

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: 803 K 17/21

Gutachtennummer: 23-20117-L

Gutachtendatum: 08.01.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in der
Hechlstraße 9, 83254 Breitbrunn a. Chiemsee

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht
Rosenheim/Breitbrunn/1016

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Wertermittlungsstichtag:

12.12.2023

Verkehrswert (Marktwert): 925.000 €



Inhaltsverzeichnis

<u>Nr.</u>	<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.	Gebäudebeschreibung	9
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes	13
5.	Grundlagen der Bewertung.....	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	23
7.	Sachwertverfahren.....	25
8.	Allgemeine Marktanpassung.....	30
9.	Verkehrswert (Marktwert)	32
10.	Anlagen.....	36

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Straße: Hechlstraße 9

PLZ und Ort: 83254 Breitbrunn a. Chiemsee

Anmerkung:

Nach den vorliegenden Bauunterlagen der örtlichen Behörden verfügt das Nebengebäude im Erdgeschoss über zwei Garagenstellplätze, einen Hobbyraum und offenen Freisitz. Im Dachgeschoss, das über eine Außentreppe zu erreichen ist, ist ein kleines Appartement ausgewiesen.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Am Hofberg 5

PLZ und Ort: 83043 Bad Aibling

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 803 K 17/21

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 07.06.2023

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 12.12.2023

Qualitätsstichtag: 12.12.2023

Ortstermine: 18.10.2023, 02.11.2023 und 12.12.2023

Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Die Ortstermine mussten auf Wunsch der Schuldnerin mehrfach verschoben werden. Auch beim dritten Termin konnte der Sachverständige wegen der Abwesenheit der Schuldnerin das Wohnhaus mit Nebengebäude nicht besichtigen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Ablichtungen aus den Baugenehmigungsunterlagen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers
- Baubeschreibung nach äußerem Augenschein vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 09.06.2023

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Breitbrunn

Blatt: 1016

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	125	Hechlstr. 9,	758 m ²
		Gebäude- und Freifläche	

Abteilung I, II und III: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: keine, das Haus wird von der Schuldnerin bewohnt

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Verwaltungsgemeinschaft:	Breitbrunn a. Chiemsee
Ortsteil:	Breitbrunn a. Chiemsee

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Landkreis Rosenheim liegt in Oberbayern und ist mit 260.000 Einwohnern nach dem Landkreis München der zweitgrößte Landkreis in Bayern. Der Landkreis reicht im Norden von Wasserburg am Inn bis an die österreichische Staatsgrenze in Kiefersfelden im Süden. Im Osten gehören Teile des nördlichen und westlichen Seeufers des Chiemsees ebenfalls zum Landkreis. Durch diese Lage und der Nähe zur Landeshauptstadt München ist der Landkreis touristisch sehr bevorzugt, doch auch wirtschaftlich liegt die Kaufkraft deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Der Landkreis wird durch die Bundesautobahn A8, die südlich des Chiemsees von München nach Salzburg führt, durchschnitten. Das Autobahndreieck mit der BAB A93, die nach Innsbruck und über den Brenner nach Italien führt, ist in den Ferienzeiten regelmäßig stark frequentiert. Eine weitere Verkehrsverbindung ist der Bahnhof in Rosenheim, wo es regelmäßige Verbindungen mit Schnellzügen oder der S-Bahn nach München oder mit dem Eurocity nach Freilassing und Salzburg gibt.

Die Gemeinde Breitbrunn liegt mit 1.600 Einwohnern etwa 27 km östlich von Rosenheim und 8 km östlich von Prien, am nördlichen Seeufer des Chiemsees. Von Prien gibt es auf dem Chiemsee ganzjährige Verbindungen mit dem Schiff zur Frauen- und Herreninsel. Die medizinische Grundversorgung ist durch Ärzte und Fachärzte gewährleistet, Kliniken bestehen in Trostberg, Traunstein, Prien und Rosenheim.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das bebaute Grundstück bildet das Ende der örtlichen Bebauung am nördlichen Ortsrand von Breitbrunn. Südlich und westlich schließen sich noch einzelne Wohnhäuser an, nach Norden und Osten gibt es landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Mit dem Bus der Linie 9520 gibt es täglich mehrere Verbindungen nach Prien und Traunstein, an den Wochenenden und Feiertagen bestehen täglich nur drei Verbindungen.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Breitbrunn a. Chiemsee ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern wenig positiv, die Zahl älterer Mitbürger wird überproportional steigen. Für den Freistaat Bayern und Breitbrunn wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Breitbrunn
Insgesamt	+ 4,0 %	+ 0,2 %
Bis 18 Jahre	+ 5,1 %	- 2,9 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 7,5 %	- 9,9 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,5 %	- 8,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 35,4 %	+ 20,6 %

2.3 Grundstücksgestalt

Grundstücksform: nahezu rechteckig

Straßenfront: keine

Mittlere Grundstücksbreite: 31 m

Mittlere Grundstückstiefe: 24 m

Anmerkung:

Die schmale Zufahrt zum Grundstück ist Teil der öffentlich gewidmeten Hechlstraße.

2.4 Topografischer Zustand

Bodenniveau: weitgehend ebengleich

Belichtungsverhältnisse: normal bis gut

Grenzverhältnisse: keine ungeklärten Grenzverhältnisse

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit: verminderte Standfestigkeit unbekannt

Grundwasser: erhöhtes Grundwasser unbekannt

Oberflächenwasser: eindringendes Oberflächenwasser unbekannt

Kanalrückstau: kein Kanalrückstau bekannt

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen: keine Hinweise

Lärmimmissionen: keine Hinweise

Geruchsimmissionen: landwirtschaftliche Immissionen möglich

Sonstige Immissionen: keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

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

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Telekommunikation

Entsorgungsanschlüsse: Kanal

Beitrags- und Abgabepflichten: keine offenen Abgaben und Beiträge

Kanaluntersuchung: es liegen keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

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

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.8 Ausbau der Straßen und Wege

Ausbauzustand: ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige nicht extra ausgebildet, kaum Straßenbegleitgrün

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Parkplatzsituation: im Straßenraum eingeschränkt vorhanden

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Aussage des Flächennutzungsplanes: W - Wohnbaufläche

Aussage des Bebauungsplanes: Breitbrunn Nord vom 06.06.1968

Festsetzungen im Bebauungsplan: WA, GFZ: 0,4, SD, DN: 20° - 24°,

Anmerkung:

Gegenüber dem Vorgaben im Bebauungsplan wurde bei dem bebauten Grundstück bei den Baugrenzen, der Dachneigung, der Lage des Nebengebäudes mit Garage sowie den gesetzlichen Abstandsflächen eine Befreiung erteilt.

Lagekategorie und Lagewertung: Wohnlage

Geschossfläche:	312 m ² inkl. Nebengebäude
Grundstücksgröße:	758 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,40
Bebauungsmöglichkeiten:	ausgeschöpft

Anmerkung:

Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschoßen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschoßen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschoße sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (WGFZ).

2.10 Entfernungen

München:	95 km
Rosenheim:	27 km
Prien:	8 km
Grundschule:	600 m, Grundschule Breitbrunn

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Christoph Bauer
Straße:	Schachenweg 4a
Ort:	83229 Aschau

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn
Straße:	Gollenshausener Straße 1
Ort:	83254 Breitbrunn am Chiemsee
Telefon:	08054/9039-0
Internet:	vg-breitbrunn.de

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Anmerkung:

Im Nebengebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Doppelgarage und ein Hobbyraum, im Dachgeschoss befinden sich nach Plan Aufenthaltsräume und ein Bad.

3.2 Baukörper

3.2.1 Einfamilienhaus

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform, Dachneigung:	Krüppelwalmdach, 45°
Dachgeschoss:	ausgebaut
Dachbodenraum:	Ausbauzustand nicht bekannt

3.2.2 Nebengebäude

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachgeschoss:	ausgebaut

3.3 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr	1992
Jahr der Wertermittlung	2023
Gebäudealter	31 Jahre

Anmerkung:

Das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde mit der Baugenehmigung vom 16.09.1991 baurechtlich genehmigt und in der Folge errichtet. Bei den Abstandsflächen, der Dachneigung mit Firstrichtung wurden einvernehmliche Befreiungen von den Vorgaben des B-Planes erteilt. Aufgrund des äußereren Anscheins vom Tag des Ortstermins im Dezember 2023 wurden bisher keine Modernisierungen vorgenommen.

3.4

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	Schäden an der Fassade, Risse, Putz- und Farbablösungen
•	morsche Hölzer und Treppenläufe am Wohnhaus und Nebengebäude
•	Holzbalkendecke oberhalb der Garage zu den Wohnräumen (nach Plan)
•	teilweise fehlende Dachentwässerungen
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten an Wohnhaus und Nebengebäude
•	Holzzaun schadhaft
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	ältere Holzschindeln als Dacheindeckung, augenscheinlich morsch
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass dies eine Wertermittlung aufgrund des äußeren Augenscheins und kein Bausubstanzgutachten ist.

3.5

Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Seit Januar 2023 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023). Durch das GEG wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu.

Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Ausgenommen von der Nachrüstverpflichtung sind selbst genutzte Häuser mit maximal zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 im Haus gewohnt hat. Hier greifen die Nachrüstverpflichtungen nur bei einem Eigentümerwechsel. Der neue Hauseigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die erforderlichen Dämmmaßnahmen durchzuführen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nach § 48 GEG bei Modernisierungsmaßnahmen auch einzelner Bauteile zu beachten sind.

So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, regelmäßig ausgetauscht werden, über die wenigen Ausnahmen berät der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger. Es wurde weiter festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen bereits seit Ende 2015.

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

3.6 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung

Nach Plan gibt es für die Belüftung eine ausreichende Anzahl an Fenstern, nach Baujahr und Ausführung sollten Dreh- und Kippbeschläge vorhanden sein, auch in den Sanitärräumen. Durch die großen Außenwandstärken ist die Belichtung in den Räumen konstruktionsbedingt eingeschränkt.

3.7

Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss einen ungewöhnlichen Grundriss mit Wohnküche und Speis sowie einem zentralen Speiseraum. Das Wohnzimmer ist mit weniger als 10 m² Fläche eher als Arbeitsraum zu nutzen, dafür gibt es einen weiteren Schuh- oder Ankleideraum im EG sowie ein WC.

Im Obergeschoss, das auch durch eine Außentreppe zu erreichen wäre (aktuell durch morsche Holzprofile nicht nutzbar), gibt es drei Aufenthaltsräume, ein kleines Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Das Dachgeschoss ist mit einem zentralen Fitnessbereich, einem sehr großen Bad sowie einem Schlafraum mit begehbaren Schränken ausgeführt. Auf beiden Ebenen, im Ober- und Dachgeschoss, gibt es giebelseitige Balkone.

3.8

Denkmalschutz des Gebäudes

besteht nicht

3.9

Brandversicherungswert

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.

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Außenfassade

Gestaltung: rustikale Lochfassade

Materialauswahl: Kellenputz

Sockel: Kellenputz

Anmerkung:

Das Wohnhaus hat auf der südöstlichen Giebelseite im Obergeschoss und Dachgeschoss zwei vorgesetzte Holzbalkone. Über eine außen verlaufende Holztreppe auf der nordöstlichen Traufseite konnte man das Obergeschoss erreichen, ohne das Erdgeschoss zu frequentieren. Die Treppe ist verfallen und nicht mehr funktionsfähig. Nach den vorliegenden Plänen ist das Obergeschoss aber nicht von den anderen Geschossen abgetrennt.

Auch das Nebengebäude verfügt auf der östlichen Giebelseite über einen vorgesetzten Holzbalkon mit Außentreppe. Über diese Außentreppe und den Balkon sind nach den vorliegenden Plänen die wohnraumähnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss des Nebengebäudes zu erreichen. Nach dem Baugenehmigungsbescheid war zwischen der Doppelgarage im Erdgeschoss und den „Wohnräumen“ im Dachgeschoss eine feuerhemmende Betondecke F 30 A zwingend vorgegeben. Augenscheinlich wurde aber eine Holzbalkendecke verbaut, was die Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss des Nebengebäudes einschränkt.

4.2 Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente

Kellerdecke: Beton

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Kelleraußenwände: Beton

Lichtschächte: Beton mit verzinktem Gitterrost

Geschossaußenwände: massiv, vermutlich Ziegel

Geschossinnenwände: massiv, vermutlich Ziegel

Dachstuhl: zimmermannsmäßiges Holzdach

Dacheindeckung: Holzschindeln

Kamine: Fertigteilkamine, auch zweizügig

Flaschnerarbeiten: Kupferblech

4.3 Treppen und Treppenhaus

Durch die fehlende Innenbesichtigung sind keine Hinweise möglich.

4.4 Fenster und Türen

4.4.1 Fenster

Kellerfenster:	keine Hinweise möglich
Wohnraumfenster:	Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Fensterbänke innen:	kein Hinweis möglich
Fensterbänke außen:	Mauerwerk gestrichen

4.4.2 Türen

Hausabschlusstür:	Holztür in Schreinerqualität
Innentüren:	keine Hinweise möglich

4.5 Ausbau und Ausstattung

Über die tatsächliche Raumausstattung und Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in diesem Gutachten keine Aussage gemacht werden. Die rustikale Architektur des Hauses ist auch für die innere Ausführung anzunehmen.

4.6 Haustechnik

4.6.1 Rohinstallation:	nicht bekannt
4.6.2 Heizung:	Öl-Zentralheizung
Kesselmarke und Baujahr:	keine Unterlagen vom Kaminkehrer erhalten
Brennstoffbevorratung:	keine Angaben möglich
Heizkörper:	keine Angaben möglich
Thermostatventile:	keine Angaben möglich
Warmwasserversorgung:	keine Angaben möglich
4.6.3 Elektroinstallation	
Leitungen/Sicherungen:	baujahrtypische Ausstattung
Brennstellen/Schalter:	nicht bekannt
Rauchwarnmelder:	nicht bekannt
Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
Sprech-/Klingelanlage:	Klingelanlage

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

Balkone, Holzaußentreppen	gesicherte Statik nicht bekannt
---------------------------	---------------------------------

4.8 Ausstattungsqualifizierung

normal (hypothetische Annahme)

4.9 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Aufgrund des äußerlich erkennbaren Instandhaltungsstaus ist auch für den inneren Bereich des Hauses ein Instandhaltungsstau anzunehmen.

4.10 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten: Natur- bzw. Bruchstein
Einfriedung: Holzzaun
Gartenanlage: Rasen, heimische Gehölze, älterer Baumbestand

4.11 Unterbringung sonstiger Fahrzeuge auf dem Grundstück

Kfz-Stellplätze: zwei Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage
Zweiradabstellplätze: im Hobbyraum des Nebengebäudes mit Garagen

4.12 Technische Berechnungen

4.12.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	595 m ²
Nebengebäude mit Doppelgarage	89 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie ist nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) zu berechnen. Anzusetzen sind die äußeren Abmessungen der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten, mehrschalige Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberkanten der Boden- und Deckenbeläge.

4.12.2 Wohnflächen Wohnhaus:

Diele	8,60 m ²	
WC	2,60 m ²	
Schuhe	2,70 m ²	
Wohnen	9,90 m ²	
Essen	17,90 m ²	
Speis	2,40 m ²	
Kochen und Essen	22,30 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		66,40 m ²

Windfang	4,60 m ²	
Duschbad	3,00 m ²	
Diele	14,90 m ²	
Hausmädchen	14,40 m ²	
Gäste	9,50 m ²	
Kind I	14,30 m ²	
Kind II	12,60 m ²	
Balkon x ¼	1,20 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		74,50 m ²
Fitness	15,90 m ²	
Eltern	13,50 m ²	
Ankleide	2,70 m ²	
Bad	15,00 m ²	
Balkon x ¼	1,70 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoß		48,80 m ²
Summe der Wohnfläche		189,70 m ²
Wohnfläche Wohnhaus gerundet		190,00 m²

4.12.3 Raumhöhen Wohnhaus:

Kellergeschoß (nach Plan)	2,60 m
Erd- und Obergeschoß	2,40 m
Dachgeschoß	2,15 m

4.12.4 Nutzflächen Nebengebäude:

Hobbyraum im EG	9,30 m ²	
Freisitz im EG (überdeckt)	3,20 m ²	
Wohnen und Schlafen im DG	13,30 m ²	
Abstellen im DG	7,40 m ²	
Bad im DG	3,30 m ²	
Balkon im DG x ¼	0,50 m ²	
Nutzfläche Nebengebäude		37,00 m²

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den Berechnungen des Architekten übernommen. Die Wohnfläche in Wohnhaus wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dargestellt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Die Fläche im Nebengebäude wurde aufgrund der Abweichungen von den Vorgaben des Baugenehmigungsbescheides als Nutzfläche ausgewiesen.

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 namentlich einzubeziehen die Grundflächen 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 ortsbundenen, versetzbaren Raumteilen.

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

5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Übergangsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

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 auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Wertermittlungsverfahren 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 und zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen. Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

- a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungs-kosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen ob-jektspezifischen Grundstücksmerkmale 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.

b) Das Ertragswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

5.2

Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser 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.

Doch mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 ist eine erhebliche Steigerung der Preise für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagiert die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führt. Dies hat einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die möglichen Kaufwerte von Immobilien. Die hohen Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre sind kaum noch zu erzielen.

Dies gilt auch für das bebaute Grundstück in Randlage der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee, auch wenn vergleichbare Ortsrandlagen besonders begehrt sind. Das (nach Plan) unterkellerte Wohnhaus wurde in aufwändiger Bauweise errichtet, die Außenmauern im Erdgeschoss wurden in einer Wandstärke von 0,49 cm ausgeführt und wurden damit älteren Bauformen nachempfunden.

Die Grundrisse (nach Plan) im gesamten Haus orientieren sich an den Wohnbedürfnissen der Eigentümer und sind nicht immer marktgerecht bzw. wirtschaftlich. Im Erdgeschoss dominieren eine Essküche und ein großer Speiseraum, der mit Wohnzimmer bezeichnete Raum verfügt mit weniger als 10 m² Fläche eher der Ausführung eines einfachen Arbeitszimmers. Durch die fehlende Innenbesichtigung ist keine Aussage über die tatsächliche Raumaufteilung oder der aktuellen Raumausstattung zum Wertermittlungstichtag möglich.

Das Zustand des Gebäudes wird mit einer normalen Standardstufe angenommen, für die Gesamtenergiebilanz und die ungewöhnliche Raumaufteilung wird der Sachverständige eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von 10 % bei den objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen vornehmen.

Für das Nebengebäude, im Erdgeschoss mit Doppelgarage und Hobbyraum und im Dachgeschoss mit zwei Räumen und einem Bad ausgeführt, gilt dasselbe Vorgehen. Die Baubehörden haben für die Genehmigung der Wohnräume im Dachgeschoss eine Betondecke der Brandschutzklasse F 30 vorgegeben, am Tag des Ortstermins war bei der offenen Doppelgarage ein Holzbalkendecke erkennbar. Ob mit dieser Konstruktion Aufenthaltsräume oberhalb der Doppelgarage zulässig sind, sollte baubehördlich geklärt werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Flächen als Nutzflächen ausgewiesen.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird im Sachwertverfahren ermittelt, aufgrund der Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand sind Unsicherheiten bei dieser Wertermittlung nicht auszuschließen.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Keine Anlagen mit nachhaltigem Wert bekannt.

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)

Keine beweglichen Sachen bzw. Zubehör mit nachhaltigem Wert bekannt.

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 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.

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

Für die morsche Außentreppe oder die zahlreichen Putzrisse und Putzablösungen an der Fassade wird der Sachverständige, unter Hinweis auf die weitere wirtschaftliche Wertminderung, eine pauschale Rückstellung von 30.000 € bilden.

Baumängel bzw. Instandhaltungsstau	30.000 €
------------------------------------	----------

Anmerkung:

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

5.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Eine wirtschaftliche Wertminderung kommt in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Dies mag die Bauweise oder eine unwirtschaftliche bzw. wenig marktgängige Raumaufteilung sein.

Ein weiterer Anhaltspunkt für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes eine unbefriedigende Gesamtenergiebilanz, die einen neuen Eigentümer zu erhöhten Investitionen in ein Gebäude verpflichtet. Der Sachverständige nimmt eine wirtschaftliche Wertminderung von 10 % vor.

Wirtschaftliche Wertminderung	10 %
-------------------------------	------

6. Ermittlung des Bodenwertes

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	01.01.2022	12.12.2023
Bodenrichtwertzone	21002010	21002010
Bodenrichtwert	1.000 €/m ²	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Anzahl der Vollgeschosse	2	2
Geschossfläche (WGFZ)	ohne Angaben	

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Abweichung von der marktüblichen Grundstücksgröße oder der baulichen Ausnutzung kann eine Anpassung des Bodenwertes vorgenommen werden. Bei einer Grundstücksgröße zwischen 400 m² und 1.200 m² konnten vom Gutachterausschuss keine signifikanten Abweichungen des Bodenwertes festgestellt werden, dies gilt auch bei dem Maß der baulichen Ausnutzung bei Einfamilienhausgrundstücken.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage und der örtlichen Lage

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2021. Durch die geschilderten Veränderungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt, verursacht durch den Krieg in der Ukraine oder die höheren Zinsen für die Finanzierung von Bauvorhaben, ist die bisherige Dynamik nicht mehr zu beobachten; häufig sind auch fallende Bodenwerte zu beobachten.

Der Sachverständige wird aufgrund der besonderen und unverbaubaren Randlage des Grundstücks den Bodenrichtwert in Höhe von 1.000 €/m² ohne weitere Anpassung auf die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag übernehmen.

6.6 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	125	758 m ²	1.000 €/m ²	758.000 €
Bodenwert, gerundet				760.000 €

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den § 35 ImmoWertV 2021 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, insbesondere bei selbstgenutzten 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

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 und Restnutzungsdauer

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 2021 aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

Die zu ermittelnde Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungen analog der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen. Damit führen durchgeführte Modernisierungen zu einer geringeren Alterswertminderung.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV 2021 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

Sachwertfaktoren dienen als Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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 Werteinfluss 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

Ursprüngliches Baujahr:	1992
Jahr der Bewertung:	2023
Rechnerisches Gebäudealter:	31 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	49 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 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.

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

Dem Sachverständigen liegen keine Erkenntnisse für vorgenommene Modernisierungen vor, nach äußeren Augenschein sind keine Modernisierungen zu erkennen. Mit 0 Modernisierungspunkten kann die rechnerische Restnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer übernommen werden.

Modifizierte Restnutzungsdauer	49 Jahre
--------------------------------	----------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln:

$$\frac{49 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,61 \text{ Alterswertminderungsfaktor}$$

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

3 %, normaler Umfang

7.4

Sachwert des bebauten Grundstücks

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010								
Gebäudetyp	1.11 - freistehende Einfamilienhäuser mit Keller, Erd- und Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss							
Standardstufe	3,000							
Kostenkennwert Wohnhaus	875,00 €/m ² inkl. Korrektur für Zweifamilienhäuser							
Kostenkennwert Nebengebäude	720,00 €/m ²							
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag								
Baupreisindex III.2023 (2015 = 100)	1,783							
Anpassung der Herstellungskosten								
Wohnhaus	875,00 €/m ²	x	1,783	1560,13 €/m ²				
Nebengebäude	720,00 €/m ²	x	1,783	1283,76 €/m ²				
Herstellungskosten der baulichen Anlagen								
Wohnhaus	1560,13 €/m ²	x	595 m ²	928.274 €				
Nebengebäude	1283,76 €/m ²	x	89 m ²	114.255 €				
Sonstige Bauteile				0 €				
Gebäudeherstellungskosten				1.042.529 €				
Alterswertminderungsfaktor				0,610				
Gebäudesachwert				635.943 €				
Zeitwert der Außenanlagen			3,0%	19.078 €				
Bodenwert				760.000 €				
Vorläufiger Grundstückssachwert				1.415.021 €				

Anmerkung:

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht bei dem Einfamilienhaus bei einer Wohnfläche von 190 m² einem vorläufigen Grundstückssachwert von 7.447 €/m².

8. Allgemeine Marktanpassung

8.1

Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Das ist der zum Wertermittlungstichtag am Markt wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis. Das an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis im "Sachwertverfahren" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Sachwert mit einem Sachwertfaktor an den regionalen Immobilienmarkt angepasst werden.

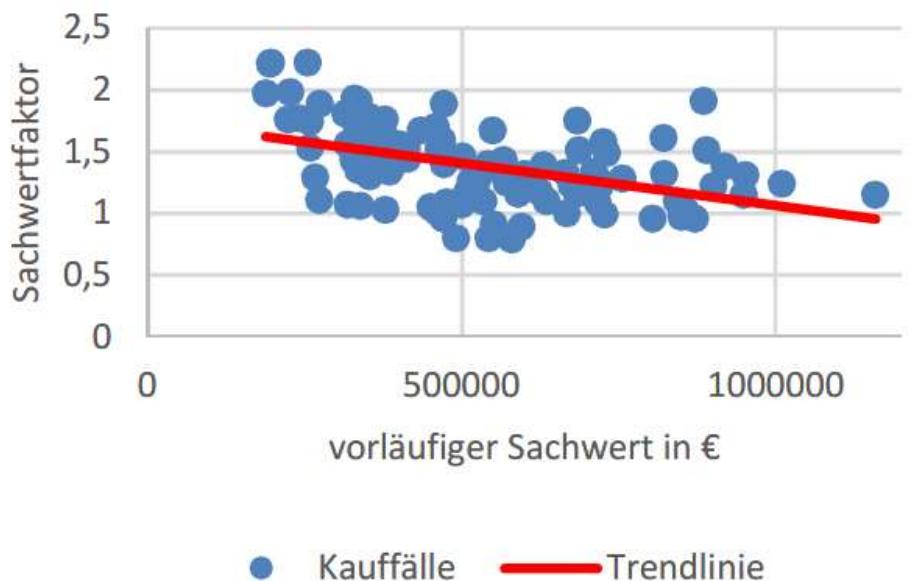
Dieser Sachwertfaktor wird meist durch die örtlichen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials wird der Sachwertfaktor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

Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren.

Bei Marktbeobachtungen konnte ein Zusammenhang zwischen der Höhe des vorläufigen Sachwertes und dem Sachwertfaktor hergestellt werden. So fallen die Sachwertfaktoren mit zunehmenden Sachwerten. Allgemein ist auch ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Zunehmenden Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer gewinnt auch die Gesamtergiebilanz eines Gebäudes oder wirtschaftliche Raummaße.

Nachdem der örtliche im Landkreis Rosenheim bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt hat, sollen die Sachwertfaktoren des benachbarten Landkreises Traunstein herangezogen werden. Während das Baujahr oder die verbleibende Restnutzungsdauer ohne großen Einfluss auf den Sachwertfaktor sind, zeigt doch die Wohnfläche oberhalb von 200 m² Wohnfläche und die Gebäudetechnik einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor bzw. die Marktanpassung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt bei zunehmenden Sachwerten den Einfluss auf den Sachwertfaktor. So liegt nach den Beobachtungen des Gutachterausschusses Traunstein im Jahr 2021 der Sachwertfaktor oberhalb eines vorläufigen Sachwertes von 1 Mio. Euro bei unter 1, das entspricht einem Marktanspannungsabschlag.



Bei einem vorläufigen Sachwert von 1.415.021 € ist ein Sachwertfaktor von 0,75 ablesbar, was einem Marktanpassungsabschlag von 25 % entspricht. Dieser Abschlag wird aufgrund der Lage und dem Gebäudebestand unverändert übernommen, auch wenn sich die Marktbedingungen seit dem Beobachtungszeitraum 2021 negativ verändert haben.

Marktangepasster Grundstückssachwert	1.415.021 €
Sachwertfaktor 0,75/Marktanpassungsabschlag 25 %	- 353.755 €
Zwischensumme	1.061.266 €
Grundstückssachwert, gerundet	1.060.000 €

8.2

Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der ImmobilienWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Grundstückssachwert	1.060.000 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 30.000 €
Wirtschaftliche Wertminderung, 10 %	- 106.000 €
Zwischensumme	924.000 €
Sachwert, gerundet	925.000 €

9. Verkehrswert (Marktwert)

9.1

Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

9.2

Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Einfamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Das Ertragswertverfahren findet bei vergleichbaren Wohnhäusern keine Anwendung. Marktbeobachtungen des Gutachterausschusses bestätigen das Ergebnis, objektspezifischen Grundstücksmerkmale waren wertmindernd einzustellen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes. Diese Unkenntnis führt bei jeder Vermögensdisposition zu Unsicherheiten, insbesondere für den Erwerber einer Immobilie in der Zwangsversteigerung. Jeder Ersteher einer Immobilie in der Zwangsversteigerung wird auf dieses Risiko hingewiesen, er sollte den möglichen Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert seinem persönlichen Risikoverhalten anzupassen.

9.3

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	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Breitbrunn
Blattstelle	1016
Wertermittlungsstichtag	12.12.2023
Verkehrswert	925.000 €
in Worten:	neinhundertfünfundzwanzigtausend €

9.4 Begründung

Das bebaute Grundstück befindet sich in Ortsrandlage der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee. Die Lage ist durch die Nähe zum Chiemsee bevorzugt, die Infrastruktur und Verkehrsanbindung in Breitbrunn ist dagegen etwas eingeschränkt.

Das unterkellerte Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse, die Raumaufteilung in allen Geschossen ist sehr individuell gewählt und nicht immer marktgerecht. Im Nebengebäude befinden sich im Dachgeschoss weitere Räume, die als Aufenthaltsräume ausgewiesen sind. Die Nutzbarkeit richtet sich nach den örtlichen Brandschutzvorschriften, die von einem neuen Eigentümer zu überprüfen sind.

Die Beschreibung des bebauten Grundstücks erfolgt durch äußeren Augenschein, eine Innenbesichtigung der Gebäude war trotz mehrerer Ortstermine nicht möglich. Die Hinweise zu Grundriss und Raumaufteilung im Gutachten erfolgt ausschließlich aufgrund der vorliegenden Pläne der Bauverwaltung, für die Raumgestaltung oder die Raummaße kann keine Gewähr übernommen werden.

9.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

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

9.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der von den Behörden zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen und dem äußeren Augenschein des Sachverständigen von den Tagen der Ortsbesichtigung 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 Außenaufnahmen wurden anlässlich eines Ortstermins gefertigt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert enthalten.

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

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

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

9.5.4 Das Gutachten besteht aus 55 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 auseinandergekommen 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 4 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 für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

10. Anlagen

- 10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 10.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 10.4 Amtliche Flurkarte
- 10.5 Pläne A - H
- 10.6 Fotoserie A - G

10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

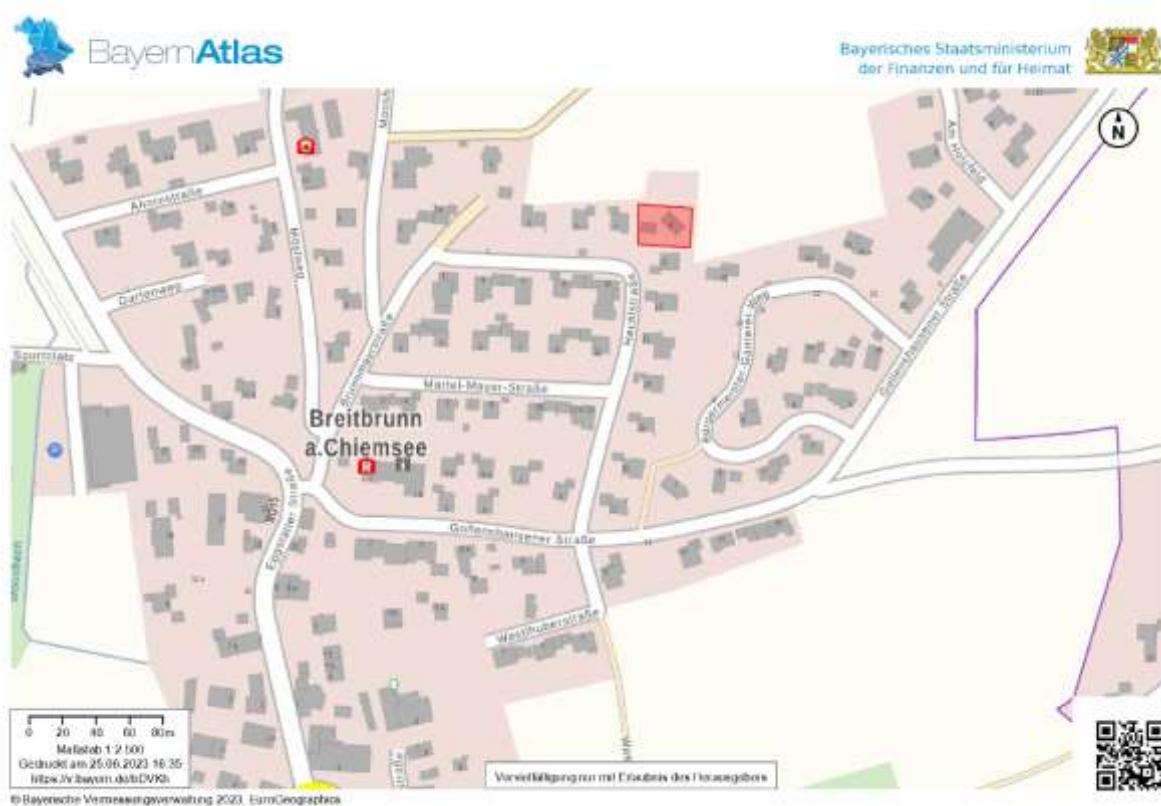
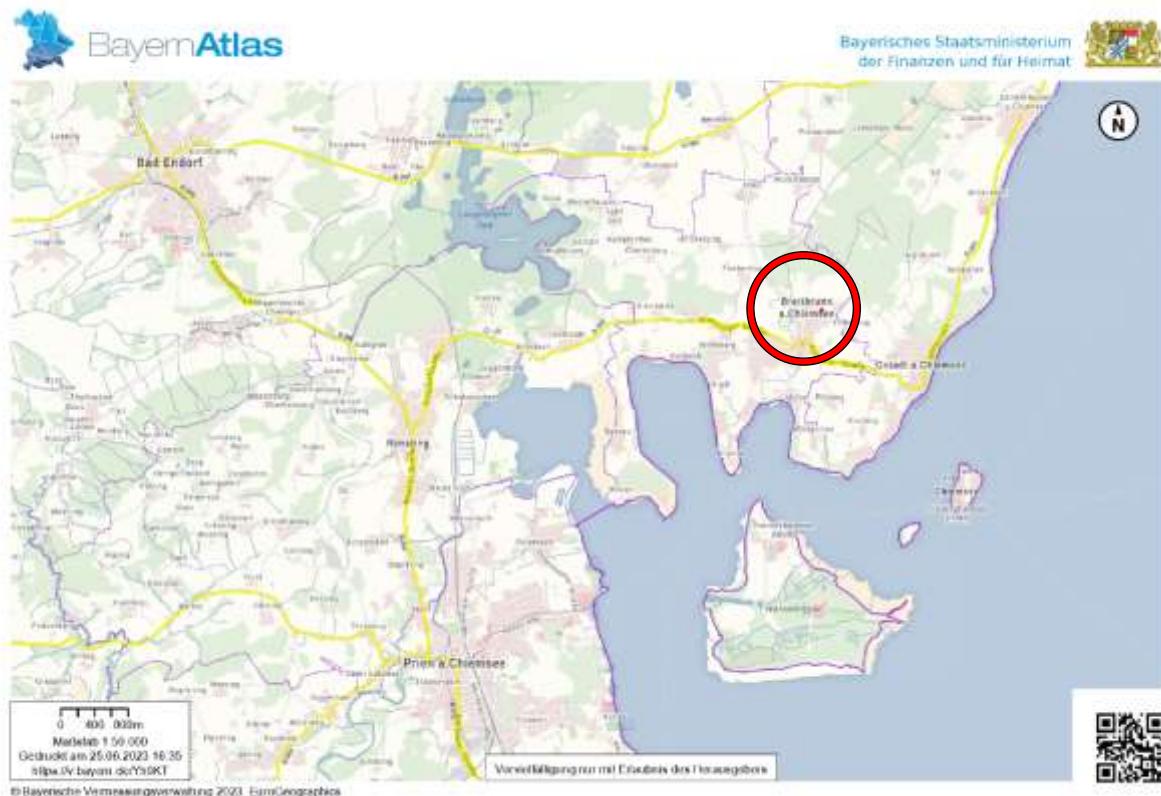
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021)

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen.

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung
Ferdinand Dröge, 4. Auflage 2020, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 22. Auflage 2015, Wingen Verlag
12. Marktanalyse im Sachwertverfahren

10.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

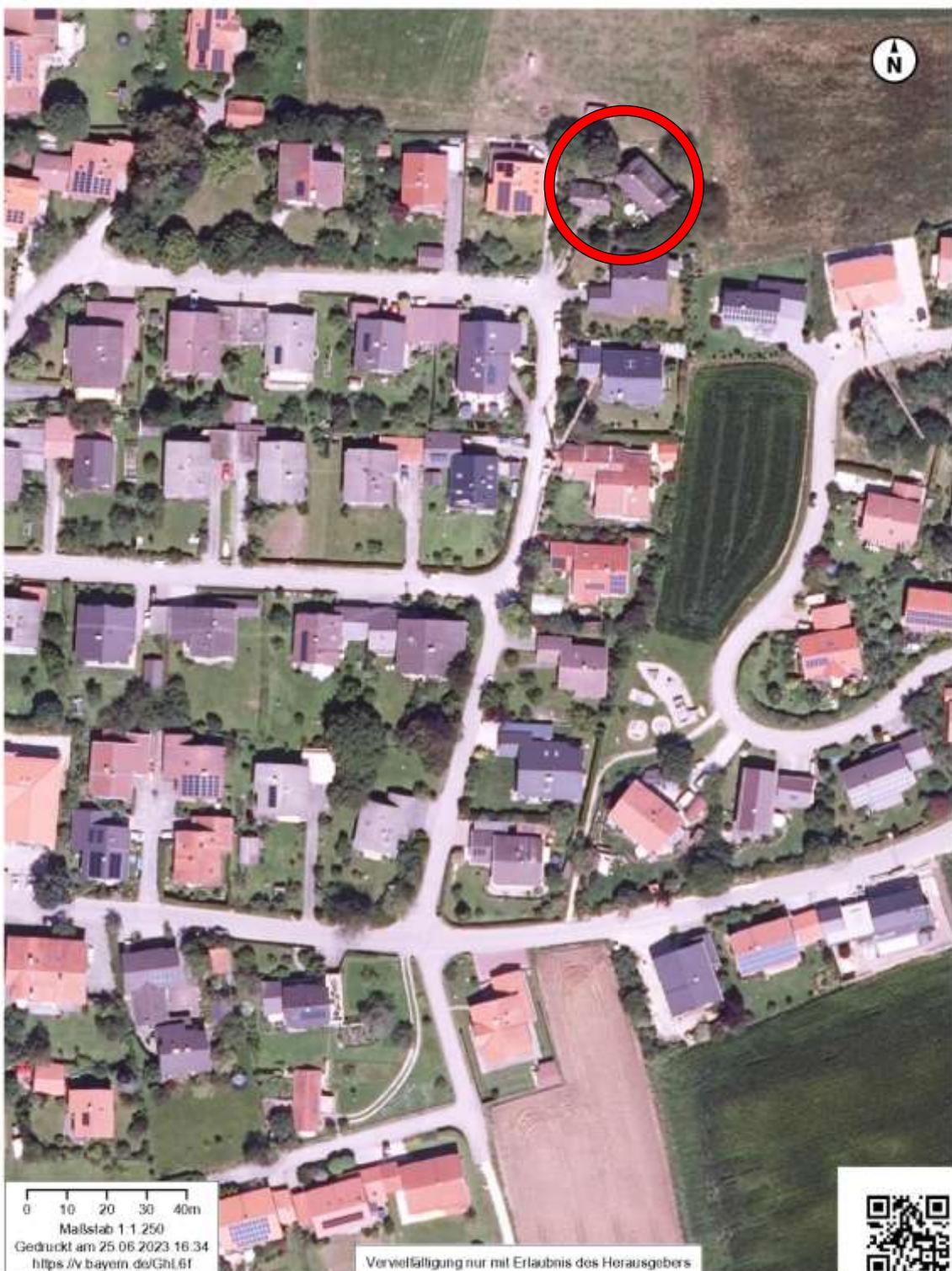


10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten Wohnhaus



Nord - Osten



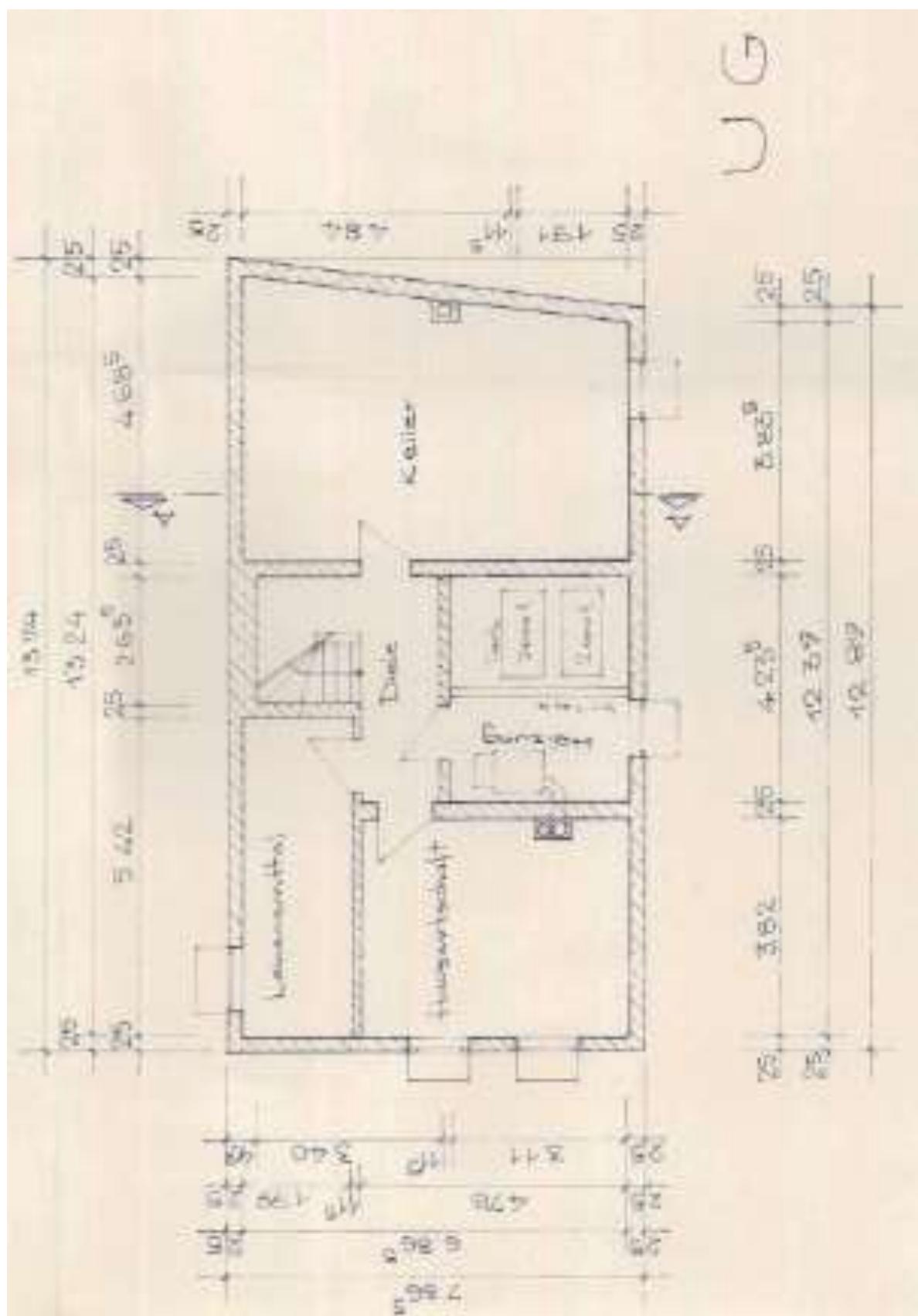
Sud - Westen



Sud - Osten

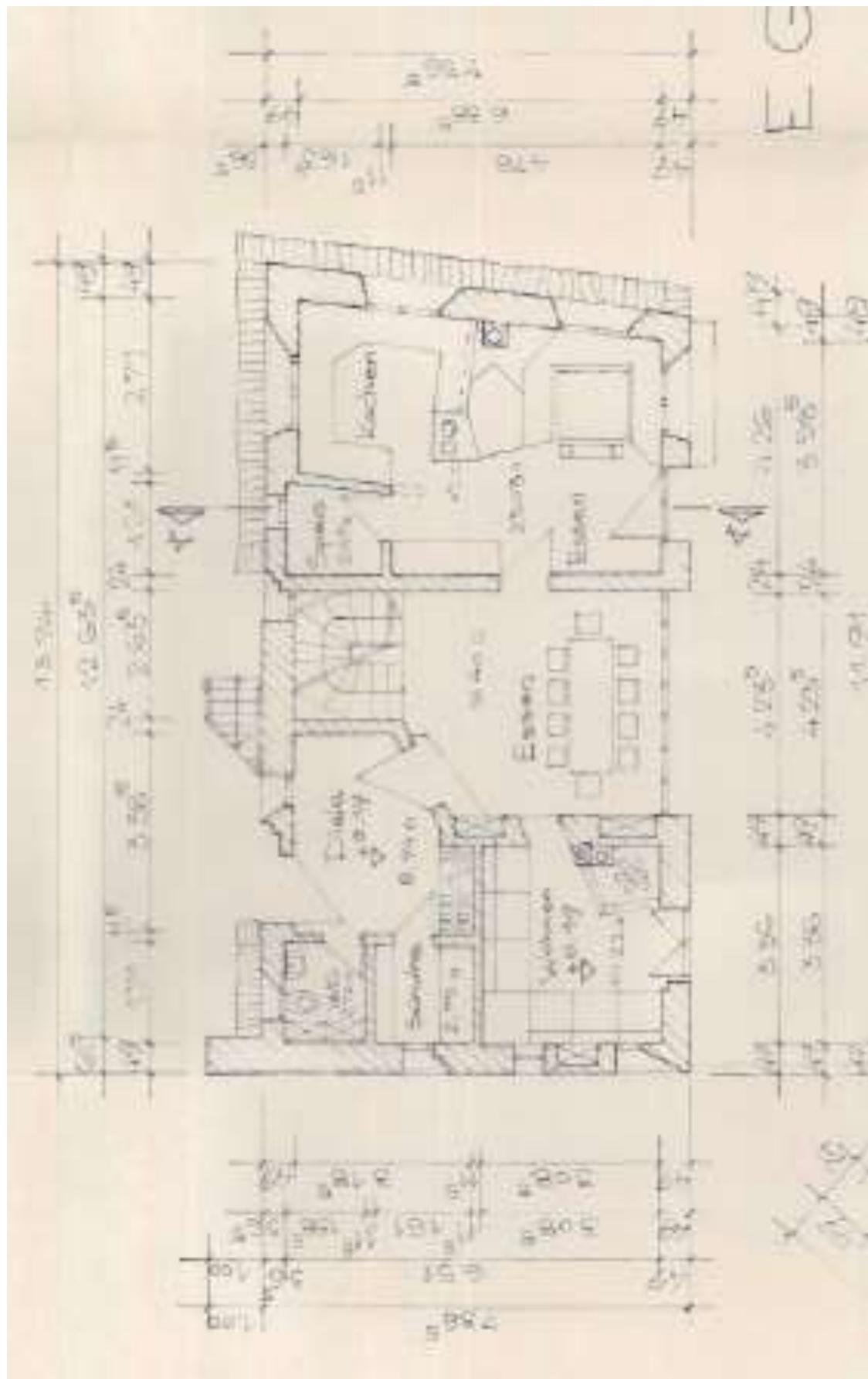
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Grundriss Wohnhaus - Keller



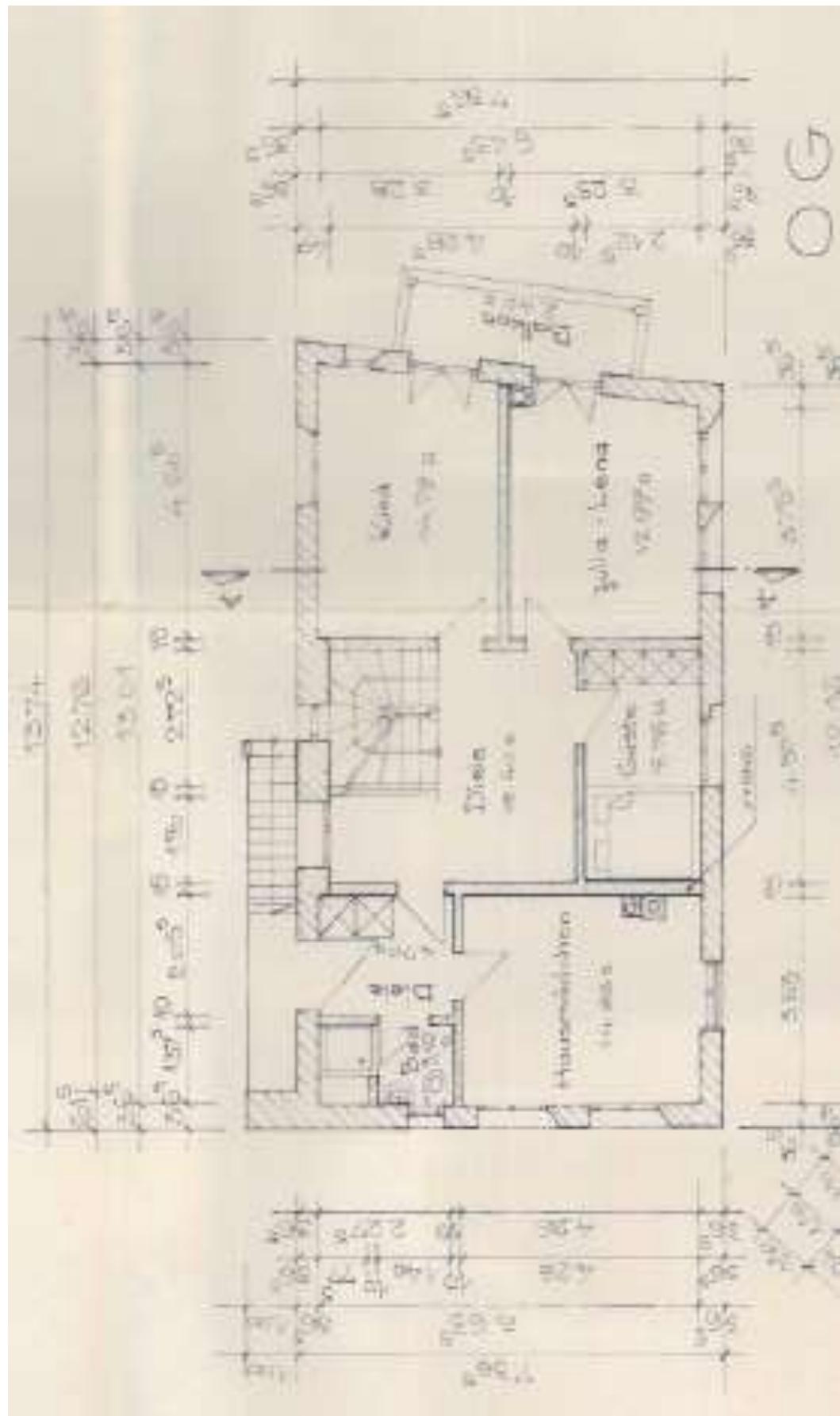
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Grundriss Wohnhaus - Erdgeschoss



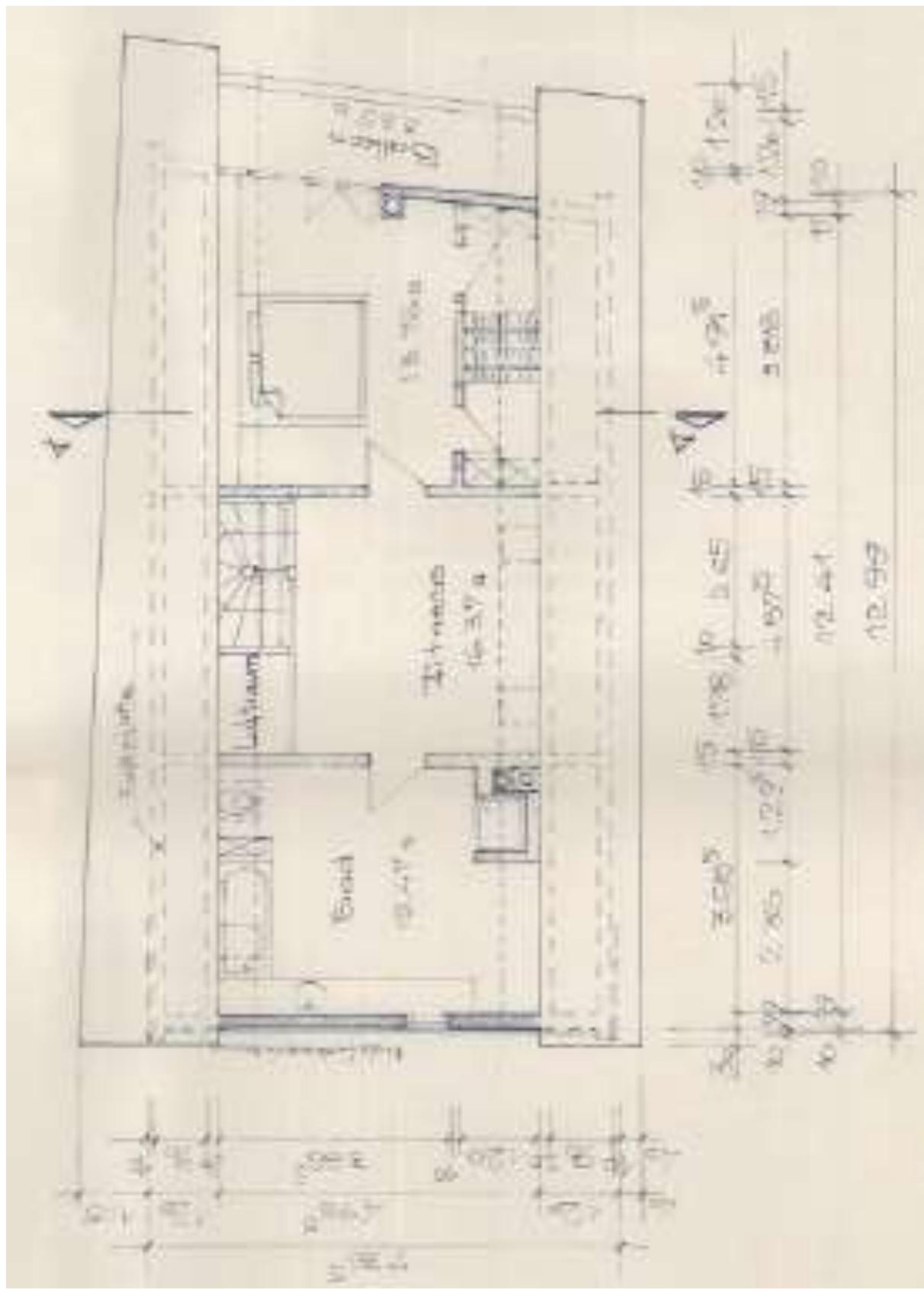
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Grundriss Wohnhaus - Obergeschoss



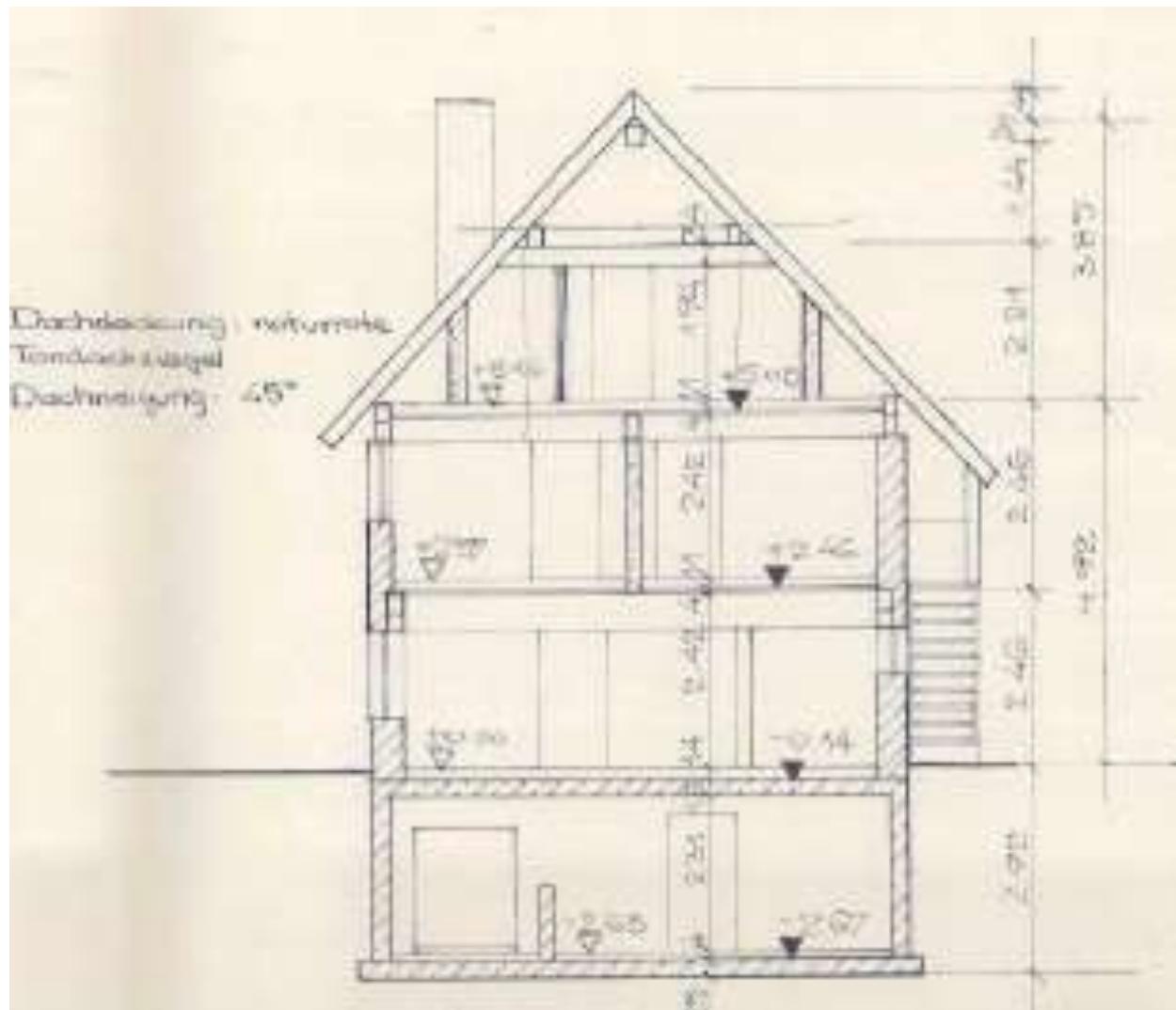
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoss



10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F: Wohnhaus - Schnittzeichnung



10.5 Anlage zur Wertermittlung

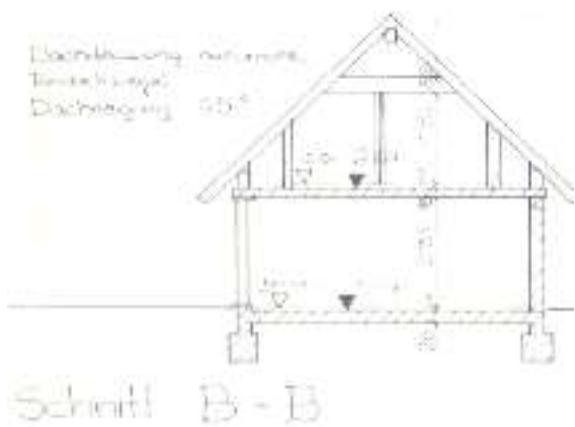
Plan G: Ansichten Nebengebäude mit Garage und Schnittzeichnung



Süden



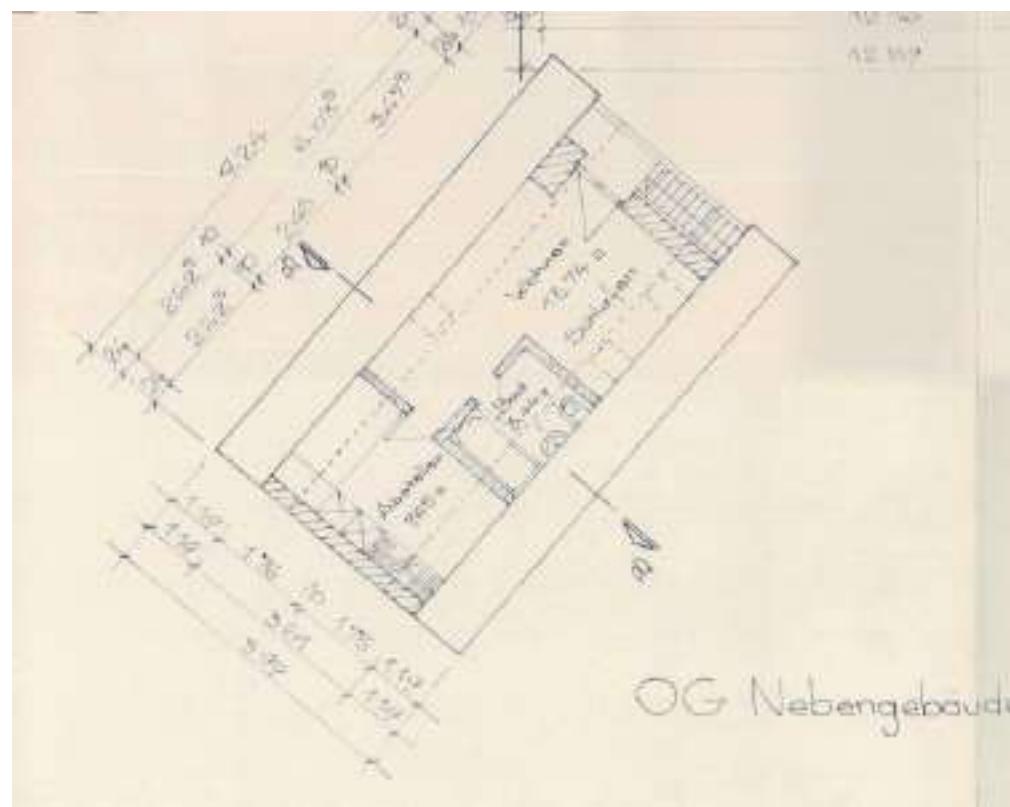
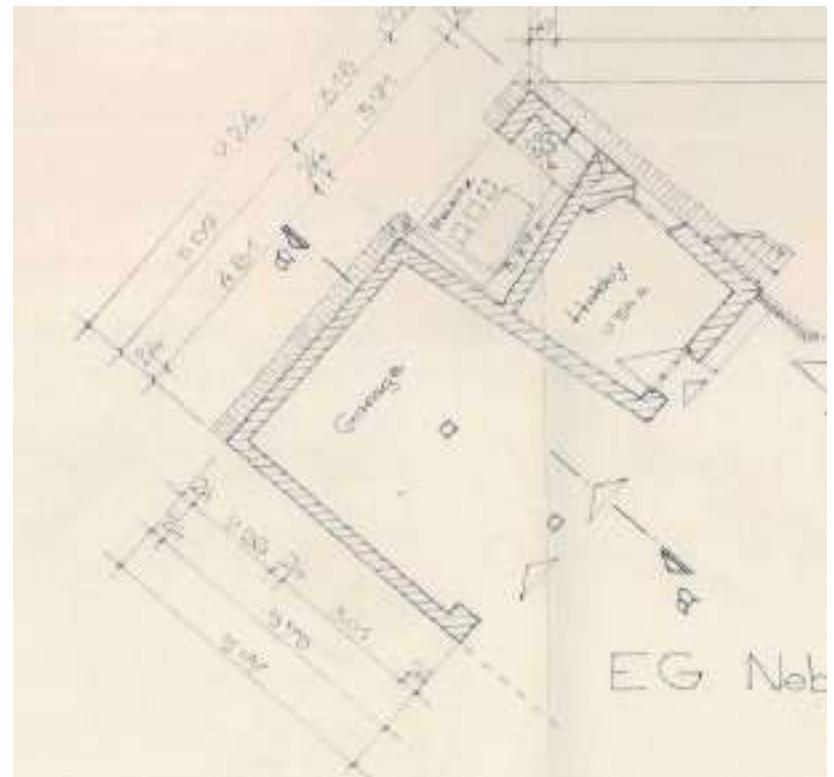
Osten



Schnitt B - B

10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan H: Nebengebäude - Grundrisse



10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Straßenansicht der Hechlstraße



Abbildung 2: Zufahrt von der Hechlstraße zum Grundstück mit Nebengebäude

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Nebengebäude mit Doppelgarage im EG und ausgebautem Dachgeschoss



Abbildung 4: Dacheindeckung aus Holzschindeln bei Wohnhaus und Nebengebäude

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Holzbalkendecke in der Doppelgarage zum ausgebauten Dachgeschoss



Abbildung 6: Zugang zum Grundstück und dem Wohnhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Giebelseite des Nebengebäudes mit Zugang zum Dachgeschoss



Abbildung 8: Freisitz im Erdgeschoss des Nebengebäudes

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Südwestseite des Wohnhauses, Walmdach mit Holzschindeln gedeckt



Abbildung 10: Nordwestliche Giebelseite mit Putz- bzw. Farbablösungen

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Nordostseite und Eingangsbereich mit schadhafter Holztreppe zum OG



Abbildung 12: Äußerer Zugang zum OG mit schadhafter Holztreppe

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Wohnhaus mit Balkon im OG



Abbildung 14: Wohnhaus mit Balkon im OG und DG