



abgewittertes Dachfenster Altbau



Kittausbrüche Fenster Altbau



abgewitterte Holzbauteile Balkon Altbau



Feuchtigkeitsschäden Kellerwand Altbau

Ausstattung

Das Gebäude weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung stammt weitgehend aus den Baujahren des Altbaus und des Anbaus. Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden seitdem keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen in einem abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist augenscheinlich einen baujahrestypischen Dämmstandard auf. Speziell der Altbau mit Außenwänden aus dem Baujahr, alten Verbundfenstern, einer nicht gedämmten Kellerdecke und nicht bzw. schlecht gedämmten Boden und Dachflächen weist einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt.

Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustech-nischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Wohneinheit Nr. 2



Südseite des Gebäudes



Nord- und Ostseite Altbau (Einheit Nr. 2)

Raumeinteilung

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 2 erstreckt sich über den gesamten, teilunterkellerten Altbau des Gebäudes sowie über einen im Bereich des Anbaus befindlichen Durchgang im Erdgeschoss. Die Einheit ist von Süden über einen Durchgang und einen Hauseingang auf der Nordseite zu erreichen. Im Inneren ist die Einheit über Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Der über eine Einschubtreppe zu erreichende Dachspitz dient als Speicherfläche. Vom Charakter her handelt es sich bei der Einheit, trotz des Versprungs im Bereich des Durchgangs, um eine weitgehend vertikal getrennte Doppelhaushälfte.

Keller

Die Einheit ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich ein Vorraum mit Treppenlauf und ein weiterer Kellerraum. Die Räume weisen eingeschränkte Höhen von ca. 2,0 m auf. Die Nutzung der Kellerflächen ist aufgrund von Feuchteeinwirkungen eingeschränkt.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss der Einheit befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Die Küche ist nach Norden und Osten, das Wohnzimmer ist nach Osten und Süden und das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht

Zugang zu einer Terrassenfläche auf der Ostseite. Alle Räume sind über den Flur zu erreichen.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss der Einheit befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein WC und vier Zimmer. Zwei Zimmer sind nach Osten ausgerichtet und sind über giebelseitige Fenstertüren tagbelichtet. Von diesen Zimmern besteht Zugang zu einem Balkon auf der Ostseite. Ein weiteres Zimmer ist nach Süden orientiert und verfügt über ein Fenster und ein Dachflächenfenster. Ein Zimmer ist nach Norden orientiert und verfügt, wie auch das WC, ausschließlich über ein Dachflächenfenster.

Beurteilung

Die Einheit weist generell eine einfache, in Teilbereichen etwas kleingliedrige, nicht mehr zeitgemäße Raumeinteilung auf. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Kellerflächen sind aufgrund der Höhe und der Feuchteeinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar.

Wohnfläche

Für die Einheit liegt keine Flächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde daher überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind zu 50 % berücksichtigt. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe von 3%. Der Balkon ist mit 50% der Fläche berücksichtigt.

Wohnfläche Wohnung Nr. 2	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Flur	7,24
WC	2,00
Bad	5,20

Küche	14,51
Wohnzimmer	18,20
Schlafzimmer	12,25
<i>Dachgeschoss (Grundrisse bzw. Raumgrößen vor Ort ggf. abweichend)</i>	
Flur / WC	4,73
Zimmer 1	12,47
Zimmer 2	12,47
Zimmer 3	11,66
Zimmer 4	11,54
Zwischensumme	112,28
Putzabzug 3%	-3,37
Balkon zu 50%	3,30
Summe	112,21
Wohnfläche rd.	112,20

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Ausstattungsmerkmale der Wohneinheit

Deckenflächen:	Keller: Betonflächen gestrichen EG: Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung DG: überwiegend Holzverschalung
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung, teilweise Fliesen
Böden:	Keller: Betonböden beschichtet EG: PVC-, Laminat und Fliesenböden DG: PVC- und Teppichböden, Holzdielen
Türen:	Holzfüllungstüren

- Sanitärräume: WC im EG:
Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten, Bodenfliesen, Wände ca. 1,4 m hoch gefliest, einfacher Standard aus dem Baujahr
Bad im EG:
Dusche (bodengleich), Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Warmwasser über Boiler (holzbefeuert), einfacher Standard, ca. aus den 1980er Jahren
WC im DG:
Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten, PVC-Boden, Wände ca. 1,4 m hoch gefliest, mittlerer Standard, ca. 1990er Jahre modernisiert
- bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet)
Kachelofen Wohnzimmer



Kellerraum



Wohnzimmer EG



Zimmer EG



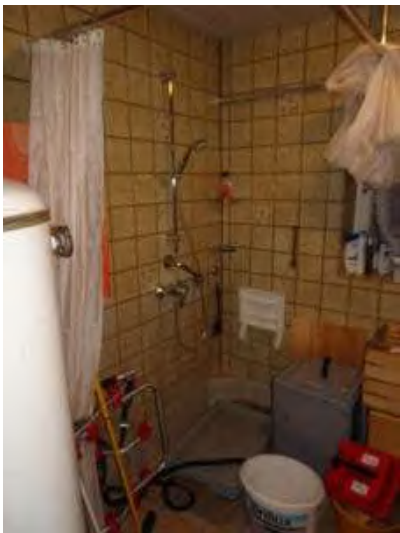
Zimmer DG



Treppe zum DG



WC EG



Bad EG



WC DG

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurde, in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Einheit Nr. 2 durchgeführt.

Mängel / Schäden

Die Einheit ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fenster alt und abgewittert, partielle Kittausbrüche, etc.
- Dachfenster alt und abgewittert
- Feuchtigkeitsschäden mit Ausblühungen und Abplatzungen im Bereich des Kellers
- Wasserleitungen angabegemäß alt und erneuerungsbedürftig
- Sanitärausstattung veraltet und abgenutzt
- Keine zeitgemäße Beheizungsmöglichkeit, Nachrüstung Zentralheizung erforderlich (siehe auch Abschnitt 2.6)
- Bodenbeläge teilweise alt und abgelaufen
- deutliche altersbedingte Abnutzungen (Malerarbeiten erforderlich, Türen abgenutzt, etc.)

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat die Einheit einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung ist überwiegend veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Bauzustand

Die Einheit ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Die Wohnung weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

3.4 PKW-Garage



Zufahrt mit Garagengebäude



Garagenstellplatz (offen)

Beschreibung

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein freistehendes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit zwei PKW-Stellplätzen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von Südwest, von der Straße „Rechen“ über eine gemeinschaftliche Grundstücksfläche. Das Garagengebäude verfügt über ein Satteldach mit Pfanneneindeckung. Der zu bewertenden Einheit ist der östliche Stellplatz zugeordnet. Dieser ist nach Süden und Osten offen und verfügt über kein Tor. Der Stellplatz und der Garagenvorplatz sind mit Asphalt befestigt.

Baujahr: ca. 1992

Mängel / Schäden

- Holzbauteile abgewittert
- Farbabplatzungen Dachrinne
- Schäden Asphaltbelag
- altersbedingte Abnutzung

Bauzustand

Die Garage ist in einem dem Baualter entsprechenden, etwas abgenutzten Zustand.

3.5 Außenanlagen



**östlicher Grundstücksbereich –
Blickrichtung Nordwest**



**südlicher Grundstücksbereich –
Blickrichtung West**

Beschreibung

Der zu bewertenden Einheit ist der östliche Grundstücksbereich als Garten- und Terrassenfläche durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe Anlage – Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung). Die Fläche ist als Gartenfläche mit Rasen, Büschen und Bäumen angelegt. Die Terrasse und die Wegeflächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Der nordwestliche Grundstücksbereich ist der Wohneinheit Nr. 1 durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet und steht der Gemeinschaft nicht zu Verfügung. Der südwestliche Grundstücksbereich ist eine gemeinschaftliche Fläche die u.a. der Erschließung des Wohngebäudes und der Garage dient. Das Grundstück ist mit Holz- und Maschendrahtzäunen eingefriedet.

Zustand

Die Außenanlagen sind generell in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Eigentumswohnungen werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten in der Regel nach ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Wertermittlung ist daher, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorhanden sind, vorrangig das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden.

Das *Ertragswertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden und kommt ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht. Eigentumswohnungen werden neben der Eigennutzung auch zum Zweck der Vermietung als Kapitalanlage gehalten und stellen somit typische Renditeobjekte dar, deren Wert sich aus dem erzielbaren Ertrag ableiten lässt.

Das *Sachwertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemeinschaftlichen

Eigentums sowie fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Im vorliegenden Fall liegen keine geeigneten, zeitgerechten Vergleichspreise von Eigentumswohnungen vor. Des Weiteren handelt es sich bei der zu bewertenden Einheit vom Charakter her um eine Doppelhaushälfte mit einer weitgehend vertikalen Trennung. Der Wert des Objekts liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich, abweichend von üblichen Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen, somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich gute, ländliche und etwas abseitige Wohnlage einzustufen. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die umliegenden Berge ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Verkehrsimmissionen sind witterungsabhängig möglich.

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 2 erstreckt sich über den gesamten, teilunterkellerten Altbau des Gebäudes sowie über einen im Bereich des Anbaus befindlichen Durchgang im Erdgeschoss. Die Einheit weist generell eine einfache, in Teilbereichen etwas kleingliedrige, nicht mehr zeitgemäße

Raumeinteilung auf. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Kellerflächen sind aufgrund der Höhe und der Feuchteeinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar.

Basierend auf den genannten Angaben hat die Einheit einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung ist überwiegend veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Einheit ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3). Das Gebäude und die Wohnung weisen einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Bei in Wohnungseigentum aufgeteilten Doppelhäusern wird in der Teilungserklärung üblicherweise eine weitgehende wirtschaftliche Unabhängigkeit der jeweiligen Einheiten vereinbart. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben (siehe Abschnitt 2.6). Die Verwaltung, die Instandhaltung und Modernisierungen im Bereich des Anwesens sind somit gemeinschaftlich zu regeln. Dies schränkt die Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Eigentümers ein und kann gegebenenfalls zu Konflikten unter den Eigentümern führen.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, hat seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist jedoch weiterhin gegeben.

Vergleichbare Wohneinheiten werden, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, generell am Immobilienmarkt nachgefragt.

Im vorliegenden Fall schränken jedoch objektspezifische Besonderheiten, u.a. das Baualter, der teilweise schlechte Bauzustand, die schlechte energetische Qualität und die Aufteilung in Wohnungseigentum den potentiellen Käuferkreis ein. Die Verkaufschancen des Objekts sind daher bei entsprechender Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Für eine nachhaltige Vermietung des Objekts sind im Vorfeld Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 254/6	1.091,00
Gesamtfläche des Grundstücks	1.091,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Wohnung 1/2 Miteigentumsanteil	545,50
Miteigentumsanteil des Grundstücks	545,50

Sondernutzungsfläche überschlägig	m ²
Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 2 einschl. Gebäude	678,63
Sondernutzungsfläche rd.	679,00

Miteigentumsanteil Gemeinschaftsfläche überschlägig	m ²		
Gemeinschaftsfläche (Garagenvorplatz) gesamt			135,00
1/2 Miteigentumsanteil	135,00	0,50	67,50
Miteigentumsanteil Gemeinschaftsfläche rd.			67,50

Wohnhaus gesamt

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
<i>Keller</i>		
Altbau (teilunterkellert)	25,52	
Anbau	96,79	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	122,31	122,31
<i>Erdgeschoss</i>		
Altbau	79,72	
Durchgang	11,84	
Anbau	66,51	
<i>Dachgeschoss (ausgebaut)</i>		
Altbau	79,72	
Anbau	79,65	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	317,43	317,43
Bruttogrundfläche gesamt		439,74
Bruttogrundfläche gesamt rd.		440,00

Einheit Nr. 2

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
<i>Keller</i>		
Altbau (teilunterkellert)	25,52	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	25,52	25,52
<i>Erdgeschoss</i>		
Altbau	79,72	
Durchgang	11,84	
<i>Dachgeschoss (ausgebaut)</i>		
Altbau	79,72	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	171,28	171,28
Bruttogrundfläche gesamt		196,80
Bruttogrundfläche gesamt rd.		197,00

Wohnfläche / Nutzfläche	m ²
Wohnung Nr. II Erdgeschoss / Dachgeschoss	112,21
Wohnfläche rd.	112,00

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Garage Nr. 2 (offen)

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Doppelgarage	16,41
Bruttogrundfläche rd.	16,40

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Garagenstellplatz offen	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

Der Ermittlung des Bodenwerts wird nicht die sich aus dem Miteigentumsanteil ergebende Grundstücksfläche, sondern die dem Eigentümer tatsächlich zur eigenen und ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich hierbei um die Gartenfläche einschließlich der Fläche der Wohneinheit Nr. 2 sowie der Fläche des Garagenstellplatzes. Die Gemeinschaftsfläche dient ausschließlich der Erschließung des Objekts, verursacht Unterhaltskosten und ist bei Baulandflächen, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum grenzen nicht erforderlich. Am Grundstücksmarkt wird daher für vergleichbare Gemeinschaftsflächen nicht der Preis für Bauland bezahlt.

Aufteilung der Grundstücksfläche	m ²
Gesamtfläche	1.091,00
davon (überschlägig)	
Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 2	679,00
gemeinschaftliche Fläche	135,00
Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 1	277,00

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	158,07	1,00	158,07
Dachgeschoss	159,37	1,00	159,37
			<u>317,43</u>
Geschossfläche (GF) rd.			317,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	317,00
Fläche Wohnbaugrundstück	<u>1.091,00</u>
	0,29
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,29

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Das auf die wertrelevante Grundstücksfläche der Einheit Nr. 2 bezogene Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche Einheit Nr. 2	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss Altbau	79,72	1,00	79,72
Durchgang	11,84	1,00	11,84
Dachgeschoss Altbau	79,72	1,00	79,72
			<u>171,28</u>
Geschossfläche (GF) rd.			171,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	171,00
wertrelevante Grundstücksfläche	<u>679,00</u>
	0,25
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,25

5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 112009910, Jachenau, gesamte Gemarkung - Wohnbaufläche (ebf)		
01.01.2024	wGFZ = o.A.	480,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei								
Nr.	Datum	m ²	€/m ²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	Korr. Größe	€/m ²
1	Sep. 24	126	674,60	o	1,00	1,00	0,85	573,41
2	Nov. 22	204	500,00	o	1,00	0,95	0,90	427,50

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	500,46
Standardabweichung	103,17
Standardabweichung / Mittelwert	20,62%
<hr/>	
Mittelwert Grundstücksgröße	165,00

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in der selben Bodenrichtwertzone (Jachenau) wie das zu bewertende Objekt. Die Lagequalitäten entsprechen der Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die seit etwa Mitte des Jahres 2022 fallende Preisentwicklung wird bei dem Verkauf aus dem Jahr 2022 durch einen Abschlag in Höhe von 5% ausgeglichen. Die Vergleichsgrundstücke weisen sehr kleine Flächen auf, die generell zu höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden. Für die Anpassung werden nach sachverständiger Einschätzung Abschläge in Höhe von 10% und 15% in Abzug gebracht.

Aufgrund der geringen Anzahl und der geringen Grundstücksgrößen sind die beiden Vergleichsverkäufe jedoch nicht für eine statistisch gesicherte Ableitung des Bodenwerts geeignet und werden nur zur Plausibilisierung vorgetragen.

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zum Stichtag unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall ist für die Anpassung der Preisentwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag ein Abschlag in Höhe von 5% marktgerecht.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		480,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	-24,00
		456,00
Basiswert	wGFZ = o.A.	460,00
Mittelwert der Vergleichswerte		500,46

5.4 Bodenwert bebautes Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lagequalität des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Eine Anpassung der Lagequalität ist nicht erforderlich.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. In ländlichen Lagen ist diese Abhängigkeit jedoch gering. Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses stellt das Maß der baulichen Nutzung in diesen Lagen keinen signifikanten Werteeinfluss dar. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen werden keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Lage im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 (siehe Abschnitt 2.2) und die hierdurch gegebenen Einschränkungen und Risiken sind wertmindernd zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 2 % angemessen.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für die wertrelevante Grundstücksfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert	WGFZ = o.A.	460,00
Anpassung Ausnutzung (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Abschlag Hochwassergefahrenfläche (%)	-2,00%	-9,20
Marktkonformer Bodenwert		450,80
Marktkonformer Bodenwert rd.		451,00

Die gemeinschaftliche Fläche dient ausschließlich der Erschließung des Objekts, verursacht Unterhaltskosten und ist bei Baulandflächen, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum grenzen, nicht erforderlich. Diese Fläche stellt für die Eigentümer keinen wesentlichen Mehrwert dar. Am Grundstücksmarkt wird für vergleichbare Gemeinschaftsflächen daher nicht der Preis für Bauland bezahlt. Im vorliegenden Fall werden die Flächen marktüblich mit 15% des Werts von Bauland in Ansatz gebracht.

Der Bodenwertanteil der zu bewertenden Einheit ergibt sich wie folgt:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
<i>Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 2 zur ausschließlichen Nutzung</i>			
wertrelevante Grundstücksfläche	679,00	451,00	306.229,00
Die Gemeinschaftsfläche wird marktüblich mit 15% des Werts für Wohnbauland in Ansatz gebracht.			
Miteigentumsanteil Gemeinschaftsfläche	67,50	67,65	4.566,00
Bodenwert gesamt			310.795,00
Bodenwert gesamt rd.			311.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,169
Baupreisindex (Stand: IV/2024, Basis 2010)	1,844
Korrekturfaktor gesamt	2,156

Gebäudeart

Der zu bewertende Gebäudeteil ist dem Gebäudetyp 2.21 – Doppel- und Reihenendhäuser - Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.21	740	825	945	1.140	1.425

Der Keller und der Durchgang werden gesondert berücksichtigt.

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	x	x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster	x	x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x			
Fußböden		x	x		
Sanitäreinrichtungen		x	x		