

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Rosenheim, Aktenzeichen: **801 K 18/2023**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Martel-Mayer-Straße 6 in 83254 Breitbrunn am Chiemsee, Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit insgesamt rd. 440 m² Wohn-/Nutzungsfläche

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

02.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1066 vom 21. Dezember 2023

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	12
2.3 Grundstück	13
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	14
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.6.1 Bauwerksbeschreibung	18
2.6.2 Kellergeschoss	20
2.6.3 Wohnung im Erdgeschoss	21
2.6.4 Wohnung im Obergeschoss	22
2.6.5 Speicher	23
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	23
2.8 Marktentwicklung	23
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	26
3.0 Bewertungskriterien	29
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	31
4.0 Wertermittlung	32
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	32
4.2 Bodenwertableitung	35
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	38
5.0 Verkehrswert	41

Anlagen:

Lage im Landkreis Rosenheim

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Grundrisse Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 02.11.2023

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht, Bismarckstraße 1 in 83022 Rosenheim, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Martel-Mayer-Straße 6 in 83254 Breitbrunn am Chiemsee, Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten mit rd. 100 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und rd. 110 m² Wohnfläche im Obergeschoss sowie rd. 220 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss und Spitzboden laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 801 K 18/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.08.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. 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 maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 07.08.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Breitbrunn, Blatt 1006, vom 08.08.2023, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1354/1966 vom 27.07.1966, in Kopie
- Auszug aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 23.06.1966, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan, Az. C 5-9/10 mit Genehmigungsvermerk vom 27.09.1966, mit Grundrissen Keller-, Erd- und Obergeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt, in Kopie
- Auszug aus dem Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 05.08.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 21.02.2023, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Breitbrunn vom 22.08.2023
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim,
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 16.08.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgte am 02.11.2023 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte einer der Eigentümer.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Rosenheim, Grundbuchamt, wurde die Bewilligung vom 27.07.1966 in Auszügen besorgt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und die Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 23.06.1966 beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kucheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Breitbrunn mit einer Fläche von rd. 8 km² und ca. 1.600 Einwohnern (Stand 31.12.2022) ist im Osten des Landkreises Rosenheim, eingebettet zwischen den Gemeinden Eggstätt im Nordwesten, Gstadt im Osten, Rimsting und Bad Endorf im Westen sowie dem Chiemsee im Süden, unmittelbar an dessen Nordwestufer, (Luftlinie zum jeweiligen Stadt-/Ortszentrum) ca. 21 km östlich der kreisfreien Stadt Rosenheim, ca. 67 km bzw. 23 km südöstlich der Landeshauptstadt München bzw. der Stadt Wasserburg sowie ca. 50 km nordwestlich der österreichischen Stadt Salzburg gelegen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Breitbrunn, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie 19 weiteren Gemeindeteilen, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde ist nachweislich einer der ältesten Siedlungsplätze am Chiemsee und gilt als durchschnittliche Wohnlage mit hohem Freizeitwert, die sich trotz der Nähe zum Chiemsee ihren ländlichen Charme bewahrt hat.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben den Städten Rosenheim, Bad Aibling, Kolbermoor und Wasserburg die Gemeinden Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham, Raubling und Stephanskirchen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Anbindung Breitenbrunns an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt vorrangig durch die das Gemeindegebiet in Ost-/Westrichtung teilende Staatsstraße 2093 (Rimstinger/Gstadter Straße).

Berichte zur demografischen Entwicklung der Gemeinde lagen dem Unterzeichner nicht vor. Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre bis 2021 für den gesamten Landkreis Rosenheim mit rd. +2,3% angegeben.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am nordöstlichen Ortsrandbereich des Hauptorts (Breitbrunn) in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Hechlstraße im Norden und Osten, Gollenshausener Straße im Süden und Brunnmayrstraße im Westen, im Straßenumgriff Martel-Mayer-Straße im Norden, Hechlstraße im Osten, Gollenshausener Straße im Süden und Brunnmayrstraße im Westen, unmittelbar südlich der Martel-Mayer-Straße, gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei allen das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen handelt es sich um kaum befahrene Nebenstraßen, die zur Erschließung des Quartiers dienen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen und ruhigen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Breitbrunn.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit meist Einfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Auf dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich das Rathaus samt örtlicher Bücherei (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Die Entfernung zur Staatsstraße 2093 (Rimstinger/Gstadter Straße) im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 0,2 km, zum Westufer des Chiemsees im Osten bzw. Süden rd. 1,6 km bzw. 1,1 km, zu den Bundesstraßen B 304 im Norden bzw. B 15 im Westen rd. 12 km bzw. 22 km, zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Bernau im Südwesten rd. 9 km sowie zum nächstgelegenen Bahnhof (Prien) im Südwesten rd. 6 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur ist die nächstgelegene Mobilfunkstation im Bereich des Westufers des Chiemsees, (Luftlinie) rd. 2 km östlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Rimstinger/Gstadter Straße (St 2093) im Süden (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu nennen die überregionale Buslinie 9520 (Traunstein – Prien) mit Haltestelle Breitbrunn, (Luftlinie) rd. 0,3 km südwestlich bzw. ca. sechs Gehminuten entfernt, als Zubringer zur Bayerischen Regiobahn (BRB). Zudem besteht ab dem Landesteg Gstadt, ca. 1,6 km südöstlich, eine Schifffahrtsverbindung über den Chiemsee.

Ferner steht zur Anbindung an die Stadt Rosenheim bzw. Münchner Innenstadt ab Prien die BRB, Fahrzeit bis zum Bahnhof von Rosenheim rd. 20 min sowie zum Münchner Hauptbahnhof rd. 55 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Breitbrunn mit Ausnahme einer Bäckerei nicht gegeben und finden sich erst in den Nachbargemeinden Eggstätt bzw. Prien, (Luftlinie) rd. 4 km nordwestlich bzw. 5 km südwestlich entfernt.

Infrastruktureinrichtungen (Arzt, Kirche, Grundschule etc.) sind lediglich sehr eingeschränkt vorhanden; weiterführende Schulen finden sich in Prien bzw. Rosenheim.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den Chiemsee im Osten bzw. Süden sowie auf die Chiemgauer Alpen im Süden mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 08.08.2023 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Breitbrunn
Blatt 1006
Gemarkung Breitbrunn

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 124/9	Martel-Mayer-Straße 6, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0913 ha
------------	--------------	---	--------------

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht
Lfd. Nr. 4.1 anonymisiert
Lfd. Nr. 4.2 anonymisiert
in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Bepflanzungsbeschränkung für Gemeinde Breitbrunn; gem. Bewilligung vom 27.07.1966; eingetragen am 14.12.1966; umgeschrieben am 15.09.1978.
Lfd. Nr. 2 gelöscht
Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim – Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 18/23); eingetragen am 16.05.2023.

Hinweis (nachrichtlich/informativ):

Bei der Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 1, des Grundbuchs handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Breitbrunn mit Inhalt, dass auf dem gegenständlichen Bewertungsgrundstück „keinerlei Pflanzen über eine Höhe von vier Metern gehalten werden dürfen“.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, mit einem Ausmaß von 913 m², hat Rechtecksform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 25 m x 36 m und ist nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Martel-Mayer-Straße im Norden beträgt ca. 25 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Als Einfriedung dient, soweit erkennbar, im Norden und Süden ein ca. 1,0 m hoher Holzlattenzaun, wobei der/die Grundstückszugang/-fahrt nicht eingefriedet sind, sowie im Osten und Westen eine ca. 1,0 m hohe Laubhecke (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind asphaltiert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Südlich der Einzelgarage ist ein Holzgartenhaus und an der Südwestecke des Grundstücks ein Gewächshaus, beide von untergeordneter Bedeutung, aufstehend. Die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen mit einzelnen Büschen und (Obst-)bäumen gestaltet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, ist über die Martel-Mayer-Straße von Norden erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Martel-Mayer-Straße, mit einer Breite von ca. 7 m, handelt es sich um eine asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraße, die die Hechlstraße im Osten mit der Brunnmayrstraße im Westen verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient. Geh- und Radwege sind nicht angelegt. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind ausreichend gegeben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

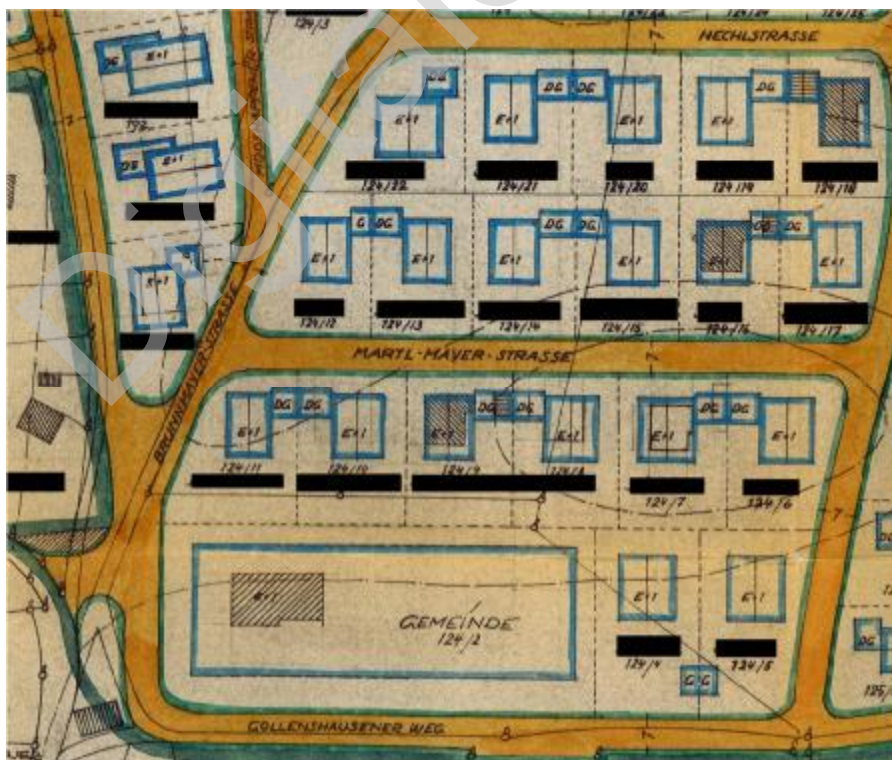
Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, gehört, liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Breitbrunn-Nord“, rechtsverbindlich seit dem 16.05.1968, vor.



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufenster
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,20
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40
- Maximal zwei Vollgeschosse

Ergänzend sind die gemeindlichen Satzungen, wie z. B. Abstandsflächen-, Ortsge-
staltungs- und Stellplatzsatzung etc., zu beachten.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Erd-
und Obergeschoss unter Satteldach bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte
Geschossflächenzahl GFZ_{real}) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Ver-
fügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 271 m^2 Geschossfläche / 913 m^2 Grundstücksfläche = rd. 0,30
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit dem ca. Mitte der 1960er
Jahre errichteten Zweifamilienhaus nicht voll ausgeschöpft. Im Falle des Abbruchs
des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre unter Berücksichtigung
der Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1 „Breitbrunn-Nord“ nach
Einschätzung des Unterzeichners vermutlich die Errichtung eines Baukörpers mit
zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss)
denkbar. Ausgehend von dieser Annahme ergibt sich somit der baurechtlich maximal
zulässige Nutzungsgrad (wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für das Grund-
stück mit ca.

$913 \text{ m}^2 \times 0,40 \times 1,6 / 913 \text{ m}^2 = \text{rd.}$ 0,64

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der bauli-
chen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschoss-
flächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grund-
stücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den

Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Hinweis:

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Deshalb kann eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall empfohlen! Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich einer Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2.6 Bauliche Anlagen

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird insbesondere auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Allgemeines

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, ca. 1966 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie darüber liegendem Speicher unter Satteldach mit First in Nord-/Südausrichtung sowie einer Einzelgarage als Teil einer Doppelgarage unter Pultdach bebaut. Während das Wohnhaus im nordwestlichen Grundstücksbereich, im Mittel ca. 6 m von der Martel-Mayer-Straße zurückversetzt aufstehend ist, wurde die Garage an der Nordostecke des Grundstücks, kommun zur östlich angrenzenden Nachbargarage errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt von Osten über einen überdachten, zwei Stufen über Geländenniveau liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.6.1 Bauwerksbeschreibung

Zweifamilienhaus:

Baujahr:	Ca. 1966
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente und Gründungsplatte nach Statik
Dach:	Nicht wärmedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Falzziegeleindeckung und ca. 20° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Nicht wärmedämmend, verputzt mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Leichtmetall-Dreh-/Kippbeschlägen, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	<u>KG:</u> vermutlich Beton, Betonsteine o. ä. nach statischen Erfordernissen, ca. 35 cm stark <u>Sonst:</u> vermutlich Betonsteine, Ziegel o. ä., ca. 30 cm stark

Trenn-/Innenwände:	Vermutlich Betonsteine, Ziegel o. ä. nach statischen Erfordernissen in verschiedenen Wandstärken
Außentreppe:	Beton
Eingang:	Balkonüberdacht, zwei natursteingeflieste Stufen über Geländeniveau liegendes, lasiertes Holzelement mit Glasfüllung und Eisenbeschlag
Treppenhaus:	Boden: Natursteinbelag; Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; einläufige Betontreppe, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, mit PVC-Handlauf
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung (Baujahr: 1999, Nennleistung: 27 kW) mit zentraler Warmwasseraufbereitung; drei Blech-Öltanks mit insgesamt ca. 6.000 l Fassungsvermögen.
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Satellit

Garage:

Baujahr:	Ca. 1966
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach Statik
Dach:	Pulldach, vermutlich mit Kiesschüttung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Nicht wärmegeklämt, verputzt mit Anstrich
Außenwände:	Vermutlich Beton, Betonsteine, Ziegel o. ä. nach Statik, ca. 20 cm stark
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlag und Einbruchschutzgitter
Tor:	Holzhebetor, manuell bedienbar

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume, wie z. B. ein Wasch-/Trockenraum, stehen nicht zur Verfügung (s. Grundriss *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Energieausweis

Das Wohnhaus wurde Mitte der 60er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energiebedarf/-verbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das ca. 1966 errichtete Bewertungsobjekt stellt sich, soweit optisch erkennbar, im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Nach Angabe wurden einzelne Modernisierungen, wie z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 1999), der Fenster im Erd- und Obergeschoss (ca. 2010) sowie der Dacheindeckung (ca. 2017) durchgeführt. Im Bereich der Kelleraußentreppe waren Putzabplatzungen, vermutlich durch Feuchtigkeit, sichtbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.6.2 Kellergeschoss

Nutzungsfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Eingabeplan, Az. C 5-9/10 mit Genehmigungsvermerk vom 27.09.1966, ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss mit ca. 104 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Vorplatz mit Treppenaufgang zum Garten bzw. in das Erdgeschoss, von dem aus alle Räume abgängig sind: nach Norden ein Abstellraum („Wein“), nach Osten ein Kellerraum („Vorräte 1“), nach Süden zwei weitere Kellerräume („Vorräte 2“ / „Bastelraum“) sowie nach Westen der Heizungs- und der Öltankraum (s. Grundriss *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage). Die Räume im Kellergeschoss verfügen über eine lichte Höhe von ca. 2,1 m.

Ausstattung

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Leichtmetall-Drehbeschlägen
Innentüren:	Überwiegend lackierte Röhrenspantüren mit Leichtmetallbeschlägen
Böden:	Überwiegend Betonestrich
Wände:	Überwiegend Rauputz mit Anstrich bzw. teils mit Holz-Nut- und-Federbrettern verkleidet; Leitungen meist auf Putz verlegt
Decken:	Überwiegend Sichtbeton mit Anstrich
Treppe:	Betontreppe mit PVC-Handlauf

2.6.3 Wohnung im Erdgeschoss

Wohnfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Eingabeplan, Az. C 5-9/10 mit Genehmigungsvermerk vom 27.09.1966, ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erdgeschoss mit ca. 101 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen, u-förmigen Flur mit Treppenabgang in das Kellergeschoss, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Norden das WC (mit Fenster) und das Bad (mit Fenster), nach Osten ein Kinderzimmer, nach Süden das Schlaf- und das Wohnzimmer, beide mit Austritt zur Gartenterrasse, sowie nach Westen ein weiteres Kinderzimmer und die Küche (mit Fenster) (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattung

Eingangstüre:	Holzfurnierte Türe mit Leichtmetallbeschlag
Innentüren:	Holzfurnierte Röhrenspantüren mit Leichtmetallbeschlägen
Böden:	Mosaikparkett, Holzdielen oder PVC-Belag
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	<u>Bad (mit Fenster):</u> Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,5 m hoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Badewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss <u>WC (mit Fenster):</u> Boden: kunststeinplattengefliest; Wände: auf ca. 1,2 m hoch keramikgefliest, übrige Flächen verputzt mit Anstrich; Decke: mit Nut-und-Federbrettern verkleidet; keramische Handwaschbecken mit Eingriffarmatur (nur Kaltwasser)
Beheizung d. Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; im Wohnzimmer Grundofen zur Bestückung mit festen Brennstoffen
Terrasse:	Mit Natursteinplatten gepflastert

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung der gegenständlichen 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen, mit Ausnahme der Erneuerung der Fenster (ca. 2010), wurden offensichtlich nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand,

mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als durchschnittlich gepflegt empfunden.

2.6.4 Wohnung im Obergeschoss

Wohnfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Eingabeplan, Az. C 5-9/10 mit Genehmigungsvermerk vom 27.09.1966, ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Obergeschoss mit ca. 111 m². Dabei wurden die Grundflächen der beiden Balkone entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts mit jeweils ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen, u-förmigen Flur mit einer Einschubtreppe in den Speicher sowie Austritt zum Ostbalkon. Vom Flur aus sind alle Räume abgängig: nach Norden das WC (mit Fenster) und das Bad (mit Fenster), nach Osten ein Kinderzimmer, nach Süden das Schlaf- und das Wohnzimmer, beide mit Austritt zum Südbalkon, sowie nach Westen ein weiteres Kinderzimmer und die Küche (mit Fenster) (s. Grundriss *Obergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattung

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt mit Ausnahme eines Grundofens über analoge Ausstattung wie die Wohnung im Erdgeschoss.

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung der gegenständlichen 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen, mit Ausnahme der Erneuerung der Fenster (ca. 2010), wurden offensichtlich nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als durchschnittlich gepflegt empfunden.

2.6.5 Speicher

Nutzungsfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Eingabeplan, Az. C 5-9/10 mit Genehmigungsvermerk vom 27.09.1966, ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche des Speichers mit ca. 115 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Vorhanden ist ein durchgängiger Raum, unterbrochen von den Tragwerkstützen der Dachkonstruktion sowie den Kaminzügen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Die lichte Höhe (Oberkante Schwellholz bis Unterkante Firstpfette) beträgt ca. 1,9 m.

Zugang:	Über eine Holzeinschubtreppe von der Wohnung im Obergeschoss
Boden:	Betonestrich mit darüber lose verlegtem Dämmmaterial
Anschlüsse:	Strom

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Ohne Besonderheiten; zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren am Kaminzug deutliche Versottungsspuren erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

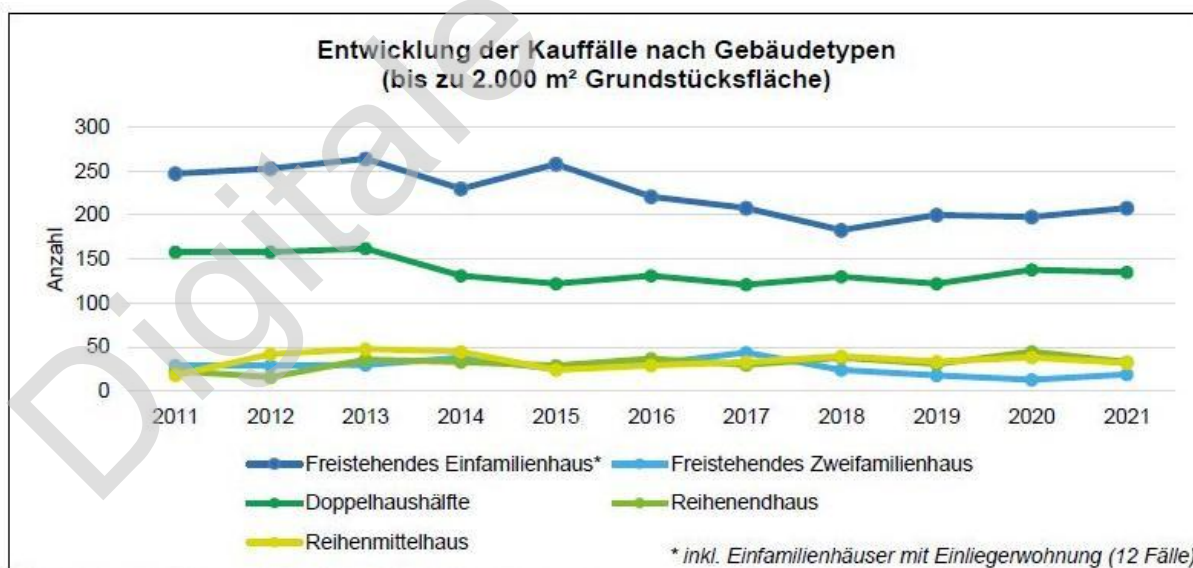
Nach Angabe war das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag „leerstehend“ und nicht fremdvermietet.

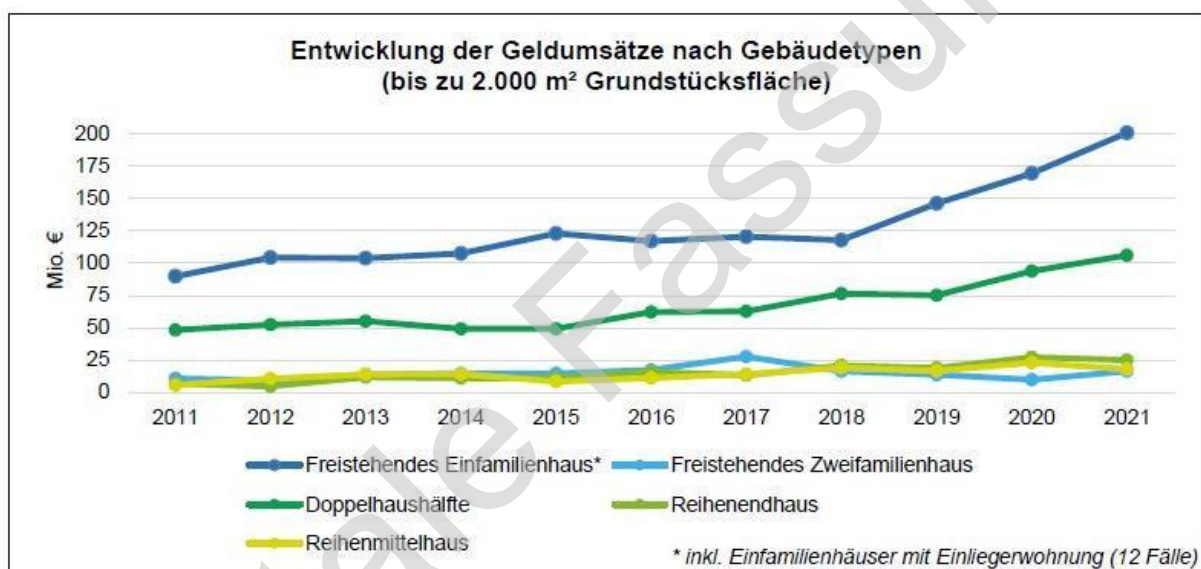
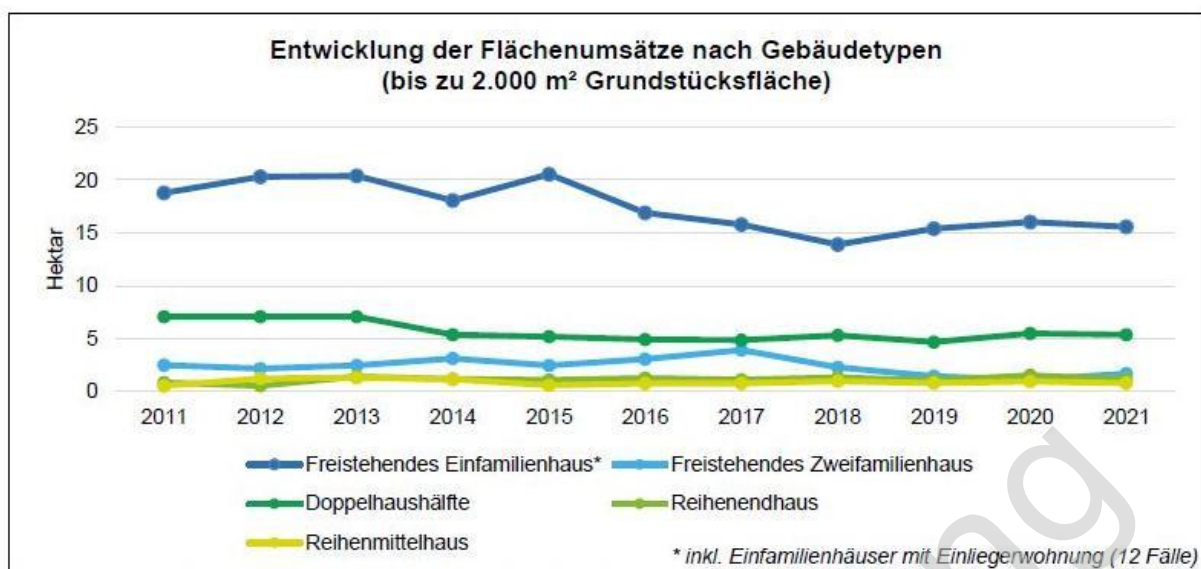
2.8 Marktentwicklung

Laut dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2021 (Datenstand: 20.07.2022) wurden im Jahr 2021 insgesamt 2.727 beurkundete Verträge erfasst, das entspricht etwa +5% im Vergleich zum Vorjahr. Der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, lag im Berichtsjahr [2021] im Wesentlichen auf den Städten/Gemeinden Bad Aibling, Bad Feilnbach, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham, Kolbermoor, Prien und Wasserburg. Mit Blick auf die Entwicklung der Vertragszahlen ab 2011 sind diese tendenziell rückläufig bzw. stagnie-

rend. Erkennbar ist ein leichter Anstieg zwischen den Jahren 2020 und 2021. Maßgeblich haben hierzu steigende Verkaufszahlen im Bereich „Wohnungseigentum“ beigetragen (ca. +10%). In diesem sowie im Segment „unbebaute Grundstücke“ (ca. +5% von 2020 auf 2021) ist der stärkste Anstieg innerhalb des jeweiligen Teilmarkts seit 2012 zu erkennen. Interessant ist der Rückgang um knapp 3% im Bereich „bebaute Grundstücke“, nachdem dieser im Vorjahr um fast 9% zugenommen hatte. Der Gesamtflächenumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug im Betrachtungszeitraum 456 Hektar; davon entfielen 69% auf unbebaute Flächen. Mit einer Zunahme um rund 12% verglichen mit dem Vorjahr wird damit der seit 2018 zunehmende Rückgang unterbrochen. Das gesamte Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2021 auf insgesamt rund 1.462 Mio. Euro. Damit setzt sich die anhaltende Zunahme fort; gegenüber 2020 erhöhte sich der Gesamtumsatz in 2021 um knapp ein Viertel.

Im Marktsegment der **bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** (Ein- und Zweifamilienhäuser-, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser) ist mit insgesamt 427 Kauffällen kaum eine Veränderung der Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Dabei entwickelten sich die Geld- und Flächenumsätze wie folgt:





Quelle: Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Die Region Rosenheim (Stadt und Landkreis) bildet den südöstlichen Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar,

die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegesischer Auseinandersetzungen. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten sowie dem Platzen einer „Immobilienblase“, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In verschiedenen Pressemitteilungen teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern zwischenzeitlich signifikant zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nordöstlichen Ortsrandbereich von Breitbrunn mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr handelt.

Das laut Grundbuch 913 m² große Bewertungsgrundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt und ist nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit dem ca. 1966 errichteten Zweifamilienwohnhaus nicht voll ausgeschöpft. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre vermutlich die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) denkbar. Eine verbindliche Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im konkreten Fall ausdrücklich empfohlen!

Nach Aktenlage wurden die aufstehenden Gebäude Mitte der 1960er Jahre des vergangenen Jahrhunderts unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien errichtet. Das Alter der Gebäude betrug zum Stichtag rd. 57 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Die Gebäude stellen sich, soweit optisch erkennbar, im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, baulich durchschnittlich gepflegten Zustand dar. Einzelne Modernisierungen, wie z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 1999), der Fenster im Erd- und Obergeschoss (ca. 2010) sowie der Dacheindeckung (ca. 2017) wurden durchgeführt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Das Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit funktional geschnittenem Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Süden bzw. das Vorhandensein des gedeckten Ostbalkons. Nachteilig ist, dass die Wohnungen jeweils lediglich über ein WC verfügen. Die Gesamtkonzeption der Wohnungen dürfte jeweils dem Platzbedarf eines 4- bis 5-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung, insbesondere die vorhandene Sanitärausstattung, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile (Böden, Elektro, Heizung, Sanitär, Wärmedämmung

usw.) mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Garagenstellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt. Übliche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen waren erkennbar.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der geänderten Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:

02.11.2023

Grundstück:

Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn:			913 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):		ca.	159 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	159 m ² / 913 m ²	rd.	0,17
Geschossflächenzahl (GFZ), lt. B-Plan:			0,40
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):		ca.	271 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ _{real}):	271 m ² / 913 m ²	rd.	0,30
Baurechtl. max. zulässige wertrelevante Geschossfläche (WGF):	913 m ² x 0,40 x 1,60	ca.	584 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	584 m ² / 913 m ²	rd.	0,64

Aufstehende Bebauung:

Zweifamilienwohnhaus:

Baujahr:		ca.	1966
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1966	ca.	57 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	30 Jahre
Geschossfläche (GF):		ca.	271 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	541 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	212 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	219 m ²

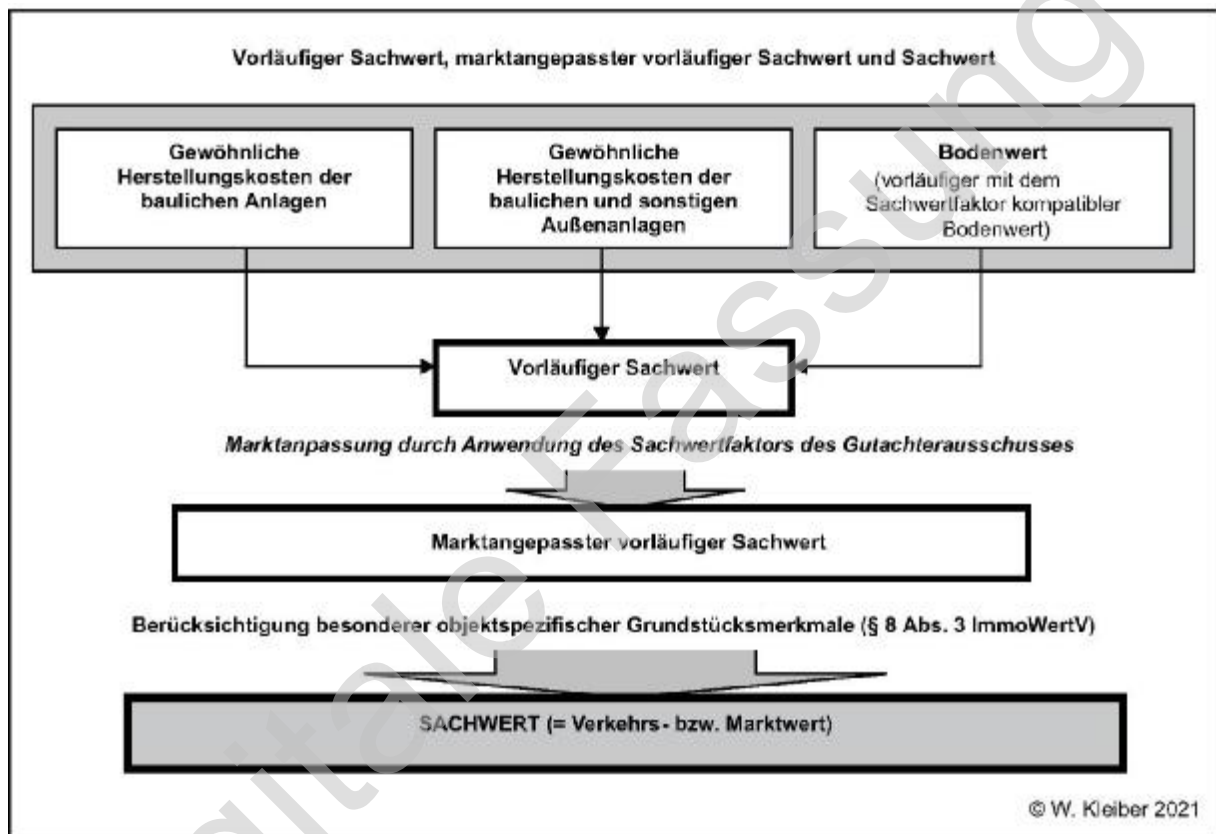
Einzelgarage:

Baujahr:		ca.	1966
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1966	ca.	57 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	30 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	23 m ²

4.0 Wertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Zweifamilienhaus, freistehend (Typ 1.12, gewogener Standard 2,5) rd.	710 €/m ² BGF
Einzelgarage (Typ 14.1, gewogener Standard 4,0) rd.	490 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 30 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Beachtung der bisherigen Ansätze im Rahmen der Ableitung des vorläufigen Sachwerts sowie insbesondere des (energetischen) Objektzustandes und der Marktsituation zum Stichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,85 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungsbedarfs ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird für die Beseitigung des vorne beschriebenen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarfs für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 250 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der ent-

sprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

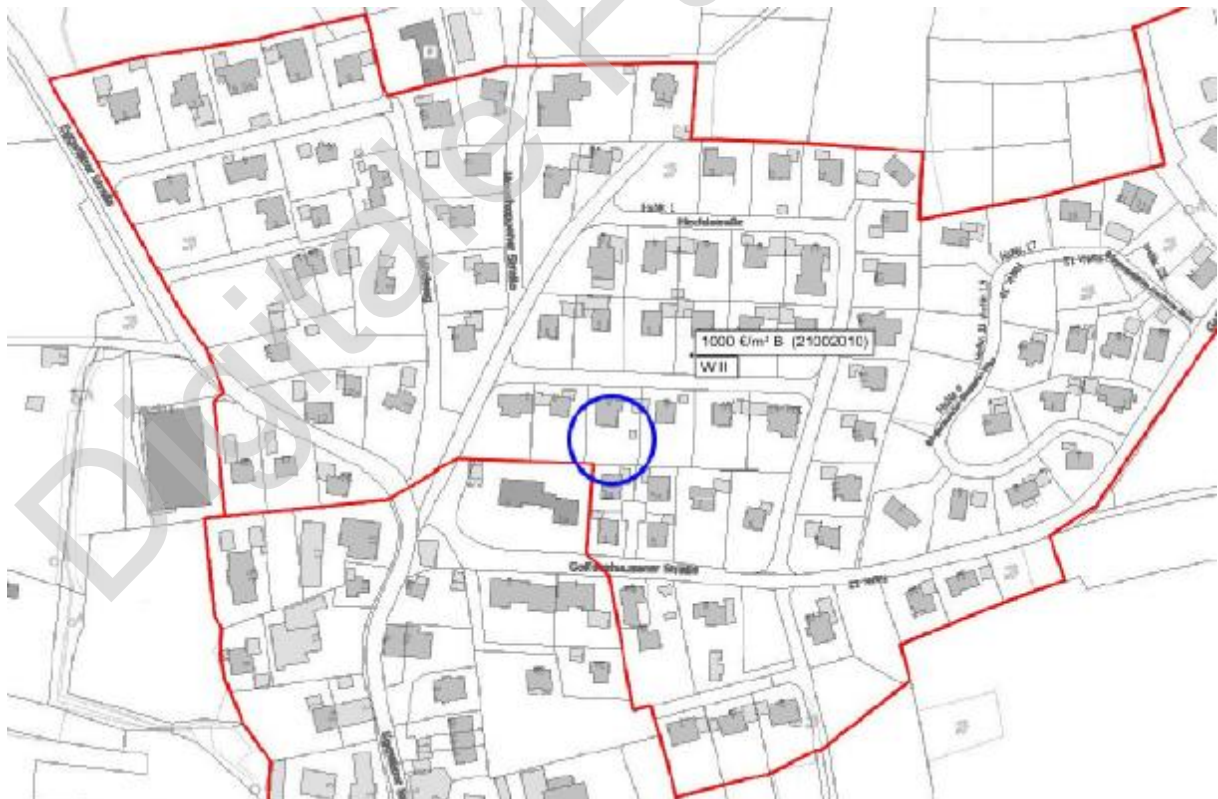
4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das/die Bewertungsobjekt/e gehört/en, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Breitbrunn, Zone 21002010, ohne WGFZ-Angabe

1.000 €/m²



Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 23 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Die Marktentwicklung verlief nach Auskunft des Gutachterausschusses bzw. nach eigenen Marktbeobachtungen des Unterzeichners insbesondere ab dem 2. Quartal 2022 stetig fallend. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -15% als marktgerecht erachtet:

$1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd.}$

850 €/m²

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist in durchschnittlicher und ruhiger Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse gelegen. Die entsprechende Richtwertzone ist relativ eng gefasst und erstreckt sich lediglich auf den nördlichen Ortsbereich. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners keine weitere Anpassung bezüglich der objektspezifischen Mikrolage in der Richtwertzone erforderlich ist.

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschlie-

ßungsgrades sowie der (theoretisch) vorhandenen Baurechtsreserve wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, ein Bodenwert in Höhe von rd. **850 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Angepasster Bodenwert für Fl.Nr. 124/9,

Gemarkung Breitbrunn, bei WGFZ ca.: 0,64 850 €/m²

Somit $913 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 776.050 \text{ €}$

gerundet **776.000 €**

Digitale Fassung

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		ZFH	Garage
Typennummer		1.12	14.1
Stichtag		02.11.2023	
Baujahr	ca.	1966	1966
Standardstufe	rd.	2,5	4,0
Geschossfläche (GF)	ca.	271 m ²	
Wohnfläche (WF)	ca.	212 m ²	
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	219 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	541 m ²	23 m ²
Kostenkennwerte	rd.	710 €/m ²	490 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	178,300	
BKI Regionalfaktor für LK Rosenheim	x	1,250	
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	1.580 €/m²	1.090 €/m²
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd.	854.780 €	25.070 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	4.032 €/m ²	
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	70 Jahre	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	ca.	30 Jahre	30 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	57%	57%
	ca.	-487.220 €	-14.290 €
	ca.	367.560 €	10.780 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	= rd.	378.340 €	

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	18.920 €
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe	= rd.	18.920 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	378.340 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	18.920 €
Bodenwert	rd.	776.000 €
Sachwert gesamt	= rd.	1.173.260 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	997.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzungsfläche frei geschätzt	ca.	250 €/m ²
	x	316 m ²
	= rd.	-79.000 €
		918.000 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	920.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd.	4.340 €/m ²
Sachwert/Grundstücksfläche	rd.	1.008 €/m ²

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.08.2023 178,300

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landkreis Rosenheim (01.01.2023) 1,250

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2019 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- o Wohnlage
- o Baujahrsgruppe
- o Wohnfläche
- o Gebäudeart
- o Grundstücksgröße
- o Restnutzungsdauer
- o Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 0,85a gewählt.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Martel-Mayer-Straße 6 in 83254 Breitbrunn am Chiemsee, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit insgesamt rd. 440 m² Wohn-/Nutzungsfläche, wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 918.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, des Grundstücks Fl.Nr. 124/9, Gemarkung Breitbrunn, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.11.2023 auf (gerundet)

920.000 €

(m. W. neunhundertzwanzigtausend Euro)

(dies entspricht (920.000 € / rd. 212 m² Wohnfläche) rd. 4.340 €/m²)

begutachtet.

München, den 21. Dezember 2023

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Rosenheim

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6



Quelle: Wikipedia

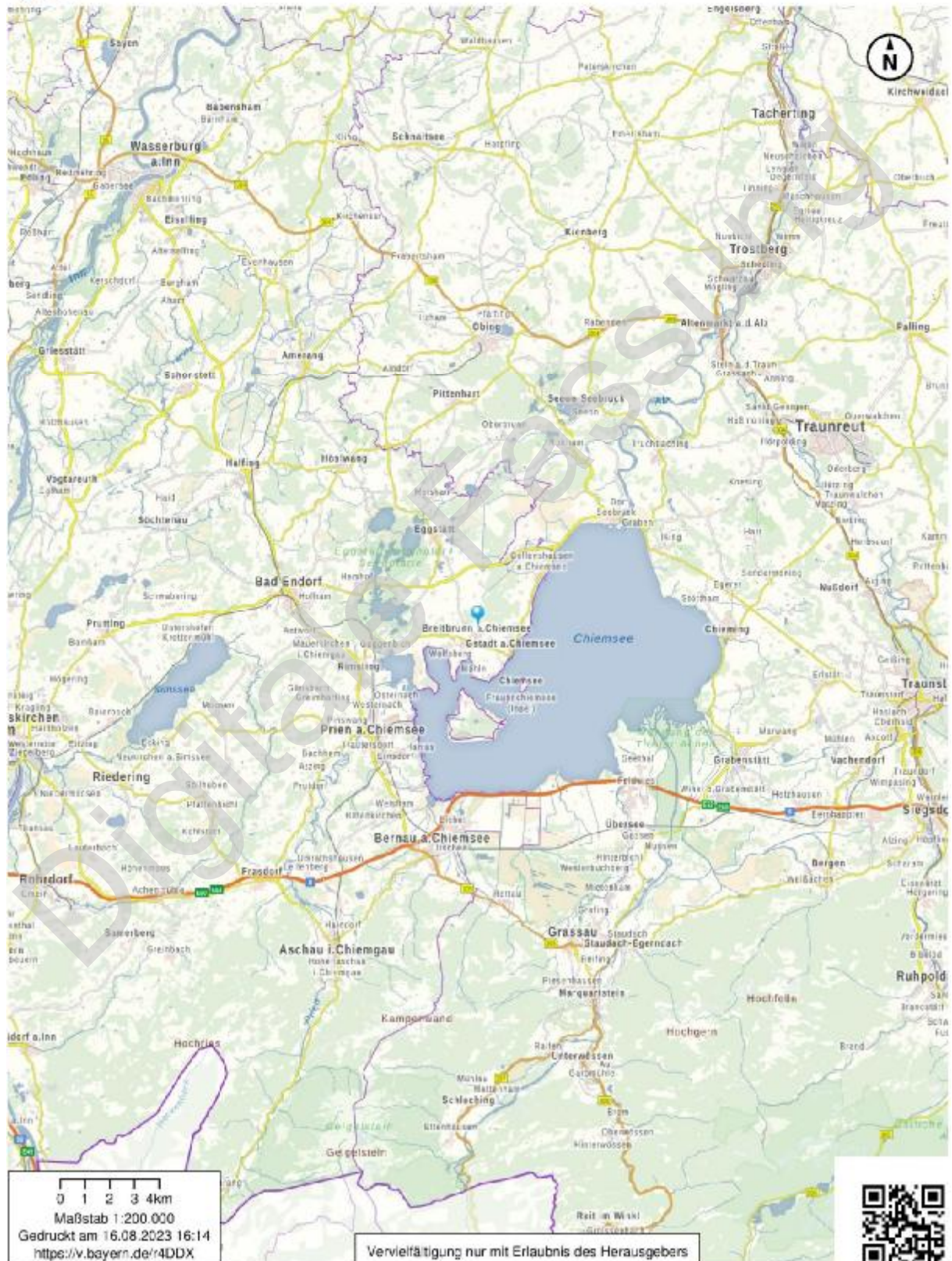
Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6

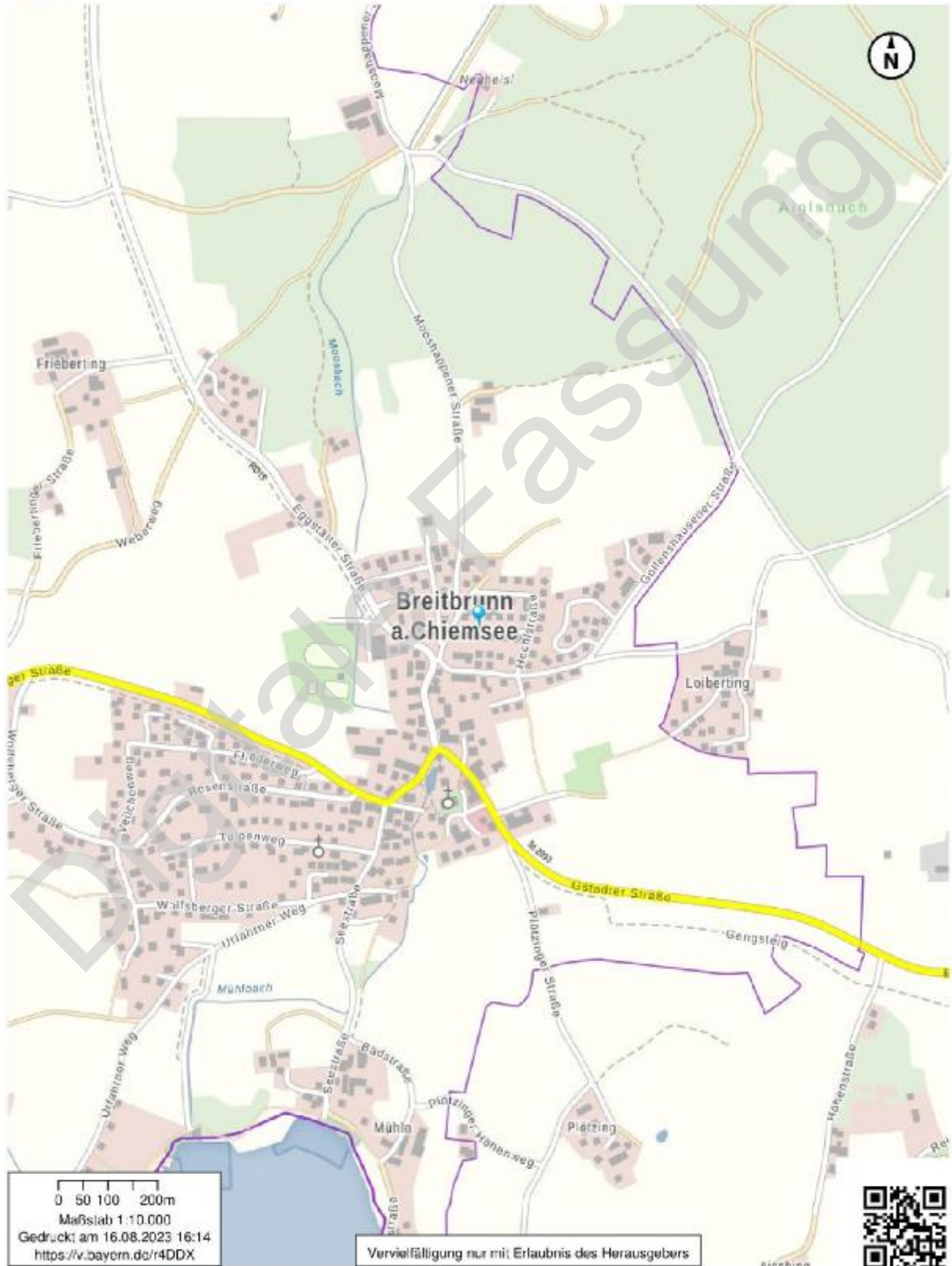


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



(Maßstab ca. 1:10.000)

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

83254 Breitbrunn am Chiemsee, Martel-Mayer-Straße 6



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Wohnhaus	12,25 m	12,50 m		153,13 m ²
Abzug	2,25 m	7,90 m		-17,78 m ²
Einzelgarage	3,86 m	6,00 m		23,16 m ²
				158,51 m ²
			gerundet	159,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Kellergeschoss	12,25 m	12,50 m		153,13 m ²
Abzug	2,25 m	7,90 m		-17,78 m ²
Erdgeschoss	12,25 m	12,50 m		153,13 m ²
Abzug	2,25 m	7,90 m		-17,78 m ²
Obergeschoss	12,25 m	12,50 m		153,13 m ²
Abzug	2,25 m	7,90 m		-17,78 m ²
Speicher	12,25 m	12,50 m		153,13 m ²
Abzug	2,25 m	7,90 m		-17,78 m ²
				541,40 m ²
			gerundet	541,00 m²

Geschossfläche (GF_{real}) (Wohnhaus)	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss (wie BGF)				135,35 m ²
Obergeschoss (wie BGF)				135,35 m ²
				270,70 m ²
			gerundet	271,00 m²

Realisierte GFZ (GF _{real}), rd.:	271 m ² / 913 m ² = 0,30 (GF _{real} / Grundstücksfläche)
---	--

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Zweifamilienwohnhaus:

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss (Wohnung 1):

Flur	ca.		8,00 m ²
Eltern	ca.		18,15 m ²
Wohnen	ca.		25,40 m ²
Kind I	ca.		12,50 m ²
Küche	ca.		10,80 m ²
Speise	ca.		2,25 m ²
WC	ca.		1,90 m ²
Bad	ca.		5,55 m ²
Gang	ca.		4,55 m ²
Kind II	ca.		15,00 m ²
	ca.		<u>104,10 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%	<u>-3,12 m²</u>
	ca.		100,98 m ²
		gerundet	<u><u>101,00 m²</u></u>

Obergeschoss (Wohnung 2):

Flur	ca.		11,70 m ²
Eltern	ca.		18,15 m ²
Wohnen	ca.		23,40 m ²
Kind I	ca.		14,30 m ²
Küche	ca.		13,35 m ²
WC	ca.		1,90 m ²
Bad	ca.		5,55 m ²
Gang	ca.		4,55 m ²
Kind II	ca.		15,00 m ²
	ca.		<u>107,90 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%	<u>-3,24 m²</u>
	ca.		104,66 m ²
Ostbalkon zu 1/4	ca.	2,10 m x 3,75 m	x 0,25 1,97 m ²
	ca.	1,05 m x 4,20 m	x 0,25 1,10 m ²
Südbalkon zu 1/4	ca.	10,65 m x 1,10 m	x 0,25 2,93 m ²
			<u>110,66 m²</u>
		gerundet	<u><u>111,00 m²</u></u>

Nutzungsfläche (NUF):

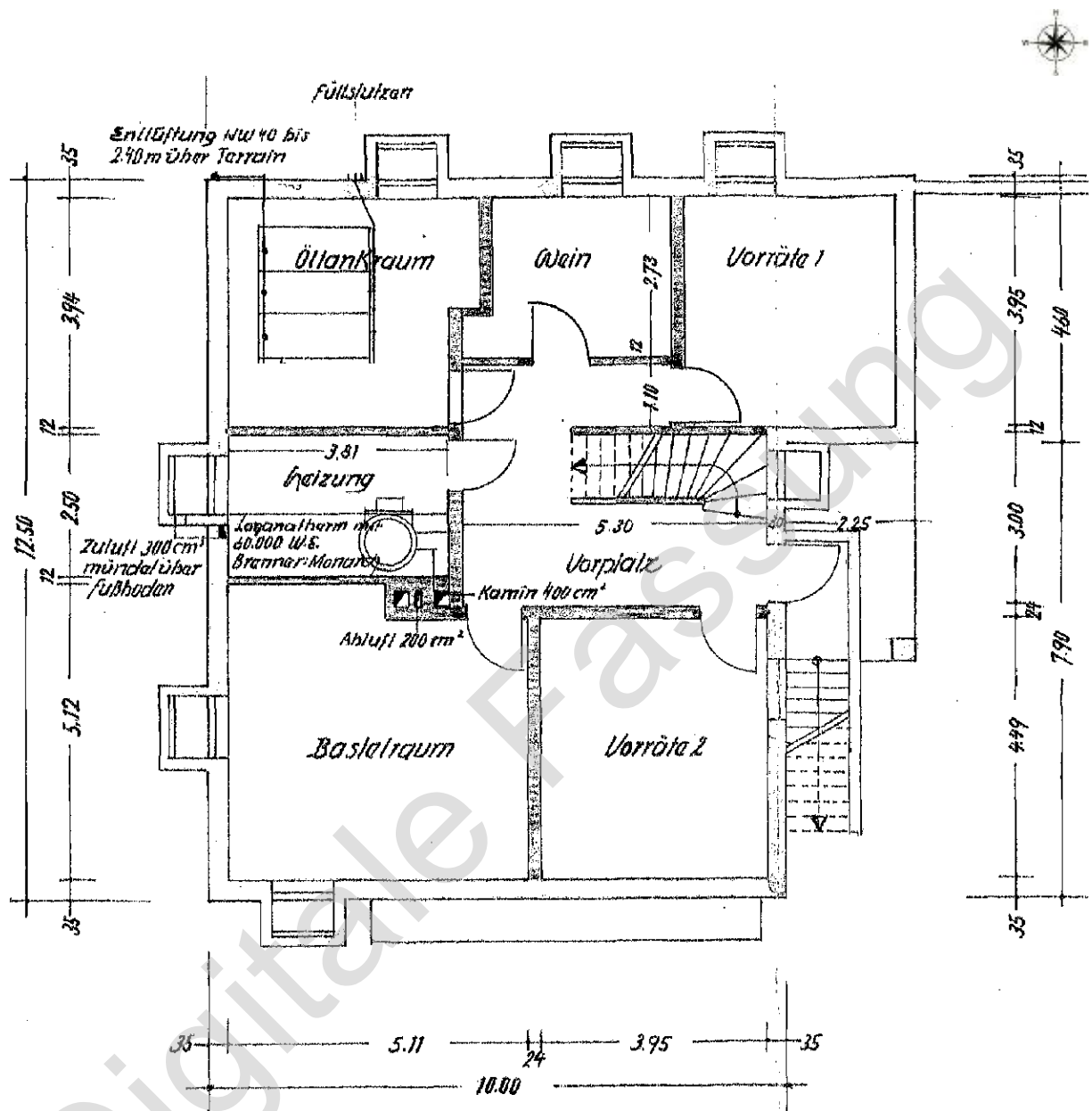
Kellergeschoss:

Flur/Vorplatz	ca.	15,80 m ²	
Vorräte 2 (Werkstatt)	ca.	17,70 m ²	
Bastellraum	ca.	24,70 m ²	
Heizung	ca.	9,50 m ²	
Öltankraum	ca.	15,70 m ²	
Wein (Abstelle)	ca.	8,90 m ²	
Vorräte 1	ca.	14,60 m ²	
	ca.	<u>106,90 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3% -3,21 m ²	
	ca.		103,69 m ²

Speicher	ca.		115,00 m ²
			<u>218,69 m²</u>
		gerundet	<u>219,00 m²</u>

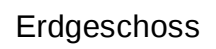
Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



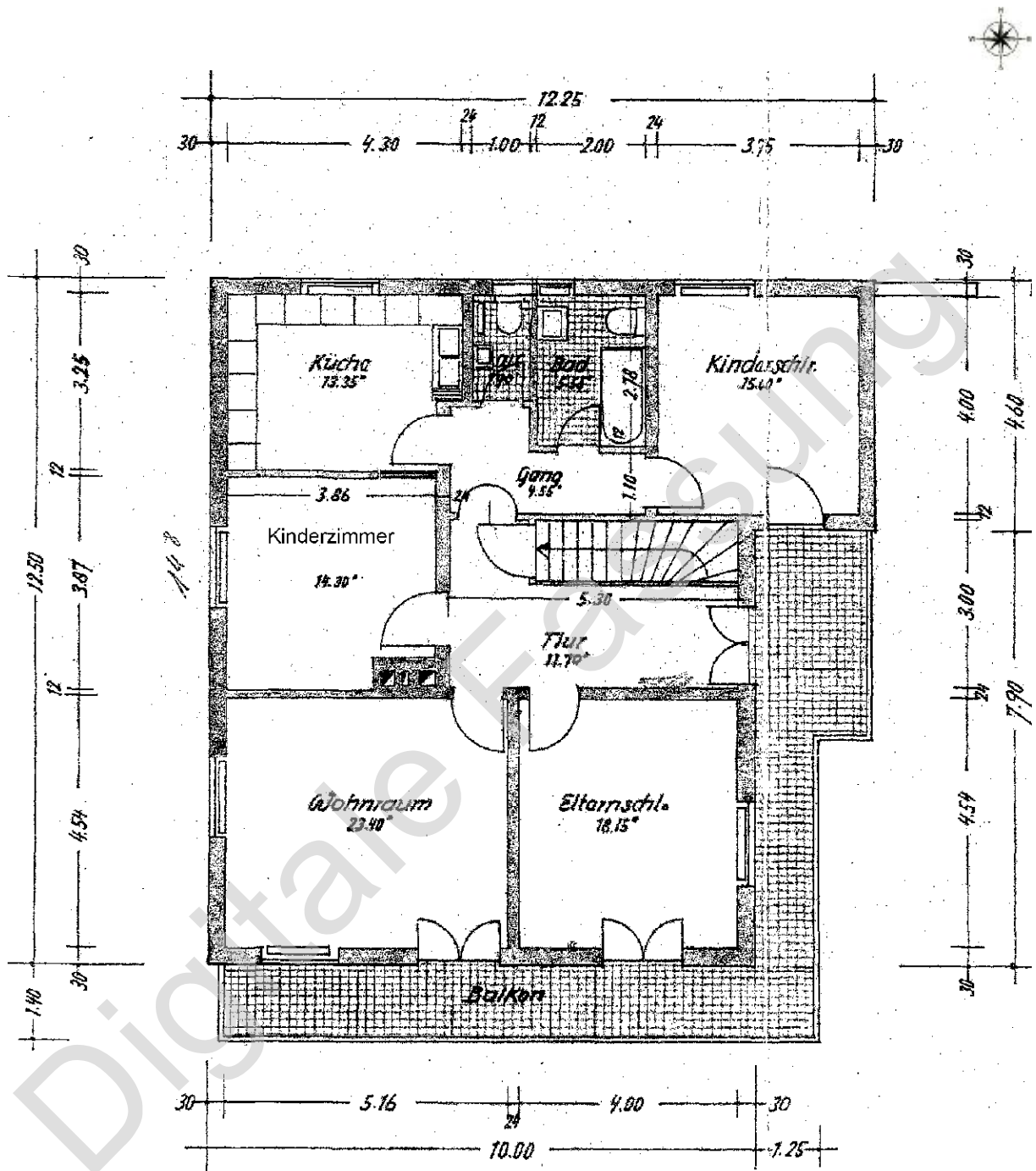
Kellergeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)



Grundriss

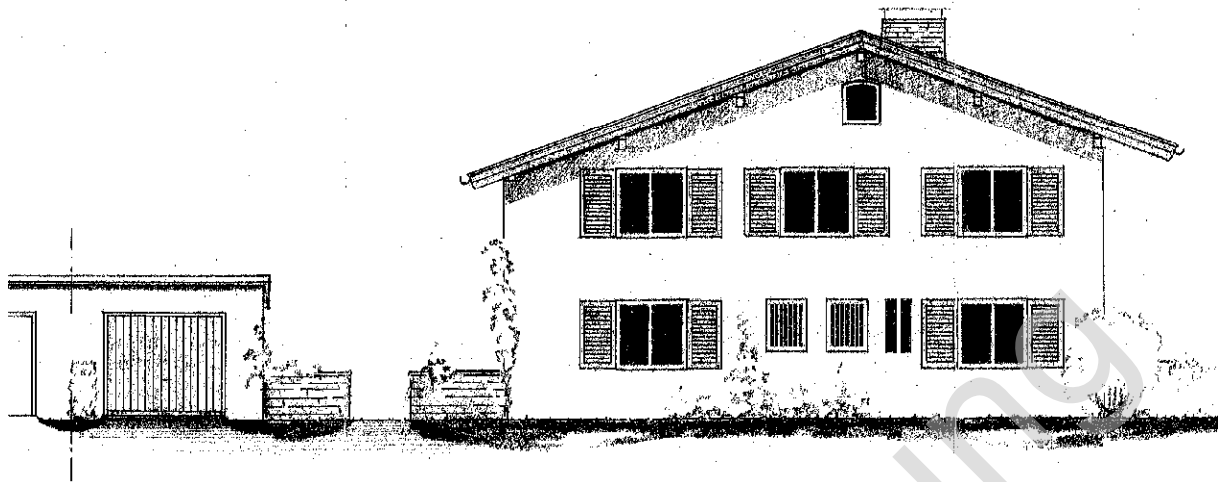
(unmaßstäbliche Darstellung)



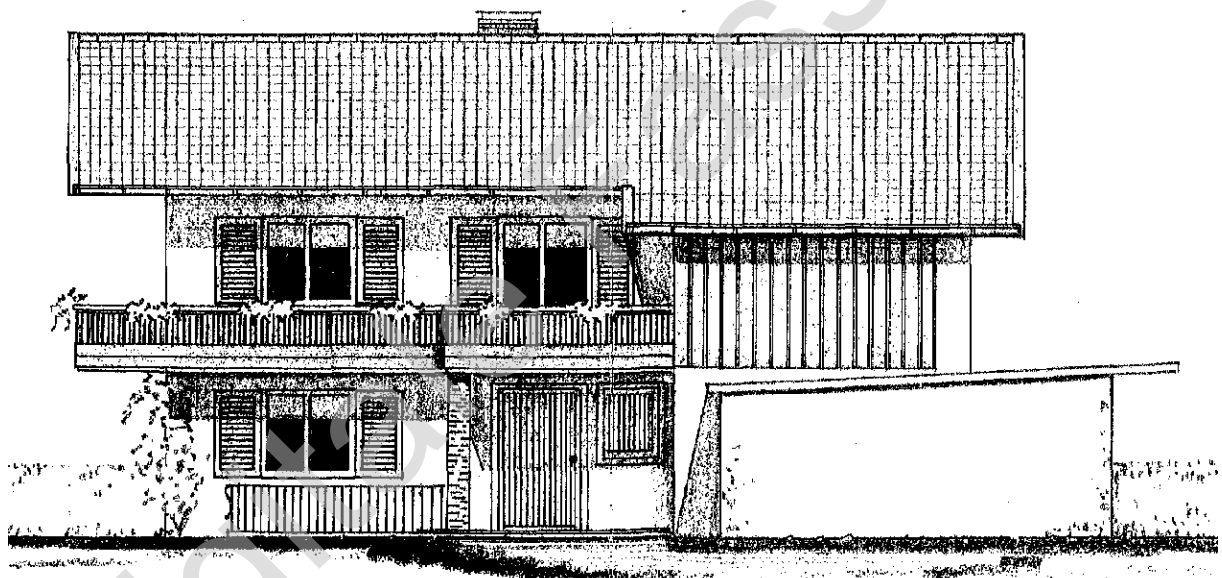
Obergeschoss

Ansichten

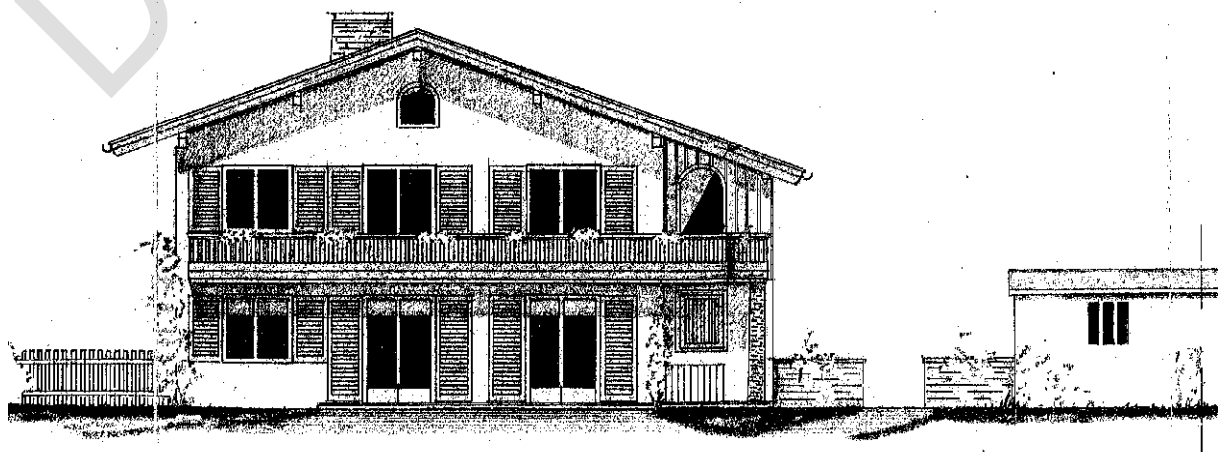
(unmaßstäbliche Darstellung)



Norden



Osten



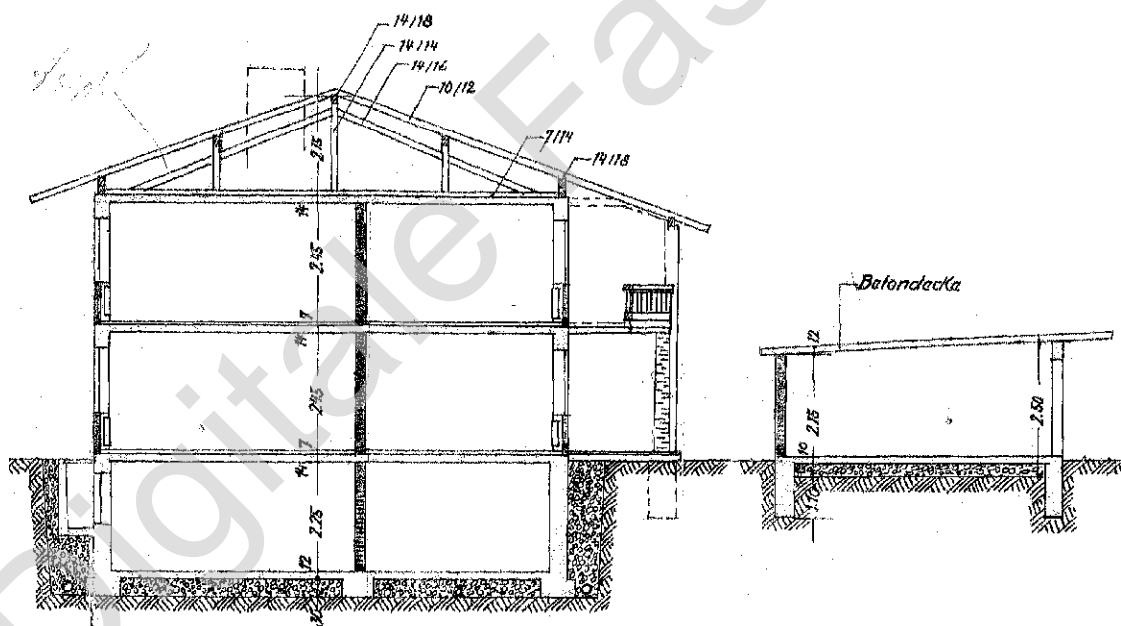
Süden

Ansicht und Schnitt

(unmaßstäbliche Darstellung)



Westen



Schnitt



Martel-Mayer-Straße n. Osten



Martel-Mayer-Straße n. Westen



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Süden



Gartenhaus v. Südwesten



Südlicher Grundstücksbereich v. Osten



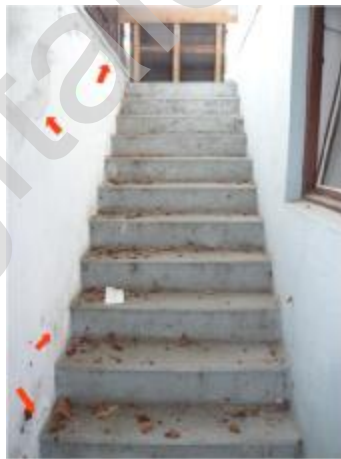
Südlicher Grundstücksbereich v. Westen



Südlicher Grundstücksbereich v. Süden



Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe/Putzschäden



Hauseingang v. Osten



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Vorplatz



Vorplatz



Vorräte 2 (Werkstatt)



Vorräte 2 (Werkstatt)



Bastelraum



Bastelraum



Bastelraum



Heizungsraum



Heizungsraum

Innenaufnahmen, Kellergeschoss



Öltankraum



Wein



Vorräte 1



Vorräte 1

Innenaufnahmen, Erdgeschoss – „Wohnung 1“



Eingang



Flur



Flur



Flur



Gang



Eltern



Eltern



Wohnzimmer



Wohnzimmer



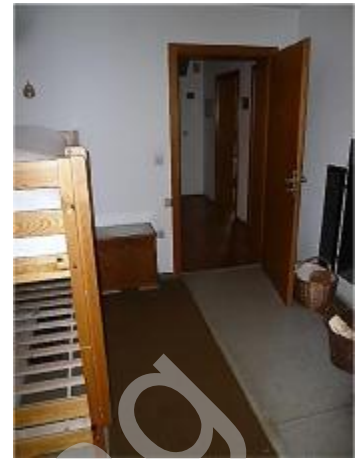
Wohnzimmer



Südterrasse



Kind I



Kind I



Küche



Küche



WC



Bad



Bad

Innenaufnahmen, Erdgeschoss – „Wohnung 1“



Kind II



Kind II

Innenaufnahmen, Obergeschoss – „Wohnung 2“



Eingang



Flur



Flur



Flur



Flur



Gang



Gang



Ostbalkon



Ostbalkon



Eltern



Eltern



Südbalkon



Südbalkon



Blick n. Süden

Innenaufnahmen, Obergeschoss – „Wohnung 2“



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Kind I



Kind I



Küche



Küche

Innenaufnahmen, Obergeschoss – „Wohnung 2“



WC



Bad



Bad



Kind II



Kind II

Innenaufnahmen, Dachgeschoss



Speicher



Speicher



Kamin m. Versottungen



Kamin m. Versottungen

Digitale Fassung