

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



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: 801 K 16/25
Gutachtendatum: 09.07.2025
Gutachtennummer: 25-20104-L

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV
für das mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in der
Hauptstraße 9 in 83533 Edling bei Wasserburg

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag:

Zwangsvorsteigerungsverfahren

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

01.07.2025

Rosenheim/Edling/2393

Verkehrswert (Marktwert): 775.000 €



Der Zugang zu der Wohnung im Erdgeschoss
erfolgt über die westliche Hausabschlusstür!

Zusammenfassung dieser Verkehrswertermittlung

Aktenzeichen	801 K 16/25
Objektart	Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garage
Adresse Wertermittlungsobjekt	Hauptstraße 9, 83533 Edling bei Wasserburg am Inn
Ursprüngliches Baujahr	1900
Wohn-/Nutzfläche	362 m ²
Auftragsanlass	Zwangsvorsteigerung
Bundesland	Bayern
Grundbuch	Amtsgericht Rosenheim Bezirk Edling Blatt 2393
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.: 1 Flurstück 77/2 Fläche 283 m ² Hauptstraße 9, Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert	195.000 €
Sachwert	730.000 €
Ertragswert	775.000 €
BoG	- 36.000 €
Verkehrswert	775.000 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	17,0
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	2.241 € / m ² Wohn-/Nutzfläche

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 72 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde für das Gericht in fünf schriftlichen Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

<u>Nr.</u>	<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstück	7
3.	Gebäude	12
4.	Ausbau und Ausstattung	20
5.	Verfahrenswahl	22
6.	Bodenwert	27
7.	Sachwert	29
8.	Marktanpassung	36
9.	Ertragswert	38
10.	Verkehrswert (Marktwert)	44
11.	Anlagen	48

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garage
Straße: Hauptstraße 9
PLZ und Ort: 83533 Edling

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht
Straße: Bismarckstraße 1
PLZ und Ort: 83022 Rosenheim
Telefon: 08031/8074-0
Aktenzeichen: 801 K 16/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Beschluss vom: 23.04.2025

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025
Qualitätsstichtag: 01.07.2025
Ortsbesichtigung: 01.07.2025
Teilnehmer: Schuldnerin im Erdgeschoss
Schuldner im Ober- und Dachgeschoss
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 eingeräumt, die Flächen im Erdgeschoss konnten umfassend, mehrere Mietflächen im Ober- und Dachgeschoss konnten vom Sachverständigen aber nicht eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt konnte somit **nicht umfassend** besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Ablichtungen der Mietverträge
- Baubeschreibung und vereinzeltes Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Eigentümers
- Auskünfte der Gemeinde Edling
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. 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 Grundbuchbeschrieb

Einsicht am:	11.03.2025		
Amtsgericht:	Rosenheim		
Grundbuch:	Edling		
Blatt:	2393		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 1:	77/2	Hauptstraße 9, Gebäude- und Freifläche	283 m ²
Abteilung I:	keine Darstellung in diesem Gutachten		
Abteilung II:	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 Schuldner, Eigentümer sowie den möglichen Mietern gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen wurden im Rahmen der Verkehrswertermittlung vom Schuldner insgesamt 10 Mietverträge übergeben. Bei den Mietverhältnissen handelt es sich um die Überlassung möblierter Räume mit zirka 20 Quadratmeter, die im Rahmen einer Wohngemeinschaft genutzt werden.

Die Zimmer sind möbliert. Die Kündigungsfrist beträgt allgemein 3 Monate, eine Unter Vermietung ist nicht zulässig. Nach den Angaben in den Mietverträgen handelt es sich um männliche Personen ausländischer Herkunft, die nach Darstellung des Schuldners bei den örtlichen Behörden gemeldet sind.

Die vereinbarten Mieten liegen zwischen 350 € und 420 €, in der Miete sind die Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Heizung, Versicherung und Strom) enthalten. Für die Reinigung und Pflege der Mietflächen besteht keine schriftliche Vereinbarung.

2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Rosenheim
Stadt / Ort:	Edling bei Wasserburg am Inn
Einwohner:	ca. 4.500
Verkehrsanbindung:	B 304, Bahnhof Edling, Buslinien
Nächstgelegene Städte:	8 km Wasserburg am Inn 27 km Rosenheim 55 km München
Einrichtungen:	Kindergarten Edling, mehrere Supermärkte
Schulen:	Grundschule Edling, Mittelschule Wasserburg
Nächstgelegener Flughafen:	München
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Wasserburg

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

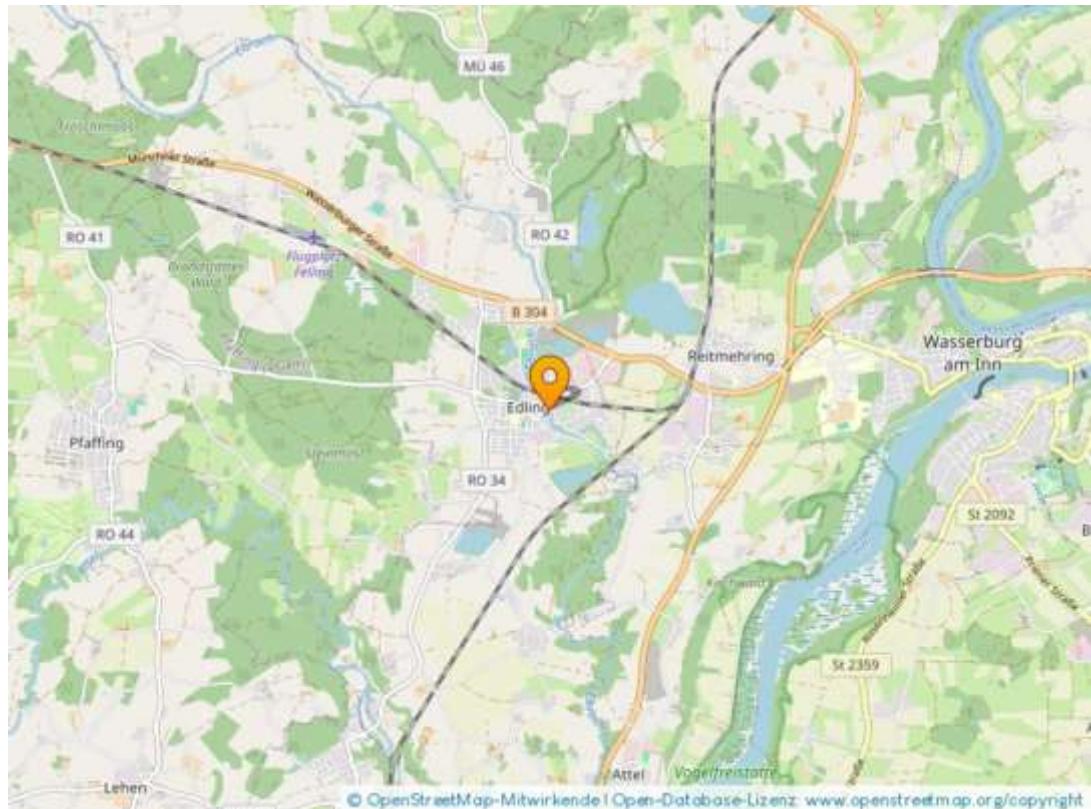
2.2.1 Regionale Lage

Edling liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist Teil der Region Südostoberbayern. Die Gemeinde befindet sich etwa acht Kilometer nordwestlich von Wasserburg am Inn und rund 55 Kilometer östlich von München. Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen Struktur mit landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleineren Siedlungen. Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Nähe zu Wasserburg am Inn, einer historischen Stadt mit gut erhaltener Altstadt, bietet kulturelle und wirtschaftliche Anreize. Die Anbindung an größere Städte wie München und Rosenheim ermöglicht den Bewohnern Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten, während sie gleichzeitig die Ruhe und den Platz des ländlichen Lebens genießen können. Die Nähe zum Chiemsee und den Alpen bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und macht die Region auch für den Tourismus attraktiv.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region ist geprägt von einer Mischung aus Landwirtschaft, Handwerk und kleinen bis mittelständischen Unternehmen. Die Nähe zu Wasserburg am Inn und Rosenheim bietet zusätzliche wirtschaftliche Impulse, da diese Städte über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur verfügen. In den letzten Jahren hat sich die Region zunehmend als attraktiver Standort für Pendler entwickelt, die in den benachbarten Städten arbeiten.

Edling ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B 304 verläuft in der Nähe und verbindet die Gemeinde mit Wasserburg am Inn und München. Der Bahnhof Edling bietet Anschluss an die Regionalbahnstrecke, die regelmäßige Verbindungen nach Wasserburg und Rosenheim ermöglicht. Öffentliche Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz und bieten Verbindungen zu umliegenden Gemeinden und Städten.



2.2.2 Lokale Lage

Das bebaute Grundstück liegt zentral innerhalb der Gemeinde Edling und bietet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Entfernung zum Ortskern beträgt wenige hundert Meter, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und gastronomische Einrichtungen befinden. Ein großes Einkaufszentrum liegt nur 600 m oder 8 Fußminuten entfernt. Die Parkmöglichkeiten sind im Ort sehr stark eingeschränkt, ein eigener oder zugewiesener Kfz-Stellplatz ist für den Besitzer eines Kraftfahrzeugs von hoher Bedeutung.

Die Grundschule Edling ist etwa einen Kilometer entfernt und kann ebenfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung und Geschäftshäusern, die unmittelbare Lage des Wohnhauses an der Hauptstraße ist mit deutlichen Verkehrsimmisionen verbunden.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Edling ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich die Zahl älterer Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Edling wird für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Edling
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 3,9 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 1,4 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 6,5 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 8,2 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 43,7 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Wohn- und Geschäftsstraße
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige:	nicht durchgehend, nicht beidseitig
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	sehr eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	weitgehend quadratisch
Grundstücksfläche:	283 m ²
Straßenfront:	16 m
Mittlere Grundstücksbreite:	18 m
Mittlere Grundstückstiefe:	16 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

Anmerkung:

Das Grundstück ist durch das Wohngebäude fast vollständig überbaut, die gesetzlichen Grenzabstände werden auf der West-, Nord- und Ostseite nicht eingehalten. Es wurde auf dem Grundstück mit einer Garage auf der Südseite nur ein Kfz-Stellplatz ausgewiesen.

2.6	Beschaffenheit des Grundstücks	
	Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
	Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
	Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
2.7	Bodenverunreinigungen und Immissionen	
	Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
	Lärmimmissionen:	Verkehrsimmisionen durch die urbane Lage
	Geruchsimmissionen:	Verkehrsimmisionen durch die urbane Lage
	Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise
	<i>Anmerkung:</i>	
	<i>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.</i>	
2.8	Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge	
	Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
	Entsorgungsanschlüsse:	Kanal (über Nachbargrundstück)
	Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
	Kanaluntersuchung:	wird von der Gemeinde nicht gefordert
	<i>Anmerkung:</i>	
	<i>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.</i>	
	<i>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.</i>	
	<i>Wer jedoch eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.</i>	

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	Edling Ortsmitte vom 23.06.1978
Wesentliche Festlegungen im B-Plan:	GFZ: 0,7, SD: 20° - 25°, Ziegeldach
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohn- und Geschäftslage in Ortsmitte
Geschossfläche:	507 m ²
Grundstücksgröße:	283 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	1,8
Bebauungsmöglichkeiten:	ausgeschöpft

Anmerkung:

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

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

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Christian Zeilinger
Straße:	Kirchenweg 14
Ort:	83562 Rechtmehring

2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeinde Edling
Straße:	Rathausplatz 2
PLZ und Ort:	83533 Edling
Internet:	www.edling.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garage

Anmerkung:

Das Wohnhaus wurde nach Aussage des Eigentümers im Jahr 1900 erstmals errichtet und im Jahr 2011 umfassend saniert. Im Jahr 2016 erfolgte der wohnraumähnliche Ausbau des Dachgeschosses.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
Ursprüngliches Baujahr:	1900
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	125 Jahre
Ausbau und Erweiterung	2011/2016

Anmerkung:

Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

3.3.1 Wohnhaus

Fassadengestaltung:	farbige Lochfassade, weiße Fensterfaschen
Materialauswahl:	Naturstein im EG, Putzfassade im OG
Gebäudesockel:	Fliesen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkon:	Balkon auf der östlichen Giebelseite

Anmerkung:

Der Balkon ist keinem Raum zugeordnet und nur über den Flur erreichbar. Bei einer Tiefe von ca. 0,7 m ist der Balkon nur eingeschränkt nutzbar.

3.3.2	Garage
Bauweise:	einseitig am Wohnhaus angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Dachform:	Pultdach als Blechdach
Garagentor:	zweiflügeliges Holztor
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Zufahrt in die Garage ist für Kraftfahrzeuge durch die Lage und Abmessungen stark beschränkt, sie ist primär für Zweiräder nutzbar.</i>
3.4	Rohbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Geschossdecken:	massiv bzw. Holzbalkendecke
Geschossaußenwände:	massiv, Baustoff unbekannt (Wandstärke: ≥ 50 cm)
Geschossinnenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Kamine:	gemauerte Kamine, über Dach verlinkert
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt, teilweise auch gestrichen
3.5	Treppenraum
Bodenbelag im Hausflur:	Laminat
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Treppengeländer:	gedrechseltes Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	kein Zugang zum Dachbodenraum möglich
Personenaufzug:	keiner vorhanden
Briefkastenanlage:	außen am Hauseingangsbereich
3.6	Fenster und Türen
3.6.1	Fenster
Wohnraumfenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Vorsatzrollläden aus Kunststoff, Gurtbandbetrieb
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Eisenblech gestrichen

3.6.2	Türen	
	Hausabschlusstüren:	Metalltüren mit Mehrfachverriegelung
	Innentüren:	Holztüren und Holzzargen

3.7 Gebäudetechnik

3.7.1	Rohinstallationen:	unterschiedliche Werkstoffe
3.7.2	Heizung:	Gas-Zentralheizung
	Heizkessel und Baujahr:	Buderus Wandgerät, Bj. 2011
	Brennstoffversorgung:	Flüssiggas als Erdtank
	Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung
	Sonstige Energieversorgung:	Solarthermie
3.7.3	Elektroinstallation	
	Leitungen/Sicherungen:	elektronische Sicherungen, FI-Schalter
	Brennstellen/Schalter:	normale Ausführung und Anzahl
	Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
	Sprech- und Klingelanlage:	Klingelanlage
	Sonstige Elektroinstallationen:	keine

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis:	Energieausweis vom 01.02.2022 liegt vor Endenergiebedarf 174,6 kWh (m ² a) inkl. Warmwasserversorgung

Anmerkung:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft gesetzt. Das aktuelle GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden 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 Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten.

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, ein Energieberater ist dringend zu empfehlen.

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 Interessenten 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	
•	Pergola mit Terrassenüberdeckung
•	giebelseitiger Balkon

3.10 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.11 Brandversicherungswert

Versicherungsnachweis wurde nicht vorgelegt

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	
•	schadhafte Fliesen im rückwärtigen Eingangsbereich zum OG und DG
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten an Wänden und Decken
•	Pflegezustand der Räume, insbesondere in Küchen und Sanitärräumen
•	keine Prüfbescheinigung für den Flüssiggastank
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

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

3.13 Außenanlagen

Einfriedung:	Mauerwerk und Holzflechtwände auf der Südseite
Gartenanlage:	keine
Fahrzeugstellplätze:	ein Stellplatz in der Garage (sehr eingeschränkt)
Müllentsorgung:	Müllschuppen auf der westlichen Giebelseite

Anmerkung:

Die in den vorgelegten Plänen ausgewiesenen drei Kfz-Stellplätze wurden tatsächlich nicht hergestellt. Die Zahl der ausgewiesenen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück sind für die Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus unzureichend.

3.14 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	einfach bis normal
Unterhaltungszustand:	teilweise stark abgewohnt, erhöhter Instandhaltungsstau durch die intensive Nutzung mehrerer Personen in Gruppenunterkünften

3.15 Technische Berechnungen

3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	552 m ²
Garage	12 m ²

Anmerkung:

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

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 Wohn- und Nutzflächen:

Flur	21,90 m ²	
Wohnzimmer	16,83 m ²	
Küche	20,38 m ²	
Kind 1	12,80 m ²	
Kind 2	14,87 m ²	
Schlafen	16,36 m ²	
Duschbad	5,13 m ²	
Bad	6,26 m ²	
Terrasse (überdeckt) x ½	9,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		123,53 m ²

Flur	27,28 m ²	
Dusche/WC	5,93 m ²	
Schlafen	17,36 m ²	
Kind	16,19 m ²	
Vorräte	13,47 m ²	
Kochen	15,50 m ²	
Wohnzimmer	17,08 m ²	
Essen	20,61 m ²	
Balkon x ¼	0,60 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		134,02 m²

Flur	19,04 m ²	
Hobby	15,39 m ²	
Speicher	12,08 m ²	
Wäsche	13,41 m ²	
Bad	9,66 m ²	
Umkleide	6,54 m ²	
Gäste	16,69 m ²	
Kind	11,89 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		104,70 m²
Wohn-/Nutzfläche Summe gesamt		362,25 m²
Wohn-/Nutzfläche gerundet		362,00 m²

3.15.3 Raumhöhen:

Erdgeschoss	2,63 m
Obergeschoss	2,71 m
Dachgeschoss	2,27 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den vorgelegten Plänen entnommen und vor Ort vom Sachverständigen im Erdgeschoss durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich, die wohnwirtschaftlich vollumfängliche Nutzung gemäß der vorliegenden Pläne wird vorausgesetzt.

Nach der WoFlV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

4. Ausbau und Ausstattung

4.1 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Sanitärausstattung:	Wannenbad mit Bodenfliesen und raumhohen Wandfliesen mit Dekoreinlagen, Einbauwanne, Waschbecken mit Badezimmermöbel, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Rippenheizkörper
	Duschbad mit Bodenfliesen und raumhohen Wandfliesen, Dekoreinlagen, Duschwanne und Duschkabine, Waschbecken mit Unterschrank, Wand-WC mit Unterputzspülkasten

Anmerkung:

Das Duschbad ist vom Raum Schlafen durch eine Falttür erreichbar. Es gibt eine weitere Innentür vom Duschbad in den Treppenraum zum OG und DG. Im Erdgeschoss besteht vom hinteren Treppenraum Zugang zum Anschlussraum mit der zentralen Heizungsanlage. Auf der überdeckten Terrasse der Wohnung im Erdgeschoss gibt es Zugang zum Erdtank für Flüssiggas, der Bereich konnte nicht besichtigt werden.

4.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser

Anmerkung:

Die Räume waren bewohnt und wurden durch die Bewohner genutzt, der Zugang war am Tag des Ortstermins für den Sachverständigen nicht immer möglich. Es wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung aller Räume in dieser Wertermittlung vorausgesetzt.

4.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser

Anmerkung:

Die Räume waren bewohnt und wurden durch die Bewohner genutzt, der Zugang war am Tag des Ortstermins für den Sachverständigen nicht immer möglich. Es wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung aller Räume in dieser Wertermittlung vorausgesetzt.

4.4 Belüftung und Belichtung

Im Erd- und Obergeschoss sind nach Plan ausreichende Fenster zu erkennen, die eine regelmäßige Belüftung ermöglichen. Auf dem amtlichen Luftbild sind im Dachgeschoss nur vereinzelte Dachflächenfenster erkennbar. Die Raumhöhe ist mit 2,27 m im Flur des Dachgeschosses etwas eingeschränkt, in den Räumen im Dachgeschoss ist aufgrund der Dachneigung mit stärkeren Einschränkungen zu rechnen.

4.5 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Es besteht allgemein eine großzügige Raumauflistung, die die Nutzung durch zwei bis drei Familien ermöglicht. Konstruktive Einschränkungen gibt es durch die Raumhöhen im Dachgeschoss.

4.6 Ausstattungsqualifizierung

einfach bis normal

4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Durch die intensive Nutzung durch die zahlreichen, meist männlichen Bewohner im Ober- und Dachgeschoss, ist ein deutlicher Instandhaltungsstau 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.

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

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

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

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

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.2

Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

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

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien. So sind die Kaufpreise für Immobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies gilt zweifellos auch für das Bewertungsobjekt, welches sich in zentraler Lage der Gemeinde Edling befindet. Von den Eigentümern wurde das Gebäude nach dem Erwerb im Jahr 2011 umfassend modernisiert, das Dachgeschoss wurde nach Hinweis des Schuldners im Jahr 2016 ausgebaut. Mit der Überlassung kleinerer Raumseinheiten an einzelne männliche Personengruppen ist jedoch auch eine erhöhte Instandhaltung der Räume verbunden. Diese erhöhte Instandhaltung gleicht häufig einen höheren Jahresrohertrag aus.

Der Sachverständige wird die Verkehrswertermittlung sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren durchführen. Die vollumfängliche Vermietung einzelner Räume ist zweifellos rein rentierlich zu sehen, somit ist das Ertragswertverfahren anzuwenden. Mit der ursprünglichen Nutzung des Gebäudes durch zwei Familien sollte auch das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung anzuwenden sein.

5.3 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
Pergola, Terrassenüberdeckung	10.000 €
Balkon	1.000 €
Summe	11.000 €

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.

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

Die Einbauten, wie z.B. Einbauküchen, haben lediglich einen Gebrauchswert.

Anmerkung:

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

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.5.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Keine, die höheren Roherträge durch die vollumfängliche Vermietung bleiben durch den damit verbundenen erhöhten Instandhaltungsaufwand unberücksichtigt.

5.5.2 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 pro Flächeneinheit in diese Wertermittlung einstellen.

Durch den erkennbaren Instandhaltungsstau auf allen drei Ebenen, besonders aber im Ober- und Dachgeschoss wird der Sachverständige eine pauschale Rückstellung von 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche vornehmen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	Wertansatz
362 m ² x 100 m ²	36.200 €
Wertminderung, gerundet	36.000 €

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.

6. Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag:	01.01.2024	01.07.2025
Bodenrichtwertzone:	Edling Ortsmitte	Edling Ortsmitte
Bodenrichtwert:	600 €/m ²	
Baureifes Land:	ja	ja
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Anzahl der Vollgeschosse:	2	2
Geschossfläche (GFZ):	keine Vorgaben	1,8

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3

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.

Für die besonders hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks durch das Zwei- bis Dreifamilienhaus, mit einer GFZ von 1,8, wird der Sachverständige den örtlichen Bodenrichtwert um den Faktor 1,15 anheben.

6.4

Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim berichtet zum 30.06.2025 bei den Bodenrichtwerten von einem allgemeinen Abwärtstrend von über 10 % im Vergleich zu den Vorjahren, keinesfalls zunehmende Werte. Der Sachverständige wird aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks in Edling und einer möglichen späteren Nachnutzung dennoch keine weitere Anpassung des örtlichen Bodenrichtwertes vornehmen.

6.5

Bodenwert

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	77/2	283 m ²	600 €/m ² x 1,15	195.270 €
Bodenwert, gerundet				195.000 €

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 Wertefluss 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

Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
Ursprüngliches Baujahr	1900
Jahr der Bewertung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	125 Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	- 45 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	2
Fenster und Außentüren	max. 2	1
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	2
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	2
Summe = Modernisierungsgrad		10

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

Mit den Berechnungsvorschriften aus der Anlage 2 der ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte in der Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV zu verwenden.

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab relativem Alter
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (125 Jahre)}}{\text{GND (80 Jahre)}} \times 100 = 156,25 \%$$

Gemäß dem nachfolgenden Tabellenausschnitt in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 156,25 % oberhalb dieses Schwellenwerts von 18 %.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV berechnet:

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

Modifizierte Restnutzungsdauer	37 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{37 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,4625$$

Alterswertminderungsfaktor	0,4625
-----------------------------------	---------------

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 aufgrund der fast vollständigen Überbauung des Grundstücks in dieser Wertermittlung mit 3 %, etwas geringer als durchschnittlich angenommen.

Außenanlagen	3 %
---------------------	------------

7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den Gebäudetyp 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten.

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

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				
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
4.1			825 €/m ²		
Verteilung			100 %		
Kostenkennwerte					
Kostenkennwert	825 €/m²				

Weitere Anpassungen über die Zahl der Wohnungen pro Geschossebene oder der Wohnungsgröße werden nicht vorgenommen. Der Kostenkennwert von Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, wird pauschal angesetzt oder aus den Vorlagen der Normalherstellungskosten ohne weitere Ableitung entnommen.

7.4.2 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010	
Gebäudetyp	4.1 - Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
Standardstufe	3,000
Kostenkennwert Wohnhaus	825,00 €/m ²
Kostenkennwert Garage	245,00 €/m ²

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	
Baupreisindex I.2025 (2010 = 100)	1,869

Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	825,00 €/m ²	x	1,869	1541,93 €/m ²
Garage	245,00 €/m ²	x	1,869	457,91 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1541,93 €/m ²	x	552 m ²	851.143 €
Garage	457,91 €/m ²	x	12 m ²	5.495 €
Sonstige Bauteile				11.000 €
Gebäudeherstellungskosten				867.637 €
Alterswertminderungsfaktor				0,4625
Gebäudesachwert				401.282 €
Zeitwert der Außenanlagen		3,0%		12.038 €
Bodenwert				195.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				608.321 €

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

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt und auch der benachbarte Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat noch keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachverständige wird aufgrund der örtlichen Marktbeobachtungen einen Sachwertfaktor von 1,2 anwenden.

Vorläufiger Grundstückssachwert	608.321 €
Sachwertfaktor 1,2 bzw. Marktanpassung + 20 %	121.664 €
Marktangepasster Sachwert	729.985 €
Sachwert, gerundet	730.000 €

Anmerkung:

Bei einer Wohn- und Nutzfläche von 362 m² ergibt sich im Sachwertverfahren ein Vergleichsfaktor von 2.017 €/m².

8.2

Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die festgestellten Wertminderungen für Baumängel bzw. Bauschäden sowie dem Instandhaltungsstau sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Sachwert, gerundet	730.000 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 36.000 €
Verfahrenswert im Sachwertverfahren	694.000 €
Grundstückssachwert, gerundet	695.000 €

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 sachverständlich 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 Wertermittlungsstichtag 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.

- 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. Aufgrund der aktuellen Mietverhältnisse ist ein erhöhter Ansatz von 3 % zu wählen.
- 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. Aufgrund der aktuellen Mietverhältnisse ist ein erhöhter Ansatz von 2 % zu wählen.

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- bau mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichts- punkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich ver- brauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Durch die vorgenommenen Modernisierungen am Gebäude verlängert sich die mo- difizierte Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird mit 37 Jah- ren aus dem Sachwertverfahren übernommen:

Modifizierte Restnutzungsdauer	37 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer 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 Wertefluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

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

9.1 Nutz- und Wohnflächenertrag

9.1.1 Auswertung der Mietunterlagen, Jahresrohertrag

Aus den vorgelegten Mietverträgen sind Mieten von 350 € bis 420 € pro Monat und Zimmer zu entnehmen, die als „Warmmiete“ inkl. Nebenkosten für Räume mit ca. 20 m² vereinbart wurden. Wenn die angegebenen 20 m² als tatsächliche Mietfläche pro Mietverhältnis angenommen werden, ergeben sich daraus „Warmmieten“ inkl. der Mietnebenkosten in Höhe von 17,50 €/m² bis 21,00 €/m².

9.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

9.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Einen amtlichen Mietspiegel, der über die ortsüblichen Vergleichsmieten informiert, gibt es für die Gemeinde Edling nicht. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin marktüblich erzielbare Erträge am jeweiligen Wertermittlungsstichtag heranzuziehen, also Marktmieten. Bei steigenden Mieten liegen diese Marktmieten regelmäßig oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Damit führt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nur eine örtliche Marktanalyse zu einer möglichen Marktmiete für vergleichbaren Wohnraum.

Eine örtliche Auswertung von Mietangeboten zeigt, dass abhängig von der Qualität des Wohnraums in der Gemeinde Edling Wohnungskaltmieten zwischen 10,50 €/m² und 12,50 €/m² regelmäßig zu erzielen wären.

Der Sachverständige wird aufgrund der zentralen Lage und der Wohnungsausstattung eine Miete von 11,00 €/m² über die gesamte Wohn- und Nutzfläche ansetzen, nachdem für die Aufbereitung der Mietflächen des Bewertungsobjektes eine Modernisierungsrückstellung gebildet wird.

Mieträume	Miete/m ²	Fläche	Miete
Wohnungen	11 €	362 m ²	3.982 €
Jahresrohertrag, gerundet			47.800 €

9.3 Berücksichtigung von Mietdifferenzen

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien hat der Sachverständige zu prüfen, ob die aktuell vereinbarte Miete der im Ertragswertverfahren anzuwendenden Marktmiete entspricht (Mietdifferenz). Wenn dies nicht der Fall ist, kann ein neuer Eigentümer nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine Anpassung der Miete verlangen.

Bei größeren Mietdifferenzen sind damit möglicherweise Mietausfälle über einige Jahre verbunden, weil die Marktmiete erst nach mehreren Mieterhöhungen und einem längeren Zeitraum erreicht werden kann. Dies ist bei dieser Wertermittlung nicht gegeben.

9.4 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

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.

Der örtliche Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim gibt bisher keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze, sie müssen anderweitig abgeleitet werden. Verursacht durch den Krieg in der Ukraine und den gestiegenen Zinssätzen sind die Immobilienpreise jedoch allgemein gefallen. Auch durch die Banken werden geplante Investments von Kapitalanlegern deutlich intensiver überprüft. Dies führt zu höheren Liegenschaftszinssätzen. Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 3,5 %, um der Lage, der Gebäudeart sowie 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 modifizierten Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
3,5 %	37 Jahre	19,1430

9.5 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV für Instandhaltung und Verwaltung sind mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungsstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Mai 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	121,8
Anpassungsfaktor (121,8 / 77,1)	= 1,5790

9.6 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		47.800 €
Bewirtschaftungskosten (x Anpassungsfaktor)		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9 €/m ² x 1,5790	5.145 €	
- Instandhaltung Garage - 68 € x 1,5790	105 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 230 € x 1,5790	1.090 €	
- Verwaltung Garage - 30 € x 1,5790	45 €	
- Mietausfallwagnis 3 %	1.435 €	
- Betriebskosten 2 %	960 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten - 18,3 %		-8.780 €
Jahresreinertrag	=	39.020 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
195.000 € x 3,5 %		-6.825 €
Gebäudeertragsanteil	=	32.195 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
32.195 € x 19,1430		
Gebäudeertragswert	=	616.309 €
Bodenwert		195.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	811.309 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² Wohn-/Nutzfläche		2.241 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		17,0 - fache

9.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die festgestellten Wertminderungen für Baumängel bzw. Bauschäden sowie dem Instandhaltungsstau sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	811.309 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 36.000 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren	775.309 €
Grundstücksertragswert, gerundet	775.000 €

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 Zweifamilienhäusern kann sowohl das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung als auch das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert) führen. Durch die aktuelle Nutzung des Wohnhauses durch kleine Wohngruppen wurde der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Der erhöhte Instandhaltungsstau und einzelne Bauschäden wurden wertmindernd berücksichtigt.

Der Sachverständige konnte keine vollständige Besichtigung des Bewertungsobjekts ausführen, einzelne Zimmer im OG und DG waren am Tag des Ortstermins nicht zugänglich. Eine unzureichende Besichtigung oder das Überprüfen der Raummaße kann zu Unsicherheiten bei der Wertermittlung führen. Ohne die Erkenntnisse über den tatsächlichen Zustand der Immobilie besteht für einen Erwerber das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden, auf dieses Risiko wird an dieser Stelle hingewiesen.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garage
Amtsgesetz	Rosenheim
Grundbuch	Edling
Blattstelle	2393
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
Verkehrswert	775.000 €
in Worten:	siebenhundertfünfundsiebzigtausend €

10.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt in zentraler Lage der Gemeinde Edling. Das Grundstück ist durch das Wohnhaus fast vollständig überbaut, eine alternative Nutzung des Grundstücks ist aufgrund der unzureichenden Abstandsflächen in diesem Umfang kaum zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war die hohe bauliche Ausnutzung durch einen Aufschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2011 durch die Eigentümer erworben und in der Folge umfassend modernisiert. Im Jahr 2016 wurde das Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut, hier gibt es durch das flach geneigte Satteldach eine eingeschränkte Raumhöhe von 2,27 m.

Das Wohnhaus wird aktuell im Ober- und Dachgeschoss von männlichen Wohngruppen bewohnt, Einschränkungen bei der Instandhaltung bzw. dem Pflegezustand der überlassenen Räume waren anlässlich des Ortstermins zu beobachten. Die durch die intensive Nutzung der Räume verbundenen Miethöhen blieben unberücksichtigt, weil damit auch ein höherer Instandhaltungsaufwand zu berücksichtigen wäre.

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 Eigentümers 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.

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 - E
- 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) einschließlich Berichtigung vom 1. Juli 2006

BauNVO

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

BetrKV

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG

Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

WoFlV

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

GEG

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

DIN 277

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

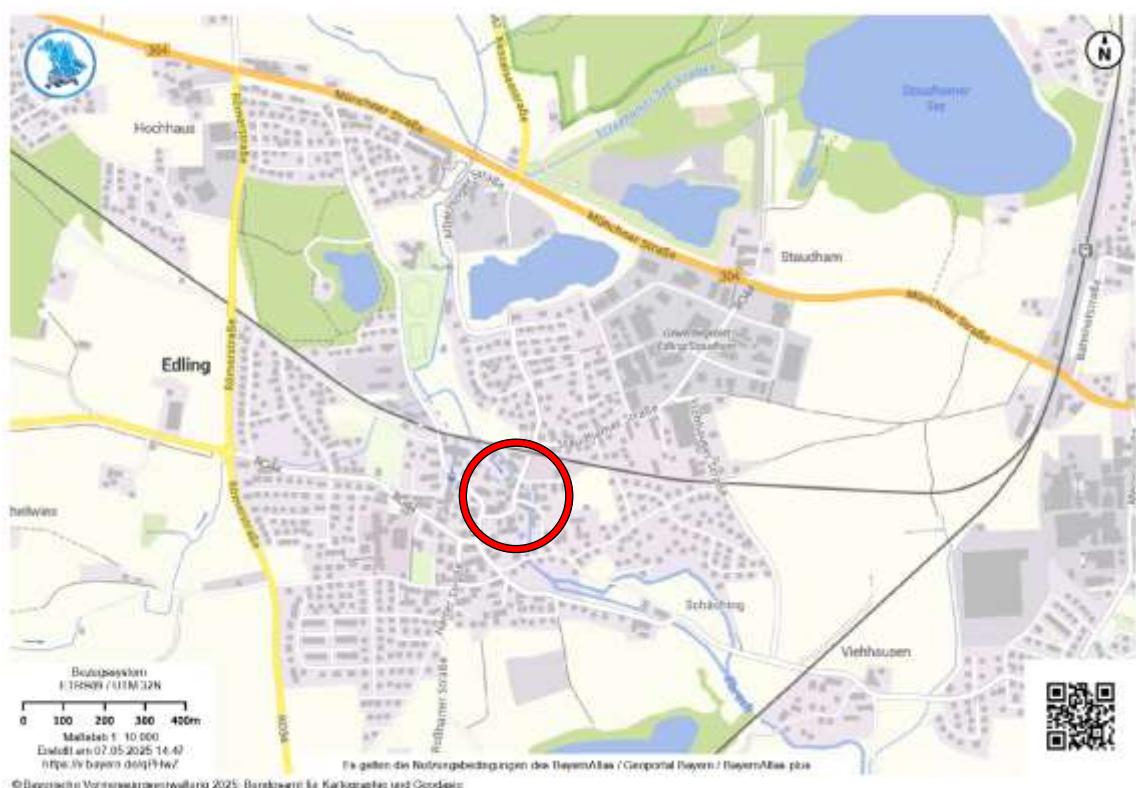
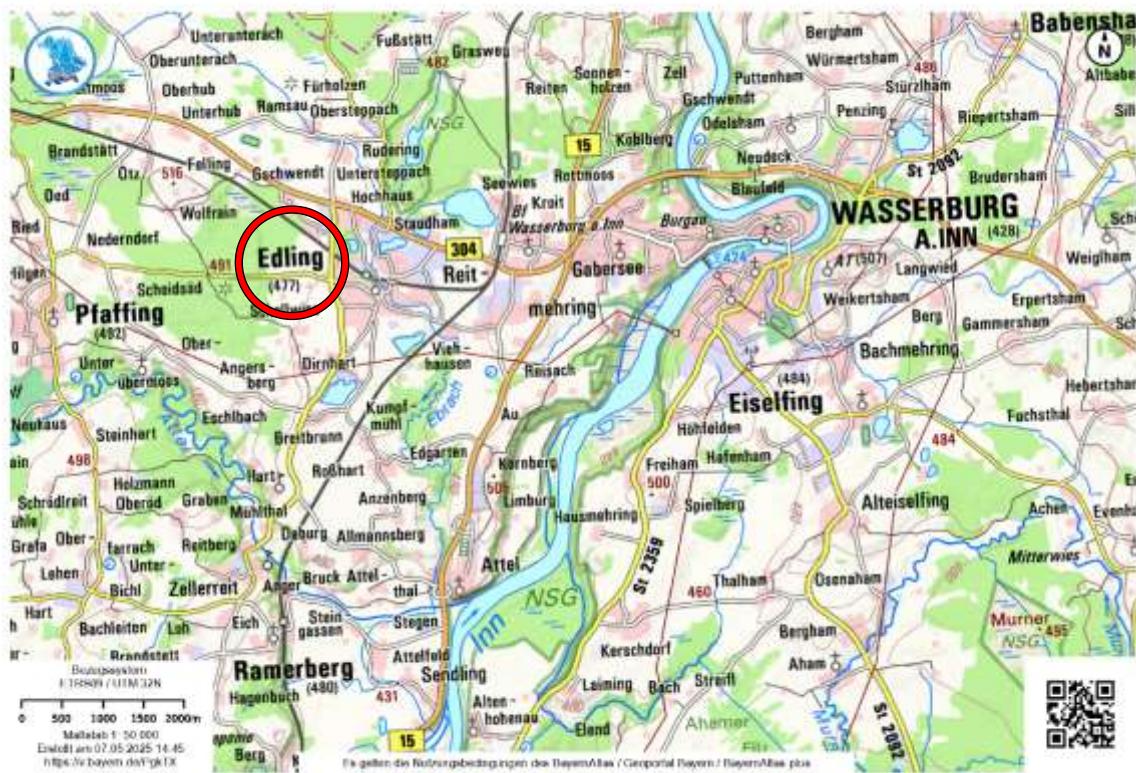
DIN 283

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

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



11.3 Anlage zur Wertermittlung

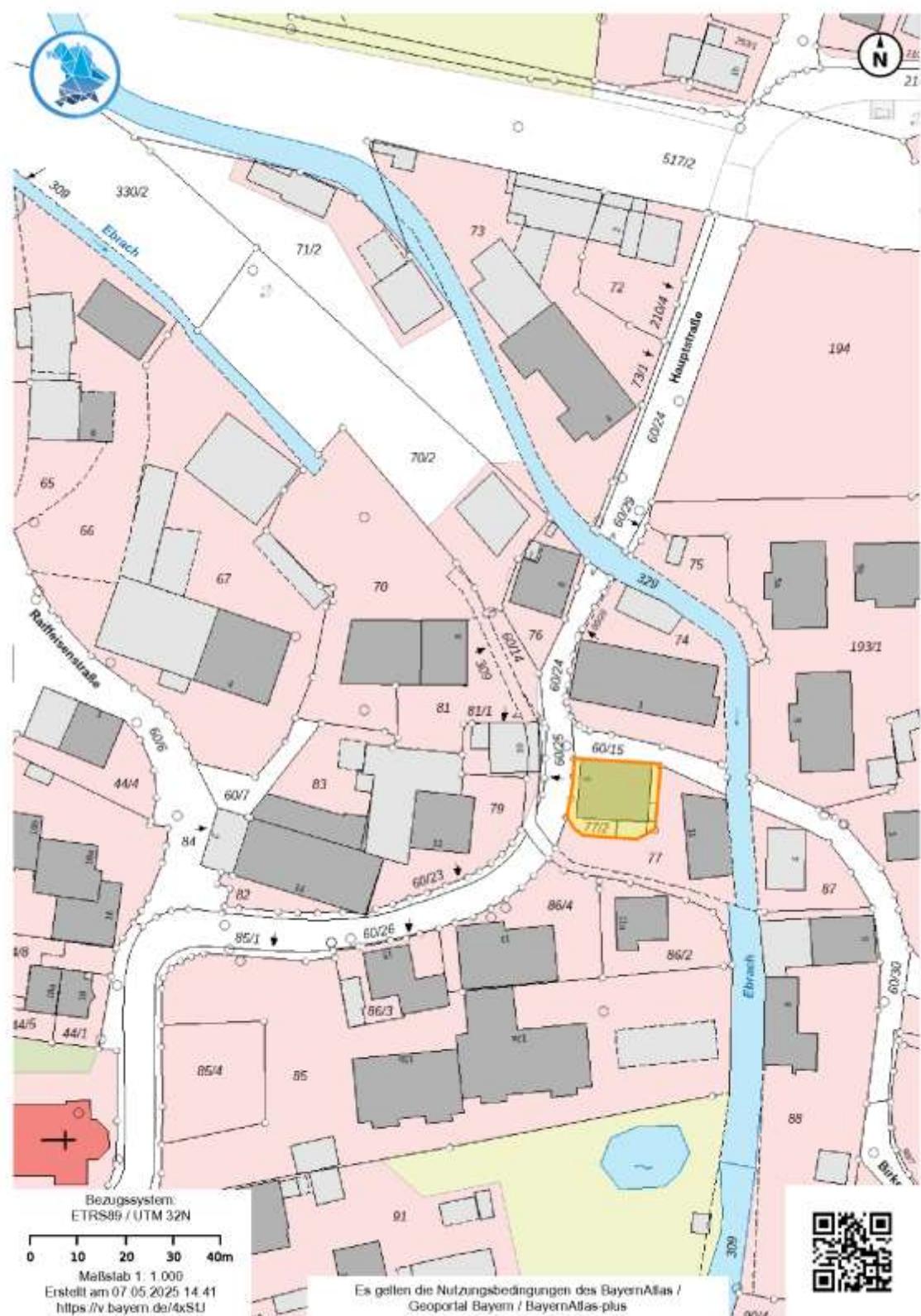
Luftbild mit Ortseinzeichnung



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte

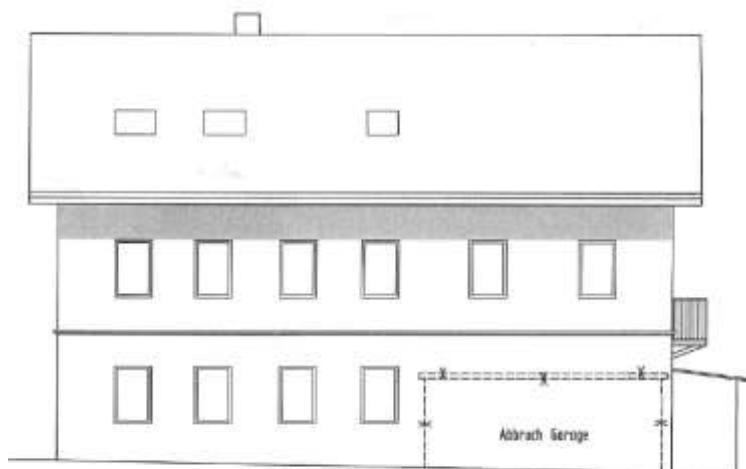


11.5 Anlage zur Wertermittlung

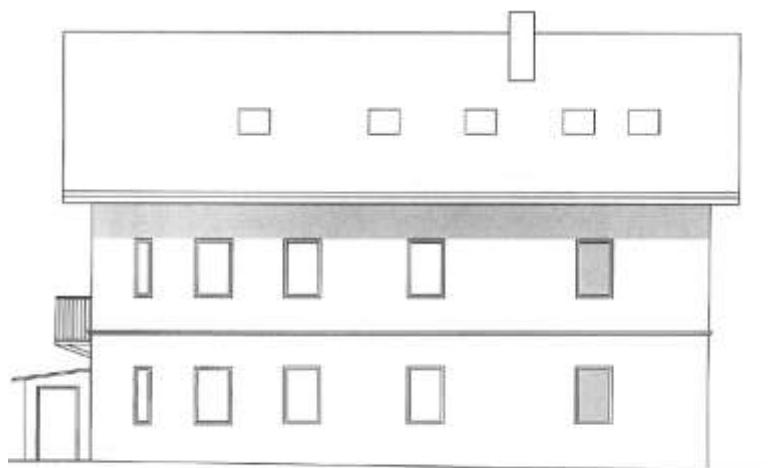
Plan A: Ansichten



Westen



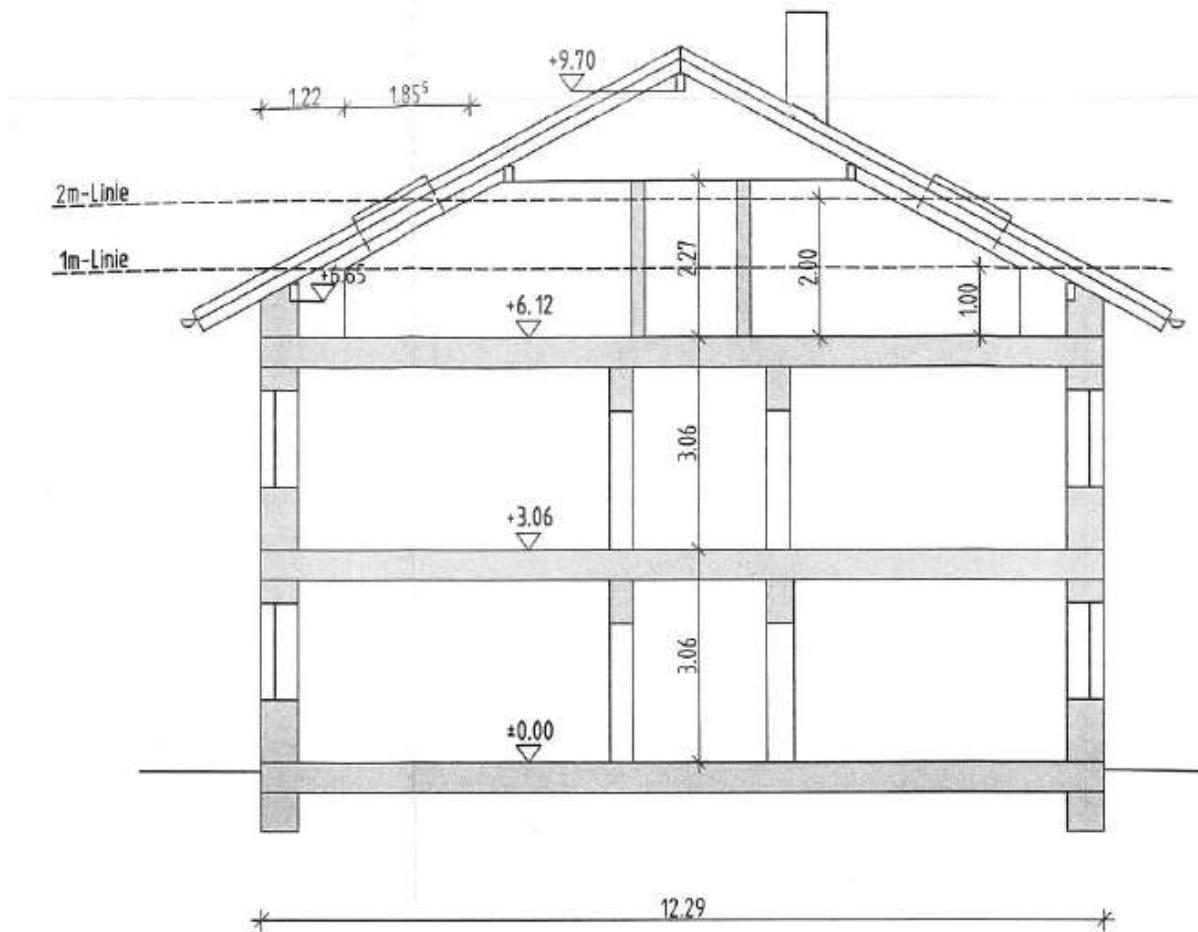
Süden



Norden

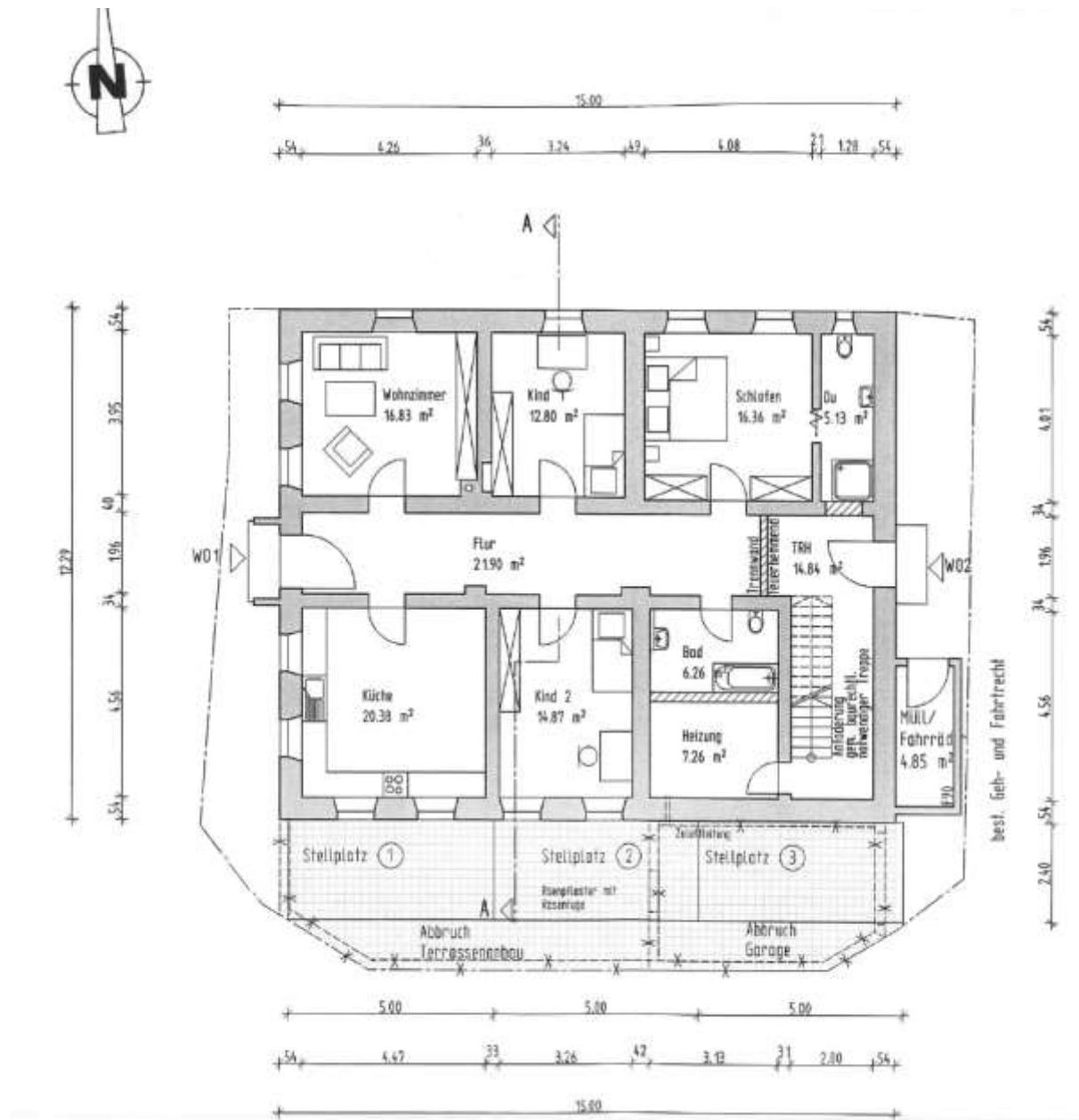
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Schnittzeichnung



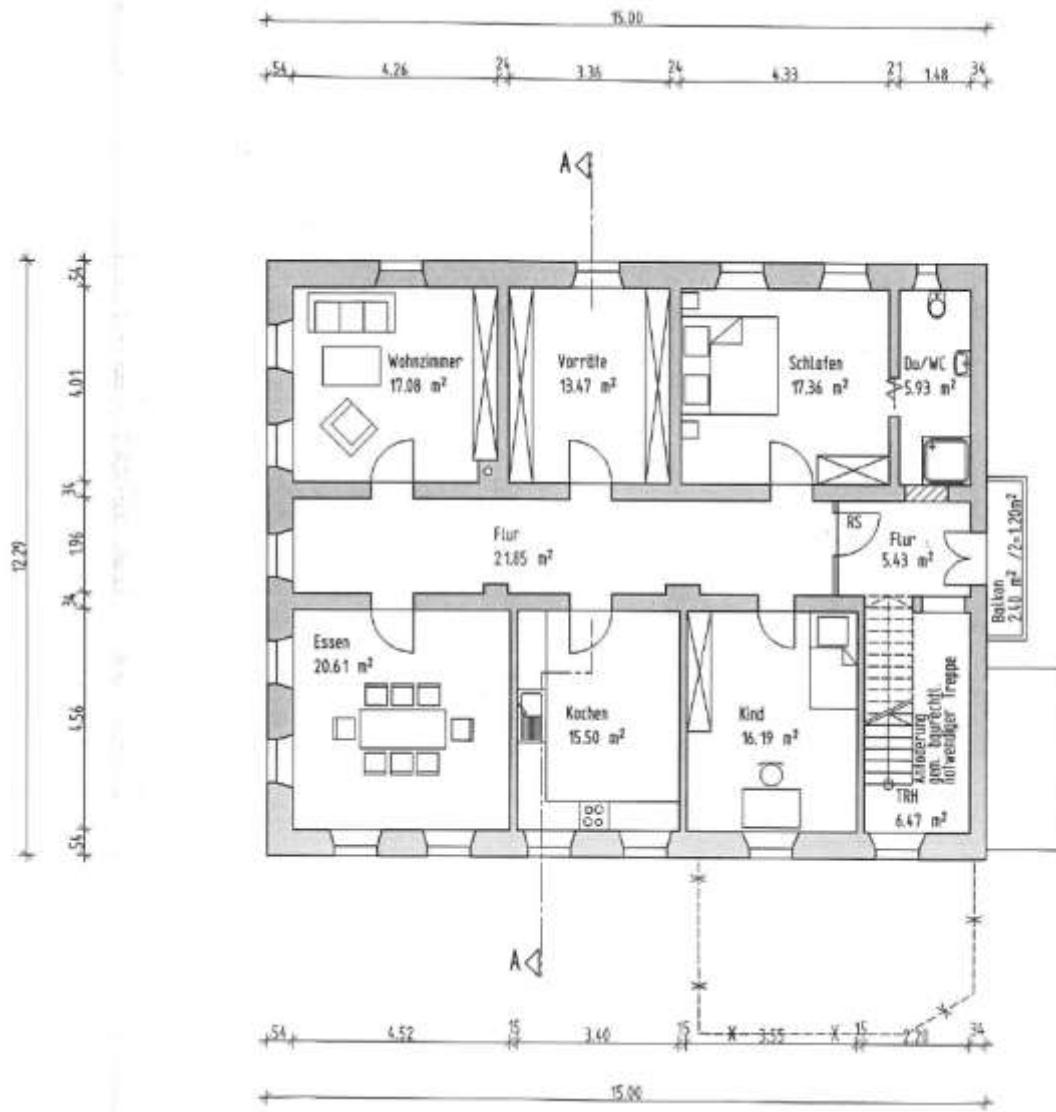
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss



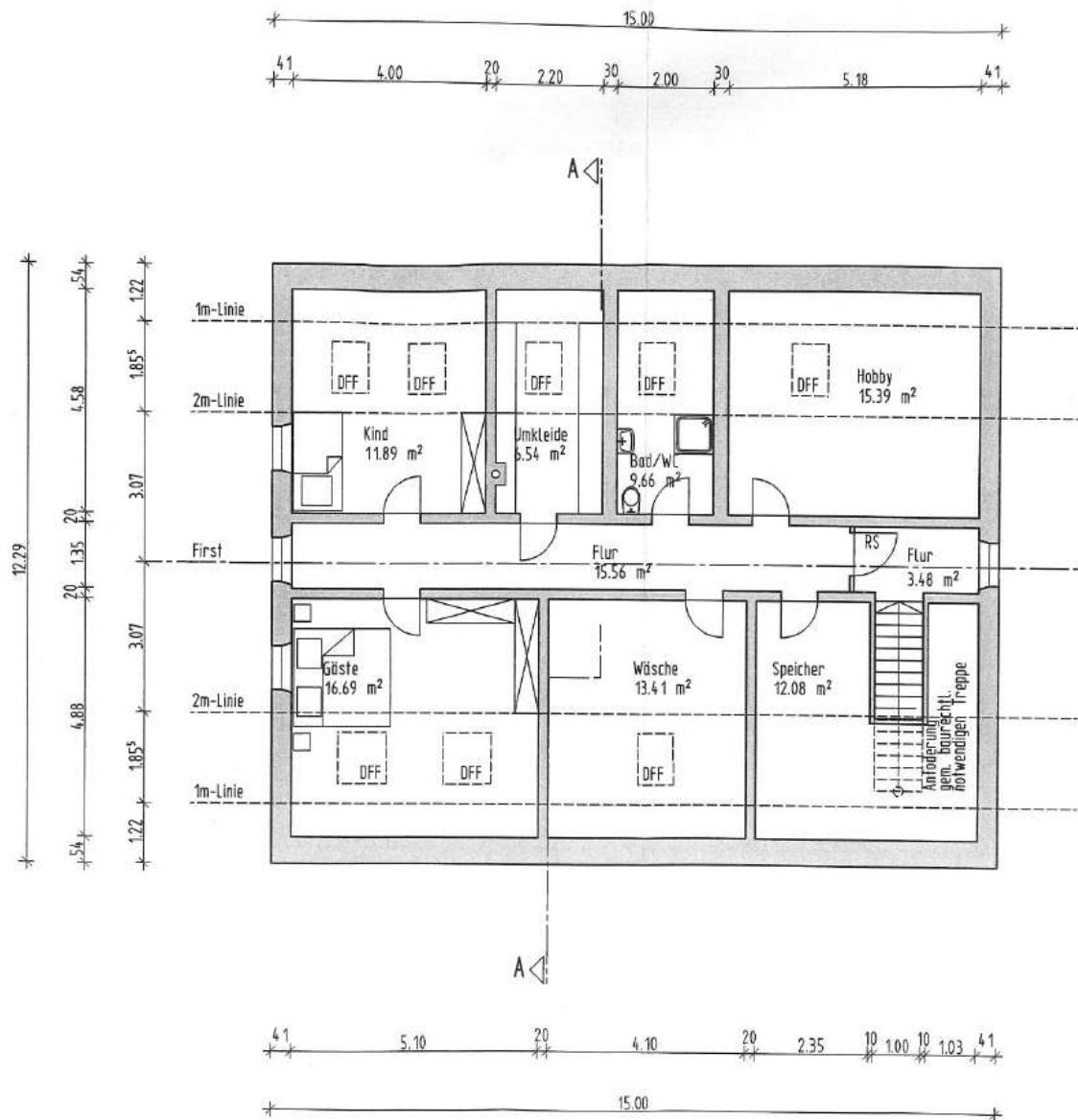
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Obergeschoß



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Dachgeschoss



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Hauptstraße in Edling



Abbildung 2: Ansicht der Hauptstraße in Edling und Lage des Wohnhauses

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Wohnhaus - Südwestseite



Abbildung 4: Wohnhaus - Südwestseite

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Wohnhaus - Nordostseite



Abbildung 6: Wohnhaus - Nordwestseite

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Wohnhaus - östliche Giebelseite und Zugang zum OG und DG



Abbildung 8: Östliche Giebelseite und Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Wohnungsflur im Erdgeschoß

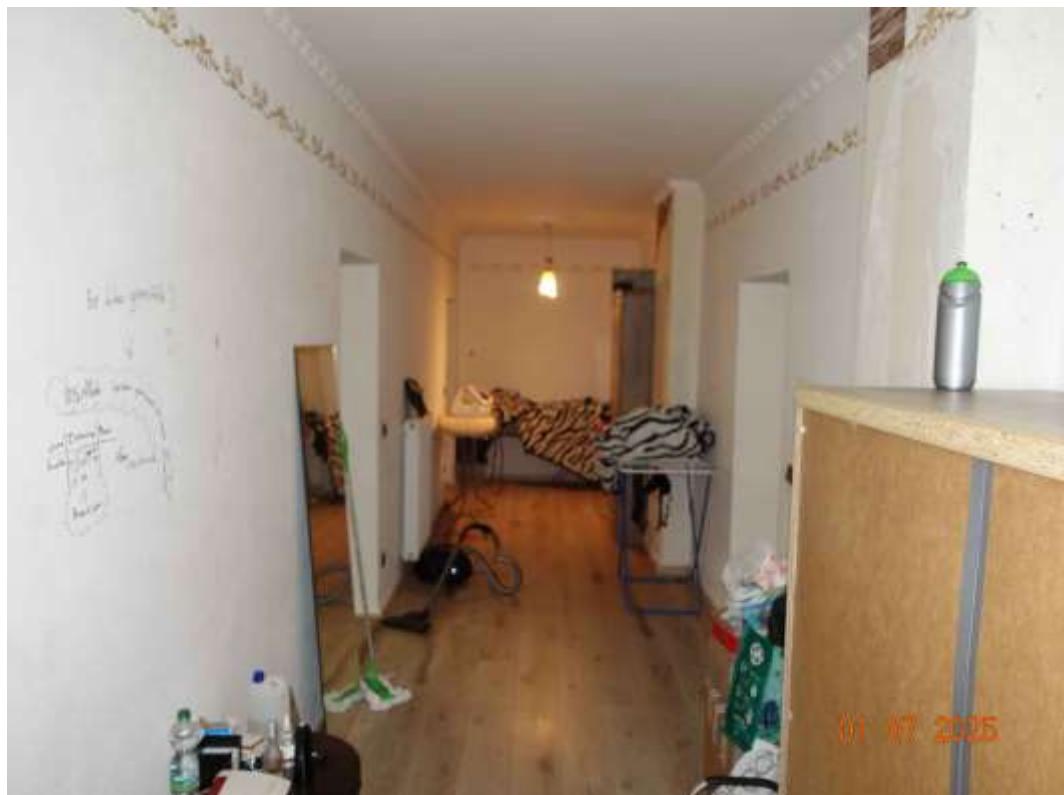


Abbildung 10: Wohnungsflur im Erdgeschoß

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Küche mit Zugang zur überdeckten Terrasse



Abbildung 12: Überdeckte Terrasse im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Wohnzimmer im Erdgeschoß



Abbildung 14: Bad im Erdgeschoß

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Duschbad im Erdgeschoss



Abbildung 16: Zugang zum rückwärtigen Treppenhaus

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:

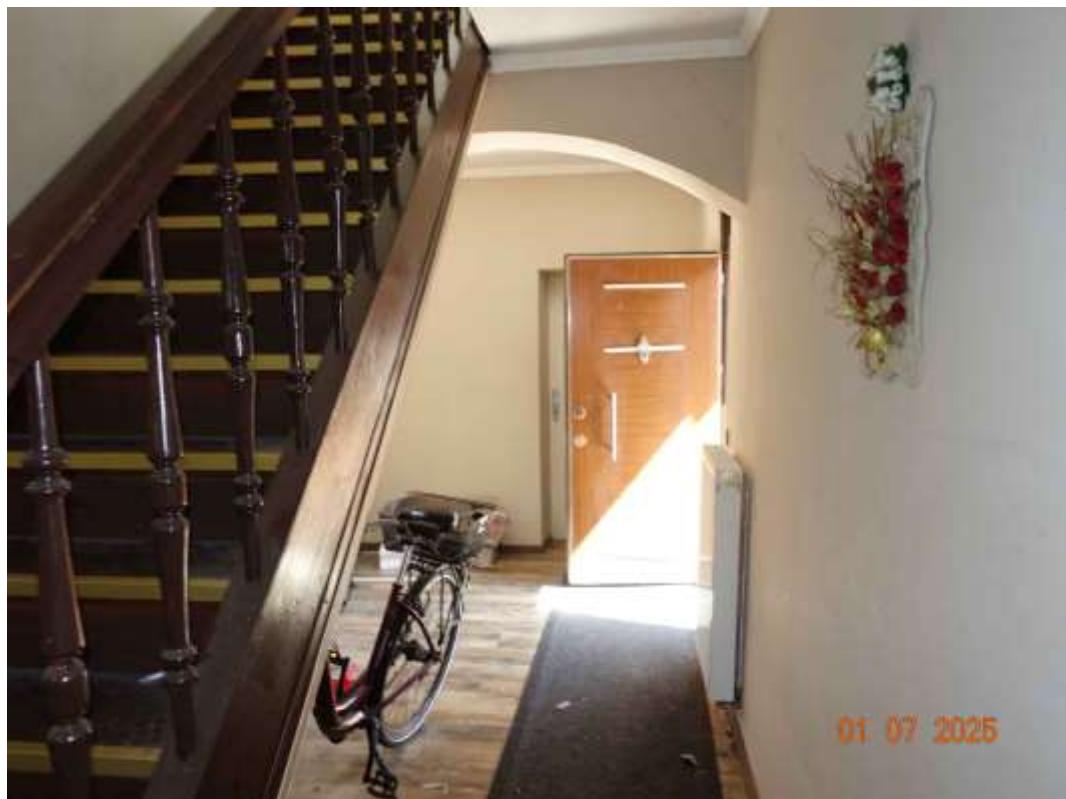


Abbildung 17: Östlicher Hauseingangsbereich und Treppenführung zum Obergeschoss



Abbildung 18: Zentrale Heizungsanlage im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:

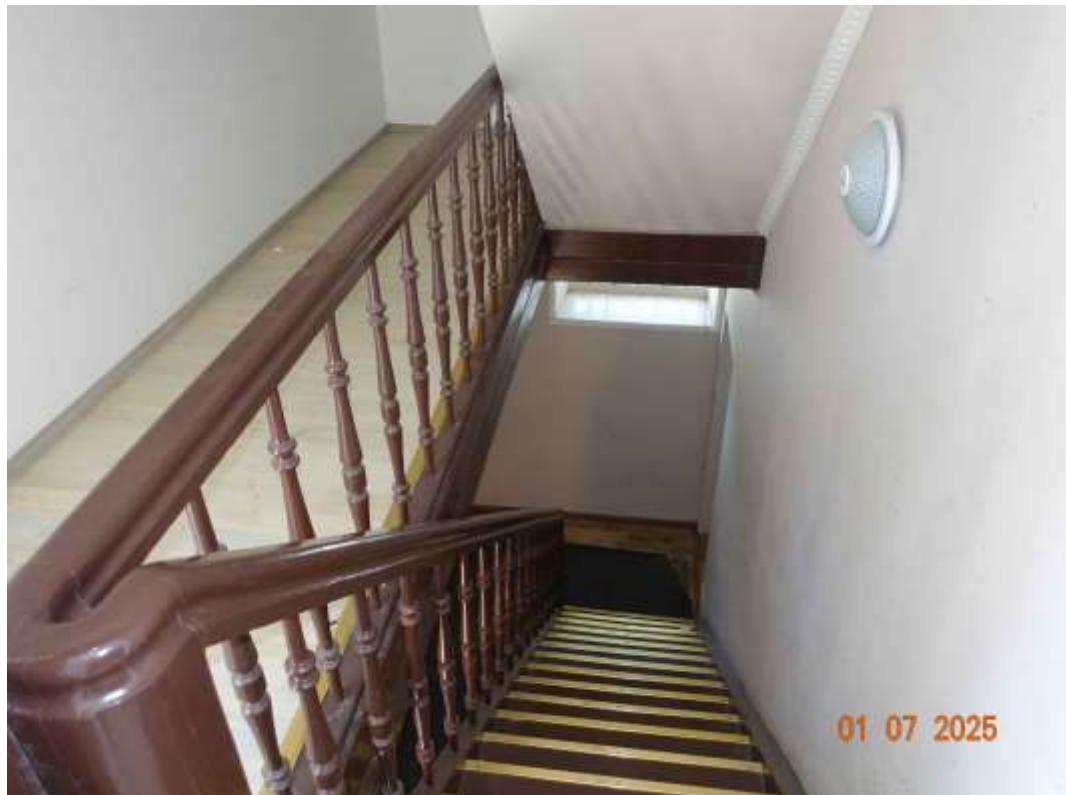


Abbildung 19: Treppenführung zum Obergeschoß

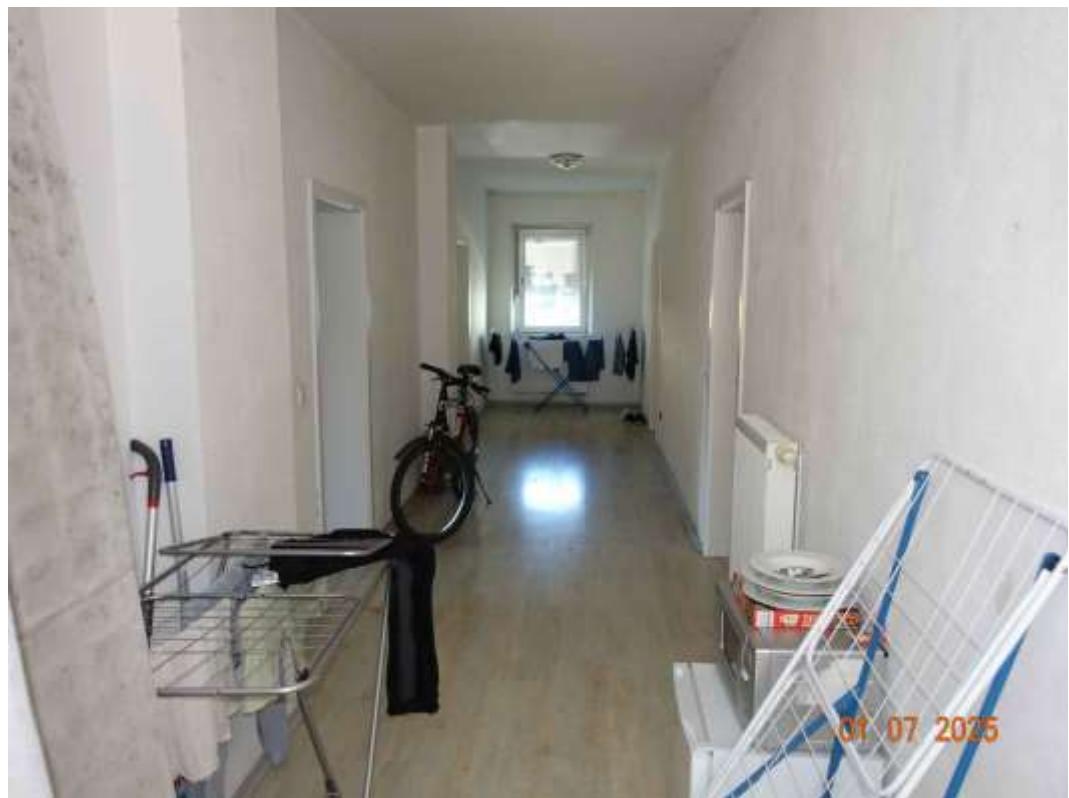


Abbildung 20: Einzelne Raumeinheiten für die Wohngruppen

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:

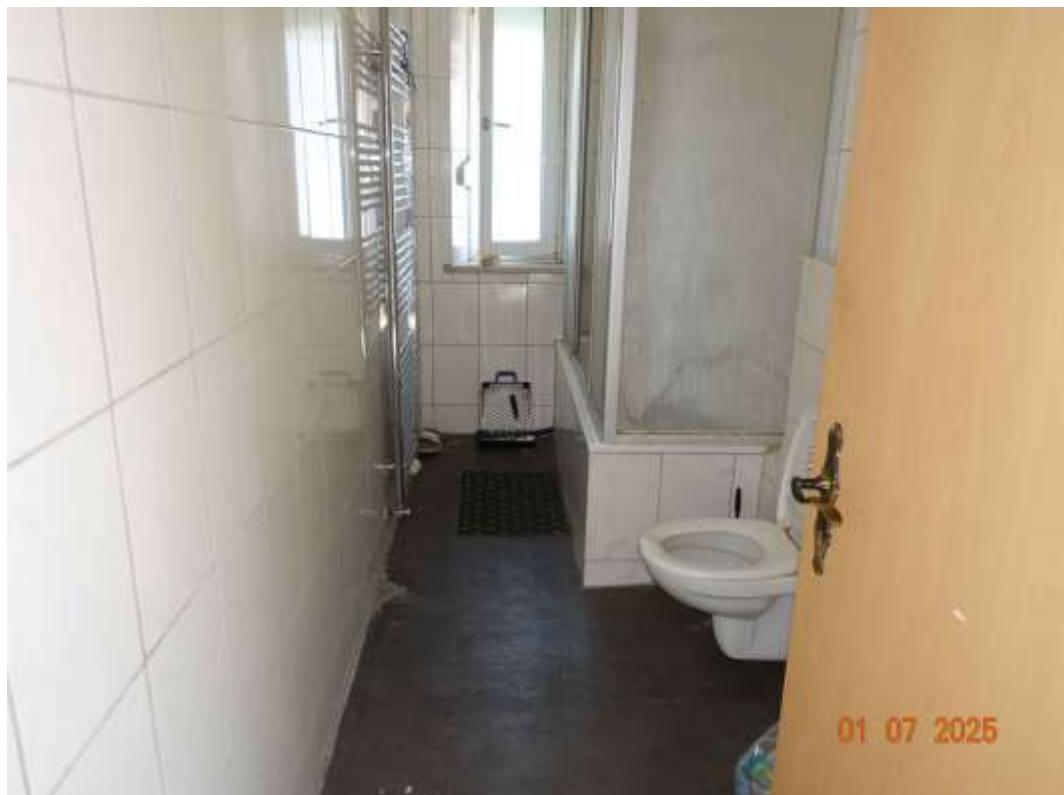


Abbildung 21: Bildausschnitt vom Bad im Obergeschoß



Abbildung 22: Bildausschnitt im Bad im Obergeschoß

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Zeitgemäße Absicherung durch elektronische Kippsicherungen



Abbildung 24: Raumbeispiel der Gemeinschaftsküche im Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:

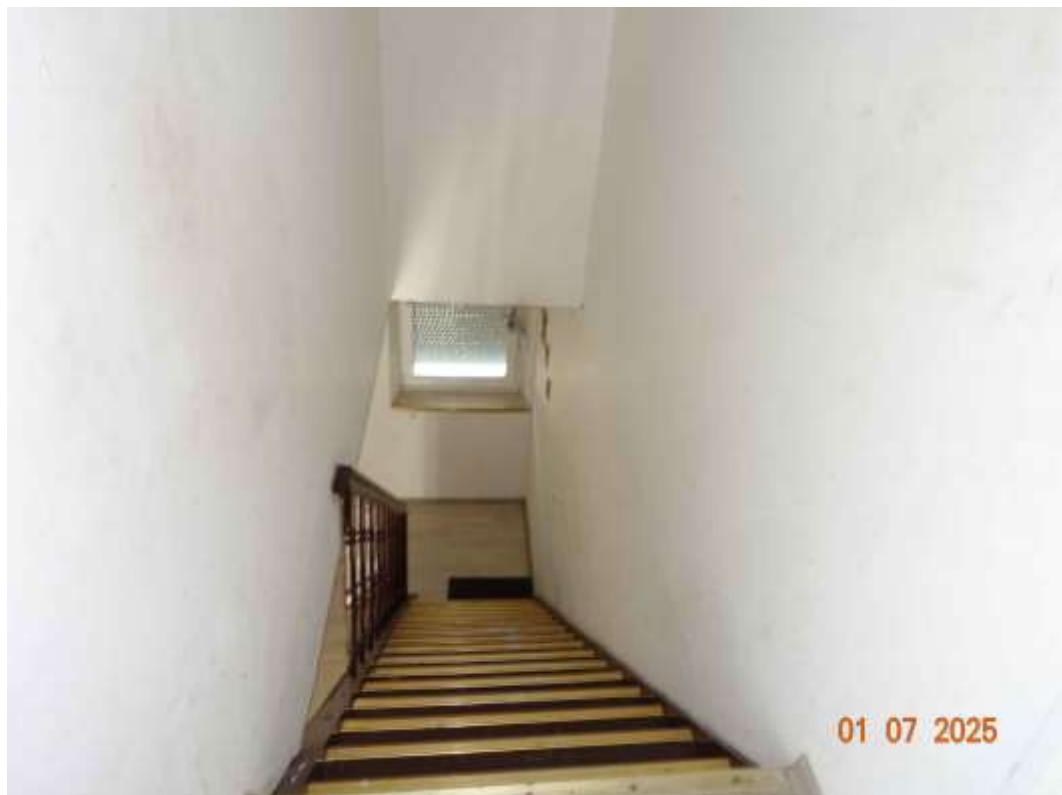


Abbildung 25: Treppenführung in das Dachgeschoss

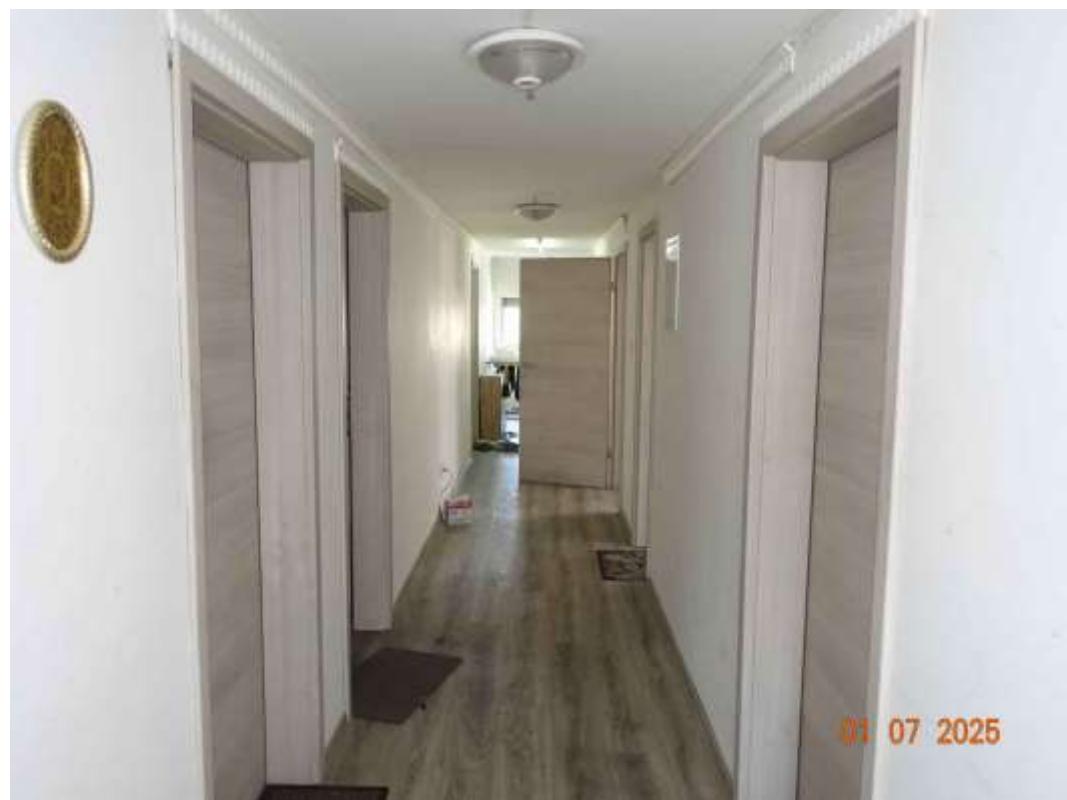


Abbildung 26: Flur im Dachgeschoß

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:

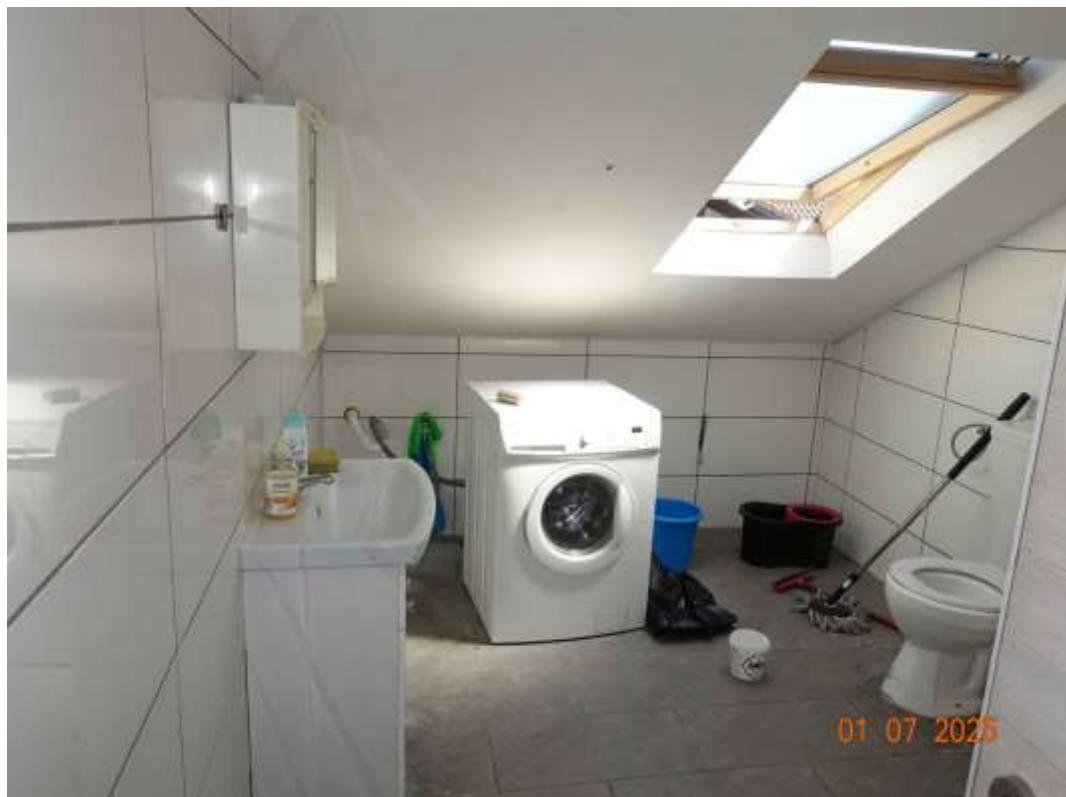


Abbildung 27: Bildausschnitt im Bad im Dachgeschoß



Abbildung 28: Bildausschnitt im Bad im Dachgeschoß

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:

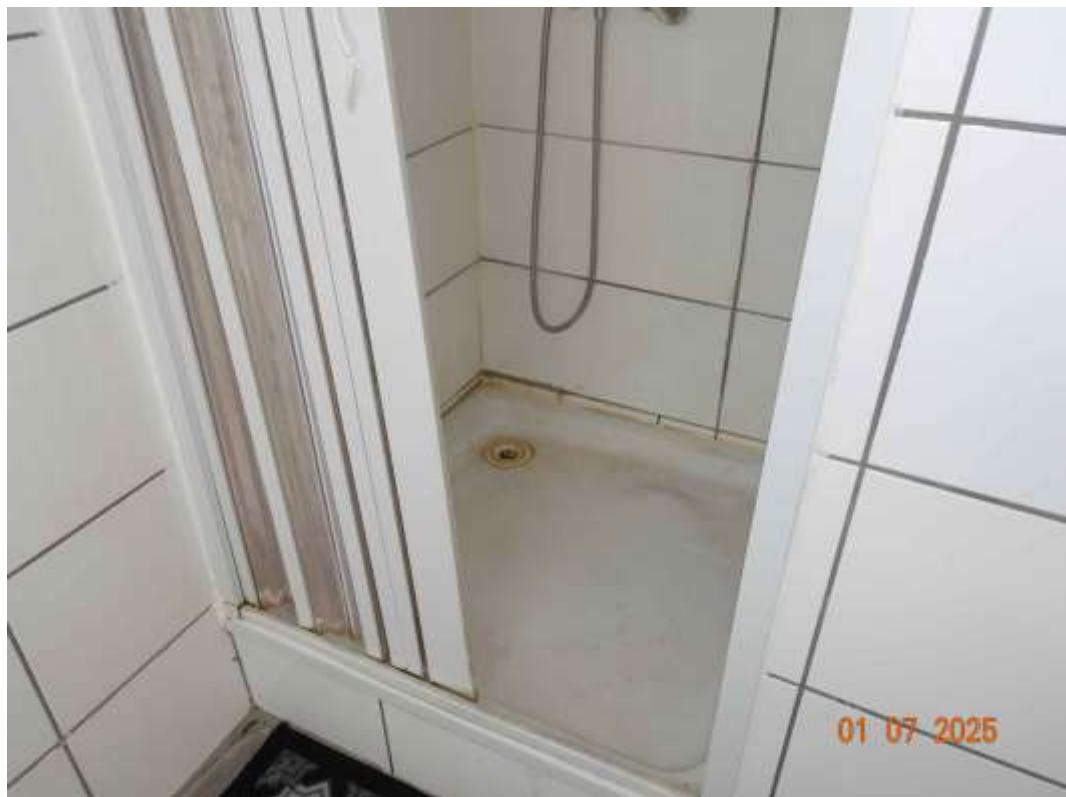


Abbildung 29: Dusche im Bad im Dachgeschoß



Abbildung 30: Gemeinschaftsküche im Dachgeschoß