



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 50/24
Gutachtennummer: 24-20114-L
Gutachtendatum: 20.01.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV
für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück im
Angerweg 20, 83308 Trostberg, Ortsteil Heiligkreuz

Auftraggeber:	Amtsgericht Traunstein
	Abteilung für Vollstreckungssachen
Verfahren:	Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	26.11.2024
Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:	Traunstein/Heiligkreuz/620
Verkehrswert (Marktwert):	390.000 €



Zusammenfassung

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr	1976 (Fertigstellung)
Wohnfläche	168 m ²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Angerweg 20, 83308 Trostberg
Bundesland	Bayern
Landkreis	Traunstein
Grundbuch	Amtsgericht Traunstein, Gemarkung Heiligkreuz, Blatt 620, Flst. 15/10, Fläche 829 m ²
Bestandsverzeichnis	Angerweg 20, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Gebäude- und Freifläche

Wertermittlungstichtag 26.11.2024 - entspricht dem Qualitätstichtag

Sachwert (ohne boG)	440.670 €
Vergleichsfaktor (ohne boG)	2.584 €/m ² Wohnfläche (ohne 6.500 € Garagenwert)
Ertragswert (ohne boG)	436.751 €
Vergleichsfaktor (ohne boG)	2.561 €/m ² Wohnfläche (ohne 6.500 € Garagenwert)
Rohertragsvervielfältiger (ohne boG)	21,7 - fache
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50.000 € (Wirtschaftliche Wertminderung)

Bodenwert (gerundet) 216.000 €

Verkehrswert (gerundet) 390.000 €

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 75 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstück	7
3.	Gebäude	13
4.	Ausbau und Ausstattung	21
5.	Verfahrenswahl	23
6.	Bodenwert	28
7.	Sachwert	30
8.	Marktanpassung	37
9.	Ertragswert	39
10.	Vergleichswert	44
11.	Verkehrswert (Marktwert)	45
12.	Anlagen	49

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage
Straße: Angerweg 20
PLZ und Ort: 83308 Trostberg

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 50/24
Verwendungszweck: Teilungsversteigerung
Beschluss vom: 26.08.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 26.11.2024
Qualitätstichtag: 26.11.2024
Ortsbesichtigung: 26.11.2024
Teilnehmer: Antragsgegner
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.

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

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde vom Antragsgegner eingeräumt.

Das Bewertungsobjekt konnte somit von innen und außen umfassend besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

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

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Antragstellers
- Auskünfte der Stadt Trostberg
- 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.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.

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: 16.07.2024

Amtsgericht: Traunstein

Grundbuch: Heiligkreuz

Blatt: 620

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 1.:	15/10	Angerweg 20 Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Gebäude- und Freifläche	829 m ²

Abteilung I: Eigentümer in Erbengemeinschaft

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 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: keine, das Haus wird vom Antragsgegner bewohnt

2. Grundstück

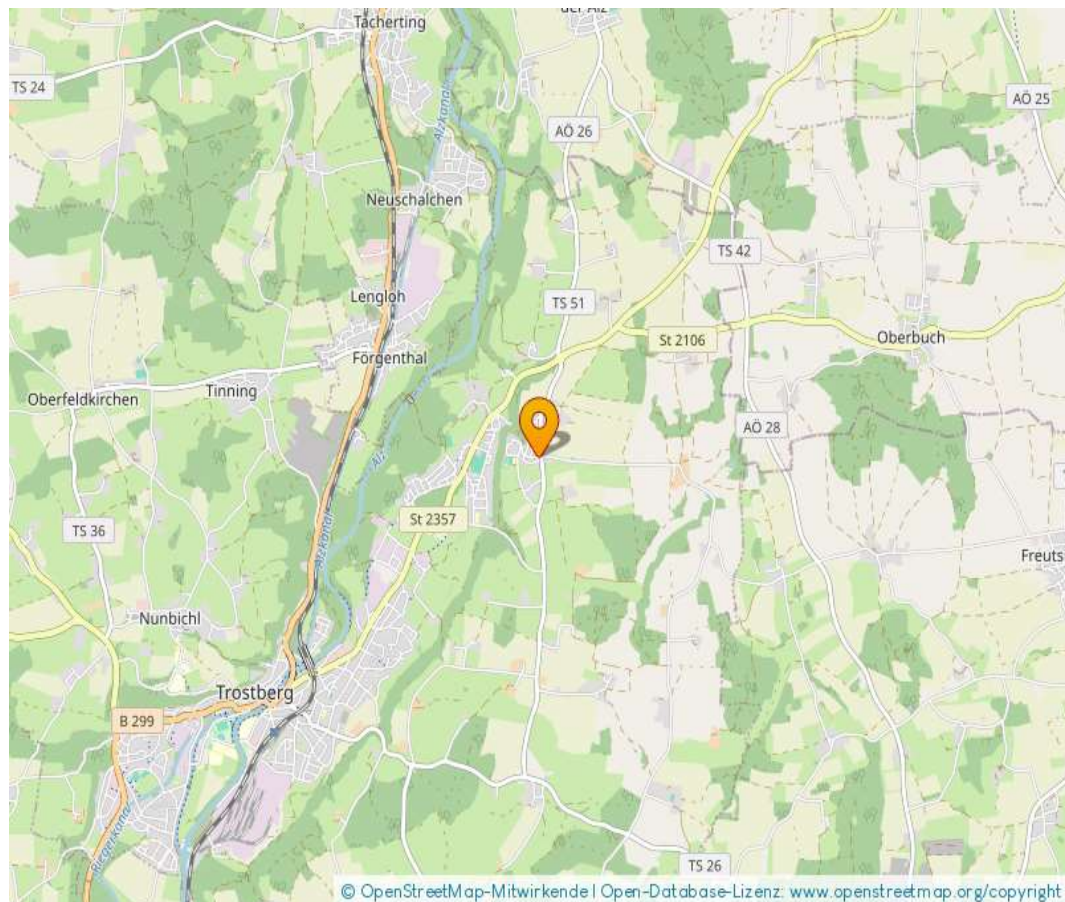
2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Traunstein
Stadt/Gemeinde:	Trostberg
Stadt- oder Gemeindeteil:	Heiligkreuz

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

Die Kleinstadt Trostberg liegt im Chiemgauer Voralpenland, im nördlichen Landkreis Traunstein (Regierungsbezirk Oberbayern). Trostberg liegt ca. 37 km nordöstlich von Rosenheim und 74 km östlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt hat ca. 11.500 Einwohner, ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südostoberbayern zusammen mit Traunreut die Funktion eines Mittelzentrums.

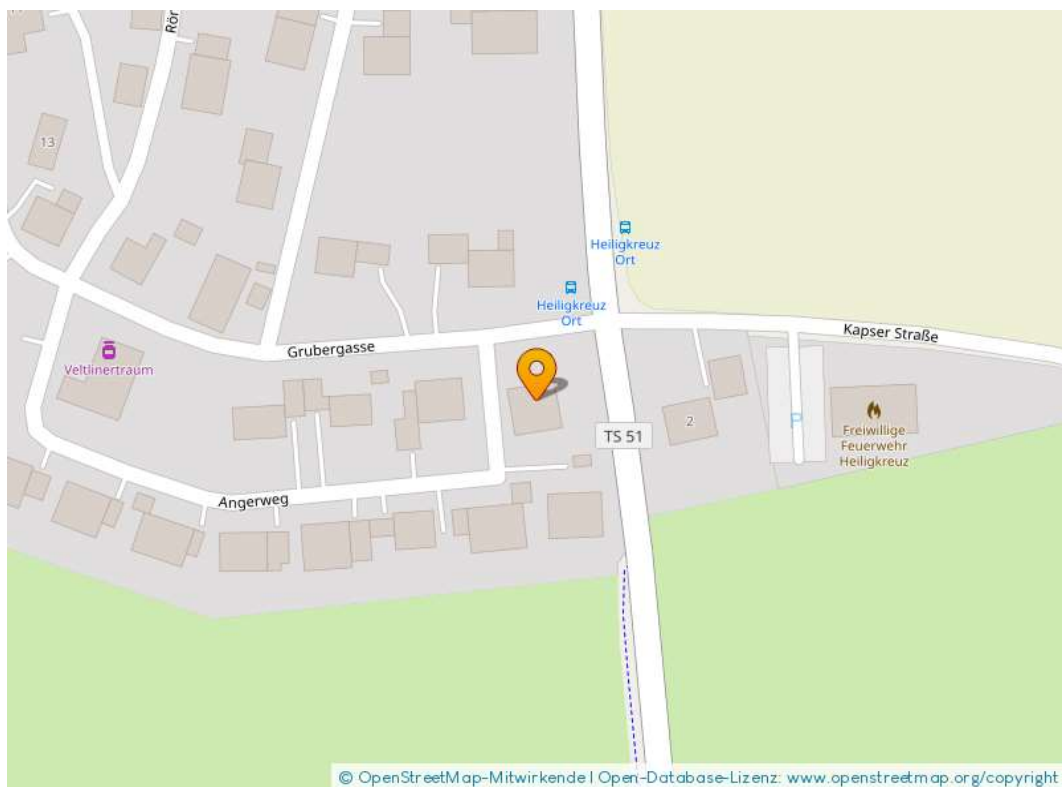


Die Alz verläuft durch die Stadt Trostberg und das südliche Altenmarkt und mündet später in den Chiemsee, der nur 12 km südlich liegt. Trostberg gehört mit seinen international tätigen Chemieunternehmen zu den Orten, die mit Traunreuth und weiteren Orten in den nördlichen Landkreisen das Bayerische Chemiedreieck bilden.

In der historischen Altstadt von Trostberg sind häufig Gebäude mit Erker, strukturierten Fassaden und flussseitig zugewandten hölzernen Giebelbalkonen und Laubenfronten zu beobachten, eine in der Inn-Salzach-Region typische Bauweise. In den letzten Jahrzehnten haben sich die städtischen Wohngebiete im Alztal ständig erweitert. Trostberg bietet Grundschulen und weiterführende Schulen, es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die medizinische Grundversorgung ist mit Ärzten und Fachärzten gewährleistet.

2.2.2 Lokale Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Ortsteil Heiligkreuz, etwa 5 km nördlich dem Stadtzentrum von Trostberg. Mit dem Kraftfahrzeug ist die Innenstadt von Trostberg über die Staatsstraße St2357 zügig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es mit einem Feinkost- und Getränkemarkt vor Ort und Läden von NETTO und EDEKA entlang der Staatsstraße in ca. 3,5 km Entfernung.



Mit der Lage des Grundstücks unmittelbar an der Kreisstraße TS 51 und der Nähe zum Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr sind Immissionen verbunden. An der nahen Staatsstraße liegt die Bushaltestelle Heiligkreuz der Linien 9434 und 9444.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Trostberg ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern nur eingeschränkt positiv, die Zahl der älteren Mitbürger steigt überproportional. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Trostberg wird bis zum Jahr 2039 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Trostberg
Insgesamt	+ 5,4 %	- 2,7 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 4,4 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 12,4 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 15,7 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 20,4 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	einseitiger Gehsteig, keine Zweiradwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

Anmerkung:

Das bebaute Grundstück liegt südlich am Angerweg an. Der Angerweg ist eine Stichstraße, die auf der Südseite an der Garage des Bewertungsobjektes endet. Der Angerweg mündet westlich des bebauten Grundstücks in die nördliche Grubergasse. Über die Grubergasse besteht die Zufahrt auf die östliche Kreisstraße TS51, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft.

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	vorwiegend rechteckig
Straßenfront:	110 m entlang aller Straßenanteile
Mittlere Grundstücksbreite:	26 m (Ost - West)
Mittlere Grundstückstiefe:	32 m (Nord - Süd)

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	leicht nach Süden abfallend
Belichtungsverhältnisse:	normal bis gut
Grenzverhältnisse:	geordnet

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

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

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	nahe Kreisstraße, Feuerwehr
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

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

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge
Kanaluntersuchung:	es liegt der Stadt kein Nachweis vor

Anmerkung:

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

Flächennutzungsplan: W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan: einfacher B-Plan „Heiligkreuz-Ort“
Wesentliche Festlegungen im B-Plan: keine, Bebauung nach § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

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

Lagekategorie und Lagewertung: Wohnlage
Geschossfläche: 310 m²
Grundstücksgröße: 829 m²
Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,37
Bebauungsmöglichkeiten: nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

Anmerkung:

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

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

2.10 Entfernungen

München: 74 km
Rosenheim: 37 km
Stadtmitte: 5 km
Einkaufsmöglichkeiten: 3,5 km
Bushaltestelle: 100 m
Grundschule: 400 m

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Roland Harwalik
Straße: Buchöster 22
Ort: 83342 Tacherting

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Stadt Trostberg
Straße: Hauptstraße 24
PLZ und Ort: 83308 Trostberg
Internet: www.trostberg.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Garage

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	26.11.2024
Ursprüngliches Baujahr (Fertigstellung)	1976
Jahr der Wertermittlung	2024
Rechnerisches Gebäudealter	48 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 bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

3.3.1 Wohnhaus

Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	begehbar
Balkone/Loggien:	umlaufender Balkon nach Süden und Westen

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.

3.3.2

Garage

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Garagentor:	Metallschwinger
Geschosse:	eingeschossig
Dachform:	Flachdach

Anmerkung:

Das Flachdach der Garage erhielt nach Aussage des Eigentümers im Jahr 2017 eine neue Bitumenauflage.

3.4

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Kelleraußenwände:	Beton
Lichtschächte:	massiv
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, zweizügig
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

3.5

Treppenraum

Hausabschlusstür:	einfache Holztür mit Seitenteil und Glaseinlagen
Wohnungsinnentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbelag im Hausflur:	Naturstein
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Natursteinauflage
Treppengeländer:	geschmiedetes Metallgeländer
Treppe zum Dachraum:	Metalleinschubtreppe
Fenster im Treppenhaus:	großflächigesisterelement, Sichtschutzglas
Personenaufzug:	keiner vorhanden
Briefkastenanlage:	außen am Hauseingangsbereich

3.6 Keller

Kelleraußentreppe:	keine vorhanden
Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Holzauflage, Handlauf
Kellertüren:	Holztüren mit Holzzargen
Kellerfenster:	vorwiegend Holzfenster mit Doppelverglasung

Anmerkung:

Der Hobbyraum im Keller ist mit Heizkörper wohnraumähnlich ausgebaut, der Boden ist mit Textilware belegt, die Betondecke mit Holz verkleidet. Die im Plan eingezeichnete Sauna besteht nicht. Der Raum hat eine Raumhöhe von 2,14 m, aufgrund der schmalen Lichtbänder, ca. 1,74 m oberhalb Bodenniveau sowie der eingeschränkten Fensterfläche von $\leq 12,5$ % der Raumfläche, besteht kein Wohnraum.

Neben dem Hobbyraum gibt es ein Duschbad, die Dusche verfügt über eine Duschkabine, es gibt ein Waschbecken und ein Stand-WC mit Spülkasten auf Putz. Der Boden und die Wände bis 1,60 m Höhe sind gefliest, im Duschbereich bis 2,00 m.

3.7 Fenster und Türen

3.7.1 Fenster

Wohnraumfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff mit Gurtbandbedienung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.7.2 Türen

Hausabschlusstür:	Holztür mit Seitenteil, Glaseinlagen
Innentüren:	Türen und Zargen mit Holzdekor

3.8 Gebäudetechnik

3.8.1 Rohinstallationen:	Eisenrohre
3.8.2 Heizung:	Öl-Zentralheizung, Rippenheizkörper
Heizkessel und Baujahr:	Viessmann Rotola 42.01, Bj. 1975
Heizkessel und Baujahr:	MAN RE, Bj. 1997
Brennstoffversorgung:	Heizöl in kellergeschweißtem Stahltank, 7.800 l
Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung, Behälter mit ca. 200 l
Sonstige Energieversorgung:	Solaranlage für die Warmwasserbereitung

3.8.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen:	baujahrtypisch
Brennstellen/Schalter:	einfache bis normale Ausführung und Anzahl
Rundfunk/Fernsehen:	nicht bekannt
Sprech- und Klingelanlage:	Klingelanlage

3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis:	Energieausweis liegt nicht vor

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.

3.10 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Balkon
•	Solaranlage

3.11 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.12 Brandversicherungswert

584.300 €, Gesamtversicherungssumme zum 30.06.2022

Anmerkung:

Das Gebäude ist bei der Versicherungskammer Bayern versichert, über ausstehende Beiträge liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor. Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes.

3.13 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	zahlreiche Fassadenrisse und im Bereich des Gebäudesockels
•	schadhafte Bodenfliesen, insbesondere auf dem Balkon
Instandhaltungsstau	
•	Boden-, Wand- und Deckenbeläge wirtschaftlich verbraucht
•	Heizungsanlage wirtschaftlich verbraucht
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.14 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonwerksteinplatten
Einfriedung:	Maschendrahtzaun mit Hecke
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	Einzelgarage, Straßenraum vor der Garage
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

3.15 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	einfach bis mittel
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, erheblicher Instandhaltungsstau

3.16 Technische Berechnungen

3.16.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	415 m ²
Garage	17 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der - bezogen auf die jeweilige Gebäudart - 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.

3.16.2 Wohnflächen:

Flur	3,10 m ²	
WC	3,30 m ²	
Küche	8,50 m ²	
Essen	12,10 m ²	
Diele	6,30 m ²	
Arbeiten	11,20 m ²	
Wohnen	35,10 m ²	
Terrasse x ¼	4,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		83,60 m²
Diele	6,30 m ²	
WC	3,70 m ²	
Flur	2,50 m ²	
Bad	8,50 m ²	
Kind I	12,70 m ²	
Kind II	11,10 m ²	
Kind III	15,60 m ²	
Schlafen	18,90 m ²	
Balkon x ¼	5,50 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		84,80 m²
Wohnfläche Summe		168,40 m²
Wohnfläche gerundet		168,00 m²

3.16.3 Raumhöhen:

Keller	2,14 m
Erd- und Obergeschoss	2,40 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

Nach der WoFlV 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 die Flächen 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 einzubeziehen.

4. Ausbau und Ausstattung

4.1 Ausbau und Ausstattung

4.1.1 Keller

Die Räume im Keller sind mit Ausnahme des Hobbyraumes und des Duschbades meist ohne Bodenauflagen. Die Wände sind mit den Decken verputzt bzw. gestrichen. Die Kellerfenster sind meist aus Holz und münden in massiven Lichtschächten.

Der Hobbyraum im Keller ist mit Heizkörper wohnraumähnlich ausgebaut, der Boden ist mit einfacher Textilware belegt, die Betondecke mit Holzpaneele verkleidet. Es besteht weiter ein Duschbad, die Dusche verfügt über eine Duschkabine, es gibt ein Waschbecken und ein Stand-WC mit Spülkasten auf Putz. Der Boden und die Wände bis 1,60 m Höhe sind gefliest, im Duschbereich bis 2,00 m.

4.1.2 Erdgeschoss

Das Erdgeschoss liegt als Hochparterre mehrere Stufen oberhalb des Hauseingangsbereich, was für behinderte Mitbürger eine ungewöhnliche Barriere darstellt. Von der Diele ist über einen Flur die Küche und das WC erreichbar, der Essraum stellt einen Übergang zum Wohnraum dar. Von der Diele ist ein Arbeitszimmer erreichbar. Die Raumaufteilung ist wirtschaftlich, der Arbeitsraum stellt eine praktische Erweiterung im Erdgeschoss dar. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind baujahrtypisch ausgeführt und meist wirtschaftlich verbraucht. Der Kaminofen im Wohnzimmer darf aufgrund der Schadstoffemissionen nicht mehr betrieben werden.

Anmerkung:

Die Fläche der Terrasse entspricht nicht den tatsächlichen Maßen, sondern wurde in einem angemessenen Umfang im Gutachten dargestellt.

4.1.3 Obergeschoss

Im Obergeschoss gibt es neben drei Kinderzimmern und einem Schlafraum, ein WC und ein abgetrenntes Bad, die über die zentrale Diele und einem Flur erreichbar sind. Das Bad und das WC haben mit einem Fenster jeweils Tageslicht, die Wand- und Bodenbeläge sowie die Sanitärausstattung ist wirtschaftlich verbraucht. Dies gilt auch für die Boden-, Wand- und Deckenbeläge in den weiteren Aufenthaltsräumen im Obergeschoss. Ein umlaufender Balkon mit Holzgeländer ist auf der Süd- und Westseite des Gebäudes vorhanden.

4.1.4 Dachgeschoss

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss wird über eine Einschubtreppe in der Diele erreicht. Der Betonboden im Dachbodenraum ist ohne Auflage, die Dachschrägen haben zwischen den Sparren lediglich eine Schneeflugfolie, doch keine Wärmedämmung. Der Bereich ist als Abstellraum nutzbar, aufgrund der Dachneigung ist ein weiterer Ausbau eher unwirtschaftlich.

4.2 Belüftung und Belichtung

Das Haus verfügt in beiden Vollgeschossen über eine ausreichende Anzahl an Fenstern, eine gute Belichtung und Belüftung, auch der Sanitärräume, ist gewährleistet.

4.3 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Der Grundriss ist mit einem Arbeitszimmer im Erdgeschoss und drei Schlafzimmern im Obergeschoss familiengerecht, insbesondere durch den umlaufenden Balkon im Obergeschoss und dem abgetrennten Bad mit WC. Ein weiterer nutzbarer Raum stellt der Hobbyraum dar, auch wenn er für den dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht geeignet ist und damit keine Wohnfläche darstellt.

4.4 Ausstattungsqualifizierung

Die Ausstattung der Räume und die Gebäudetechnik sind weitgehend baujahrtypisch. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen der meisten Erwerber eines Einfamilienhauses.

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Neben der Nachrüstung einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung bzw. die Erneuerung einer Öl-Brennerei an der Zentralheizung wurde nicht in das Gebäude investiert. Es besteht ein erhöhter Instandhaltungstau, bei der Gesamtenergiebilanz, der Gebäudetechnik und der Ausstattung der Aufenthaltsräume.

5. 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 Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

5.1 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 Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) 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.

b) Das Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

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

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) 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 substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

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

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 in den bevorzugten Lagen vereinzelt ein mögliches Ende der fallenden Immobilienpreise.

Steigende Kaufwerte sind dagegen bei nicht mehr zeitgemäßen Wohnimmobilien mit einem erhöhten Instandhaltungsstau und eingeschränkter Infrastruktur kaum zu beobachten. Neben der Lage einer Immobilie gewinnt zunehmend die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes an Bedeutung. Bei der Lage weist der Sachverständige neben der Infrastruktur auch auf die unmittelbare Nähe des bebauten Grundstücks zur Kreisstraße, was ganztägig - auch an Wochenenden - zu erhöhten Immissionen führt. Dies wurde bei der Bodenwertermittlung mit einem geringen Abschlag berücksichtigt.

Mit der wirtschaftlichen Wertminderung sind bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von 50.000 € die tatsächlich notwendigen Investitionen zweifellos nicht erreicht. Doch höhere Rückstellungen, die in der Folge zu einer Verbesserung der Immobilie führen würden, hätten wieder Einfluss auf die modifizierte Restnutzungsdauer, was nicht Ziel der Verkehrswertermittlung einer Bestandsimmobilie sein kann.

Der Sachverständige wird für die Wertermittlung das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung anwenden. Das Ertragswertverfahren wird alternativ zur Überprüfung der Plausibilität des Sachwertes durchgeführt.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind. Die Solaranlage wurde 2013 installiert, gemeinsam mit dem Kaminofen im Wohnzimmer. Der Kaminofen darf nach Aussage des Eigentümers nicht mehr betrieben werden, die Solaranlage hat aufgrund des Alters nur einen eingeschränkten Wertanteil:

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Balkon	15.000 €
Solaranlage	1.000 €
Summe	16.0000 €

Anmerkung:

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

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine

Anmerkung:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Der im sachverständigen Ermessen festgelegte Zeitwert dieser Gegenstände ist im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht enthalten.

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.5.1 Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten und zum 01.01.2024 inhaltlich erweitert. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

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

Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt, inkl. einem anstehenden Austausch des Heizkessels, mit einem Abschlag von ca. 300 €/m² Wohnfläche oder gerundet 50.000 € auf den vorläufigen Sachwert. Dieser Betrag entspricht zweifellos nicht dem tatsächlichen Instandhaltungsstau des Gebäudes. Die Kosten einer umfassenden Sanierung sind zudem vom persönlichen Anspruch neuer Eigentümer abhängig und damit kaum abschätzbar.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung

50.000 €

6. 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.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	26.11.2024
Bodenrichtwertzone	30002	30002
Bodenrichtwert	350 €/m ²	?
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Anzahl der Vollgeschosse	2	2

6.2 Emissionslage nahe der Kreisstraße

Aufgrund der Emissionslage nahe der Kreisstraße und dem Betriebsgebäude der örtlichen Feuerwehr wird der Sachverständige den örtlichen Bodenrichtwert pauschal um 10 % auf 315 €/m² mindern.

6.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Der Bodenrichtwert wird in Abhängigkeit von zwei Vollgeschossen genannt. Nachdem das Wohnhaus über zwei Vollgeschosse verfügt, wird keine Anpassung über die bauliche Anpassung vorgenommen.

6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert auch von der Grundstücksfläche abhängig ist. Bei kleineren Grundstücken für gereifte Einfamilienhäuser sind häufig höhere Bodenwerte zu beobachten als bei sehr großen Grundstücken. Dies muss in den Randlagen der Städte etwas differenzierter betrachtet werden, weil hier regelmäßig größere Grundstücksflächen besonders gesucht werden.

Neben der Anpassung des Bodenrichtwertes über die Geschossfläche oder der Anzahl der Vollgeschosse gibt es auch die Möglichkeit ein Grundstück in Grundstücksteilflächen aufzuteilen. Einmal als Bauland im Umgriff aufstehender Gebäude und einmal als hausnahes Gartenland mit möglicherweise eingeschränktem Baurecht. Auch die mögliche Teilung eines Grundstücks in zwei einzeln verwertbare Grundstücksteilflächen ist zu prüfen.

Der Sachverständige wird eine Teilfläche von ca. 20 % oder 179 m² entlang der Kreisstraße als hausnahes Gartenland mit 20 % des örtlichen Bodenwertes ansetzen. Entlang der Kreisstraße wird kein neues Gebäude entstehen können, auch wurden die Abstände bereits mit dem bestehenden Baukörper bewusst größer gewählt.

6.6 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Für eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages liegen keine Erkenntnisse vor.

6.7 Bodenwert

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	15/10	650 m ²	315 €/m ²	204.750 €
Gartenland	15/10	179 m ²	63 €/m ²	11.277 €
Summe		829 m ²		216.027 €
Bodenwert, gerundet				216.000 €

7. 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 an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden 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.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	26.11.2024
Ursprüngliches Baujahr:	1976
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	48 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	32 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 nach der Anlage 1 der ImmoWertV einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

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

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

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

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

Das Gebäude liegt mit 2 Punkten im Bereich der kleinen Modernisierungen, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Das Bewertungsmodell geht nach der ImmoWertV 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:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (48)}}{\text{GND (80)}} \times 100 = 60 \%$$

Gemäß dem nachfolgenden Tabellenausschnitt in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55 %. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 60 % oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV berechnet:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab relativem Alter
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %

Aus den in der Tabelle dargestellten Variablen und der nachfolgenden Formel ergibt sich nun die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes:

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

Modifizierte Restnutzungsdauer	33 Jahre
---------------------------------------	-----------------

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

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{33 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,4125$$

Alterswertminderungsfaktor	0,4125
-----------------------------------	---------------

7.2 Baunebenkosten

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

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

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 Wertansatz der Außenanlagen wird häufig in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt. Der Wert der Außenanlage wird vom Sachverständigen in dieser Wertermittlung mit 5 % als durchschnittlich angenommen.

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

7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss. Dabei handelt es sich nach den NHK 2010 um den Gebäudetyp 1.12.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Standardstufen		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100 %			
Dach	15%		80 %	20 %		
Fenster/Außentüren	11%		100 %			
Innenwände/-türen	11%		100 %			
Decken/Treppen	11%		100 %			
Fußböden	5%		100 %			
Sanitäreinrichtungen	9%		100 %			
Heizung	9%		80 %	20 %		
Sonst. techn. Aus-	6%		100 %			
Summe	100%		95,2 %	4,8 %		

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				
1.12 - freistehendes EFH, Keller, 2 VG	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Verteilung		95,2 %	4,8 %		
Kostenkennwert	639,56 €				

Der Kostenkennwert von Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, wird für diese Wertermittlung aus den Vorlagen der Normalherstellungskosten, den NHK 2010, ohne weitere Ableitung entnommen.

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp	1.12 - freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
Kostenkennwert Wohnhaus	639,56 €/m²			
Kostenkennwert Einzelgarage	485,00 €/m²			
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag				
Baupreisindex III.2024 (2010 = 100)			1,837	
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	639,56 €/m²	x	1,837	1174,87 €/m²
Einzelgarage	485,00 €/m²	x	1,837	890,95 €/m²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1174,87 €/m²	x	415 m²	487.572 €
Einzelgarage	890,95 €/m²	x	17 m²	15.146 €
Sonstige Bauteile				16.000 €
Gebäudeherstellungskosten				518.718 €
Alterswertminderungsfaktor				0,4125
Gebäudesachwert				213.971 €
Zeitwert der Außenanlagen			5,0%	10.699 €
Bodenwert				216.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				440.670 €

Anmerkung:

Bei Berücksichtigung eines Gebäudewertanteils von 6.500 € für die Einzelgarage ergibt sich bei einer Wohnfläche von 168 m² im Sachwertverfahren ein Vergleichsfaktor von 2.584 €/m².

8. Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Berchtesgadener Land

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.

In den letzten Jahren ist ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Einen besonderen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer hat durch die gesetzlichen Vorgaben die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes, gewonnen. Ältere Gebäude mit mäßigen Werten im Energieausweis sind nur mit höheren Abschlägen zu vermarkten.

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt und auch der benachbarte Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat noch keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachverständige wird aus diesem Grund keinen Sachwertfaktor anwenden und den vorläufigen Sachwert als Grundstückssachwert unverändert übernehmen.

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Marktangepasster Grundstückssachwert	440.670 €
Wirtschaftliche Wertminderung (pauschal)	- 50.000 €
Zwischensumme	390.670 €
Verkehrswert im Sachwertverfahren, gerundet	390.000 €

9. 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 (Stand: 01.01.2021) 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.

9.1 Ermittlung der örtlichen Marktmiete

Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen. Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den Immobilienanzeigenmarkt in Deutschland beobachtet. Dabei werden täglich über 700.000 Immobilien-Angebote aus hunderten Printmedien und dem Internet ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für Wohnmarktanalysen und Immobilienpreisfindung.

Bei einer örtlichen Auswertung für das Wertermittlungsobjekt und das Quartier ergibt sich folgende Marktmiete für ein Bestandsgebäude. Bei neueren Wohnhäusern sind auch Mieten oberhalb von 10 €/m² zu beobachten:

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/m ²
Wohnhaus	10,00 €	168 m ²	1.680 €/m ²

Anmerkung:

Die Miete für die Garage ist bei Einfamilienhäusern häufig in der Wohnraumiete enthalten und wird nicht gesondert ausgewiesen.

9.2 Berücksichtigung von Mietdifferenzen

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien hat der Sachverständige zu prüfen, ob die aktuell vereinbarte Miete der im Ertragswertverfahren anzuwendenden Marktmiete entspricht (Mietdifferenz). Wenn dies nicht der Fall ist, kann ein neuer Eigentümer nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine Anpassung der Miete verlangen. Dies ist bei dieser Wertermittlung nicht gegeben, weil bei dem Bewertungsobjekt kein Mietverhältnis besteht.

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Traunstein)	
Grundstücksart	Traunstein
Einfamilienhäuser	2,8 %

Die Empfehlungen der Gutachterausschüsse bzw. 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. Der Sachverständige wählt den empfohlenen Liegenschaftszinssatz von 2,8 %, mit einem Aufschlag von 0,1 % für die immis-sionsbelastete Lage an der Kreisstraße.

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
2,9 %	33 Jahre	21,06

9.4

Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag 1.680 € x 12 Monate		20.160 €
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9 €/m ² x 1,5279	2.310 €	
- Instandhaltung Garage - 68 € x 1,5279	104 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 230 € x Index 1,5279	351 €	
- Verwaltung Garage - 30 € x Index 1,5279	46 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	403 €	
- Betriebskosten 1 %	200 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 16,9 %		-3.414 €
Jahresreinertrag	=	16.746 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
216.000 € x 2,9 %		-6.264 €
Gebäudeertragsanteil	=	10.482 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
10.482 € x 21,06		
Gebäudeertragswert	=	220.751 €
Bodenwert		216.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	436.751 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² (Garage 6.500 €)		2.561 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		21,7 - fache

9.5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die wirtschaftliche Wertminderung, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	436.751 €
Wirtschaftliche Wertminderung	- 50.000 €
Zwischensumme	386.751 €
Verkehrswert im Ertragswertverfahren, gerundet	390.000 €

10. Vergleichswert

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

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

10.1 Preisspiegel des regionalen Immobilienmarktes

Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den Immobilienanzeigenmarkt in Deutschland beobachtet. Es werden täglich über 700.000 Immobilien-Angebote aus hunderten Printmedien und dem Internet ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für Wohnmarktanalysen und Immobilienpreisfindung.

Bei einer örtlichen Auswertung für das Wertermittlungsobjekt im Ortsteil Heiligkreuz ergeben sich folgende Verkaufsangebote für Bestandsgebäude:

Objektart/Bj.	Grundstück	Wohnfläche	Preis/m ²
EFH/o. Angaben	1.123 m ²	150 m ²	3.333 €/m ²
EFH/1970	1.494 m ²	177 m ²	2.613 €/m ²
EFH/1963	1.001 m ²	213 m ²	2.324 €/m ²
ZFH/1936	1.123 m ²	201 m ²	2.861 €/m ²
Mittelwerte	1.185 m²	185 m²	2.783 €/m²

Unter Berücksichtigung der höheren Mittelwerte bei der Grundstücksfläche und der Wohnfläche werden die ermittelten Vergleichsfaktoren aus dem Sachwertverfahren mit 2.584 €/m² bzw. im Ertragswertverfahren mit 2.561 €/m² mit diesen Marktbeobachtungen tendenziell bestätigt.

11. Verkehrswert (Marktwert)

11.1 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.

11.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Immobilien führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Die Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren und den Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

11.3 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	Einfamilienhaus mit Garage
Amtsgericht	Traunstein
Grundbuch	Heiligkreuz
Blattstelle	620
Wertermittlungstichtag	26.11.2024
Verkehrswert	390.000 €
in Worten:	dreihundertneunzigtausend €

11.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt im Stadtteil Heiligkreuz, nördlich dem Stadtzentrum von Trostberg. Die Versorgungslage und Infrastruktur ist etwas eingeschränkt. Durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße und der Nähe zum Betriebsgebäude der örtlichen Feuerwehr sind mit dieser Lage Immissionen verbunden.

Das Wohnhaus wurde nach längerer Bauzeit im Jahr 1976 fertiggestellt, von wesentlichen Modernisierungen konnte der Eigentümer am Tag des Ortstermins nicht berichten. So war im Wesentlichen der ursprüngliche Gebäudezustand zu beobachten, die Gebäudetechnik und die Gesamtenergiebilanz entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an ein Einfamilienwohnhaus. Dies wurde mit einem pauschalen Abschlag bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, der selbstverständlich nicht den Kosten einer umfassenden Modernisierung entspricht.

11.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 11.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 11.5.2 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.
- 11.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen 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 Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

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

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

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

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.

- 11.5.4 Das Gutachten besteht aus 75 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 5 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 20.01.2025

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.

12. Anlagen

- 12.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 12.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 12.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 12.4 Amtliche Flurkarte
- 12.5 Pläne A - E
- 12.6 Fotoserie A - R

12.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert 11.12.2023

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

WertR

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

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786)

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

WoFlV

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

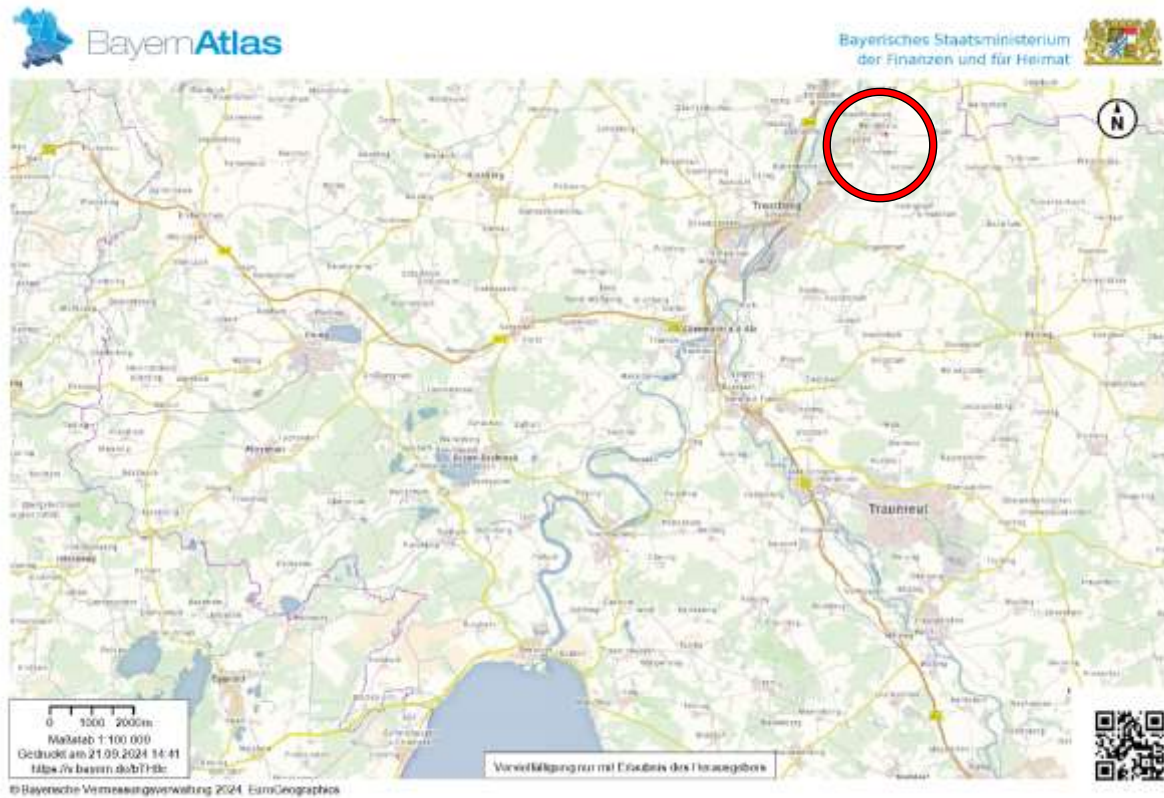
DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

12.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



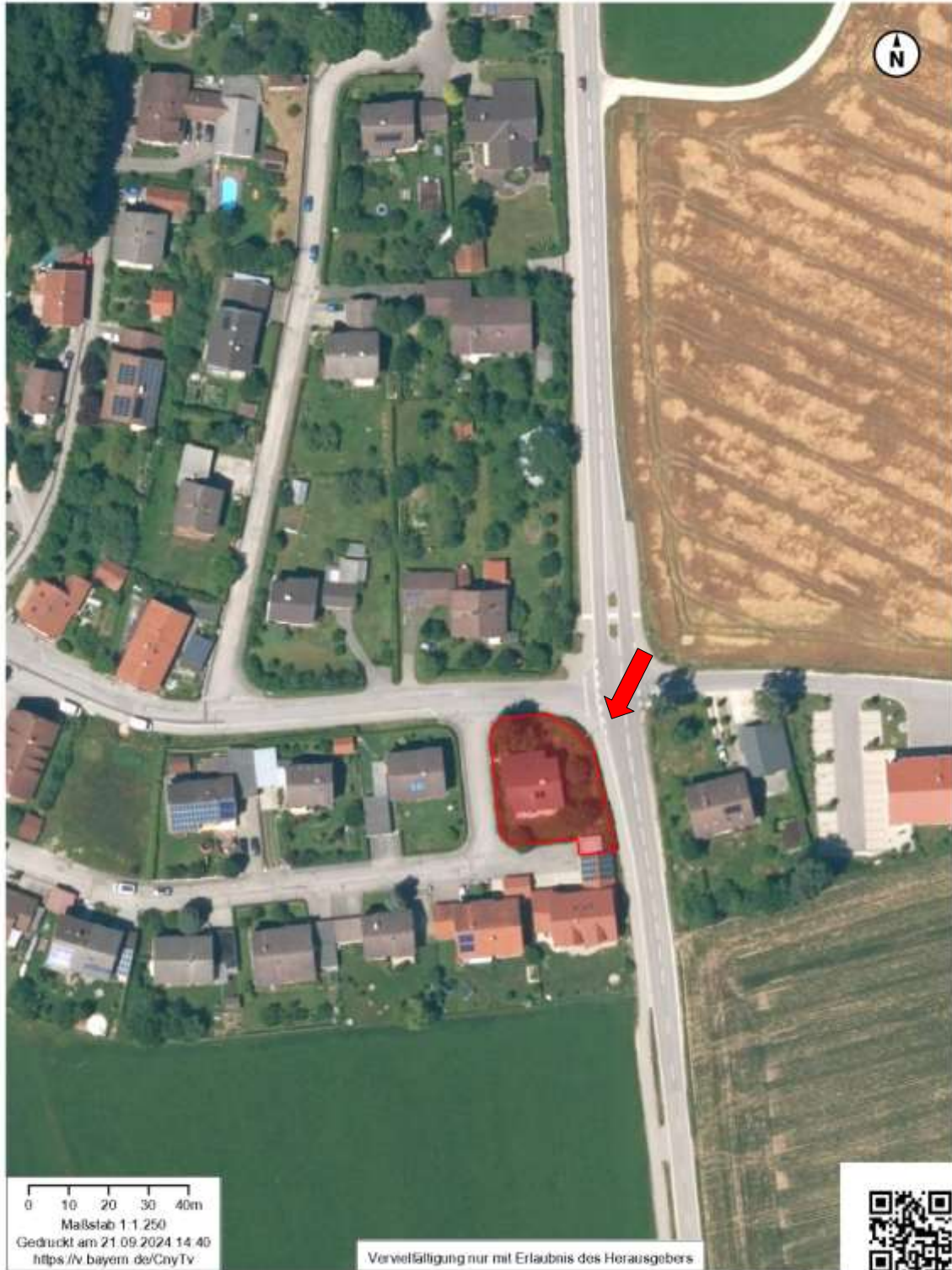
12.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



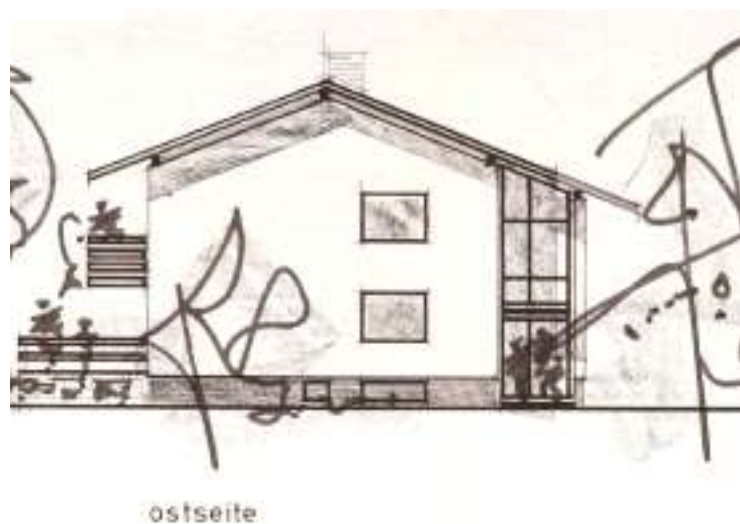
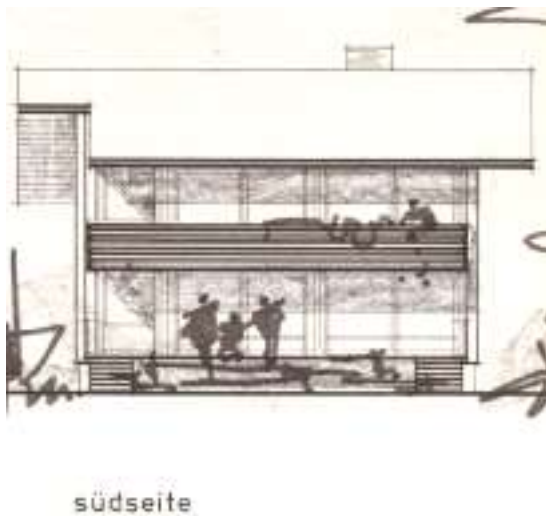
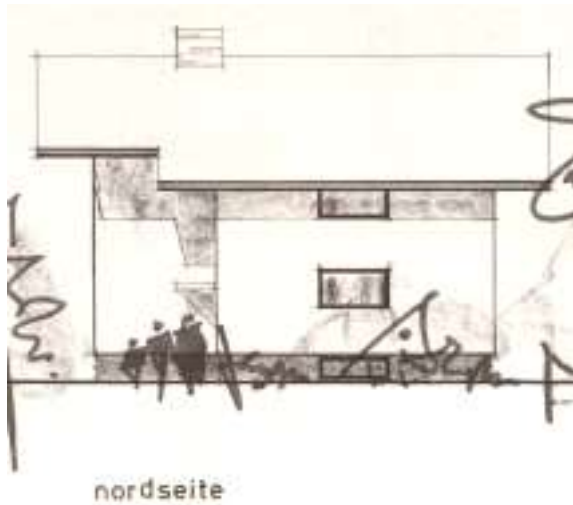
12.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



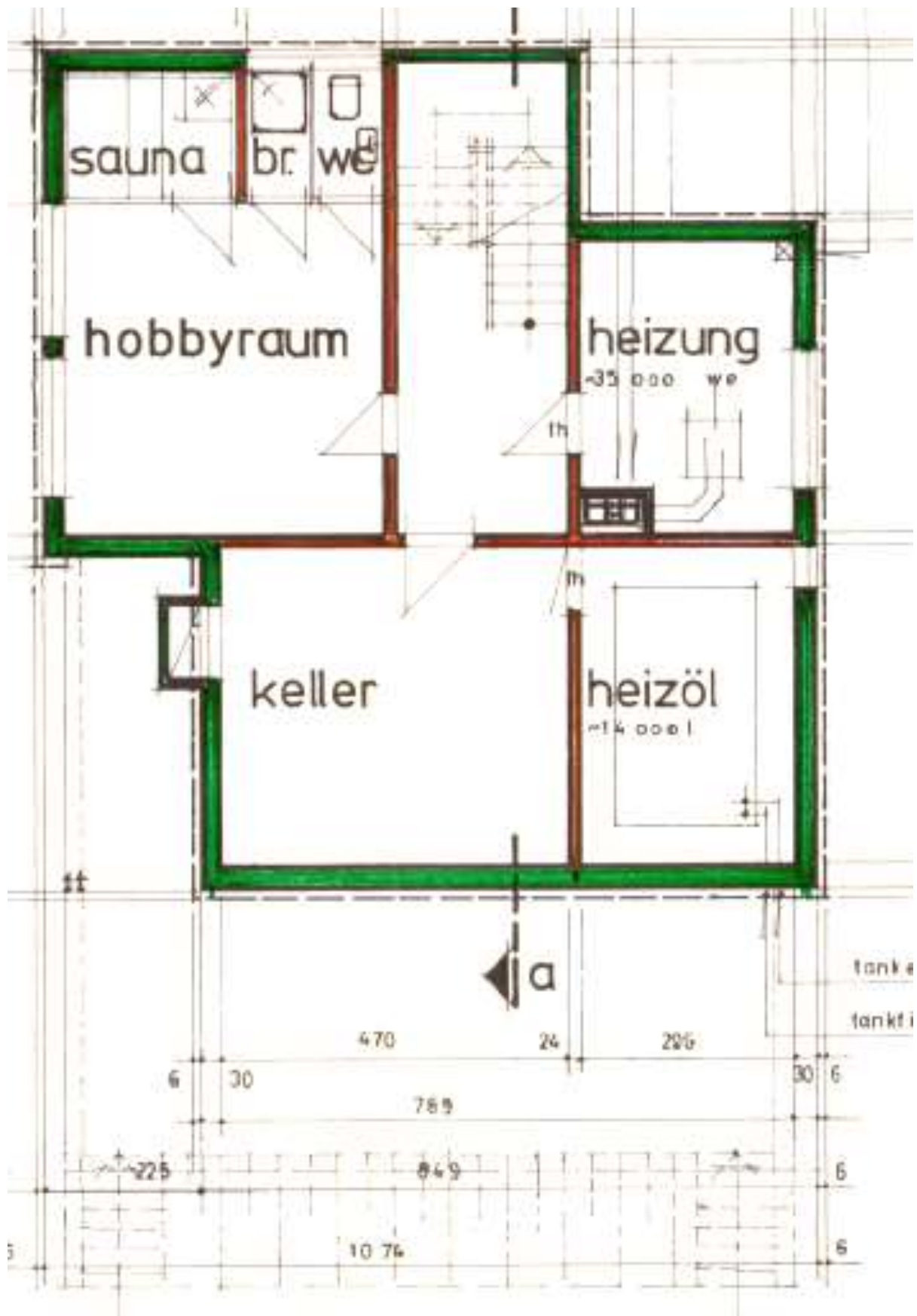
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten



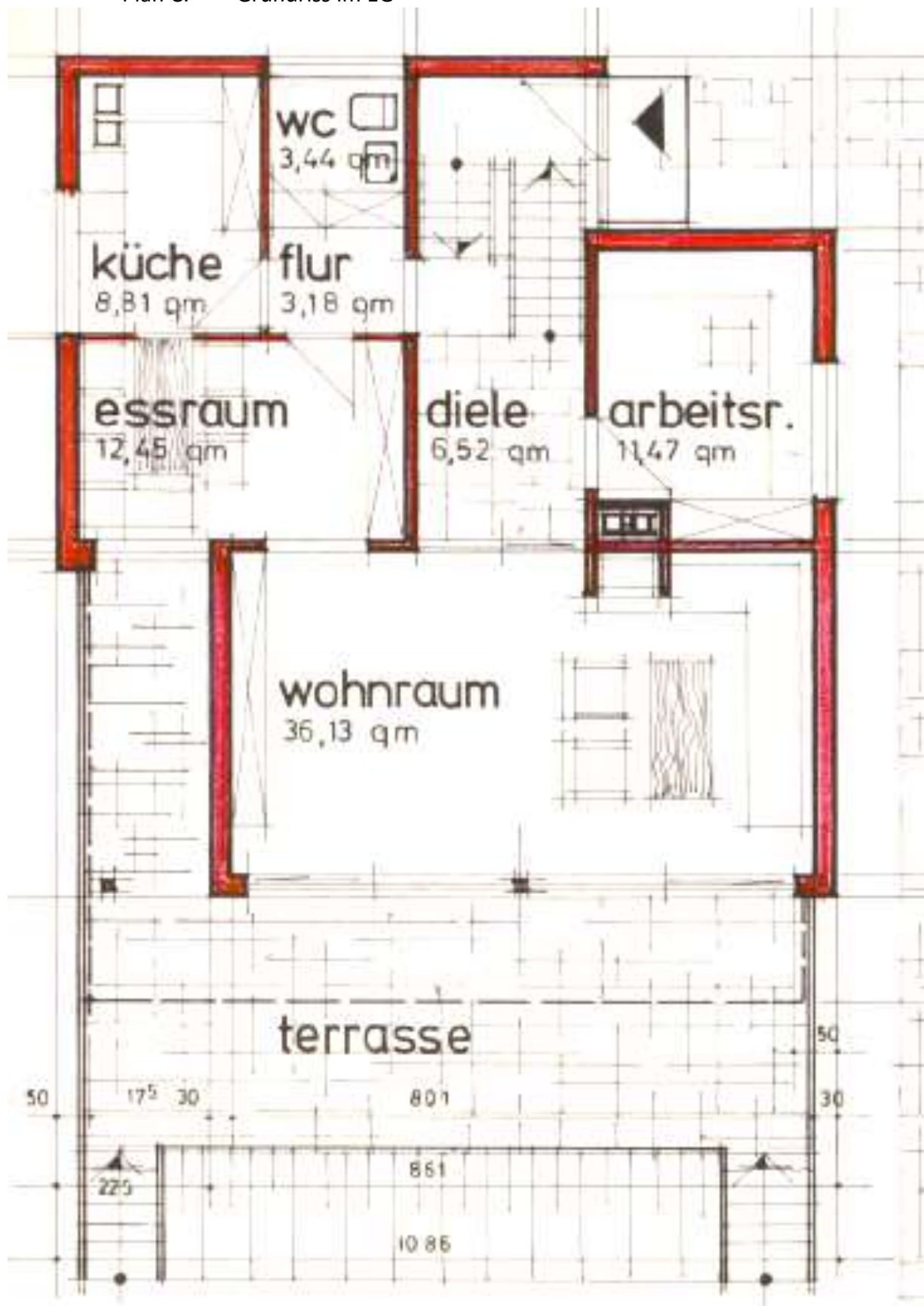
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Kellergrundriss



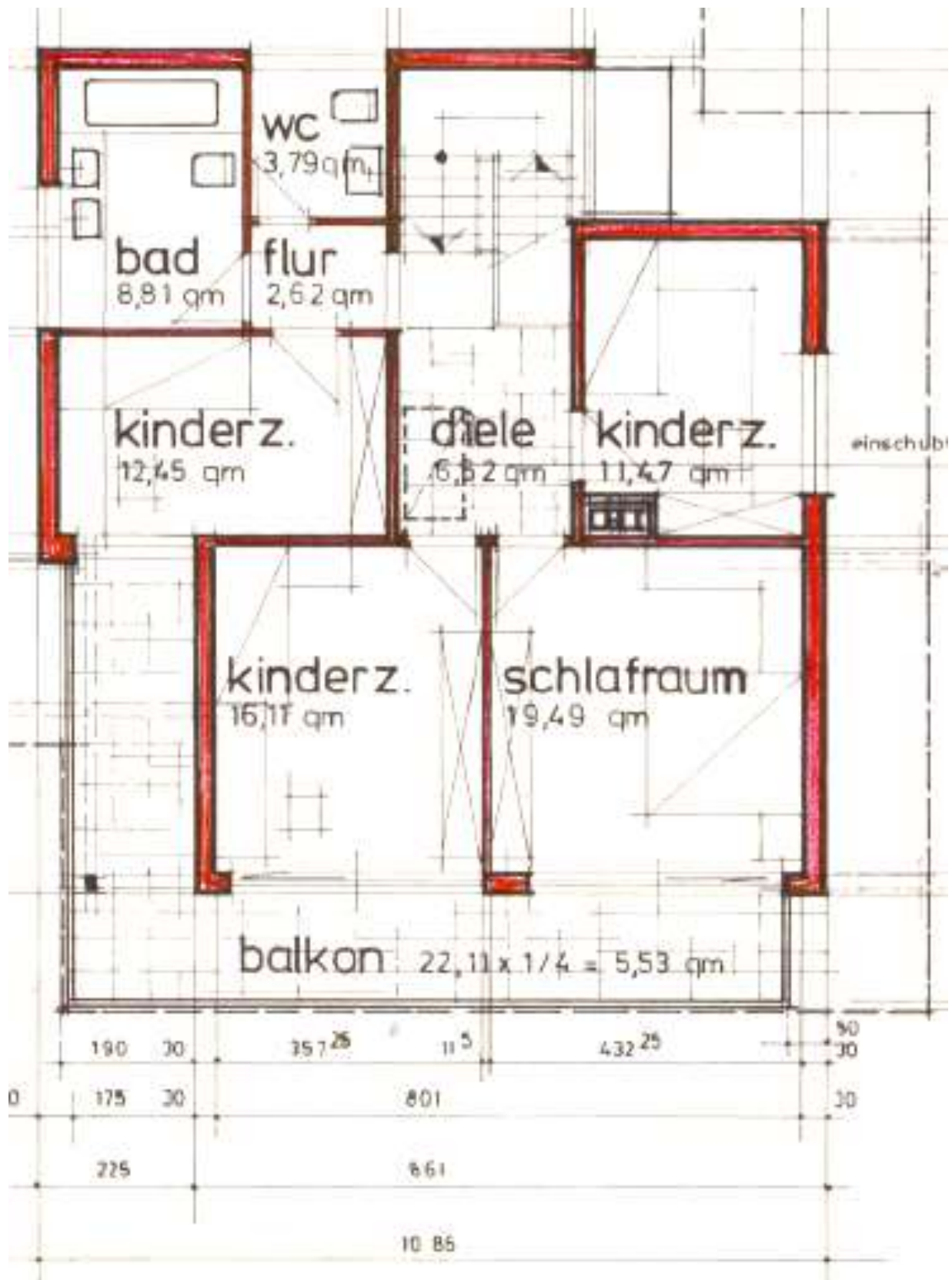
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Grundriss im EG



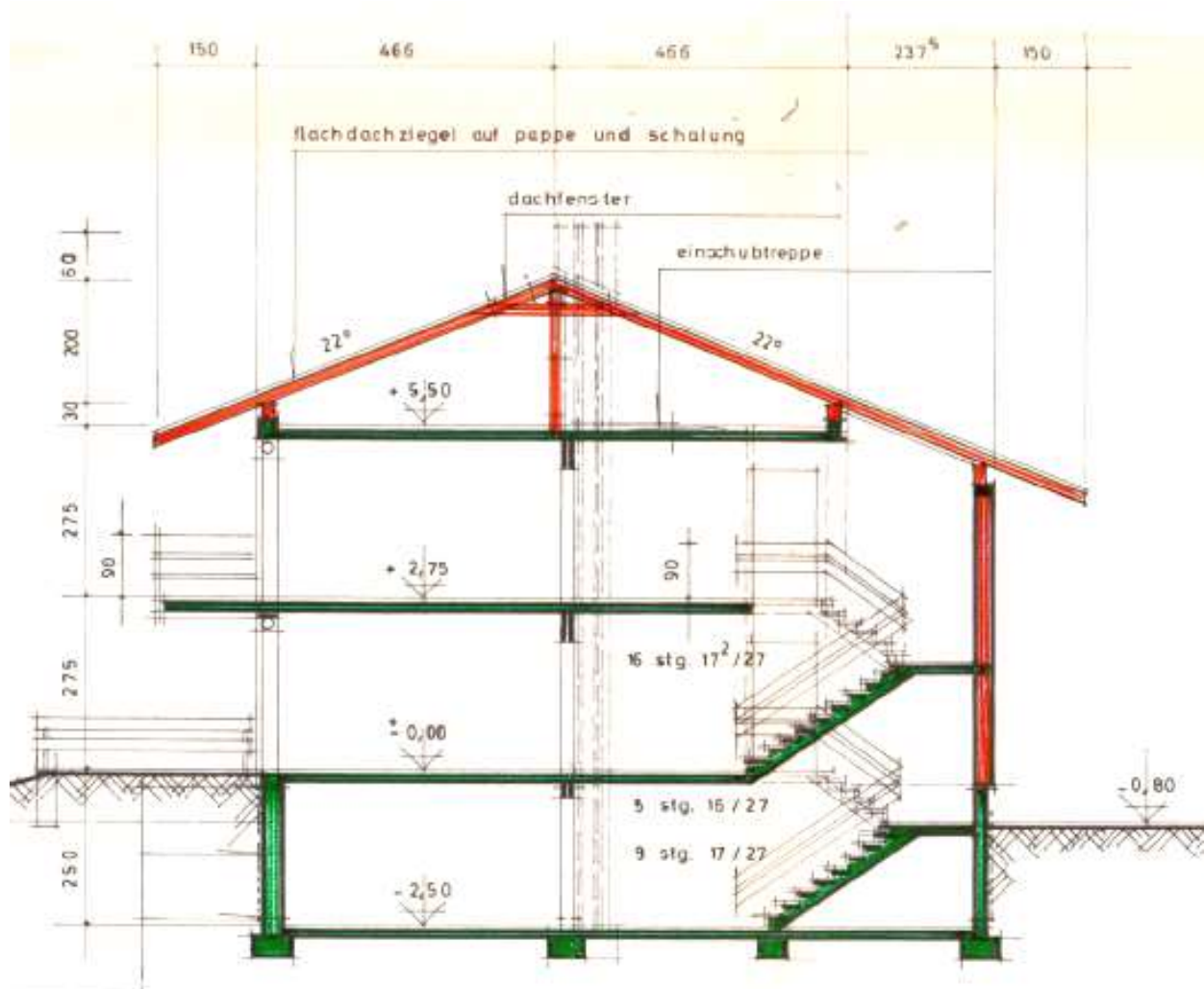
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Grundriss im 1. OG



12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Schnittzeichnung



12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Angerweg am Grundstückszugang mit Zufahrt in die nördliche Grubergasse



Abbildung 2: Ansicht des Hauses von Nordosten

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Ansicht des Hauses von Südwesten



Abbildung 4: Zugang zum Grundstück vom Angerweg

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:

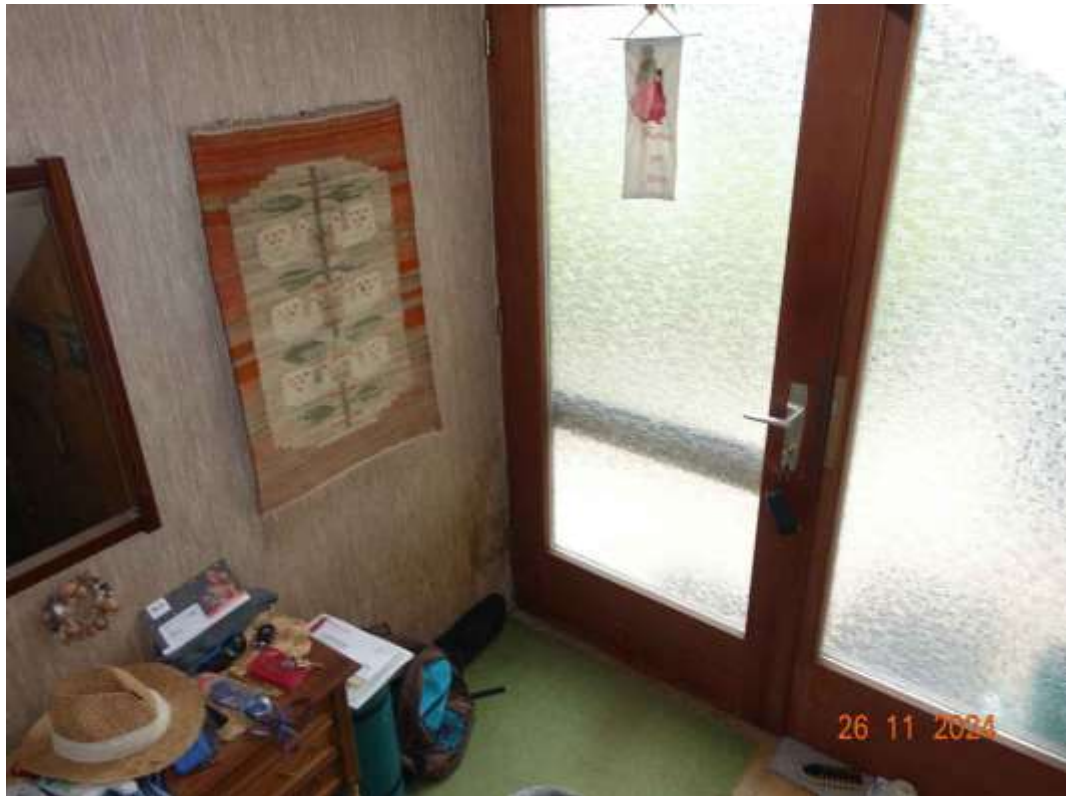


Abbildung 5: Hauseingangsbereich mit Treppenraum



Abbildung 6: Treppenführung vom Eingangsbereich in den Keller

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Hobbyraum mit Lichtband unterhalb der Kellerdecke



Abbildung 8: Bildausschnitt im Duschbad beim Hobbyraum

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Beispiel Kellerraum



Abbildung 10: Öl-Zentralheizung und Warmwasserbehälter der Solaranlage

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Heizkessel und MAN-Brenner



Abbildung 12: Kellergeschweißter Stahltank

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:

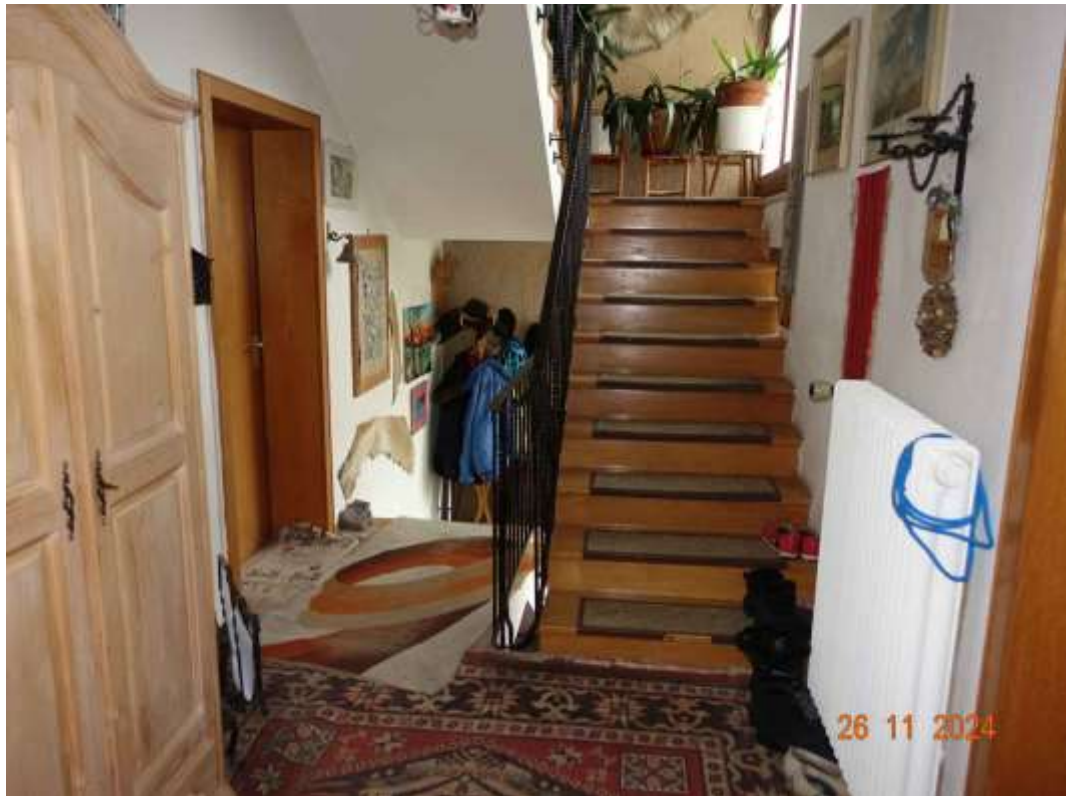


Abbildung 13: Diele im Erdgeschoss mit Treppe in das 1. Obergeschoss

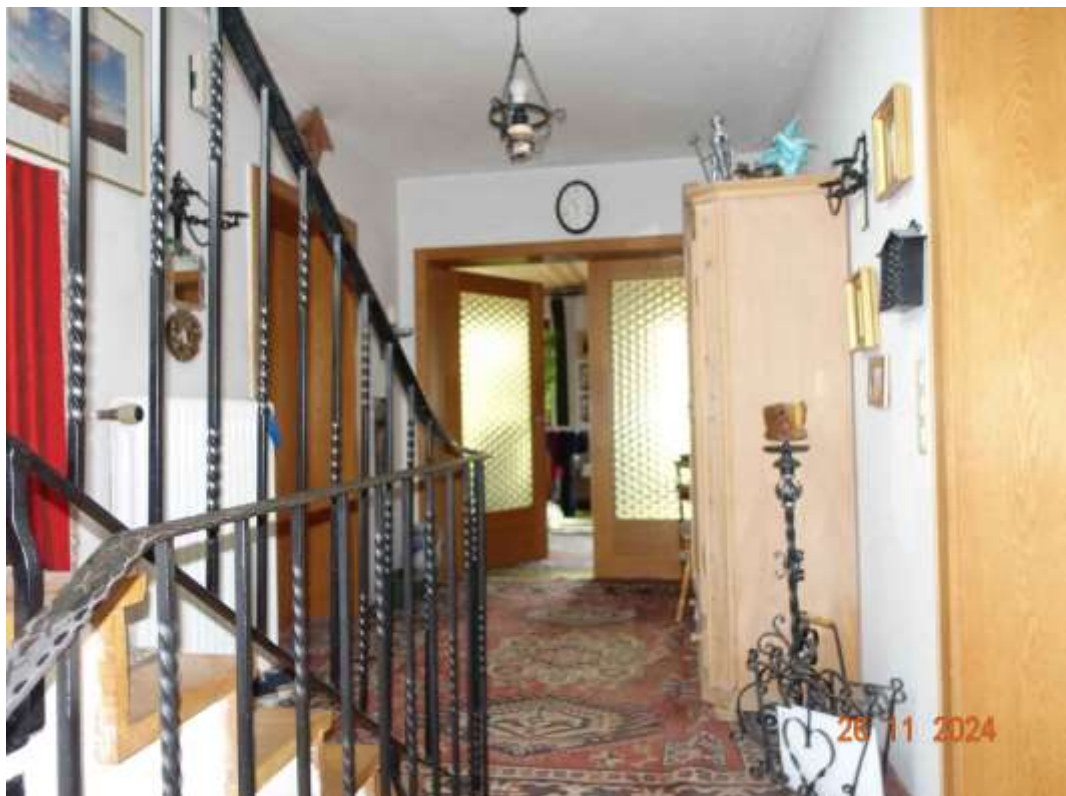


Abbildung 14: Diele im Erdgeschoss (Hochparterre) mit Türen zum Wohnraum

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Flur im Erdgeschoss mit Zugang zur Küche und rechts zum WC



Abbildung 16: WC im Erdgeschoss

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Küche im Erdgeschoss (Küchenmöbel nicht im Verkehrswert enthalten)



Abbildung 18: Essbereich neben der Küche

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Wohnzimmer (Kaminofen nicht mehr im Betrieb)



Abbildung 20: Arbeitszimmer im Erdgeschoss

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Diele im Obergeschoss



Abbildung 22: Lichtband vom Hauseingangsbereich bis zum Dach

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Flur im OG mit Zugang zum Bad und WC

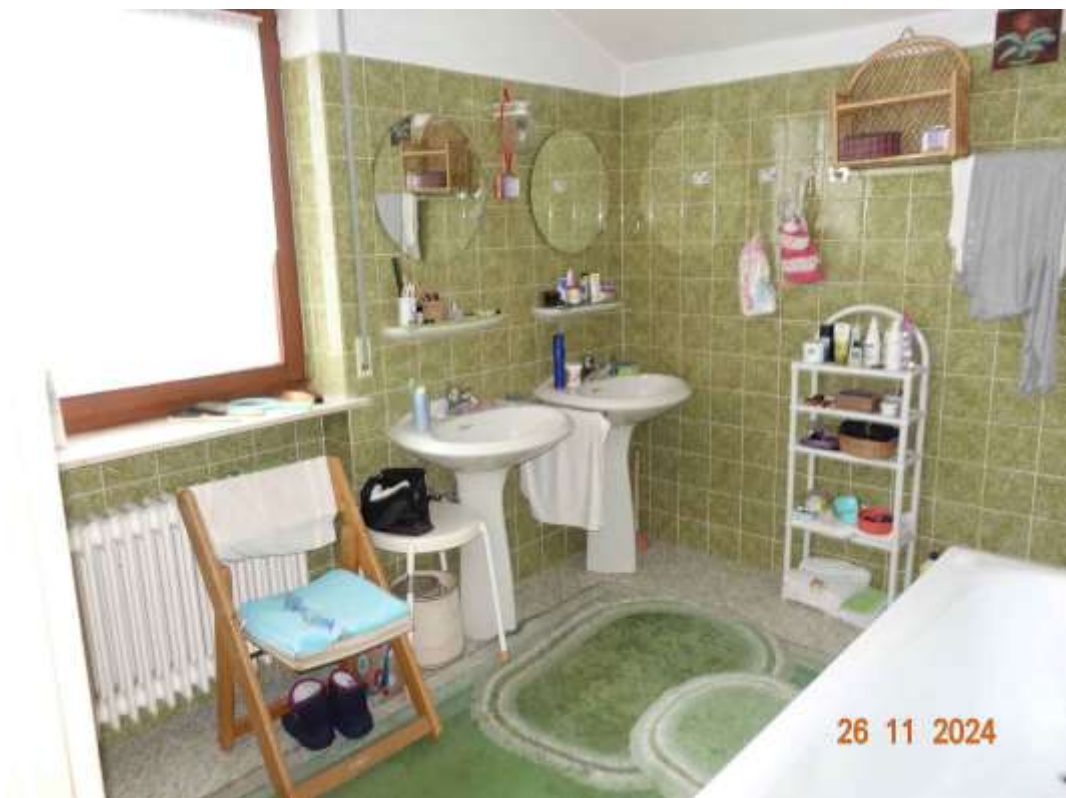


Abbildung 24: Bildausschnitt im Bad im OG

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Bildausschnitt im WC



Abbildung 26: Raumbeispiel im OG

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Balkon umlaufend von Süden nach Westen



Abbildung 28: Balkon auf der Westseite

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:



Abbildung 29: Dachbodenraum



Abbildung 30: Dachbodenraum

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie Q:



Abbildung 31: Beispiel von Fassadenrissen am Wohnhaus



Abbildung 32: Beispiel schadhafter Bodenfliesen am Balkon

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie R:



Abbildung 33: Ansicht von Süden aus Sicht der Garage



Abbildung 34: Einseitig angebaute Garage