



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 54/24
Gutachtennummer: 24-20117-L
Gutachtendatum: 03.03.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und 4 Garagen bebaute Grundstück, Am Rehwinkl 15 in 83471 Schöna u. Königssee und ein Bruchteilseigentum von ½ am Anliegerweg, In Schwöb, 83471 Schöna u. Königssee

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Verfahren:

Teilungsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

13.02.2025

Amtsgericht/Grundbuch:

Laufen/Schöna u.

Blattstellen:

1181

766

Wertermittlungsobjekte:

Wohnhaus

Anliegerweg x ½

Verkehrswerte (Marktwerte):

1.180.000 €

28.000 €



Zusammenfassung dieser Wertermittlung

Aktenzeichen	4 K 54/24
Objektart	Mehrfamilienhaus mit 4 Garagen
Gewogenes Baujahr	1970
Wohnfläche, gerundet	355 m ²
Auftragsanlass	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Am Rehwinkl 15, 83471 Schönau a. Königssee
Bundesland	Bayern
Grundbuch Wohnhaus	Amtsgericht Laufen, Gemarkung Königssee, Blatt 1181
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.: 1 Flurstück 671/7 Am Rehwinkl 15, Gebäude- und Freifläche Größe: 1.531 m ²
Grundbuch Anliegerweg	Amtsgericht Laufen, Gemarkung Königssee, Blatt 766
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.: 1 Flurstück 671/8 In Schwöb, Weg Größe: 378 m ² (Bruchteilseigentum ½)
Wertermittlungstichtag	13.02.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert bebaut (rd.)	935.000 €
Bodenwert unbebaut (rd.)	28.000 €
Ertragswert (ohne boG)	1.246.631 €
Vergleichswert (ohne boG)	1.242.500 €
boG	- 68.332 € (objektspezifische Grundstücksmerkmale)
Verkehrswert (rd.)	1.180.000 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	25,1
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	3.400 € / m ² Wohnfläche

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 81 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde in 7-facher Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstück	9
3.	Gebäude	15
4.	Ausbau und Ausstattung	23
5.	Verfahrenswahl	29
6.	Bodenwert	35
7.	Ertragswert	38
8.	Vergleichswert	46
9.	Verkehrswert (Marktwert)	47
10.	Anlagen	51

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekte

1.1.1 Wohnhaus mit Garagen

Objektart: Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau und 4 Garagen
Straße: Am Rehwinkl 15
PLZ und Ort: 83471 Schönau am Königssee

1.1.2 Anliegerweg, Bruchteilseigentum von ½

Objektart: Anliegerweg (Verkehrsfläche)
Straße: In Schwöb
PLZ und Ort: 83471 Schönau a. Königssee

Anmerkung:

Nach der amtlichen Flurkarte verläuft der Anliegerweg nicht flächendeckend bis zu den Garagen, die nördlichen Garagen sind nur über einen weiteren Anliegerweg mit der Flnr. 671/19 zu erreichen. Ein mögliches Geh- und Fahrrecht konnte nicht überprüft werden, weil der Sachverständige in diesem Verfahren keine Akteneinsicht auf Fremdgrundstücke erhält.

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 54/24
Verwendungszweck: Teilungsversteigerung
Beschluss vom: 02.09.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 13.02.2025
Qualitätsstichtag: 13.02.2025
Ortsbesichtigung: 13.02.2025
Teilnehmer: Prozessbevollmächtigter der Antragsstellerin
Antragsgegner/in zu 1, 2 und 3
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 Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde umfassend eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit von innen und außen besichtigt werden. Die Objektbeschreibung 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 Flächennutzungsplan
- Hausunterlagen beider Parteien
- Unterlagen Bezirksschornsteinfeger
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Eigentümer
- Auskünfte der Gemeinde Schönau a. Königssee
- 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, 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

1.5.1 Grundbuch des Wohnhauses

Einsicht am:	09.08.2024		
Amtsgericht:	Laufen		
Grundbuch:	Königssee		
Blatt:	1181		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	671/7	Am Rehwinkl 15, Gebäude- und Freifläche	1.531 m ²
Abteilung I:	Erbengemeinschaft		
Abteilung II:	keine Darstellung in diesem Gutachten		

1.5.2 Grundbuch des Anliegerweges

Einsicht am:	09.08.2024		
Amtsgericht:	Laufen		
Grundbuch:	Königssee		
Blatt:	766		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	671/8	In Schwöb, Weg	378 m ²
Abteilung I:	Erbengemeinschaft zu ½		
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

1.6.1 Wohnhaus Erdgeschoss

Mieterin: Antragsgegnerin im Beschluss zu 1)
Miete: nach Angabe ist keine Kaltmiete geschuldet
Mietnebenkosten: nicht bekannt
Mietbeginn: nicht bekannt
Mietdauer: nicht bekannt
Wohnfläche: nicht bekannt
Mietkaution: nicht bekannt

1.6.2 Wohnhaus Obergeschoss

Mieter: Antragsgegner im Gerichtsbeschluss zu 3)
Miete: 500 € inkl. einer Garage
Mietnebenkosten: 200 €
Mietbeginn: 01.03.2022
Mietdauer: auf unbestimmte Zeit
Wohnfläche: ca. 80 m² laut den Angaben im Mietvertrag
Mietkaution: keine im Mietvertrag erwähnt

1.6.3 Anbau Erdgeschoss

Mieter: werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
Miete: 546 €, zzgl. 50 € für eine Garage
letzte Mietanpassung zum 01.01.2022
Mietnebenkosten: 220 €
Mietbeginn: 01.05.1973
Mietdauer: auf unbestimmte Zeit
Wohnfläche: 84 m² laut Mieterhöhungsverlangen vom 13.12.2021
Mietkaution: keine im Mietvertrag erwähnt

1.6.4 Anbau Obergeschoss

Mieter:	werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
Miete:	630 € inkl. offenem Kfz-Stellplatz letzte Anpassung zum 01.01.2022
Mietnebenkosten:	220 €
Mietbeginn:	01.07.2016
Mietdauer:	auf unbestimmte Zeit
Wohnfläche:	ohne Angaben im Mietvertrag
Mietkaution:	keine im Mietvertrag erwähnt

2. Grundstück

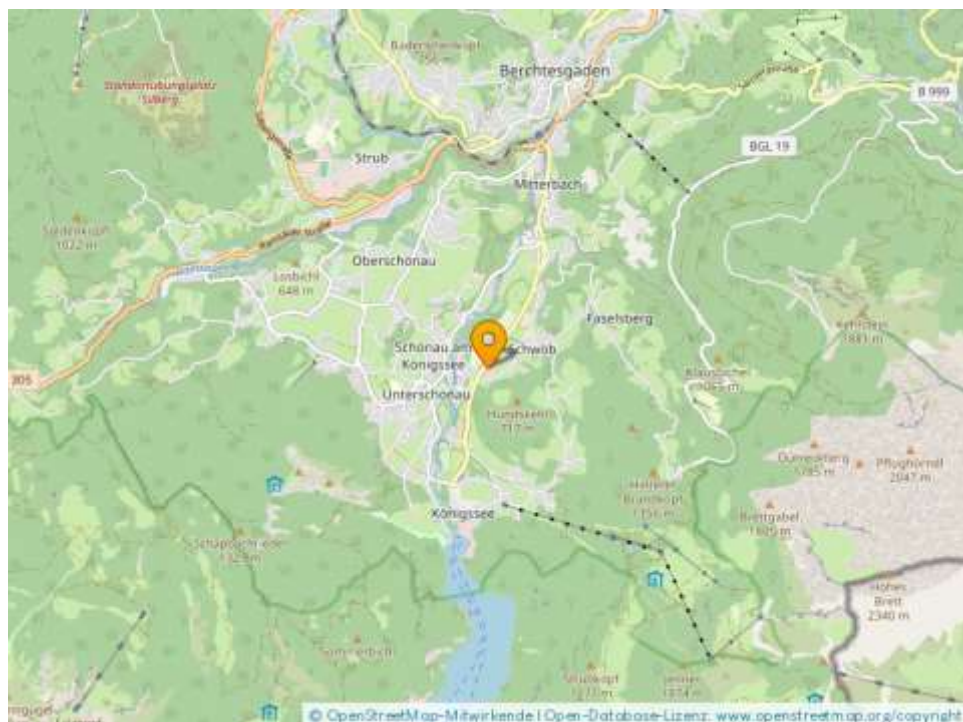
2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt/Gemeinde:	Schönau a. Königssee
Stadt- oder Gemeindeteil:	Schwöb
Einwohner:	5.700
Schulen:	Grundschule, Realschule, Gymnasium
Nächster Flughafen:	Salzburg, 25 km
Nächstes Krankenhaus:	Berchtesgaden, 10 km

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

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

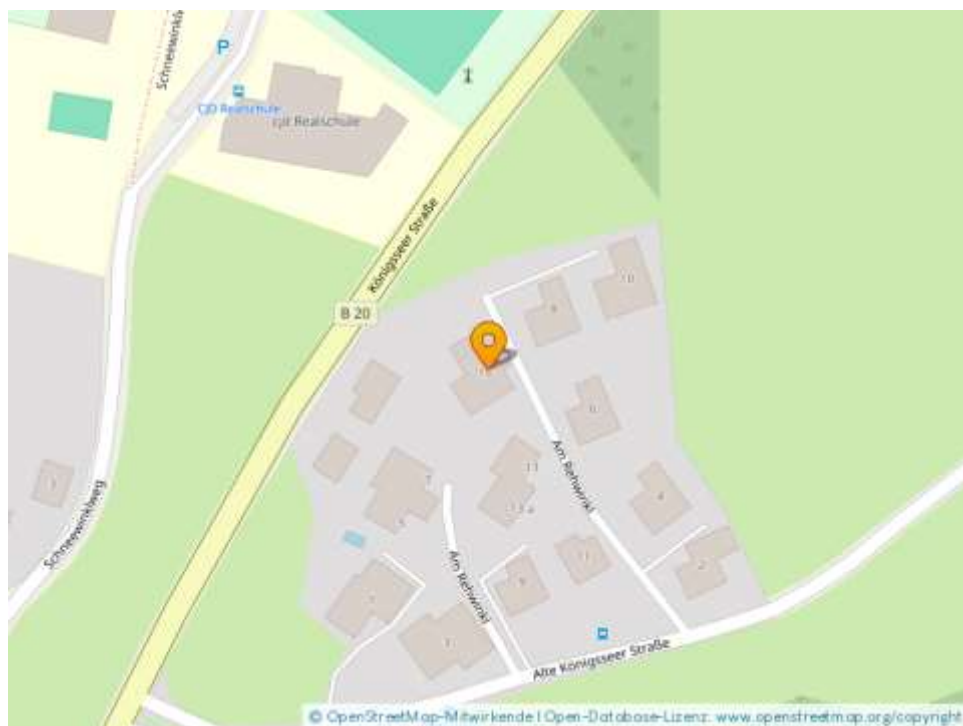


Die wirtschaftliche Entwicklung in Schöna am Königssee ist stark vom Tourismus geprägt. Die Gemeinde zieht jährlich zahlreiche Besucher an, die die atemberaubende Natur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten genießen möchten. Dies hat zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gastronomie, im Hotelgewerbe und im Einzelhandel geführt. Die lokale Wirtschaft profitiert auch von der Nähe zu größeren Städten wie Salzburg, Berchtesgaden oder Bad Reichenhall, die wirtschaftliche Impulse bieten.

Schöna ist über die Bundesstraße B20 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A8 ist an der Auffahrt Piding in etwa 30 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind durch Busverbindungen gegeben, die regelmäßig nach Berchtesgaden und in die umliegenden Orte fahren. Die Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof in Berchtesgaden, der in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar ist. Die Region ist auch für Radfahrer und Wanderer gut erschlossen, mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die direkt von Schöna aus starten.

2.2.2 Lokale Lage

Das bebaute Grundstück liegt am Ende eines Anliegerweges, nahe der Bundesstraße B20, die als Königsseerstraße direkt zum Königssee und der Talstation der Jennerbahn führt. Damit sind zweifellos Verkehrsimmissionen verbunden. Am Rehwinkl bildet einen kleinen Siedlungsteil der Gemeindeteile Schwöb und Faselsberg, umgeben von einer malerischen Landschaft und in unmittelbarer Nähe zu Wander- und Radwegen. Die umliegende Bebauung wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen geprägt.



Der Ortskern von Schönau ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, wo sich Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befinden. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Der lokale Grundstücksmarkt zeigt eine stabile bis steigende Nachfrage. Die Preise für Baugrundstücke und Immobilien sind in den letzten Jahren gestiegen, was auf die Attraktivität der Lage zurückzuführen ist. Neubauprojekte und Renovierungen sind häufig vorzufinden, zahlreiche Käufer schätzen das besondere Umfeld und die Nähe zu Salzburg.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Schönau ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern wenig positiv, die Bevölkerung sinkt in fast allen Altersgruppen, nur die Zahl der älteren Mitbürger steigt. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Schönau wird bis zum Jahr 2039 die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Schönau
Insgesamt	+ 5,4 %	- 3,8 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	- 7,6 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 12,3 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 9,0 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 18,2 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße, kein Durchgangsverkehr
Ausbauzustand:	einspurig asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine
Straßenbeleuchtung:	keine
Parkplatzsituation:	keine im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	keines

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßiges Vieleck, im Norden zulaufend
Straßenfront:	38 m
Grundstücksfläche:	1.531 m ²
Mittlere Grundstücksbreite:	40 m
Mittlere Grundstückstiefe:	38 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

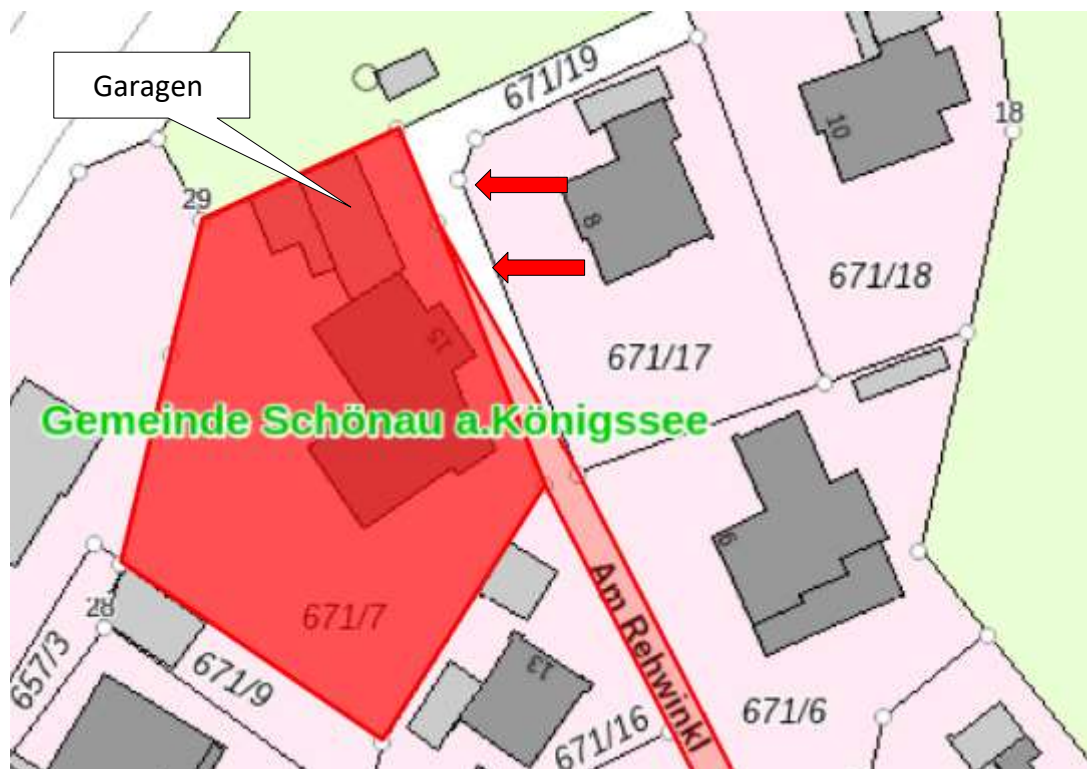
Bodenniveau: ebengleich

Belichtungsverhältnisse: normal

Grenzverhältnisse: geordnet

Anmerkung:

Der Anliegerweg mit dem Bruchteilseigentum von $\frac{1}{2}$ (Flnr. 671/8) endet nahe dem zu bewertenden Wohnhaus. Die Zufahrt zu den Garagen ist nur über den anschließenden Weg mit der Flnr. 671/19 möglich. Ein bestehendes Geh- und Fahrrecht war ohne Grundakteneinsicht nicht zu überprüfen. Aufgrund der langjährigen Gewohnheit dieser Garagenzufahrt bleibt dies in diesem Gutachten unberücksichtigt.



2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt

Grundwasser: kein erhöhtes Grundwasser bekannt

Oberflächenwasser: kein eindringendes Oberflächenwasser

Kanalrückstau: kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen: keine besonderen Hinweise

Lärmimmissionen: nordwestliche Bundesstraße B20

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 der Gemeinde 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

Flächennutzungsplan: W - Wohnbaufläche

Bebauungsplan: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

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

Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Geschossfläche:	675 m ²
Grundstücksgröße:	1.531 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,44
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

BAB A8, Auffahrt Piding:	28 km
Salzburg:	27 km
Ortsmitte:	1 km
Bushaltestelle:	100 m

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Ulrich Schröter
Straße:	Schneizldreuth 16
Ort:	83458 Schneizldreuth

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeindeverwaltung Schönaa a. Königssee
Straße:	Rathausplatz 1
PLZ und Ort:	83471 Schönaa a. Königssee
Telefon:	08652/9680-0
Internet:	www.koenigssee.com

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Mehrfamilienhaus mit vier Garagen

Anmerkung:

Das Wohnhaus wurde nach Aktenlage ab dem Jahr 1965 als Zweifamilienhaus mit einem unterkellerten Garagenanbau errichtet. Das Gebäude wurde dann im Jahr 1972 durch den östlichen und nördlichen Anbau um zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss auf den aktuellen Zustand erweitert. An diesem Wohnhausanbau schließen sich nun vier Garagen mit Satteldach an.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	13.02.2025
Ursprüngliches Baujahr:	1965
Wohnhauserweiterung:	1972
Gewogenes Baujahr:	1970
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	55 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 inkl. Anbau

Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade, vereinzelte Holzblendläden
Materialauswahl:	Putzstruktur auf ca. 6 - 8 cm Fassadendämmung
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach mit wechselnder Firstrichtung
Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut
Balkone/Loggien:	vorhanden

Anmerkung:

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

3.3.2 Garagen (Anzahl 4)

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kelleraußenwände:	Beton
Lichtschächte:	Beton mit verzinktem Gitterrost
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Blechdach
Kamine:	Fertigteilkamine, auch mehrzünftig
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

3.5 Treppenraum

Hausabschlusstür:	Holztür mit Seitenteil, Glaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztüren mit Holzzargen, auch mit Glaseinlagen
Bodenbelag im Hausflur:	einfache Bodenfliesen und PVC im OG
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag im Hausflur:	Holzpaneele im Windfang, Deckenputz
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Holzauflage
Treppengeländer:	geschmiedetes Metallgeländer
Treppe zum Dachraum:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Personenaufzug:	keiner vorhanden
Briefkastenanlage:	außen am Hauseingangsbereich

3.6 Keller

Kelleraußentreppe:	keine
Kellerinnentreppen:	Beton mit PVC-Auflage im Wohnhaus Beton mit Natursteinauflage im Wohnhausanbau
Kellertüren:	einfache Holztüren
Kellerflur:	Estrich, gestrichen
Kellerfenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung

3.7 Fenster und Türen

3.7.1 Fenster

Wohnraumfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2006)
Rollläden:	teilweise Holzblendläden
Fensterbänke innen:	Holz und Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.7.2 Türen

Hausabschlusstür:	Holztür mit Seitenteil, Glaseinlagen
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, auch mit Glaseinlagen

3.8 Gebäudetechnik

3.8.1 Rohinstallationen:	unterschiedliche Werkstoffe
--------------------------	-----------------------------

3.8.2 Heizung:	Öl-Zentralheizung
Heizkessel und Baujahr:	Wolf, HK-2-37, Bj. 1999
Brenner und Baujahr:	Weishaupt, WL-20A, Bj. 1999
Brennstoffversorgung:	Heizöl in Stahltank mit 9.700 l, Bj. 1972
Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung, ca. 500 l Behälter
Sonstige Energieversorgung:	Solarthermie

3.8.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen:	baujahrtypisch
Brennstellen/Schalter:	normale Ausführung und Anzahl
Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
Sprech- und Klingelanlage:	Klingel- und Sprechanlage
Sonstige Elektroinstallationen:	keine

3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Fassadendämmung vorhanden

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.

3.10 Brandversicherungswert

M 59.000 x 26,7 = 1.575.300 €

Anmerkung:

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

3.11 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	ein Garagentor ist inkl. der Laibungen schadhaft
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten innen wie außen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz
•	unwirtschaftliche Raumaufteilung im Wohnhaus

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.

3.12 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Asphalt und Porphyrbruch
Einfriedung:	Hecke
Gartenanlage:	Rasen und heimische Gehölze, Gartenteich
Fahrzeugstellplätze:	zwei offene Stellplätze, vier Garagen
Müllentsorgung:	überdeckter Stellplatz auf dem Grundstück

3.13 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	normal
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, kein wesentlicher Instandhaltungsstau erkennbar

3.14 Technische Berechnungen

3.14.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus inkl. Wohnhausanbau	896 m ²
Garagen	197 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.

3.14.2 Wohnflächen Wohnhaus:

Flur	6,10 m ²	
Bad	6,90 m ²	
Vorplatz WC	1,20 m ²	
WC	0,90 m ²	
Küche inkl. Speis	13,80 m ²	
Wohnen	22,00 m ²	
Schlafen	19,60 m ²	
Terrasse x ¼	4,00 m ²	
Kind (außerhalb Wohnungsgrundriss)	19,80 m ²	
Zwischensumme Wohnhaus EG		94,30 m ²
Flur	6,10 m ²	
Bad	7,70 m ²	
Schlafen	13,20 m ²	
Küche	18,50 m ²	
Wohnen	19,50 m ²	
Zwischensumme Wohnhaus OG		65,00 m ²

Übertrag Wohnhaus OG		65,00 m ²
Balkon SW x ¼	2,80 m ²	
Balkon NW x ¼	2,10 m ²	
Kind (außerhalb Wohnungsgrundriss)	19,80 m ²	
Loggia (außerhalb Wohnungsgrundriss) x ¼	1,00 m ²	
Zwischensumme Wohnhaus OG		90,70 m ²
Wohnfläche Wohnhaus gesamt		185,00 m²

3.14.3 Wohnflächen Wohnhausanbau:

Diele	9,40 m ²	
Vorplatz Bad/WC	1,20 m ²	
WC	1,70 m ²	
Bad	4,50 m ²	
Kind	8,40 m ²	
Vorplatz Küche	2,10 m ²	
Küche	8,80 m ²	
Schlafen	21,80 m ²	
Wohnen	26,70 m ²	
Terrasse x ¼	3,00 m ²	
Zwischensumme Wohnhausanbau EG		87,60 m ²
Diele	9,50 m ²	
Vorplatz Bad/WC	1,20 m ²	
WC	1,50 m ²	
Bad	4,30 m ²	
Kind	8,70 m ²	
Vorplatz Küche	1,90 m ²	
Küche	8,40 m ²	
Schlafen	19,50 m ²	
Wohnen	25,80 m ²	
Loggia x ¼	1,40 m ²	
Zwischensumme Wohnhausanbau OG		82,20 m ²
Wohnfläche Wohnhausanbau gesamt		169,80 m ²
Wohnfläche Wohnhausanbau gerundet		170,00 m²

3.14.4 Zusammenfassung der Wohnflächen

Wohnfläche Wohnhaus		185,00 m ²
Wohnfläche Wohnhausanbau		170,00 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet		355,00 m²

3.14.5 Raumhöhen:

Keller	2,16 m
Erdgeschoss	2,39 m
Obergeschoss	2,38 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät umfassend aufgemessen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Durch die veränderten Grundrisse und der Lage der Außenwände am Wohnhausanbau gibt es abweichende Wohnflächen zwischen dem Erd- und Obergeschoss.

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 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.

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. Ausbau und Ausstattung

4.1 Ausbau und Ausstattung

4.1.1 Keller

Der Keller wird im Wohnhaus über eine einfache Betontreppe mit PVC-Auflage und Metallhandlauf erreicht. Im Wohnhausanbau ist die Geschosstreppe aus Beton mit Natursteinauflage und geschmiedetem Metallgeländer. Die Kellerflächen beider Gebäudeteile sind vergleichbar ausgeführt. Die Außenwände und Decken aus Beton sind gestrichen, der Betonboden ist vereinzelt mit Fliesen belegt, doch meist ohne Belag ausgeführt. Durch die umfangreiche Fläche ergeben sich für die Mieter eigene Kellerräume, die Öl-Zentralheizung befindet sich im Keller des Wohnhauses, der geschweißte Stahltank im östlichen Anbau, unterhalb des Raum „Kind“ im EG.

4.1.2 Hauseingangsbereich und Treppenraum

Das ursprüngliche Wohnhaus wie auch der Wohnhausanbau werden über einen überdeckten Hauseingangsbereich betreten. Die Hausabschlusstür zum Wohnhaus ist eine Holztür mit Seitenteil und Glaseinlagen. Der vordere Windfang hat eine Holzdecke, sonst ist der Eingangsbereich am Boden gefliest, die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss liegt ein Zimmer „Kind“ außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, der Boden ist in diesem Raum mit Laminat belegt.

Im hinteren Treppenraum führt eine halbseitig geschwungene Geschosstreppe aus Beton mit Metallhandlauf in den Keller des Wohnhauses. Das Obergeschoss im Wohnhaus wird über eine Betontreppe mit Holztrittstufen und Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf erreicht. Vor der verglasten Loggia im OG führt eine Betontreppe mit Holzauflagen in den Dachbodenraum des Wohnhauses.

Der Boden im Treppenraum im OG des Wohnhauses ist mit PVC belegt. Im Obergeschoss liegt analog zum EG ein weiteres Zimmer „Kind“ und der Zugang zu einer verglasten Loggia nach Nordosten (oberhalb Hauseingang) im Treppenraum und damit außerhalb des Wohnungsgrundrisses der Wohnung im OG des Wohnhauses.

4.1.3 Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses

Der Flur ist mit Kork belegt, der erste Raum links (Wohnen) wird über eine einfache Holztür mit Holzzarge betreten. Hier ist wieder ein Bodenbelag aus Kork zu erkennen. Die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke ebenfalls. Der Raum wird über ein zweiflügeliges Holzfenster mit Isolierverglasung belichtet und belüftet, der Heizkörper ist ein Konvektor.

Der nächste Raum links ist der Wohnraum, der Boden ist ein Holzboden, (Stäbchenparkett), die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Es gibt ein großes Fensterelement zur Terrasse, seitlich eine Fenstertür mit Isolierverglasung und Einhandbedienung. Links ist ein weiteres Holzfenster mit Isolierverglasung erkennbar. Hier ist eine Teilfläche des Holzbodens durch einen Fliesenboden ersetzt, es gibt einen Kachelofen. Die Elektroinstallation ist baujahrtypisch und nicht zeitgemäß.

Der erste Raum rechts im Flur ist das Bad. Der Boden ist dunkel gefliest, die Wände sind bis 1,80 m Höhe gefliest, ein Dekorstreifen ist vorhanden. Über den Fliesen sind die Wände und Decke verputzt und gestrichen, vereinzelt gibt es Putzschäden im Deckenbereich. Die Dusche ist bodengleich mit Mosaikfliesen gefliest, die Wandfliesen sind im Spritzbereich der Dusche bis 2,00 m Höhe verlegt. Eine zweiflügelige Glastür ist vorhanden. Es gibt weiter eine Einbauwanne mit Einebelmischbatterie und ein Waschbecken mit Einbaumöbeln. Ein Hausgeräteanschluss ist vorhanden. Der Raum wird über 2 kleine Holzfenster mit Isolierverglasung belichtet und belüftet, Rollläden sind nicht vorhanden.

Die Küche am Ende des Flurs ist am Boden einfach gefliest, die Wände sind im Spritzbereich der Arbeitsplatte ebenfalls gefliest, sonst sind Wände und Decken verputzt und gestrichen. Es gibt es einen Radiator mit Thermostatventil und ein zweiflügeliges Fenster mit Isolierverglasung und Einhandbedienung, hier sind Holzblendläden vorhanden. Eine kleine Teilfläche in der Küche ist als Speis räumlich abgetrennt.

4.1.4 Wohnung im Obergeschoss des Wohnhauses

Die Abschlusstür zur Wohnung im Obergeschoss ist wie im Erdgeschoss eine Holztür in Rundbogenausführung mit Glaseinlagen. Der zentrale Flur hat einen Laminat-Bodenbelag. Der erste Raum links ist der Wohnraum, der Boden ist mit Stäbchenparkett ausgeführt, die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Der Raum verfügt über ein Fenster und eine Fenstertür zum Südwestbalkon. Dieser Balkon hat eine Betonplatte mit Fliesenauflage, das Balkongeländer ist aus Holz.

Der nächste Raum links ist die Wohnküche, der Boden ist modern mit Fliesen und Holzdekor belegt, die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Es gibt einen Konvektor mit Thermostatventil die Fenster sind Holzfenster, zweiflügelig mit Isolierverglasung und Einhandbedienung. Weiter besteht eine zweiflügelige Fenstertür zum zweiten Balkon auf der nordwestlichen Giebelseite.

Der erste Raum rechts vom Flur ist ein zeitgemäß ausgeführtes Bad, der Boden ist großformatig gefliest, die Wände sind bis 1,40 m Höhe inkl. Dekorstreifen gefliest, im Spritzbereich der Dusche auch raumhoch. Es gibt eine Einbauwanne und eine Duschtasse ohne Duschkabine. Ein Waschbecken mit Unterschrank und ein Handtuchheizkörper sind vorhanden.

Das Wand-WC hat einen Spülkasten unter Putz. Der Raum wird über 2 kleinere Holzfenster mit Isolierverglasung belichtet. Das Bad verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung.

Der hinterste Raum (oberhalb der Küche im Erdgeschoss) ist als Schlafraum ausgebaut, der Boden ist ein Holzboden, die Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung, die Fensterbank innen ist aus Kunststein, ein Radiator mit Thermostatventil ist vorhanden. Die Decke ist eine Holzpaneeldecke.

4.1.5 Dachbodenraum oberhalb des Wohnhauses

Der Betonboden im Dachbodenraum ist teilweise mit Kork belegt. Im hinteren Raum ist ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasserversorgung zu erkennen. Das Giebelfenster ist ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Wohnraum hinten hat eine Grundfläche von ca. 13 m², der vordere Raum ist ein Durchgangsraum, der durch die Kaminführung verengt wird.

Links von der Treppenführung besteht ein weiterer Dachbodenraum, der ebenfalls durch ein Giebelfenster aus Holz wohnraumähnlich ausgebaut ist. Ein Heizkörper ist vorhanden. Der Boden ist mit einfacher Textilware ausgelegt, ein Waschbecken ist vorhanden. Im mittleren Raum ist eine Fertigduche und ein abgetrenntes WC zu erkennen. Der Dachbodenraum links der Treppenführung hat eine Grundfläche von ca. 18 m², die Höhe der Pfetten liegt bei ca. 1,50 m. Der Dachbodenraum ist aufgrund der eingeschränkten Raumhöhen und der unzureichenden Belichtung (Fensterfläche ≤ 12,5 % der Nutzfläche) nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen geeignet und damit keine Wohnfläche.

4.1.6 Wohnung im Erdgeschoss - Wohnhausanbau

Das ursprüngliche Wohnhaus wie auch der Wohnhausanbau werden über den überdeckten Hauseingangsbereich betreten. Die Hausabschlusstür zum Wohnhausanbau ist eine Holztür mit Isolierglaseinlagen. Das Treppenhaus im Hausanbau hat eine Betontreppe mit Natursteinauflage und geschmiedetem Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf. Diese Treppe führt von Keller bis in das Obergeschoss.

Die Wohnungen im Hausanbau verfügen über drei Aufenthaltsräume, einer Küche mit vorliegender Abstellfläche und einem abgetrennten Bad und WC mit kleinem Vorplatz als Garderobe. Die Wohnungsabschlusstür ist inklusiv der Zarge aus Holz in Buchedekor, die innen liegende Diele im EG ist am Boden mit Laminat belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke ist mit Holzpaneele belegt.

Über einen Vorplatz erreicht man die Küche. Die Küchentür hat einen Glasausschnitt. Der Boden in der Küche ist großformatig gefliest. Die Küche hat ein Fenster mit Einhandbedienung und Isolierverglasung, Holzblendläden sind vorhanden. Die Fensterbank innen ist aus Naturstein, der Heizkörper ist ein Radiator mit Thermostatventil.

Das Wohnzimmer ist wieder mit Laminat belegt, die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen, es gibt ein großformatiges, feststehendes Glaselement zum Garten, die Fensterbank innen ist Naturstein. Seitlich gibt es eine Fenstertür mit Einhandbedienung zur Terrasse mit Porphyrbelag. Das benachbarte Schlafzimmer ist vergleichbar mit dem Wohnzimmer ausgeführt. Rechts der Diele ist das kleine Kinderzimmer mit Korkbodenbelag ausgeführt, Wände und Decke wie bereits beschrieben.

Das vom Bad abgetrennte WC hat am Boden Mosaikfliesen, die Wände sind bis zu einer Höhe von 1,60 m baujahrtypisch gefliest. Es gibt ein Handwaschbecken mit Kaltwasserversorgung und ein Wand-WC mit Spülkasten unter Putz. Das WC hat ein Fenster und einen Plattenheizkörper mit Thermostatventil. Das benachbarte Bad ist am Boden diagonal gefliest. Es gibt eine Einbauwanne mit Duschwand und ein Waschbecken. Ein Hausgeräteanschluss ist vorhanden. Das Bad wird durch ein Fenster mit Einhandbedienung belichtet und belüftet. Es gibt im Bad einen Radiator mit Thermostatventil.

4.1.7 Wohnung im Obergeschoss - Wohnhausanbau

Das Treppenhaus im Hausanbau hat eine Betontreppe mit Natursteinauflage und geschmiedetem Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf. Diese Treppe führt vom Keller bis in das Obergeschoss. Die Wohnung im OG verfügt wie im Erdgeschoss über drei Aufenthaltsräume, einer Küche mit vorliegender Abstellfläche und einem abgetrennten Bad und WC mit kleinem Vorplatz als Garderobe. Die Wohnung im OG hat zum Wohnraum eine eingezogene Loggia mit Fliesenauflage und Holzgeländer.

Die Wohnungsabschlusstür ist inklusiv der Zarge aus Holz in Buchedekor, die innen liegende Diele im EG wie alle weiteren Räume im Obergeschoss sind am Boden mit Laminat belegt, die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. In der innen liegenden Diele besteht eine aufwändig gestaltete Holzkassettendecke.

Über einen Vorplatz erreicht man auch hier die Küche. Die Küchentür hat einen Glasausschnitt. Der Boden in der Küche ist großformatig gefliest. Die Küche hat ein Fenster mit Einhandbedienung und Isolierverglasung, Holzblendläden sind vorhanden. Die Fensterbank innen ist aus Naturstein, der Heizkörper ist ein Radiator mit Thermostatventil.

Das Wohnzimmer ist wieder mit Laminat belegt, die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen, es gibt ein großformatiges, feststehendes Glaselement zur Loggia, die Fensterbank innen ist Naturstein. Das benachbarte Schlafzimmer oder der Raum Kind vor Bad und WC sind vergleichbar mit den Räumen im Erdgeschoss ausgeführt.

Das vom Bad abgetrennte WC hat am Boden Mosaikfliesen, die Wände sind bis zu einer Höhe von 1,60 m baujahrtypisch gefliest. Es gibt ein Handwaschbecken mit Kaltwasserversorgung und ein Wand-WC mit Spülkasten unter Putz. Das WC hat ein Fenster und einen Plattenheizkörper mit Thermostatventil.

Das benachbarte Bad wurde modernisiert, ist am Boden diagonal gefliest, die Wände sind raumhoch mit einem Dekorstreifen gefliest. Es gibt eine Dusche mit Duschkabine und ein Waschbecken. Ein Hausgeräteanschluss ist vorhanden. Das Bad wird durch ein Fenster mit Einhandbedienung belichtet und belüftet. Es gibt im Bad einen Konvektor mit Thermostatventil.

4.1.8 Dachbodenraum oberhalb des Wohnhausanbaus

Der Dachbodenraum im Anbau ist durch eine gewendelte Holzterrasse zu erreichen, ein Holzgeländer ist vorhanden. Die Treppenföhrung ist mit Holzpaneele verkleidet. Der Dachbodenraum hat einen Betonboden ohne Auflage. Die Dachkonstruktion mit den Holzpfeilen ist sichtbar, teilweise sind die Dachschrägen mit Holzspanplatten belegt. Ein Giebelfenster ist vorhanden, die Raumhöhe im First ist mit 1,98 m sehr eingeschränkt. Der Dachbodenraum ist aufgrund der geringen Raumhöhe und der unzureichenden Belichtung (Fensterfläche $\leq 12,5\%$ der Nutzfläche) nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen geeignet und damit keine Wohnfläche.

4.1.9 Garagen

An den Hausanbau schließen sich an der Nordseite vier nicht unterkellerte Garagen mit einem flach geneigten Satteldach an. Die Garagen wurden in massiver Ausführung errichtet, das Satteldach verfügt über eine Blecheindeckung. Die vier Garagen werden über Metallschwingtüren über die Nordostseite und dem Anliegerweg angefahren. Die linke bzw. südliche Garage am Wohnhausanbau verfügt durch den abgewinkelten Anbau an den Wohnhausanbau über eine größere Innenbreite.

4.2 Belüftung und Belichtung

Die Räume werden in beiden Gebäudeteilen ausreichend belichtet und belüftet, die Aufenthaltsräume haben meist mehrere Fenster bzw. Fenstertüren. Auch die Sanitärräume verfügen über Außenfenster und Tageslicht.

4.3 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Durch den späteren Anbau ist die Raumaufteilung nicht immer wirtschaftlich. Auf der zum Anliegerweg zugewandten Ostseite des Gebäudes ist mit dem Anbau im Erd- und Obergeschoss ein weiterer Raum (im Plan mit „Kind“ bezeichnet) entstanden, der jeweils außerhalb des Wohnungsgrundrisses der beiden Wohnungen im Wohnhaus liegt. Das Dachgeschoss ist bei beiden Gebäudeteilen teilweise ausgebaut, durch die eingeschränkte Belichtung und die geringen Raumhöhen sind diese Flächen selbst nicht ertragsfähig.

4.4 Ausstattungsqualifizierung

Die Ausstattung zeigt häufig das ursprüngliche Baujahr, wenngleich die Fassade gedämmt und Holzfenster erneuert wurden. Auch wurden Wohn- und Sanitärräume modernisiert. Es wird eine mittlere bis normale Wohnungsausstattung angesetzt.

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Es besteht ein meist mittlerer Gebäudezustand, ein geringer Instandhaltungsstau ist erkennbar, der in dieser Wertermittlung mit der eingeschränkten Gesamtenergiebilanz mit einem wirtschaftlichen Abschlag pauschal berücksichtigt wird.

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 Verkehrswertes 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.

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 ein mögliches Ende der fallenden Immobilienpreise.

Dies gilt auch für das zu bewertende Wohnhaus, das bereits im Jahr 1965 mit einem ersten Gebäudeteil entstanden ist und wenig später mit einem Wohnhausanbau nach Osten und Norden sowie einem Garagenanbau erweitert wurde. Das Gebäude verfügt nun über vier Wohneinheiten und vier Garagen. Mit dem östlichen Anbau liegen die beiden als „Kind“ bezeichneten Räume jedoch außerhalb der beiden Wohnungsgrundrisse im Erd- und Obergeschoss.

Für das Mehrfamilienhaus wird das Ertragswertverfahren angewandt, die vereinbarten Mieten wurden letztmalig im Jahr 2022 angepasst, die aktuelle Miethöhe ist auf eine mögliche Differenz zur örtlichen Marktmiete zu überprüfen. Trotz einer vorgenommenen Fassadendämmung ist eine nicht mehr zeitgemäße Gesamtenergiebilanz gegeben, was sich auf dem aktuellen Käufermarkt mit einem Abschlag auswirkt.

5.3 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.

5.4 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.

5.4.1 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.

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. dem erkennbaren Instandhaltungsstau mit einem Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung	5 %
---	------------

5.4.2 Wertminderung aufgrund der Mietdifferenzen zur Marktmiete

Bei der Wertermittlung von Immobilien ist durch den Sachverständigen zu prüfen, ob die aktuell vereinbarten Mieten den im Ertragswertverfahren anzuwendenden Marktmieten entsprechen (Mietdifferenz). Wenn dies nicht der Fall ist, kann ein neuer Eigentümer nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine Mieterhöhung verlangen. Bei größeren Mietdifferenzen sind damit möglicherweise Mietausfälle über einige Jahre verbunden, weil die Marktmiete erst nach mehreren Mieterhöhungen und einem längeren Zeitraum erreicht werden kann.

Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Vermieter nach § 558 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB, neu ab dem 21.12.2019). Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Bei normalen Mieterhöhungen darf der Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % (Kappungsgrenze) anheben. In Städten mit einem besonders eingeschränkten Angebot an Mietwohnungen sind dies nur 15 %. Die Regelungen des ab dem 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes (MietAnpG) bleiben bei der Ermittlung der Mietdifferenzen in diesem Gutachten unberücksichtigt, weil jeweils eine rechtliche Prüfung der Umstände notwendig wäre.

Der Sachverständige übernimmt die Marktmiete aus dem Ertragswertverfahren, weil es im Landkreis Berchtesgadener Land keinen Mietspiegel mit der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt. Nun wird der Mittelwert der tatsächlich vereinbarten Mieten den Marktmieten aus dem Ertragswertverfahren gegenübergestellt, persönliche Beziehungen zwischen Eigentümer und Mieter sollen damit ausgeschlossen werden. Es wird eine zeitnahe Zustimmung aller Mieter auf das Mieterhöhungsverlangen vorausgesetzt, auf die Abweichungen dieser Wertminderung zu den gesetzlichen Vorgaben wird explizit hingewiesen.

Eine erste Mieterhöhung um 20 % wird in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Fristen zum 01.04.2025 angenommen, die nächste Mieterhöhung drei Jahre später, zum 01.04.2028, etc. Der Zinssatz wird mit 4,5 % angesetzt, der sich am Kapitalmarktzins orientiert. Die laufende Miete zum 01.04.2025 ergibt sich aus dem Mittelwert der Marktmieten aller Wohnungen in Höhe von 6,20 €/m² und der Gesamtsumme der Wohnfläche von gerundet 355 m². Der jeweilige Barwert wird nach dem Verfahren der Vervielfältigerdifferenz ermittelt.

Wertermittlungstichtag 13.02.2025			
Datum	Laufende Miete	Mieterhöhung	Neue Miete
01.04.2025	2.201 €	440 €	2.641 €
01.04.2028	2.641 €	528 €	3.169 €
01.04.2031	3.169 €	634 €	3.803 €
01.04.2034	3.803 €	140 €	3.943 €

Barwertermittlung der Mietdifferenzen			
Datum	Mietdifferenz p.a.	Vervielfältiger	Barwert
01.04.2025			0 €
01.04.2028	3.943 € - 2.641 €	2,75	3.580 €
01.04.2031	3.943 € - 3.169 €	2,41	1.865 €
01.04.2034	3.943 € - 3.803 €	2,11	295 €
Summe			5.740 €
Werteinfluss der Mietdifferenzen, gerundet			6.000 €

Die Mietdifferenz wird aufgerundet, weil das mathematisch ermittelte Ergebnis nicht dem tatsächlichen Aufwand eines Mieterhöhungsverlangens bei vier Wohnungen entspricht. Die Differenz der Barwerte der Mietdifferenzen für jedes Wohnungseigentum getrennt ermittelt, führt nur zu einer unbedeutenden Abweichung.

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	13.02.2025
Bodenrichtwertzone:	Schwöb	Schwöb
Bodenrichtwert:	610 €/m ²	? €/m ²
Baureifes Land:	ja	ja
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Geschossfläche (GFZ):	0,35	0,44

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung

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. Diese Abhängigkeiten gibt es auch bei der Grundstücksgröße, doch muss beachtet werden, dass diese Abhängigkeiten bei der Bodenwertermittlung nicht doppelt berücksichtigt werden.

Bei dem örtlichen Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss eine GFZ von 0,35 angegeben, tatsächlich ist das Grundstück mit seiner Grundstücksfläche von insgesamt 1.531 m² aber mit einer GFZ von 0,44 deutlich höher baulich ausgenutzt. Dies führt in der Regel zu einer Anhebung des örtlichen Bodenrichtwertes. Nachdem das Grundstück aber unmittelbar südlich der Bundesstraße liegt, wäre aufgrund der Verkehrsimmissionen eine Minderung des Bodenrichtwertes vorzunehmen.

Statt einer Anhebung des örtlichen Bodenrichtwertes durch die höhere bauliche Ausnutzung und der notwendigen Minderung wegen der Verkehrsimmissionen, wird der Bodenrichtwert in Höhe von 610 €/m² für das bebaute Grundstück unverändert übernommen, der Sachverständige ist überzeugt, dass sich beide Umstände gegenseitig ausgleichen.

6.4 Bodenwertanpassung von Verkehrsflächen

Der Bodenwert ist allgemein abhängig von seiner Verfügbarkeit und dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzung. So gibt es ein Bodenwertgefälle, von den hoch rentablen Innenstadtlagen bis zu den Randgebieten der ländlichen Gemeinden, in denen eine baurechtliche Nutzung noch möglich ist. Der Bodenwert sinkt weiter mit einer untergeordneten Nutzung als Verkehrsfläche oder gar als Wiesengrundstück im Außenbereich ohne Recht auf eine bauliche Ausnutzung.

In der Wertermittlung hat sich für Verkehrsflächen üblicherweise ein Bodenwertanteil von 10 % - 25 % des sonst üblichen Bodenrichtwertes durchgesetzt, abhängig von der jeweiligen Intensität seiner Nutzung. Bei vereinzelt Flächen, ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorausgesetzt, ist häufig kein Verkehrswert erkennbar.

Im vorliegenden Fall gibt es mit der FlNr. 671/8 einen Bruchteilsanteil von ½ am Anliegerweg. Diese Verkehrsfläche setzt der Sachverständige mit rund 25 % des örtlichen Bodenrichtwertes oder gerundet 150 €/m² an. Die Kosten für die Befestigung des Weges werden mit den Erschließungskosten gleichgesetzt, die im Bodenrichtwert enthalten sind.

6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Für eine Anpassung des Bodenrichtwertes vom 01.01.2024 gibt es aktuell keine hinreichenden Hinweise. Auf eine Anpassung aufgrund der Marktlage wird verzichtet.

6.6 Bodenwerte

6.6.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Richtwert	Bodenwert
Wohnhaus	671/7	1.531 m ²	610 €/m ²	933.910 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks, gerundet				935.000 €

6.6.2 Bodenwert des Bruchteilseigentums von ½ am Anliegerweg

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Bodenwert	Bodenwert
Anliegerweg	671/8	378 m ² x ½	150 €/m ²	28.350 €
Bodenwertanteil am Anliegerweg, gerundet				28.000 €

7. 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.

7.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Mieträume	Kaltmiete	Wohnfläche	Miete
Wohnhaus EG	keine Kaltmiete	94,30 m ²	
Wohnhaus OG	450 €	90,70 m ²	4,96 €/m ²
Anbau EG	546 €	87,60 m ²	6,23 €/m ²
Anbau OG	610 €	82,20 m ²	7,42 €/m ²
Mittelwert			6,20 €/m²

Anmerkung:

Bei der Angabe der Kaltmieten wurden die tatsächlichen Mieten um 20 € bei Überlassung eines offenen Kfz-Stellplatzes und um 50 € bei Überlassung einer Garage gemindert. Die Mietflächen der außerhalb des Wohnungsgrundrisses liegenden Räume im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses wurden in dieser Aufstellung vollständig berücksichtigt.

7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

7.2.1 Marktbeobachtungen und örtlicher Mietspiegel

Im Landkreis Berchtesgadener Land gibt es keinen amtlichen Mietspiegel, aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete abzuleiten wäre. Die ortsübliche Vergleichsmiete enthält aber auch ältere Bestandsmieten der letzten Jahre, was bei steigenden Mieten zu einer Minderung der ortsüblichen Vergleichsmieten führt. Im Ertragswertverfahren sind nach der ImmoWertV jedoch aktuellen Marktmieten zum Wertermittlungstichtag anzuwenden, die aus einer örtlichen Marktbeobachtung abzuleiten ist.

Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den analogen und digitalen Anzeigenmarkt für Immobilien in Deutschland beobachtet und auswertet. Dabei werden täglich mehr als 700.000 Angebote an Miet- und Kaufangeboten aus hunderten Printmedien und dem Internet ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für eine örtliche Marktanalyse und Preisfindung bei Immobilien.

Bei einer Auswertung von Mietangeboten in Schönau wurden im Laufe von einem Jahr 16 Mietangebote für vergleichbar große Wohnungen aus dem Bestand gefunden. Die geforderten Wohnungsmieten lagen zwischen 8,46 €/m² und 15,00 €/m². Mietangebote oberhalb von 15,00 €/m² wurden ausgesondert. Der Mittelwert der Mieten lag bei 11,60 €/m², bei einer mittleren Wohnfläche von 77 m².

Diese mittlere Miete wird zum Stichtag für die Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenzugang unverändert übernommen. Für die Wohnungen im Obergeschoss soll ein Abschlag von 1,00 €/m² auf 10,60 €/m² angesetzt werden. Die vier Garagen gehen mit 50 € pro Garagen in die Wertermittlung ein, die offenen Kfz-Stellplätze bleiben unberücksichtigt.

7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete	Wohnfläche/Anzahl	Miete/Mt.
Wohnungen EG	11,60 €/m ²	181,90 m ²	2.110 €
Wohnungen OG	10,60 €/m ²	172,90 m ²	1.833 €
Garagen	50 €	4	200 €
Monatsmiete			4.143 €
Jahresrohertrag			49.716 €

7.3 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.

Bei größeren oder längeren Mietdifferenzen sind damit möglicherweise Mietausfälle über einige Jahre verbunden, weil die Marktmiete erst nach mehreren Mieterhöhungen und einem längeren Zeitraum erreicht werden kann. Die Ermittlung der Wertminderung durch Mietdifferenzen erfolgt bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nachfolgend in diesem Gutachten.

7.4 Modifizierte Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren festgelegt. Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes wird aufgrund der angegebenen Modernisierungen in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung, Verbesserung der Wärmedämmung	2 von 4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1 von 2
Modern. der Leitungssysteme	1 von 2
Modernisierung der Heizungsanlage	1 von 2
Wärmedämmung der Außenwände	2 von 4
Modernisierung der Bäder / WC	1 von 2
Modernisierung des Innenausbau	1 von 2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 von 2
Summe Modernisierungspunkte	10 Punkte

Das Wertermittlungsobjekt ist 55 Jahre alt und hat damit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (§12 Abs. 5 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß der Tabelle 3 in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert mit 10 Modernisierungspunkten bei 18 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit über 68 % oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den Parametern der Tabelle 3 der ImmoWertV berechnet, daraus ergibt sich:

$$\text{RND} = \frac{0,4320 * 55 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,9540 * 55 \text{ Jahre} + 0,9811 * 80 \text{ Jahre} = 42 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte Restnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt aufgrund der durchgeführten Modernisierungen somit 42 Jahre.

7.5 Anpassung (Indexierung) der Bewirtschaftungskosten

Bei der Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet. Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen. Diese Basiswerte sind auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren:

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	13.02.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	1,5590

7.6 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Landkreis Traunstein 2020 - 2022)	
Grundstücksart	Traunstein
Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten	1,78 %

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.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein empfiehlt für den Zeitraum 2020 bis 2022 für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten einen Liegenschaftszinssatz von 1,78 %. Nach zunächst fallenden Zinssätzen bis Anfang des Jahres 2022 sind seit dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Zinsanpassungen auch deutliche Steigerungen der Liegenschaftszinssätze zu beobachten.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes nahe der Bundesstraße und der Marktlage zum Wertermittlungstichtag ist eine Anpassung notwendig. Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 3,00 %.

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 %	42 Jahre	23,7

7.7 Ertragswertverfahren des bebauten Grundstücks

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		49.716 €
Bewirtschaftungskosten (Index 1,5590)		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9,00 €/m ² x 355 m ²	4.981 €	
- Instandhaltung Garagen - 4 x 68 €	424 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 4 x 230 €	1.434 €	
- Verwaltung Garagen - 4 x 30 €	187 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	994 €	
- Betriebskosten 1 %	497 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 17,1 %		-8.517 €
Jahresreinertrag	=	41.199 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
935.000 € x 3,0 %		-28.050 €
Gebäudeertragsanteil	=	13.149 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
13.149 € x 23,7		
Gebäudeertragswert	=	311.631 €
Bodenwert des bebauten Grundstück		935.000 €
Vorläufiger Ertragswert (bebautes Grundstück)	=	1.246.631 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² Wohnfläche		3.400 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		25,1 - fache

Anmerkung:

Der vorläufige Ertragswert/m² Wohnfläche wurde ermittelt, nachdem ein ideeller Anteil von 10.000 € pro Garage vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht wurde.

7.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die festgestellten Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden, einem möglichen Instandhaltungsstau oder eine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	1.246.631 €
5 % Wirtschaftliche Wertminderung	- 62.332 €
Mietdifferenzen	- 6.000 €
Zwischensumme	1.178.299 €
Grundstücksertragswert, gerundet	1.180.000 €

8. 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.

8.1 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 und das Quartier ergibt sich folgende Verkaufsangebote für Bestandsgebäude.

Objektart/Bj.	Grundstück	Wohnfläche	Preis/m ²
MFH, 1983	1.515 m ²	450 m ²	1.756 €
MFH/1926	620 m ²	180 m ²	3.777 €
MFH/o.A.	600 m ²	600 m ²	4.833 €
MFH/1962	1.350 m ²	170 m ²	5.176 €
Mittelwerte	1.021 m²	350 m²	3.885 €

In Schönau a. Königssee führt die Auswertung nur zu vier Angeboten im Jahr 2024. Der mittlere Kaufpreis lag bei längeren Vertriebszeiten bei 3.885 €/m². Der Sachverständige hält aus diesem Grund einen Abschlag von 10 % auf den Mittelwert der Auswertungen für marktgerecht, was bei dem korrigierten Mittelwert von gerundet 3.500 €/m² den vorläufigen Ertragswert in Höhe von 1.246.631 € bestätigt.

Vergleichswert (3.500 €/m² x 355 m²)	1.242.500 €
---	--------------------

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 Mehrfamilienwohnhäusern führt regelmäßig das Ertragswertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis bei dem bebauten Grundstück deutlich beeinflusst.

9.3 Verkehrswerte (Marktwerte)

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 die folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus mit 4 Garagen
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Königssee
Blattstelle	1181
Wertermittlungsstichtag	13.02.2025
Verkehrswert	1.180.000 €
in Worten:	einemillioneinhundertachtzigtausend €

Bewertungsobjekt	Anliegerweg x ½
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Königssee
Blattstelle	766
Wertermittlungsstichtag	13.02.2025
Verkehrswert	28.000 €
in Worten:	achtundzwanzigtausend €

9.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt unweit der Bundesstraße und ist damit regelmäßigen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Das Grundstück wurde 1965 zunächst mit einem Zweifamilienhaus bebaut und wenig später durch einen östlichen und südlichen Anbau auf ein Vierfamilienhaus erweitert. Nördlich des Gebäudekörpers schließen sich vier Garagen an, die auf der Westseite angebauten Holzschuppen haben lediglich einen Gebrauchswert.

Das Wohnhaus und die vier Garagen werden über einen Anliegerweg erschlossen, der mit einem Bruchteilseigentum von $\frac{1}{2}$ ebenfalls Teil dieser Wertermittlung ist. Nach den Regeln der Verkehrswertermittlung ist für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein eigener Verkehrswert auszuweisen, dies gilt auch für das Bruchteils-eigentum am Weg.

Das Wohnhaus zeigt durch den späteren Anbau eine eingeschränkt wirtschaftliche Raumaufteilung. So gibt es zwei unterschiedliche Treppenhäuser in den beiden Bauabschnitten. Das im Plan ausgewiesene Kinderzimmer im Erd- und Obergeschoss des ersten Bauabschnitts liegt außerhalb des Wohnungsgrundrisses der beiden Wohnungen. Durch die häufige Arbeitsweise im Home-Office wurde dies jedoch nicht als nachteilig oder wertmindernd berücksichtigt.

Durch Nähe der beiden Bauphasen des ersten Bauabschnittes und des Hausanbaus ist die Wohnungsausstattung weitgehend homogen. Der Rohertrag bzw. die mögliche Marktmiete musste nicht differenziert werden. Durch die vorgenommenen Modernisierungen, auch im Rahmen des Anbaus, hat sich eine verlängerte modifizierte Restnutzungsdauer ergeben, die zu einer Werterhöhung geführt hat.

Die aktuell vereinbarten Mieten entsprechen nicht den Marktmieten, ein möglicher Erwerber wäre über Jahre beschäftigt, die aktuelle Miete an die Marktmiete anzupassen. Diese Mietdifferenzen und die wirtschaftliche Wertminderung wurden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

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 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 Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

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

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

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

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 81 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 7 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 03.03.2025

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 aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Die Gültigkeitsdauer des Zertifikats ist befristet bis 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 - E
- 10.6 Fotoserie A - V

10.1 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

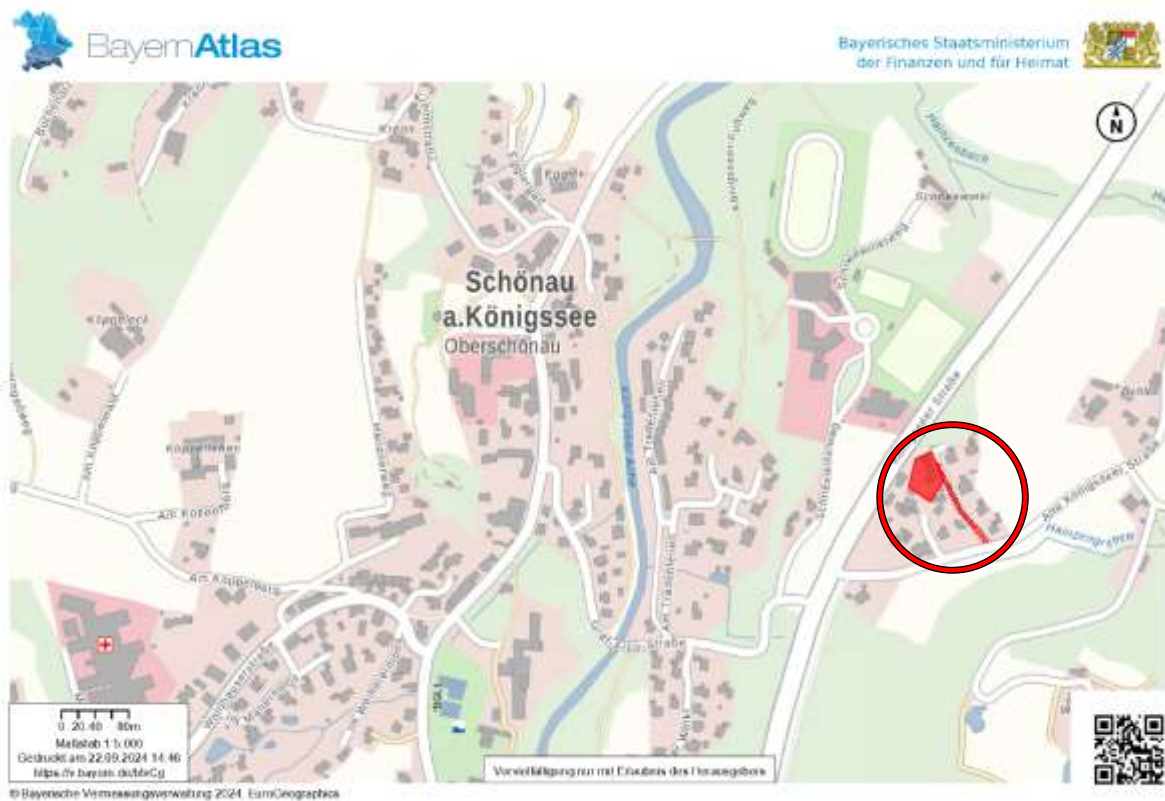
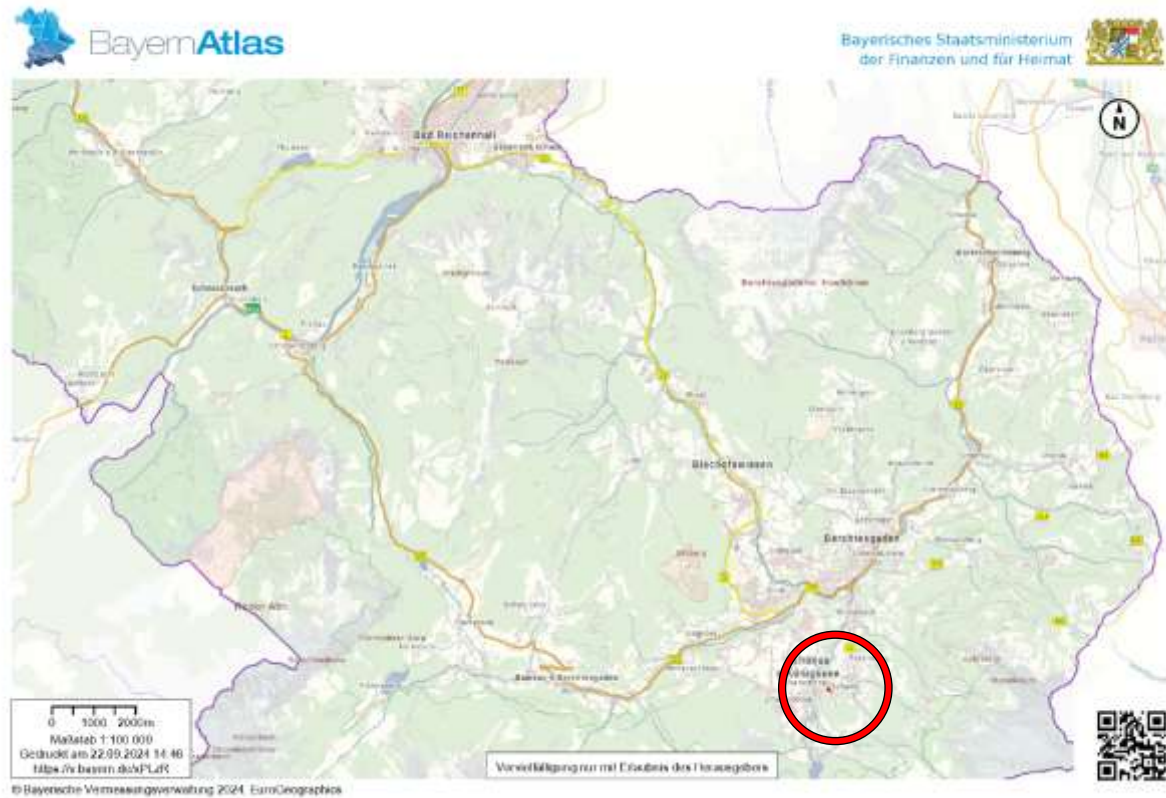
DIN 283

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

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

10.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



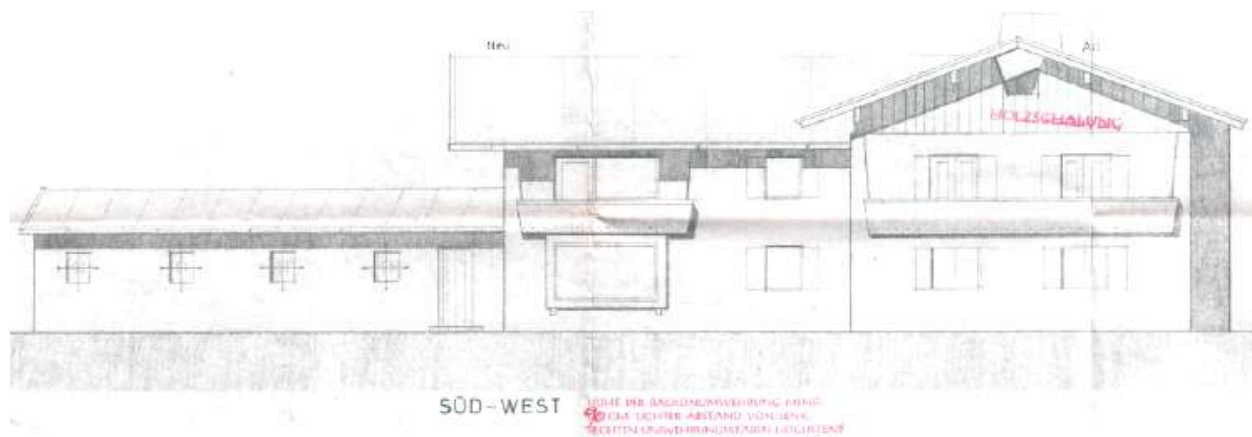
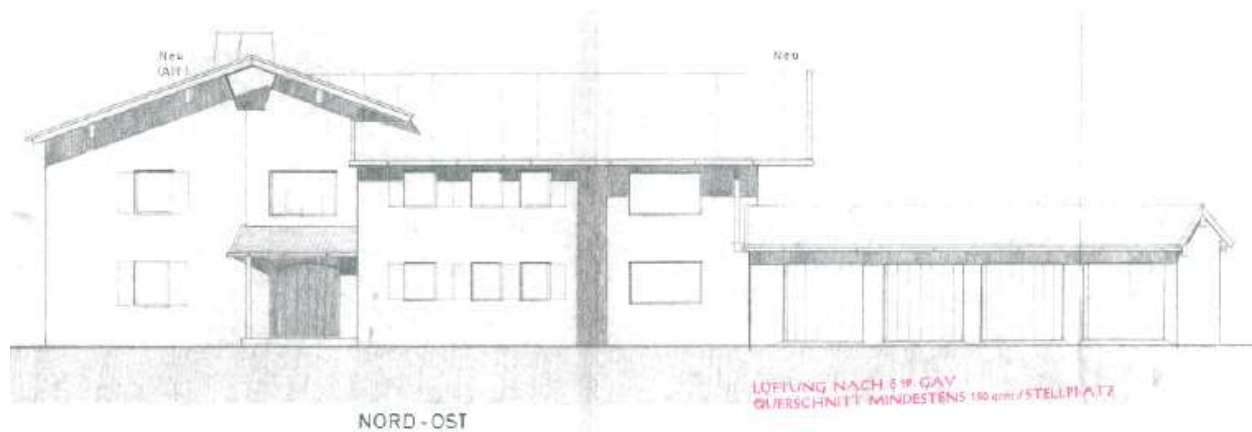
10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



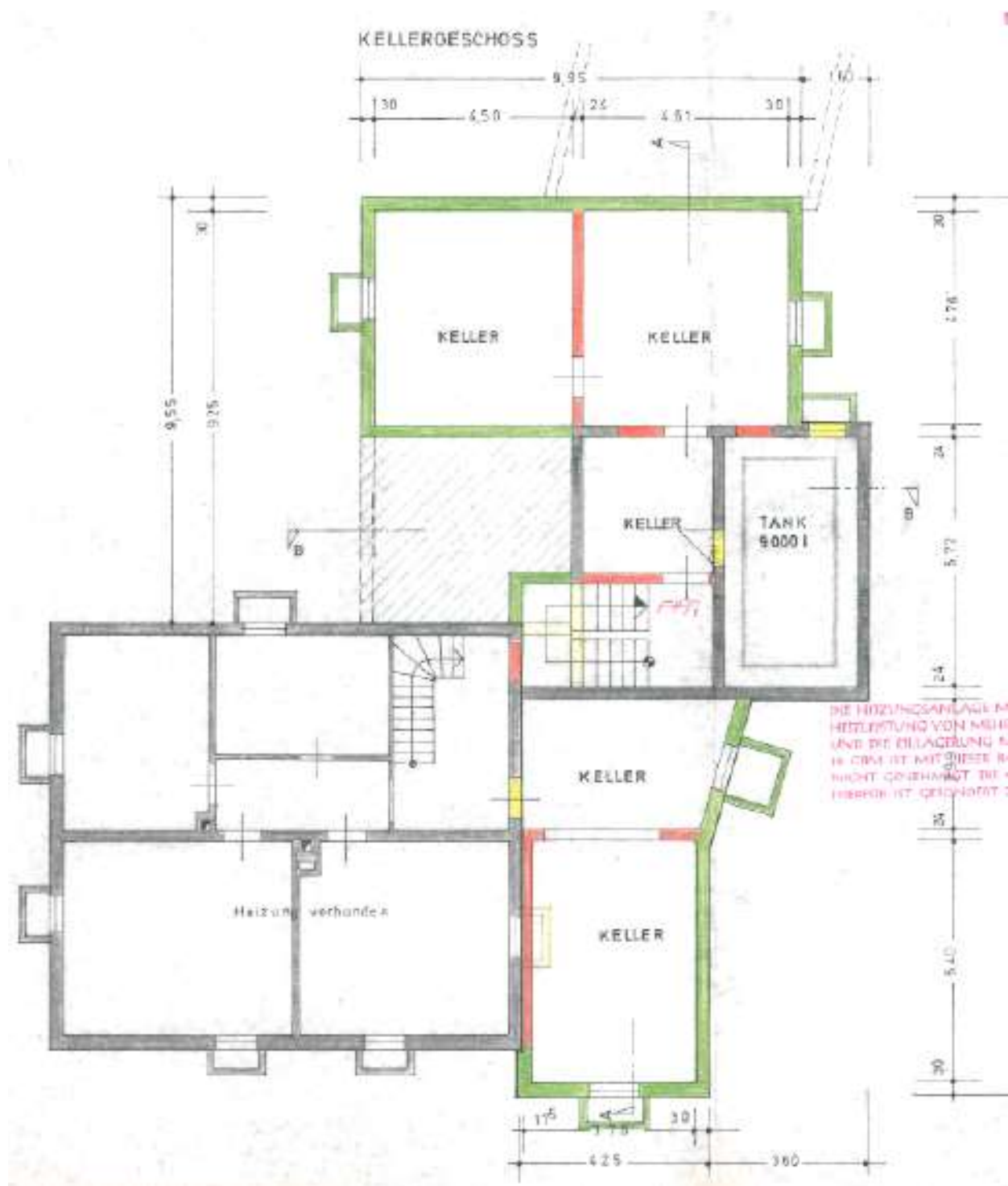
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten Wohnhaus inkl. Anbau und Garagen



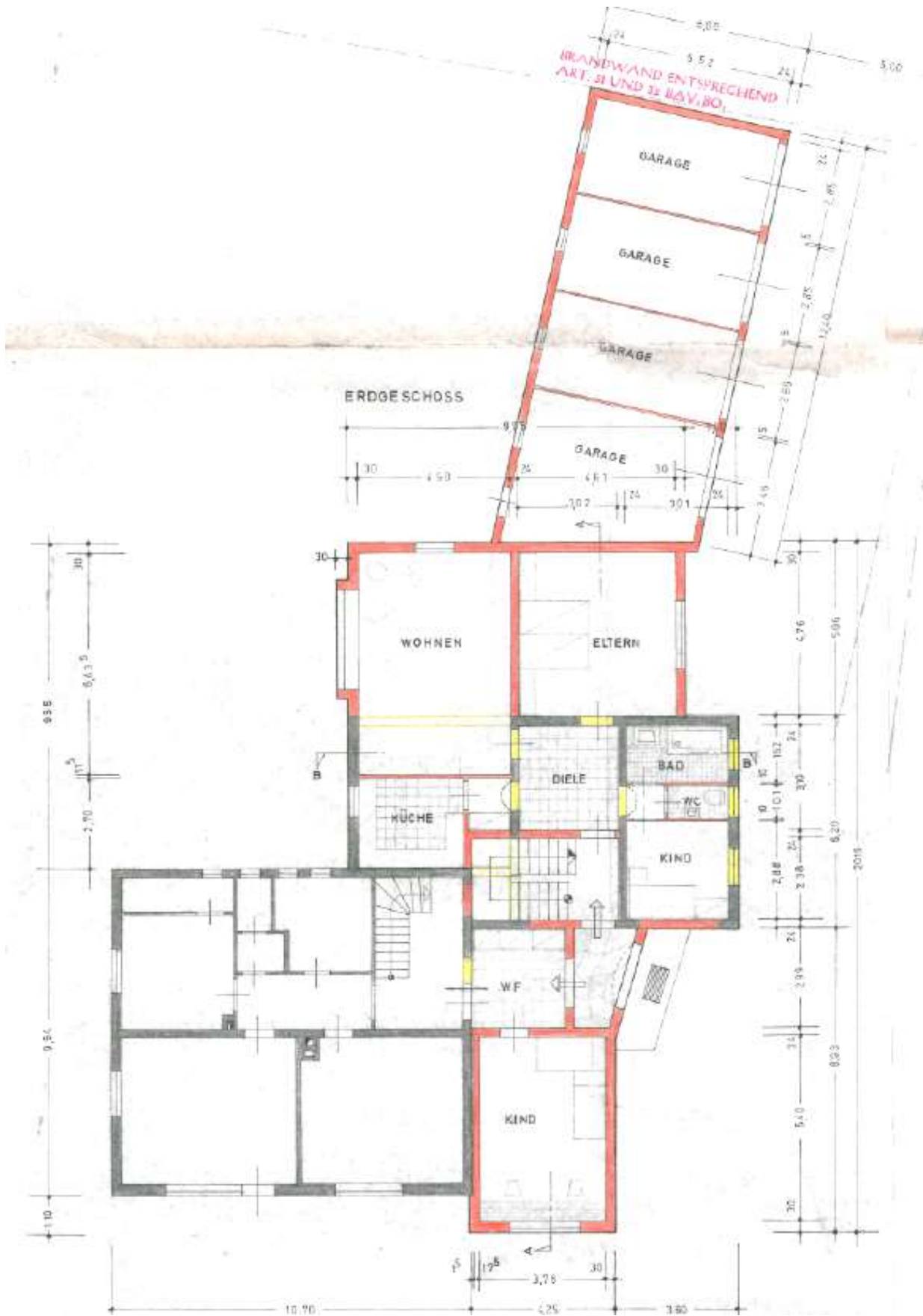
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Keller (spätere Anbauten jeweils grün und rot markiert)



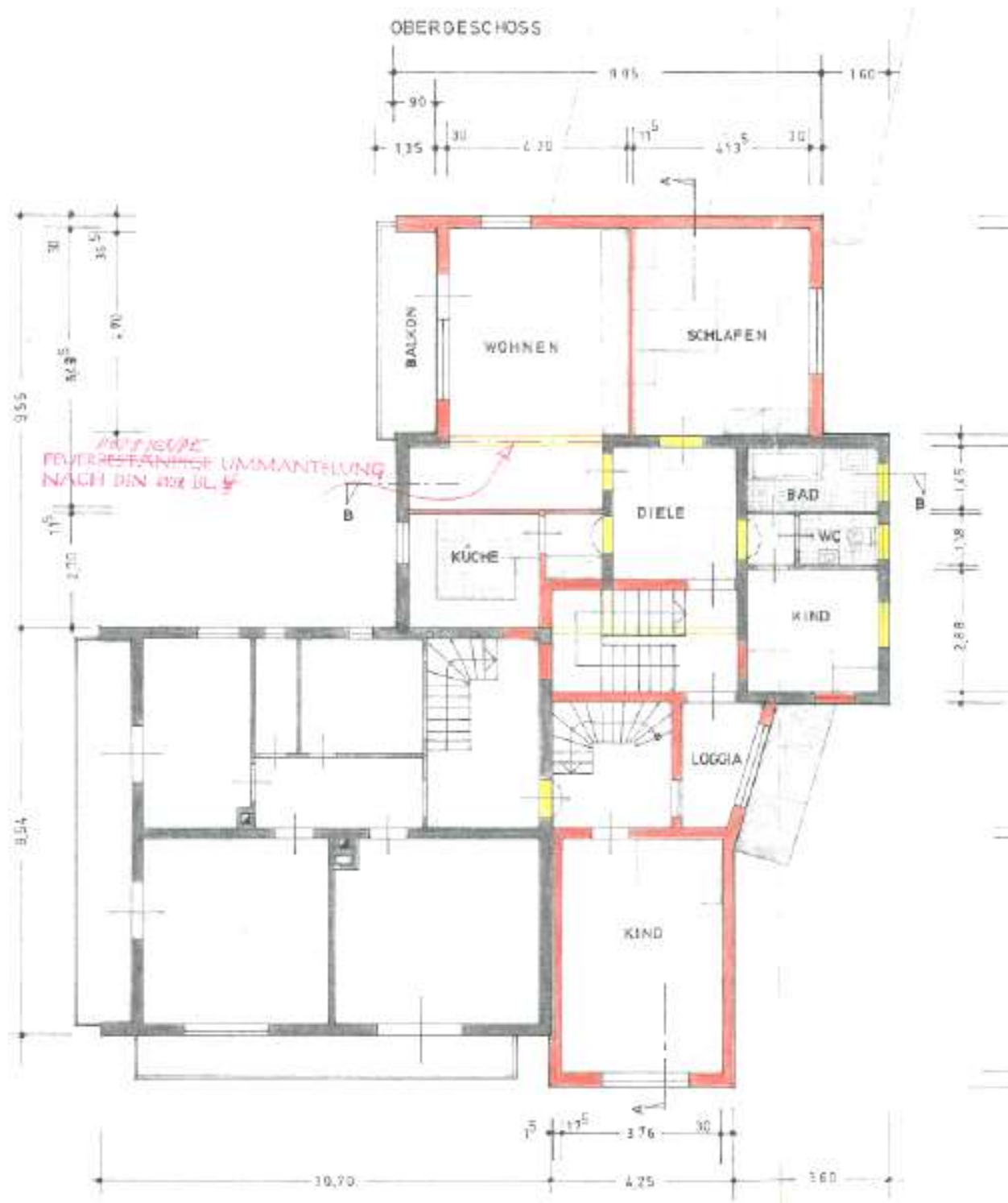
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss (spätere Anbauten jeweils grün und rot markiert)



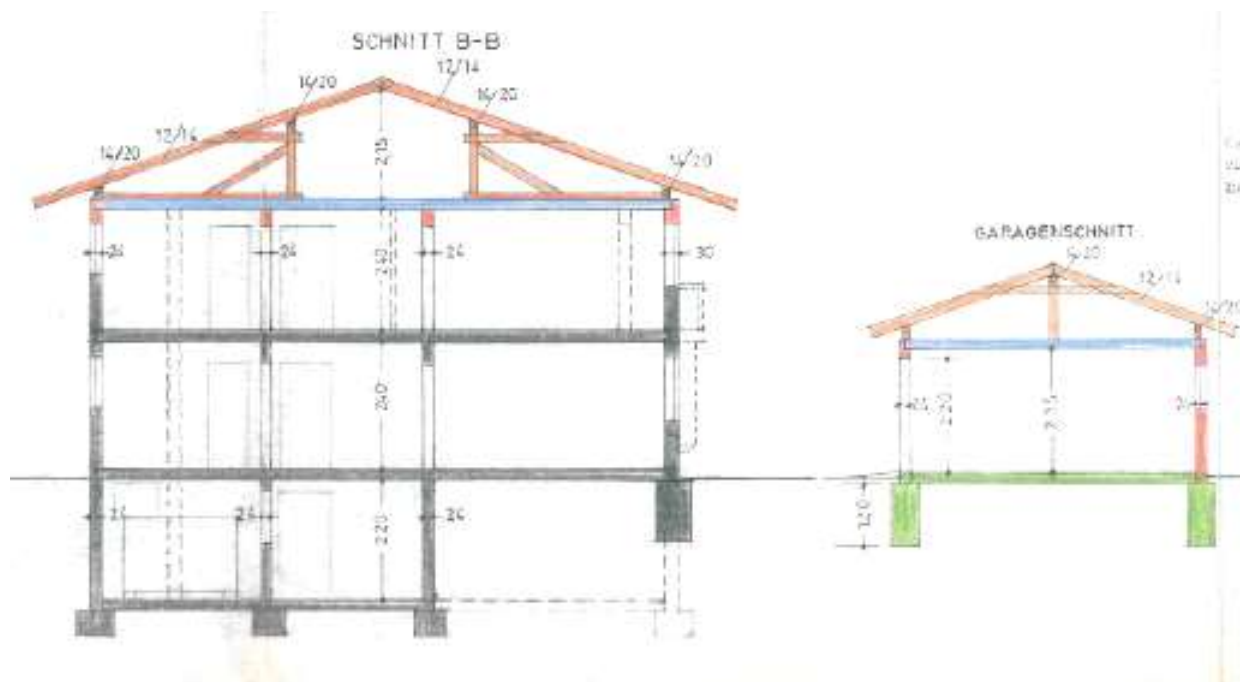
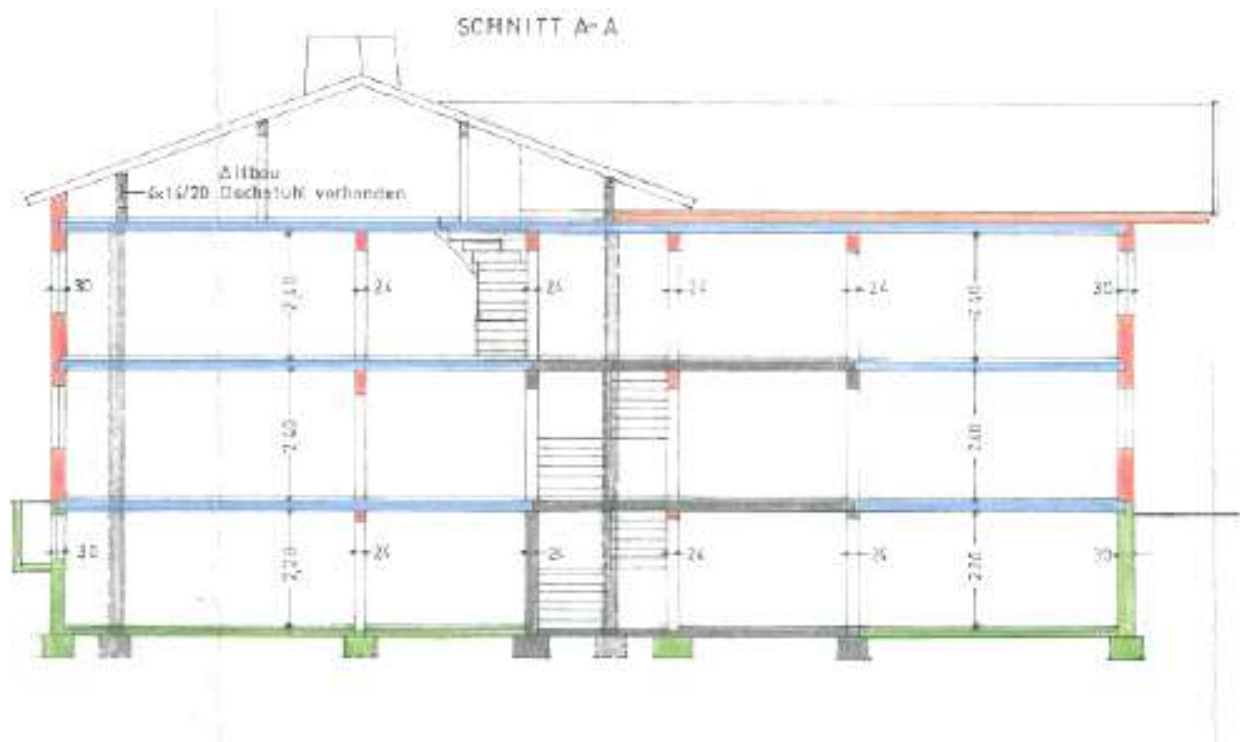
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Obergeschoss (spätere Anbauten jeweils grün und rot markiert)



10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Schnittzeichnungen



10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Zufahrt zum bebauten Grundstück über den Anliegerweg mit Flnr. 671/8



Abbildung 2: Ende des Anliegerweges und Übergang zum Anliegerweg mit Flnr. 671/19

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Nordseite des Wohnhausanbaus mit vier Garagen



Abbildung 4: Hauseingangsbereich - überdeckt

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Südseite des Wohnhauses mit angebautem Freisitz



Abbildung 6: Südwestseite des Wohnhauses mit angebautem Freisitz

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Südwestseite des Wohnhauses mit Terrasse im EG und Balkon im OG



Abbildung 8: Südwestseite des Wohnhauses mit Anbau

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Rückseite der vier Garagen mit Holzschuppen



Abbildung 10: Überdeckter Hauseingangsbereich zu beiden Gebäudeteilen

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Hauseingangsbereich zum Wohnhaus mit Windfang



Abbildung 12: Fortsetzung im Treppenraum im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Raum Kind im Erdgeschoss, außerhalb des Wohnungsgrundrisses im EG



Abbildung 14: Wohnungsflur im Erdgeschoss des Wohnhauses

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Küche mit hinterer Speis im EG des Wohnhauses



Abbildung 16: Wohnraum im EG mit Kachelofen im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Vorplatz zum WC mit Waschbecken im Wohnhaus



Abbildung 18: Abgetrenntes WC mit Fenster im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Bad im EG mit Einbauwanne und Dusche im Wohnhaus



Abbildung 20: Bad im EG mit Badezimmermöbel im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Flur im OG mit seitlichem Zimmer und Zugang zur verglasten Loggia



Abbildung 22: Abschlussstür zur Wohnung im Wohnhaus im OG

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Wohnungsflur im OG des Wohnhauses



Abbildung 24: Küche im der Wohnung im OG mit Zugang zum Nordwestbalkon

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Bad in der Wohnung im OG des Wohnhauses



Abbildung 26: Balkon nach Südwesten in der Wohnung im OG des Wohnhauses

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:

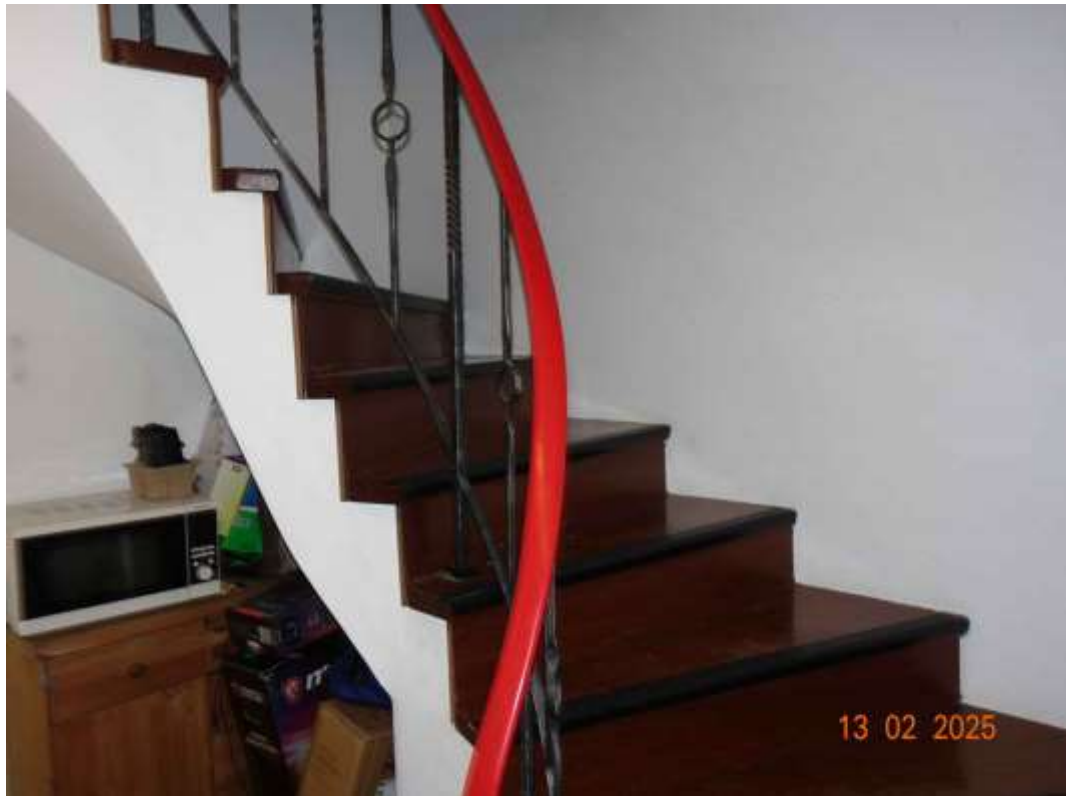


Abbildung 27: Treppe in den Dachbodenraum vom Wohnhaus



Abbildung 28: Dachbodenraum im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:



Abbildung 29: Hauseingangsbereich mit Treppenführung im Wohnhausanbau



Abbildung 30: Diele in der Wohnung im Hausanbau im EG

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie Q:



Abbildung 31: Wohnraum im Hausanbau im EG



Abbildung 32: Terrasse der Wohnung im EG mit Blick auf den Holzschuppen

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie R:



Abbildung 33: WC im Hausanbau im EG



Abbildung 34: Bad im Hausanbau im EG

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie S:



Abbildung 35: Diele in der Wohnung im OG des Anbaus



Abbildung 36: Bad in der Wohnung im Hausanbau im OG

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie T:



Abbildung 37: Treppenführung zum Dachbodenraum im Hausanbau



Abbildung 38: Dachbodenraum im Hausanbau

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie U:



Abbildung 39: Kellerflur im Wohnhaus



Abbildung 40: Heizungsraum im Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie V:



Abbildung 41: Beispiel der Rohinstallation im Wohnhaus



Abbildung 42: Raumbeispiel eines Kellerraumes im Wohnhausanbau