

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 46/24
Gutachtennummer: 24-20112-L
Gutachtendatum: 03.02.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Zweifamilienhaus (nach Plan) mit Anbau und zwei Garagen bebaute Grundstück
Am Anger 3, 83355 Grabenstätt

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Verfahren:

Abteilung für Vollstreckungssachen
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

05.11.2024

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Traunstein/Grabenstätt/1934

Verkehrswert (Marktwert): 970.000 €



Dem Sachverständigen wurde die Besichtigung nicht eingeräumt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen	4 K 46/24
Objektart	Zweifamilienhaus mit Anbau und zwei Garagen
Ursprüngliches Baujahr	1952
Modernisierungen	2022
Wohnfläche Wohnhaus	248 m ²
Nutzfläche Anbau	50 m ²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Am Anger 3, 83355 Grabenstätt
Bundesland/Landkreis	Bayern/Traunstein
Grundbuch	Amtsgericht Traunstein von Grabenstätt, Blatt 1934
Bestandsverzeichnis	Flurstück 187/3, Am Anger 3, Fläche 585 m ²
Wertermittlungstichtag	05.11.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	363.000 €
Sachwert (rd.)	970.000 €
Verkehrswert (rd.)	970.000 €
Ertragswert (rd.)	930.000 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	24,8 - fache
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	4.390 €/m ² Wohnfläche

Besondere Hinweise

Der Schuldner hat dem Sachverständigen die Innenbesichtigung des Beschlagnahmeobjektes nicht eingeräumt. Es wurden aus diesem Grund Anregungen für die Gebäudebeschreibung aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 30.08.2024 übernommen. Die Hinweise der Gläubigerin aus dem Schreiben vom 06.08.2024 über mögliche statische Probleme oder einem fehlerhaften Vollwärmeschutz konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden. Es sollte evtl. ein Fachkollege für Schäden an Gebäuden hinzugezogen werden.

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 60 Seiten und wurde für das Gericht in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben	4
2.	Grundstück	7
3.	Gebäude	12
4.	Verfahrenswahl	20
5.	Bodenwert	26
6.	Sachwert	28
7.	Marktanpassung	35
8.	Ertragswert	37
9.	Verkehrswert (Marktwert)	43
10.	Anlagen	47

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Zweifamilienhaus mit Anbau und zwei Garagen

Straße: Am Anger 3

PLZ und Ort: 83355 Grabenstätt

Anmerkung:

Nach den Erkenntnissen des Sachverständigen wurde das Wohnhaus 1952 erstmals errichtet und nach den genehmigten Bauplänen vom 29.11.2021 in der Folge des Jahres 2022 umfassend modernisiert. Anlässlich eines Telefonats berichtete der Schuldner, dass zu Gunsten einer größeren Raumhöhe im Keller die ursprünglichen Fundamente des Bestandsgebäudes durch eine tiefer liegende Betonplatte ersetzt wurden. Dies mag die Frage der Gläubigerin nach Einschränkungen bei der Statik begründen!

Die Räume im eingeschossigen Anbau sind nach den vorliegenden Genehmigungsplänen keine Aufenthaltsräume. Damit ist die Fläche im Anbau für den dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht geeignet und stellt damit keine Wohnfläche dar.

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 46/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 12.08.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

Qualitätsstichtag: 05.11.2024

Ortsbesichtigung: 05.11.2024

Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Zum Ortstermin wurde der Schuldner vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Ein Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde auch anlässlich eines weiteren Ortstermins nicht eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit weder von innen noch von außen umfassend besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich damit auf die sichtbaren äußeren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Einzelne Erkenntnisse wurden aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 30.08.2024 entnommen und in diesem Gutachten in Teilen wiedergegeben.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Besitznahmebericht des Zwangsverwalters
- Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers
- Schreiben des Landratsamtes Traunstein vom 25.11.2024 an den Schuldner
- Baubeschreibung vom 05.11.2024 und dem Bericht des Zwangsverwalters

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Zwangsverwalters
- Auskünfte der Gemeinde Grabenstätt
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, auch von Behörden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 19.07.2024

Amtsgericht: Traunstein

Grundbuch: Grabenstätt

Blatt: 1934

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 2	187/3	Am Anger 3 Gebäude- und Freifläche	585 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. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. 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. Grundstück

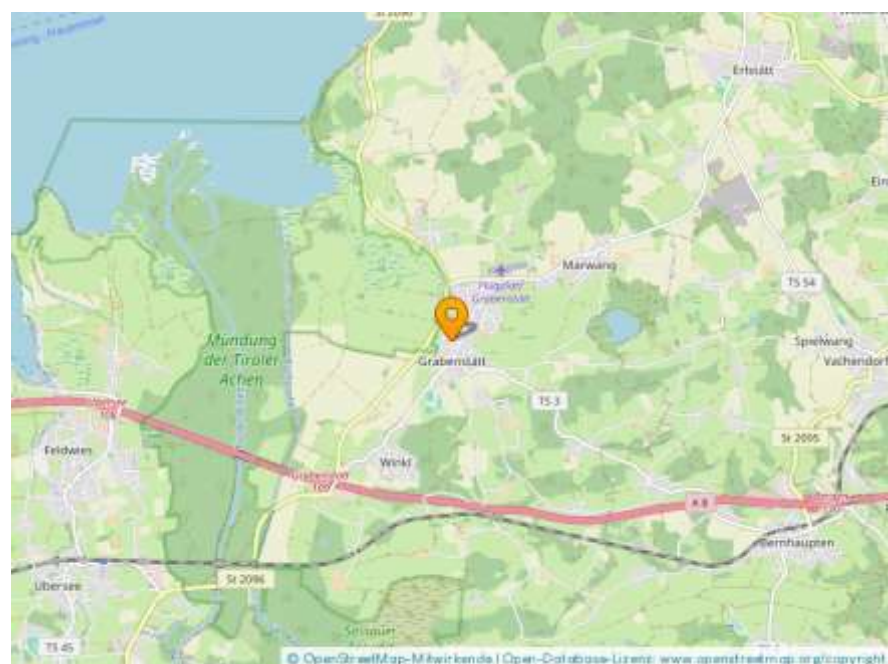
2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Traunstein
Stadt/Gemeinde:	Grabenstätt
Einwohner:	4.500
Stadt-/Gemeindeteil:	Gemeindezentrum
Einrichtungen:	Einkaufsmarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheke
Nächste Städte/Gemeinden:	Traunstein, Rosenheim, Prien am Chiemsee
Schulen:	Grundschule, Mittelschule Traunstein
Nächster Flughafen:	Flughafen München (ca. 100 km)
Nächstes Krankenhaus:	Klinikum Traunstein (ca. 10 km)

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

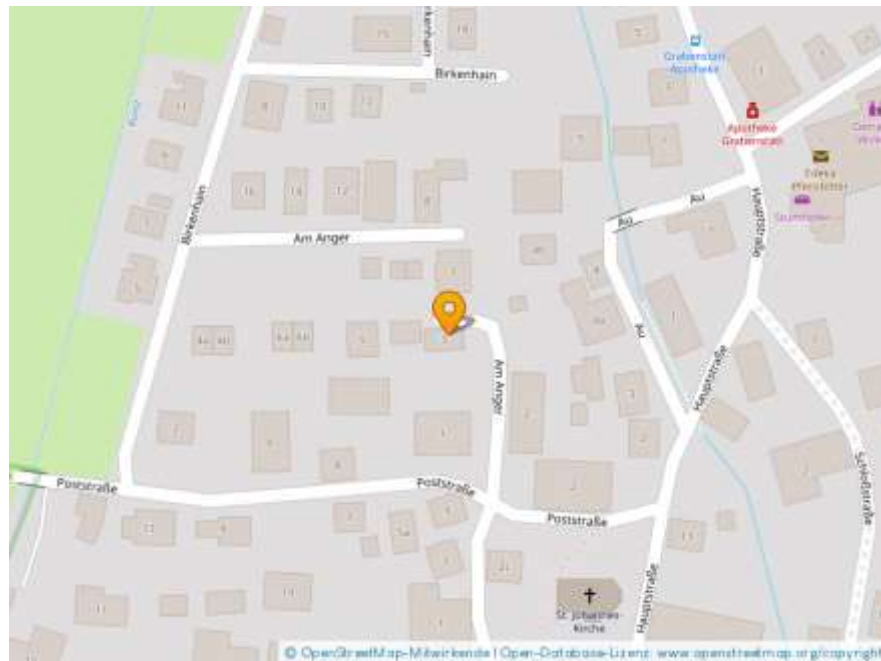
Grabenstätt ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein, die sich in einer idyllischen Lage am Chiemsee erstreckt. Die Gemeinde liegt 10 km nordwestlich von Traunstein und ist von einer reizvollen Naturlandschaft umgeben, die sowohl für Erholungssuchende als auch für Naturliebhaber zahlreiche Möglichkeiten bietet. Die Lage am Chiemsee, einem der größten Seen Deutschlands, verleiht Grabenstätt einen besonderen Charme und zieht Touristen und Einheimische an.



Grabenstätt ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahen Staats- und Bundesstraßen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8, die in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Zudem gibt es eine Bahnverbindung nach Traunstein, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte bietet. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden, zahlreiche Busse verbinden mit den umliegenden Gemeinden.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektmilieu und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mischgebiet, nahe dem Ortskern von Grabenstätt. Das Umfeld ist von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt und weist nur geringe Lärmimmissionen auf.



In einem Umkreis von etwa 3 km gibt es zwei Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto) sowie einige Restaurants und Cafés. Grabenstätt verfügt über eine Grundschule und eine weitgehend gesicherte ärztliche Primärversorgung. Ergänzende Einrichtungen befinden sich in Traunstein (8,3 km östlich) und Chieming (5,3 km nördlich). Die Nähe zum Chiemsee oder den Alpen bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten.

Die Parkplatzsituation ist durch die Lage des Bewertungsobjektes in einer engen Sackgasse angespannt, jedoch befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagen. Der Standort wird als mittlere Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck entspricht. Insgesamt wird die örtliche Lage als mittel beurteilt.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Grabenstätt ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern positiv, wenngleich das Bevölkerungswachstum primär durch die Zahl der älteren Mitbürger generiert wird.

Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Grabenstätt wird für die verschiedenen Altersgruppen folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Grabenstätt
Insgesamt	+ 5,4 %	2,9 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	- 6,5 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 8,5 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 6,6 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 33,2 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	unbefestigte Sackstraße
Ausbauzustand:	vorwiegend geschottert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine Gehsteige und Zweiradwege
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	sehr eingeschränkt im Straßenraum

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	rechteckig, fast handtuchförmig
Straßenfront:	17 m
Grundstückstiefe:	17 m
Grundstücksbreite:	34 m

2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	„verminderte“ Standfestigkeit nicht bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	eindringendes Oberflächenwasser unbekannt
Kanalrückstau:	nicht bekannt

Anmerkung:

Eine eingeschränkte Standfestigkeit war aufgrund des äußeren Augenscheins nicht erkennbar. Mögliche Risse im Mauerwerk, die auf eine Einschränkung hindeuten würden, sind bei modernen Fassaden mit Vollwärmeschutz jedoch kaum erkennbar.

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

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

Anmerkung:

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

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	liegen keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Im Übrigen werden Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes in Bayern vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

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

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	„Birkenhain“ vom 20.11.1998 u. 25.04.2002
Wesentliche Vorgaben:	2 Vollgeschosse, GFZ: 0,36
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Geschossfläche:	350 m ²
Grundstücksgröße:	585 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,6
Bebauungsmöglichkeiten:	ausgeschöpft

Anmerkung:

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

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

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Robert Hauser
Straße:	Wartenbergstraße 20
Ort:	84518 Garching a.d. Alz

2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeinde Grabenstätt
Straße:	Schloßstraße 15
PLZ und Ort:	83355 Grabenstätt
Internet:	www.grabenstaett.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Zweifamilienhaus mit Anbau und zwei Garagen

Anmerkung:

Nach Erkenntnissen des Zwangsverwalters aus dem Besitznahme vom 21.08.2024 sind die Ausbauarbeiten der Räume im Ober- und Dachgeschoss noch nicht abgeschlossen und damit diese Flächen nicht vermietungsfähig. Die Kosten für die endgültige Fertigstellung der Räume sind in diesem Gutachten bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen.

3.2 Außenfassade

Gestaltung: schlichte Lochfassade
Materialauswahl: Putzstruktur auf Wärmedämmung
Sockel: verputzt und gestrichen
Balkone/Loggien: keine auf den Grundrissplänen erkennbar

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 Ursprüngliches Baujahr, Gebäudealter und rechnerische Nutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Ursprüngliches Baujahr	1952
Jahr der Wertermittlung	2024
Rechnerisches Gebäudealter	72 Jahre
Wirtschaftliche Nutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	8 Jahre

Anmerkung:

Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel in Bereichen wie Feuchtigkeitsschutz, Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.4 Konstruktive Merkmale

3.4.1 Wohnhaus

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut, Teilfläche als Luftraum vom OG

3.4.2 Anbau

Bauweise:	einseitig am Wohnhaus angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	eingeschossig
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	Teilfläche als Dachterrasse ausgebildet

3.4.3 Garagen

Bauweise:	einseitig am Wohnhaus angebaut
Konstruktion:	Betonfertigteilbauweise
Garagentore:	Sektionaltore
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	nicht begehbar

3.5 Rohbau

Fundamente:	Beton
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Kelleraußenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Geschossaußenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Geschossinnenwände:	massiv oder Leichtbau, Baustoff nicht bekannt
Dachstuhl:	vermutlich Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	vermutlich Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin
Flaschnerarbeiten:	Titanzink

Anmerkung:

Die zum ursprünglichen Baujahr üblichen Streifenfundamente wurden nach Aussage des Schuldners mit der Modernisierung durch ein neues Fundament ersetzt. Dies stellt einen tiefen Eingriff in den Bestand der Gebäudestruktur dar.

3.6 Gebäudetechnik

- 3.6.1 Rohinstallationen: nicht bekannt
- 3.6.2 Heizung: es wird von einer Luft-Wärme-Pumpe berichtet
- Heizkessel und Baujahr: nicht bekannt
- Brennstoffversorgung: elektrisch, Feststoffofen im Wohnraum
- Warmwasserversorgung: zentral
- Sonstige Energieversorgung: keine bekannt
- 3.6.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: nicht bekannt
- Brennstellen/Schalter: nicht bekannt
- Rundfunk/Fernsehen: nicht bekannt
- Sprech- und Klingelanlage: Klingelanlage

Anmerkung:

Anlässlich einer Baukontrolle vom 14.11.2024 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück im Anbau eine Ölheizung betrieben wird, die nicht den Anforderungen der FeuV (Feuerungsverordnung) entspricht. Nachdem auch keine Abnahme durch den örtlichen Kaminkehrer vorliegt, hat das Landratsamt aufgrund der mangelhaften Abgasleitung angeordnet, den Betrieb der Heizungsanlage unverzüglich einzustellen.

3.7 Fenster und Türen

- 3.7.1 Fenster
- Kellerfenster: wie Wohnraumfenster
- Wohnraumfenster: Holz bzw. Kunststoff mit Dreifachverglasung
- Rollläden: teilweise Vorsatzrollläden erkennbar
- Fensterbänke innen: nicht bekannt
- Fensterbänke außen: Leichtmetall
- 3.7.2 Türen
- Hausabschlusstür: massive Holztüren mit Isolierglaseinlagen
- Innentüren: nicht bekannt
- Kellertüren: nicht bekannt

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung mit Fassadendämmung

Energieausweis: Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

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

Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den schrittweisen Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.

Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.

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

3.9 Ausbau und Raumausstattung (Bericht des Zwangsverwalters)

Die Ausführung des Kellers und der Wohngeschosse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aus dem Besitznahmebericht des Zwangsverwalters ist zu entnehmen, dass die Räume im Keller einen erhöhten Ausbauzustand haben und mit einem modernen Duschbad wohnraumähnlich ausgebaut wurden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Wohnraumfenster mit massiven Lichtschächten. Über die Gebäudetechnik kann keine konkrete Aussage gemacht werden.

Die Ausstattung der Räume im Erdgeschoss ist nicht bekannt. Die Wohnung im OG ist über die erkennbare Außentreppe erreichbar. Die Räume sind aktuell noch nicht vollständig ausgebaut und befinden sich im Rohbauzustand. Die Räume sind nach dem Besitznahmebericht unbeheizt und verfügen über keine Sanitärräume. Dies ist auch für die Flächen im Dachgeschoss anzunehmen.

Der Ausbauzustand des Anbaus ist ebenfalls nicht bekannt, doch ist das Bauteil nach dem Baugenehmigungsbescheid nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen (Wohnraum) vorgesehen.

3.10 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	Garagen mit fehlenden Dachsteinen und Entwässerungsrohren
•	Anbau mit fehlenden Abschlussblechen am Dach
•	kein genehmigter Heizungsbetrieb
Fehlende Gewerke, Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten an beiden Garagen
•	Estrich und Bodenbeläge im OG und DG sowie dem Anbau
•	fehlende Sanitärräume im OG und DG
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nur äußere Eindrücke wiedergegeben werden.

Im Besitznahmebericht des Zwangsverwalters wurden unfertige Baumaßnahmen im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses erwähnt, eine Innentreppe vom OG zum DG sei nur provisorisch ausgeführt, abschließende Sanitärarbeiten fehlten, wie es auch Unsicherheiten über die Beheizung des Hauses gibt.

So besteht über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung des Wohnhauses mit Anbau keine klare Erkenntnis.

3.11 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Dachgauben
•	Terrasse/Dachterrasse
•	Außentreppe
•	Kaminofen

3.12 Brandversicherungswert

wurde nicht mitgeteilt

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.

3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten: Betonverbundstein
Einfriedung: Maschendrahtzaun
Gartenanlage: nicht einsehbar bzw. erkennbar
Fahrzeugstellplätze: zwei Garagenstellplätze, zwei offene Stellplätze
Müllentsorgung: auf dem Grundstück

Anmerkung:

Das Wohnhaus mit Anbau konnte nur von der Ost- und Nordseite betrachtet werden, die Südseite des Gebäudes mit Anbau war für den Sachverständigen nicht einsehbar.

3.14 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung: gehoben
Unterhaltungszustand: augenscheinlich modernisiert

3.15 Technische Berechnungen

3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	462 m ²
Anbau	65 m ²
Garagen	36 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

3.15.2 Wohnflächen:

Windfang	2,60 m ²	
Flur	19,10 m ²	
Bad	10,50 m ²	
WC	2,00 m ²	
Wohnen und Kochen	44,00 m ²	
Schlafen	16,00 m ²	
Terrasse x ¼	8,20 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		102,40 m ²
Windfang	2,20 m ²	
Diele	18,40 m ²	
Bad	10,70 m ²	
Abstellraum	4,30 m ²	
Wohnen und Kochen	46,90 m ²	
Schlafen	16,60 m ²	
Dachterrasse x ¼	5,50 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		104,60 m ²

Übertrag Erd- und Obergeschoss		207,00 m ²
Galerie (Luftraum zum OG)	14,20 m ²	
Bad	11,00 m ²	
Abstellraum	3,50 m ²	
Schlafen	12,10 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		40,80 m ²
Summe der Wohnflächen (ausgebaut)		247,80 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet		248,00 m²

3.15.3 Raumhöhen:

Die Raumhöhen konnten vom Sachverständigen nicht aufgemessen werden, eine Schnittzeichnung des Gebäudes lag nicht vor. Die Nutzflächen im Keller und im seitlichen Anbau (keine Aufenthaltsräume) bleiben in der Aufstellung der Wohnflächen unberücksichtigt (siehe Grundrisse in der Anlage).

Anmerkung:

Die möglichen Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen und Berechnungen entnommen und um 3 % für den Innenputz gemindert. Die mögliche Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Welche Flächen ausgebaut und vollständig nutzbar sind, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

4. Verfahrenswahl

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) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV (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 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 aufgrund 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 sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Eigenschaften eines Grundstücks, die erheblich von üblichen Marktbedingungen abweichen. Dazu gehören z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, unwirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

4.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist 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, nachhaltige 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.

4.2 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.

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 waren häufig nicht mehr zu erzielen, doch zeigen die letzten Monate des Jahres 2024 ein mögliches Ende sinkender Immobilienpreise.

Dies gilt auch für das Bewertungsobjekt, das mit dem Anbau rein äußerlich sehr umfassend vom Eigentümer modernisiert wurde. So wurden das Dach mit großzügigen Dachgauben ausgeführt, die Fassade mit den Fenstern nachhaltig gedämmt. Es entstand nach den vorliegenden Plänen eine abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoss mit Terrasse. Die Wohneinheit im Obergeschoss kann über eine Außentreppe getrennt erreicht werden und verfügt über eine Dachterrasse im Bereich des Anbaus. Vom Obergeschoss kann die Ebene im Dachgeschoss erreicht werden, die nach Plan über einen offenen Luftraum zum Obergeschoss verfügt.

Nach dem Bericht des Zwangsverwalters wurden einzelne Arbeiten vom Schuldner seit Beginn der Modernisierungen nicht abgeschlossen, eine endgültige und vollständige Aufstellung gibt es nicht. So war erkennbar, dass das Dach der Doppelgarage noch nicht gedeckt war, die Dachentwässerung fehlt, die Außenwände aus Beton sind unbearbeitet. Es wird vom Zwangsverwalter weiter von fehlenden Abschlussblechen am Dach des Wohnhauses und des Anbaus berichtet.

Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses wurde der Estrich noch nicht abschließend verlegt, die Bodenbeläge fehlen. Die Innenwände, auch Leichtbauwände, wurden nicht verspachtelt, auch fehlen die Malerarbeiten. Es wird von fehlenden Sanitärleitungen berichtet, die Endmontage der Sanitärräume fehlt. Auch über die Heizung gibt es eine Unkenntnis, der örtliche Kaminkehrer berichtet lediglich von den Abgaswerten des Feststoffofens im Wohnraum im EG, es ist eine elektrische Wärmepumpe zu vermuten.

Damit gibt es aufgrund der Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand bei dieser Wertermittlung Unsicherheiten. Der Sachverständige wird den Verkehrswert für das Wohnhaus in einem vollständig fertig gestellten Umfang ermitteln. Die Kosten der Fertigstellung werden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen „grob geschätzt“ und wertmindernd berücksichtigt.

Anlässlich eines Telefonats erwähnte der Schuldner, dass die ursprünglichen Streifenfundamente beim Bestandsgebäude aus dem Jahr 1952 durch einer tiefer gelegte Bodenplatte ersetzt wurde, um eine größere Raumhöhe im Keller zu erreichen. Dies stellt zweifellos einen tiefen Eingriff in die Statik des Gebäudes dar, die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht weiter qualifiziert werden kann. Auf diese Unsicherheit wird ebenfalls hingewiesen, eine pauschale Wertminderung aufgrund statischer Mängel sind aber konkret nicht zu begründen.

4.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Außentreppe	15.000 €
Dachgauben	20.000 €
Dachterrasse	18.000 €
Kaminofen	7.000 €
Summe	60.000 €

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.

4.4 **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 wird im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht berücksichtigt.

4.5 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

4.5.1 **Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau und unfertige Baumaßnahmen**

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte sein.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

Noch nicht abgeschlossene Baumaßnahmen mindern den vorläufigen Verfahrenswert, weil die Wertermittlungsverfahren unter den Bedingungen der vollständigen Fertigstellung ermittelt werden. So wird der vorläufige Sachwert aus den Normalherstellungskosten abgeleitet, der Ertragswert aus den Mieteinnahmen bei vollständigen Vermietung aller nutzbarer Flächen.

Die Kosten der Fertigstellung aller Gewerke können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nur grob geschätzt werden. Aufgrund des Berichts des Zwangsverwalters wird eine Rückstellung von 500 €/m² Wohnfläche gebildet. Auf die Abzinsung des Betrages aufgrund der Zeit bis zur Fertigstellung der Arbeiten wird verzichtet.

Für die fehlende Heizungsanlage wird aufgrund der Unkenntnis über die vorhandene Gebäudetechnik eine weitere Rückstellung von 20.000 € gebildet

Unfertige Baumaßnahmen	Wertansatz
500 €/m ² x 248 m ²	124.000 €
Heizungsanlage	20.000 €
Summe	144.000 €
Rückstellung gerundet	145.000 €

Anmerkung:

Der vorstehend geschätzte Betrag umfasst überschlägig den Aufwand, das Bewertungsobjekt in einen baujahrtypischen und mängelfreien Zustand zu bringen. Substanzielle Verbesserungen der Liegenschaft wurden dabei nicht berücksichtigt, da sie sich auf das gewogene Baujahr bzw. die modifizierte Restnutzungsdauer auswirken würden.

4.5.2 Ausstehende Erschließungskosten für die Zufahrt

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind regelmäßig im Bodenrichtwert enthalten. Die Höhe der bei Wohnbauflächen üblichen Erschließungskosten nach KAG und BauGB werden vom örtlichen Gutachterausschuss mit 45 €/m² angegeben.

Nachdem die Zufahrt zum Wohnhaus noch nicht erstmals hergestellt wurde und nur geschottert ist, ist zu erwarten, dass die Kosten für die Befestigung der Zufahrt noch auf die Anlieger umzulegen sind. Diese Kosten nach BauGB legt der Sachverständige mit 30 €/m² fest. Bei einer Grundstücksfläche von 585 m² ergibt dies eine wertmindernde Rückstellung von 17.550 € oder gerundet 18.000 €.

Ausstehende Straßenbefestigung	Wertansatz
585 m ² x 30 €/m ² (gerundet)	18.000 €

Auf die Abzinsung des Betrages bis zur Fertigstellung dieser Arbeiten wird verzichtet, weil der Zeitraum bis zur Fertigstellung aktuell nicht abzuschätzen ist.

5. Bodenwert

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.

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	05.11.2024
Bodenrichtwertzone	Grabenstätt 6	Grabenstätt 6
Bodenrichtwert	690 €/m ²	?
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse	2 - 3	2 - 3

5.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

5.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist marktgerecht, eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

5.4 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

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

Das Grundstück ist mit 2 - 3 Vollgeschossen bebaut und entspricht damit den Vorgaben des Bodenrichtwertes, eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen.

5.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksabmessungen

Das Grundstück hat eine Grundstücksbreite von 34 m, von Nord nach Süden jedoch nur eine Tiefe von 17 m. Mit der südlichen Terrasse gerät man mit dem Baukörper nahe an die nachbarliche Grundstücksgrenze.

Aufgrund dieser Grundstücksabmessung wird der Sachverständige den Bodenrichtwert in Höhe von 690 €/m² um 10 % auf gerundet 621 €/m² mindern.

5.6 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Bodenrichtwert beschreibt den örtlichen Grundstücksmarkt des Jahres 2023. Aufgrund der bisher unveränderten Marktbedingungen wird der Bodenrichtwert aufgrund der aktuellen Marktlage nicht weiter angepasst.

5.7 Bodenwert

5.7.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	187/3	585 m ²	621 €/m ²	363.285 €
Bodenwert, gerundet				363.000 €

6. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 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, wie bei 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 (NHK 2010)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 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 (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

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 aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

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

Alterswertminderungsfaktor (AWM)

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV 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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert nach § 7 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die Sachwertfaktoren sollten von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden.

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.

6.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

6.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Ursprüngliches Baujahr:	1952
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	72 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	8 Jahre

Anmerkung:

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

6.1.2 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	3
Fenster und Außentüren	max. 2	2
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	2
Heizungsanlage	max. 2	2
Dämmung der Außenwände	max. 4	3
Sanitärräume	max. 2	2
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	2
Summe = Modernisierungsgrad		18

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

Mit den Berechnungsvorschriften aus der Anlage 2 der ImmoWertV 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 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:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter 72}}{\text{GND 80}} \times 100 = 90 \%$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter bei 90 % der Restnutzungsdauer und damit oberhalb von 10 %, die bei 18 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 zu verwenden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab relativem Alter
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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	57 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird für den Anbau und die Garagen übernommen, weil sie mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit bilden. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{57 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,7125$$

Alterswertminderungsfaktor	0,7125
-----------------------------------	---------------

6.2 Baunebenkosten

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

6.3 Außenanlagen, mit Begründung

Außenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sich auf einem Grundstück befinden, aber keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Sie umfassen verschiedene Elemente, die zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks beitragen. Dies sind z.B. Einfriedungen, Wege und Zufahrten, Garten- oder Beleuchtungsanlagen.

Der Wertanteil der Außenanlagen wird häufig in Prozent des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen ermittelt. Der Wert der Außenanlagen wird vom Sachverständigen in dieser Wertermittlung mit 5 % als durchschnittlich angenommen.

Außenanlagen	5 %
---------------------	------------

6.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

6.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den Gebäudetyp 1.11.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Standardstufen		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		20%		80%	
Dach	15%		20%		80%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%				100%	
Decken/Treppen	11%		20%		80%	
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Aus-	6%				100%	
Verteilung	100%		9,8%		90,2%	

Aus den Kostengruppen (Außenwände, Dach, Fenster, etc.) und der jeweiligen Gewichtung der jeweiligen Standardstufen beim Hauptgebäude geht der interpolierte Ausstattungsgrad aus den fünf Standardstufen in den gewichteten Kostenkennwert des Bewertungsobjektes ein.

Gebäudetyp NHK	Kostenkennwerte/m ² pro Standardstufe				
1.11	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €
Verteilung		9,8 %		90,2 %	
Kostenkennwerte		71,05 €		906,51 €	
Kostenkennwert	977,56 €/m²				

Der Kostenkennwert von Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, wird pauschal angesetzt oder aus den Vorlagen der Normalherstellungskosten ohne weitere Ableitung entnommen.

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010	
Gebäudetyp	1.11 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Keller, EG, OG und ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe	9,8 % Stufe 2, 90,2 % Stufe 4, gehoben
Kostenkennwert Wohnhaus	1026,44 €/m ² inkl Zuschlag für Zweifamilienhaus
Kostenkennwert Anbau	650,51 €/m ² inkl. Abschlag für Ausbauzustand
Kostenkennwert Garagen	245,00 €/m ²

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag	
Baupreisindex III.2024 (2010 = 100)	1,837

Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	1026,44 €/m ²	x	1,837	1885,57 €/m ²
Anbau	650,51 €/m ²	x	1,837	1194,99 €/m ²
Garagen	245,00 €/m ²	x	1,837	450,07 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1885,57 €/m ²	x	462 m ²	871.133 €
Anbau	1194,99 €/m ²	x	65 m ²	77.674 €
Garagen	450,07 €/m ²	x	36 m ²	16.202 €
Sonstige Bauteile				60.000 €
Gebäudeherstellungskosten				1.025.010 €
Alterswertminderungsfaktor				0,7125
Gebäudesachwert				730.320 €
Zeitwert der Außenanlagen			5,0%	36.516 €
Bodenwert				363.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				1.129.836 €

7. Marktanpassung

7.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem Sachwert hergestellt werden.

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

Der Sachverständige wird aufgrund der Höhe des vorläufigen Sachwertes und der Unkenntnis über den Zustand und die Bauausführung des Wohnhauses mit Anbau den vorläufigen Grundstückssachwert ohne weitere Marktanpassung übernehmen. Bei Kaufpreisen von Wohnhäusern in vergleichbarer Höhe reagieren Marktteilnehmer äußerst sensibel auf die örtliche Lage eines bebauten Grundstücks und die Ausführung aller baulicher Maßnahmen.

Marktangepasster Grundstückssachwert	1.129.836 €
---	--------------------

7.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die Rückstellung für Baumängel und unfertigen Baumaßnahmen, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Grundstückssachwert	1.129.836 €
Bauschäden, unfertige Baumaßnahmen	- 145.000 €
Ausstehende Erschließungskosten	- 18.000 €
Zwischensumme	966.836 €
Grundstückssachwert, gerundet	970.000 €

8. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Restnutzungsdauer

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

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

Barwertfaktoren

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

8.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

8.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es liegen dem Sachverständigen keine Mietunterlagen vor.

8.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

8.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete in den Mietspiegeln wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Einen qualifizierten Mietspiegel, in dem auch die Bestandsmieten der letzten vier bzw. sechs Jahren enthalten sind, gibt es für das Quartier nicht.

Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen. Bei steigenden Mieten liegt die Marktmiete damit häufig oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete der Mietspiegel.

Bei den örtlichen Marktbeobachtungen ist zu beobachten, dass im Quartier häufig voll möblierter Wohnraum angeboten wird, auch zur befristeten Überlassung. Hier sind häufig Mieten von 20 €/m² zu beobachten, vereinzelt auch darüber. Diese Mieten müssen aufgrund der Möblierung für die Ermittlung des Rohertrages unberücksichtigt bleiben.

Der Sachverständige wird für das weitgehend modernisierte Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten eine Kaltmiete von 14,00 €/m² ansetzen. Für die beiden Garagen wird aufgrund des begrenzten Parkraums eine Miete von 140 € angesetzt, die Abstellflächen im Anbau (Zweiradraum) gehen mit 50 €/Mt. in die Wertermittlung ein.

8.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge (gerundet)

Mieträume	Miete/m ²	Wohnfläche	Miete
Wohnraum	14,00 €	248 m ²	3.470 €
Anbau			50 €
Garagen			140 €
Monatsmiete			3.660 €
Jahresrohertrag			43.920 €

8.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (IVD - Immobilienverband Deutschland)	
Grundstücksart	Deutschland
Zweifamilienhaus, Dreifamilienhaus	1,5 % - 4,5 %
Mehrfamilienhaus	2,5 % - 5,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbefläche	3,5 % - 7,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser bis 80 % Gewerbefläche	4,0 % - 7,5 %
Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 8,0 %

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Traunstein)	
Grundstücksart	Traunstein
Zweifamilienhäuser	3,0 %
Dreifamilienhäuser	3,6 %
Mehrfamilienhäuser ohne Geschäftsanteil	3,4 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Fachliteratur empfiehlt für Zwei- und Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 %, der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein nennt Zinssätze zwischen 3,0 % und 3,6 %. Der Sachverständige wählt aufgrund der umfassenden Modernisierungen des Wohnhauses mit Anbau und der erkennbaren Veränderungen der Marktverhältnisse zum Ende des Jahres 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %.

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

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
3,0 %	57 Jahre	27,15

8.4 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV mit 9,00 €/m² Wohnfläche für die Instandhaltung bzw. 230 € je Wohnung in einem Ein- bis Zweifamilienhaus sind inkl. der Bewirtschaftungskosten für den Anbau und die Garagen mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	1,5590

8.5

Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		43.920 €
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltungskosten	4.180 €	
- Verwaltungskosten	795 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	880 €	
- Betriebskosten 1 %	440 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 14,3 %		-6.295 €
Jahresreinertrag	=	37.625 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
363.000 € x 3,0 %		-10.890 €
Gebäudeertragsanteil	=	26.735 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
26.735 € x 27,15		
Gebäudeertragswert	=	725.855 €
Bodenwert		363.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	1.088.855 €
Vorläufiger Ertragswert/Wohnfläche		4.390 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		24,8 - fache

8.6

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die wertmindernde Rückstellung für Bauschäden bzw. unfertige Baumaßnahmen, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	1.088.855 €
Bauschäden, unfertige Baumaßnahmen	- 145.000 €
Ausstehende Erschließungskosten	- 18.000 €
Zwischensumme	925.855 €
Grundstücksertragswert, gerundet	930.000 €

9. Verkehrswert (Marktwert)

9.1 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.

9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Auf eine Marktanpassung wurde verzichtet, weil durch die fehlende Innenbesichtigung keine ausreichenden Erkenntnisse für eine konkrete Begründung vorliegen. Das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren bestätigt das Ergebnis tendenziell. Die unfertigen Baumaßnahmen oder die ausstehende Erschließung des Anliegerweges haben bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen das Ergebnis gemindert.

Dem Sachverständigen wurde die Besichtigung des Bewertungsobjekts nicht eingeräumt. Eine fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Ohne genaue Kenntnis des tatsächlichen Zustands der Immobilie besteht das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden. Auf dieses Risiko wird jeder Ersteher in diesem Verfahren hingewiesen.

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

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

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Anbau und zwei Garagen
Amtsgericht	Traunstein
Grundbuch	Grabenstätt
Blattstelle	1934
Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Verkehrswert	970.000 €
in Worten:	neunhundertsiebzigtausend €

9.4 Begründung

Das Wohnhaus liegt im Gemeindezentrum von Grabenstätt, einer Gemeinde zwischen dem Chiemsee und den Alpen. Die Versorgungslage für den täglichen Bedarf ist in Grabenstätt gewährleistet, das Freizeitangebot gut. Die Zufahrt zum Grundstück und den umliegenden Grundstücken ist als geschotterter Anliegerweg noch nicht erstmalig hergestellt.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1952 erstmalig errichtet, der damalige Zustand und die Bauausführung sind als eher einfach zu vermuten. Ab dem Jahr 2022 wurden das Wohnhaus mit Anbau umfassend modernisiert, aber offenbar nicht bezugsfertig hergestellt. Der Zwangsverwalter erwähnte in seinem Besitznahmebericht zahlreiche Gewerke im Ober- und Dachgeschoss, die noch nicht fertiggestellt waren. Für diese Arbeiten und die nicht betriebsfähige Heizungsanlage wurde eine pauschale Rückstellung gebildet, die in ihrer Höhe vollkommen unverbindlich ist.

9.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

9.5.2 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.

9.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen, auch des Zwangsverwalters 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.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung konnten nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind ohnehin 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.

- 9.5.4 Das Gutachten besteht aus 60 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 03.02.2025

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.

10. Anlagen

- 10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 10.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 10.4 Amtliche Flurkarte
- 10.5 Pläne A - D
- 10.6 Fotoserie A - E

10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

10.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

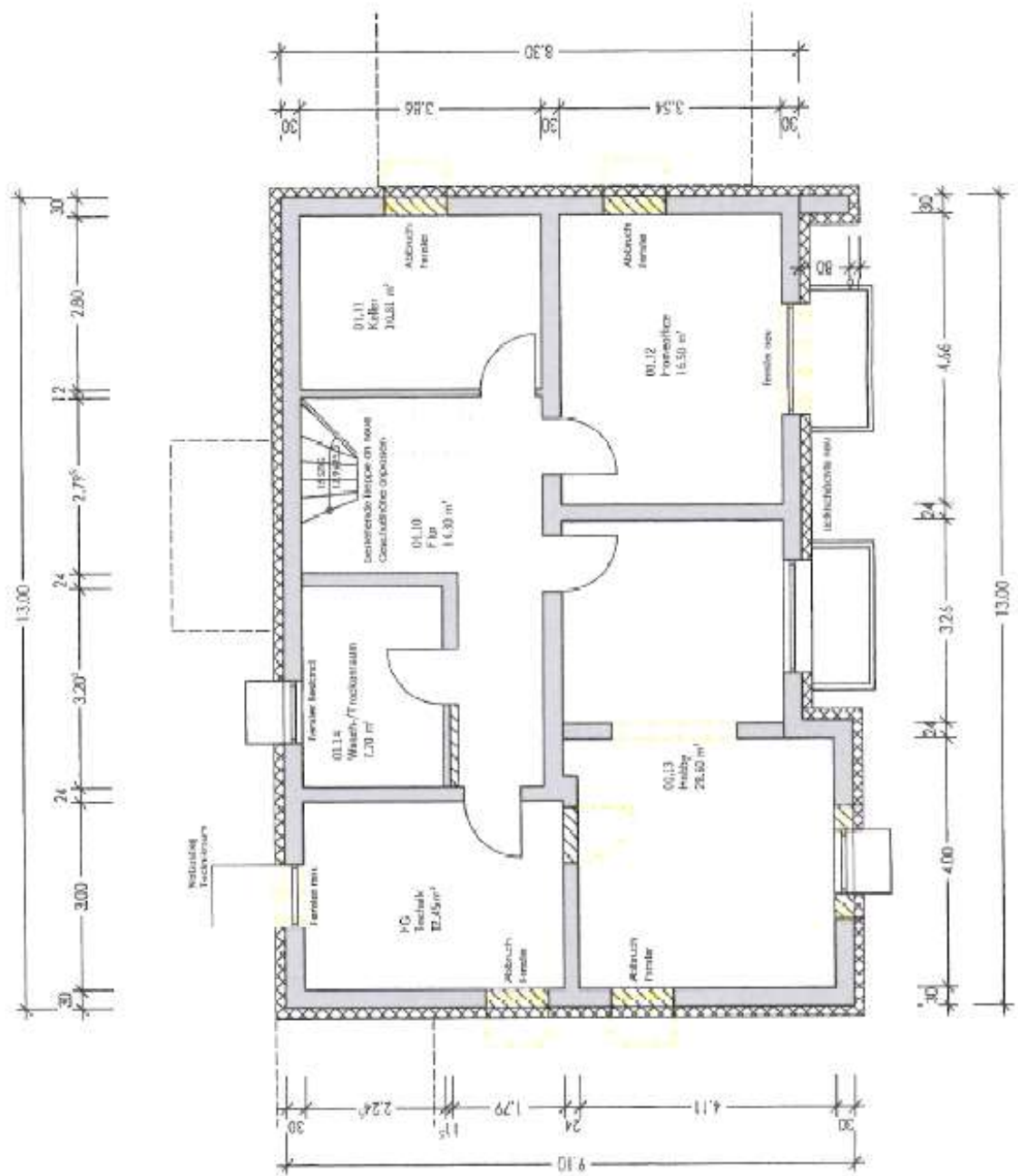
10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



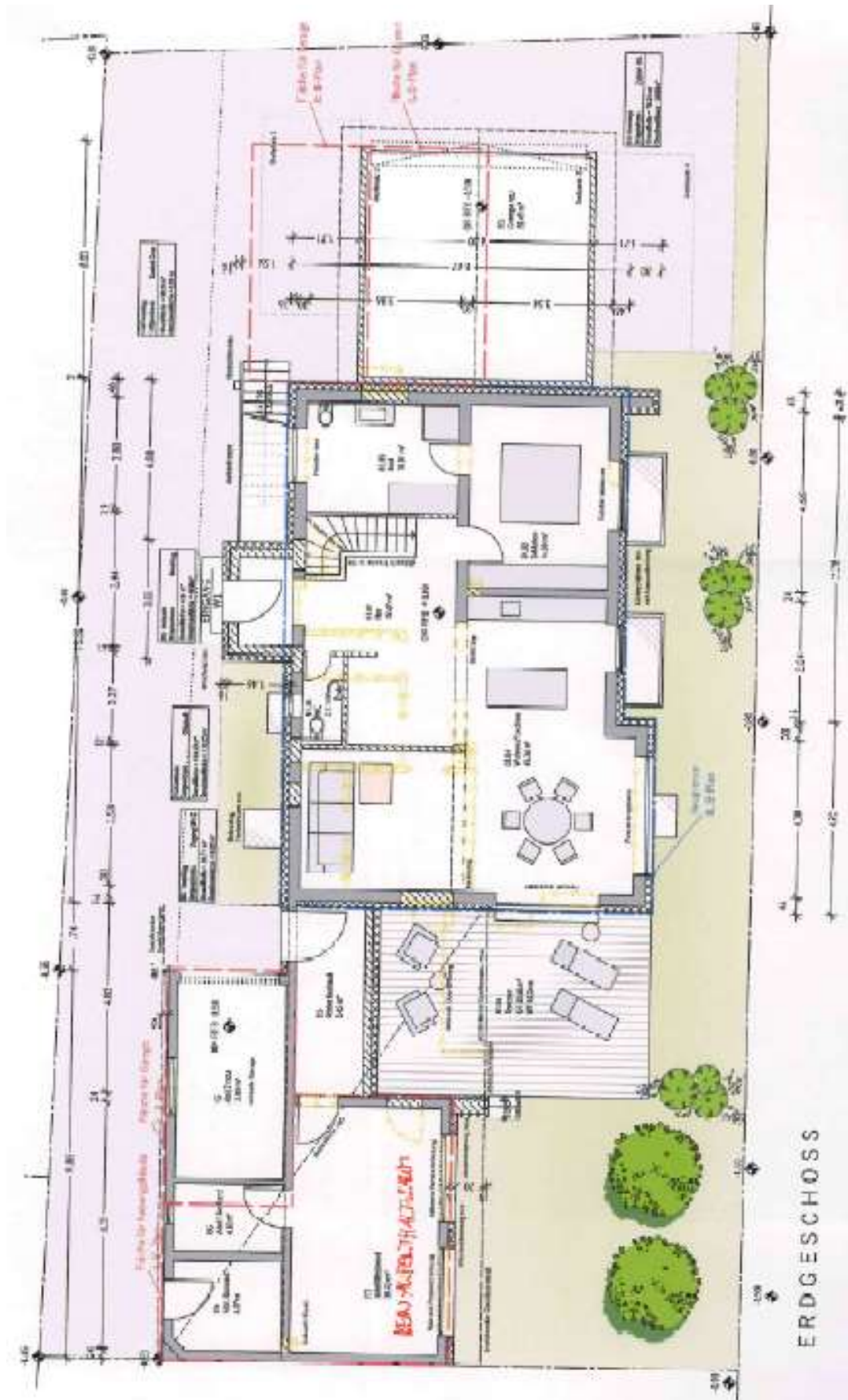
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Keller



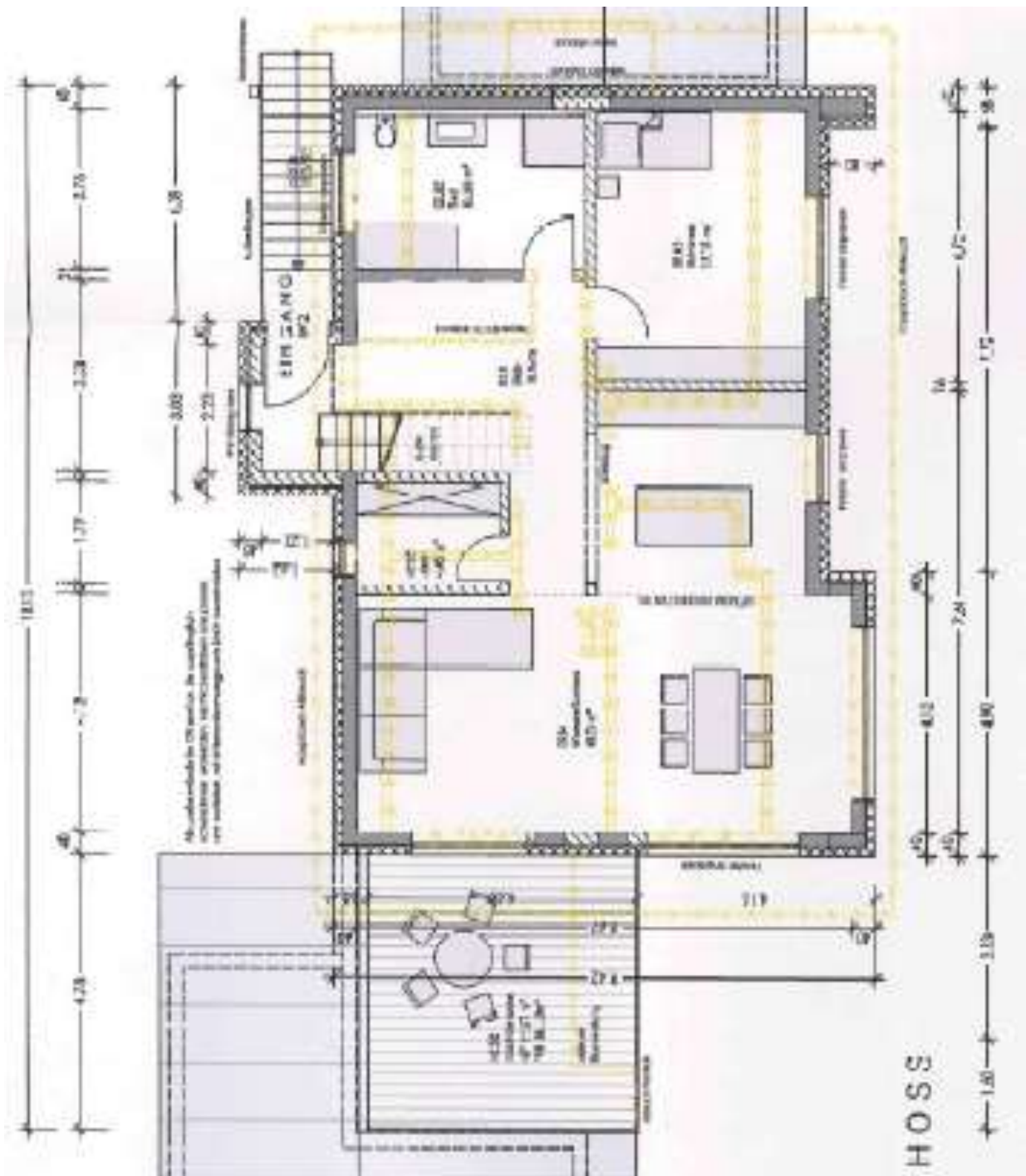
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Erdgeschoss von Wohnhaus, Anbau und Garagen



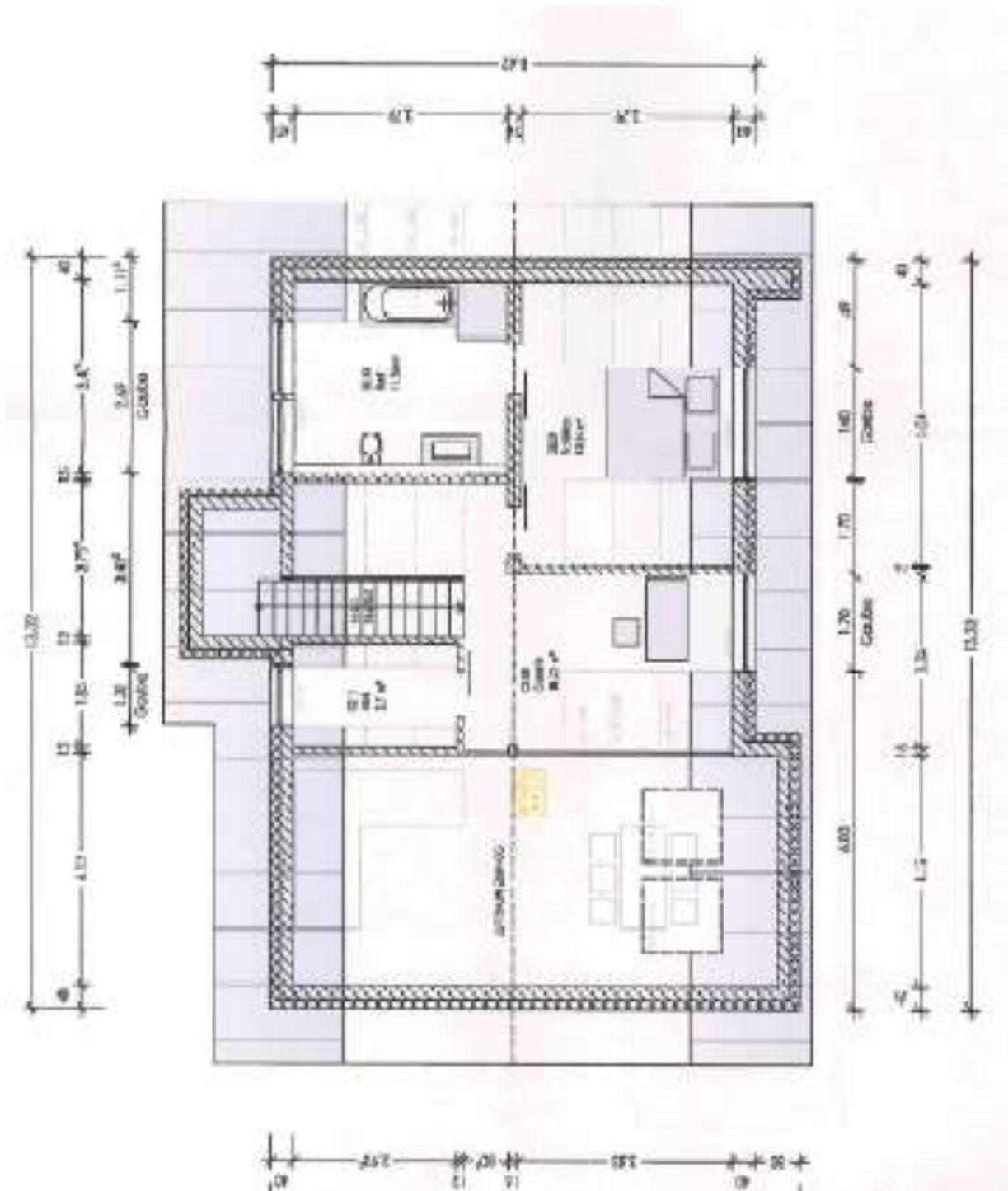
Anlage zur Wertermittlung

Obergeschoss



10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss



10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Unbefestigte Zufahrt zum Wohnhaus "Am Anger"



Abbildung 2: Befestigter Vorplatz vor der Garage

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Zwei Garagen an der östlichen Giebelseite



Abbildung 4: Fehlende Dacheindeckung und Dachentwässerung am Tag des Ortstermins

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Zufahrt zum Nachbargrundstück entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 6: Außentreppe zu den Räumen im OG und DG

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Hauseingangsbereich zum Wohnhaus



Abbildung 8: Weiterer Hauszugang und Zugang zum Anbau

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Wohnhaus mit Anbau aus westlicher Ansicht



Abbildung 10: Nicht genehmigungsfähiger Kamin im Anbau für die Ölheizung!