

G U T A C H T E N

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

Verkehrswert 520.000,00 €



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 23.12.2022

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	6
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation.....	7
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	9
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	10
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche	13
3.6 Denkmalschutz.....	13
3.7 Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung.....	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau	16
4.4 Außenanlagen.....	19
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	19
4.6 Befund.....	20

5. BEURTEILUNG.....	21
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
7. WERTERMITTLUNG.....	23
7.1 Bodenwert.....	23
7.2 Sachwert	25
8. VERKEHRSWERT	31

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.6
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 32 Seiten, 9 Anlagen mit 24 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. 239 m ²
Kfz-Stellplätze:	keine
Bodenwert:	rd. 494.000,00 €
Sachwert:	rd. 520.000,00 €
Verkehrswert:	520.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, Wendelsteinstraße 25, 83052 Bruckmühl. Das Grundstück ist mit einem renovierungsbedürftigen Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 5/22, mit Schreiben vom 15.07.2022 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 20.09.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 20.09.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter der Antragsteller anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Untergeschoss sowie die Außenanlagen besichtigt. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss konnten nicht begangen werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 15.07.2022 beigelegt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Götting, Blatt 955

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Götting
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft des Marktes Bruckmühl
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Der überwiegende Teil des EG wird von einem Antragsgegner bewohnt.

Weiter ist der östliche Bereich im EG nach Angabe beim Ortstermin vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt, der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Hierzu besteht nach Angabe kein schriftlicher Mietvertrag, es wird jedoch eine Miete bezahlt. Der Antragsteller hat angegeben, die Miethöhe noch zu übermitteln, dies erfolgte jedoch nicht.

Das UG ist zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leerstehend.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Bruckmühl, Gewerbepark BWB 29, 83052 Bruckmühl,
Telefon 08062/59-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt gegeben. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass sich für den Markt von Bestandsimmobilien auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als

Folge des Krieges in der Ukraine die Marktlage verschlechtern kann. Für den Markt für Neubauimmobilien ist eine Stagnation bereits festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Markt Bruckmühl. Der Markt Bruckmühl gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Bruckmühl zum Bewertungsstichtag über ca. 17.000 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 263.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren mit Stand August 2022 ca. 3.840 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand August 2022 ca. 5,6 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist zur Wendelsteinstraße als Hinterliegergrundstück gelegen. Die Wendelsteinstraße, von welcher das Wegerecht über Fl.-Nr. 100/6 abzweigt, ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehsteig sowie Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Im Norden liegt der Fluss Mangfall.

In Bruckmühl sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschulen und weiterführende Schulen, Kindergärten sowie Kreditinstitute vorhanden. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Bad Aibling an die Autobahn A8 München/Salzburg in südöstlicher Richtung ca. 10 km entfernt. Folgt man hier der A8 Richtung Salzburg in östlicher Richtung, so besteht nach weiteren ca. 6 km am Autobahndreieck Inntal die Möglichkeit die A93 Kiefersfelden/Kufstein zu befahren. Das Zentrum der Kreisstadt Rosenheim ist ca. 16 km entfernt und über die St2078 in ca. 25 Minuten anfahrbar. Das ca. 60 km entfernte Zentrum von München ist über die A8 in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Götting Am Bach ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 900 Meter gelegen. Hier verkehrt zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9581, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten der Bahnhof Bruckmühl bzw. in einer Fahrzeit von ca. 7-14 Minuten der Bahnhof Bad Aibling anfahrbar ist. Der Bahnhof Hinrichsseggen ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,7 km gegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der Bayerischen Regiobahn in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten den Bahnhof von Bad Aibling bzw. in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten den Bahnhof von Rosenheim anzufahren. An den Bahnhöfen von Bad Aibling und Rosenheim besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel und an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als noch ausreichend zu bezeichnen.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 91 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 97 km Entfernung und ist in ca. 65 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Garage und keinen Kfz-Stellplatz.

Es besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 669 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 25 Meter, die minimale Breite beträgt ca. 20,5 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 31,5 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 28 Meter. Das Grundstücksniveau ist von Süd nach Nord leicht steigend.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Wendelsteinstraße und weiter über die Grundstücke Fl.-Nrn. 100/6, 100/9 und 100/8.

An den Grundstücken Fl.-Nrn. 100/6, 100/9 und 100/8 bestehen nach schriftlicher Auskunft des AG Rosenheim, Grundbuchamt Geh-/Fahrtrechte zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes. Weiter wurde telefonisch vom AG Rosenheim, Grundbuchamt mitgeteilt, dass zudem für das Bewertungsobjekt Ver/Entsorgungsleitungsrechte an Fl.-Nrn. 100/6, 100/9 und 100/8 zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes bestehen.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom.

Weiter wurde von der Gemeinde Bruckmühl die Auskunft erteilt, dass für das Anwesen Wendelsteinstraße 25, Bruckmühl Kanalgebühren berechnet werden. Zudem sei ersichtlich, dass auch hinsichtlich einer Dreikammer-Klärgrube Gebühren anfallen, jedoch in sehr geringem Umfang. Zusammenfassend geht der Sachverständige somit davon aus, dass eine Abwasserentsorgung mittels Kanalanschluss erfolgt und zudem eine Dreikammer-Klärgrube genutzt wird. Hinsichtlich der Dreikammer-Klärgrube ist noch mitzuteilen, dass auf Nachfrage beim zuständigen Landratsamt mitgeteilt wurde, dass hierüber keine Informationen vorliegen. Genauere Informationen liegen dem Sachverständigen jedoch nicht vor.

Auf Grund vorliegender Informationen wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass keine öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, ausstehen.

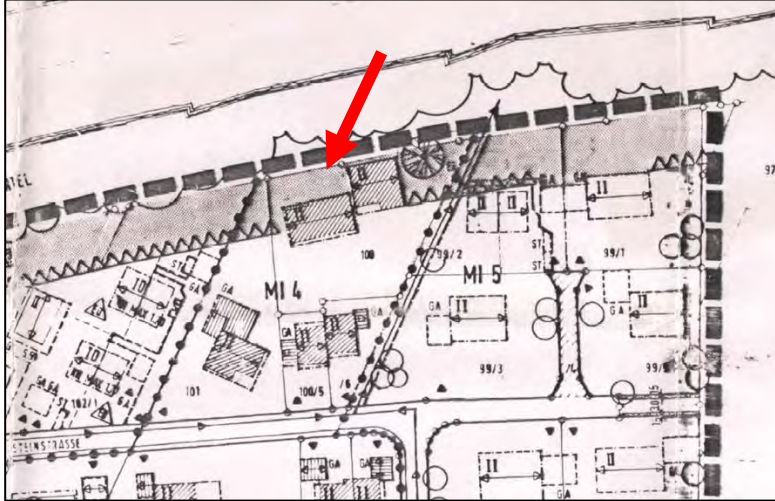
3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr.100/8, Gemarkung Götting, errichtet. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft des Marktes Bruckmühl liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Götting-Nord“, rechtskräftig seit 25.06.1991. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, maximale GRZ 0,18, maximale GFZ 0,45 zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Mischgebiet.

Das Wohnhaus ist gemäß Bebauungsplan zudem in einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, errichtet, es handelt sich um eine Grünfläche, die von

besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist und darf nicht bebaut werden (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig).



Auszug aus B-Plan

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsgrundstück gemäß BayernAtlas im Bereich Hochwasser HQextrem liegt.

Im Hinblick auf die Lage des Wohnhauses im Bereich der Grünfläche wird Bestandsschutz unterstellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Baujahr ist ca. 1971. Die Nutzung ist Wohnen.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche und 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 beträgt ca. 510 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 239 m²

3.6 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 100, Gemarkung Götting, keine Eintragung im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von einem Miteigentümer angegeben wurde, dass sich Reste von Betonbauteilen (Bodenplatte, Betonteile) auf dem Grundstück befinden. Dem Sachverständigen liegen hierzu keine näheren Informationen vor.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ca. 1971;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt. Es sind Abweichungen zu den Plänen vorhanden.

Zudem ist abweichend zum Tekturplan von 1974 die Doppelgarage nicht hergestellt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude verfügt außer dem UG über kein weiteres KG;

Fassade: Die Fassade ist verputzt und gestrichen, in Teilen ist eine Holzverkleidung vorhanden, in weiteren Teilbereichen ist eine Verkleidung mit Aluminium oder Zinkblechen gegeben; teils ist vermutlich eine Dämmung vorhanden;
Die Fassade befindet sich in einem mäßigen und unschönen Zustand;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; vermutlich Holzbalkendecken, Betondecken oder Vergleichbares;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Betondachsteinen; das Holz ist verwittert;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Im vorliegenden Bauplan sind Massivdecken dargestellt,
weiter sind an der Decke über UG Holzbalken ersichtlich;

weitere Erkenntnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor;

Heizung/

Warmwasser: Die Ölzentralheizung ist nach Angabe beim Ortstermin funktionsfähig; der Heizungsraum und Öltankraum waren nicht einsehbar;

4.3 Ausbau

Das Bewertungsobjekt konnte im EG und DG nicht besichtigt werden.
Nachfolgende beschriebene Ausstattung für das EG und DG wird unterstellt.

EG:

Innenwände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;

Fenster: Ursprüngliche Holzfenster mit Doppelverglasung;

Rollläden: Teils mechanisch bedienbare Rollos;

Türen: Holztüren mit einfachen Drückergarnituren und Stahlzargen bzw. Holzzargen;

Böden: Parkettboden, Natursteinbelag; Sanitärräume gefliest;

Decken: Holzdecken aus Nut- und Federbrettern;

Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Treppe als Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen und Holzgeländer gegeben;

Sanitärausstattung: Es wird unterstellt, dass im EG die beiden Bäder, wie im Plan dargestellt, vorhanden sind; das Bad in der Hauptwohnung verfügt nach Angabe beim Ortstermin über eine Ausstattung aus dem Baujahr; das Bad im vermieteten

Bereich des EG verfügt nach Angabe über eine Ausstattung, welche im Jahr ca. 2015 erneuert wurde; die Ausstattung ist nach Angabe, wie im Plan dargestellt, gegeben;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares;

Heizung/

Warmwasser: Nach Angabe Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper; zudem sind nach Angabe Holzöfen vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die vorhandenen Wegerechte und über einen Durchgang entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 100 und Fl.-Nr. 100/8; an der Nordfassade ist ein Eingangspodest vorhanden, hier führen ca. 8 Stufen zu dem Eingangspodest, welches auf dem Niveau des Erdgeschosses liegt; die Treppe und das Eingangspodest sind mit Naturstein befestigt; das Eingangspodest ist mittels eines Daches, bestehend aus einer Holzkonstruktion, überdacht; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre aus dem Baujahr mit einer Doppelverglasung sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss;

Dachgeschoss: Für das DG liegt kein genehmigter Bauplan vor; es wird unterstellt, dass keine zeitgemäße bzw. wertmäßig relevante Ausstattung vorhanden ist; das DG wird im Sinne eines Dachbodens berücksichtigt;

UG

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen, teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; es ist auch eine Leichtbauwand vorhanden; mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Fenster:	Ursprüngliche Holzfenster mit Doppelverglasung; die Fenster befinden sich teils in einem sehr mäßigen Zustand;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Holzrollos; die Rollos befinden sich ebenfalls teils in einem schlechten Zustand;
Türen:	Gestrichene Holztürblätter mit Stahlzargen bzw. Holztüren mit Holzzargen, teils sind Türen und Zargen beschädigt; die Türen sind unterschiedlich, die Türen und Zargen befinden sich in einem mäßigen Zustand;
Böden:	Alter Parkettboden mit starken Gebrauchsspuren; Bad gefliest;
Decken:	An den Decken sind teils Holzbalken ersichtlich, dazwischen sind gestrichene Styroporplatten an die Decken geklebt; teils sind auch Holzdecken aus Nut- und Federbrettern vorhanden;
Treppen/-haus:	Es war nicht feststellbar, ob vom UG ins EG eine Treppe vorhanden ist;
Sanitärausstattung:	Bad mit Stand-WC, zwei Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; die Wannenschürze ist verkleidet, aber nicht gefliest; Boden gefliest; Wände gefliest; teils sind unterschiedliche Fliesen vorhanden; Steckdose bei

Waschbecken mit Aufputzkabelkanal und Aufputzsteckdose; Rippenheizkörper mit Thermostatventil, Fenster; das Bad ist grundsätzlich als renovierungsbedürftig zu beurteilen;

Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung aus dem Baujahr; abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares;

Heizung/

Warmwasser: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Beheizung und Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage;

Eingangsbereich: Der Zugang zum UG erfolgt direkt vom Außenbereich ebenerdig über die Südfassade;

4.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist im Wesentlichen als ungepflegt zu beurteilen. Es sind Wiesenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Wertmäßig relevante befestigte Wegeflächen oder dergleichen sind nicht gegeben.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Es liegt für das Anwesen kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht dem Baujahr und ist als einfach bzw. mäßig zu beurteilen. Relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.6 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgender Zustand bzw. Schäden festgestellt:

- 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 sind Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit ersichtlich.
- Der Parkettboden im UG ist schadhaft.
- Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes wäre wertmäßig auch die Liquidation der baulichen Anlage für eine Neubebauung des Grundstückes gerechtfertigt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

5. BEURTEILUNG

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, 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.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes in der Regel nach dem Sachwert.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 22014010, Zonen-Bezeichnung Götting, zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 22014010, Zonen-Bezeichnung Götting, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 1.000,00 €/m² Grundstücksfläche, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 20.09.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen.

Für die Bodenwertermittlung wird für eine Teilfläche von ca. 300 m² gemäß den Ausführungen im Kapitel 3.3 wertmäßig berücksichtigt, dass es sich um eine Grünfläche handelt, die von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist und nicht bebaut werden darf. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Da für das vorhandene Wohngebäude Bestandsschutz besteht, wird dieser Grundstücksbereich unter Beachtung der baulichen Nutzung durch das Bestandsgebäude mit einem Abschlag von ca. 30 – 40 %, i. M. rd. 35 % auf den Bodenwert des Baulandes in Ansatz gebracht.

Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück, zudem erfolgt die Erschließung über Nachbargrundstücke, hierfür wird ein Abschlag von rd. 5 % als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist nach sachverständiger Beurteilung kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich. Zu beachten ist jedoch die Lage im Bereich des Hochwassergebietes HQextrem. Hierfür ist nach sachverständiger Beurteilung ein Abschlag von rd. 5 – 10 %, i. M. 7,5 % angemessen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.000,00 €/m²

Abschlag Hinterliegergrundstück,
Erschließung über Nachbargrundstücke -5%

Abschlag Hochwassergebiet -7,5%

Abschlag Teilfläche Grünland -35%

Bodenwert:

Teilfläche Bauland

369 m² x 1.000,00 €/m² x 0,875 = rd. 322.900,00 €

Teilfläche Grünland

300 m² x 1.000,00 €/m² x 0,875 x 0,65 = rd. 170.600,00 €

Bodenwert: rd. 494.000,00 €

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

7.2 Sachwert

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 1.32

Gebäudeart Typ 1.32	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	151 €/m²
Dächer		1				15	104 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	76 €/m²
Innenwände und -türen		1				11	76 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	81 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	37 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	71 €/m²
Heizung		1				9	62 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		1				6	41 €/m²
Kostenkennwerte	620 €/m²	690 €/m²	790 €/m²	955 €/m²	1.190 €/m²		699 €/m²
angesetzt mit						rd.	700 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 510 m² BGF
Typ 1.32 EG, OG, nicht ausgebautes DG
Standardstufe: 2
Baujahr: ca. 1971

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 700 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

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

III Berechnung Herstellungswert pro m²			
Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² :			
700 €/m ²	x	1,899	= rd.: <u>1.330 €/m²</u>
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:			1.330 €/m²

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.

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.

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 Umfangs 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-/Instandhaltungsschadens und der Herstellung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse maßgeblich aus dem Bodenwert ab. Da für Kaufinteressenten auf Grund des Zustandes des Bewertungsobjektes ein hoher Aufwand mit entsprechendem Baukostenrisiko zu erwarten ist und Käufer durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes zudem eingeschränkt sind, wird ein Marktanpassungsfaktor von ca. 0,8 – 1,0, i. M. 0,9 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-/Instandhaltungsschaden bzw. diverse Schäden vor. Nach sachverständiger Beurteilung wird im Hinblick auf die Herstellung eines mittleren Modernisierungs-

grades bzw. von zeitgemäßen Wohnansprüchen und der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer ein Renovierungsaufwand von ca. 1.000,00 €/m² Wohnfläche, somit rd. 239.000,00 € 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.

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 Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcll} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} & \\ 510 \text{ m}^2 & \times & 1.330 \text{ €/m}^2 & = \text{rd. } 678.000 \text{ €} \\ & & & \underline{678.000 \text{ €}} \end{array}$$

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%

$$678.000 \text{ €} \times 50,0\% = \text{rd. } -339.000 \text{ €}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 339.000 € 339.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 3,0%

$$339.000 \text{ €} \times 3,0\% = \text{rd. } 10.000 \text{ €} \quad 10.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. 349.000 €

Bodenwert: rd. 494.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 843.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 0,90

$$843.000 \text{ €} \times 0,90 = \text{rd. } 759.000 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungskosten rd. -239.000 €

Sachwert rd. 520.000 €

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 20.09.2022 beträgt
rd. 520.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

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 Wertermittlungstichtag 20.09.2022 für das zu bewertende Objekt folgender Wert ermittelt.

Sachwert rd. 520.000,00 €

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**

520.000,00 €

(i.W.: fünfhundertzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 23.12.2022

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Süden



Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht Nordfassade; Hauseingang auf Ebene EG



Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Nordfassade



Untergeschoss, Flur

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Untergeschoss, Küche



Untergeschoss, Wohnraum

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Untergeschoss, Wohnraum



Untergeschoss, Schlafzimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Untergeschoss, Bad

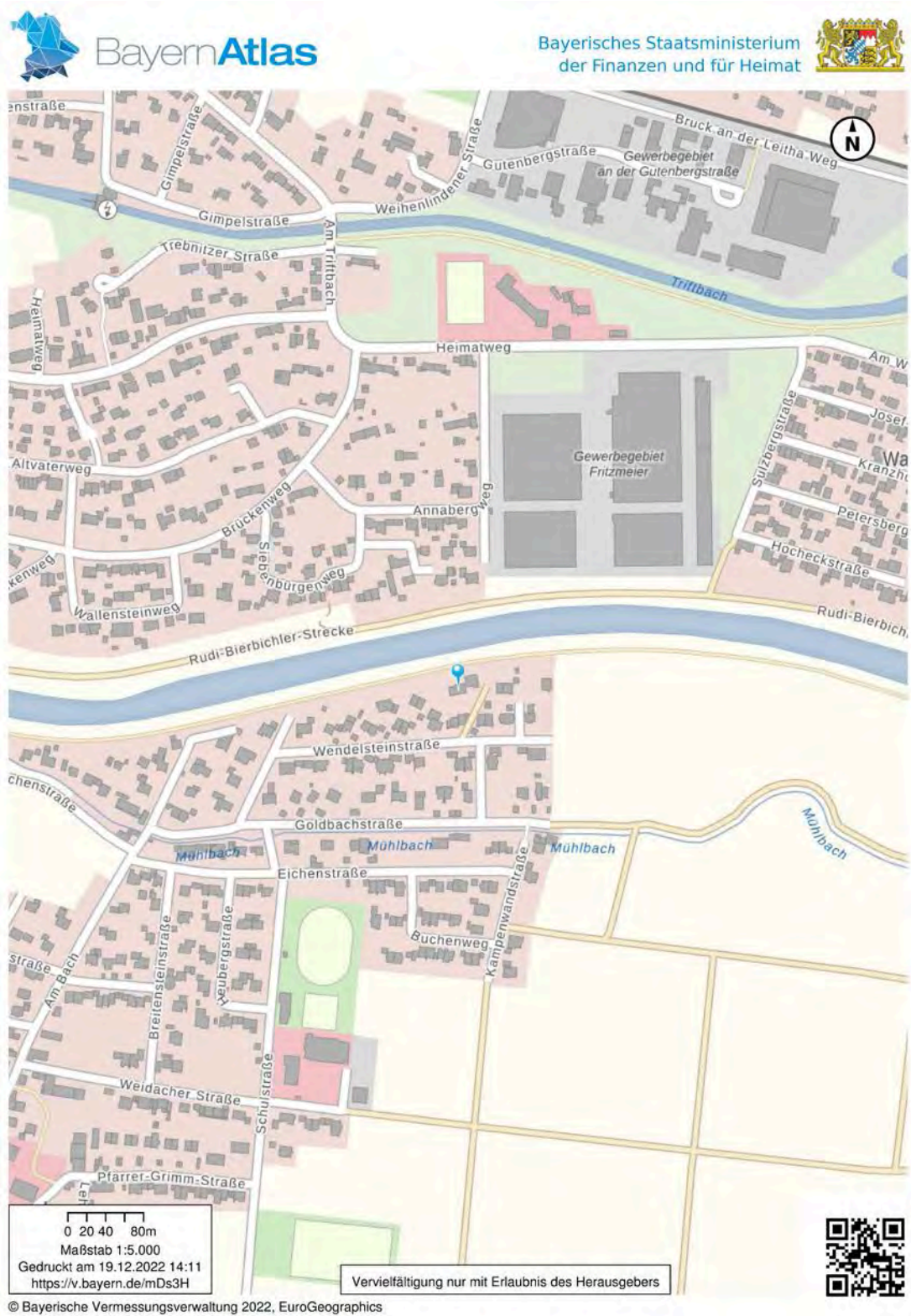


Zuwegung über Fl.-Nr. 100/8, 100/9, 100/6;
Blick von Nordost Richtung Südwest (Richtung der Wendelsteinstraße)

Anlage 2

Stadtplan

A2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

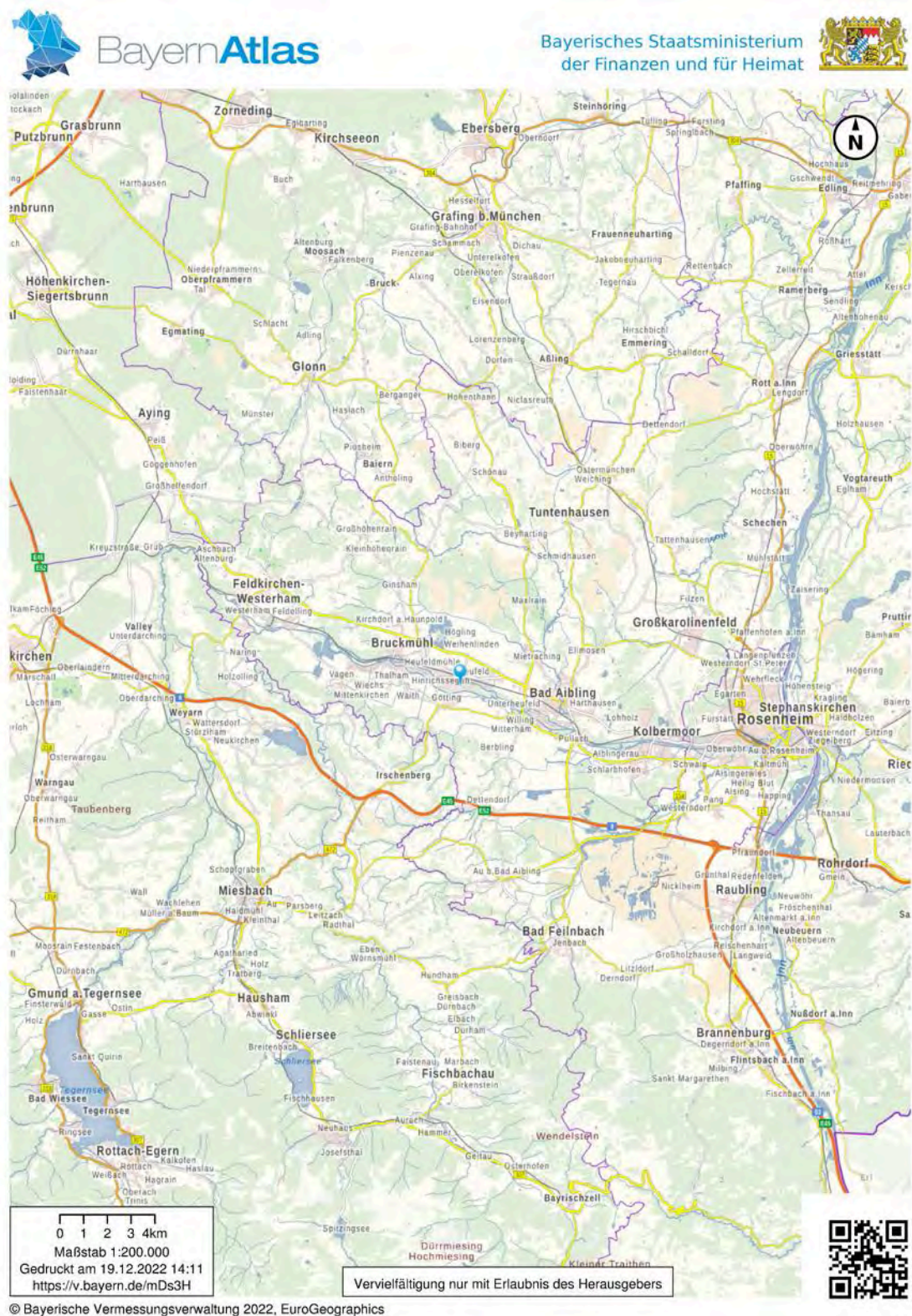
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

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.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.08.2022

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 100
Gemarkung: Götting

Gemeinde: Markt Bruckmühl
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

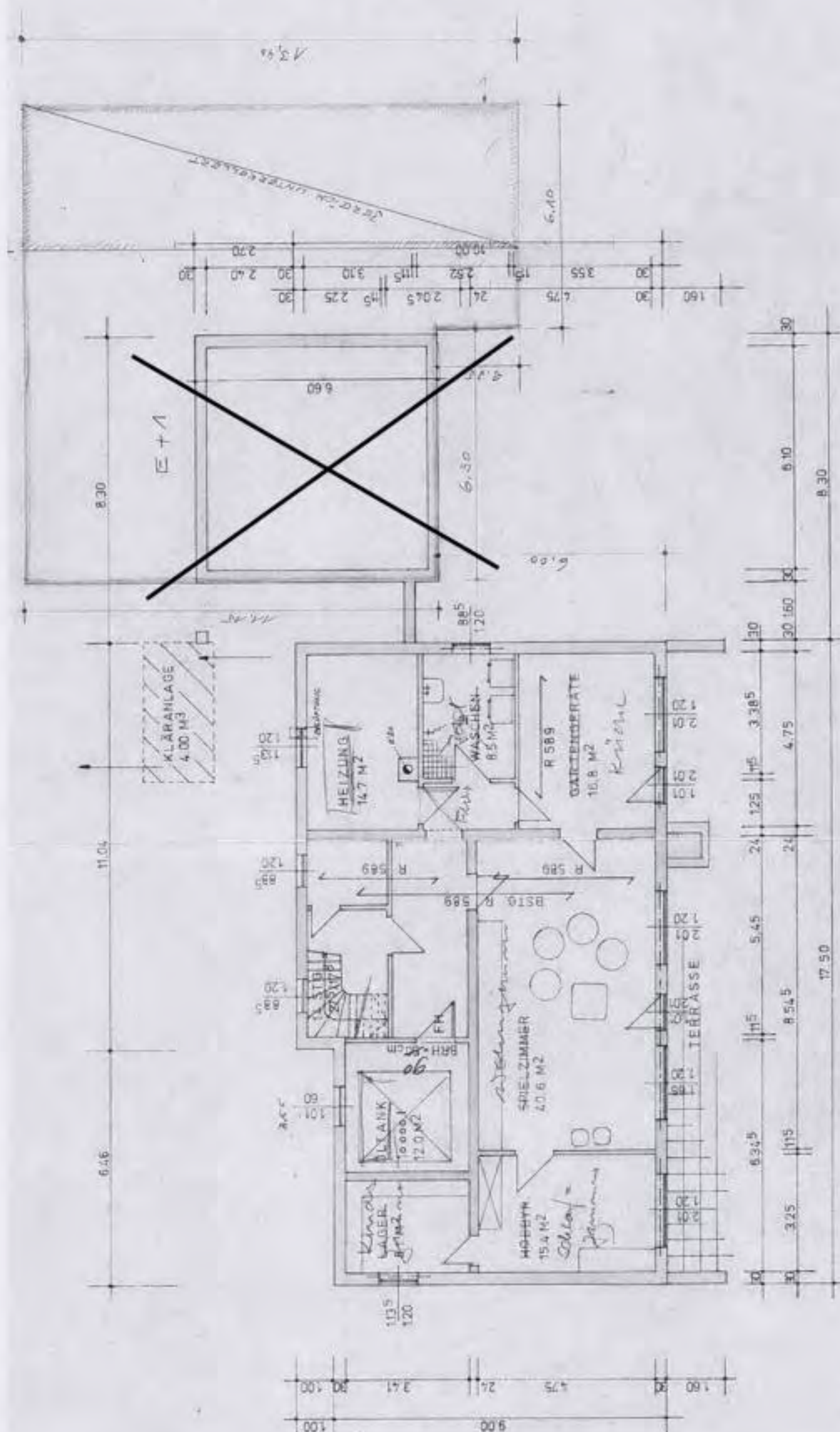
Anlage 4

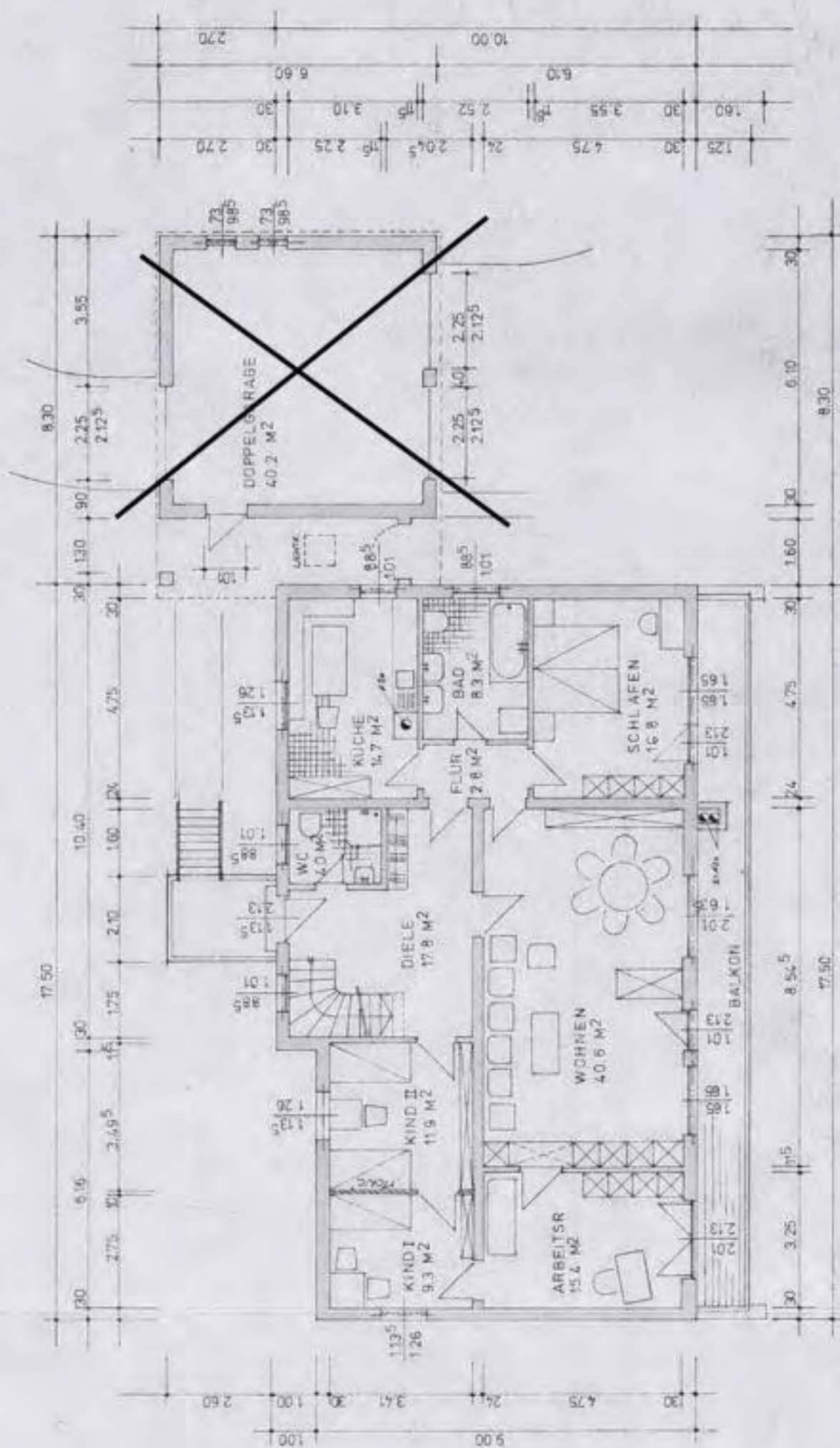
Luftbild

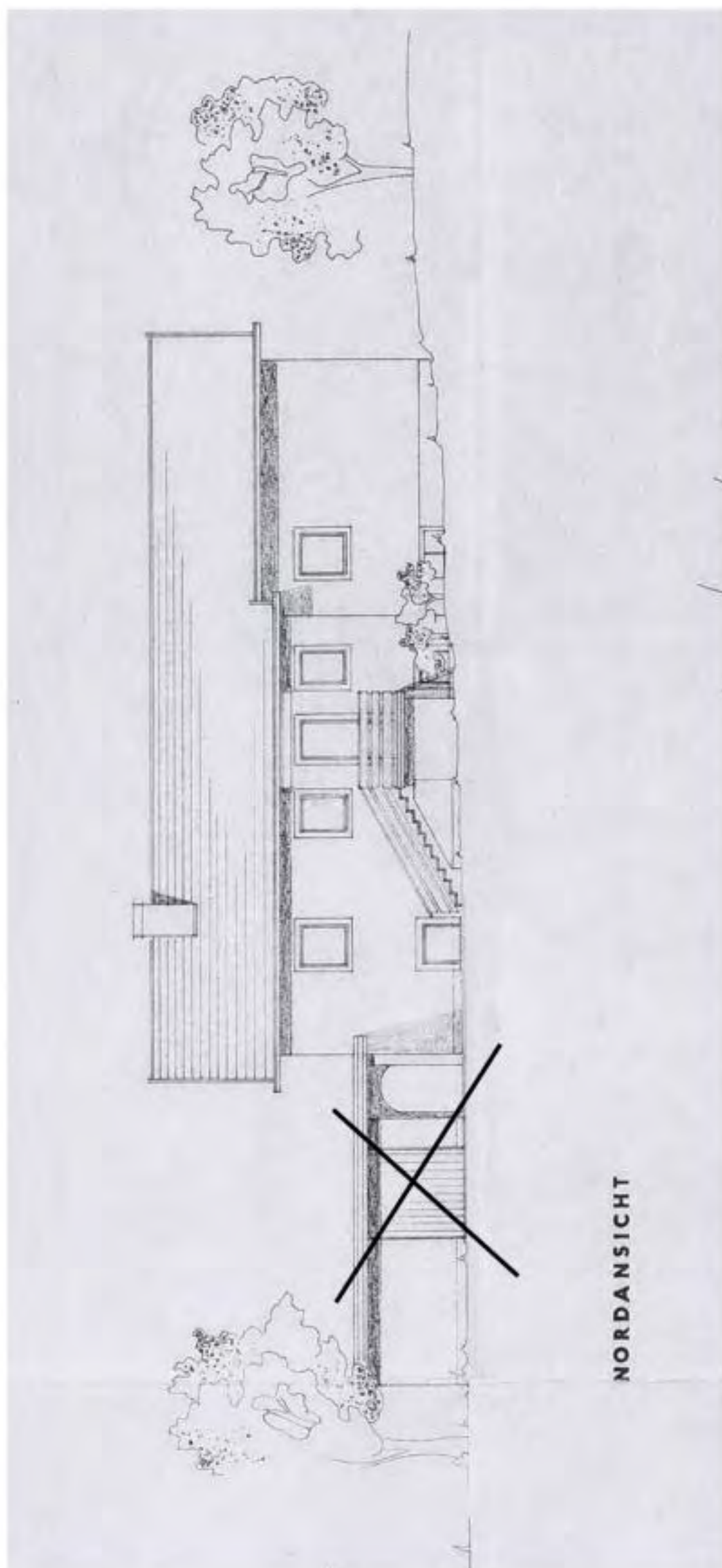
A4

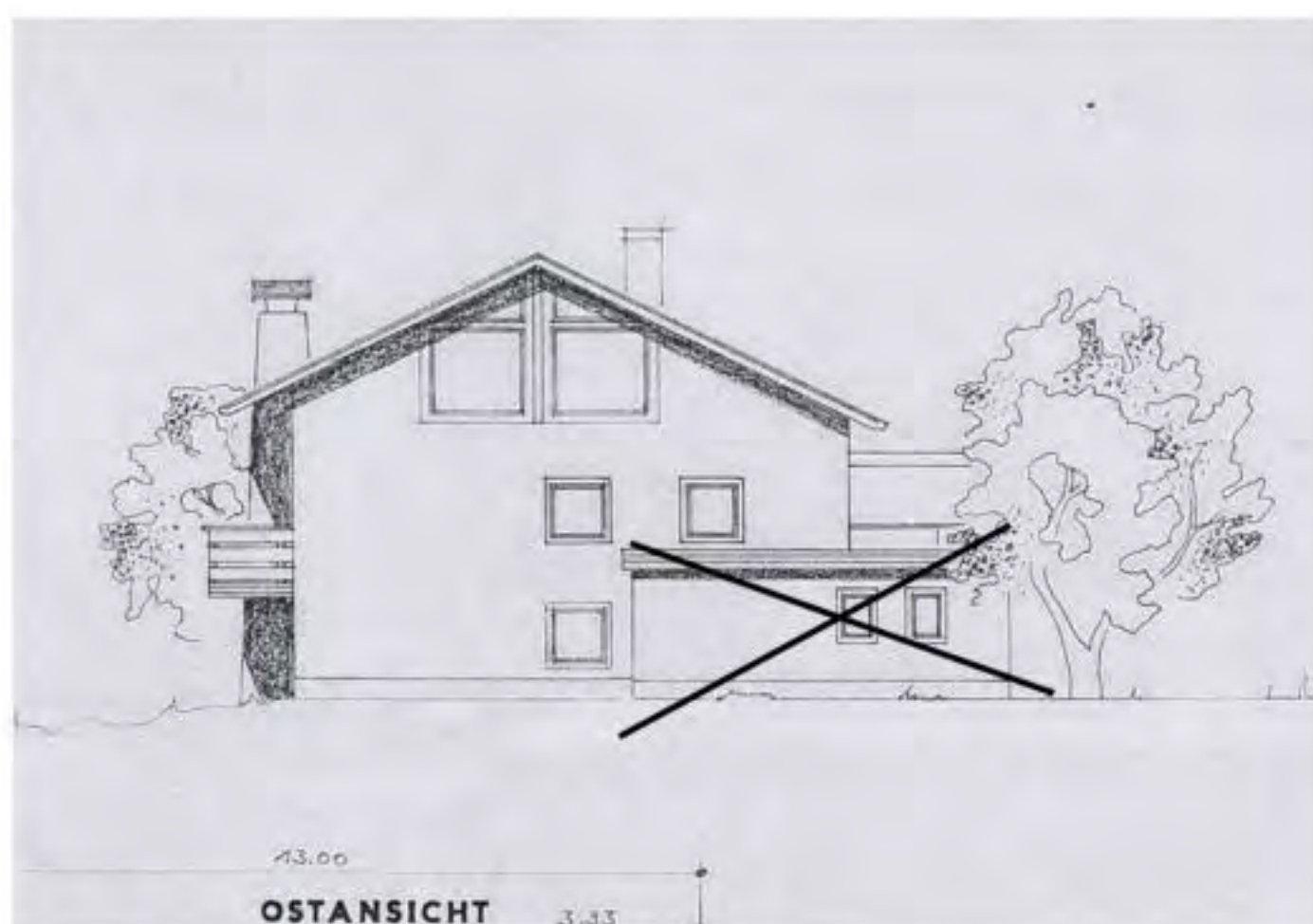


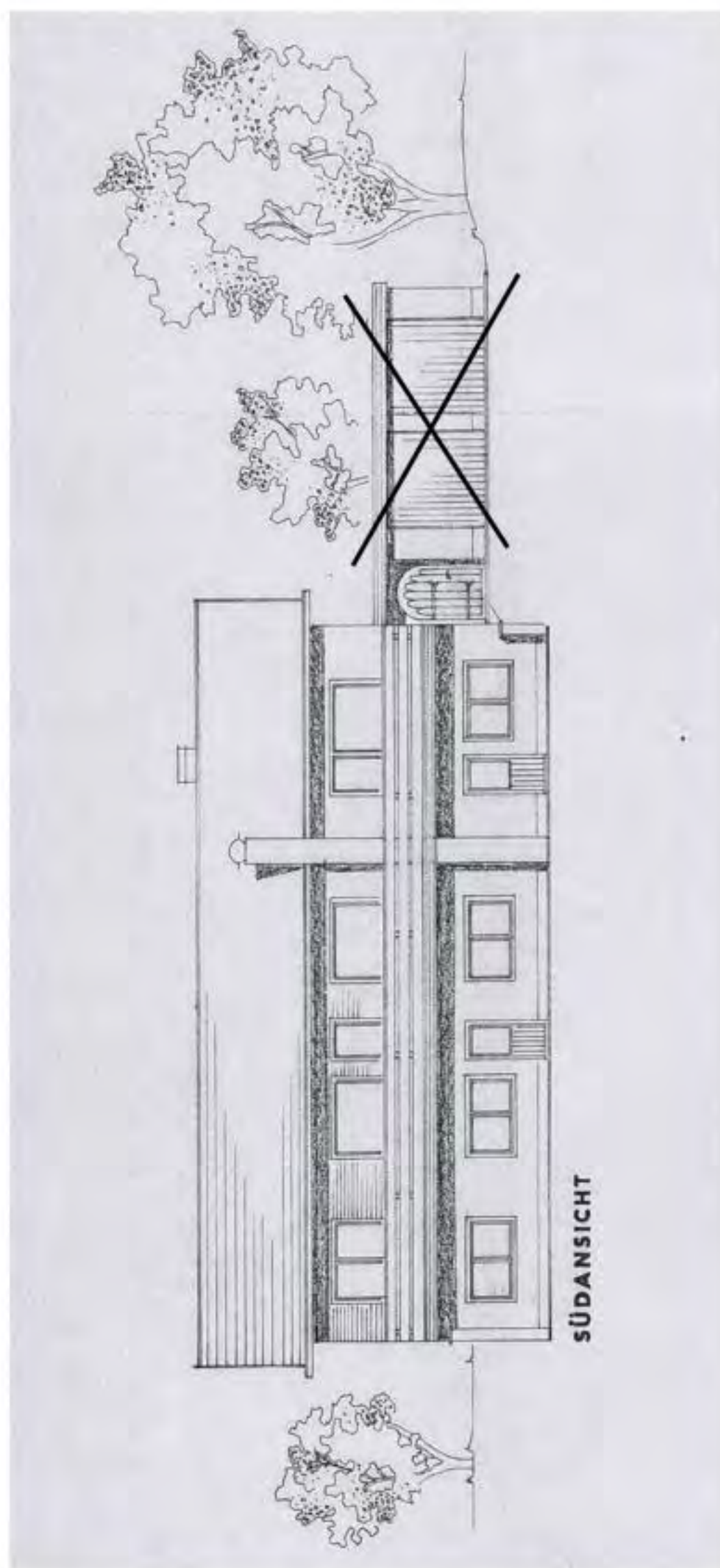
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



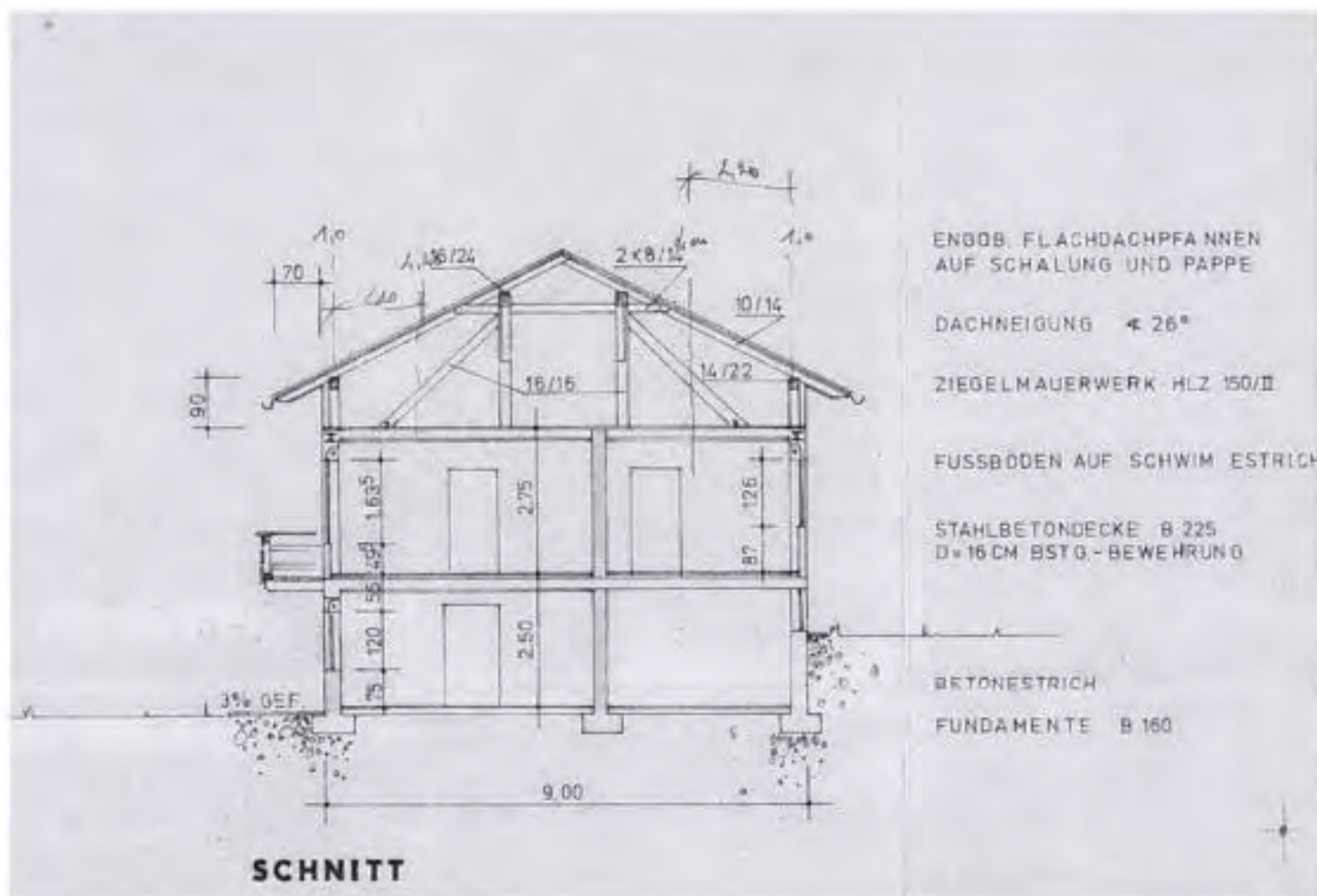












Anlage 6

Wohnfläche

A 6

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
Wohnfläche gesamt				ca.	239

Anlage 7

BGF

A 7

Bruttogrundfläche

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.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		m ²
UG	17,50	x	10,00	x	1,00	= rd.	175 m ²
	6,46	x	1,00	x	-1,00	= rd.	-6 m ²
EG	17,50	x	10,00	x	1,00	= rd.	175 m ²
	6,46	x	1,00	x	-1,00	= rd.	-6 m ²
DG	17,50	x	10,00	x	1,00	= rd.	175 m ²
	6,46	x	1,00	x	-1,00	= rd.	-6 m ²
							507 m ²
Brutto-Grundfläche						rd.	510 m²

Mad Aibling

Grundbuch

5 4 3 2 1

Band ²⁰ 40 60 80 100 Blatt 455

Blatt 455

Lfd. Nr. der Grundstücke		Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
			Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	3	a / b	c	d		
1	-						
2	1						
3	2						
4	3						
5	4						
6	4						
7	4						
8	5						
9	8		100	Wendelsteinstraße 25, Gebäude- und Freifläche hierzu die zum Weg Flst. 140 Götting gezogene Teilfläche	6	6	69
	8						
	8						

Anlage 8
Grundbuchauflage
A8.1

001220 MAY. 3, 1948

Rosenthal Götting 955 · Geändert am 06.04.2022 · Abdruck vom 15.07.2022 · Seite 1 von 13 Seiten

Rosenheim-Götting 955 · Geändert am 05.04.2022 · Abdruck vom 15.07.2022 · Seite 2 von 13 Seiten

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht Bad Aibling Grundbuch von Götting		Band 20 Blatt 555		Bestandsverzeichnis 1		Einzüge	
Bestand und Zuschreibungen		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Abschreibungen		Einzüge	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8	9	10	11	12
1	Nr. 1 bei Umschreibung des Blattes 100/1 zu 100/4 = 126 qm, zu 100/2 = 121 qm je nach Bd. 4 Bl. 308, zu 100/3 = 121 qm nach Bd. 20 Bl. 975 und zu 100/3 = 1212 qm nach Bd. 19 Bl. 919 lt. VN 829/69 abgeschrieben am 22. September 1970.	1,2	Aus Nr. 1 Flst. zu 100/1 = 247 qm, zu 100/4 = 126 qm, zu 100/2 = 121 qm je nach Bd. 4 Bl. 308, zu 100/3 = 121 qm nach Bd. 20 Bl. 975 und zu 100/3 = 1212 qm nach Bd. 19 Bl. 919 lt. VN 829/69 abgeschrieben am 22. September 1970.	3	Testament vom 19.03.2008 und Eröffnungsanweisung vom 20.03.2009 Az. 20 VI 152/09 AG Rosenheim zweigt. Bad Aibling, Auflassung vom 03.05.2012 und Erbschein vom 18.12.2012 Az. VI 1860/12 Amtsgericht Rosenheim; eingetragen am 22.05.2013.	1	1
2,3	Nr. 2 nach Bestandteileschreibung und Abschreibung einer Teilfläche von und nach Bd 19 Blatt 919 -lt. VN 402/71- als Nr. 3 neu vorgetragen am 19. April 1972.	6	Nr. 3 lt. VN 402 nach Abschreibung einer Teilfläche von 58 qm (zu FlNr. 100/4, Bd. 4 Bl. 308) als Nr. 4 neu vorgetragen am 12. Juni 1973.	7	Flst. 100/6 und 100/8 übertragen nach Blatt 225 am 22.05.2013.	2	2
3,4	Nr. 3 lt. VN 402 nach Abschreibung einer Teilfläche von 58 qm (zu FlNr. 100/4, Bd. 4 Bl. 308) als Nr. 4 neu vorgetragen am 12. Juni 1973.	6	Nr. 4 geteilt und als Nr. 5 bis 7 neu vorgetragen am 10.05.1981	7,9	Flst. 100/8 übertragen nach Blatt 226 am 22.05.2013.	3	3
4,5,6,7	VN 513: Nr. 4 geteilt und als Nr. 5 bis 7 neu vorgetragen am 10.05.1981	7,9	Nr. 5 nach Beschreibungserichtigung unter BV-Nr. 8 neu vorgetragen am 02.05.2010.	9	Flst. 100/8 übertragen nach Blatt 226 am 22.05.2013.	4	4
8,9	VN 1094: BVNr. 8 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 9 neu vorgetragen am 24.04.2012.	9				5	5

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Veränderungen		Löschungen	
Ud. Nr. der Spalte 1	Ud. Nr. der Spalte 1		
1	1,2	6	7
2	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung