

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall
Straße: Spitalgasse 4
Telefon: 08651 9652300
Telefax: 08651 9652302
E-Mail: mail@loeckener.com
Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 4 K 3/23
Gutachtennummer: 23-20135-L
Gutachtendatum: 02.04.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück im Schneibsteinweg 12a, 83483 Bischofswiesen

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Wertermittlungstichtag:

28.02.2024

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Laufen/Bischofswiesen/3819

Verkehrswert (Marktwert):

650.000 €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.	Beschreibung des Gebäudes	11
4.	Raumbeschreibung des Wertermittlungsobjektes	17
5.	Grundlagen der Bewertung	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes	25
7.	Sachwertverfahren	27
8.	Allgemeine Marktanpassung	33
9.	Ertragswertverfahren	36
10.	Verkehrswert (Marktwert)	41
11.	Anlagen	44

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Zweifamilienhaus mit Garage

Straße: Schneibsteinweg 12a

PLZ und Ort: 83483 Bischofswiesen

Anmerkung:

An das Wohnhaus wurde 1977 entlang der südöstlichen Gebäudeseite ein weiteres Wohnhaus angebaut. Nach der Messungsanerkennung vom 05.05.2011 wurde das zu bewertende Grundstück am 16.05.2011 mit Flnr. 1098/71 an Blattstelle 3819 neu vorgetragen. Die zunächst am Wohnhaus angebaute Garage wurde später zu Wohnraum (Küche) ausgebaut. Das Erdgeschoss wird durch den Antragsgegner genutzt, die Räume im Dachgeschoss sind vermietet.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Straße: Herzog-Otto-Str. 1

PLZ und Ort: 83278 Traunstein

Telefon: 0861/56-0

Aktenzeichen: 4 K 3/23

Verwendungszweck: Teilungsversteigerung

Beschluss vom: 11.12.2023

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 28.02.2024

Qualitätstichtag: 28.02.2024

Ortsbesichtigung: 28.02.2024

Teilnehmer: Antragstellerin (ASin)

RAin Groll-Nagel, Prozessbevollmächtigte der ASin

Antragsgegner (AG)

RAin Heiß, Prozessbevollmächtigte des AG

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Antragsgegner hat der Antragstellerin den Zugang zum Wohnhaus verweigert. Die Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin konnte dagegen an der Ortsbesichtigung uneingeschränkt teilnehmen.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Mietvertrag für die Wohnung im DG
- Unterlagen von Wohnhaus und Garage
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Antragsgegners
- Auskünfte der Gemeinde
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 28.12.2023

Amtsgericht: Laufen

Grundbuch: Bischofswiesen

Blatt: 3819

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1098/71	Schneibsteinweg 12a; Gebäude- und Freifläche	538 m ²

Abteilung I +II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Mietfläche:	Wohnung im Dachgeschoss
Mieter:	keine Darstellung in diesem Gutachten
Miete:	600 €/Mt.
Nebenkosten:	200 €/Mt.
Mietbeginn:	13.02.2024 (Datum des Mietvertrages)
Mietdauer:	auf unbestimmte Dauer
Wohnfläche:	ca. 60 m ² nach den Angaben im Mietvertrag
Mietkaution:	800 €

Anmerkung:

Im Mietvertrag wurde die Nutzung eines Keller- und Speicheranteils, eines Gartenanteils sowie eines Kfz-Stellplatzes eingeräumt.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Gemeinde:	Bischofswiesen

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Regierungsbezirk Oberbayern bildet im Freistaat Bayern mit dem Landkreis Berchtesgadener Land die südliche Grenze von Deutschland. Keilförmig ragt der Landkreis nach Österreich hinein und ist mit dem Watzmann und Königssee eines der schönsten Reise- und Ausflugsziele Deutschlands. Mit mehr als 3,5 Mio. Übernachtungen konnten in den drei Regionen, dem nördlichen Rupertiwinkel, dem zentralen Bad Reichenhall und dem südlichen Berchtesgaden-Schönau der Umsatz im Fremdenverkehr in den letzten zehn Jahren deutlich gesteigert werden.

Bischofswiesen gehört mit ca. 7.500 Einwohnern zum oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land. Die Gemeinde liegt am Eingang des Berchtesgadener Talkessels, zwischen der 15 km entfernten Stadt Bad Reichenhall im Norden und der 5 km entfernten Marktgemeinde Berchtesgaden im Süden. Nach Salzburg sind es 25 km, zur Landeshauptstadt München 140 km. Neben dem Hauptort Bischofswiesen gibt es fünf weitere Ortsteile, örtlich auch Gnotschaft genannt, das sind Loipl, Stanggaß, Engedey, Strub und Winkl.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Tallage etwas eingeschränkt. Von Norden erreicht man Bischofswiesen über die Bundesautobahn A 8 München-Salzburg, Ausfahrt Bad Reichenhall/Piding und anschließend über die Bundesstraße B 20. Von Süden erreicht man Bischofswiesen über die Tauernautobahn, Ausfahrt Salzburg-Süd, dann weiter über die B 305 und B 20 nach Bischofswiesen. Die Regionalbahn verbindet regelmäßig mit Berchtesgaden, Bad Reichenhall und Freilassing. Mit dem IC Königssee erreicht man München und Hamburg ohne umzusteigen.

Eine Grund- und Mittelschule gibt es in Bischofswiesen, in Berchtesgaden neben der Mittelschule auch ein Gymnasium. Die ärztliche Versorgung ist mit Ärzten und Fachärzten gewährleistet, in Berchtesgaden gibt es die Kreisklinik an der Locksteinstraße. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind mit nationalen Filialunternehmen entlang der Bundesstraßen in Berchtesgaden und Bischofswiesen vorhanden.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das bebaute Grundstück liegt westlich der Bundesstraße B 20 und der Bischofswieser Ache. Zunächst führt die Steingasse von der Bundesstraße in westlicher Richtung bergauf und mündet dann in südlicher Richtung in den Schneibsteinweg. Am Ende der Straße befindet sich an der Kreuzung mit dem Götschenweg das Bewertungsobjekt, in unmittelbarer Waldrandlage.

In der Steingasse gibt es eine Bushaltestelle der Linie 839, die werktags meist stündlich mit dem Bahnhof in Berchtesgaden verbindet. Durch die Ausrichtung des Grundstücks nach Süden zum Wald, wird das Grundstück etwas stärker beschattet. Einkaufsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes nicht zur Verfügung, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe liegen entlang der B 20.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Bischofswiesen ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv. Das Bevölkerungswachstum hält an, die Zahl der älteren Mitbewohner wird auch hier überproportional steigen. Für Bischofswiesen wird bis zum Jahr 2039 folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Bischofswiesen
Insgesamt	+ 4,6 %	+ 1,7 %
Bis 18 Jahre	+ 3,4 %	- 1,8 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 2,2 %	- 8,2 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,3 %	- 12,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 25,6 %	+ 34,5 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine extra ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

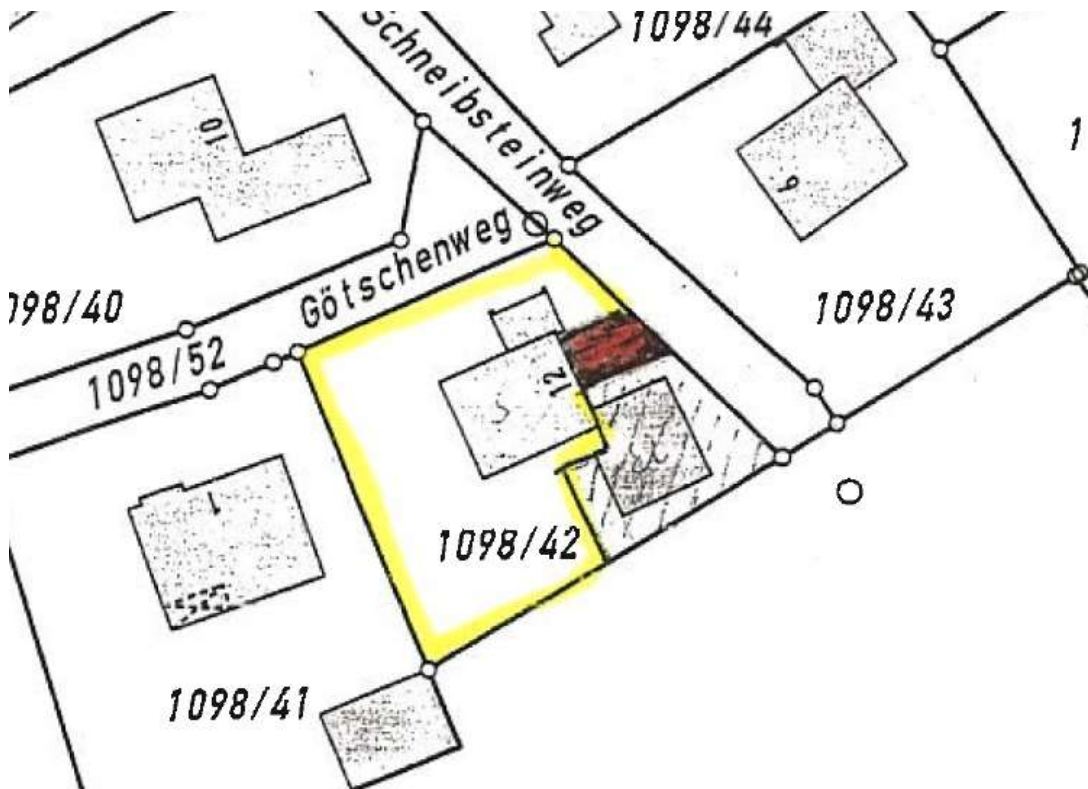
Grundstücksform:	unregelmäßiges Vieleck
Straßenfront:	35 m, Eckgrundstück
Grundstücksbreite:	20 m - 25 m
Mittlere Grundstückstiefe:	10 m - 28 m

2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	keine ungeklärten Grenzverhältnisse

Anmerkung:

Mit der Teilung der Grundstücke wurde für das zu bewertende Grundstück mit Flnr. 1098/71 ein Zugangsberechtigungsrecht (nachfolgend rot markiert) als Grunddienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück mit Flnr. 1098/42 eingeräumt.



2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge
Kanaluntersuchung:	wurde noch nicht durchgeführt

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen oder der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Geschossfläche:	180 m ²
Grundstücksgröße:	538 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,34
Bebauungsmöglichkeiten:	nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

Anmerkung:

Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (WGFZ).

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Paul Goldbrunner
Straße: Bahnhofstraße 24
Ort: 83451 Piding

2.11 Entfernungen

Bundesautobahn A 8: 19,0 km
Bad Reichenhall: 15,0 km
Bischofswiesen (Ortszentrum): 2,0 km
Bushaltestelle: 100 m, Linie 839

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Gemeinde Bischofswiesen
Straße: Rathausplatz 2
Ort: 83483 Bischofswiesen
Telefon: 08652/8809-0
Internet: www.gemeinde-bischofswiesen.de

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Gebäudeart

Zweifamilienhaus mit Garage

Anmerkung:

An das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1977 ein weiteres Wohnhaus angebaut und später durch Grundstücksteilung auf ein eigenes Grundstück neu vorgetragen.

3.2 Außenfassade

Gestaltung:	oberbayerische Fassade, Holzblendläden
Materialauswahl:	Putzstruktur, vereinzelte Holzprofile
Sockel:	verputzt und gestrichen
Balkon:	vorhanden

3.3 Baukörper

3.3.1 Wohnhaus

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	teilweise unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut
Dachbodenraum:	begehrbar

3.3.2 Garage

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	Holz- und Massivbauweise
Zufahrt:	Holzflügeltüren
Dachform:	Satteldach

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Kelleraußenwände:	Beton und gemauert
Lichtschächte:	gemauert mit verzinktem Gitterrost

Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Kalksandstein
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	augenscheinlich Betondachsteine
Kamine:	Fertigteilkamin, Edelstahlkamin für Feststoffofen
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

3.5 Treppenhaus

Hausabschlusstür:	Rundbogentür aus Holz mit Glaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbelag im Hausflur:	Bodenfliesen
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag im Hausflur:	Holzprofile
Geschosstreppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Treppengeländer:	gedrechseltes Holzgeländer
Briefkastenanlage:	außen am Hauseingangsbereich

3.6 Keller

Kelleraußentreppe:	Betontreppe, Porphyrbelag, Holzhandlauf
Kellerinnentreppe:	Betontreppe, Natursteinbelag, Holzhandlauf
Kellertüren:	Metalltüren
Bodenbelag im Keller:	Beton mit Fliesenauflage, tlw. OSB-Holzplatten
Wandbelag im Keller:	verputzt und gestrichen, vereinzelt Beton gestrichen
Deckenbelag im Keller:	Beton, gestrichen
Kellerfenster:	Holzfenster

Anmerkung:

Im Bereich der Treppenführung zum Keller ist abfallende Wandfarbe zu beobachten, was regelmäßig auf eine erhöhte Wandfeuchte hinweist.

3.7 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr	1955
Jahr der Wertermittlung	2024
Gebäudealter	69 Jahre

Anmerkung:

Wohnhäuser älteren Baujahrs verfügen meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung.

3.8 Gebäudetechnik

- 3.8.1 Rohinstallationen: Eisenrohre
- 3.8.2 Heizung: Öl- Zentralheizung
- Heizkessel und Baujahr: Viessmann Vitocell, Bj. 1993
- Brenner und Baujahr: Thyssen, Bj. 1993
- Brennstoffversorgung: Stahltank mit 7.500 l Inhalt, Bj. 1970
- Warmwasserversorgung: zentral
- Sonstige Energieversorgung: keine
- 3.8.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: elektronische Kippsicherungen, FI-Schalter
- Brennstellen/Schalter: normale Ausstattung und Anzahl
- Rundfunk/Fernsehen: Satellitenantenne
- Sprech- und Klingelanlage: Klingelanlage
- Sonstige Elektroinstallation: Hausanschluss über offene Dachleitung

3.9 Fenster und Türen

- 3.9.1 Fenster
- Kellerfenster: Holzfenster mit einfacher Verglasung
- Wohnraumfenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Rollläden: Holzblendläden
- Fensterbänke innen: Naturstein
- Fensterbänke außen: Leichtmetall
- 3.9.2 Türen
- Hausabschlusstür: Holztür in Sprossenausführung mit Glaseinlagen
- Innentüren: Türen und Zargen mit Holzdekor
- Kelleraußentür: einfache Holztür

3.10 Bauausführung und Energieverbrauch

- Gesamtenergiebilanz: kein Wärmedämmverbundsystem
- Energieausweis: Energieausweis liegt nicht vor

Anmerkung:

Das neue Gebäudeenergiegesetz hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Nun besteht ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen.

Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Damit kann die Heizungsanlage ein wesentlicher Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie sein. Ein Fach- bzw. Energieberater sollte bei dem Erwerb einer Immobilie konsultiert werden.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

3.11 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	Wandfeuchte im Bereich der Kellerinnentreppe
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten, innen wie außen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz
•	ungenügende Raumhöhen

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen.

3.12 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Kelleraußentreppen
•	Terrassenüberdachung
•	Balkon

3.13 Brandversicherungswert

Ein Versicherungsschein wurde nicht vorgelegt.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersterher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

3.14 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	Holzlatenzaun
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze, Holzgerätehaus
Fahrzeugstellplätze:	Garage mit Garagenvorplatz
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

3.15 Zusammenfassung des allgemeinen und optischen Zustands

Ausstattungsqualifizierung:	normal
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch mit geringem Instandhaltungsstau

3.16 Technische Berechnungen

3.16.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	340 m ²
Garage	18 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie ist nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) zu berechnen. Anzusetzen sind die äußeren Abmessungen der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten, mehrschalige Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberkanten der Boden- und Deckenbeläge.

3.16.2 Wohnflächen:

Flur	5,30 m ²	
WC	1,20 m ²	
Bad	3,50 m ²	
Küche (vormals Garage)	10,90 m ²	
Wohnen	20,00 m ²	
Schlafen	14,40 m ²	
Zimmer	12,20 m ²	
Überdeckte Terrasse x ½	10,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		77,50 m ²
Flur	4,20 m ²	
Schlafen	15,90 m ²	
Wohnen	19,20 m ²	
Küche	12,00 m ²	
Bad	6,80 m ²	
Balkon x ¼	5,00 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		63,10 m ²
Wohnfläche Summe		140,60 m ²
Wohnfläche gerundet		141,00 m²

3.16.3 Raumhöhen:

Keller	2,07 m
Erdgeschoss	2,28 m
Dachgeschoss	2,30 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

4. Raumbeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Ausbau und Ausstattung

4.1.1 Keller

Bodenbelag:	Bodenfliesen, vereinzelt Beton und OSB-Platten
Wandbelag:	verputzt und gestrichen, vereinzelt Beton gestrichen
Deckenbelag:	Beton gestrichen

Anmerkung:

Vom Keller Waschen besteht eine Tür zur Kelleraußentreppe, der Zugang war durch Gegenstände verstellt. Die überdeckte Terrasse ist ebenfalls unterkellert, eine Verbindung zum Keller des Hauses besteht nicht, der Zugang erfolgt über eine weitere Außentreppe.

4.1.2 Flur im EG

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Kratzputz
Deckenbelag:	Holzprofile

4.1.3 Aufenthaltsräume im EG

Bodenbelag:	Laminat bzw. Korkfliesen
Wandbelag:	Raufasertapete
Deckenbelag:	Raufaser, tlw. mit Dekorbalken

Anmerkung:

Das Wohnzimmer ist mit einem Feststoffofen ausgeführt. Es besteht Zugang zu einer mit Doppelstegplatten überdeckten Terrasse mit Porphyrbuch als Bodenbelag.

4.1.4 Gäste-WC im EG

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Fliesen bis 1,80 m Höhe, Dekorstreifen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Waschbecken, Wand-WC mit Spülkasten unter Putz, normale Armaturen

4.1.5 Bad im EG

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Fliesen bis 1,80 m Höhe mit Dekorstreifen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Eckdusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Badezimmermöbel, Handtuchheizkörper, normale Armaturen

- 4.1.6 Küche im EG
- Bodenbelag: Bodenfliesen
- Wandbelag: Fliesenspiegel, sonst verputzt und gestrichen
- Deckenbelag: verputzt und gestrichen
- Anmerkung:*
Die Küchenmöbel haben lediglich einen Gebrauchswert. Von der Küche gibt es über eine Fenstertür und einer dreistufigen Treppe Zugang zu einer weiteren Terrasse.
- 4.1.7 Terrasse im EG
- Bodenbelag: Porphybruch
- Wandbelag: umlaufender Mauerwerkssockel mit Putzauflage
- Deckenbelag: Holzpergola mit Doppelstegplatten
- 4.1.8 Flur im DG
- Bodenbelag: Laminat
- Wandbelag: verputzt und gestrichen
- Deckenbelag: verputzt und gestrichen
- Anmerkung:*
Im Flur gibt es eine Deckenklappe zum Dachbodenraum, eine Einschubtreppe besteht nicht. Der Dachbodenraum konnte nicht besichtigt werden.
- 4.1.9 Aufenthaltsräume im DG
- Bodenbelag: Laminat bzw. Korkfliesen
- Wandbelag: verputzt und gestrichen
- Deckenbelag: verputzt und gestrichen, auch Raufasertapete
- 4.1.10 Bad im DG
- Bodenbelag: Bodenfliesen
- Wandbelag: Fliesen bis 1,80 m Höhe, Dekorstreifen
- Deckenbelag: verputzt und gestrichen
- Sanitärausstattung: Einbauwanne, Waschbecken, Wand-WC mit Spülkasten unter Putz, normale Armaturen
- 4.1.11 Küche im DG
- Bodenbelag: Holz bzw. Parkett
- Wandbelag: verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel
- Deckenbelag: verputzt und gestrichen
- Anmerkung:*
Die Kücheneinrichtung ist nicht Teil dieser Wertermittlung.
- 4.1.12 Balkon im DG
- Bodenbelag: Holzprofile
- Sonstige Ausstattung: Holzgeländer

4.2 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung

Das Haus wird durch eine angemessene Anzahl an Fenstern und Fenstertüren ausreichend belichtet und belüftet. Durch die Kippbeschläge ist eine Quer- bzw. Dauerlüftung möglich. Einzelne Fenster sind mit Dekorglas ausgeführt, was die Belichtung geringfügig einschränkt. Durch die überdeckte Terrasse ist die Belichtung im Wohnraum im EG ebenfalls geringfügig eingeschränkt.

4.3 Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten im EG und DG. Die Wohnungen sind mit zwei bzw. drei Aufenthaltsräumen sowie marktgerechten Sanitärräumen ausgeführt, im Erdgeschoss wurde mit dem Ausbau der Garage zu einer Küche die Fläche erweitert. Durch die erhöhte Lage zum Grundstück ist das Gebäude nicht barrierefrei.

4.4 Allgemeine Ausstattungsqualifizierung

Beide Wohnebenen haben eine normale und marktgerechte Raumausstattung, das Erdgeschoss wurde im Jahr 2009 modernisiert, das Dachgeschoss im Jahr 2011. Die Raumhöhen sind im Keller und den beiden Wohngeschossen etwas eingeschränkt.

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Es besteht ein geringer Instandhaltungsstau, der ohne unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert ist.

5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV 2021 dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren, wie das Sachwert-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen und im Gutachten zu begründen.

Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substantielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Ursache für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zu Beginn des Jahres 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Doch mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 war eine erhebliche Steigerung der Preise für zahlreiche Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hat einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die möglichen Kaufwerte von Immobilien. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre sind seit dem Frühsommer 2022 häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies gilt insbesondere für Wohnhäuser aus dem Bestand, die mit nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik und einer eingeschränkten Energiebilanz vom Preisverfall primär betroffen sind. Das trifft auf das zu bewertende Wohnhaus mit Teilkeller, ohne Wärmedämmverbundsystem und einer älteren Gebäudetechnik zu. Durch den Anbau des weiteren Wohnhauses entlang der Südostseite des Gebäudes wurde die Exklusivität des freistehenden Wohnhauses aufgegeben. Dagegen ist die bevorzugte Ortsrandlage ein positives Lagekriterium bei dieser Verkehrswertermittlung.

Der Verkehrswert eines Zweifamilienhauses kann sowohl im substanziellen Sachwertverfahren als auch im renditeorientierten Ertragswertverfahren ermittelt werden. Der Sachverständige wird beide Verfahren anwenden, um einen plausibel begründeten Verkehrswert darzustellen.

Die Einschränkungen bei der Gesamtenergiebilanz oder der Gebäudetechnik älterer Wohnhäuser werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Abschlag berücksichtigt, weil in den Kennzahlen oder Vergleichswerten der örtlichen Gutachterausschüsse dieser Umstand noch nicht eingegangen ist.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden folgende bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind:

Kelleraußentreppen	6.000 €
Terrassenüberdachung	5.000 €
Balkon	4.000 €
Summe	15.000 €

Anmerkung:

Der Wertansatz der sonstigen baulichen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist gehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine

Anmerkung:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

5.5.1 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

Keine, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

5.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Mit dem 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

Auch das Ersetzen von fossilen Brennstoffen zum Heizen durch klimafreundliche Heizungen wie etwa Solarthermie oder Wärmepumpen steht im Fokus. Seit Januar 2024 gilt eine aktualisierte Form des Gesetzes, das die Wärmewende einleiten und bis 2045 den Gebäudesektor schrittweise klimaneutral machen soll.

Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt mit einem pauschalen Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Verfahrenswert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung

5 %

6. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	28.02.2024
Bodenrichtwertzone	2 - südliches Zentrum	2 - südliches Zentrum
Bodenrichtwert	640 €/m ²	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Geschossfläche (WGFZ)	0,5	0,34
Grundstücksfläche	keine Angaben	538 m ²

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Ortsrandlage

Der Bodenrichtwert für das südliche Ortszentrum gilt bis an die Bundesstraße. Aufgrund der bevorzugten südlichen und unverbaubaren Ortsrandlage am Waldrand wird eine maßvolle Anhebung des Bodenrichtwertes um 10 % auf 704 €/m² vorgenommen. Auf eine stärkere Anhebung wird durch den Baumschatten zum südlichen Waldrand in den Wintermonaten verzichtet.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern konnte dieser Zusammenhang nicht zweifelsfrei hergestellt werden. Bei einem Erwerb von Wohnraum steht zweifellos eine sonnige und ruhige Lage, eine schöne Aussicht, die Anbindung an den Arbeitsplatz, die Infrastruktur und Versorgungslage, eine gediegene Nachbarschaft und ein kinderfreundliches Umfeld im Focus, nicht die Höhe der baulichen Ausnutzung.

Trotz der verminderten baulichen Ausnutzung mit einer WGFZ von 0,34 wird keine Minderung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Sachverständige wird aufgrund der geschilderten Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag keine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes vornehmen.

6.6 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	1098/71	538 m ²	704 €/m ²	378.752 €
Bodenwert, gerundet				380.000 €

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den § 35 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

Ein Regionalfaktor kann vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlicht werden.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex gehen auch mögliche Änderungen bei der Umsatzsteuer in die Wertermittlung ein.

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den Normalherstellungskosten 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

Die zu ermittelnde Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungen analog der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen. Damit führen durchgeführte Modernisierungen zu einer geringeren Alterswertminderung.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist mit einem Alterswertminderungsfaktor eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

Sachwertfaktoren dienen als Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktanangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Sachwert ist nach Abschluss des Verfahrens und der notwendigen Marktanpassung um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Ursprüngliches Baujahr:	1955
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	69 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	11 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	2,0
Fenster und Außentüren	max. 2	1,0
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	1,0
Heizungsanlage	max. 2	1,0
Dämmung der Außenwände	max. 4	1,5
Sanitärräume	max. 2	1,5
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	1,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1,0
Summe = Modernisierungsgrad		10,00

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades ergibt sich aufgrund der Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung des Bewertungsobjektes:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	≤ 1 Punkt
kleine Modernisierungen	2 - 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert	≥ 18 Punkte

Das Gebäude liegt mit 10 Punkten im Bereich des mittleren Modernisierungsgrades, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Das Bewertungsmodell nach der Sachwertrichtlinie geht dabei davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung.

Mit den Berechnungsvorschriften aus der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 kann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (69)}}{\text{GND (80)}} \times 100 = 86 \%$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter bei 86 % der Restnutzungsdauer und damit oberhalb von 18 %, die bei 10 Modernisierungspunkten notwendig sind, ein modifiziertes Baujahr anzusetzen.

Mit den Berechnungsvorschriften kann dann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle in der Anlage der ImmoWertV 2021 zu verwenden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab relativem Alter
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %

Aus den dargestellten Variablen und der nachfolgenden Formel ergibt sich nun eine mathematisch gerundete Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Modifizierte Restnutzungsdauer	38 Jahre
--------------------------------	----------

Die modifizierte Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln:

$$\frac{38 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,475 \% \text{ Alterswertminderungsfaktor}$$

7.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in € pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Umsatzsteuer) sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

4 %, normaler Umfang

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp	1.01 - freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss			
Standardstufe	2,810			
Kostenkennwert Wohnhaus	855,00 €/m² inkl. Zweifamilienhausaufschlag			
Kostenkennwert Garage	485,00 €/m²			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag				
Baupreisindex IV.2023 (2015 = 100)			1,791	
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	855,00 €/m²	x	1,791	1531,31 €/m²
Garage	485,00 €/m²	x	1,791	868,64 €/m²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1531,31 €/m²	x	340 m²	520.644 €
Garage	868,64 €/m²	x	18 m²	15.635 €
Sonstige Bauteile				15.000 €
Gebäudeherstellungskosten				551.279 €
Alterswertminderungsfaktor				0,475
Gebäudesachwert				261.858 €
Zeitwert der Außenanlagen	4,0%			10.474 €
Bodenwert				380.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				652.332 €

Anmerkung:

Bei der Wohnfläche von 141 m² entspricht der vorläufige Grundstückssachwert einem Wert von 4.626 €/m².

8. Allgemeine Marktanpassung

8.1 Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Das ist der zum Wertermittlungstichtag am Markt wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis. Das an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis im "Sachwertverfahren" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Sachwert mit einem Sachwertfaktor an den regionalen Immobilienmarkt angepasst werden.

Dieser Sachwertfaktor wird meist durch die örtlichen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials muss der Sachwertfaktor häufig auch empirisch ermittelt werden.

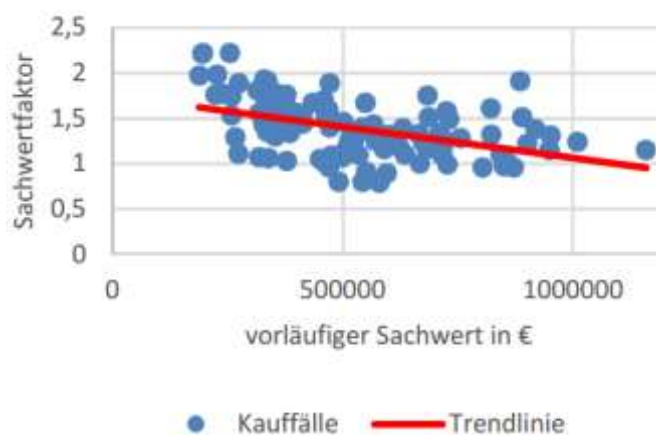
Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren.

Allgemein ist auch ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Einen besonderen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer hat mit dem Gebäudeenergiegesetz auch die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes bekommen.

Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem vorläufigen Sachwert hergestellt werden. So sind die Sachwerte bei geringen Bodenrichtwerten geringer anzupassen als die Sachwerte in guten Lagen mit hohen Bodenwerten. Seit Jahren war zu beobachten, dass in den bevorzugten Lagen die Kaufpreise oberhalb der ermittelten Sachwerte lagen.

Mit dem Krieg in der Ukraine und den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten ist dies nicht mehr die Regel. So lagen die Bauzinsen zum Jahreswechsel 2021/2022 bei zehnjähriger Zinsbindung noch bei 0,8 %, bis Mai/Juni 2022 sind sie fast sprunghaft auf etwa 3 % gestiegen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste bei der Immobilienfinanzierung führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und mit dem zurückhaltenden Verhalten der Kreditinstitute auch auf die Kaufpreise.

Nachdem der örtliche Gutachterausschuss im Berchtesgadener Land bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt hat, muss aus Gebieten mit vergleichbarem Bodenwertniveau und anderen Gutachterausschüssen in Bayern ein Sachwertfaktor abgeleitet werden. Der Sachverständige orientiert sich an den Sachwertfaktoren, die der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein im Jahr 2021 abgeleitet hat.



Nach einer Entwicklungsprognose vom 31.08.2022 für das Jahr 2022 berichtet der Gutachterausschuss von einer Minderung der Sachwertfaktoren gegenüber dem Jahr 2021, bei steigenden vorläufigen Sachwerten ist ein deutlicher Rückgang der Sachwertfaktoren erkennbar.

Einen erheblichen Einfluss auf die Preisfindung von Einfamilienhäusern und damit auf den Sachwertfaktor hat seit der Einführung des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes. Last but not least wurde der Immobilienmarkt auch durch die deutlich steigenden Zinsen für die Baufinanzierung im Jahr 2022 negativ beeinflusst, was sich auf den Sachwertfaktor mindernd ausgewirkt hat.

Aufgrund dieser Marktbeobachtungen wählt der Sachverständige für den Endstichtag einen Sachwertfaktor von 1,05. Begründet wird dieser Sachwertfaktor primär mit der unverbaubaren Waldrandlage. Doch darf das seitlich angebaute Wohnhaus und das ursprüngliche Alter des nur teilweise unterkellerten Wohnhauses mit Baujahr 1955 nicht unberücksichtigt bleiben, was einer höheren Marktanpassung entgegen steht:

Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Vorläufige Grundstückssachwert	652.332 €
Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster Grundstückssachwert	684.950 €

8.2

Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der Immo-WertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Grundstückssachwert	684.950 €
5 % wirtschaftliche/energetische Wertminderung	- 34.250 €
Zwischensumme	650.700 €
Grundstückssachwert, gerundet	650.000 €

9. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

Rohertrag

Bei der Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- **Verwaltungskosten;** sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- **Instandhaltungskosten;** sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohertrages der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch un-
einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch
vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer
Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Auf-
wendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen.
Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt wer-
den können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum ent-
hält § 2 der Betriebskostenverordnung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Rein-
erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge erst nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

9.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

9.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/m²
Dachgeschoss	600 €	63,1 m ²	9,51 €/m ²

9.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

9.2.1 Marktbeobachtungen

Im Landkreis Berchtesgadener Land gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Der Sachverständige beobachtet aber seit Jahren den örtlichen Immobilienmarkt. In Bischofswiesen wurden in den vergangenen 12 Monaten insgesamt 19 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 m² und 80 m² angeboten. Kleinere Wohnungen, meist als Ferienwohnungen nur temporär genutzt, wurden an dieser Stelle nicht ausgewertet.

	Bad/WC und Zentralheizung
Vergleichsmieten	8,60 €/m ² - 14,30 €/m ²
Mittelwert	10,86 €/m ²

Der Sachverständige wird für die Räume im Erdgeschoss auf Gartenniveau den gerundeten Mittelwert von 10,90 €/m² übernehmen. Die Miete für das Dachgeschoss wird als marktgerechte Miete unverändert übernommen. Für die Einzelgarage auf dem Grundstück wird eine Miete von 60 € angesetzt.

9.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete
Erdgeschoss	10,90 €/m ²	77,5 m ²	845 €
Dachgeschoss	9,51 €/m ²	63,1 m ²	600 €
Garage			60 €
Monatsmiete			1.505 €
Jahresrohertrag			18.060 €

9.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Der örtliche Gutachterausschuss hat noch keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Der Sachverständige orientiert sich an den Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein, der in den Jahren 2020 bis 2022 einen Liegenschaftszinssatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 0,97 % ermittelt hat:

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Landkreis Traunstein)	
Grundstücksart	Traunstein
Ein- und Zweifamilienhäuser (gerundet)	1,0 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Das größere Risiko einer Liegenschaft hat eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko führt zu einer Minderung des Liegenschaftszinssatzes.

Durch die deutlich veränderten Marktbedingungen und den gestiegenen Bauzinsen ist zum Wertermittlungstichtag eine erhebliche Verschlechterung der Marktbedingungen beim Immobilienverkauf gegeben. Die Waldrandlage führt zu einer Minderung des Liegenschaftszinssatzes, der seitliche Wohnhausanbau wirkt im Gegensatz zu einem freistehenden Wohnhaus dagegen wertmindernd. Diese Umstände werden mit einer Anhebung des Liegenschaftszinssatzes auf 1,5 % berücksichtigt.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich ein Barwertfaktor:

Liegenschaftszins	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
1,5 %	38 Jahre	28,8050

9.4

Allgemeines Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren			
Jahresrohertrag			18.060 €
Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten	1.700 €		
Verwaltungskosten	360 €		
Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages	360 €		
Betriebskosten 1 % des Rohertrages	180 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 14,4 %			-2.600 €
Jahresreinertrag		=	15.460 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
380.000 € x 1,5 %			-5.700 €
Gebäudeertragsanteil		=	9.760 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
9.760 € x 28,8050			
Gebäudeertragswert		=	281.137 €
Bodenwert			380.000 €
Vorläufiger Ertragswert		=	661.137 €
Vorläufiger Ertragswert/m ²			4.689 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger			36,6 - fache

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein nennt im Zeitraum 2020 - 2022 bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen mittleren Rohertragsvervielfältiger von 38,5.

9.5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der Immo-WertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Vorläufiger Ertragswert	661.137 €
5 % wirtschaftliche/energetische Wertminderung	- 33.057 €
Zwischensumme	628.080 €
Ertragswert, gerundet	630.000 €

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Immobilien führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Das Ergebnis im Ertragswertverfahren bestätigt tendenziell das Ergebnis. Der energetische Zustand wurde bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Abschlag berücksichtigt.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Garage
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Bischofswiesen
Blattstelle	3819
Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Verkehrswert	650.000 €
in Worten:	sechshundertfünzigtausend €

10.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt in südlicher Randlage von Bischofswiesen, unmittelbar am Waldrand. Dieser besondere Umstand wurde sowohl bei der Bodenwertermittlung als auch in der Marktanpassung werterhöhend berücksichtigt. Im Jahr 1977 wurde an der südöstlichen Gebäudeseite ein weiteres Wohnhaus angebaut, das sich seit der Teilung des Grundstücks im Jahr 2011 auf einem rechtlich selbstständigen Grundstück befindet. Dieser Wohnhausanbau trübt ein wenig die Lage und den Zustand des freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Der geringe Instandhaltungsstau ist durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt. Aktuell ist das Gebäude als Zweifamilienhaus genutzt, durch Zusammenlegung beider Wohneinheiten ist aber auch ein familiengerechter Grundriss möglich.

10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 10.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 10.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, dem Augenschein des Sachverständigen und aufgrund von Aussagen der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die 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 Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung der Bewohner dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) enthalten.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

- 10.5.4 Das Gutachten besteht aus 66 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 02.04.2024

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

11. Anlagen

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - D
- 11.6 Fotoserie A - O

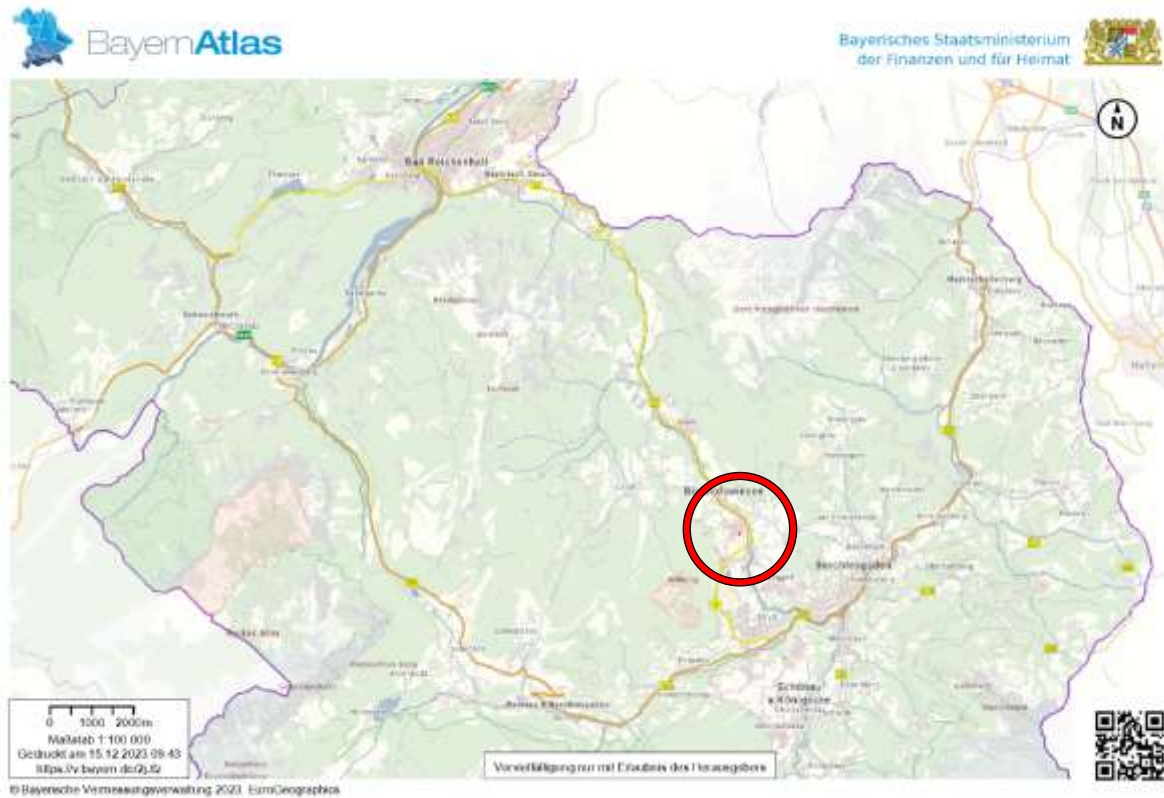
11.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

1. Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 24.07.2023)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
5. ImmoWertA - Anwendungshinweise zur ImmoWertV
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung Ferdinand Dröge, 4. Auflage 2023, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung Schmitz/Krings/Dahlhaus, 25. Auflage 2023, Wingen Verlag
12. Marktanpassung im Sachwertverfahren

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

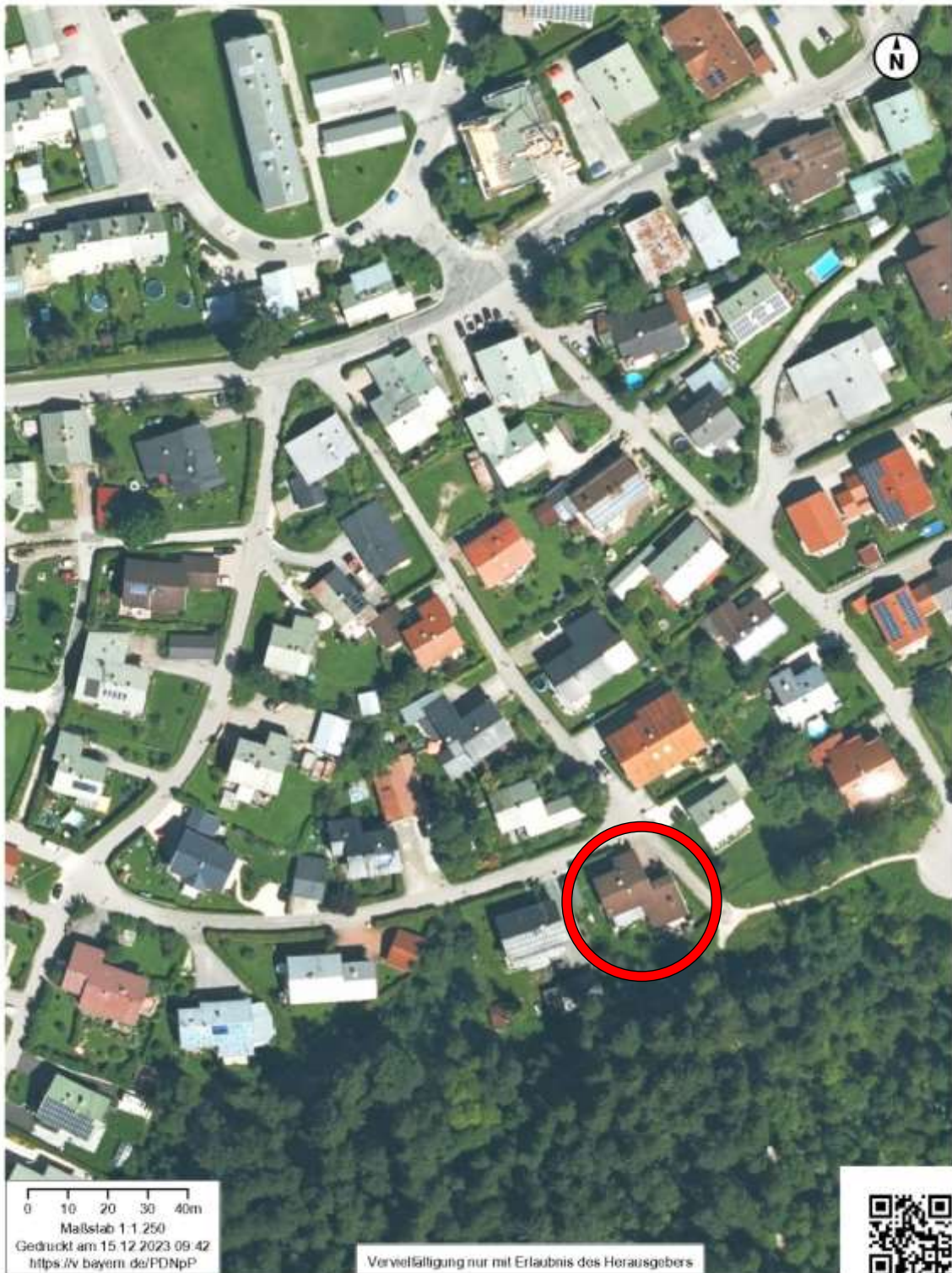


11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



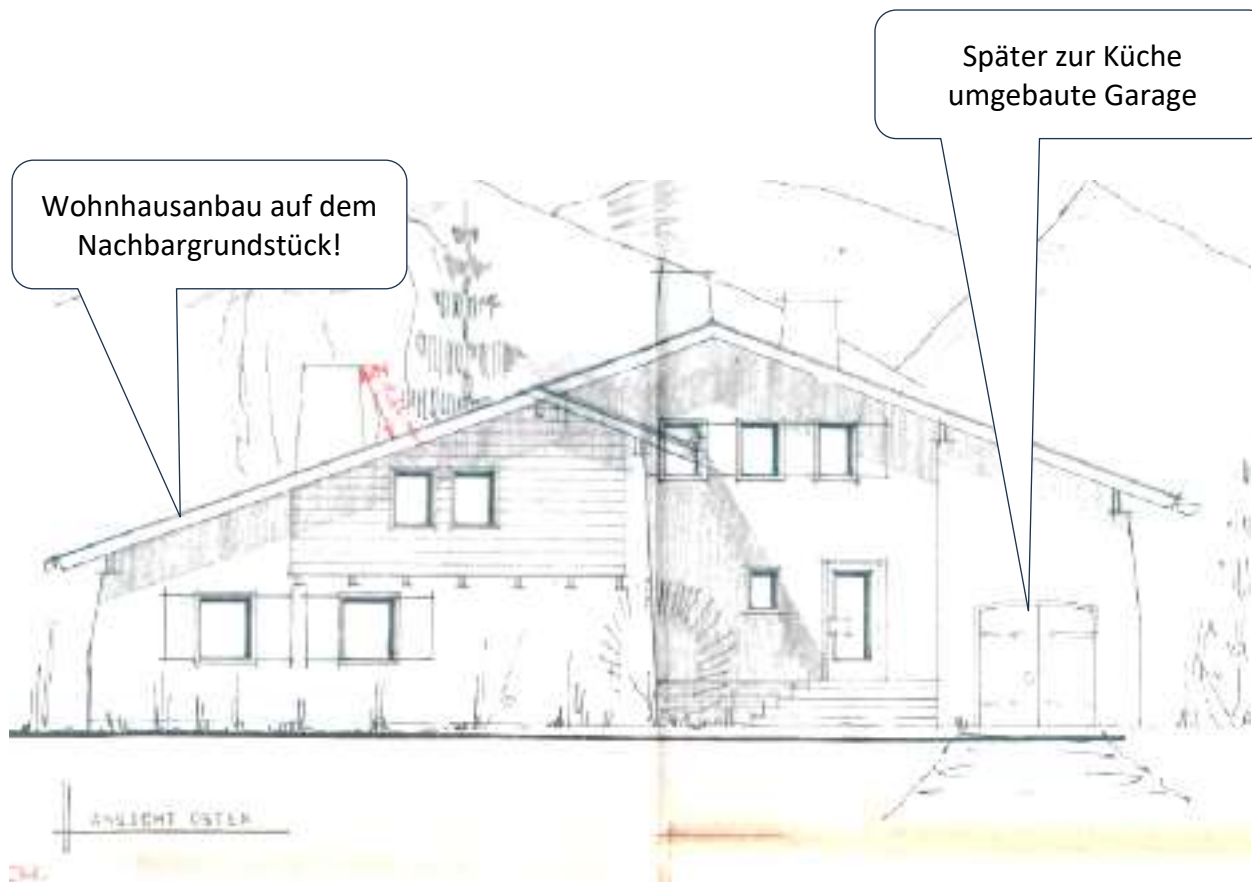
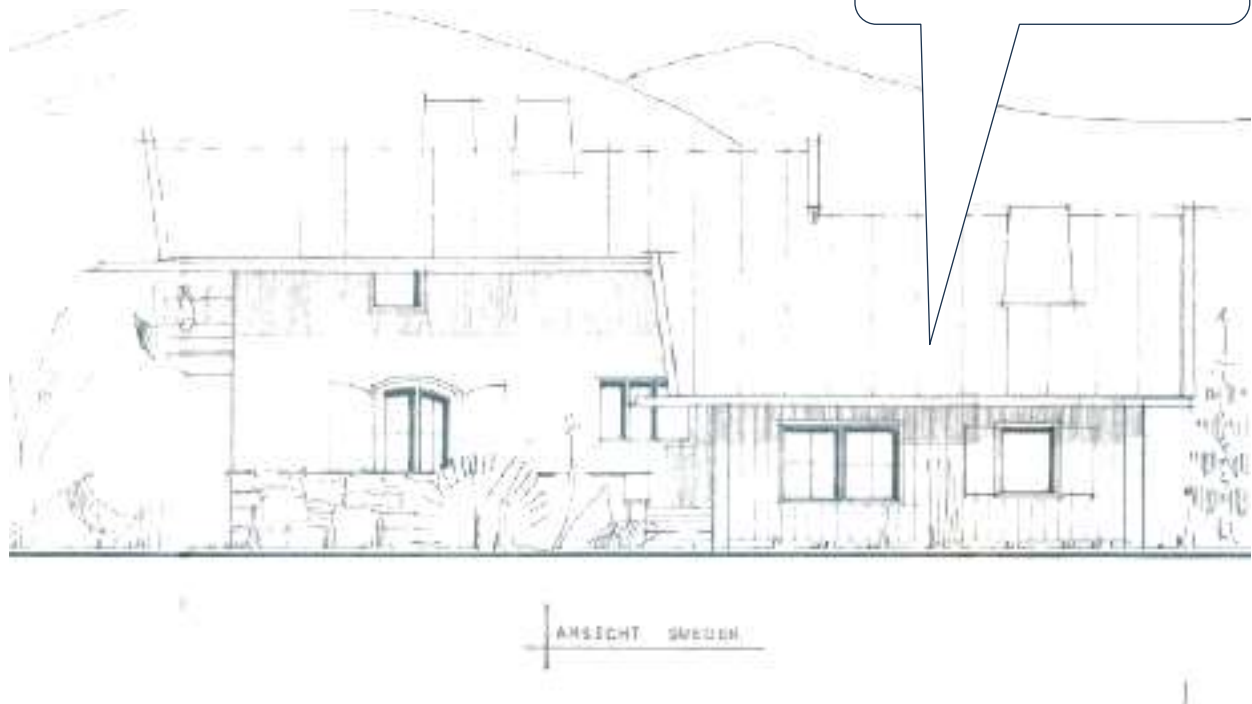
11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



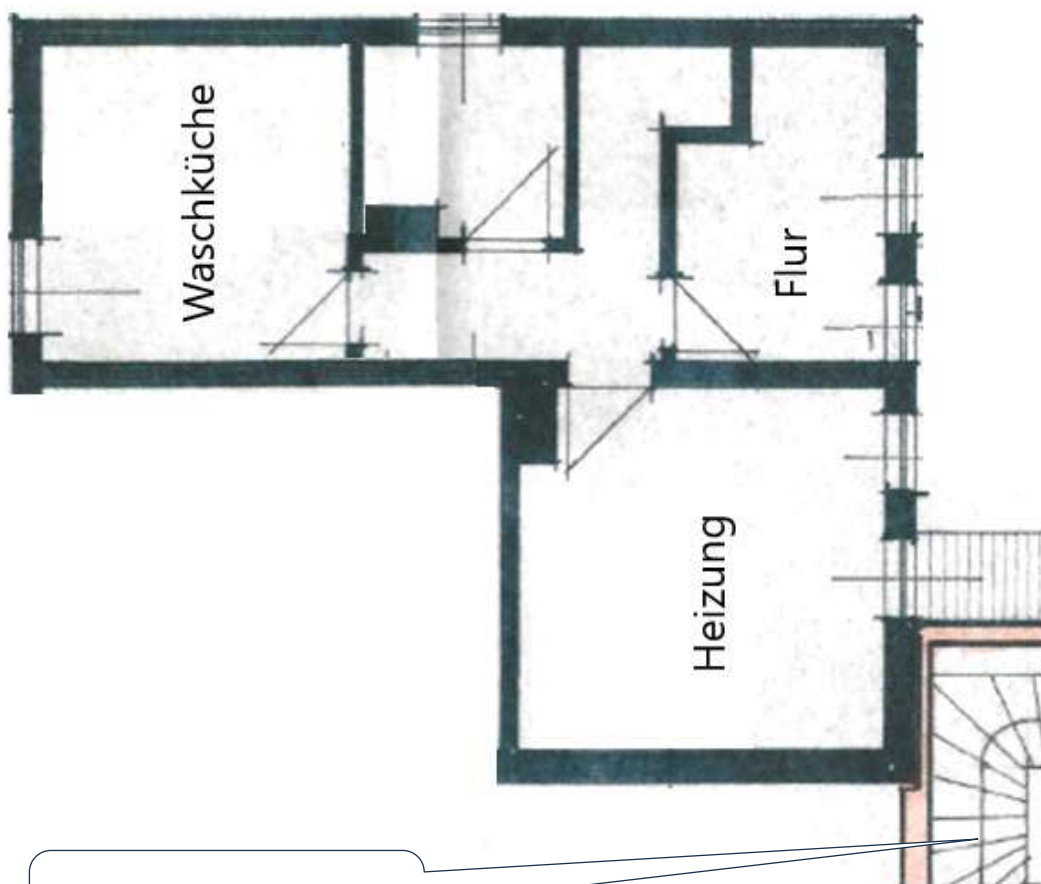
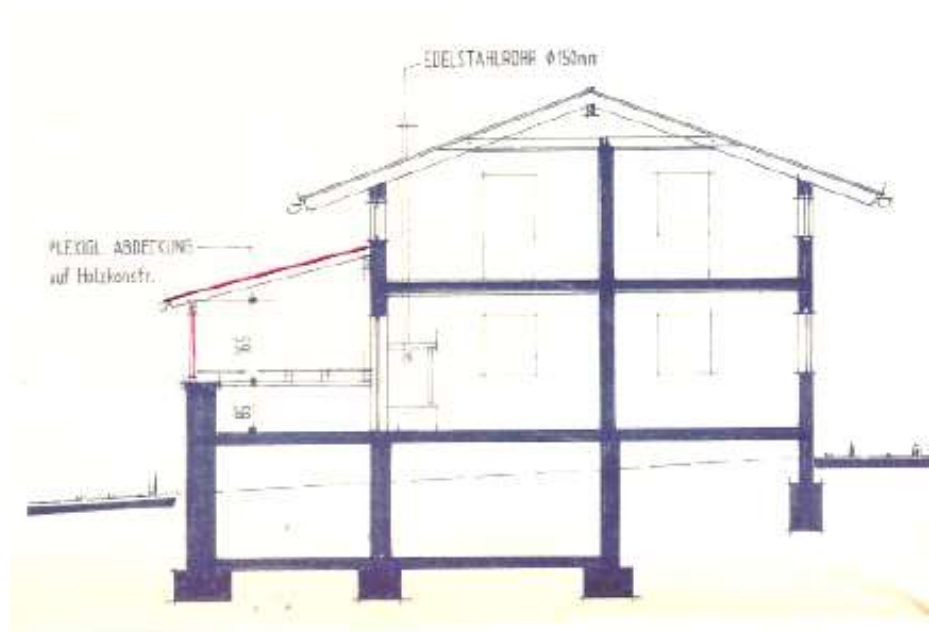
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten von Süden und Osten



11.5 Anlage zur Wertermittlung

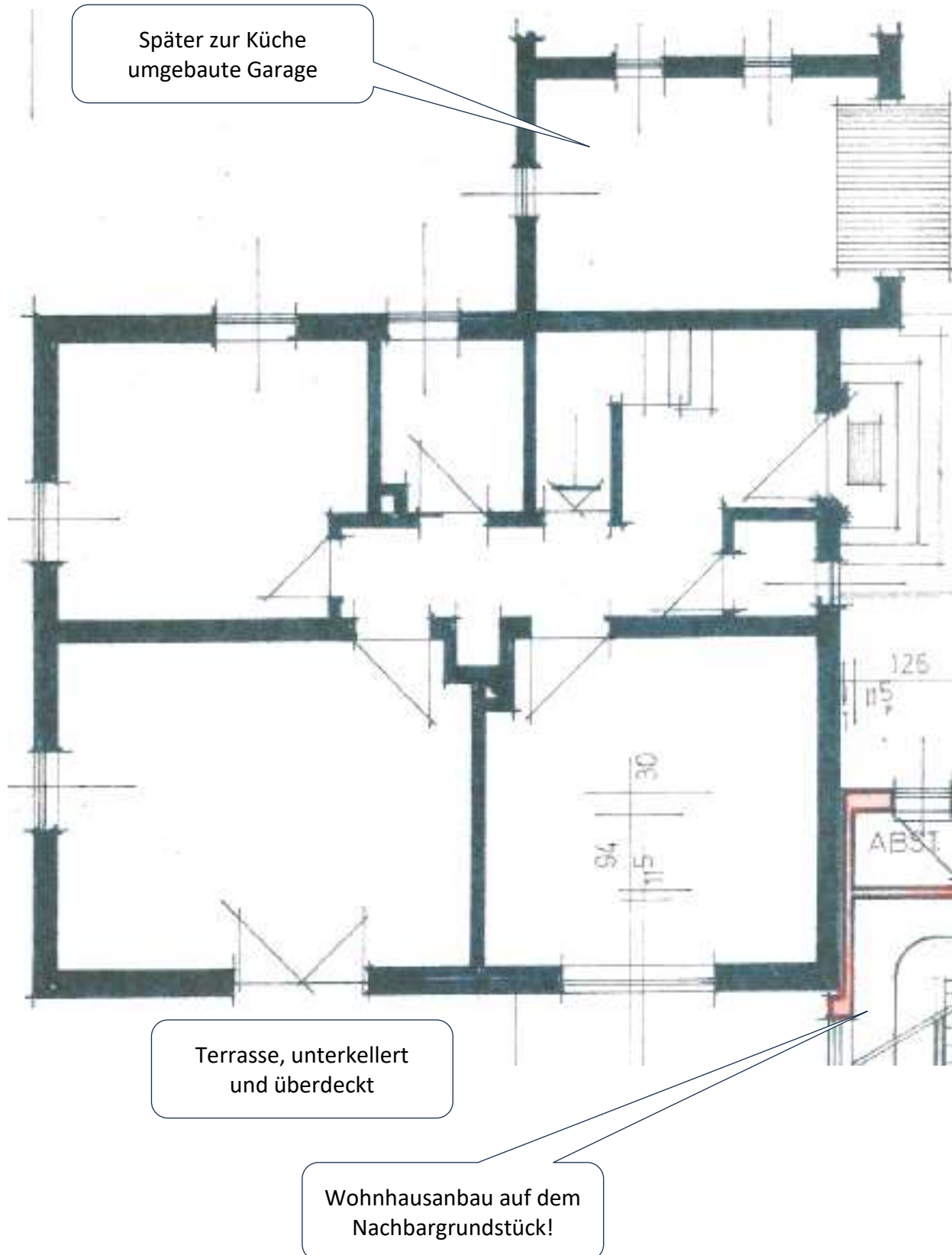
Plan B: Schnittzeichnung und Teilkeller des Wohnhauses



Wohnhausanbau auf dem
Nachbargrundstück!

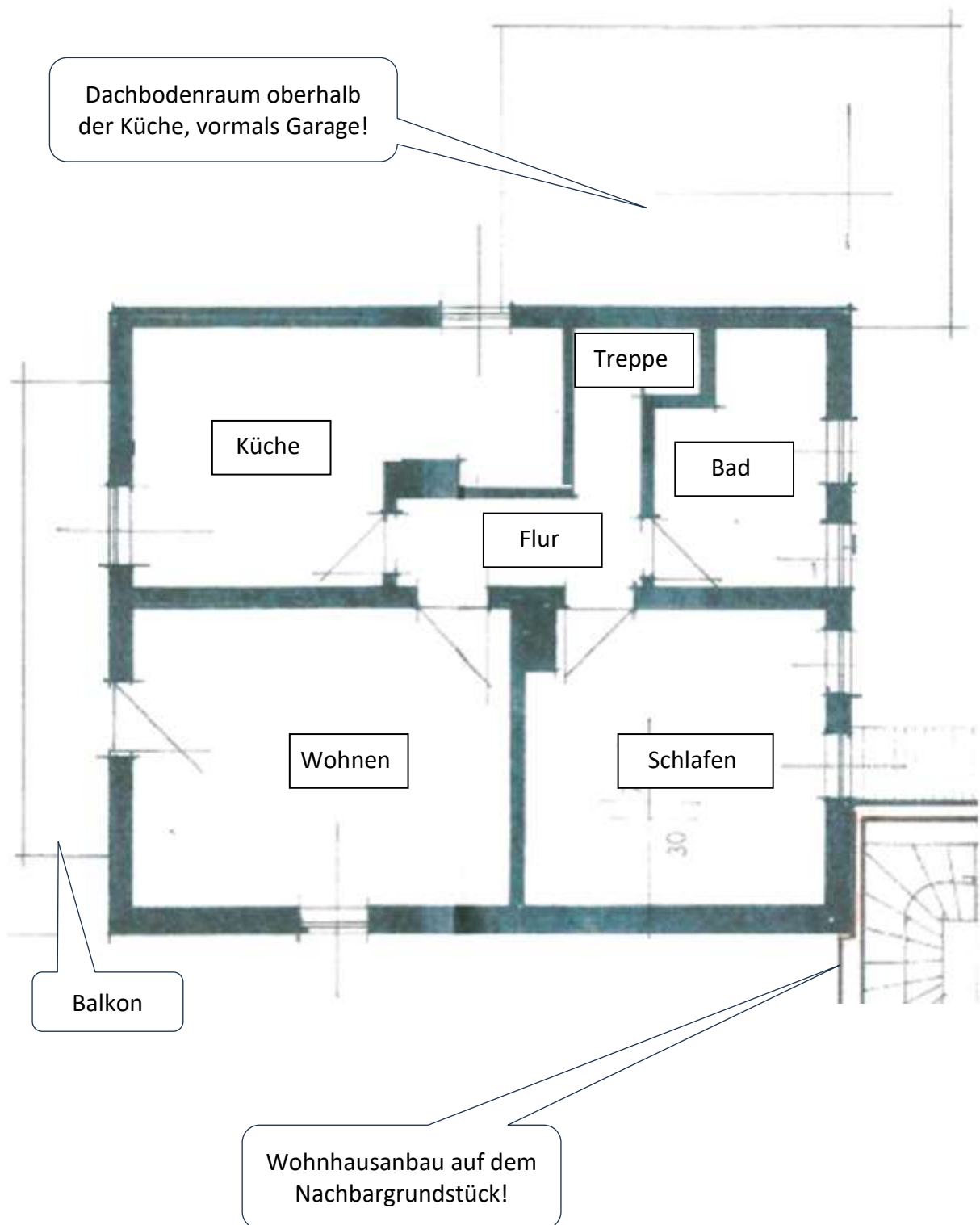
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht von Wohnhaus und Terrasse (unterkellert) von Süden



Abbildung 2: Ansicht von Südwesten mit überdeckter Terrasse und Balkon im DG

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Kelleraußentreppe zur unterkellerten Terrasse



Abbildung 4: Unterkellerte Terrasse als Werkstattraum

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Terrasse mit Zugang zur Küche (vormals Garage)



Abbildung 6: Kelleraußentreppe zum Wohnhaus

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Hauseingangsbereich auf der Ostseite des Wohnhauses



Abbildung 8: Treppenhaus und Zugang zur Küche (vormals Garage)

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Küche mit Fenstertür zur Terrasse



Abbildung 10: Flur zu den Aufenthaltsräumen

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Bildausschnitt im Bad im EG



Abbildung 12: Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Überdeckte Terrasse (unterkellert)

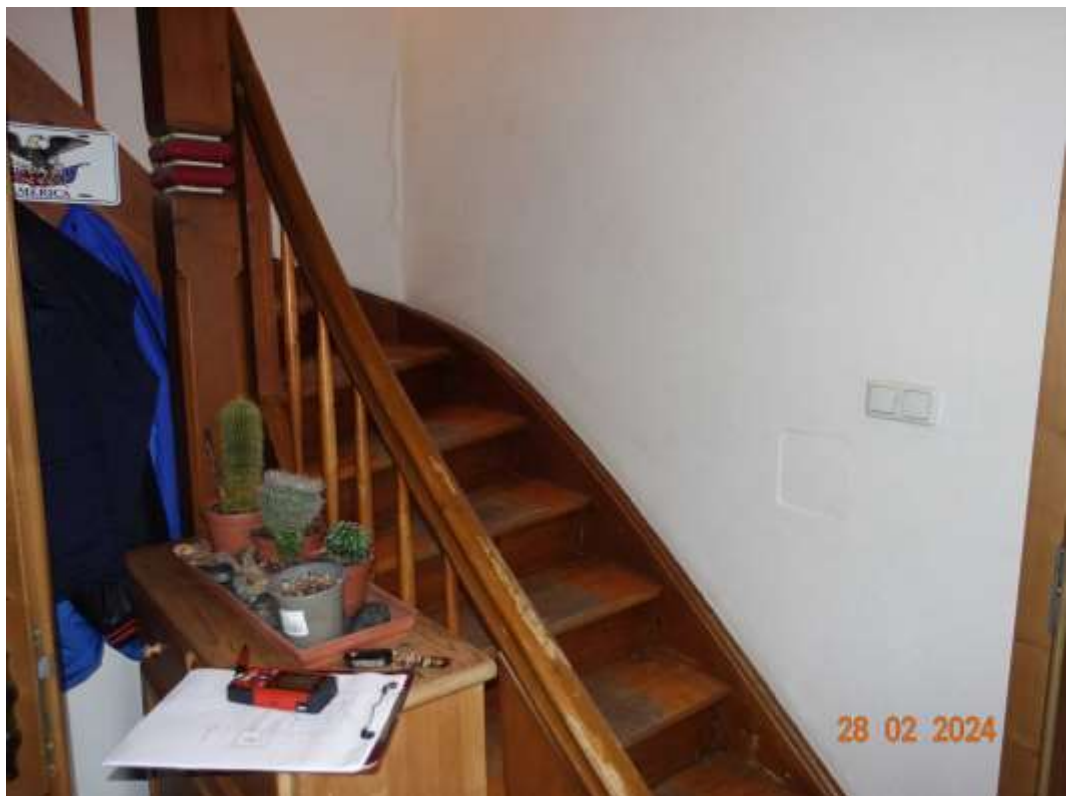


Abbildung 14: Treppe zum Dachgeschoss des Wohnhauses

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Treppenführung vom Flur im DG direkt in die Treppenführung (kein Absatz)

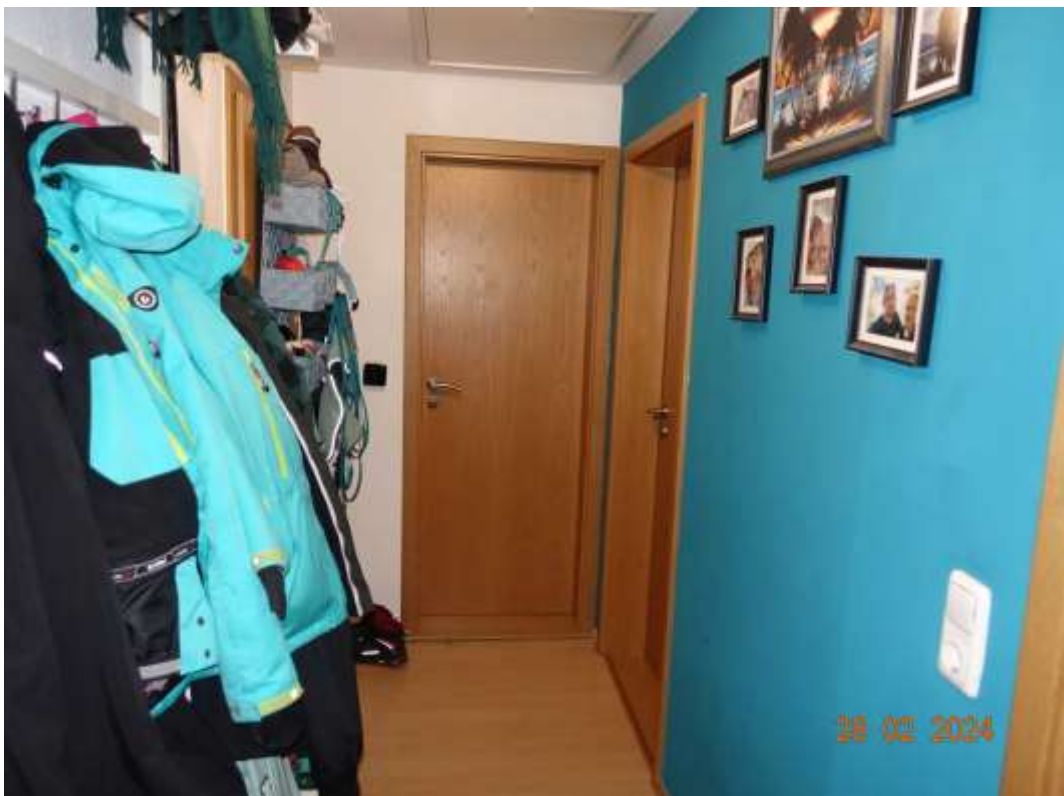


Abbildung 16: Flur im Dachgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Raumbeispiel im Dachgeschoss mit Zugang zum Balkon



Abbildung 18: Balkon mit Edelstahlkamin für Feststoffofen im EG

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Bildausschnitt im Bad im Dachgeschoss

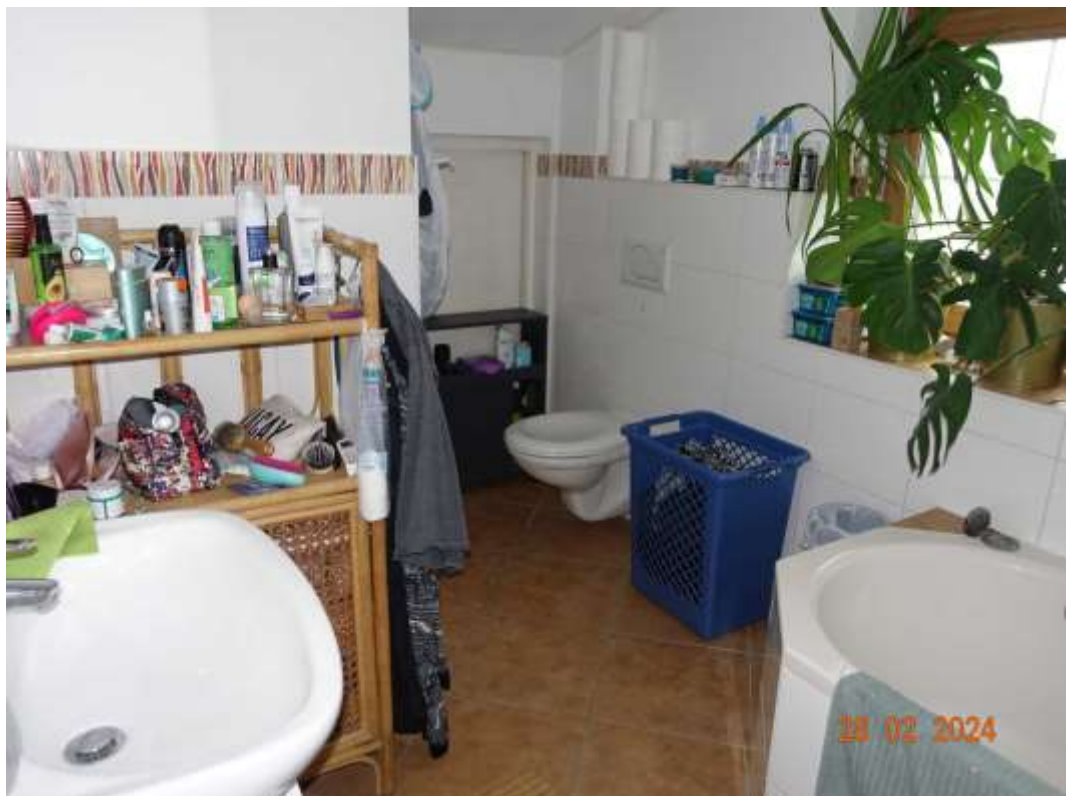


Abbildung 20: Bildausschnitt im Bad im DG mit hinterem Zugang zum Dachboden

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Kellerinnentreppe



Abbildung 22: Kellerflur mit Tür zur Kelleraußentreppe

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Keller mit Stahltank für Heizöl



Abbildung 24: Heizkessel von Viessmann

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Bildausschnitt im Keller



Abbildung 26: Bildausschnitt im Keller

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Garage auf dem Grundstück



Abbildung 28: Seitlich angebautes Wohnhaus auf Flnr. 1098/42