Amtsgericht Traunstein
Geschäftszeichen:
4 K 8/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Außenbereichsgrundstück bebaut mit Einfamilienwohnhaus,
Panoramaweg 9, 83471 Schönau am Königssee
Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau**

und

**Außenbereichsgrundstück bebaut mit Carport mit Nebenraum,
In Oberschönau, 83471 Schönau am Königssee
Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau**

Fl.-Nr. 244/8

Fl.-Nr. 244/11

Wertermittlungsstichtag 13.06.2024

Verkehrswert Fl.-Nr. 244/8: 667.000,00 €
Verkehrswert Fl.-Nr. 244/11: 101.000,00 €

Hinweis: Die Bewertungsobjekte konnten nur von außen besichtigt werden!

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 04.11.2024

Exemplar 6 von 6
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 06.11.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Gegenstand der Bewertung 5
1.2 Auftraggeber 5
1.3 Zweck der Bewertung 5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6 Grundbuchdaten 7
1.7 Baulastenverzeichnis 10
1.8 Unterlagen 10
1.9 Mieter 11
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde 11
1.11 Marktsituation 11
2. LAGE 12
2.1 Standort und Umfeld 12
2.2 Verkehrsanbindung 13
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 13
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze 13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 14
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 14
3.2 Erschließung 14
3.3 Baurechtliche Situation 15
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 16
3.5 Wohn-/Nutzfläche / Bruttogrundfläche 16
3.6 Denkmalschutz 17
3.7 Altlasten 17
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 18
4.1 Grundrissgliederung – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8) 19
4.2 Rohbau / Konstruktion – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8) 20
4.3 Ausbau – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8) 21
4.4 Carport mit Nebenraum – Fl.-Nr. 244/11 23
4.5 Außenanlagen 24
4.6 Energieausweis / energetischer Zustand 24

4.7 Befund 25
5. BEURTEILUNG 26
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 27
7. WERTERMITTLUNG 27
7.1 Bodenwert 27
7.2 Sachwert – Fl.-Nr. 244/8 30
7.3 Ertragswert – Fl.-Nr. 244/8 35
7.4 Sachwert Fl.-Nr. 244/11 39
8. VERKEHRSWERT 40

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.6
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Plan	A5
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	A6

Das Gutachten hat 41 Seiten, 6 Anlagen mit 12 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Außenbereichsgrundstück bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Panoramaweg 9, 83471 Schönau a. Königssee Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, zu 605 m² und Außenbereichsgrundstück bebaut mit Carport mit Nebenraum, In Oberschönau, 83471 Schönau a. Königssee Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, zu 573 m²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 19.03.2024
Bewertungsstichtag:	13.06.2024
Qualitätsstichtag:	13.06.2024
Brutto-Grundfläche:	ca. 280 m² - Wohnhaus - Fl.-Nr. 244/8 (ohne Anbau an Wohnhaus)
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 234 m² (ohne Anbau an Wohnhaus)
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr um 1900
Bodenwert:	rd. 490.000,00 € - Fl.-Nr. 244/8 rd. 86.000,00 € - Fl.-Nr. 244/11
Sachwert:	rd. 667.000,00 € - Fl.-Nr. 244/8 rd. 101.000,00 € - Fl.-Nr. 244/11
Ertragswert:	rd. 670.000,00 € - Fl.-Nr. 244/8
Verkehrswert:	**667.000,00 € - Fl.-Nr. 244/8** **101.000,00 € - Fl.-Nr. 244/11**

Achtung: Die Bewertungsobjekte konnten nur von außen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, Panoramaweg 9, 83471 Schönau a. Königssee. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, In Oberschönau, 83471 Schönau a. Königssee. Das Grundstück ist mit einem Carport mit Nebenraum bebaut.

Hinweis:

An das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 244/8 wurde im Nordwesten ein Anbau angebaut. Für den Anbau liegt, soweit dem Sachverständigen bekannt, keine Baugenehmigung vor. Weiter wurde der Anbau direkt an die Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 244 errichtet. Außerdem befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 244/8 im Außenbereich. Der Sachverständige geht auf Grund der vorliegenden Informationen bzw. Erkenntnisse davon aus, dass es sich um einen „Schwarzbau“ handelt. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann nicht abgeklärt werden, ob der Anbau genehmigungsfähig ist. Zudem bestehen aus Sicht des Sachverständigen auf Grund der Lage im Außenbereich und der Grenzbebauung hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit als Wohnraum erhebliche Bedenken. Der Anbau wird daher wertmäßig nicht berücksichtigt. Ein Erwerber wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen auch ein Rückbau durch die Baubehörde gefordert werden kann.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 8/24, mit Schreiben vom 19.03.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 13.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 13.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Schuldner anwesend.

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben mitgeteilt. Die Bewertungsobjekte wurden beim Ortstermin am 13.06.2024 nicht zugänglich gemacht, der Miteigentümer stimmte einer Innenbesichtigung nicht zu. Die Bewertungsobjekte (ohne Anbau) konnten jedoch bei einer früheren Ortsbegehung am 10.11.2015 von innen und bei der Ortsbegehung vom 19.05.2020 von außen besichtigt werden. Da am 13.06.2024 keine Innenbesichtigung möglich war, werden die Bewertungsobjekte gemäß Außenbesichtigung bewertet und weiter wird auf die Erkenntnisse der Ortsbesichtigungen vom 10.11.2015 und 19.05.2020 zurückgegriffen. Bei der Ortsbegehung am 13.06.2024 konnten die Gebäude von außen und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Schönau, Blatt 1368 vom 22.05.2024 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:
Fl.-Nr. 244/8, Panoramaweg 9, Gebäude und Freifläche; Größe 605 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden die Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:
Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Band 21 Blatt 774 BVNr. 1 (Fl.Nr. 247/30).

Lfd. Nr. 2:
Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Band 12 Blatt 507 BVNr. 6 (Fl.Nr. 249/3).

Lfd. Nr. 3:
Geh- und Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer von Band 12 Blatt 507 BVNr. 6 (Fl.Nr. 249/3).

Lfd. Nr. 4:
Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 241, 242, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 242/8, 242/9, 242/10, 242/11, 243/2, 243/3, 243/4, 246,

246/4, 248, 248/2, 248/5, 248/6, 248/7, 248/8, 249/7, 249/8, 249/9, 336, 1355, 1361, 1369 (Band 5 Blatt 240) der Fl.Nr. 247 (Band 18 Blatt 690), der Fl.Nr. 247/9, 247/4, 247/5, 248/10 (Band 15 Blatt 601), der Fl.Nr. 247/6 (Band 22 Blatt 783), der Fl.Nr. 247/7, 247/15 (Band 21 Blatt 764), der Fl.Nr. 247/8, 247/25 (Band 19 Blatt 717), der Fl.Nr. 247/17, 247/18, 247/19, 247/20 (Band 15 Blatt 585).

Lfd. Nr. 5:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 6:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 7:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 8:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 9:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 10:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 11:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Schönau, Blatt 2331 vom 22.05.2024 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:
Lfd. Nr. 1:
Fl.-Nr. 244/11, In Oberschönau, Gebäude und Freifläche; Größe 573 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden die Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 507 BVNr. 1 (Flst. 249 1/3 ab).

Lfd. Nr. 2:

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 507 BVNr. 1 (Flst. 249 1/3 ab).

Lfd. Nr. 3:

Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 241, 242, 242 1/2, 242 1/3, 242 1/4, 242 1/5, 242 1/6, 242 1/7, 242 1/8, 242 1/9, 242 1/10, 242 1/11, 243 1/2, 243 1/3, 243 1/4, 246, 246 1/4, 248, 248 1/2, 248 1/5, 248 1/6, 248 1/7, 248 1/8, 249 1/7, 249 1/8, 249 1/9, 336, 1355, 1361, 1369 (Blatt 240) der Fl.Nr. 247 (Blatt 690), der Fl.Nr. 247 1/9, 247/4, 247/5, 248 1/10 (Blatt 601), der Fl.Nr. 247/6 (Blatt 783), der Fl.Nr. 247/7, 247/15 (Blatt 764), der Fl.Nr. 247/8, 247/25 (Blatt 717), der Fl.Nr. 247 1/17, 247 1/18, 247 1/19, 247 1/20 (Blatt 585).

Lfd. Nr. 4:

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 925 BVNr. 1 (FlNr. 241).

Lfd. Nr. 5:

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 244/9 Blatt 937 BVNr. 19.

Lfd. Nr. 6:

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 244 (Bl. 937 BV 17), 244/5 (Bl. 852 BV7), 244/6 (Bl. 852 BV6), 244/7 (Bl. 492A BV1), 244/9 (Bl. 937 BV 19).

Lfd. Nr. 7:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 8:
Gelöscht.

Lfd. Nr. 9:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III der Grundbücher sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigefügt. Die Angaben in den Grundbuchauszügen wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Die Grundbuchauszüge können am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Freilassing
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Laufen, Grundbuch von Schönau
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus dem Staatsarchiv München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Schönau a. Königssee
- Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Die Bewertungsobjekte werden durch die Eigentümer eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Schönau a. Königssee, Rathausplatz 1, 83471 Schönau a. Königssee, Telefon 08652 / 9680-0, Fax 08652 / 64526.

1.11 Marktsituation

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

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Gemeinde Schönau a. Königssee. Die Gemeinde Schönau a. Königssee gehört zum Landkreis Berchtesgadener Land. Der Landkreis Berchtesgadener Land liegt im Südosten Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Berchtesgaden liegt ca. 4 km, Bad Reichenhall ca. 21 km, Salzburg ca. 30 km und Freilassing ca. 37 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Schönau a. Königssee über ca. 5.700 Einwohner, der Landkreis Berchtesgadener Land über ca. 108.000 Einwohner.

Mit Stand Mai 2024 waren im Landkreis Berchtesgadener Land ca. 1.850 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Der Panoramaweg selbst ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar und verfügt über Straßenbeleuchtung.
Weiter erfolgt die Zuwegung über die benachbarten Grundstücke, hier sind ebenfalls asphaltierte Grundstücksflächen gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Weiter grenzt das Jugendheim Panorama mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen an.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätte, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind in der Gemeinde Schönau a. Königssee vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten usw. befinden sich in Berchtesgaden, Bad Reichenhall, Salzburg und Freilassing.

2.2 Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten erreicht man in nördlicher Richtung über die B20 und die B305 die ca. 20 km entfernte Anschlussstelle Grödig an die A10 (Tauernautobahn) in ca. 23 Minuten. Folgt man der A10 in nördlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 7 km der Autobahnknoten Salzburg erreicht. Hier erhält man Anschluss an die A1 West Autobahn (Richtung Wien) bzw. nach weiteren ca. 2,5 km auf der A1 in westlicher Richtung ebenso Anschluss an die A8 Richtung München. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als noch durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Storchenlehen ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier verkehrt beispielsweise zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinie 843, mit welcher der Bahnhof von Berchtesgaden in einer Fahrtzeit von ca. 11 Minuten anfahrbar ist. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist als noch durchschnittlich zu beurteilen.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher von den Bewertungsobjekten ca. 30 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, verfügt über einen Carport mit 2 Kfz-Stellplätzen. Weiter besteht die Möglichkeit auf den Flächen der Fl.-Nr. 244/11 zu parken.

Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, sind keine Kfz-Stellplätze gegeben.

Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 605 m². Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 29,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 20,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist von Süd nach Nord stark fallend.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 573 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die mittlere Breite beträgt ca. 30 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 19 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/8 erfolgt über das Grundstück Fl.-Nr. 244. Gemäß Rücksprache mit dem Grundbuchamt Laufen besteht ein Geh-/Fahrtrecht zugunsten der Fl.-Nr. 244/8 an Fl.-Nr. 244.

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/11 ist durch ein Geh-/Fahrtrecht an Fl.-Nr. 241/3, 244/4, 244/6 gesichert.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/8 verfügt über Anschlüsse an die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Es besteht für die Fl.-Nr. 244/8 ein Kanalanschlussrecht bzw. Kanalleitungsrecht an Fl.-Nr. 244. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, ist mit einem Carport mit einem Nebenraum bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung auf Fl.-Nr. 244/8 genehmigt ist bzw. Bestandschutz hat und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Für die Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, liegt ein Plan für eine genehmigte Doppelgarage vor. Für den vorhandenen Carport mit Nebenraum liegt kein genehmigter Bauplan vor. Es wird unterstellt, dass der Carport mit Nebenraum im Sinne von Kfz-Abstellplätzen und Abstell-/Lagerflächen (keine Aufenthaltsräume) genehmigt werden würde. Der Sachverständige weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine rechtsverbindliche Auskunft nur über einen Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid erlangt werden kann.

Für den Anbau an das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 244/8 liegt nach Angabe der Gemeinde Schönau a. Königssee keine Baugenehmigung vor. Nach Auskunft der Gemeinde wurde im Jahr 2020 ein Bauantrag gestellt, der Bauantrag wurde vom Antragsteller aber wieder zurückgezogen. Auf den Hinweis im Kapitel 1.1 des Gutachtens wird hingewiesen.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Schönau a. Königssee liegt für die Bewertungsgrundstücke kein Bebauungsplan vor. Die Bewertungsgrundstücke sind im Außenbereich gelegen. Baurechtlich ist § 35 BauGB maßgebend.

Nach Auskunft der Gemeinde Schönau a. Königssee weist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019 die Grundstücke als „Fläche für Landwirtschaft“ aus.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/8 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Baujahr des Wohnhauses ist nach Angabe des Eigentümers vermutlich ca. um 1900. Weiter wurde durch den Eigentümer angegeben, dass Umbauten ca. 1965 sowie Renovierungsmaßnahmen in den Jahren 1992-1995 durchgeführt wurden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/11 ist mit einem Carport mit einem Nebenraum bebaut. Das Baujahr ist ca. 2011/12.

Hinweis:
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohn-/Nutzfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde beim Ortstermin am 10.11.2015 anhand der am Bauwerk genommenen Maße überschlägig ermittelt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde durch den Eigentümer angegeben und anhand am Bauwerk genommener Maße überschlägig überprüft.
Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses Fl.-Nr. 244/8 beträgt	ca. 280 m²
Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 244/8 beträgt	
gem. Angabe des Eigentümers	ca. 234 m²
hiervon beträgt die Wohnfläche nach Angabe	ca. 150 m²

Hinweis:

Der Anbau wurde hierbei nicht berücksichtigt, da er nicht baurechtlich genehmigt ist. Weiter liegen dem Sachverständigen vom Anbau keine Pläne vor.

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land sind die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 244/8 und Fl.-Nr. 244/11 der Gemarkung Schönau nicht im Altlastenkataster registriert, d.h. dass sie nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt werden. Das Landratsamt weist jedoch darauf hin, dass allerdings keine Untersuchungen zu Grunde liegen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für die Grundstücke wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

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

Hinweis:

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung der Bewertungsobjekte von außen. Weiter wird auf die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung vom 10.11.2015 verwiesen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Wohnhaus - Massivbau; Carport mit Nebenraum - Holzkonstruktion;
Baujahr:	Wohnhaus- ursprüngliches Baujahr ca. um 1900; Carport mit Nebenraum – ca. 2011/12;
Veränderungen:	Nach Angabe des Eigentümers Umbau ca. 1965; Renovierungsmaßnahmen ca. 1992-1995;

4.1 Grundrissgliederung – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8)

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

Da zu den vorliegenden Bestandsplänen für das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 244/8 Abweichungen gegeben sind, wird der Grundriss wie folgt beschrieben.

Grundriss DG (1.OG):

Das DG ist erreichbar über die Treppe vom EG ins DG. Das DG verfügt grundsätzlich über drei Wohnräume, welche vom Flurbereich erreichbar sind. Die Wohnräume sind teils erweitert durch Nebenräume. Weiter ist im DG ein Duschbad vorhanden. Im Norden, Süden und Westen ist im DG jeweils ein Balkon gegeben. Wohn-/Nutzfläche inkl. Flur und Treppe nach Angabe des Eigentümers ca. 70,32 m².

Grundriss EG:

Im EG ist ein Flur vorhanden sowie ein Wohnzimmer, Esszimmer, eine Küche.
In versetzter Ebene zwischen EG/DG ist ein WC gegeben.
Wohn-/Nutzfläche inkl. Flur und Treppe nach Angabe des Eigentümers
ca. 83,52 m².

Grundriss UG:

Das UG ist über die Treppe vom EG aus erreichbar. Im UG sind zwei Räume, weiter eine Waschküche, ein WC (nicht fertiggestellt) sowie ein Kellerraum (Stellfläche, Schichtenspeicher zur Pelletheizung) gegeben. Im Flur bei der Treppe ist der Pelletofen aufgestellt.
Wohn-/Nutzfläche inkl. Kellerflächen nach Angabe des Eigentümers ca. 80,08 m².

4.2 Rohbau / Konstruktion – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8)

Fundamente/ Gründung:	Vermutlich Steinfundamente oder Vergleichbares;
Fassade:	Gestrichener Rauputz, im Giebelbereich glatt verputzt und gestrichen;
Balkon:	Im DG sind drei Balkone und im EG ein Balkon vorhanden; jeweils Holzkonstruktion mit Holzgeländer;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dachaußenhaut aus Kupfer;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Decken:	Holzbalkendecken;

4.3 Ausbau – Wohnhaus (Fl.-Nr. 244/8)

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohngebäude beim Ortstermin am 13.06.2024 nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände überwiegend glatt verputzt bzw. rustikal verputzt;
Fenster:	Im EG und DG (1. OG) sind Holzfenster mit Isolierverglasung gegeben, nach Angabe aus dem Jahr ca. 1995; Fensterbänke außen aus Naturstein; Im KG wurden die Fenster nach Angabe beim Ortstermin 2023 erneuert;
Rollläden:	Keine Rollos; teilweise Holzfensterläden;
Türen:	Ursprüngliche Holztüren, lackiert mit überwiegend ursprünglichen Drückergarnituren;
Böden:	Im EG und DG überwiegend Parkettböden bzw. Fliesenbelag;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Treppen:	Vom EG ins DG ist die ursprüngliche Holztreppe mit Holzgeländer gegeben, die Treppe hat Gebrauchsspuren; vom EG zum UG ist eine einfache Holztreppe im Sinne einer Stiege vorhanden;
Sanitärausstattung:	Duschbad im DG mit Doppelwaschtisch mit gehobenen Einhebelmischern und Unterschrank, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Duschpaneel mit Kopf-

brause und seitlichen Düsen sowie Brauseschlauch und Echtglasduschtüren; Boden gefliest, Wände rustikal verputzt und gestrichen; abgehängte Decke mit integrierten Strahlern; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; zwei Fenster;

Zwischen EG und DG (Zwischengeschoss) ist ein WC vorhanden mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Boden gefliest, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, Fenster;

Im Jahr ca. 2010 wurde nach Angabe das Bad erneuert, hierzu wurden nach Angabe die Zu- und Ableitungen vollständig erneuert;

Im UG ist ein WC eingebaut, dieses ist jedoch nicht vollständig hergestellt, nach Angabe jedoch bereits funktionsfähig; Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Wände als Gipskartonständerwände, grob gespachtelt; im Kellerraum vor dem WC ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden;

Elektroinstallation: Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten im UG; die Elektroausstattung wurde nach Angabe ca. 2010 vollständig erneuert; im Bereich des Schaltschranks sind noch diverse Elektroleitungen zu verkleiden;
TV über SAT-Schüssel;

Heizung/
Warmwasser: Gemäß früheren Erkenntnissen ist im Treppenraumbereich im UG ein Pelletheizkessel aufgestellt; dieser wird gemäß früherer Auskunft mit ca. 15 kg Säcken befüllt; in einem Kellerraum ist ein Schichtenspeicher vorhanden;

Auf dem Dach sind 6 Solarpaneele vorhanden, es wird somit unterstellt, dass hierdurch die Warmwasser-erzeugung und evtl. auch Beheizung unterstützt wird;

Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Im Esszimmer im EG ist gemäß früheren Erkenntnissen ein 11 kW Heizherd vorhanden; dieser ist nach Angabe funk-tionsfähig und speist nach Angabe ebenfalls in den Schichtenspeicher ein;

Im Wohnzimmer ist noch ein Holzofen vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der benachbarten Grundstücksfläche (Wegerecht) über einen auf dem Grund-stück befindlichen Weg mit Betonsteingartenplatten und Betonstufen; die Hauseingangstüre ist eine ursprüngliche Holztüre mit älterem Isolierglas mit durchschnittlicher Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung), zusätzlich Sicherheitsschloss;

4.4 Carport mit Nebenraum – Fl.-Nr. 244/11

Auf Fl.-Nr. 244/11 ist ein Carport mit Nebenraum errichtet. Im Bereich des Neben-raumes ist als Gründung nach Angabe eine Betonplatte vorhanden, im Bereich der zwei Kfz-Stellplätze Einzelfundamente. Das Gebäude besteht aus einer Holz-konstruktion mit Satteldach, Dacheindeckung mit Bitumenschindeln. Regenrinnen und Fallrohre sind nicht vorhanden. Im Bereich der Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen ist auf Grund einer Durchbiegung des Holzträgers provisorisch eine Baustütze aufgestellt. Es sind zwei Kfz-Stellplätze vorhanden, der Bereich der Stellplätze ist mit Splitt versehen, ebenfalls der Zufahrtsbereich. Nach Angabe sind ca. 40 cm Frostschutzkies eingebaut. Die Wände sind holzverkleidet, nach Angabe ist zum Nebenraum hin eine Dämmung gegeben.

Der Nebenraum verfügt über eine gemauerte Bar sowie Bänke und einen Tisch. Es sind zwei Fensterausschnitte vorhanden, jedoch sind keine Fenster eingebaut. Die Zugangstür ist eine einfache Holzbrettertüre. Strom- und Lichtanschluss ist gegeben. An das Gebäude angebaut sind ein Grill und Steinbackofen, nach Angabe funktionsfähig.

4.5 Außenanlagen

Fl.-Nr. 244/8:

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/8 verfügt über Pflanzbereiche, Rasenfläche (Wiese), einen Gartenteich mit Holzsteg sowie mit Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen. Vom Eingangsbereich führt eine Treppe zu den tieferliegenden Gartenflächen im Bereich des Gartenteiches.

An das Haus angebaut ist ein Holzunterstand zur Nutzung als Holzlager. Es handelt sich bei dem Unterstand um eine einfache Holzkonstruktion mit Pultdach, gedeckt mit Dachpappe.

Fl.-Nr. 244/11:

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/11 verfügt über eine Wiese. Der Stellplatzbereich sowie die Zufahrt sind gekiest.

4.6 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.
Der energetische Zustand wird als durchschnittlich beurteilt.

4.7 Befund

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

Wohnhaus Fl.-Nr. 244/8:

- Es wurden keine relevanten Schäden augenscheinlich festgestellt.
- Der vorhandene Anbau ist, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht baurechtlich genehmigt.

Carport mit Nebenraum Fl.-Nr. 244/8:

- Auf Grund von Durchbiegungen wurde ein Balken im Bereich der Kfz-Stellplätze provisorisch unterstützt. Hier ist vermutlich der Einbau einer weiteren Holzstütze erforderlich.

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

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage.
Die Grundstücke sind im Außenbereich gelegen.

Bauweise:

Wohnhaus in massiver Bauweise. Anbau vermutlich in massiver Bauweise.
Carport mit Nebenraum als Holzkonstruktion.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 244/8 ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Das Erscheinungsbild des Carports mit Nebenraum ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Wohnhauses wird als durchschnittlich unterstellt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung des Wohnhauses wird als durchschnittlich beurteilt.
Zum Anbau liegen dem Sachverständigen keine Pläne vor.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit des Wohnhauses wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Vermietbarkeit des Carports mit Nebenraum ist durchschnittlich.

Veräußerbarkeit:

Die Veräußerbarkeit für das Grundstück Fl.-Nr. 244/8 wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Veräußerbarkeit für das Grundstück Fl.-Nr. 244/11 wird als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus, in der Regel nach dem Sachwert. Der Ertragswert wird unterstützend dargestellt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Land hat für die Bodenrichtwertnummer 3, Bodenrichtwertquartier „Oberschönau“, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche beträgt 770,00 €/m², GFZ 0,35, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 13.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als nahezu unverändert zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind für die Grundstücke kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen. Auch im Hinblick auf die baurechtliche Beurteilung als Außenbereich ist auf Grund der Lage im Richtwertgebiet und der örtlichen Lage mit Umgebungsbebauung kein Abschlag erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine GFZ von 0,35. Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 244/8 ist mit einer GFZ von ca. 0,46 bebaut, das Dachgeschoss hierbei im Sinne der BayBO als Vollgeschoss unterstellt. Nach Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land erfolgt die Anpassung nach Anlage 11 WertR06.

Auf Grund der vorhandenen Erschließungssituation, insbesondere der Erreichbarkeit mittels Geh-/Fahrtrecht über das benachbarte Grundstück, wird nach sachverständiger Beurteilung ein Abschlag von rd. 5 % als angemessen beurteilt.

Das Grundstück der Fl.-Nr. 244/11, wird im Sinne von Gartenland wertmäßig berücksichtigt und wird mit rd. 20 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen wertmäßig berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert - Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24						770,00 €/m²
Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:							
GFZ Bestand 0,46:			0,696				
GFZ Bodenrichtwert 0,35:			0,630				
Abschlag für Erschließungssituation:			rd. -5%				
Angepasster Bodenwert:							
770,00 €/m²	x 0,696	/	0,630	x	0,95	= rd.	810,00 €/m²
Bodenwert:							
605 m²	x	810 €/m²				= rd.	490.000,00 €
Bodenwert						**rd.**	**490.000,00 €**

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 beträgt für die Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, rd. 490.000,00 €.

Bodenwert - Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24					770,00 €/m²
Analog Grünland/Gartenland:		rd. 20%			
Angepasster Bodenwert:					
770,00 €/m²	x	0,20	=	rd.	150,00 €/m²
Bodenwert:					
573 m²	x	150 €/m²	=	rd.	**86.000,00 €**

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 beträgt für die Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, rd. 86.000,00 €.

7.2 Sachwert – Fl.-Nr. 244/8

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

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

Herstellungswert:

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK´10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.01	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	
Außenwände		1				23	167 €/m²
Dächer			1			15	125 €/m²
Außentüren und Fenster		0,4	0,6			11	87 €/m²
Innenwände und -türen		0,3	0,7			11	88 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	80 €/m²
Fußböden			0,5	0,5		5	46 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	75 €/m²
Heizung			0,7	0,3		9	80 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	50 €/m²
Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²		798 €/m²
angesetzt mit						**rd.**	**800 €/m²**

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 280 m² BGF
Typ 1.01 KG, EG, voll ausgebautes DG
Standardstufe: 3
Baujahr: ca. vor 1900

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 800 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,825
2010 = 70,9
Zum Bwst. = 129,4

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,825

III Berechnung Herstellungswert pro m²

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

800 €/m²	x	1,825	= rd.:	1.460 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:				**1.460 €/m²**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Einfamilienhäuser 80 Jahre. Das Baujahr des Wohnhauses ist ca. vor 1900. Der Modernisierungsgrad wird mit „mittlerer Modernisierungsgrad“ eingestuft. Die sich gemäß ImmoWertV ergebende Restnutzungsdauer von ca. 27 Jahren zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 wird in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Hierbei sind der Gartenteich und die Terrasse berücksichtigt.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Land veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Angaben zu Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein. Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an den veröffentlichten Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Landratsamt Traunstein für freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, südlicher Landkreis in Ansatz gebracht. Hier veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein für 2021 einen Median für das Segment der mittleren Sachwertfaktoren von rd. 1,28, die Spanne reicht von ca. 1,22 – 1,38. Gemäß einer Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 19.09.2023 gibt es für die vom Gutachterausschuss Traunstein für das Jahr 2021 am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 eine Senkung gegenüber 2021, die mittleren Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser im südlichen Landkreis Traunstein liegen im Bereich von 1,05 – 1,15. Für das Jahr 2024 werden noch keine Angaben gemacht.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten, unter Berücksichtigung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag ein Marktanpassungsfaktor von ca. 1,05 für angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Anbau ist baurechtlich nicht genehmigt, es handelt sich um einen sogenannten „Schwarzbau“. Wie in Kapitel 1.1 erläutert, wird der Anbau wertmäßig nicht mit einem Zuschlag in Ansatz gebracht. Auf das Risiko für einen Erwerber in Bezug auf eine mögliche Abbruchverpflichtung von der Baubehörde wird hingewiesen.
Weiter sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert durchgeführt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:				
BGF x Normalherstellungskosten				
280 m² x 1.460 €/m²		= rd.	409.000 €	
			409.000 €	
abzüglich Alterswertminderung (i.S. § 38 ImmoWertV, linear)				
Baujahr angesetzt:	vor 1900			
Jahr der Bewertung:	2024			
Nutzungsdauer:	80 Jahre			
Restnutzungsdauer:	27 Jahre			
Fiktives Alter:	53 Jahre			
Alterswertminderung:	66,3%			
409.000 € x 66,3%		= rd.	-271.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:			138.000 €	138.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert:	5,0%			
138.000 € x 5,0%		= rd.	7.000 €	7.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	rd.	**145.000 €**
Bodenwert:	rd.	**490.000 €**
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):		**635.000 €**

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,05		
635.000 € x	1,05	= rd.	**667.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine Zu-/Abschläge

Sachwert	**rd.**	**667.000 €**

Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 beträgt rd. 667.000,00 €.

7.3 Ertragswert – Fl.-Nr. 244/8

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

Rohertrag

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt nach Angabe des Eigentümers ca. 234 m². Das Wohnhaus wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Eigentümer eigengenutzt.

Im Landkreis Berchtesgadener Land liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von über 110 m² eine mittlere Kaltmiete von 7,13 €/m² mit einer Spanne von 4,00 €/m² bis 10,74 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit dem Baujahr bis 1900 eine mittlere Kaltmiete von 7,51 €/m² mit einer Spanne von 4,00 €/m² bis 11,32 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 660 €/m² - 800 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,32 €/m² mit einer Spanne von 5,96 €/m² bis 13,04 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen im Landkreis Traunstein Süd wird mit einer mittleren Kaltmiete von 8,96 €/m² und einer Spanne von 5,23 €/m² bis 12,92 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich einen marktüblichen Ertrag für das Wohnhaus von rd. 1.750,00 € monatlich für angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 356,00 € p. a. für das Wohnhaus berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,90 €/m² Wohn-/Nutzfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Land veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein.

Der Gutachterausschuss des Landkreis Traunstein veröffentlicht in der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020-2022 (Beschluss vom 07.02.2023) für Einfamilienhäuser, 2020-2022, GND 80 Jahre, einen Liegenschaftszinssatz von 0,97 % (Median).

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 im vorliegenden Fall mit rd. 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Weiter wurde aufgrund der Angaben in der Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 19.09.2023 eine Anpassung der Sachwertfaktoren für das fallende Preisniveau von Einfamilienwohnhausgrundstücken vorgenommen. Aufgrund dieser Erkenntnis des fallenden Preisniveaus für freistehende Einfamilienwohnhausgrundstücke im 1. Halbjahr 2023 wurde ein Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Weiter wurde die Lage Im Außenbereich berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Im Folgenden wird der Ertragswert berechnet.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus			rd.	1.750,00 €

Rohertrag pro Monat:		**1.750,00 €**
Rohertrag pro Jahr:	**rd.**	**21.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten:						
Instandhaltungskosten	234 m²	x	13,90 €/m²	=	rd.	-3.250,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	356 €	=	rd.	-360,00 €
Mietausfallwagnis:	21.000 €	x	2,0%	=	rd.	-420,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					**rd.**	**-4.000,00 €**
Jahresreinertrag:						**17.000,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
490.000 €		x	1,75%	=	rd.	**-8.600,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:						**8.400,00 €**

Baujahr angesetzt:	vor 1900
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	27 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	21,37

Ertragswert der baulichen Anlagen:					
8.400 €	x	21,37	=	rd.	**180.000,00 €**

<u>Zusammenfassung Ertragswert:</u>		
Bodenwert:	rd.	490.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	180.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**670.000,00 €**

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Keine Zu-/Abschläge		
Ertragswert:	**rd.**	**670.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert für die Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 beträgt rd. 670.000,00 €.

7.4 Sachwert Fl.-Nr. 244/11

Das Außenbereichsgrundstück Fl.-Nr. 244/11 ist mit einem Carport mit Nebenraum bebaut. Der Bodenwert wurde im Sinne eines Gartenlandes im Kapitel 7.1 des Gutachtens mit rd. 86.000,00 € ermittelt.

Für den vorhandenen Carport wird unter Beachtung des Zustandes und der Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen auf Grund der im Gutachten beschriebenen erhöhten Durchbiegung des Trägers im Bereich der Kfz-Stellplätze (Einbau einer weiteren Stütze), ein pauschaler Zeitwert von rd. 15.000,00 € in Ansatz gebracht.
An dieser Stelle wird hinsichtlich des Carports mit Nebenraum nochmals darauf hingewiesen, dass der Baukörper derart nicht baurechtlich genehmigt ist. Es liegt zwar eine Baugenehmigung für eine Doppelgarage vor, der tatsächlich vorhandene Baukörper weicht jedoch ab. Aus sachverständiger Sicht ist der vorhandene Carport mit Nebenraum jedoch genehmigungsfähig, hinsichtlich des Nebenraumes ist eine Nutzung als Lager-/Abstellfläche zu berücksichtigen, ein Aufenthaltsraum im Sinne von Wohnraum gemäß § 35 BauGB ist nicht genehmigungsfähig.

Sachwert:

Bodenwert	rd. 86.000,00 €
Carport mit Nebenraum (bauliche Anlage)	rd. 15.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:	rd. 101.000,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Keine weiteren Zu-/Abschläge.

Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 beträgt rd. 101.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Fl.-Nr. 244/8	
Sachwert	rd. 667.000,00 €
Ertragswert	rd. 670.000,00 €
Fl.-Nr. 244/11	
Sachwert	rd. 101.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert für die Fl.-Nr. 244/8 wurde unterstützend ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Panoramaweg 9, 83471 Schönau a. Königssee, Fl.-Nr. 244/8, Gemarkung Schönau, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

667.000,00 €

(i.W.: sechshundertsiebenundsechzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt In Oberschönau, 83471 Schönau a. Königssee, Fl.-Nr. 244/11, Gemarkung Schönau, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

101.000,00 €

(i.W.: einhunderteintausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 04.11.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Fl.-Nr.244/8 Südfassade

Fl.-Nr. 244/8 Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Ansicht von Südwest

Baurechtlich nicht genehmigter Anbau

Ansicht von Nordost

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Baurechtlich nicht genehmigter Anbau

Ansicht von Norden

Baurechtlich nicht genehmigter Anbau

Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Garten

Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Garten

Fl.-Nr. 244/11 Carport, Nordansicht

Anlage 1

Fotos

A 1.6

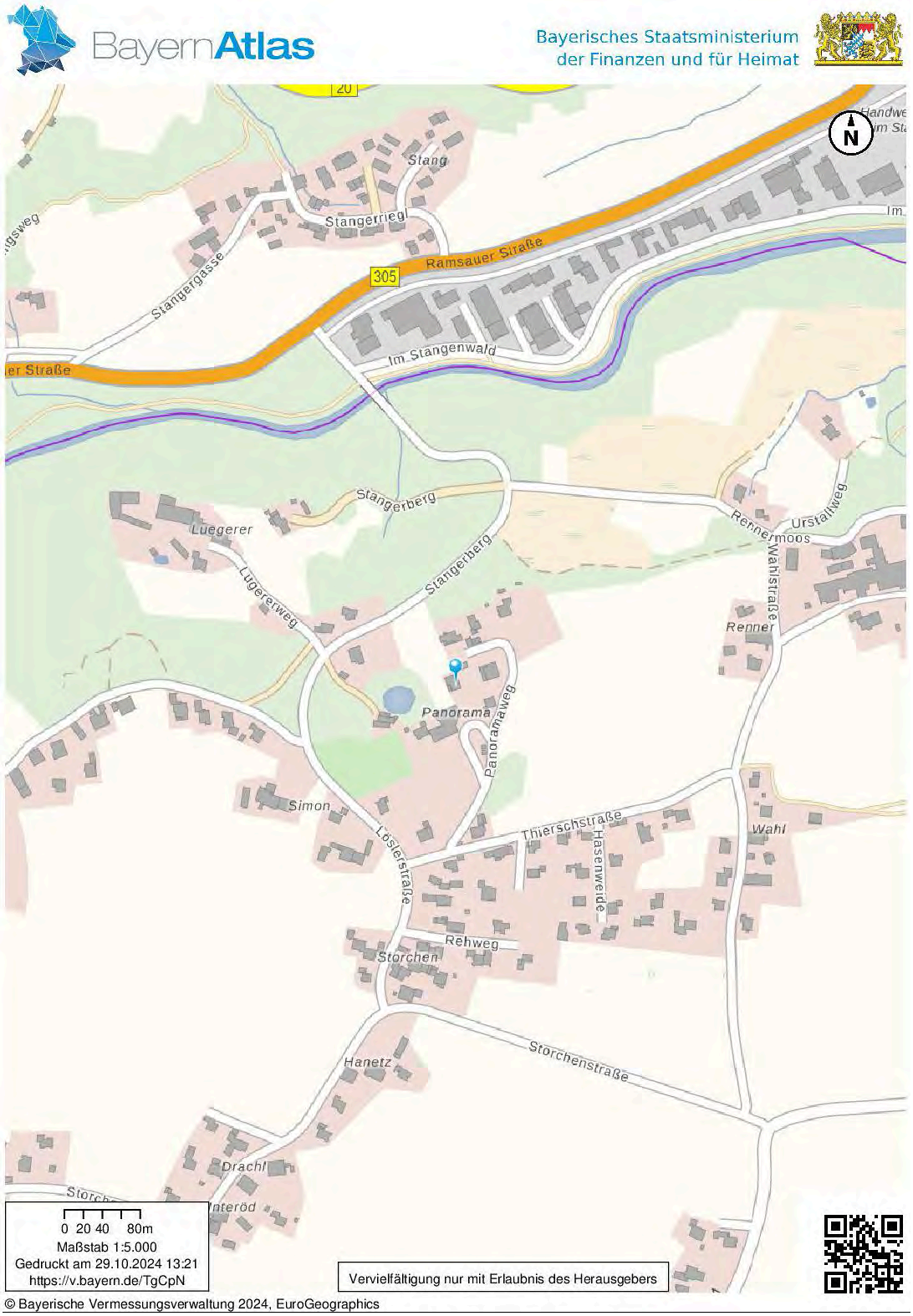
Fl.-Nr. 244/11 Carport, Ansicht Südwest

Fl.-Nr. 244/11, Ansicht von Süden

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

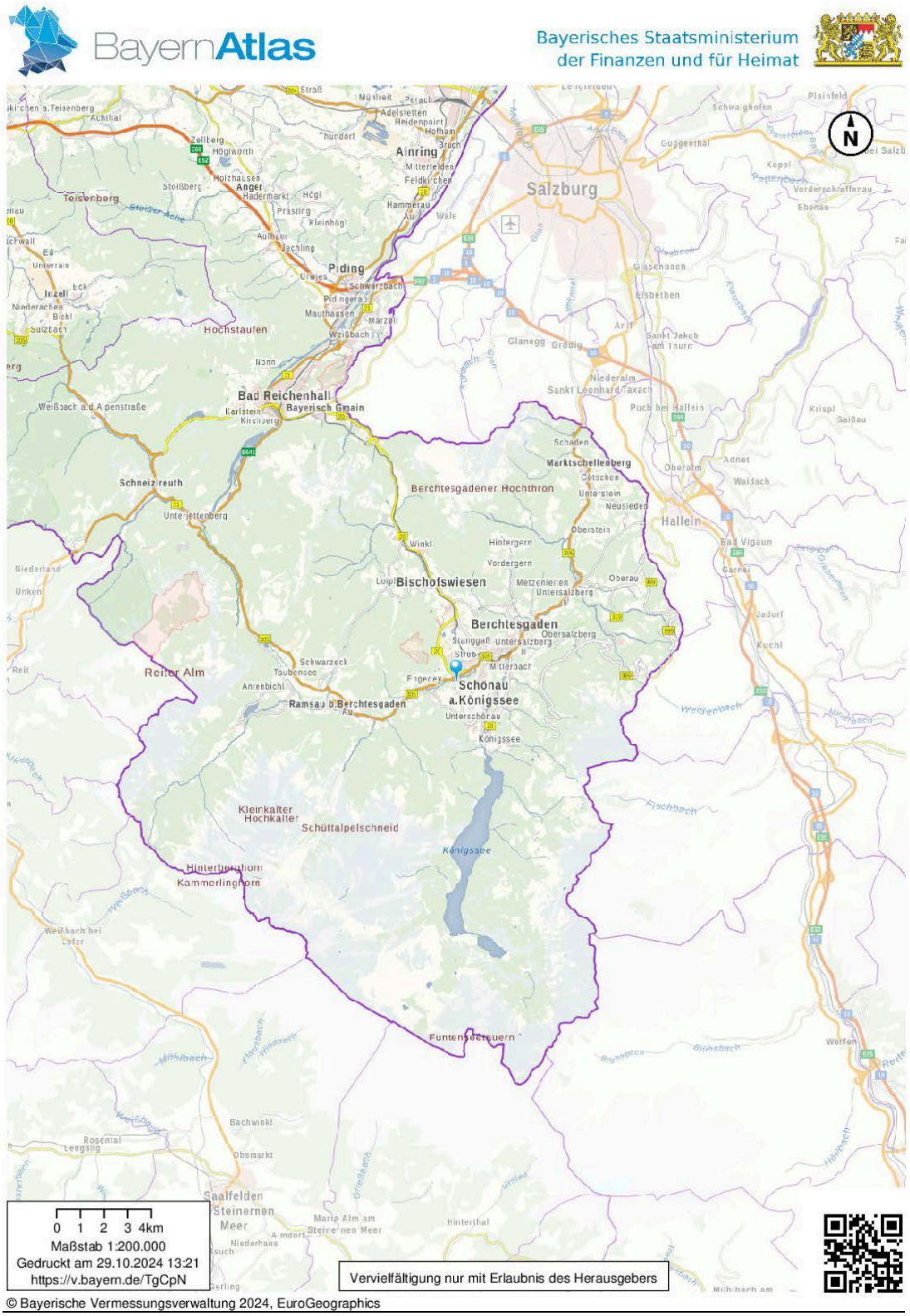


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing

Fürstenweg 19
83395 Freilassing

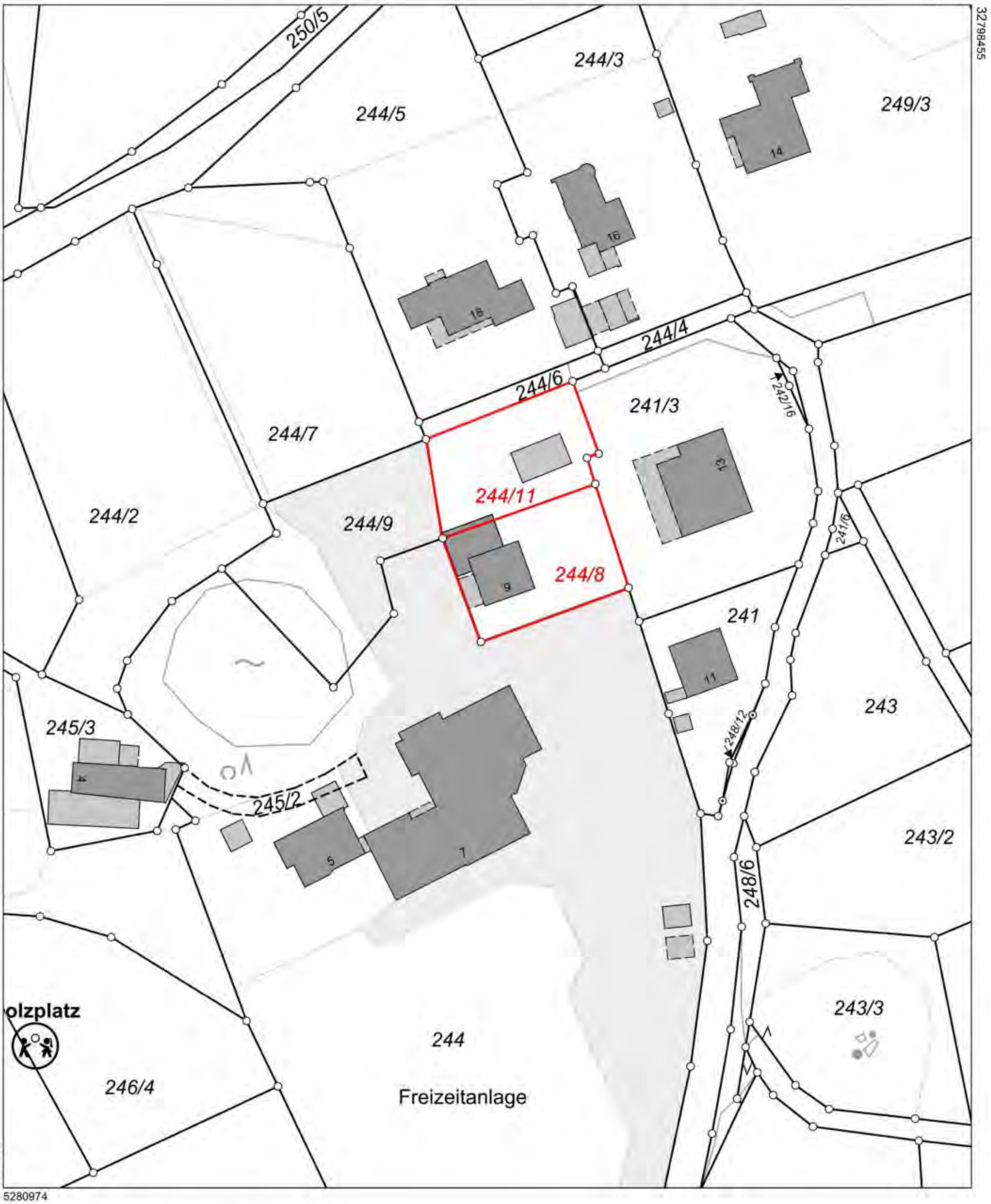
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.04.2024

Flurstück: 244/8
Gemarkung: Schönau

Gemeinde: Schönau a.Königssee
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern

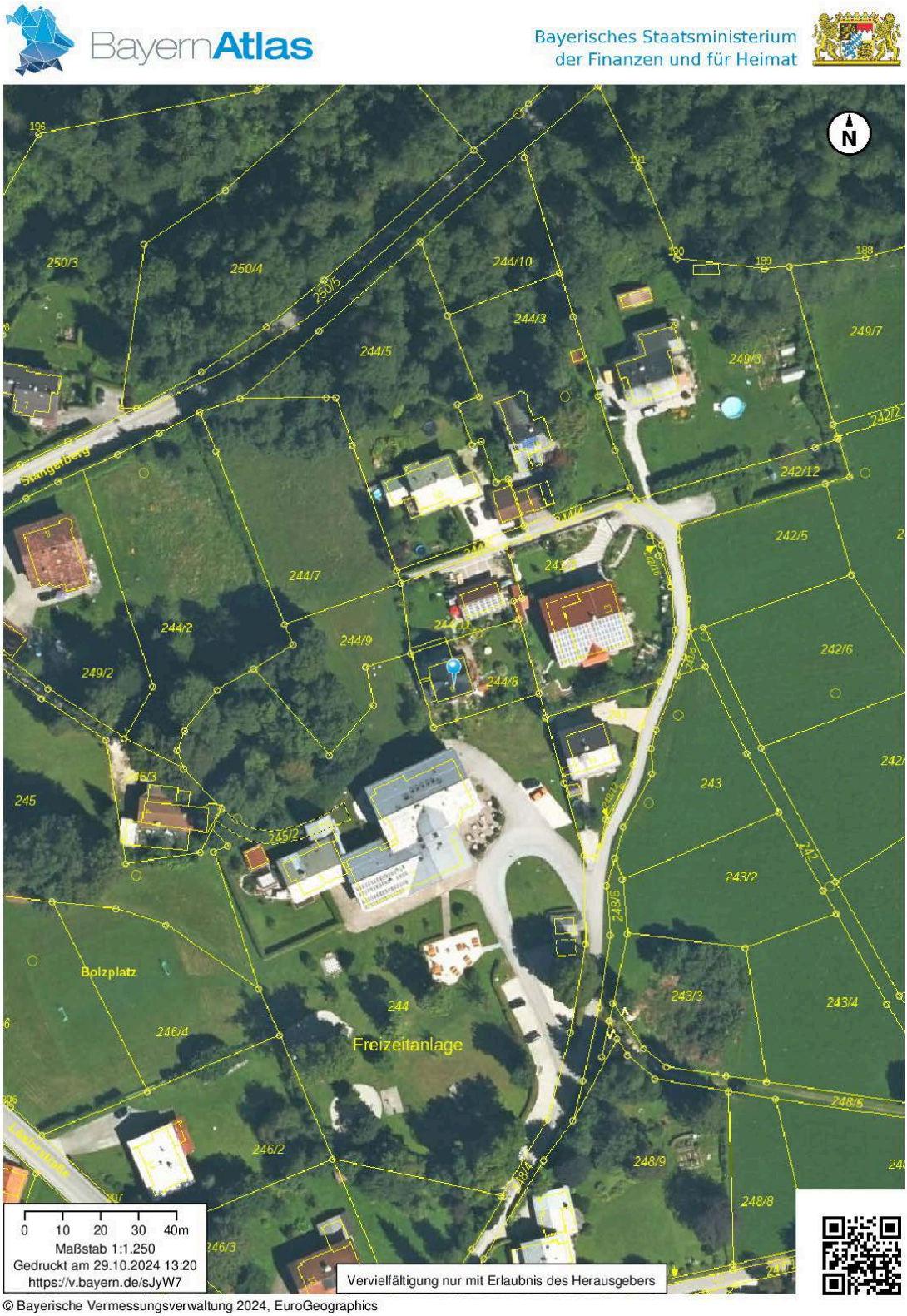


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A 4



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 5

Plan

A5

Für die Bewertungsobjekte liegen keine dem tatsächlichen Gebäudebestand entsprechenden Baupläne vor.

Anlage 6

Literaturverzeichnis

A 6

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsrichtlinien – WertR)*

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)*

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes
(Sachwertrichtlinie – SW – RL)*

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes
(Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

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

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2016/2018 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung