



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 69/24

Gutachtendatum: 22.04.2025

Gutachtennummer: 24-20124-L

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV
für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in der
Vorderbrandstraße 25 in 83471 Schönau am Königssee

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Vollstreckungsgericht

Verfahren:

Teilungsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

27.03.2025

Amtsgericht/Erbbaugrundbuch/Blatt:

Laufen/Königssee/1321

Verkehrswert (Marktwert): 354.000 €



Bebautes Erbbaurecht!

Zusammenfassung dieser Verkehrswertermittlung

Aktenzeichen:	4 K 69/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Traunstein, Abt. für Vollstreckungssachen
Auftragsanlass:	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt:	Vorderbrandstraße 25, 83471 Schönau am Königssee
Objektart:	Zweifamilienhaus (bebautes Erbbaurecht)
Baujahr des Rohbaus:	1957 (laut Erbbaurechtsvertrag)
Wohnfläche Erdgeschoss:	77 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	106 m ²
Mieter:	nur in der Wohnung im Erdgeschoss
Bundesland:	Bayern
Erbbaugrundbuch:	Amtsgericht Laufen Bezirk Königssee Blatt 1321
Beginn des Erbbaurechts:	06.03.1957 (Eintragung in das Erbbaugrundbuch)
Ende des Erbbaurechts:	05.03.2056 (99 Jahre)
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.: 1 Gemarkung Königssee Flurstück 184/1 Fläche 680 m ² Vorderbrandstraße 25, Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag:	27.03.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.):	240.000 € - vom Erbbaurecht unbelastet
Bodenwertanteil (rd.):	135.000 € - vom Erbbaurecht belastet
Sachwert (rd.):	354.000 € - vom Erbbaurecht belastet
Ertragswert (rd.):	347.000 € - vom Erbbaurecht belastet
Verkehrswert (rd.):	354.000 € - bebautes Erbbaurecht

Grundlagen des Erbbaurechts

Ein Erbbaurecht ist das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein. Das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an den baulichen Anlagen sind somit getrennt zu betrachten und zu bewerten. Es handelt sich damit um eine spezielle Regelung, durch die vom Grundsatz der festen Bestandteile eines Grundstücks nach §194 BGB abgewichen wird.

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht inkl. der Anlagen aus 72 Seiten und wurde in 5 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	22
5.	Verfahrenswahl	24
6.	Bodenwert und Bodenwertanteil des Erbbaurechts	30
7.	Sachwert.....	32
8.	Marktanpassung.....	39
9.	Ertragswert.....	41
10.	Verkehrswert (Marktwert)	46
11.	Anlagen.....	50

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: mit einem Zweifamilienhaus bebautes Erbbaurecht

Straße: Vorderbrandstraße 25

PLZ und Ort: 83471 Schönau am Königssee

Anmerkung:

Das Wohnhaus war nach dem Erbbaurechtsvertrag zu Beginn des Erbbaurechts im Rohbau bereits errichtet. Im Jahr 1961 bzw. 1965 erfolgte ein Anbau und Erweiterung des Gebäudes. Im Erdgeschoss des teilunterkellerten Wohnhauses befindet sich eine Garage, die über die nördliche Helliellstraße angefahren werden kann.

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 69/24

Verwendungszweck: Teilungsversteigerung

Beschluss vom: 10.12.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 27.03.2025

Qualitätsstichtag: 27.03.2025

Ortsbesichtigung: 27.03.2025

Teilnehmer: Antragsteller

Vertreter des Erbbaurechtsgebers

Mieter der Wohnung im Erdgeschoss

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 Wertermittlungsstichtag.

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:

- Auszug aus dem Erbbaugrundbuch
- Erbbaurechtsvertrag vom 24.01.1957
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Unterlagen Bezirksschornsteinfeger
- Unterlagen des Antragstellers
- Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Antragstellers
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Gemeinde Schönaa a. Königssee
- 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. Soweit 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 Erbbaugrundbuch

Einsicht am: 02.01.2025
Amtsgericht: Laufen
Grundbuch: Königssee
Blatt: 1321
Bestandsverzeichnis: Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe
Lfd. Nr. 1: Erbbaurecht am Grundstück Blatt 753, BVNR: 6
184/1 Vorderbrandstraße 25 680 m²
Gebäude- und Freifläche

eingetragen in Abt. II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren
seit dem Tage der Eintragung.

Beschränkungen: Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur
a) Veräußerung des Erbbaurechts;
b) Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten;

Lfd. Nr. 2/zu1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück
Flst. 184/1, eingetragen im Grundbuch von Königssee
Blatt 753, Abt. II Nr. 2.

Abteilung I - III: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten werden in diesem Gutachten keine persönlichen Angaben über die Parteien, Eigentümer bzw. Mieter 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 Hinweise zum Erbbaurechtsvertrag

Vertragsdatum: 24.01.1957
Grundbucheintrag: 06.03.1957
Laufzeit: 99 Jahre (ab dem Grundbucheintrag, dem 06.03.1957)
Ablauf: 05.03.2056
Vertraglicher Erbbauzins: 0,25 DM/m² = 170 DM oder 86,92 €/p.a.
Aktueller Erbbauzins: 453,59 €/p.a. seit der Anpassung am 01.01.1991

Hinweise zum Erbbaurechtsvertrag:

Der Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 99 Jahren ab dem Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch, dem 06.03.1957. Damit endet das Erbbaurecht mit dem 05.03.2056.

Für die Sicherung des Erbbauzinses wurde im Grundbuch eine Reallast bestellt. In dem Erbbaurechtsvertrag ist keine Bestimmung enthalten, wonach der Erbbauzins an den Lebenshaltungskostenindex angepasst oder anderweitig wertgesichert ist.

Eine Vermietung der Baulichkeiten oder Teilen derselben, ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Grundstückseigentümers zulässig. Die Gebäude dürfen weder ganz noch zum Teil ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich auf seine Kosten die errichteten Bauwerke nebst Zubehör stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und für die eigene Ansiedlung zu verwenden. Eine Besichtigung durch den Grundstückseigentümer ist jederzeit einzuräumen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich weiter, das Gebäude mit dem vollen Bauwert gegen Brandschaden zu versichern.

Nach dem vertraglichen Ablauf des Erbbaurechts gehen alle vom Erbbauberechtigten errichteten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, der unbeschadet der Bestimmungen in § 27 des ErbbauRG dafür den vollen Wert erstattet, den die Gebäude und Anlagen bei Ablauf des Rechts haben.

Bei diesen Hinweisen handelt es sich um einzelne und nicht umfassende Hinweise aus dem Erbbaurechtsvertrag, es gelten weiter die gesetzlichen Vorgaben für das Erbbaurecht.

1.7 Mietverhältnisse

Mieträume:	Wohnung im Erdgeschoss, inkl. Garage
Miete:	409 € seit 2022
Mietnebenkosten:	140 € seit 2022
Mietbeginn:	01.11.2013
Wohnfläche:	ca. 70 m ² nach den Angaben im Mietvertrag
Mietkaution:	750 € nach den Angaben im Mietvertrag

Anmerkung:

Die Wohnung im Obergeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt, nach Angaben des Antragstellers liegt für diese Räume kein Mietverhältnis vor.

2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt / Ort:	Schönau am Königssee
Einwohner:	5.200
Verkehrsanbindung:	B305, A8 (Anschluss Piding/Bad Reichenhall), Buslinie und Bahnhof Berchtesgaden
Nächstgelegene Städte:	Berchtesgaden, Bad Reichenhall, Salzburg
Einrichtungen:	Kindergarten Schönau, Einkaufszentrum Berchtesgaden, Krankenhaus Berchtesgaden
Schulen:	Grundschule Schönau am Königssee, Realschule Berchtesgaden, Gymnasium Berchtesgaden
Nächstgelegener Flughafen:	Salzburg (ca. 30 km)
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Berchtesgaden

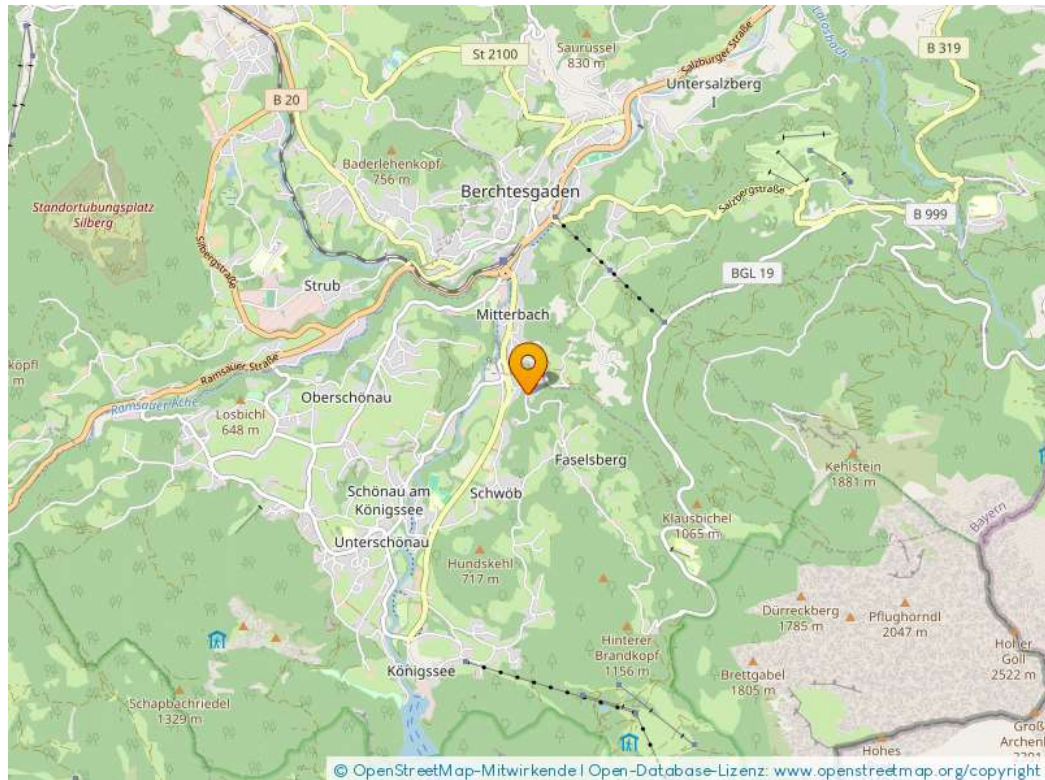
2.2 Orts- und Lagebeschreibung

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 Schönau 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 weitere kulturelle und wirtschaftliche Impulse bieten.

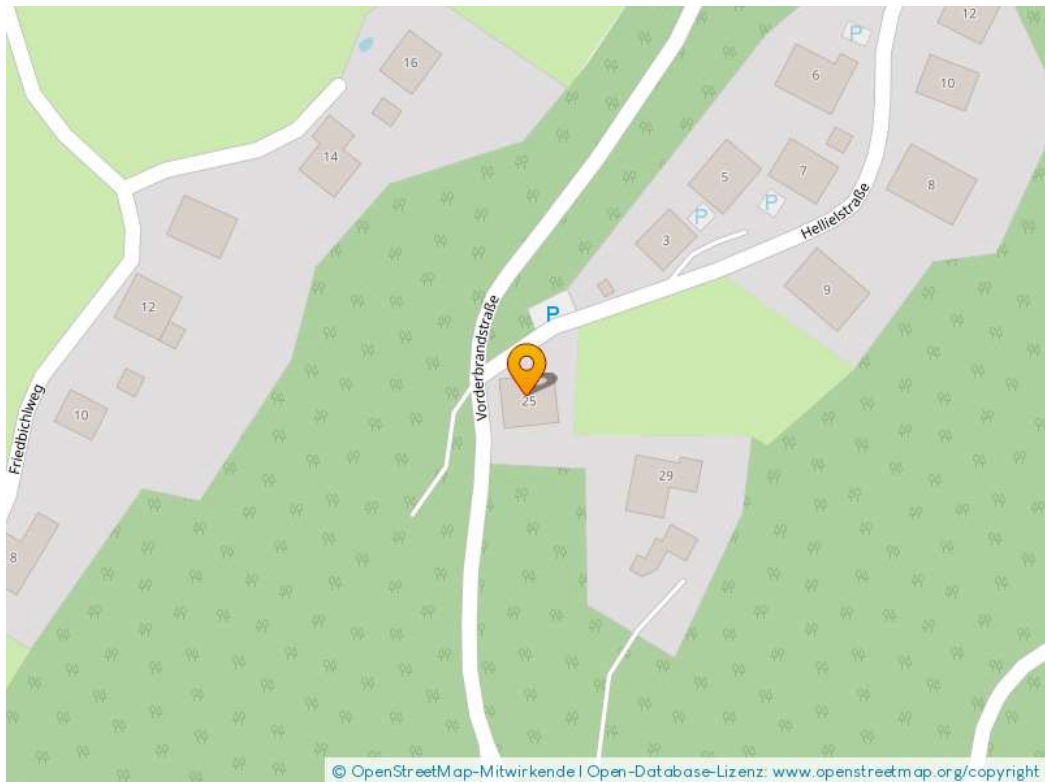
Schönau ist über die Bundesstraße B20 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A8 ist an der Auffahrt Piding in etwa 30 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind durch Busverbindungen gegeben, die regelmäßig nach Berchtesgaden und in die umliegenden 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 für Radfahrer und Wanderer sehr gut erschlossen.



2.2.2 Lokale Lage

Die Vorderbrandstraße in Schönau liegt ruhig und naturnah in einer Splittersiedlung südlich von Berchtesgaden, umgeben von Wäldern und Wiesen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen sind in Berchtesgaden vorzufinden, die Bushaltestelle ist 15 Fußminuten entfernt. Lebensmittelgeschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Kraftfahrzeug in vertretbarer Zeit erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, der Königssee und die Wanderwege des Nationalparks Berchtesgaden bieten viele Freizeitmöglichkeiten.

Der örtliche Grundstücksmarkt ist durch eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot gekennzeichnet. Die Preise für Baugrundstücke und Immobilien sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was auf die attraktive Lage und die hohe Lebensqualität zurückzuführen ist. Besonders begehrt sind Objekte mit Blick auf die umliegenden Berge und die Nähe zum Königssee. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, was zu einer stabilen Preisentwicklung führt.



2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Schönau ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern negativ, 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:	Ausfallstraße mit geringem Verkehr
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	einseitiger Gehsteig
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	wenig Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßiges Viereck
Straßenfront:	55 m Eckgrundstück zur Hellielstraße
Grundstücksfläche:	680 m ²
Mittlere Grundstücksbreite:	22 m
Mittlere Grundstückstiefe:	31 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	nach Norden um ca. 6,5 m abfallend
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

Anmerkung:

Die Zufahrt zur Garage im Erdgeschoss des Wohnhauses erfolgt über die nördliche Hellielstraße. Zwischen der Hellielstraße und dem zu bewertenden Erbbaugrundstück befindet sich ein schmaler Grundstücksstreifen, der ebenfalls im Eigentum des Erbbaurechtsgebers ist. Im Erbbaurechtsvertrag wurde den jeweiligen Erbbauberechtigten ausdrücklich erlaubt, während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages jederzeit über die Zufahrt zum Erbbaurechtsgrundstück (Flnr. 184/1) zu gehen und zu fahren.



2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	erhöhtes Grundwasser nicht ausgeschlossen
Oberflächenwasser:	Hanglage mit Gefahr für Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

Anmerkung:

Im Erbbaurechtsvertrag wurde eingeräumt, dass für den Erbbauberechtigten ein Wasserbezugsrecht für die unweit des Gebäudes entspringende Quelle besteht. Ob diese Quelle Einfluss auf ein erhöhtes Grund- oder Oberflächenwasser hat, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft.

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen: keine bekannt (LRA Berchtesgadener Land)

Lärmimmissionen: Straßenverkehr Berchtesgaden/Faselsberg

Geruchsmissionen: keine besonderen Hinweise

Sonstige Immissionen: keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich in der Hellielstraße ein kleines Umspanngebäude des örtlichen Netzbetreibers.

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

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Telekommunikation

Entsorgungsanschlüsse: Kanal

Beitrags- und Abgabepflichten: keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Kanaluntersuchung: liegen keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

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

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

Wer jedoch eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen.

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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: 238 m²

Grundstücksgröße: 680 m²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,35

Bebauungsmöglichkeiten: 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.

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Ulrich Schröter

Straße: Schneizldreuth 16

Ort: 83458 Schneizldreuth

2.11 Entfernungen

Bad Reichenhall: 23 km

Berchtesgaden: 3 km

Ortsmitte Schönau: 3 km

Grundschule Schönau: 3 km

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Gemeindeverwaltung Schönau a. Königssee

Straße: Rathausplatz 1

PLZ und Ort: 83471 Schönau am Königssee

Internet: www.schoenau-koenigssee.com

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Zweifamilienhaus

Anmerkung:

Im teilunterkellerten Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss eine Einzelgarage. Die Wohnräume im Obergeschoss werden über eine mehrstufige Außentreppe über die Nordseite des Gebäudes erreicht.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	27.03.2025
Ursprüngliches Baujahr:	1957
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	68 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

Fassadengestaltung:	oberbayerische Fassade mit Holzblendläden
Materialauswahl:	Putzstruktur, Giebel mit Holzverkleidung
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	teilweise unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig
Balkon im OG:	Balkon auf der Süd- und Westseite vorhanden

Anmerkung:

Die Einzelgarage, die im Erdgeschoss des Wohnhauses integriert ist, kann über die nördlich verlaufende Hellielstraße angefahren werden.

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Betonstein
Lichtschächte:	gemauert mit verzinktem Gitterrost
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Blechdach
Kamin:	gemauerter Kamin, über Dach verblecht
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

3.5 Keller

Kelleraußentreppe:	keine
Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Fliesenauflage, Textilhandlauf
Kellerflur:	Bodenfliesen
Kellertüren:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Kellerfenster:	einfache Holzfenster

Anmerkung:

Der Teilkeller ist nur über den Flur der Wohnung im Erdgeschoss zu erreichen.

3.6 Fenster und Türen

3.6.1 Fenster

Kellerfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	Holzspaltenfenster, Isolierverglasung
Rollläden:	keine, Holzblendläden
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.6.2 Türen

Hausabschlusstür:	einfache Holztür mit Glaseinlagen im EG eloxierte Leichtmetalltür mit Drahtglas im OG
Innentüren:	Türen und Zargen, weiß gestrichen

3.7 Gebäudetechnik

- 3.7.1 Rohinstallationen: unterschiedliche Werkstoffe
- 3.7.2 Heizung: Öl-Zentralheizung
- Heizkessel und Baujahr: Buderus Logano, SC 115, Bj. 2004
- Brenner und Baujahr: Buderus BE 12, Bj. 2004
- Brennstoffversorgung: geschweißter Stahltank
- Warmwasserversorgung: durch die Zentralheizung
- Sonstige Energieversorgung: keine
- 3.7.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: elektronische Kippsicherungen, FI-Schalter
- Brennstellen/Schalter: normale Ausführung und Anzahl
- Rundfunk/Fernsehen: terrestrische Antenne über Dach
- Sprech- und Klingelanlage: Klingelanlage
- Sonstige Elektroinstallationen: keine

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

- Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
- Energieausweis: Energieausweis liegt vor
- Endenergiebedarf 238,4 kWh (m²a)
- inkl. Warmwasserversorgung

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.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

3.9 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Balkon
•	Kachelofen

3.10 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.11 Brandversicherungswert

Versicherungssumme: 31.700 Mark Wert 1914

Nutzung: reine Wohnnutzung

Anmerkung:

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

3.12 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	erhöhte Wandfeuchte an einzelnen Kellerwänden
•	Deckenfeuchte im Windfang der Wohnung im OG
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten innen wie außen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	unbefriedigende Gesamtenergiebilanz
•	eingeschränkte Barrierefreiheit

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.

3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	Mauerwerkssockel und Hecke
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	nördlich und südlich des Hauses je ein Kfz-Stellplatz
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

Anmerkung:

Durch den Nordhang des Grundstücks wurde auf der Ebene der Räume im Obergeschoss auf der Südseite des Gebäudes eine Freiterrasse ausgebildet.

3.14 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	einfach bis normal
Unterhaltungszustand:	häufig noch baujahrtypisch

3.15 Technische Berechnungen

3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus inkl. Teilkeller und Garage	285 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.

3.15.2 Wohnflächen:

Flur	13,00 m ²	
Küche	11,70 m ²	
Kammer	11,60 m ²	
Lager	8,10 m ²	
WC	2,80 m ²	
Wohnen (Lager und Lager)	25,70 m ²	
Terrasse x ¼	4,00 m ²	
Summe Erdgeschoss		76,90 m ²

Übertrag Erdgeschoss		76,90 m ²
Windfang	3,50 m ²	
Flur	11,40 m ²	
Kammer (Trockenboden)	9,80 m ²	
Küche	11,70 m ²	
Wohnstube	15,30 m ²	
Schlafen	18,60 m ²	
Bad	6,40 m ²	
Wohnen	26,90 m ²	
Balkone x ¼	2,20 m ²	
Summe Obergeschoss		105,80 m ²
Wohnfläche Summe		182,70 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet		183,00 m²

3.15.3 Raumhöhen:

Keller	1,98 m
Erdgeschoss	2,39 m
Obergeschoss	2,40 m

Anmerkung:

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

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.

4. Ausbau und Ausstattung

4.1 Keller

Bodenbeläge:	helle Bodenfliesen
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	Beton, gestrichen
Elektrorohrinstallation:	vorwiegend Elektroleitungen auf Putz
Sanitärinstallation:	Hausgeräteanschluss im Waschraum, Waschbecken

Anmerkung:

Der Teilkeller ist nur über die Räume im Erdgeschoss erreichbar. Im Keller befindet sich die Öl-Zentralheizung samt Öltank, die das gesamte Wohnhaus mit Heizenergie versorgt.

4.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Cottofliesen, Laminat
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen, Raufaser
Deckenbeläge:	Raufaser und Holzpaneele
Sanitärausstattung:	Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, weiße Sanitärgegenstände, normale Armaturen

Anmerkung:

Das Duschbad verfügt über Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen mit Dekorstreifen. Die Decke ist mit Holzpaneele belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster zu einem massiven Lichtschacht.

4.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Cottofliesen, PVC, Parkett und Textil
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen, Raufaser
Deckenbeläge:	Raufaser, Holz
Sanitärausstattung:	Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, weiße Sanitärgegenstände, normale Armaturen

Anmerkung:

Der Boden im Bad ist diagonal gefliest, die Wände sind raumhoch gefliest. Neben einem Vorsatzbalkon aus Holz auf der Süd- und Westseite des Gebäudes gibt es eine Terrasse auf der Südseite des Gebäudes.

4.4 Dachgeschoss

Bodenbelag: Holzprofile

Deckenbeläge: außenliegende Holzprofile

Anmerkung:

Der wohnwirtschaftliche Ausbau des Dachgeschosses ist aufgrund der geringen Höhe zur Firstpfette nicht möglich.

4.5 Belüftung und Belichtung

Es besteht eine normale Belichtung und Belüftung, die Holzfenster verfügen über Dreh- und Kippbeschläge mit der Möglichkeit der Quer- oder Dauerlüftung.

4.6 Grundrissgestaltung und Ausstattungsqualifizierung

Erdgeschoss:

Das vormalige Ladengeschäft wurde mit dem Lager (Plan) zu einem Wohnzimmer vereinigt. Neben der Küche am Hauszugang rechts, gibt es zwei Aufenthaltsräume und ein Duschbad am Ende des Flurs, das über einen Lichtschacht belüftet wird. Die Flächen haben eine einfache bis mittlere Raumausstattung, im Wohnraum ist ein Kachelofen vorhanden.

Obergeschoss:

Die Wohnung zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung aus. Neben den Räumen Wohnen und Schlafen gibt es eine weitere Stube, die Küche und ein kleinerer Raum mit Zugang zur Südterrasse. Vorsatzbalkone bestehen auf der Westseite und Südseite. Die Räume im OG zeigen eine meist modernisierte und zeitgemäßere Raumausstattung. Die Wohnung im Obergeschoss ist nur über eine massive Außentreppe mit Fliesenauflage zu erreichen.

4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren vereinzelt modernisiert, dennoch ist das ursprüngliche Baujahr deutlich erkennbar.

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 (allgemein)

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 Bebautes Erbbaurecht

Erbbaurecht und Erbpacht sind zwei unterschiedliche Rechtsbegriffe, die häufig verwechselt werden. Das Erbbaurecht, auch unter dem historischen Begriff Erbpacht recht bekannt, ermöglichte bis zu seiner Abschaffung im Jahre 1947 in Deutschland dem Pächter, ein fremdes Grundstück zu nutzen, zu bewirtschaften und das Nutzungsrecht zu veräußern oder zu vererben. Diese Regelung ermöglichte dem Pächter eine eigentümerähnliche Verfügung über das Grundstück.

Beim Erbbaurecht handelt es sich dagegen um das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht erlaubt dem Erbbauberechtigten für einen bestimmten Zeitraum ein Grundstück gegen Zahlung eines Erbbauzinses baulich zu nutzen. Das seit über 100 Jahren bestehende Erbbaurecht ermöglicht die Trennung des Eigentums am Grundstück vom Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden und ist im Erbbaurechtsgesetz geregelt.

5.3 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 Krieg 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 Kaufpreise von Immobilien. So sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies ist zweifellos auch für das zu bewertende Zweifamilienhaus gegeben, das nach den Angaben im Erbbaurechtsvertrag mit dem frühen Baujahr von 1957 eine nicht mehr zeitgemäße Gebäudetechnik und Gesamtenergiebilanz aufweist, die Raumaufteilung ist vereinzelt unwirtschaftlich.

Im Teilkeller ist eine erhöhte Wandfeuchte erkennbar, im Windfang der Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls eindringende Feuchtigkeit über das Dach zu vermuten. Eine wirkungsvolle Dämmung an Kellerdecke, Fassade oder dem Dach ist nicht vorhanden. Mit der beschränkten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bis 2056 reduziert sich zudem die Bereitschaft der Erbbauberechtigten umfassende und nachhaltige Investitionen in das Gebäude vorzunehmen.

Doch ist der aktuelle Zustand mit einer teilweise einfachen bis mittleren Raum- und Sanitärausstattung durchaus noch Jahre nutzbar. Aus diesem Grund wird der Sachverständige den Verkehrswert für das Gebäude im besichtigten Zustand sowohl das Sachwert- als auch Ertragswertverfahren anwenden. Für die erkennbaren Schäden im Keller und der Wohnung im Dachgeschoss wird eine pauschale Rückstellung von 10.000 € gebildet.

5.4 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Balkon	8.000 €
Kachelofen	7.000 €
Summe der sonstigen baulichen Anlagen	15.000 €

Anmerkung:

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

5.5 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.

5.6 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.

5.6.1 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

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

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

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

Augenscheinlich erkennbare Schäden sind vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen für Schäden an Gebäuden, kann der Wertermittler nur pauschale Rückstellungen in diese Wertermittlung einstellen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	Wertansatz
Schäden durch Feuchte	10.000 €

Anmerkung:

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

5.6.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigungsverfahrens bleiben nach den Vorgaben des Gerichts die Belastungen im Grundbuch regelmäßig unberücksichtigt. Dies wird damit begründet, dass der Sachverständige im Rahmen seiner Tätigkeit nicht beurteilen kann, welche Belastungen bestehen bleiben oder im Laufe des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Löschung anstehen.

Damit bleibt auch die Reallast für den Erbbauzins (Grundbuch, Abt. II, Nr. 6) im Verkehrswert unberücksichtigt.

6. Bodenwert und Bodenwertanteil des Erbbaurechts

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	27.03.2025
Gemarkungsname:	Königssee	Königssee
Bodenrichtwertzone:	Hellieln	Hellieln
Bodenrichtwert:	350 €/m ²	?
Baureifes Land:	ja	ja
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Geschossfläche (GFZ):	0,35	0,35

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktverhältnisse

Für eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der örtlichen Marktbedingungen gibt es keine verlässlichen Hinweise.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die Grundstücksgröße ist für das Zweifamilienhaus als angemessen zu beurteilen, eine Bodenwertanpassung erfolgt nicht.

6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde. Die Bebauung entspricht mit einer GFZ von 0,35 den Vorgaben des örtlichen Bodenrichtwertes, eine Anpassung erfolgt nicht.

6.6 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	184/1	680 m ²	350 €/m ²	238.000 €
Unbelasteter Bodenwert, gerundet				240.000 €

6.7 Finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Bodenwertanteils

Nachdem die Nutzung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten zeitlich beschränkt ist, wird nur der Vorteil des Erbbaurechts über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages berücksichtigt, der sich aus der Differenz der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes gegenüber dem aktuellen Erbbauzins ergibt.

Dieser Zinsvorteil wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts verzinst, das sind bis zum Jahr 2056 noch 31 Jahre. Als Zinssatz wird ein angemessener Zinssatz von 3,0 % für das Erbbaurecht gewählt, der bei der Laufzeit von 31 Jahren zu dem Vervielfältiger von 20,0000 führt.

Bodenwert 240.000 € x 3,0 % Bodenwertverzinsung	7.200,00 €
Aktueller Erbbauzins/p.a.	- 453,59 €
Vorteil für den/die Erbbauberechtigten p.a.	6.746,41 €
Vervielfältiger	20,0000
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	134.928 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts, gerundet	135.000 €

7. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Durchschnittliche Herstellungskosten (NHK 2010)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

Ein Regionalfaktor kann vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlicht werden.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex gehen auch mögliche Änderungen bei der Umsatzsteuer in die Wertermittlung ein.

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den Normalherstellungskosten 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Als Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 der ImmoWertV aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

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

Alterswertminderungsfaktor (AWM)

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist mit einem Alterswertminderungsfaktor eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Sachwert ist nach Abschluss des Verfahrens und der notwendigen Marktanpassung um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	27.03.2025
Ursprüngliches Baujahr	1957
Jahr der Wertermittlung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	68 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	12 Jahre

Anmerkung:

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

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

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

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	1
Fenster und Außentüren	max. 2	1
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	1
Heizungsanlage	max. 2	1
Dämmung der Außenwände	max. 4	0
Sanitärräume	max. 2	1
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe = Modernisierungsgrad		6

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

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

Das Gebäude liegt mit 6 Punkten im Bereich der mittleren Modernisierungen, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Das Bewertungsmodell geht nach der ImmoWertV geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung.

Mit den Berechnungsvorschriften aus der Anlage 2 der ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte in der Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\text{relatives Alter} = \frac{68 \text{ Alter}}{80 \text{ GND}} \times 100 = 85 \%$$

Gemäß dem nachfolgenden Tabellenausschnitt in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 6 Modernisierungspunkten bei 30 %. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 85 % oberhalb des Schwellenwerts. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV berechnet:

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab relativem Alter
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %

Aus den dargestellten Variablen und der nachfolgenden Formel ergibt sich aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes:

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

Modifizierte Restnutzungsdauer	29 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese Restnutzungsdauer ist mit 29 Jahren geringer als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages mit 31 Jahren. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{29 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,3625$$

Alterswertminderungsfaktor	0,3625
-----------------------------------	---------------

7.2 Baunebenkosten

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

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

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

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

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

7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, teilunterkellert, mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausbaufähigem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den gemischten Gebäudetyp 1.13 und 1.33.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Standardstufen		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%			
Dach	15%		50%	50%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Decken/Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. Ausstattung	6%			100%		
Verteilung	100%		30,5%	69,5%		

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

Gebäudetyp NHK	Kostenkennwerte/m ² pro Standardstufe				
1.13/1.33	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
	785 €	870 €	1.000 €	1.205 €	1.510 €
Verteilung		30,5 %	69,5 %		
Kostenkennwerte	0	265,35 €	695 €	0	0
Kostenkennwert	950,00 €/m ²				

Der Kostenkennwert wurde aus den beiden Gebäudetypen 1.13 (unterkellertes Ein- bis Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen) und 1.33 (nicht unterkellertes Ein- bis Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen) ermittelt. Dabei wurde der empfohlene Aufschlag von 5 % für Zweifamilienhäuser auf den gerundeten Kostenkennwert von 950 €/m² berücksichtigt.

7.4.2 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010	
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus mit Teilkeller, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Standardstufe	Stufe 2: 30,5 %, Stufe 3: 69,5%
Kostenkennwert Wohnhaus	950,00 €/m ² inkl. Aufschlag für Zweifamilienhäuser

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag	
Baupreisindex IV.2024 (2010 = 100)	1,844

Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	950,00 €/m ²	x	1,844	1751,80 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1751,80 €/m ²	x	285 m ²	499.263 €
Sonstige Bauteile				15.000 €
Gebäudeherstellungskosten				514.263 €
Alterswertminderungsfaktor				0,3625
Gebäudesachwert				186.420 €
Zeitwert der Außenanlagen			5,0%	9.321 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts				135.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert des bebauten Erbbaurechts				330.741 €

8. Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Berchtesgadener Land

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Das ist der zum Wertermittlungstichtag am Markt wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis. Das an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis im "Sachwertverfahren" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Sachwert mit einem Sachwertfaktor an den regionalen Immobilienmarkt angepasst werden.

Dieser Sachwertfaktor wird meist durch die örtlichen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials wird der Sachwertfaktor häufig auch empirisch ermittelt.

Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren. Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem Sachwert hergestellt werden.

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

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt und auch der benachbarte Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat noch keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für bebaute Erbbaurechte liegen ebenfalls keine Sachwertfaktoren vor. Der Sachverständige wird aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis Berchtesgadener Land einen Sachwertfaktor von 1,10 anwenden.

Vorläufiger Grundstückssachwert	330.741 €
Marktanpassungsfaktor 1,10 (10 % Aufschlag)	33.074 €
Marktangepasster Sachwert, gerundet	364.000 €

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die Rückstellung wegen erkennbarer Feuchteschäden im Gebäude, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Sachwert, gerundet	364.000 €
Feuchteschäden	- 10.000 €
Sachwert des bebauten Erbbaurechts	354.000 €

9. Ertragswert

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

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

Rohertrag

Bei der Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten zu ermitteln. Doch auch die bestehenden Mietverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten sind im Gutachten 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 mit einem Anpassungsfaktor 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 angemesse-
nen 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 wer-
den können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene In-
standhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verän-
dern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Ver-
besserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einspa-
rungen 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 Ge-
bäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichts-
punkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich ver-
braucher Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Durch die vorgenommenen Modernisierungen am Gebäude verlängert sich unter
Berücksichtigung des unveränderten Gebäudebestandes die rechnerische Restnut-
zungsdauer zum Wertermittlungstichtag. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird
mit 29 Jahren aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Modifizierte Restnutzungsdauer	29 Jahre
---------------------------------------	-----------------

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 beibringt (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

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

9.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

9.1.1 Marktbeobachtungen

Einen amtlichen Mietspiegel, der über die ortsüblichen Vergleichsmieten informiert, gibt es im Landkreis Berchtesgadener Land nicht. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin marktüblich erzielbare Erträge am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen, also Marktmieten. Der Sachverständige verfügt über eine langjährige Marktauswertung im Landkreis Berchtesgadener Land, folgende Mieten sind als Marktmieten anwendbar:

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/p.a.
Wohnung EG	8,70 €/m ²	77 m ²	8.040 €
Wohnung OG	9,00 €/m ²	106 m ²	11.450 €
Mittelwerte	8,88 €/m²	183 m²	19.490 €

9.2 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze	
Grundstücksart	Traunstein
Einfamilienhäuser	1,6 % bis 2,8 %
Zweifamilienhäuser	2,0 % bis 3,5 %

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

Die Fachliteratur empfiehlt für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bis 3,5 %. Der Sachverständige wählt für das bebaute Erbbaurecht im Außenbereich einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 %, um auch den örtlichen Marktbedingungen zu entsprechen.

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 %	29 Jahre	19,1880

9.3 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	21.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	1,5590

9.4

Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		19.490 €
Bewirtschaftungskosten (Index 1,559)		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9 €/m ² x 183 m ²	2.568 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 230 € x 2	717 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	390 €	
- Betriebskosten 1 %	195 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 19,9 %		-3.870 €
Jahresreinertrag	=	15.620 €
Bodenwertanteil x Liegenschaftszinssatz		
135.000 € x 3,0 %		-4.050 €
Gebäudeertragsanteil	=	11.570 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
11.570 € x 19,1880		
Gebäudeertragswert	=	222.005 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		135.000 €
Vorläufiger Ertragswert des beb. Erbbaurechts	=	357.005 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² Wohnfläche		1.951 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		18,3 - fache

9.5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die Rückstellung wegen erkennbarer Feuchteschäden im Gebäude, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Erbbaurechts	357.005 €
Feuchteschäden	- 10.000 €
Zwischensumme	347.005 €
Ertragswert des bebauten Erbbaurechts, gerundet	347.000 €

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung oder auch das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert. Beide Verfahren bestätigen in diesem Gutachten tendenziell den ermittelten Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis beeinflusst.

Nachdem die verbleibende Vertragsdauer des Erbbaurechts mit 31 Jahren oberhalb der modifizierten Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 29 Jahren liegt, ergibt sich kein Anspruch auf Wertausgleich für den bzw. die jeweiligen Erbbauberechtigten für das Gebäude.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung des zeitlich beschränkten Erbbaurechts und der besonderen Wertverhältnisse, wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden Verkehrswert für das bebaute Erbbaurecht zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	bebautes Erbbaurecht mit Zweifamilienhaus
Amtsgericht	Laufen
Erbbaugrundbuch	Königssee
Blattstelle	1321
Wertermittlungstichtag	27.03.2025
Verkehrswert	354.000 €
in Worten:	dreihundertvierundfünfzigtausend €

10.4 Begründung

Der örtliche Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft aus, dennoch hat der Gutachterausschuss für das teilweise bebaute Quartier einen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert wurde als Basis für die Bodenwertermittlung unverändert übernommen.

Für das bebaute Erbbaurecht mit einer zeitlich begrenzten Nutzungsdauer von noch 31 Jahren wurde der Nutzungswert des Grundstücks für den oder die Erbbauberechtigten aus der Differenz der marktüblichen Bodenwertverzinsung und dem aktuellen Erbbauzins nach der finanzmathematischen Methode über die verbleibende Nutzungsdauer ermittelt. Dieser Wert liegt naturgemäß unterhalb des normalen und vom Erbbaurecht unbelasteten Bodenwert.

Das Zweifamilienhaus wurde zu Beginn des Erbbaurechts im Rohbau bereits errichtet. Die gewöhnliche Nutzungsdauer nach der ImmoWertV von 80 Jahren wurde durch die erfolgten Modernisierungen erweitert, endet aber mit 29 Jahren noch vor dem Ende des Erbbaurechts. Damit steht den Erbbauberechtigten kein Ausgleichsanspruch für das Gebäude zu.

10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

10.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

10.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde 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 des Antragstellers und des Mieters im Erdgeschoss 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.

- 10.5.4 Das Gutachten besteht aus 72 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 5 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 22.04.2025

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.

11. Anlagen

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - C
- 11.6 Fotoserie A - P

11.1 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

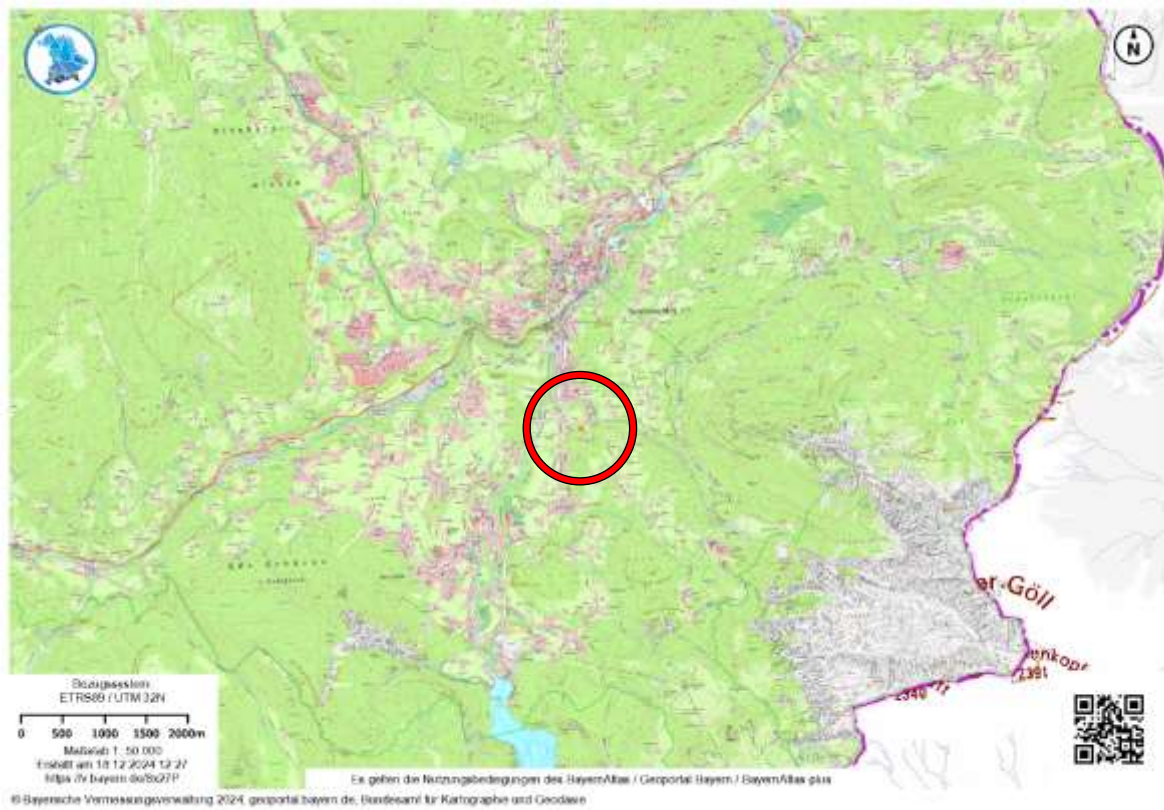
Erbbaurechtsgesetz

Verordnung vom 15.01.1919 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.10.2013

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

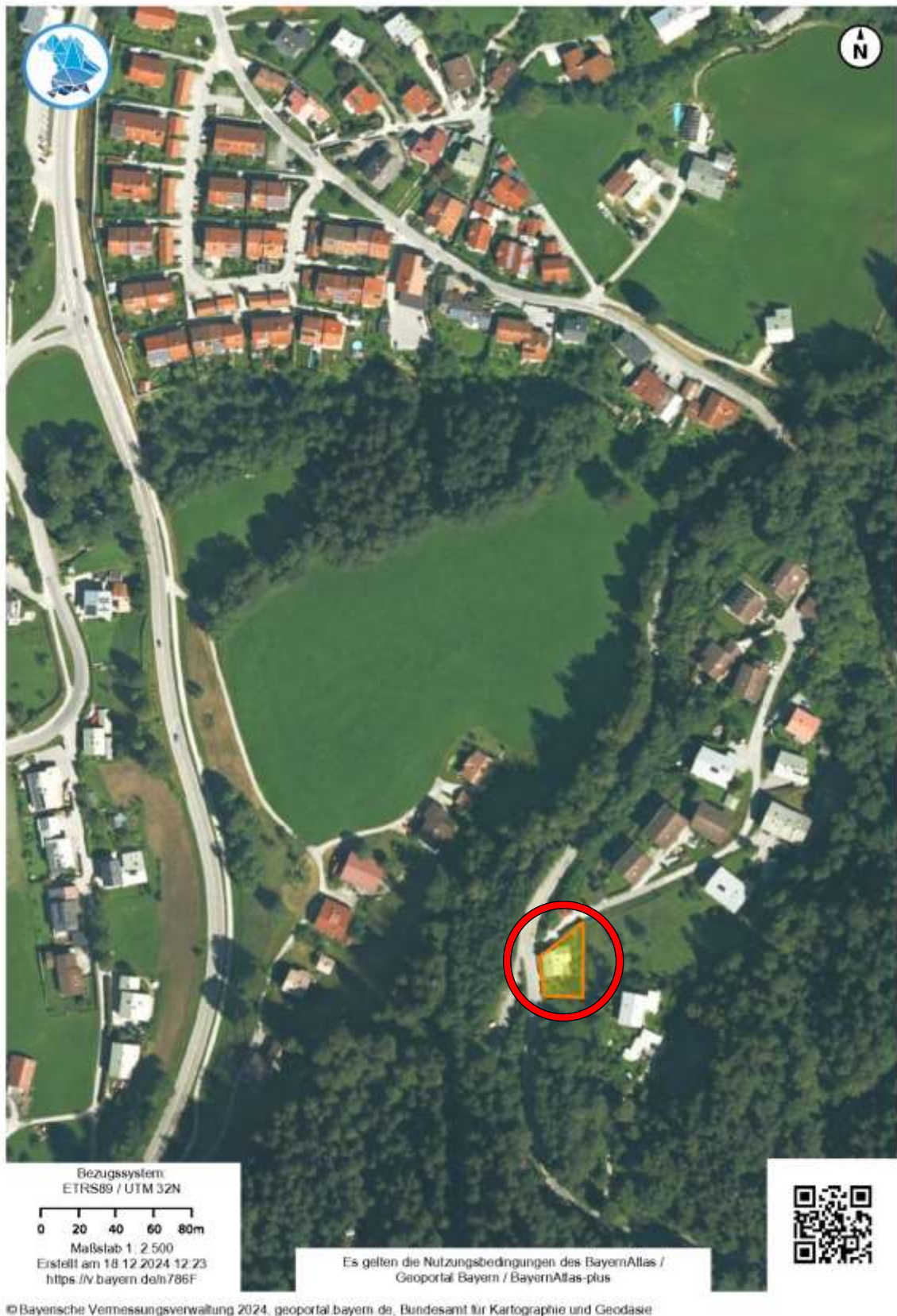
11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



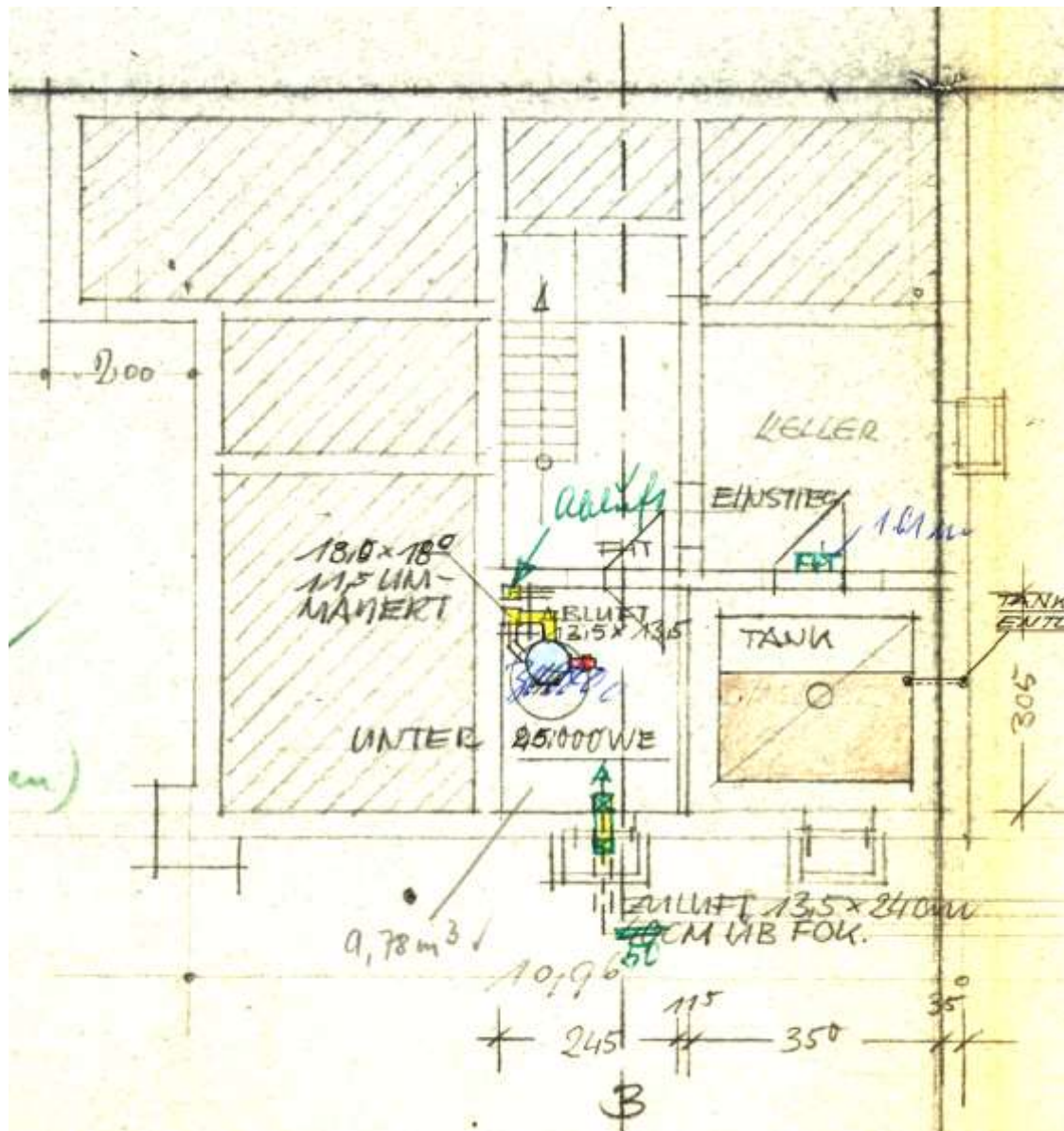
11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



Anlage zur Wertermittlung

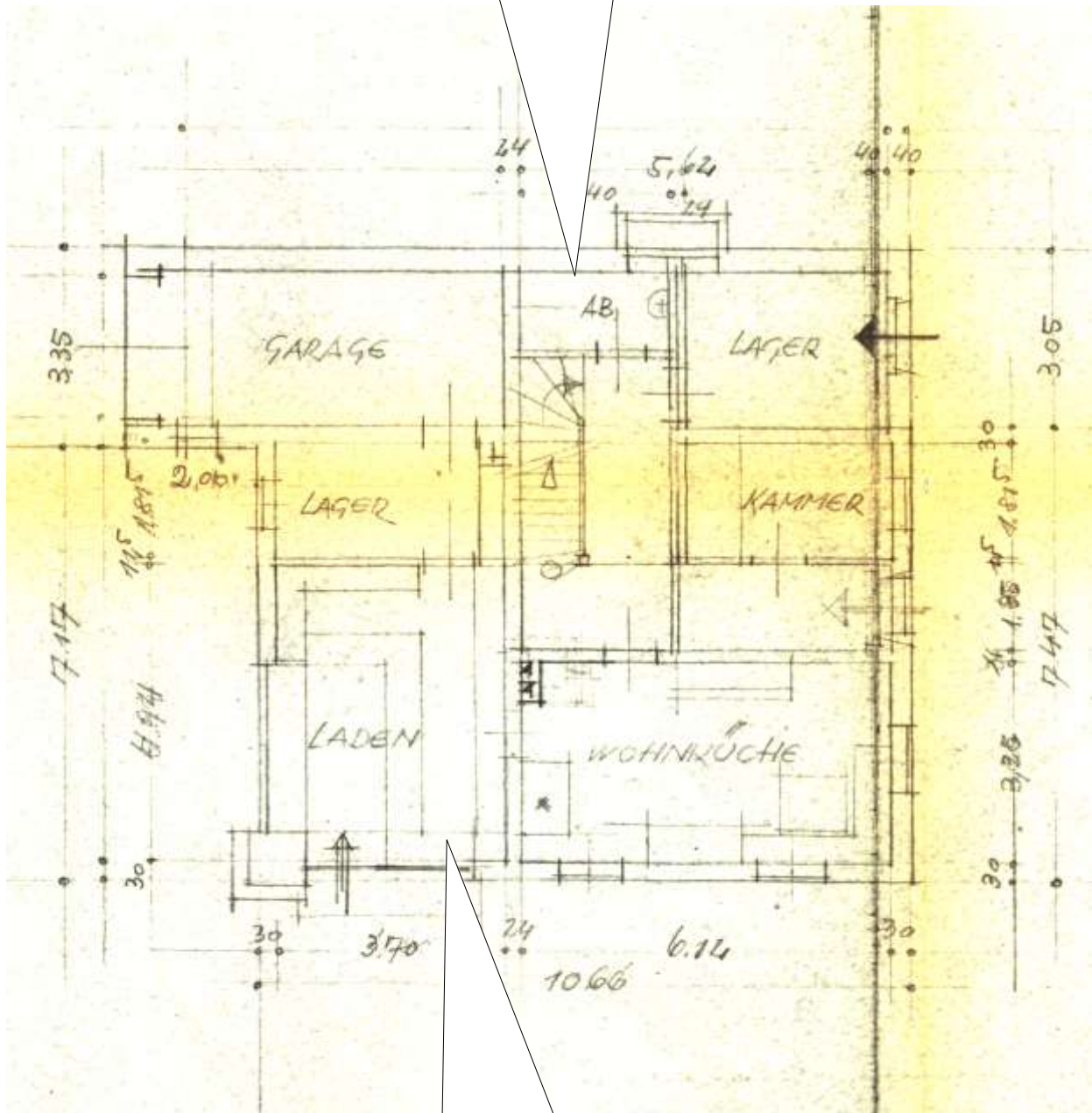
Plan A: Teilkeller des Wohnhauses



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Erdgeschoss

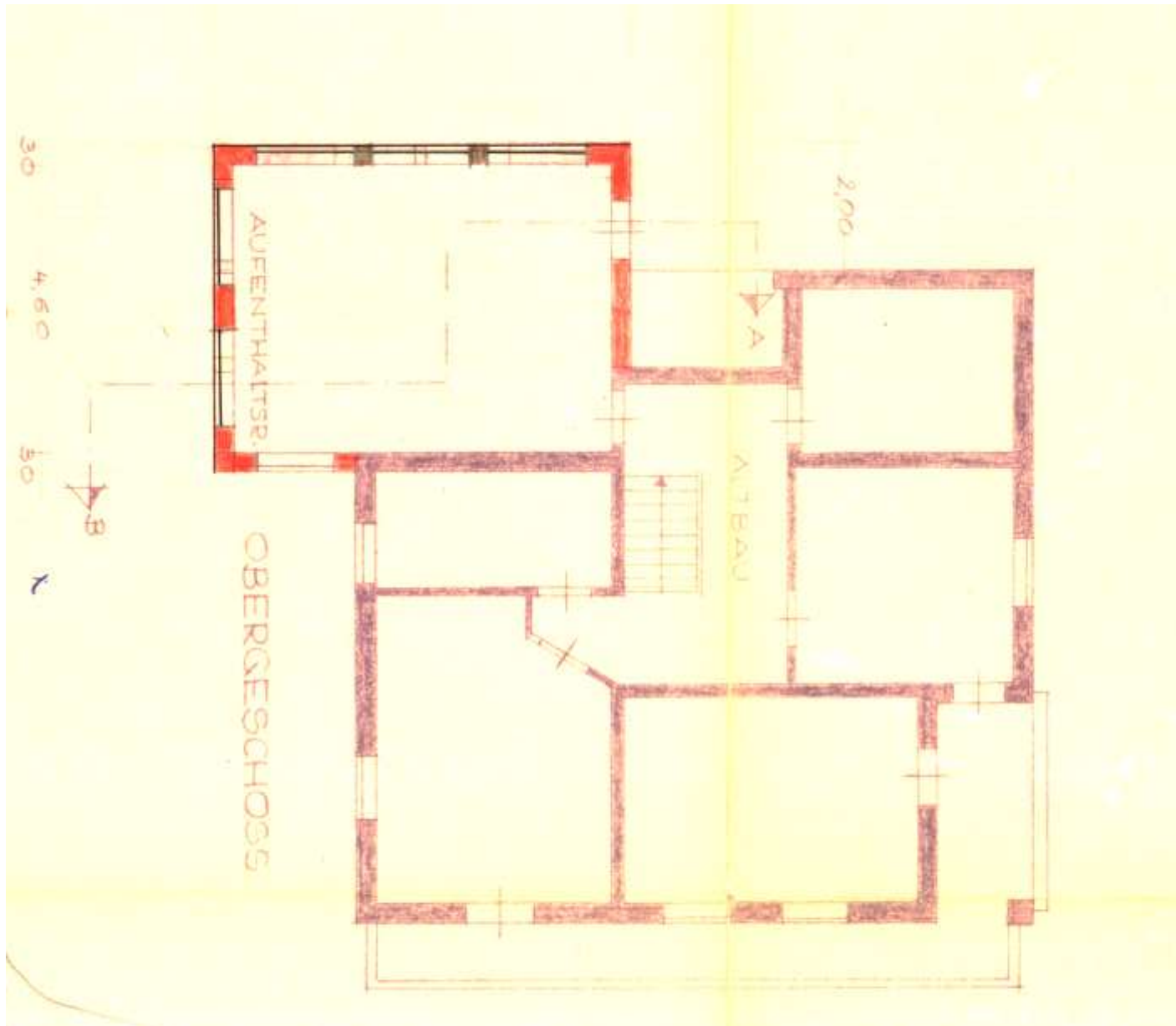
Der frühere Abstellraum wurde zu einem Duschbad umgebaut.



Der frühere Laden und das anschließende Lager wurden zu einem Wohnraum vereinigt.

11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Obergeschoss



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1. Zufahrt von Berchtesgaden zum bebauten Grundstück



Abbildung 2: Fortsetzung der Vorderbrandstraße nach Faselsberg und Königssee

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Ansicht der Hellielstraße und Lage des Wohnhauses



Abbildung 4: Zweifamilienwohnhaus aus westlicher Ansicht

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Westfassade im Erdgeschoss mit Terrasse vor dem Wohnungszugang



Abbildung 6: Nordfassade im Erd- und Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:

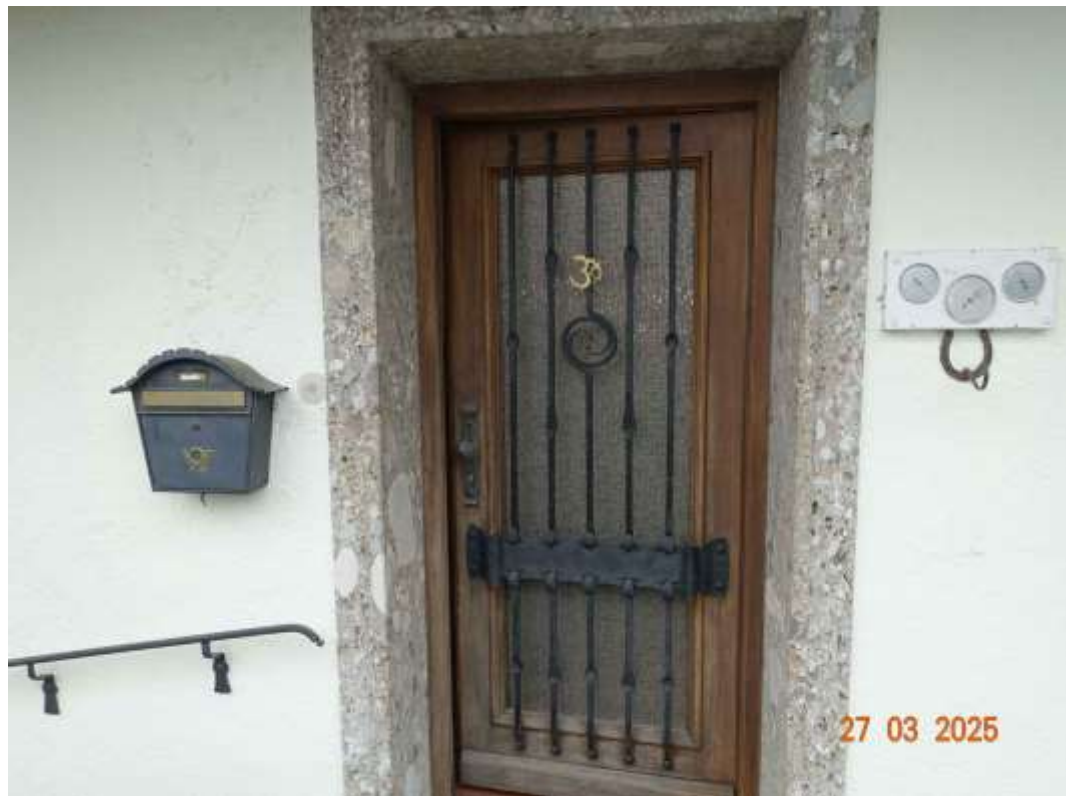


Abbildung 7: Hauszugangsbereich zur Wohnung im Erdgeschoss



Abbildung 8: Flur im Hauseingangsbereich

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Flur mit Duschbad am Ende des Flurs



Abbildung 10: Bildausschnitt im Bad im EG

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Bildausschnitt im Bad im EG



Abbildung 12: Belichtung und Belüftung im Duschbad über einen Lichtschacht

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Wohnküche, erster Raum rechts nach dem Hauszugang



Abbildung 14: Wohnraum mit seitlichem Kachelofen

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Kellerinnentreppe - ausschließlich von der Wohnung im Erdgeschoss



Abbildung 16: Beispiel vorderen Kellerraumes

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Öl-Zentralheizung von Buderus, Bj.: 2004

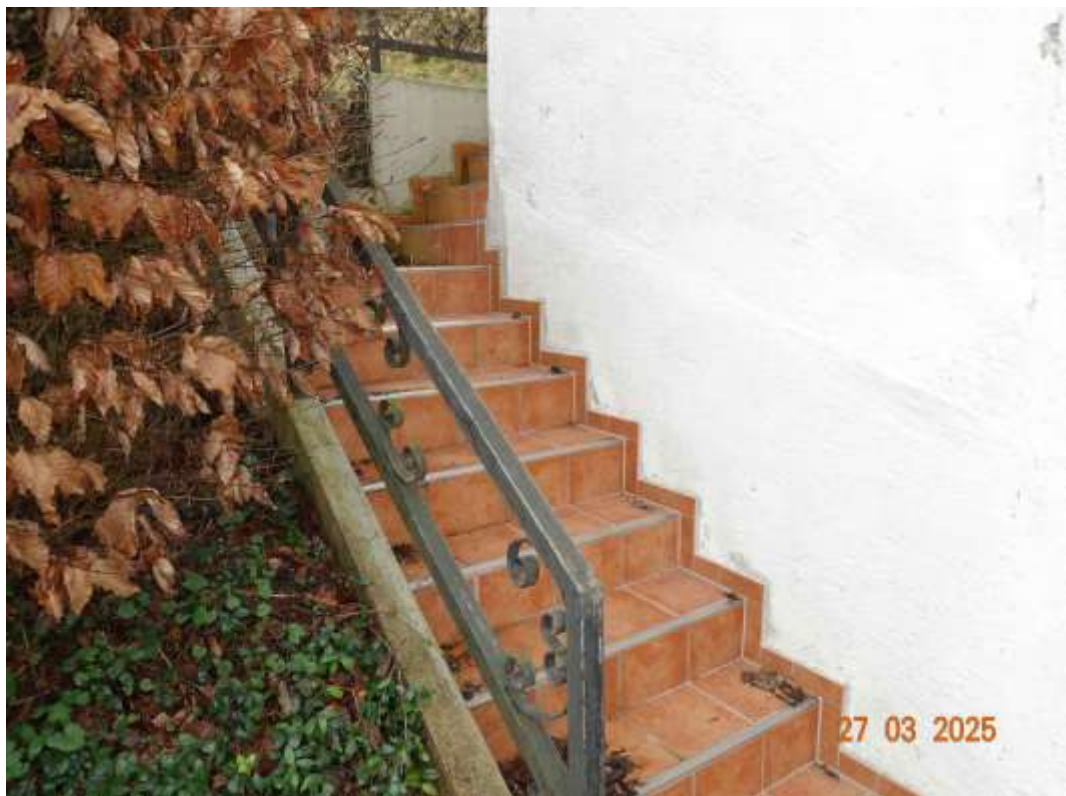


Abbildung 18: Außentreppe zu den Räumen im Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Terrasse im Obergeschoss



Abbildung 20: Giebelseitige Fassade mit Balkon nach Süden

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Zugang zum Windfang im OG



Abbildung 22: Anzeichen eindringender Feuchte im Windfang im OG

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Großer Aufenthaltsraum im OG oberhalb der Garage im EG



Abbildung 24: Raumbeispiel im OG mit Zugang zur Terrasse

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Raumbeispiel mit Zugang zum Westbalkon



Abbildung 26: Westbalkon zur Vorderbrandstraße

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Bildausschnitt im Bad im OG



Abbildung 28: Küche im Obergeschoss - mit Zugang zum Westbalkon

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:



Abbildung 29: Dachbodenraum mit Zugang über Einschubtreppe



Abbildung 30: Dachbodenraum im Zweifamilienhaus