

1. NACHTRAG

zum

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Renovierungsbedürftiges
Ein-/Zweifamilienwohnhaus**

**Wendelsteinstraße 25, 83052 Bruckmühl,
Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting**



Wertermittlungstichtag 20.09.2022



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 22.06.2023

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	3
1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2. ABWEICHUNGEN ZUM GUTACHTEN vom 23.12.2022	4

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos	A1.1 – A1.5
Anlage 2:	Wohnfläche	A2

Der Nachtrag zum Gutachten vom 23.12.2022 hat 18 Seiten, 2 Anlagen mit 6 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Renovierungsbedürftiges Ein-/Zweifamilien- wohnhaus, Wendelsteinstraße 25, 83052 Bruckmühl, Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting
Grundstücksfläche:	669 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 14.07.2022
Bewertungsstichtag:	20.09.2022
Qualitätsstichtag:	20.09.2022
Baujahr:	ca. 1971
Brutto-Grundfläche:	ca. 510 m ²
Wohnfläche:	ca. 321 m ²
Kfz-Stellplätze:	keine
Bodenwert:	rd. 494.000,00 €
Sachwert:	rd. 527.000,00 €
Verkehrswert:	527.000,00 €

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Dachgeschoss gemäß den Informationen der Ortsbesichtigung vom 12.05.2023 unterstellt wird, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist und somit Wohnflächen vorhanden sind. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde überschlägig ermittelt. Der Sachverständige weist jedoch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass er das Dachgeschoss nicht besichtigen konnte und somit die getroffene Annahme nicht überprüfen konnte.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Es wird Bezug genommen auf das Verkehrswertgutachten vom 23.12.2022 zum Bewertungsobjekt renovierungsbedürftiges Ein-/Zweifamilienwohnhaus, Wendelsteinstraße 25, 83052 Bruckmühl, Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting.

Auf Grund einer ermöglichten Innenbesichtigung vom 12.05.2023 soll nach Vorgabe des Amtsgerichtes Rosenheim der ermittelte Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2022 überprüft werden.

Somit behalten die Ausführungen im Gutachten vom 23.12.2022 Ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch nachfolgende Erläuterung bzw. Wertermittlungen ergänzt bzw. überarbeitet werden.

2. ABWEICHUNGEN ZUM GUTACHTEN vom 23.12.2022

- zu Ortsbesichtigung/Teilnehmer (Kapitel 1.5 des Gutachtens vom 23.12.2023)

Zu der Ortsbesichtigung vom 20.09.2022 erfolgte eine weitere Ortsbesichtigung am 12.05.2023. Bei der Ortsbesichtigung nahmen neben dem Sachverständigen ein Miteigentümer und Bewohner des Erdgeschosses des Anwesens teil.

Bei der Ortsbesichtigung vom 12.05.2023 konnte ergänzend zur Ortsbegehung vom 20.09.2022 der überwiegende Teil des Erdgeschosses besichtigt werden. Bei der Ortsbegehung am 12.05.2023 konnte die nach Angabe ausgebauten Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss nicht besichtigt werden, da diese durch einen weiteren Miteigentümer genutzt werden und dieser einer Begehung nach Angabe beim Ortstermin nicht zustimmt. Weiter wurde die vermietete Wohnung im Erdgeschoss nicht zugänglich gemacht. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

- **Zu Wohnfläche / Bruttogrundfläche (Kapitel 3.5 im Gutachten vom 23.12.2022)**

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses beträgt ca. 510 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 321 m²

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Dachgeschoss gemäß den Informationen der Ortsbesichtigung vom 12.05.2023 unterstellt wird, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist und somit Wohnflächen vorhanden sind. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde überschlägig ermittelt. Der Sachverständige weist jedoch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass er das Dachgeschoss nicht besichtigen konnte und somit die getroffene Annahme nicht überprüfen konnte.

- **Zu Ausbau (Kapitel 4.3 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

Bei der Ortsbegehung am 12.05.2023 konnten die Innenräume des Bewertungsobjektes im Erdgeschoss besichtigt werden. Die Ausstattung stellt sich wie folgt dar.

Erdgeschoss:

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Fenster: Ursprüngliche Holzfenster mit Doppelverglasung;

Türen: Furnierte Holztüren mit gestrichenen Stahlzargen und

einfachen Drückergarnituren; die Türen wurden teils gestrichen;

- Böden: Parkettboden, Natursteinbelag, Keramikfliesen;
- Decken: Holzdecken aus Nut- und Federbrettern bzw. verputzt und gestrichen;
- Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Treppe als Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen und Holzgeländer gegeben; vom UG ins EG sind Betonstufen ohne weiteren Oberbelag vorhanden, der Anstrich der Stufen ist teils abgetreten;
- Sanitärausstattung: In der besichtigten Wohnung im EG ist ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzweigriffarmatur und Brauseschlauch, Waschbecken mit Zweigriffarmatur gegeben; es besteht die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine; Fenster; Rippenheizkörper mit einfachem Ventil; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; im Bereich der Wandfliesen sind im Bereich des Waschbeckens bzw. des Aufputzspülkastens des WCs Flächen vorhanden, an welchen die Fliesen nicht mehr vorhanden sind, hier wurde die Wand verputzt; im Bereich des Waschbeckens ist das Abflussrohr auf Putz verlegt; zusammenfassend befindet sich die Sanitärausstattung in einem alten und unschönen Zustand;

Das Bad im vermieteten Bereich des Erdgeschosses konnte nicht besichtigt werden;

- Elektroinstallation: Durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung;
- Heizung/
Warmwasser: Rippenheizkörper mit einfachen Ventilen bzw. Röhrenradiatoren; die Heizkörper befinden sich in einem unschönen Zustand;
- Eingangsbereich: Der Zugang der Wohnflächen im Erdgeschoss erfolgt an der Nordfassade über ein Eingangspodest; zu dem Eingangspodest führen ca. 8 Stufen; die Treppe und das Eingangspodest sind mit Naturstein befestigt; das Eingangspodest ist mittels eines Daches, bestehend aus einer Holzkonstruktion, überdacht; die Hauseingangstür ist eine Holztür mit Doppelverglasung sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss, vermutlich aus dem Baujahr;

Dachgeschoss:

Nach Angabe beim Ortstermin vom 12.05.2023 ist das Dachgeschoss ausgebaut. Die Flächen im Dachgeschoss konnten durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden. Nach Angabe befinden sich im Dachgeschoss zwei Wohnräume. Weiter ist ein nach Norden gelegenes Badezimmer mit Wanne, Waschbecken mit WC gegeben. Nähere Erkenntnisse hinsichtlich der Ausstattung liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Beim Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandene Außentreppe baurechtlich nicht genehmigt ist. Demzufolge ist der Zugang zu den ausgebauten Flächen im Dachgeschoss über die vorhandene Treppe vom Erdgeschoss aus zu berücksichtigen.

Auf Grund dessen, dass der Sachverständige das Dachgeschoss nicht besichtigen konnte, weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass

der Ausbau wertmäßig in vergleichbarer Qualität wie die Flächen im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss berücksichtigt wird. Auf das Risiko für einen Erwerber, ob es sich hierbei tatsächlich um Wohnflächen handelt bzw. in welchem Zustand sich die Flächen befinden, weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

- **Zu Befund (Kapitel 4.6 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

- Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten bzw. mäßigen Zustand. Die vorhandene Ausstattung ist überwiegend als alt zu beurteilen.
- Es ist ein großer Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.
- An den Wänden im UG sind Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit ersichtlich.
- Der Parkettboden im UG ist schadhaft. Nach Angabe beim Ortstermin vom 12.05.2023 hat sich im UG ein Wasserschaden ereignet, welcher durch eine überlaufende Badewanne eines vorherigen Mieters verursacht wurde.
- Die besichtigten Flächen im EG verfügen ebenfalls über eine überwiegend alte Ausstattung, diese befindet sich zu großen Teilen in einem mäßigen Zustand.
- Der Parkettboden im EG verfügt über sehr starke Gebrauchsspuren.
- Die vorhandene Sanitärausstattung im EG ist alt und hinsichtlich der Beschaffenheit in Bezug auf eine weitere Nutzung als renovierungsbedürftig zu beurteilen.
- Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes wäre wertmäßig auch die Liquidation der baulichen Anlage für eine Neubebauung des Grundstückes gerechtfertigt.

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

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen mäßigen bzw. schlechten Zustand hinausgehen.

- **Zur Beurteilung (Kapitel 5 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Markt Bruckmühl.

Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück. Die Erschließung erfolgt über benachbarte Grundstücke.

Bauweise:

Massivbau. Das Erscheinungsbild ist mäßig bis schlecht.

Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt über eine einfache, alte Ausstattung. Der Zustand ist mäßig bis schlecht.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist unterdurchschnittlich und entspricht nicht den Anforderungen von zeitgemäßen Ein-/Zweifamilienwohnhäusern.

Kfz-Stellplätze bzw. Garagenstellplätze sind nicht vorhanden.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden auf Grund des Zustandes und der Beschaffenheit als schwierig beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich beurteilt.

Hinweis:

Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen und auch gemäß den Erkenntnissen der weiteren Ortsbegehung vom 12.05.2023, kommt der

Sachverständige zur Beurteilung, dass grundsätzlich auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen baulichen Anlage auch deren Liquidation und Freimachung des Grundstückes für einen Neubau gerechtfertigt wäre. Allerdings ist zu beachten, dass bei einer Grundstücksgröße von 669 m² eine größere Teilfläche des Grundstückes gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan als Grünland, welches nicht bebaut werden darf, zu beurteilen ist. Hieraus ergeben sich diverse Zwänge im Hinblick auf eine Neubebauung. Zudem ist davon auszugehen, dass ein Baukörper in vergleichbarer Größe wie der vorhandene Bestand unter Beachtung der baurechtlichen Gegebenheit und unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht mehr errichtet werden kann. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass der Erhalt der baulichen Anlagen und deren Renovierung im Hinblick auf eine weitere Nutzung zu beachten sind, wenn gleich auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes dem Gebäudebestand kein maßgeblicher Wert zu zurechnen ist.

- **Zu Bodenwert (Kapitel 7.1 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

Der ermittelte Bodenwert zum Bewertungsstichtag 20.09.2022 hat weiterhin Bestand.

Der rechnerisch ermittelte Bodenwert beträgt zum Bewertungsstichtag 20.09.2022 rd. 494.000,00 €.

- **Zu Sachwert (Kapitel 7.2 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

Hinweis:

Im Nachfolgenden wird das Kapitel 7.2 des Gutachtens vom 23.12.2022 überarbeitet.

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

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

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

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

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.31

Gebäudeart Typ 1.31	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	175 €/m²
Dächer		1				15	120 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	88 €/m²
Innenwände und -türen		1				11	88 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	95 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	43 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	83 €/m²
Heizung		1				9	72 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		1				6	48 €/m²
Kostenkennwerte	720 €/m²	800 €/m²	920 €/m²	1.105 €/m²	1.385 €/m²		812 €/m²
angesetzt mit						rd.	810 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 510 m² BGF
 Typ 1.31 EG, OG, ausgebautes DG
 Standardstufe: 2
 Baujahr: ca. 1971

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 810 €/m²
 (Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Baukosten-Regionalfaktor
 (gem. BKI 2022) angesetzt mit: 1,193

teils nicht ausgebautes UG angesetzt mit: 0,950

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,676

2010 = 90,1
 Zum Bwst. = 151,0

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,899

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
 810 €/m² x 1,899 = rd.: 1.540 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.540 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt.

Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Einfamilienhäuser 80 Jahre. Das Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1971. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ bezogen auf den derzeitigen Zustand und die Beschaffenheit eingestuft.

Auf Grund des Zustandes sind für eine weitere Nutzung umfassende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich, hierfür werden unter dem Punkt objektspezifische Grundstücksmerkmale Kosten berücksichtigt. Durch die Investitionen verbessert sich der Modernisierungsgrad des Bewertungsobjektes, so dass der Modernisierungsgrad mit „mittlerer Modernisierungsgrad“ angesetzt wird.

Die sich gemäß ImmoWertV somit ergebende Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren wird in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Umfanges und der Qualität der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 3 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

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

Der zu erwartende Sachwert leitet sich unter Berücksichtigung des Aufwandes für die Beseitigung des Reparatur-/Instandhaltungsstaus und der Herstellung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse maßgeblich aus dem Bodenwert ab. Für Kaufinteressenten ist auf Grund des Zustandes des Bewertungsobjektes ein hoher Aufwand mit entsprechendem Baukostenrisiko zu erwarten. Zudem sind Käufer durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingeschränkt. Vorteilhaft wird sachverständig beurteilt, dass eine verhältnismäßig große Wohn-/Nutzfläche gegeben ist. Der Marktanpassungsfaktor wird zusammenfassend mit ca. 0,9 – 1,0, i.M. ca. 0,95 als angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten dargelegt, ist der Zustand des Bewertungsobjektes mäßig, die überwiegende Ausstattung ist nicht zeitgemäß bzw. alt. Weiter liegen ein Reparatur-/Instandhaltungsstau bzw. diverse Schäden vor. Nach sachverständiger Beurteilung wird im Hinblick auf die Herstellung eines mittleren Modernisierungsgrades bzw. von zeitgemäßen Wohnansprüchen und der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer ein Renovierungsaufwand von ca. 1.000,00 €/m² Wohnfläche, somit rd. 321.000,00 € berücksichtigt.

Der in Ansatz gebrachte Abschlag für die Modernisierung von ca. 1.000,00 €/m² Wohnfläche bestätigt sich durch die Fachliteratur Baukosten 2020/2021, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel, welche für Bauten 1950 bis 1969 unter Beachtung der entsprechenden Preisentwicklung vom 2. Quartal 2020 zum Bewertungsstichtag für Vollmodernisierung eine Spanne von rd. 1.540,00 – 2.180,00 €/m² Wohnfläche, Mittelwert rd. 1.924,00 €/m² Wohnfläche angeben. Hinzu kommen entsprechende Baunebenkosten. Der in Ansatz gebrachte Abschlag beträgt somit ca. 40 – 50 % bezogen auf den Mittelwert der angeführten Fachliteratur. Dies ist aus sachverständiger Sicht im Hinblick auf die Erlangung eines mittleren Modernisierungsgrades und die hiermit im Zusammenhang stehende Verlängerung der Restnutzungsdauer angemessen.

Hinsichtlich der in Ansatz gebrachten Abschläge weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten handelt. Vielmehr handelt es sich um angemessene Abschläge, welche Marktteilnehmer auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen. Die tatsächlich vorhandenen Kosten können die in Ansatz gebrachten Beträge übersteigen bzw. unterschreiten. Dies hängt am Ende auch mit der Wahl der Ausstattung und des Modernisierungsgrades zusammen.

Beim Ortstermin am 12.05.2023 wurde angegeben, dass im Gartenbereich noch die Reste eines ehemaligen Swimmingpools vorhanden sind. So seien die Außenwände, welche aus Betonsteinen bestanden, abgebrochen worden und die Reste der Außenwände sind auf der vorhandenen Betonbodenplatte verblieben. Die Fläche wurde dann mit Erdreich verfüllt. Für die Beseitigung des zu erwartenden Bauschutts ist nach sachverständiger Beurteilung ein Abschlag von ca. 5.000,00 € angemessen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

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

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 510 \text{ m}^2 \times 1.540 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{785.000 \text{ €}} \\ & & 785.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr:	1971
Jahr der Bewertung:	2022
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Alter des Gebäudes:	51 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre

Alterswertminderung: 50,0%
785.000 € x 50,0% = rd. -393.000 €
Altersgeminderte Herstellungskosten: 392.000 € 392.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 3,0%
392.000 € x 3,0% = rd. 12.000 € 12.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. **404.000 €**

Bodenwert: rd. **494.000 €**

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): **898.000 €**

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 0,95
898.000 € x 0,95 = rd. **853.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Entsorgung Bauschutt ehemaliger Pool ca. -5.000 €

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungskosten rd. -321.000 €

Sachwert rd. **527.000 €**

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 20.09.2022 beträgt
rd. 527.000,00 €

- **Zu Verkehrswert (Kapitel 8 des Gutachtens vom 23.12.2022)**

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2022 für das zu bewertende Objekt folgender Wert ermittelt.

Sachwert rd. 527.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert für das Grundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, im Sinne eines Ein-/Zweifamilienwohnhausgrundstückes aus dem Sachwert abzuleiten.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Wendelsteinstraße 25, 83052 Bruckmühl, Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting,
zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2022 mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

527.000,00 €

(i.W.: fünfhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

Der Sachverständige weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die hier durchgeführte Überarbeitung des Gutachtens vom 23.12.2022 mit Wertermittlungsstichtag 20.09.2022 auf Grund der Erkenntnisse des Ortstermins vom 12.05.2023 beruht, bei welchem die durch einen Miteigentümer genutzten Wohnflächen im Erdgeschoss besichtigt werden konnten. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass weitere Wohnflächen im Erdgeschoss sowie die nach Angabe vorhandenen Wohnflächen im Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnten. Somit besteht hier zusammenfassend ein Risiko im Hinblick auf den Zustand und die Beschaffenheit dieser weiteren Wohn-/Nutzflächen.

Grassau, den 22.06.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Diele, EG

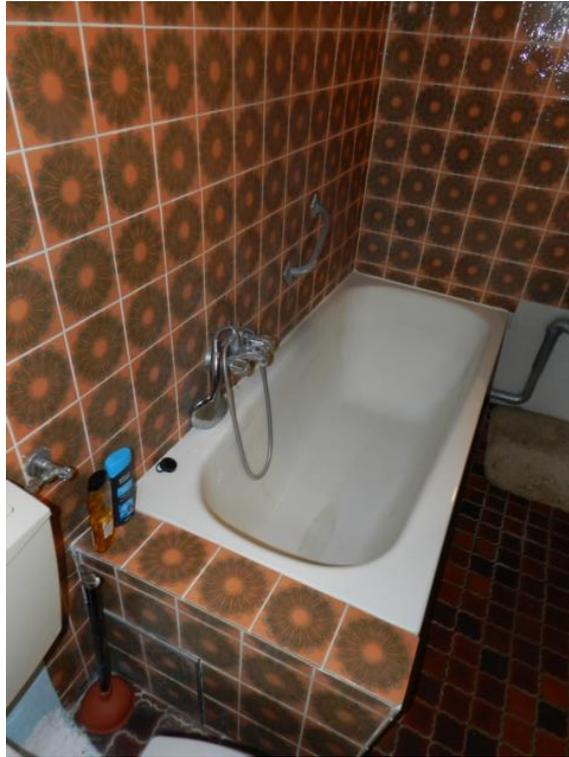


WC/Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.2



WC/Bad, EG



WC/Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Kind I + II (Zwischenwand entfernt), EG



Wohnen, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Arbeitsraum, EG



Treppe zum DG (Diele), EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Gartenfläche südlich des Wohnhauses, hier nach Angabe Bauschutt des ehemaligen Schwimmbeckens im Erdreich



Ansicht von Südost

Anlage 2

Wohnfläche

A 2

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

EG	m	m	m ²	m ²	m ²
Wohnen					40,6
Schlafen					16,8
Kind I					9,3
Kind II					11,9
Arbeitszimmer					15,4
Küche					14,7
Bad					8,3
WC					4,0
Flur					2,8
Diele					17,8
Zwischensumme					141,6
abzgl. 3% Putz					-4,2
zzgl. Balkon zu 1/4	16,90	1,25	0,25	5,28	5,3
Wohnfläche EG				ca.	143
UG	m	m	m ²	m ²	m ²
Wohnzimmer					40,6
Schlafzimmer					15,4
Kinderzimmer					8,1
Küche					16,8
Bad					8,5
Flur					2,8
Zwischensumme					92,2
abzgl. 3% Putz					-2,8
zzgl. Terrasse zu 1/4	16,90	1,60	0,25	6,76	6,8
Wohnfläche UG				ca.	96
DG					
geschätzt ca. 60% des EG, somit 60% aus rd. 137m ²				ca.	82
Wohnfläche gesamt				ca.	321

Hinweis:

Durch den Sachverständigen konnte nicht geprüft werden, ob es sich im DG tatsächlich um Aufenthaltsräume und somit anrechenbare Wohnfläche handelt.