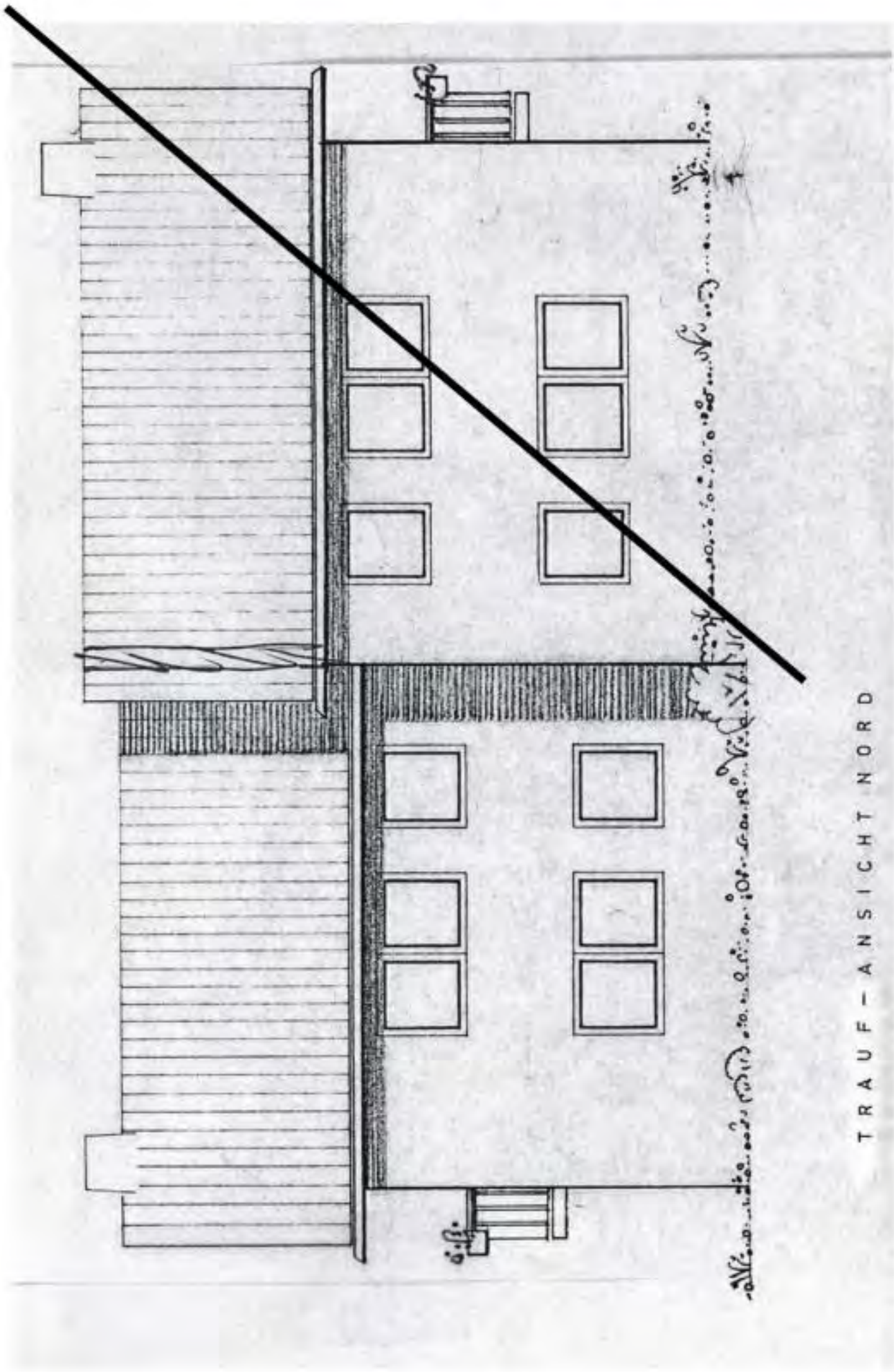
ERDGESCHOSS

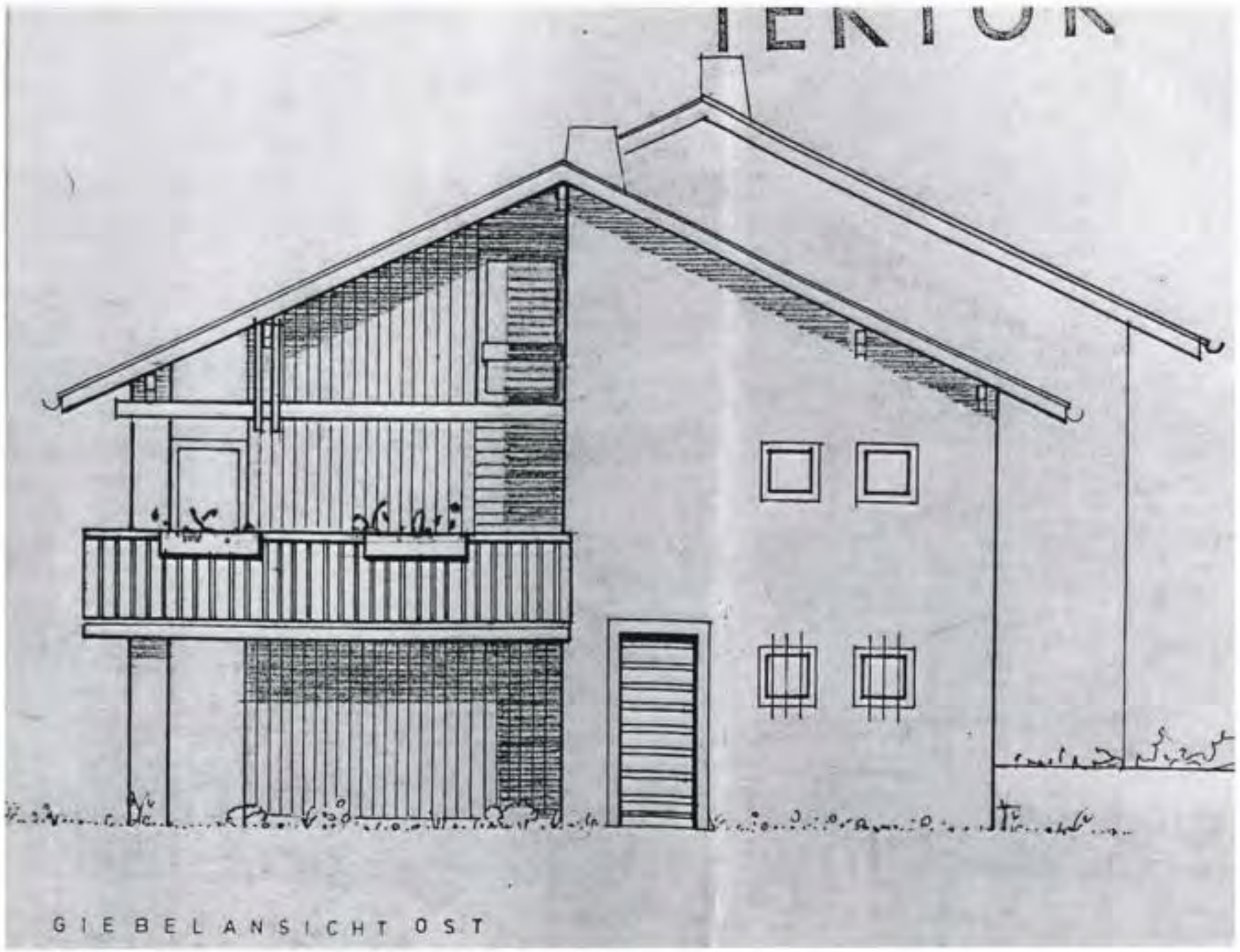


OBERGESCHOSS

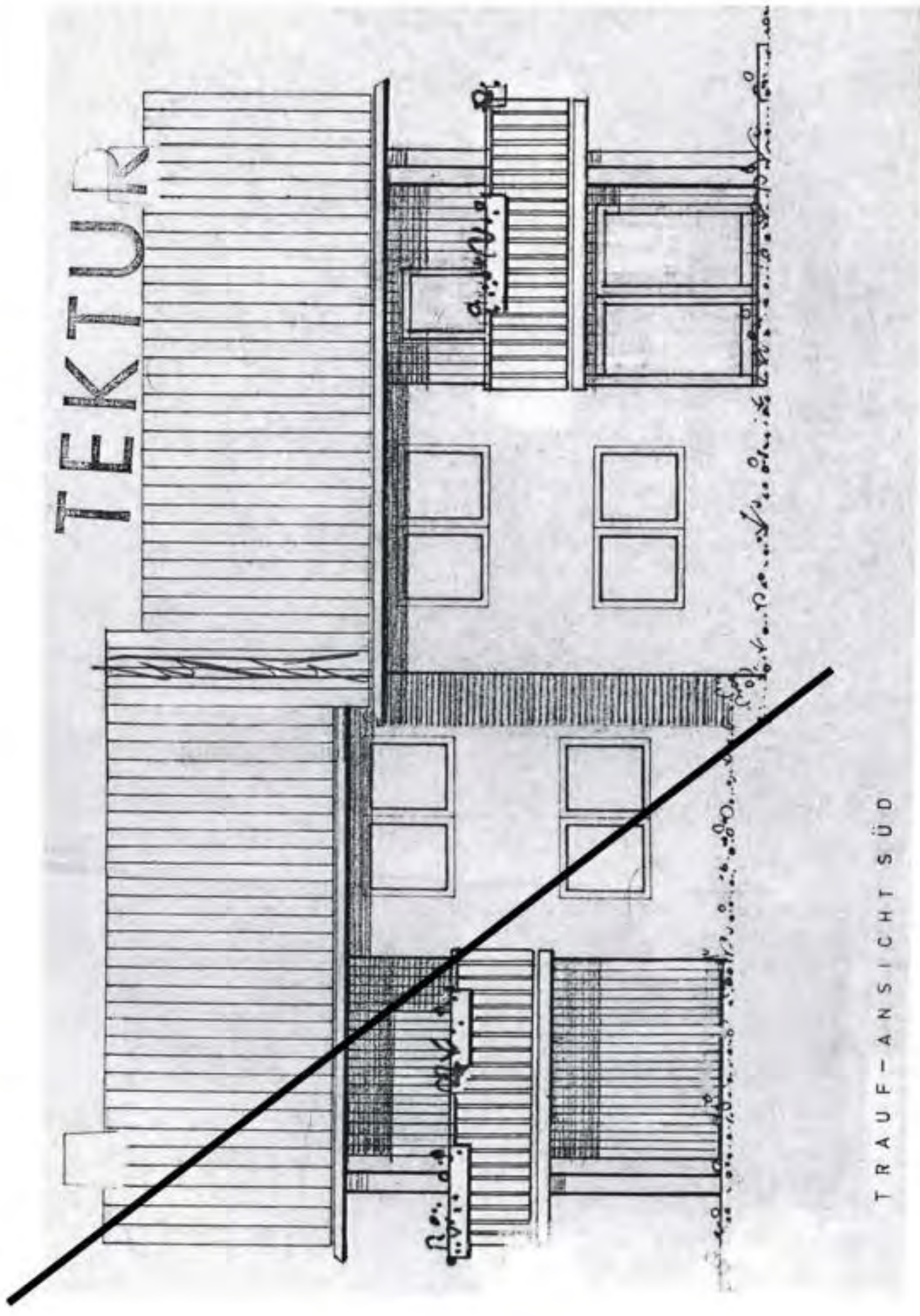


DACHGESCHOSS

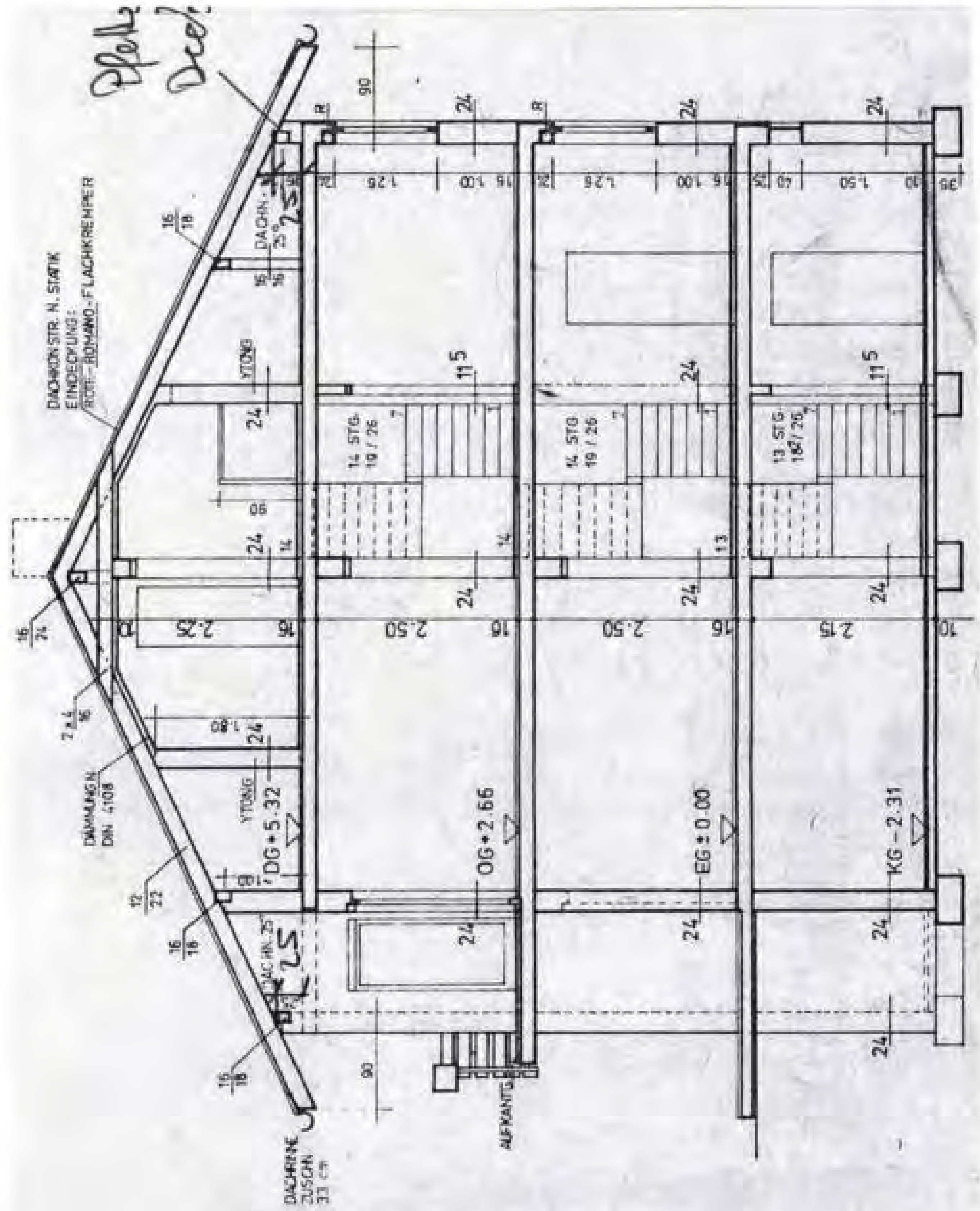

TRAUF – ANSICHT NORD



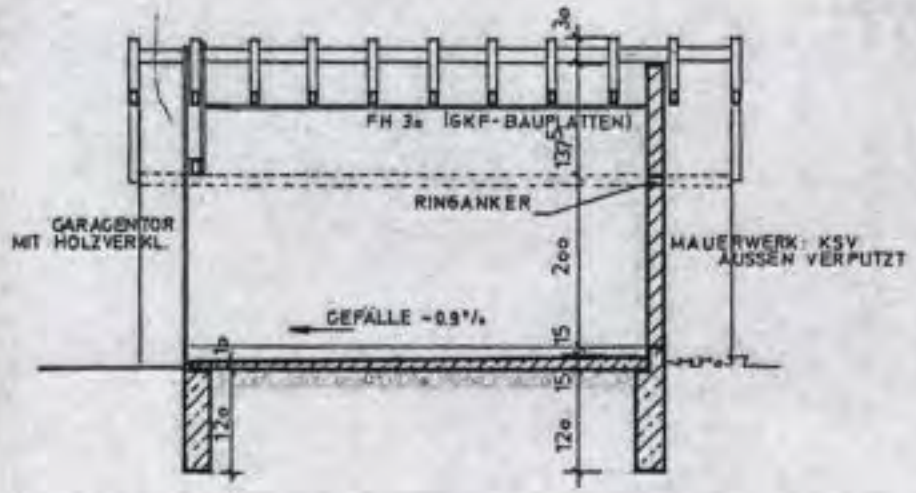
GIEBELANSICHT OST


TEKTUR
TRAUF-ANSICHT SÜD

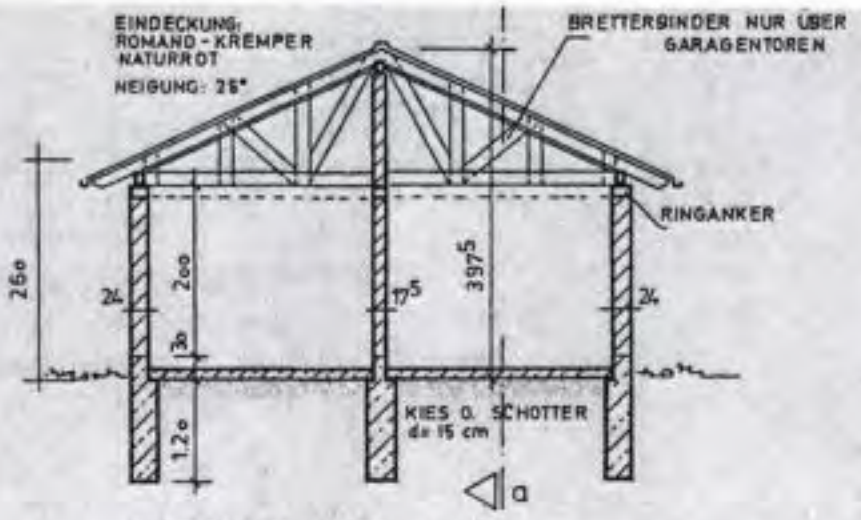
Anlage 5
Pläne
A5.8



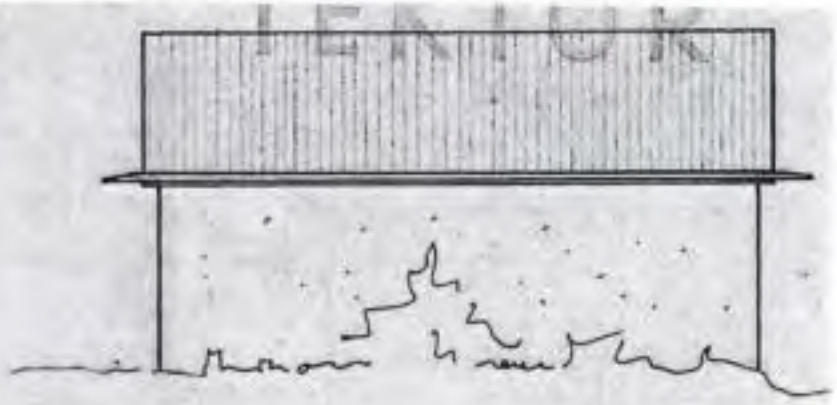
SCHNITT



LÄNGSSCHNITT a-a



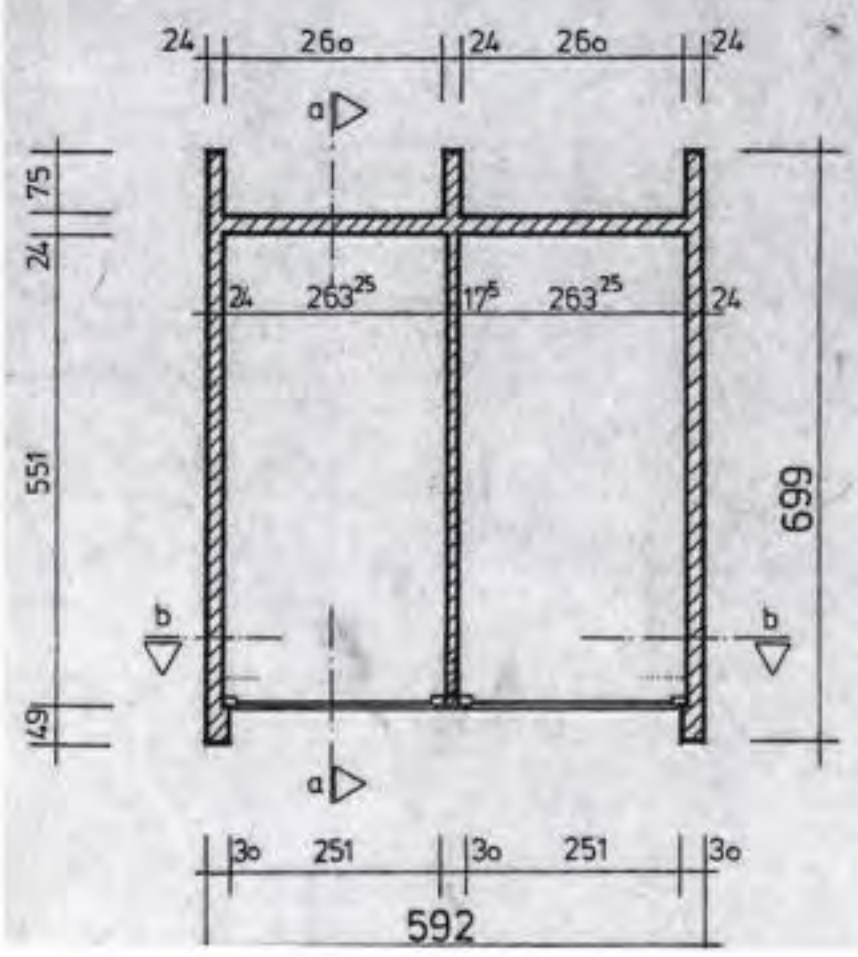
QUERSCHNITT b-b



SEITENANSICHT

Alle Holzteile, einschl. Windbretter sind entweder gar nicht oder so zu streichen, daß sie einem sonnengebräunten Holz gleichen. Bei anderer Farbbehandlung ist dem Landratsamt Muster vorzulegen. Gelbe Lasur und grelle Farben dürfen am Gebäude nicht verwendet werden.

BAYER. LANDRATSAMT MIESBACH
genehmigt nach Maßgabe des Beschlusses vom 28. Aug. 1978
Az. III/1/602-2 BV.-Nr. 2038-78



VORDERANSICHT

RÜCKANSICHT

Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, deren Brauchbarkeit im Sinne des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO (Übereinstimmungszeichen oder sonstige Zulassung) nachgewiesen ist (Art. 21 II BayBO).

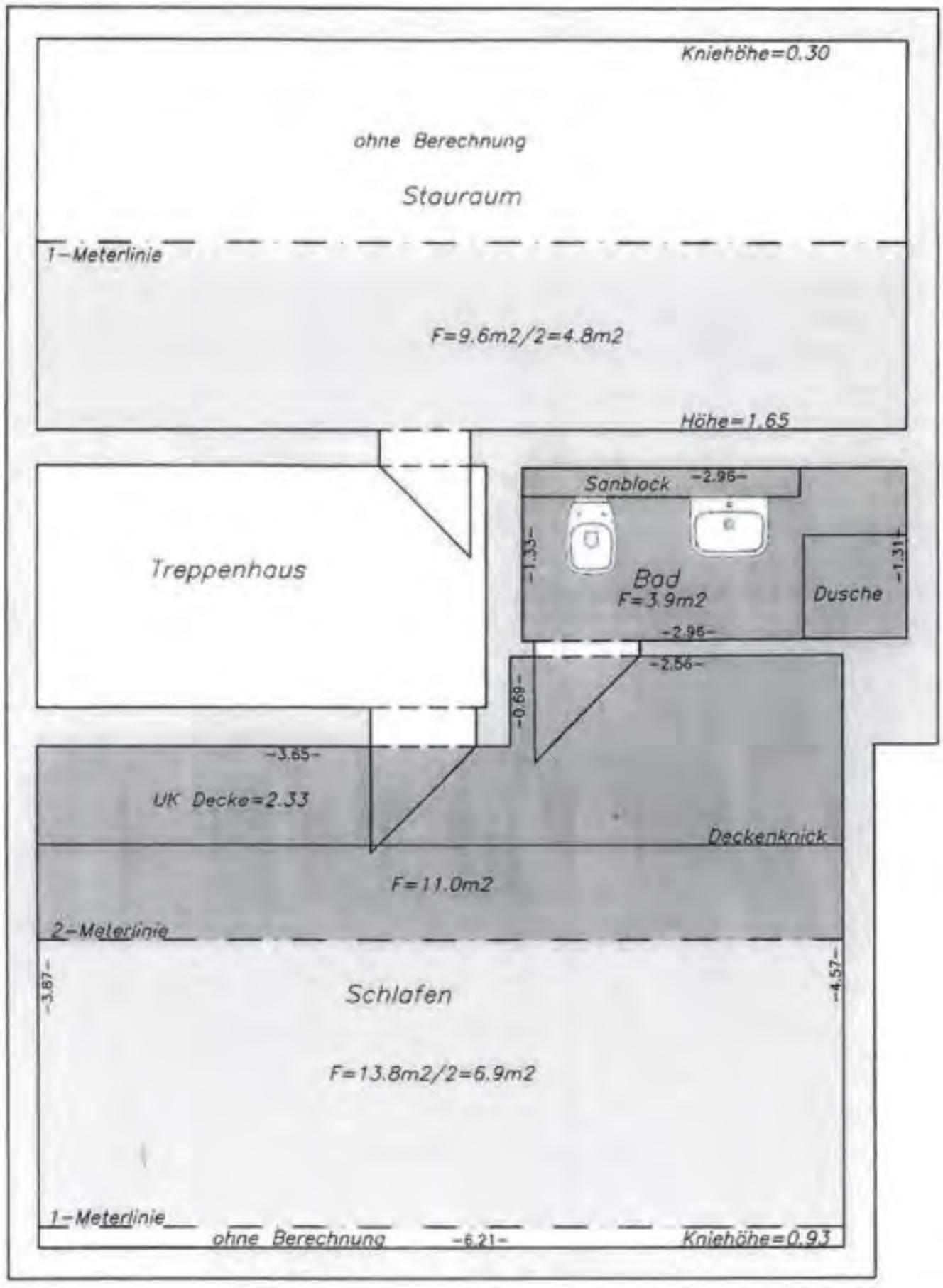
Technisch geprüft und freigezeichnet, wenn die Ausführung nach den vorgelegten Plänen erfolgt.

[redacted]

GARAGE

Anlage 5
Pläne
A5.9

Anlage 6
Tatsächlicher
Grundriss DG
A6



Tatsächlicher Grundriss DG
(von Antragsteller übergeben)

[redacted]

V7918
Wilhelm-Leibl-Str. 10
Wohnflächen
Plannr.: L1
09.04.2014 M = 1:50

Wohnfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG

	m	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Wohnzimmer					29,58
Essplatz					7,75
Küche					7,18
WC					2,50
Diele					4,57
Garderobe					5,24
Zwischensumme					56,82
abzgl. 3% Putz					-1,70
zzgl. Terrasse, zu 1/2	1,62	4,15	0,50	3,36	
	4,47	3,10	0,50	6,93	
	0,30	0,55	-0,50	-0,08	10,21
Wohnfläche EG				**ca.**	**65**

Wohnfläche OG

	m	**m**	**Faktor**		**m²**
Schlafzimmer					18,90
Kinderzimmer					10,24
Kinderzimmer					14,70
Bad					6,96
Abstellfläche					0,96
Diele					4,87
Zwischensumme					56,63
abzgl. 3% Putz					-1,70
zzgl. Balkon, zu 1/2					5,97
Wohnfläche OG				**ca.**	**61**

Wohnfläche DG

	m	**m**	**Faktor**		**m²**
Schlafen	6,21	1,45	1,00	9,00	
	6,21	2,29	0,50	7,11	
	2,55	0,69	1,00	1,76	17,87
Bad	2,94	0,68	1,00	2,00	
	2,94	0,65	0,50	0,96	2,96
Diele	1,03	1,33	1,00	1,37	
	1,03	0,52	0,50	0,27	1,64
Wohnfläche DG				**ca.**	**22**

Wohnfläche EG/OG/DG gesamt **ca.** **148**

Anlage 8

BGF, GF, WGFZ

A 8

Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
EG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
OG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
DG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
							296 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**300 m²**

Garage

	L		B		Faktor		
EG	2,96	x	5,75	x	1,0	= rd.	17 m²
							17 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**17 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

	L		B		Faktor		
EG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
OG	7,24	x	11,24	x	1,0	= rd.	81 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
DG	7,24	x	7,99	x	1,0	= rd.	58 m²
	0,50	x	4,13	x	-1,0	= rd.	-2 m²
	3,25	x	1,50	x	-1,0	= rd.	-5 m²
							199 m²
					Geschossfläche	**rd.**	**200 m²**

WGFZ

WGFZ =	200 m²	/	551 m²	= rd.	**0,36**

Amtsgericht Miesbach

Grundbuch

von

Holzkirchen

Blatt 8215

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8215 **Bestandsverzeichnis** Erlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	–	961/17	Wilhelm-Leibl-Str. 10, Gebäude- und Freifläche		5	51

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Übertragen von Blatt 2372 am 19.11.2013. [redacted]		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1.1	[redacted], geb. am - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 25.06.2013; eingetragen am 19.11.2013. [redacted]
1.2	[redacted] geb. [redacted] geb. am [redacted] - zu 1/2 -		

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.2

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8215 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8215 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 39/23); eingetragen am 11.01.2024. [redacted]

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.3

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Holzkirchen **Blatt** 8215 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung