

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 3/24

Gutachtennummer: 24-20100-L

Gutachtendatum: 20.06.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstück in der Weitwiesstraße 14, 83259 Schleching

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Wertermittlungsstichtag:

17.05.2024

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Traunstein/Schleching/1699

Verkehrswert (Marktwert):

680.000 €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.	Beschreibung des Gebäudes	10
4.	Raumbeschreibung des Wertermittlungsobjektes	17
5.	Grundlagen der Bewertung.....	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	23
7.	Sachwertverfahren	25
8.	Allgemeine Marktanpassung.....	31
9.	Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren	32
10.	Verkehrswert (Marktwert)	33
11.	Anlagen.....	37

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit zwei Garagen

Straße: Weitwiesstraße 14

PLZ und Ort: 83259 Schleching

Anmerkung:

Eine Garage befindet sich unterhalb des abgeschleppten Hausdachs. Eine weitere Einzelgarage mit Satteldach befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze nahe der Straße.

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 3/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 04.03.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 17.05.2024

Qualitätstichtag: 17.05.2024

Ortsbesichtigung: 17.05.2024

Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Schuldner hat auf die Korrespondenz des Sachverständigen nicht reagiert, auch wurde dem Sachverständigen am Tag des Ortstermins der Zugang zum Wohnhaus nicht eingeräumt.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, er entspricht in diesem Gutachten dem Wertermittlungstichtag.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen der Gemeinde
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers
- Baubeschreibung vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Gemeinde Schleching
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Information des Staatsarchiv München
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 05.02.2024

Amtsgericht: Traunstein

Grundbuch: Schleching

Blatt: 1699

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1326	Weitwiesstraße 14, Gebäude- und Freifläche	950 m ²

Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten

Abteilung 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 bzw. Schuldner 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

Mieter: Dem Sachverständigen sind keine Mieter bekannt.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Traunstein
Gemeinde:	Schleching
Gemeindeteil:	Raiten

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Schleching liegt im Landkreis Traunstein (Regierungsbezirk Oberbayern), südlich grenzt das Staatsgebiet von Österreich an. Schleching liegt 25 km südöstlich von Rosenheim und etwa 80 km südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Der Ort hat als Teil der Metropolregion München etwa 1.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022), übernimmt jedoch innerhalb der Planungsregion Südostoberbayern keine zentralörtliche Funktion.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Ortsrandbereich von „Raiten“, einem Ortsteil ca. 4,0 km nordöstlich des Ortskerns von Schleching. Die südliche Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am Objektstandort waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Lärmimmissionen wahrnehmbar. Im Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind drei Lebensmittelmärkte und einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Schleching verfügt über eine Grundschule, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Auch die ärztliche Primärversorgung ist nicht vor Ort, sondern erst im rd. 1,6 km östlich gelegenen Unterwössen gewährleistet. Weitere Einrichtungen für den aperiodischen Bedarf befinden sich in Prien (Entfernung: 15 km nordwestlich), während ergänzende gängige Schularten in ca. 2,7 km nordöstlicher Entfernung in Marquartstein vorhanden sind. Durch die Nähe zu den Bergen existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld.

Schleching ist über die Bundesstraßen B307, B305 und B176 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort aus nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 14 km nördlich, bei der Anschlussstelle „Übersee“.

Die Bushaltestelle „Raiten“ befindet sich in fußläufiger Entfernung, es gibt dadurch Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindung an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof „Übersee“ mit Regionalzugesanbindung. Schleching verfügt über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof „Priem am Chiemsee“ bzw. 45 km zum internationalen Verkehrsflughafen in Salzburg.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Schleching ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich auch hier die Zahl älterer Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Schleching wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Schleching
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 5,1 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 36,4 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	+ 0,9 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 9,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 12,9 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Ortsdurchgangsstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	sehr eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün, Landwirtschaft

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	vorwiegend rechteckig
Straßenfront:	26 m
Mittlere Grundstücksbreite:	22 m
Mittlere Grundstückstiefe:	43 m

2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	nach Westen zur Straße um ca. 2 m abfallend
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	keine ungeklärten Grenzverhältnisse bekannt

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

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

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

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

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. 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:	offene Kosten: 2.991,93 €
Kanaluntersuchung:	liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

Am Tag des Ortstermins war im Bereich der Zufahrt zum Grundstück die Straßendecke der Weitwiesstraße zeitnah erneuert worden. Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und 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

Aussage des Flächennutzungsplanes: Grünfläche, Außenbereich

Aussage des Bebauungsplanes: kein B-Plan vorhanden

Sonstiges: Bebauung nach § 34 BauGB möglich

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: 190 m²

Grundstücksgröße: 950 m²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,20

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 Entfernungen

München: 80 km

Rosenheim: 25 km

BAB A 8: 14 km

Bahnhof: 14 km, Prien

Grundschule: 5 km, Schleching

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Thomas Dimpflmeier
Straße: Ghersburgstraße 4d
Ort: 83043 Bad Aibling

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Gemeinde Schleching
Straße: Kirchplatz 1
Ort: 83259 Schleching
Internet: www.schleching.de

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit zwei Garagen

Anmerkung:

Eine Garage befindet sich unterhalb des abgeschleppten Hausdachs. Eine weitere Einzelgarage mit Satteldach befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze.

3.2 Außenfassade

Gestaltung: oberbayerische Fassade mit Holzblendläden

Materialauswahl: Putzstruktur

Sockel: verputzt und gestrichen

Balkone/Loggien: Westbalkon vorhanden

Anmerkung:

Loggien oder Balkone sind Wohnraumerweiterungen. Während der Balkon außerhalb des Gebäudegrundrisses liegt, ist die Loggia meist dreiseitig umschlossen und damit fester Bestandteil des Baukörpers.

3.3 Baukörper

3.3.1 Wohnhaus

Bauweise: frei stehend

Konstruktion: Massivbauweise

Keller: voll unterkellert

Geschosse: Erd- und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachgeschoss: ausgebaut

Dachbodenraum: am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

3.3.2 Garage I

Bauweise: einseitig angebaut

Konstruktion: Massivbauweise

Keller: nicht unterkellert (nach Plan)

Geschosse: eingeschossig

Dachform: Satteldach (vom Wohnhaus abgeschleppt)

Dachgeschoss: am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

3.3.3	Garage II	
	Bauweise:	frei stehend
	Konstruktion:	Massivbauweise
	Keller:	nicht unterkellert
	Geschosse:	eingeschossig
	Dachform:	Satteldach

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Sonstige Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke
Kelleraußenwände:	massiv
Lichtschächte:	Beton mit verzinktem Gitterrost
Geschossaußenwände:	massiv
Geschossinnenwände:	massiv
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, einzügig (nach Plan)
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech

3.5 Treppenhaus

Hausabschlusstür:	einfache Rundbogentür aus Holz, Glaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	nicht bekannt
Bodenbelag im Hausflur:	nicht bekannt
Wandbelag im Hausflur:	nicht bekannt
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Treppengeländer:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Fenster im Treppenhaus:	nicht bekannt
Briefkastenanlage:	am Hauszugang

3.6 Keller

Kelleraußentreppe:	Betontreppe (nach Plan)
Kellerinnentreppe:	nicht bekannt
Kellertüren:	nicht bekannt
Kellerflur:	nicht bekannt

3.7 Ursprüngliches Baujahr, Gebäudealter und Modernisierungen

Ursprüngliches Baujahr (geschätzt)	1960
Jahr der Wertermittlung	2024
Gebäudealter	64 Jahre

Anmerkung:

Das ursprüngliche Baujahr wurde vom Sachverständigen aufgrund des äußeren Aussehens geschätzt. Der Schuldner hat keine Informationen vorgelegt, der Gemeinde und dem Staatsarchiv liegen keine Originalpläne vor. Nur Umbaupläne des Eigentümers aus dem Jahr 2020 für den Anbau und die Erweiterung des Gebäudes wurden von der Gemeinde vorgelegt.

Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.

3.8 Gebäudetechnik

- 3.8.1 Rohinstallationen: nicht bekannt
- 3.8.2 Heizung: Öl-Zentralheizung
 - Heizkessel und Baujahr: Buderus Junotherm, Bj. 1978
 - Brenner und Baujahr: MAN, Bj. 1998
 - Brennstoffversorgung: Heizöl
 - Warmwasserversorgung: zentral
- 3.8.3 Elektroinstallation
 - Leitungen/Sicherungen: nicht bekannt
 - Brennstellen/Schalter: nicht bekannt
 - Rundfunk/Fernsehen: nicht bekannt
 - Sprech- und Klingelanlage: nicht bekannt

Anmerkung:

Nach Aussage des Kaminkehrers ist die Heizung nicht betriebsbereit.

3.9 Fenster und Türen

3.9.1 Fenster

Kellerfenster:	nicht bekannt
Wohnraumfenster:	einfache Holzfenster mit Doppelverglasung
Rollläden:	keine, Holzblendläden
Fensterbänke innen:	nicht bekannt
Fensterbänke außen:	Steinzeug bzw. Bleche

3.9.2 Türen

Hausabschlusstür:	einfache Rundbogentür aus Holz mit Glaseinlagen
Innentüren:	nicht bekannt
Kelleraußentür:	nicht bekannt

3.10 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt

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 und die Verwendung 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 dieser Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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 (nur augenscheinlich)

Baumängel und Bauschäden	
•	Schäden an Fassade und Gebäudesockel
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten an Fassade und Holzarbeiten
•	Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück
•	Grundstück weitgehend verwildert und ungepflegt
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz
•	Holzfenster mit Doppelverglasung

Anmerkung:

Das Grundstück mit den Gebäuden weisen einen baujahrtypischen Gesamtzustand auf, ein erheblicher Instandhaltungsstau ist anzunehmen. Der Sachverständige weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung konnten nur augenscheinliche Feststellungen aus äußerer Ansicht getroffen werden.

3.12 Sonstige bauliche Anlagen (nur augenscheinlich)

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Kelleraußentreppe
•	Balkon

3.13 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.14 Brandversicherungswert

nicht bekannt

Anmerkung:

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

3.15 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten: Porphyrbruch
Einfriedung: Holzzaun
Gartenanlage: verwildert und unkultiviert
Fahrzeugstellplätze: zwei Garagen sowie offene Stellplätze
Müllentsorgung: auf dem Grundstück

3.16 Zusammenfassung des allgemeinen und optischen Zustands

Ausstattungsqualifizierung: einfach
Unterhaltungszustand: baujahrtypisch mit hohem Instandhaltungszustand

3.17 Technische Berechnungen

3.17.1 Brutto-Grundfläche (nach neuem Eingabeplan):

Wohnhaus	242 m ²
Garage I (am Wohnhaus angebaut)	27 m ²
Garage II (frei stehend)	17 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.

3.17.2 Wohnflächen (nach neuem Eingabeplan):

Diele	11,30 m ²	
Bad	4,70 m ²	
Speis	2,10 m ²	
Kochen	9,40 m ²	
Wohnen	34,90 m ²	
Terrasse x ¼	5,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		67,40 m ²
Diele	11,20 m ²	
Bad	4,70 m ²	
WC	2,10 m ²	
Zimmer	9,00 m ²	
Zimmer	18,20 m ²	
Schlafen	16,70 m ²	
Balkon x ¼	1,80 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		63,70 m ²
Wohnfläche Summe		131,10 m ²
Wohnfläche gerundet		131,00 m²

3.17.3 Raumhöhen:

Keller	unbekannt
Erdgeschoss	unbekannt
Dachgeschoss	unbekannt

Anmerkung:

Die Flächen wurden vom Sachverständigen aus den vorliegenden Plänen der Gemeinde für die Erweiterung der Gebäude übernommen. Diese Erweiterung hat durch die Augenscheinnahme am Tag des Ortstermins nicht stattgefunden. Eine Kontrolle der Raummaße und der Raumaufteilung konnte durch die fehlende Innenbesichtigung nicht erfolgen.

4. Raumbeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Ausbau und Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann kein Hinweis auf den Ausbau und die Raumausstattung erfolgen.

4.2 Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann kein Hinweis auf die tatsächliche Raumgestaltung erfolgen.

4.3 Allgemeine Ausstattungsqualifizierung

Aufgrund des äußeren Anscheins ist bei dem Wohnhaus eine sehr einfache Ausstattung anzunehmen.

4.4 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Aufgrund des äußeren Anscheins ist bei dem Wohnhaus auch im Inneren ein hoher Instandhaltungszustand zu vermuten.

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 waren erhebliche Preissteigerungen für 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 hatte 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 nur selten zu erzielen.

Dies gilt zweifellos auch für das zu bewertende Grundstück mit einem älteren Wohnhaus und zwei Garagen. Aufgrund des äußeren Anscheins ergibt sich für zahlreiche Marktteilnehmer die Frage, ob sich eine Revitalisierung des alten Gebäudes überhaupt wirtschaftlich rechnet oder nicht besser auf dem Grundstück in Ortsrandlage ein neues Wohnhaus zu errichten. Im Rahmen des anzuwendenden Sachwertverfahrens mag der Gebäudewertanteil des bebauten Grundstücks Aufschluss geben.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Balkon	1.000 €
Kelleraußentreppe	2.000 €
Summe	3.000 €

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. Der im sachverständigen Ermessen festgelegte Zeitwert dieser Gegenstände ist im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht enthalten.

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 Instandhaltungstau 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 Wirtschaftliche Überalterung

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung kommt in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz hat die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes oder eine veraltete Gebäudetechnik einen deutlichen höheren Einfluss auf die Wertbildung von Immobilien, als es bisher zu beobachten war. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt mit einem wirtschaftlichen Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Sachwert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung	10 %
---	-------------

5.5.2 Offene Kosten für Erschließung

Die Gemeinde Schleching berichtet von offenen Abgaben und Beiträgen für die Erschließung in Höhe von 2.991,93 € für das Grundstück, die auf dem Grundstück lasten. Der Sachverständige wird dies an dieser Stelle mit einem Abschlag von 3.000 € berücksichtigen.

Offene Erschließungskosten	3.000 €
-----------------------------------	----------------

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	01.01.2024	17.05.2024
Bodenrichtwertnummer	19007	
Bodenrichtwert	720 €/m ²	
Baureifes Land	ja	§ 34 BauGB
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse	2 - 3	2

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung

Das Grundstück liegt nach Angabe der Gemeinde Schleching im Außenbereich, schließt sich aber unmittelbar an den Innenbereich an, für den der Bodenrichtwert von 720 €/m² ausgewiesen ist.

Der Sachverständige wird für die Außenbereichslage keinen Abschlag vornehmen, weil eine Bebauung nach § 34 BauGB vom örtlichen Bauamt eingeräumt wird. Die unverbaubare Randlage zum südlichen Ortsbereich sollte sich bei der Wertfindung mit dem westlichen Straßenverlauf ausgleichen. Die Grundstücksfläche ist für vergleichbare Lagen marktgerecht.

6.4 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	1326	950 m ²	720 €/m ²	684.000 €
Bodenwert				684.000 €

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 (geschätzt):	1960
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	64 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	16 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	0
Fenster und Außentüren	max. 2	0
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	0
Heizungsanlage	max. 2	0
Dämmung der Außenwände	max. 4	0
Sanitärräume	max. 2	0
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe = Modernisierungsgrad		0

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 ist mit 0 Punkten augenscheinlich nicht modernisiert, was Grundlage für die Ermittlung der modifizierten 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 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:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (64 Jahre)}}{\text{GND (80 Jahre)}} \times 100 = 80 \%$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter bei 80 % der Restnutzungsdauer und damit oberhalb von 60 %, die bei 0 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
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer	18 Jahre
--------------------------------	----------

Die 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:

$$\frac{18 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,225 \text{ Alterswertminderungsfaktor}$$

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

0 %, kein kultivierter Umfang

7.4

Sachwert des bebauten Grundstücks

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp	1.01 - freistehende Einfamilienhäuser, KG, EG, und voll ausgebautes Dachgeschoss			
Standardstufe einfach	1,000			
Kostenkennwert Wohnhaus	655,00 €/m ²			
Kostenkennwert Garage I	485,00 €/m ²			
Kostenkennwert Garage II	440,00 €/m ²			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag				
Baupreisindex I.2024 (2015 = 100)	1,813			
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	655,00 €/m ²	x	1,813	1187,52 €/m ²
Garage I	485,00 €/m ²	x	1,813	879,31 €/m ²
Garage II	440,00 €/m ²	x	1,813	797,72 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1187,52 €/m ²	x	242 m ²	287.379 €
Garage I	879,31 €/m ²	x	27 m ²	23.741 €
Garage II	797,72 €/m ²	x	17 m ²	13.561 €
Sonstige Bauteile				3.000 €
Gebäudeherstellungskosten				327.681 €
Alterswertminderungsfaktor				0,225
Gebäudesachwert				73.728 €
Zeitwert der Außenanlagen			0,0%	0 €
Bodenwert				684.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				757.728 €

8. Allgemeine Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV2021 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 wird der Sachwertfaktor häufig auch empirisch ermittelt.

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 zunehmenden Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer hat auch die Gebäudetechnik und die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes. Eigentümer von Immobilien mit nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik müssen erhebliche Zugeständnisse beim Verkauf ihrer Immobilie machen.

Für vergleichbare Gebäude mit hohem Bodenwertanteil ist eine nachhaltige Marktanpassung durch örtliche Sachwertfaktoren nicht möglich, der Sachverständige übernimmt den vorläufigen Sachwert als Grundstückssachwert.

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der ImmoWertV2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Grundstückssachwert	757.728 €
10 % wirtschaftliche Wertminderung	- 75.772 €
Offene Erschließungskosten	- 3.000 €
Zwischensumme	678.956 €
Grundstückssachwert, gerundet	680.000 €

9. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV2021 geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss kann lediglich von zwei aktuellen Verkäufen vergleichbarer Immobilien im Quartier berichten. Es ist erkennbar, dass bei älteren Wohnhäusern mit vergleichbaren Baujahren der Gebäudewertanteil nur unwesentlich oberhalb des reinen Bodenwertes liegt.

Das bestätigt das Vorgehen des Sachverständigen in diesem Gutachten, keine Markt-anpassung über den vorläufigen Grundstückssachwert des bebauten Grundstücks hinaus vorzunehmen. Bei älteren Wohnhäusern, insbesondere mit erhöhtem Instandhaltungsstau, sind die Kosten für eine Revitalisierung häufig wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.

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). Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes. Diese Unkenntnis führt bei jeder Vermögensdisposition zu Unsicherheiten, insbesondere beim Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung. Jeder Ersteher in der Zwangsversteigerung wird auf dieses Risiko hingewiesen.

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 Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit zwei Garagen
Amtsgericht	Traunstein
Grundbuch	Schleching
Blattstelle	1699
Wertermittlungsstichtag	17.05.2024
Verkehrswert	680.000 €
in Worten:	sechshundertachtzigtausend €

10.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt in Ortsrandlage von Raiten, einem Ortsteil der Gemeinde Schleching. Durch die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der Nähe zum Chiemsee und den südlichen Bergen ist eine bevorzugte Lage gegeben.

Die aufstehenden Gebäude konnten leider nicht besichtigt werden, der Schuldner hat den Zugang nicht eingeräumt. Aufgrund der äußeren Augenscheinnahme ist bei dem Wohnhaus mit Garagen ein hoher Instandhaltungstau erkennbar, die Gebäude sind augenscheinlich wirtschaftlich verbraucht. Für eine Räumung des Grundstücks bzw. Liquidation fehlen jedoch zweifelsfreie Erkenntnisse über den tatsächlichen Zustand der Gebäude. Dies führt in diesem Gutachten zu einem Markt- bzw. Verkehrswert, der weitgehend dem Bodenwert entspricht.

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 ausschließlich aufgrund des Augenscheins des Sachverständigen am Tag 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 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.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

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 48 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 20.06.2024

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 - C
- 11.6 Fotoserie A - D

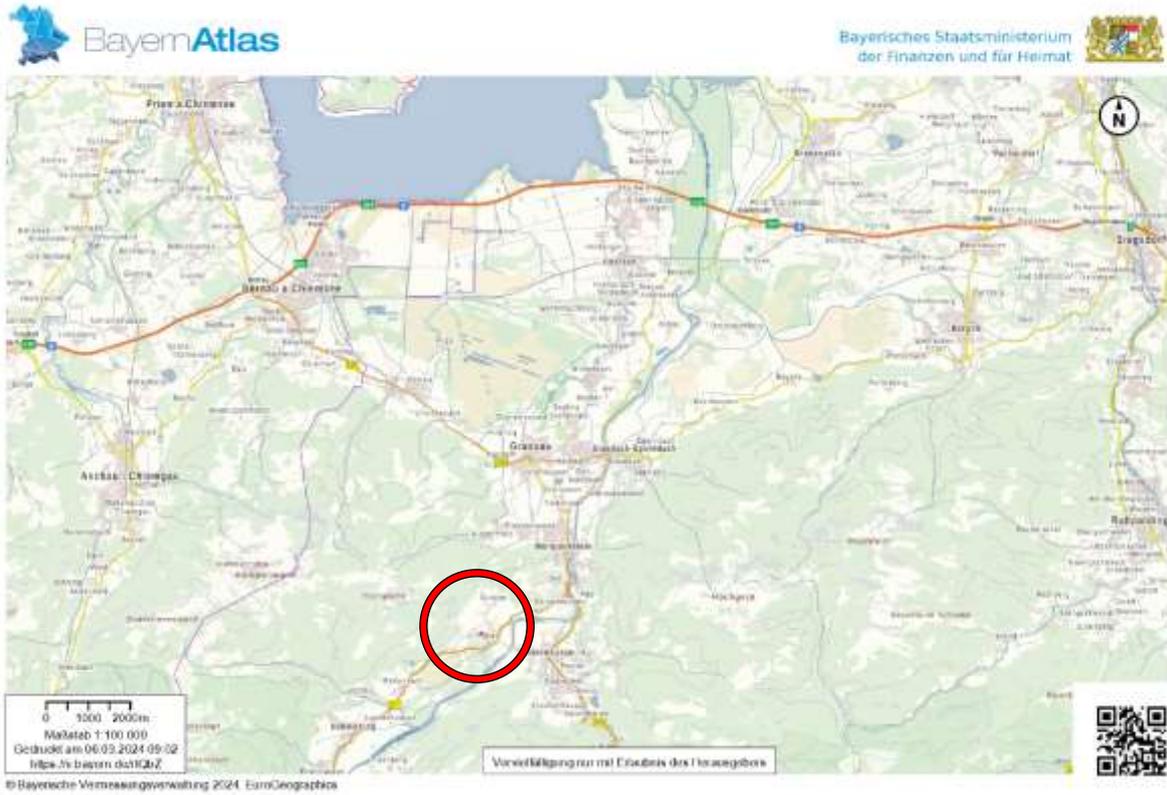
11.1 Anlage zur Wertermittlung

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



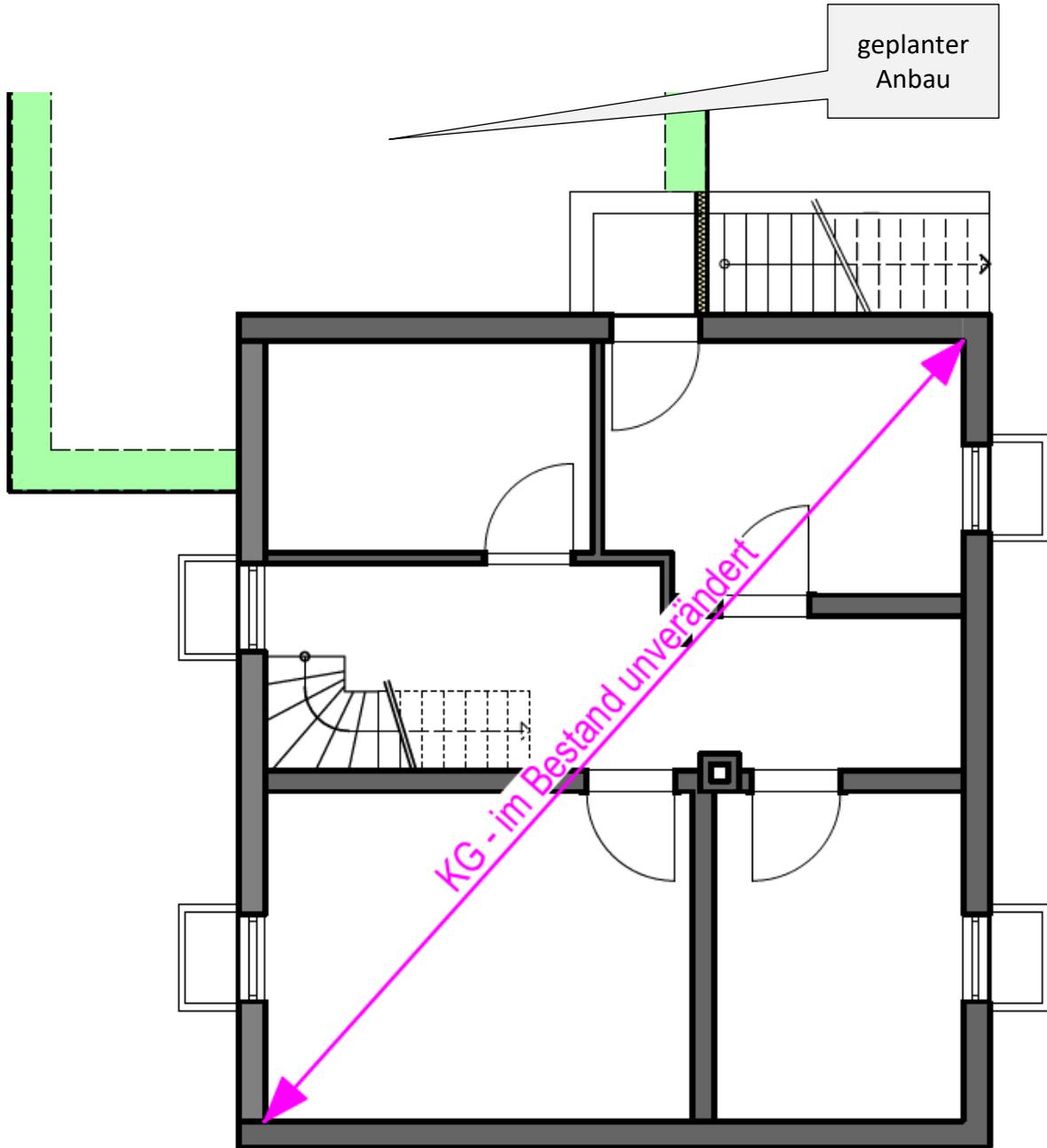
11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A (aus Bauantrag für die Erweiterung): Keller



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B (aus Bauantrag für die Erweiterung):



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C (aus Bauantrag für die Erweiterung): Dachgeschoss

geplanter Anbau



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der (erneuerten) Zufahrt über die Weitwiesstraße



Abbildung 2: Zufahrt zum Grundstück und dem näheren Umfeld

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Zufahrt zum Wohnhaus von der Weitwiesstraße



Abbildung 4: Seitliche Einzelgarage an der Weitwiesstraße

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Zufahrt über Porphybruch, teilweise aufgeworfen



Abbildung 6: Zufahrt zur Garage unter dem abgeschleppten Hausdach

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Ansicht des Wohnhauses von Nordwesten



Abbildung 8: Hauszugang, teilweise überdeckt