

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Einfamilienhaus mit Garage und Carport,
Königsseestr. 51, 83059 Kolbermoor,
auf FINr. 1515/12

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 803 K 23/21

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

16. Dezember 2021

Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung.....	4
2. Allgemeine Daten	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht.....	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis.....	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	9
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	10
3. Wertrelevante Merkmale	11
3.1. Lage 11	
3.1.1. Makrolage	11
3.1.2. Mikrolage	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.1.4. Immissionen.....	12
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen.....	12
3.1.6. Beurteilung der Lage	13
3.2. Grund und Boden.....	13
3.2.1. Grundstücksmerkmale.....	13
3.2.2. Erschließung.....	14
3.2.3. Offene Beiträge.....	16
4. Rechtliche Grundlagen	17
4.1. Rechte u. Lasten.....	17

4.2. Mietvertrag.....	19
4.3. Energieausweis	20
4.4. Baurechtliche Gegebenheiten	20
4.5. Denkmalschutz.....	21
5. Gebäudemerkmale	22
5.1. Baujahr	22
5.2. Flächen.....	23
5.2.1. Aufteilung	23
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	24
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	31
7. Beurteilung	32
7.1. Bewertungsobjekt.....	32
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	33
8. Verfahrenswahl	35
8.1. Ertragswertverfahren.....	35
8.2. Sachwertverfahren.....	35
8.3. Vergleichswertverfahren.....	36
8.4. Fazit	36
8. Ermittlung Bodenwert FINr. 1515/12.....	37
9. Ermittlung Ertragswert FINr. 1515/12	38
10. Ermittlung Sachwert FINr. 1515/12	43
11. Ermittlung Verkehrswert.....	50
12. Verfasserklausel.....	51
13. Anlagen	52

13.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)	52
13.3. Fotos	53
13.4. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)	62
13.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)	64
13.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)	66
13.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL	69
13.8. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	71

1. Zusammenfassung

Einfamilienhaus mit Garage und Carport (FlNr. 1515/12), Königsseestr. 51 in 83059 Kolbermoor

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	16. Dezember 2021
Ortstermin:	16. Dezember 2021
Baujahr ca.:	1981
Baujahr fiktiv ca.:	1985
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m ²):	508
Bodenwert:	538.480 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	167
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m ²) ca.:	328
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	44
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	1.878 €
Jährlicher Rohertrag:	22.530 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-3.610 €
Liegenschaftszinssatz:	1,45%
Bodenwertverzinsung:	-7.808 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	3.700 €
Ertragswert:	901.764 €
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 2,8
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF):	1.195 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	426.078 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	191.735 €
Sachwert Garagengebäude:	11.297 €
Sachwertfaktor:	1,30
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	3.700 €
Sachwert:	1.023.056 €
Verkehrswert Einfamilienhaus mit Garage u. Carport, Königsseestr. 51, 83059 Kolbermoor, Fl-Nr. 1515/12	980.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss und Auftrag vom 02.12.2021
durch das
Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach,
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei,
- die Bewertung im miet- und lastenfreien Zustand des Objekts,
- um nachrichtliche Mitteilung des Betrages um den der Wert des Objekts objektiv durch die in der Abteilung II/1 des Grundbuchs eingetragenen und beeinträchtigenden Belastung gemindert ist,
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt,
- den Wert der beweglichen Gegenstände, der sich auf die Versteigerung erstreckt, gesondert zu bewerten,
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt).

① Hinweis:

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Teilungsversteigerungsverfahrens.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird nur auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstößen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung:	Kolbermoor
Flurstück:	1515/12
Wirtschaftsart und Lage:	Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudefläche
Anschrift:	Königsseestraße 51 83059 Kolbermoor
Grundstücksgröße:	0,0508 ha

① Hinweis:

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus bebaut.**
Laut Aussage des Miteigentümers wurde das Anwesen ab 2004 in Teilen umgebaut und modernisiert.

2.3. Grundbuchdaten (auszugsweise)

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim Zweigstelle Bad Aibling
Grundbuch von Kolbermoor
Blatt 4904

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 1515/12
Königsseestr. 51
Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudefläche zu 0,0508 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 4.1

... - zu $\frac{1}{2}$ -

Lfd. Nr. 4.2

... - zu $\frac{1}{2}$ -

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Abwasserkanal- und Revisionsschachtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1515/11 (Bd. 123 Bl. 4903 BVNr. 1); gem. Bewilligung vom 23.12.1981/01.03.1983; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 16.06.1983

Lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim – Vollstreckungsgericht - AZ: 803 K 23/21); eingetragen am 05.08.2021

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(Hier nicht bewertungsrelevant)

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Es liegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor.

Am Ortstermin wurde das Anwesen von dem Miteigentümer, Herrn █ (lfd. Nr. 4.1 des Grundbuchs) und seiner minderjährigen Tochter bewohnt.

Die Miteigentümerin (lfd. Nr. 4.2 des Grundbuchs) ist zwar gemäß Meldeauskunft vom 14.01.2022 gemeldet, wohnt aber laut Aussage von Herrn █ nicht mehr dort.

Gemäß Auskunft des Gewerberegisters der Stadt Kolbermoor ist das ehemals bestehende Gewerbe abgemeldet. Aktuell ist kein Gewerbe registriert.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 16.12.2021 von 9:30 Uhr bis 10.55 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Der Miteigentümer (lfd. Nr. 4.1 des Grundbuchs),
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Der Miteigentümer bzw. deren verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwältin wurde mit Schreiben vom 08.12.2021 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Die Miteigentümerin (lfd. Nr. 4.2 des Grundbuchs) wurde in Absprache mit dem Vollstreckungsgericht nicht vom Ortstermin informiert, da zu ihren Lasten ein Betretungsverbot vorliegt.

Das Einverständnis zur Anfertigung von Fotos wurde von dem bewohnenden Miteigentümer schriftlich erteilt.

Am Ortstermin konnte das im Obergeschoss als Kinderzimmer bezeichnetet Schlafzimmer **nicht** besichtigt werden.

Einige Kellerbereiche waren mit Gegenständen, Kartons dergl. vollgestellt, sodass eine genaue Inaugenscheinnahme nicht möglich war.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Laser-Entfernungsmesser
- Digitale Spiegelreflexkamera
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

16.12.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 02.12.2021
Kaufvertrag Urk.R.Nr. 4518/1981 S (Grunddienstbarkeit)
Messungsanerkennung und Auflassung Urk.R.Nr. 762/1983 S
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.12.2021
Kartenmaterial Bayern Atlas
Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für Kolbermoor vom
Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim und Stadt
Rosenheim von 2019
Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Staatsstraße“ der Stadt
Kolbermoor
Email der Stadt Kolbermoor – Bauverwaltung - vom 12. und
13.01.2022
Email der Stadt Kolbermoor - Gewerbe- und Melderegister - vom
14.01.2022
Email der Stadt Kolbermoor vom 17.01.2022
Email der Stadt Kolbermoor – Technisches Bauamt vom
20.01.2022, Eingabeplan mit Entwässerung vom 04.02.1981,
Kanalplan vom 20.01.2022
Vom Miteigentümer überlassene Unterlagen, wie
Baubeschreibung und Antrag auf Baugenehmigung vom
30.04.2010 – Einbau von 2 Dachgauben in das bestehende
Dachgeschoss, einseitige Objektbeschreibung, Grundriss Keller-,
Erd- und Obergeschoss, Schnitt
Bescheinigung des Kaminkehrers nach §1 KÜO vom 01.07.2021
und vom 14.07.2020 (Kaminofen)
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der anwesenden Person am Ortstermin
und Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. Auflage 2020)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung
Skript Verkehrswertermittlung im Zwangsvorsteigerungs-
verfahren (Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer, Diplom-
Rechtspfleger)

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lage

3.1.1. Makrolage

Kolbermoor

Die Stadt Kolbermoor liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim ca. 462 m über NN und verfügt über 19.427 Einwohner (Stand 01.01.2021 – www.kolbermoor.de).

Die sich im Aufschwung und stetig weiter entwickelnde Stadt befindet sich etwa 5 km westlich von Rosenheim.

Durch Kolbermoor fließt die Mangfall, welche in Teilbereichen auch kanalmäßig gestaltet ist.

Kolbermoor zählt neben Bad Aibling mit zu den größten Städten im Landkreis Rosenheim und weist mehr als 1.000 Gewerbebetriebe sowie über 60 Vereine auf. Sie verfügt u. a. über eine gute Infrastruktur, sämtliche Einrichtungen für den langfristigen Bedarf, ärztliche Versorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und Mittelschule sowie Freizeitanlagen, darunter auch ein Freibad.

Einzelheiten über Kolbermoor findet man ergänzend unter:
www.kolbermoor.de

3.1.2. Mikrolage

Versteigerungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Stadtrand von Kolbermoor, in der Königsseestraße, in einem Wohngebiet und stellt ein Eckgrundstück dar, welches von zwei dem Anliegerverkehr dienenden Straßen umgeben ist.

Die Königsseestraße verläuft westlich und die Eibseestraße nördlich des Bewertungsobjekts.

Im Wohngebiet herrscht eine 30 km/h-Beschränkung.

Die nähere Umgebung besteht vorwiegend aus größeren Ein-, Zwei-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern, älteren und neueren Baujahres.

Die Lage ist ruhig und sonnig. Von hier aus ist man einerseits schnell in der Natur, andererseits sind durch den Stadtbus die Einrichtungen der Stadt gut zu erreichen.

Ein nennenswerter Blick ist durch die umliegende Bebauung nicht gegeben.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigefügt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Kolbermoor verfügt über eine gute Infrastruktur.
Die nächsten Bushaltestellen für den Stadtverkehr Kolbermoor liegen in unmittelbarer, fußläufiger Nähe an der Königsseestraße/Ecke Tegernseestraße (Stadtbus Kolbermoor Süd 1/Süd 2).
Der Bahnhof Kolbermoor ist ca. 2,7 km entfernt.
Dieser bietet u. a. Zugverbindungen in Richtung Rosenheim, Bad Aibling, Bruckmühl, Holzkirchen und München.

Zur Autobahn A8 München-Salzburg bzw. zur Inntalautobahn Kufstein-Innsbruck sind es nur etwa 7 km.

Der Flughafen in München ist rund 99 km entfernt, der Flughafen in Salzburg ca. 83 km und der in Innsbruck ca. 117 km (beide Österreich).

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

- Kolbermoor Rathaus ca. 3 km
- Bad Aibling ca. 5 km
- Rosenheim ca. 7 km
- Wasserburg am Inn ca. 36 km
- München ca. 62 km
- Salzburg ca. 93 km

3.1.4. Immissionen

Am Ortstermin waren keine Immissionen, welche über das übliche Maß einer Anliegerstraße hinaus gehen, ersichtlich.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Kolbermoor verfügt über sämtliche Einrichtungen des langfristigen Bedarfs, sowie über Behörden und öffentliche Einrichtungen.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort und die Kliniken in Rosenheim sowie Bad Aibling gegeben.

Durch die Lage im Mangfalltal bietet der Standort ganzjährig vielfältige Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, u. a. auch ein Freibad.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in ruhiger, sonniger Lage von Kolbermoor in einem Wohngebiet.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Kolbermoor standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage konnte die Bauverwaltung der Stadt Kolbermoor hinsichtlich eventuell bestehender Altlasten keine Auskunft erteilen.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das trapezähnlich geschnittene, ebene Flurstück ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0508 ha.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches zur Nord- und Westseite an öffentliche, im Wesentlichen dem Anliegerverkehr dienende Straßen angrenzt.

Maße:

Breite Süden ca. 22,5 m

Breite Norden ca. 19 m

Länge Osten ca. 24 m

Länge Westen ca. 25 m

In Teilbereichen der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung zu bzw. von den Nachbarflurstücken FINr. 1515/13 bzw. 1515/11.

3.2.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück grenzt als Eckgrundstück an zwei Straßen an.

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück bzw. der Garage, dem Carport und dem Kfz-Stellplatz erfolgt über die nördlich vorbeiführende, öffentliche Eibseestraße, einer asphaltierten Anliegerstraße. Sie verfügt über einen einseitigen Gehsteig sowie eine Beleuchtung.

Die westlich liegende, öffentliche Königsseestraße ist ebenfalls asphaltiert und verfügt in Teilbereichen über einen einseitigen Gehsteig. Sie erschließt das Wohngebiet.

Gemäß Email der Bauverwaltung Kolbermoor ist die wegemäßige Erschließung gesichert. Die Königssee- bzw. Eibseestraße sind erstmalig hergestellt und abgerechnet. Der Betrag der damaligen Erschließungskosten betrug 4.507,95 DM.

Kanal/Wasser

Das Bewertungsgrundstück FlNr. 1515/12 ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

Laut Email der Stadt Kolbermoor sind die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal abgegolten. Sollte sich in Zukunft eine Geschoßflächenmehrung ergeben, wäre ein zusätzlicher Beitrag fällig.

Nachfolgender Kanalplan des Bauamtes Kolbermoor veranschaulicht die Lage des Kanals in der Königssee- und Eibseestraße (braune Linie):

Verkehrswertgutachten 803 K 23/21
Einfamilienhaus mit Garage und Carport (FlNr. 1515/12), Königsseestr. 51 in 83059 Kolbermoor

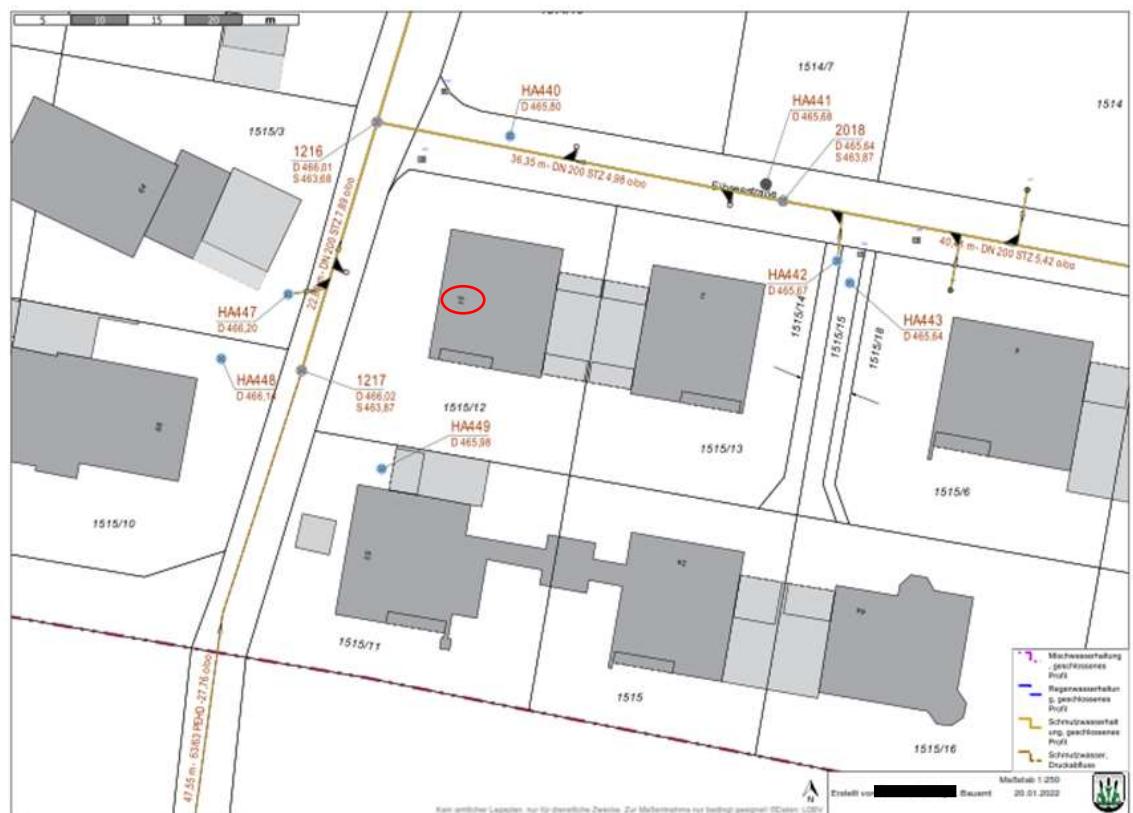


Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Ausgehend von dem in der Königsseestraße liegenden Abwasserkanal wurde auf dem Grundstück ein Revisionsschacht errichtet.

Hierzu existiert ein im Grundbuch in Abt. II/1 eingetragenes Abwasserkanal- und Revisionsschachtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1515/11, welches unter Punkt 4.1. Rechte und Lasten in diesem Gutachten näher erläutert wird.

Der nachfolgende Ausschnitt des Lageplans aus der Urk.R.Nr. 4518/1981 S vom 23.12.1981 veranschaulicht die Situierung des Revisionsschachtes:

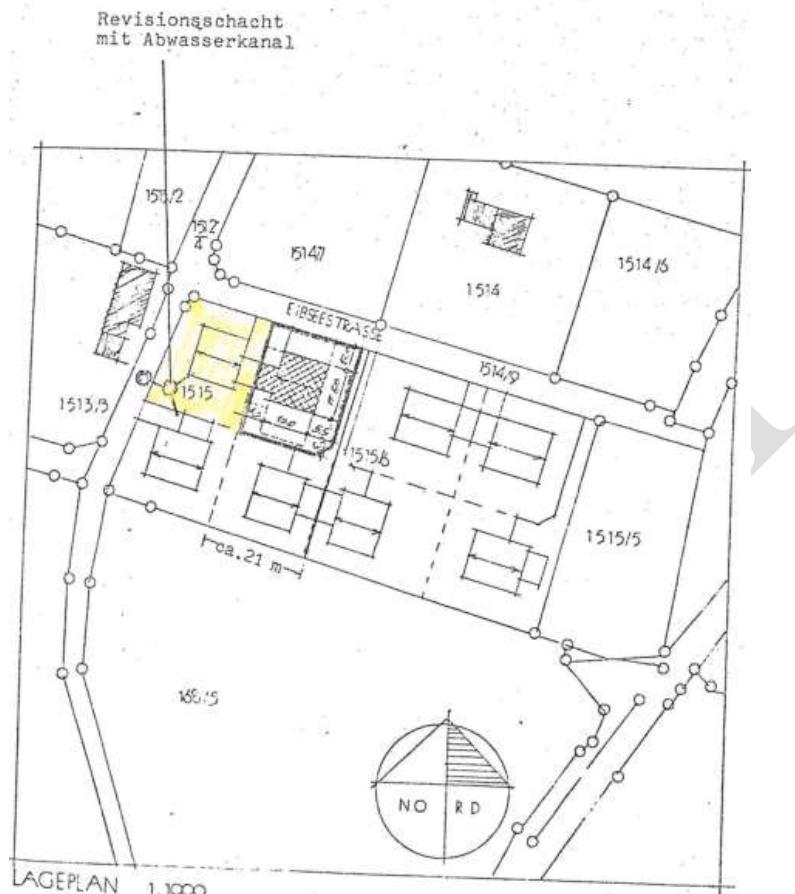


Abbildung nicht maßstabsgetreu!

Strom

Das Anwesen Königsseestr. 51 ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

3.2.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abteilung II oder III des Grundbuchs eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht** zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden ggfs. **wertmäßig separat** dargestellt.

Daher ist nachfolgend die in Abteilung II eingetragene Belastung sowie der Inhalt der jeweiligen Urkunde nur **auszugsweise** und **rein zu informativen Zwecken** dargestellt:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Abwasserkanal- und Revisionsschachtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1515/11

Auszug aus der Urk.R.Nr. 4518/1981 S vom 23.12.1981, Lageplan und Seite 14, 15, 16:



15. Grunddienstbarkeit

15.1. Im Zuge der bezugsfertigen Erstellung des Vertragswohnhauses und des Wohnhauses auf der südlich angrenzenden Parzelle wird in den Vertragsbesitz, ausgehend von der Königseestraße ein Abwasserkanal und ein Revisionsschacht eingelegt bzw. errichtet.

Diese Anlage wird von den Eigentümern des Vertragsbesitzes und des südlich angrenzenden Grundstücks genutzt.

15.2. Der Käufer räumt hiermit an dem Vertragsbesitz zugunsten des jeweiligen Eigentümers der südlich angrenzenden Parzelle eine Grunddienstbarkeiten mit folgendem Inhalt ein:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den unter Abschn. 15.1. bezeichneten Abwasserkanal einschließlich Revisionsschacht in das dienende Grundstück einzulegen bzw. zu errichten, zweckentsprechend zu nutzen und dort zu belassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder die Mitbenutzung dieser Anlage durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks beeinträchtigen können.

Die Unterhaltung dieser Anlage von der Königseestraße einschließlich dem Revisionsschacht obliegt beiden Eigentümern zu gleichen Anteilen, des südlich des Revisionsschachts gelegenen Teils des Abwasserkanals dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks allein.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat alle Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an dieser Anlage, soweit sie von ihm allein genutzt wird, zügig durchzuführen und nach Abschluß dieser Arbeiten den ursprünglichen Zustand des dienenden Grundstücks auf seine Kosten wieder herzustellen.

Die Rechtseinräumung erlischt, wenn der in die Königseestraße eingelegte Kanal nach Süden weitergeführt wird und ein direkter Anschluß an das herrschende Grundstück möglich ist.

Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Auszug aus der Messungsanerkennung Urk.R.Nr. 762/1983 S Seite 5:

Abschn. 15 der Vorurkunde bestellte Grunddienstbarkeit. Käufer
bewilligt und beantragt
diese Grunddienstbarkeit an dem unter Abschn.1 bezeichneten Grundbesitz zugunsten des jeweiligen Eigentümers des südlich angrenzenden, ebenfalls vermessenen Grundstücks Flst. 1515/11 der Gemarkung Kolbermoor im Rang vor der vorbezeichneten Grundschuld im Grundbuch einzutragen.

Nach Auffassung des Sachverständigen und auf Grundlage des öffentlichen Kanalplans (siehe oben) wären die Löschungsvoraussetzungen gegeben, da der südliche Nachbar FlNr. 1515/11 zwischenzeitlich an das erweiterte Kanalnetz anschließen könnte.

4.2. Mietvertrag

Laut Aussage des Miteigentümers (lfd. Nr. 4.1. des Grundbuchs) ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet.

4.3. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhangen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein aktuell gültiger** Energieausweis vorgelegt.

Es konnte am Ortstermin ein **alter** Bedarfsausweis, der bis November 2019 gültig war, eingesehen werden. Dieser wies einen Bedarfswert von 203,4 kWh/a/m² auf.

4.4. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß Email der Bauverwaltung Kolbermoor weist der Flächennutzungsplan das Grundstück als **Wohnbaufläche** aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5 „Südlich der Staatsstraße“ der Stadt Kolbermoor.

Gemäß Email der Bauverwaltung Kolbermoor liegen keine Bauauflagen vor.

Die Genehmigung der ursprünglichen Bausubstanz wurde am 20.03.1981 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage erteilt.

Laut Aussage des Miteigentümers (lfd. Nr. 4.1 im Grundbuch) wird das Anwesen jedoch als Einfamilienhaus genutzt.

Am 30.04.2010 wurde der Einbau von zwei Dachgauben in das bestehende Dachgeschoss beantragt. Gemäß Email der Bauverwaltung vom 13.01.2022 wurden die Dachgauben mit Bescheid vom 19.05.2021 freigestellt, da diese den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprachen.

Der Carport wurde mit Bescheid vom 17.07.2013 im Rahmen einer isolierten Befreiung genehmigt.

Hinter dem Carport befindet sich im nordwestlichen Grundstückseck eine Holzgartenhütte.

Das Flurstück Nr. 1515/12 ist zur Ostseite mit dem Garagengebäude zum Nachbargrundstück FlNr. 1515/13 und in Teilbereichen zur Südseite durch das auf FlNr. 1515/11 befindliche Nebengebäude grenzbebau.

① Hinweis

Es fällt auf, dass im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster der nachträglich errichtete Carport und das Holzgartenhaus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts **nicht** erfasst sind.

4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale.
Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein.
Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Gemäß Angaben der Bauverwaltung Kolbermoor wurde das Wohnhaus mit Bescheid vom 20.03.1981 als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage“ genehmigt.

Die Dachgaube wurde lt. Aussage des Miteigentümers (lfd. Nr. 4.1 des Grundbuchs) ca. 2010 eingebaut.

Gemäß Angaben bzw. Unterlagen des o. g. Miteigentümers wurden im Laufe der Jahre folgende Renovierungen/Modernisierungen am Anwesen durchgeführt:
Ab 2004:
Bodenbeläge, Fassade, Außenanlagen, Holzterrasse,
Dachflächenfester, Dachinnenaufbau, Zugang Eingangsbereich,
Gäste-WC

Ca. 2009:
Kleines Bad komplett modernisiert
Ca. 2011:
Großes Bad komplett modernisiert
Ca. 2014/2015:
Carport, Gartenzaun aus Stahl und Granitsäulen errichtet
Ca. 2015:
Heizungsanlage inkl. Wasserleitungen erneuert
Ca. 2018:
Sektionaltor der Garage erneuert

Als **fiktives** Baujahr wird in diesem Gutachten daher von **1985** ausgegangen.

5.2. Flächen

Ca. 167 m² Wohnfläche

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

5.2.1. Aufteilung

① Hinweis:

Es bestehen **Abweichungen** zwischen der planerischen Darstellung und der tatsächlich am Ortstermin vorgefundenen Raumaufteilung bzw. -Nutzung. Auch die Anordnung der Sanitärvorrichtungen entspricht im „großen“ Bad zum Teil nicht der Realität.

Kellergeschoss:

Gang, Keller, Vorratskeller, Sauna-Keller ohne Sauna, Heiz- und Tankraum, Bürokeller mit ausgeschachteten Fenstern, Keller

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Diele, Abstellraum (im Plan Büro), Esszimmer mit offener Küche (zwischen Küche und Esszimmer existiert keine Wand), Wohnzimmer mit vorgelagerter Südterrasse; Hinter der Garage überdachter Freisitz

Obergeschoss:

Flur mit Deckenluke zum Speicher, Bad mit Schleppgaube, (kleiner Flur ist nicht vorhanden), Duschbad, Kinderzimmer (im Plan Einliegerwohnung), Schlafzimmer, Kinderzimmer (Südostseite) konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden; Westbalkon

Dachgeschoss = Kriechspeicher:

Lagerfläche

5.3. Bauweise und Ausstattung

Unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise, E + D; massive Einzelgarage; Freisitz, Carport und Gartenhaus in Holzbauweise

① Hinweis:

1 Kinderzimmer (Südostseite) konnte nicht besichtigt werden

Keller	Stahlbetonbodenplatte; Umfassungswände Beton, gestrichen; Zwischenwände massiv, verputzt, gestrichen; z. T. Holzfensterrahmen, z. T. weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; Böden hell gefliest; Bürokeller und weiterer Keller mit Parkett; Wäschekeller mit Ausgussbecken; Hebeanlage; Weiß beschichtete Kellertüren mit überw. Edelstahlbeschlägen; Kellerräume z. T. beheizbar
Außenwände	Lt. Aussage Ziegelmauerwerk; ca. 30 cm stark zzgl. Putz, farbiger Anstrich; siehe Fassade
Decken	KG- und EG Stahlbeton; KG-Decke überw. schalungsrau, gestrichen; Decken im Wohnbereich verputzt, gestrichen; im Wohnzimmer und dem Essbereich holzverkleidet bzw. holzbalkenverkleidet; In den Bädern z. T. in die Decke integrierte Beleuchtung; Lichte Raumhöhen: KG: ca. 2,10 m EG: ca. 2,45 m, OG: ca. 2,41 m Speicher = Kriechspeicher

Dach	Satteldach in Holzpfettenkonstruktion mit Giebelrichtung Ost-West; Dach eingeschalt, Betondachpfanneneindeckung; 6 Dachflächenfenster Marke Velux u. Roto, in weißem Kunststoff und Holz, überw. mit Beschattungsmöglichkeit und z. T. mit Insektschutz; Nordseitig nach Osten und Westen eingeblechte Schleppgaube, zur Nordseite holzverschalt; lt. Aussage 3-fach verglast; verblechter Kamin mit Dach; Kaminkehrertritte; Nordseitig Holzrundling als Schneefang; Satellitenantenne; 6 Solarkollektoren; Regenrinnen und Fallrohre Kupfer; <u>Speicher:</u> Speicherzugang über Deckenluke und Holzklapptreppe vom Flur aus; DG-Luke und Decke gedämmt
Fassade	Verputzt, farbig gestrichen; Sockel farblich abgesetzt; OG-/DG-Bereich überwiegend überlugte Holzschalung mit hellem Anstrich, darunter lt. Aussage Mineralwolle; Ostseite mit Außenwasserhahn und leichten Putz- und Farbschäden, Rankenbewuchs im Bereich des Regenfallrohrs; Westseite mit Rankgitter, Reste von ehem. Bewuchs; Südseite Weinranke; Terrasse mit Außenbeleuchtung
Balkon	Zur Westseite; Tragplatte Beton, hell-marmoriert, quadratisch gefliest; Farbschäden an der Unterseite der Tragplatte; grün lackiertes Stahlgeländer mit Holzbeplankung, hell gestrichen; Holzteile z. T. verwittert, austausch- bzw. anstrichbedürftig
Fenster/Türen	Überw. Holzfenster mit Isolierverglasung (BJ. lt. Fensterstempel 2/81), außen weiß, innen braun; vereinzelt weiße Kunststoff-Fenster; Fensterbretter innen überw. Naturstein, vereinzelt gefliest; außen Leichtmetall; Überw. Rollläden, elektrisch betrieben; Vereinzelt Fliegengitter; Wohnzimmer: Terrassentür absperrbarer Griff; Fensterelement mit Katzenklappe Bürokeller: Kleiner Lichtgraben mit Holzzaun gesichert, Holzteile anstrichbedürftig/verwittert; weißes Fenstergitter

Innenwände	It. Plan ca. 24 und 11,5 cm stark, verputzt, z. T. auch Reibeputz, gestrichen, zum Teil farbiger Anstrich; Wände z. T. anstrichbedürftig; Esszimmer abschnittsweise mit unregelmäßiger, heller Steinverblendung
Hauseingang	Zweistufiges gefliestes Treppenpodest; weiße Kunststoff-Haustüre mit Glasausschnitt und Edelstahlbeschlag; Klingel; Briefkasten, Außenbeleuchtung
Innentreppen	<u>KG und EG</u> Betontreppe, Natursteinauflage mit Teppichstufenbelag; Schmiedeeisernes Geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf; passende Sicherungs-Gittertür in den Kellerabgang <u>DG = Speicher</u> Holzklapptreppe
Innentüren	Holzfurniertüren mit passenden Zargen, moderne Edelstahlbeschläge
Bodenbeläge	<u>KG</u> siehe unter Keller <u>EG</u> Windfang, Diele, Abstellraum, Esszimmer und Küche heller Keramikbelag <u>OG</u> Flur heller Keramikbelag, Kinderzimmer (Einliegerwhg.) und Schlafzimmer Langriemen-Holzboden, stellenweise mit Gebrauchsspuren; Kinderzimmer (Südostseite) lt. Aussage Parkett
Sanitäre Anlagen	<u>EG</u> <u>WC - modernisiert</u> Boden großformatig hell-marmoriert gefliest; Wände im großen Rechteckformat hell halbhoch auf zwei Seiten gefliest; Wände und Böden in Natursteinoptik; umlaufende, passende Wand-Bordüre; Porzellanwaschbecken, Einhandarmatur in Chrom, Spiegel; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; div. Halterungen; Fenster

OG

Duschbad mit WC – modernisiert (ca. 2009)

Boden hell großformatig gefliest;
Wände passend dazu halbhoch im Rechteckformat hell gefliest,
im Duszbereich Fliesen deckenhoch; umlaufende farbige,
kleinformatige Bordüre;
Weiße, halbrunde Duschwanne mit Schiebeduschkabine;
Brause, Zubehör und Armaturen in Chrom;
weißer rechteckiger Porzellanwaschtisch auf einer
Natursteinplatte mit darunter liegendem Unterbauschrank;
Einhandarmaturen in Chrom;
weißes Wand-WC mit Spülkasten mit Spartaste unter Putz;
Dachflächen-Fenster in Kunststoff Marke Velux

Wannenbad mit Dusche und WC – modernisiert (ca. 2011)

Boden hell im Rechteckformat gefliest;
Wände passend dazu halbhoch im Rechteckformat
hell gefliest, im Bereich der abgemauerten Dusche deckenhoch
gefließt; umlaufende farbige, kleinformatige Bordüre;
Duschnische Boden gefliest, Edelstahlbodenrinne;
lt. Aussage Duschnische mit zusätzl. elektr. Fußbodenheizung;
Weiße Acryl-Einbauwanne über Eck;
Brause, div. Halterungen/Zubehör und Armaturen in Chrom;
Weißes Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; großes,
rechteckiges auf das Mobiliar aufgesetztes
Porzellanwaschbecken;
Elektrischer Handtuchheizkörper;
Badmobiliar siehe unter Mobiliar

Heizung/Wasser	Beheizung des Anwesens durch solarunterstützte Öl-Zentralheizung (6 Solarpanels auf dem Dach) mit Brauchwassererwärmung; Marke Viessmann Vitoladens BJ. 01.2014; Brenner Marke Viessmann BJ. 2014; Raumerwärmung überw. mittels Fußbodenheizung, nur vereinzelt Heizkörper; 3 x 1.500 l Kunststofftanks (Problem der Kunststoffalterung, Bruchgefahr, da BJ. 1981!); Ölauffangwanne z. T. mit Rissen, 3-maliger Anstrich nicht erkennbar, unzulässige Rohrdurchführung des Öleinfüllstutzens durch das Erdreich, Abwasserleitung im Tankwannenbereich; entspricht nicht den Vorschriften. Es wird empfohlen die Ölauffangwanne, die Tanks sowie die Rohr-/Leitungsführung durch einen Fachgutachter überprüfen zu lassen und einen gesetzeskonformen Zustand herzustellen.
----------------	--

Wasserleitungen lt. Aussage überwiegend in Edelstahl ca. 2015 erneuert, WC im EG noch Kupferleitungen;
Warmwasserpufferspeicher Citrin-Solar-Oriven 1000;
Im Keller Entkalkungsanlage mit Sulfateinspritzung, Marke Grünbeck;
Im Wohnzimmer zusätzlicher handbeschickter Kaminofen, Marke Austroflamm, Tria, BJ. 2009, 7,0 kW, eine Nachrüstung ist lt. Bescheinigung des Kaminkehrers nicht erforderlich

Elektroinstallation Unterputzinstallation mit großflächigem, farbigem Modulprogramm, Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter (FI) usw.; Sep. Sicherungskasten für Einliegerwhg.; Unterzähler für Einliegerwohnung; Klingelanlage; Fernsehempfang über Satellitenantenne; Nur unzureichend Rauchmelder vorhanden (nur 1 Rauchmelder im OG-Flur); Videoüberwachungsanlage im Zugangsbereich (wird lt. Aussage abmontiert)

Sonstiges Diele mit „Heiligenische“; Neben der Wohnzimmertür Fenster zur Diele mit satiniertem Glas

Mobiliar
Küche:
Gepflegte, helle Einbauküche mit „Kochinsel“, Hoch-, Ober- und Unterschränken (ca. 12 J. alt); Spüle; Edelstahl-Dunstabzug; Herd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen Marke Neff; 2-flammiger Gasherd (Gas-Flaschen betrieben); Spülmaschine Marke Neff, Kühlschrank mit Gefrierfach Marke Neff
Grob geschätzter Zeitwert ca. 2.000 €

Badmobiliar:
Gepfleger 2-teiliger Hochschränk und Unterbauschrank mit vier Schubläden und Seitenteil; passender 3-türiger Spiegelschrank m. integr. Radio; Mobiliar Holzdekor; frei geschätzter Zeitwert ca. 1.500 €
2-türiger weißer Waschbeckenunterbauschrank mit Natursteinplatte; frei geschätzter Zeitwert: 200 €

i Hinweis

Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters. Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft. Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Außenanlagen	Freiflächen angelegt mit Rasen, diverse Strauch-/Baumbepflanzung wie z. B. Apfel-/Birnbaum, Rhododendron; Westseite, Nordwesteck u. Teilbereich der Südseite Arrondierung mit Thujenhecke; Nordseite Teilbereich mit Stahlstabzaun mit Granitpfosten, BJ. ca. 2014; Süd- und Ostseite Teilbereich arrondiert mit Holzpfosten und Naturzaunelementen (Weidengeflecht); Zur Südseite weit in den Garten reichende, großzügige Holzterrasse mit zwei Niveaustufen, zwei unterschiedlich hohe Sichtschutzelemente (Weidengeflecht) nach Westen und Markise zur Südseite; Überdachter Freisitz hinter der Garage: Weiß gestrichene Holzkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach mit Kunststoffwellplatten; passender Holz-Sichtschutz zum Nachbarn; hell gepflasterter Boden; Weinranken; Nordwestliches Grundstückseck Holzgartenhaus: Pultdach mit Dachpappe, Fenster, Tür mit Glasausschnitt, Stromanschluss, Markise zur Südseite; Nordwestseitig Holzrahmengartentor mit Weidenbespannung; Westlicher Grundstückbereich Revisionsschacht für Abwasserkanal, Kindergartenhaus in Holz und Turnstange/Schaukel; Südöstlicher Gartenbereich Natursteinbrunnen mit Pumpe (lt. Aussage Grundwasser); Wege, Vorplätze gepflastert und Naturstein-Trittplatten; Zwischen Carport und Holzgartenhaus Kfz-Stellplatz; Öffentlicher Stromverteilerkasten am nordwestlichen Grundstückseck
--------------	---

Garage	Nach Osten grenzbebau; Massivbauweise; Satteldach; Dach eingeschalt, Betondachpfanneneindeckung; Fassade verputzt, farbig gestrichen; Sektionaltor BJ. ca. 2018 mit elekr. Torantrieb; Zwischenboden in Holzkonstruktion; Boden hellgrau gefliest; Innenwände verputzt, gestrichen; Im Bereich des Sockels neben dem Tor Putz- und Farbschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit; Licht- und Stromanschluss; Nebentür in den Garten/Freisitz; Garagenvorplatz Betonsteinpflaster
Carport	Holzkonstruktion BJ. ca. 2014, weiß gestrichen; flach geneigtes Pultdach mit Glaseinsätzen; Westseite weiße Holzwand, halbhöhe Abtrennung mit Schilfmattenbespannung; Boden Betonsteinpflaster

6. Auffälligkeiten, Schäden

Folgende, wesentliche Arbeiten sind am Bewertungsobjekt auszuführen bzw. folgende Auffälligkeiten bestehen:

- Ausbesserung der geringfügig bestehenden Putz- und Farbschäden an der Fassadenostseite
- Beseitigung der Farbschäden an der Unterseite der Balkontragplatte
- Anstrich ggfs. Austausch der verwitterten Holzteile am Balkon
- Anstrich der verwitterten Holzteile an der Umwehrung des Lichtgrabens
- Beseitigung der Gebrauchsspuren an den Holz-/Parkettböden
- Überprüfung der Ölauffangwanne durch einen Fachgutachter und Herstellen eines den Vorschriften entsprechenden Zustands (Verschließen v. Rissen, 3-maliger Anstrich, Verlegung der unzulässigen Rohrdurchführung des Öliefüllstutzen und Abwasserleitung, ...)
- Installation der unvollständig vorhandenen Rauchmelder
- Beseitigung der Ursache der Feuchtigkeit im Bereich des Sockels neben dem Garagentor mit Reparatur der Putz- und Farbschäden
- Schönheitsreparaturen

Inwieweit die oben aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten. Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass **kein** Verdacht auf Hausschwamm besteht.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckgrundstück in ruhiger, sonniger Stadtrandlage von Kolbermoor.

Das Grundstück ist mit 508 m² für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus für heutige Verhältnisse durchschnittlich bemessen.

Durch die in Teilbereichen vorhandene Heckenarrondierung, die Grenzbebauung sowie die Bebauung der Nachbargrundstücke ist kein besonderer Ausblick vorhanden.

Die Garage, der Carport und der Kfz-Stellplatz bieten dem Bewohner ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Hinreichend Stau-/Lagerflächen sind durch die Unterkellerung, den Speicher, das Gartenhaus und den Zwischenboden in der Garage gegeben.

Am Ortstermin war das Haus durch den Miteigentümer selbst bewohnt. Dieser unvermietete Zustand wirkt sich in der Regel günstig auf die Vermarktung aus.

Mit etwa 167 m² Wohnfläche, zwei Bädern und einer Gäste-Toilette ist das Einfamilienhaus familiengerecht konzipiert. Der aktuell als Büro genutzte Raum im Kellergeschoß kann aufgrund der eingeschränkten Lichtverhältnisse nicht als Aufenthaltsraum gewertet werden.

Positiv erweisen sich die im Laufe der Jahre immer wieder am Anwesen durchgeführten Modernisierungen. Hierdurch wurde die Innenausstattung überwiegend zeitgemäß gehalten.

Nicht alltäglich ist die überdimensionale Holzterrasse.

Der allgemeine Pflegezustand des Anwesens war gut. Es sind nur wenige Instandsetzungs-/Schönheitsreparaturarbeiten notwendig, welche unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt sind.

Abschließend werden die Absatzchancen für das Anwesen als gut eingestuft.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Der aktuelle Immobilienmarkt ist von der Flucht in „Betongold“ und Inflations- bzw. Währungsängsten geprägt.

Die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, stetig ansteigende Grundstückspreise, hohe Auflagen, empor-kletternde Baupreise und das geringe Immobilienangebot sind Preistreiber auf dem Immobilienmarkt.

In Verbindung mit historisch niedrigen Zinsen, der Einführung von Verwahrentgelt/Negativzinsen, Umschichten von Geld und kaum alternativen, klassischen Geldanlagemöglichkeiten ist ein boomender, anhaltender Verkäufermarkt gegeben.

Dieser Boom-Zyklus hält nun schon seit mehr als 10 Jahren an.

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten auf einem äußerst niedrigen Niveau, bei Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt weit unter 2 %. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde am 10.03.2016 auf 0,00 % gesenkt (www.bundesbank.de).

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Dezember 2021 bei 5,3 % (de.statista.com). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 5,1 %. In Bayern lag sie bei 2,9 % (de.statista.com).

Bisher hat die Pandemie keine Spuren auf dem deutschen Immobilienmarkt hinterlassen.

Der Anstieg an Homeoffice erhöhte den für Pendler akzeptablen Radius. Das führte dazu, dass auch eher abgelegene Lagen nachgefragt werden. Das Wohnen hat einen noch höheren Stellenwert bekommen, es zeichnet sich die Tendenz zu mehr Wohnfläche und Wohnqualität ab. Der Wunsch nach einem Eigenheim wurde durch die Pandemie und der damit verbunden Einschränkungen weiter angefacht.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete in Teilbereichen durch den Ausbruch von Covid-19 und deren Varianten starke Einbußen, erholt sich jedoch.

Wenn Impfkampagnen erfolgreich durchgeführt sind und staatliche Pandemiehilfen auslaufen, wird sich letztendlich zeigen, wie und ob sich betroffene deutsche Wirtschaftszweige langfristig beleben lassen und wie groß eine eventuelle Insolvenzwelle ausfällt.

In Abhängigkeit davon steht die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer.
Die Pandemie hatte auch Einfluss auf den Zuwanderungsstrom.
Dieser wurde deutlich verringert.

Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt treten zeitverzögert auf. Der am Markt bisher zu beobachtende, rasante Preisanstieg könnte etwas gedämpft werden, Anzeichen für einen Einbruch der Preise sind aber nicht erkennbar.

Stand Dezember 2021.

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.
D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.
Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Einfamilienhäusern nicht erstrangig, aber zweckmäßig.
Gelegentlich, oft aus familiären Gründen, werden diese Häuser vermietet.
Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.2. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das **Sachwertverfahren in Betracht**.
Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft.

Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Schwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:
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 vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern.

8.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Passende Vergleichswerte konnten trotz Anfrage beim Gutachterausschuss nicht bzw. nicht in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt.

8.4. Fazit

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

8. Ermittlung Bodenwert FINr. 1515/12

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim ist für den Bereich Kolbermoor (50014010) ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land, bis zu 2 Vollgeschossen, von 1.000 €/m² erschließungsbeitragsfrei zum 31.12.2020 ausgewiesen. Das Richtwertquartier ist sehr homogen, dementsprechend ist der ausgewiesene Bodenrichtwert passend für das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Wertsteigerung vom Feststellungszeitpunkt zum Bewertungsstichtag ist mit ca. +6% zu kalkulieren.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
1.000 €	6%	1060 €/m ²

Grundstücksgröße		
508 m ²	zu	1060 €/m ²
0 m ²	zu	0 €/m ²
508 m ²		538.480 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind Erschließungskosten nicht zu kalkulieren.

508 m ² zu 0 €/m ²	0 €
= Bodenwert	538.480 €

Bodenwert FINr. 1515/12:	538.480 €
---------------------------------	------------------

9. Ermittlung Ertragswert FlNr. 1515/12

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietertrag	
EFH	166,90 m ²	10,00 €/m ²	1.669,00 €	
Nfl. KG	21,70 m ²	5,00 €/m ²	108,50 €	
Gge+Carport			100,00 €	
Miete gesamt:			1.877,50 €	
jährlicher Rohertrag:				22.530 €

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal	350 € ausgegangen.
----------	--------------------

Betriebskosten: Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages	230 € kalkuliert.
--------------------	-------------------

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 9,00 € und 15 €/m².

14,92 € /m ² Wfl.	2.490 €
1 Garage á 90 €	90 €

Mitausfallwagnis: Das Mitausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich:	450 € erscheint angemessen.
--------------	-----------------------------

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich:	3.610 €
-----------	---------

Das entspricht circa.

16% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: **(§ 14/3 ImmoWertV)**

Der Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden im Immobilienmarktbericht 2019 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit einem Mittelwert von 1,4 % bei einer Spanne von 0,8-2,3% abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlichte für 2019 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,41-1,57 % und einem Mittelwert von 1,5%.

Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,2 - 2 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1291 ff verwiesen.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von: 1,45% als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: **(§ 6/6 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1985
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2021
= wirtsch. Restnutzungsdauer	44 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

44 Jahren

Vervielfältiger: **(§ 17/2 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 32,36
 $V=((1+i)^RND-1)/((1+i)^RND*((1+i)-1))$

Rechnerischer Bodenwertanteil: **(§ 17/2 ImmoWertV)**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert Wohnbauland:	538.480 EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	7.808 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	22.530 €
- Bewirtschaftungskst.	-3.610 €
=Reinertrag	18.920 €
-r. Bodenwertverzinsung	-7.808 €
=Reinertrag	11.112 €
*Vervielfältiger	32,36
 = Gebäude Ertragswert	 359.584 €

Bodenwert	538.480 €
-----------	-----------

Zwischensumme:	898.064 €
----------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur pauschal die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

Ein Abschlag von 8.000 € erscheint angemessen.

pauschal	-8.000 €
Schuppen und Carport pauschal	8.000 €
Einbau Mobiliar Zeitwert pauschal	<u>3.700 €</u>
	3.700 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:
wertbeeinflussende Umstände

Der Ertragswert beträgt 901.764 €

Ertragswert FINr. 1515/12: **901.764 €**

10. Ermittlung Sachwert FlNr. 1515/12

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§22 ImmoWertV)

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: EFH Typ 1.01
- Geschosse:..... KG, EG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:... ca. 2,8 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 816 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand November 2021)

46,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	816 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	46,4%
= Normalherstellungskosten	1195 Euro/m ² BGF

Die Bruttogrundfläche (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

328 m² ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1195 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	328 m ²
Herstellungskosten	391.960 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff) z.B. Außentreppen, Lichtschächte, Terrassen, Kaminköpfe, Vordächer etc.

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	10.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude	401.960 Euro
+ besondere baul. Anlagen	

Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.
(Kleiber 9.; IV 3. S.2189 f)

Das entspricht: 24.118 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt.

Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit 0%
der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	391.960 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	24.118 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
Gesamt Herstellungskosten	426.078 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1985
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2021
= wirtsch. Restnutzungsdauer	44 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von

44 Jahren

Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung **45,00%**

= **191.735 Euro**

Normalherstellungskosten Garage, etc.:

NHK: 14.1 Kleinge. freist. Fertiggarage Std.4,5	633 € /m ² BGF
Korr. Baukostenindex: 46,4%	926 € /m ² BGF
x Bruttogrundfläche ca.: 30,5 m ²	
Herstellungskosten Garage	28.243 Euro

Alterswertminderung: linear Baujahr ca.: 1985

Gesamtnutzungsdauer ca.: 60 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Lineare Wertminderung: 60,00%
= 16.946 €

Zusammenstellung Sachwert Garage, etc.:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	28.243 €
- Alterswertminderung:	- 16.946 €
Vorläufiger Sachwert Garage, etc.	11.297 €

Sachwert Garage, etc.: 11.297 €

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	538.480 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	426.078 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-191.735 Euro
+ Sachwert Garage, etc.	11.297 Euro

Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung 784.120 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Die aktuelle Marktsituation ist, durch die in letzter Zeit durch die Euro- und Bankenkrise verunsicherten Verbraucher deutlich belebt. Insbesondere im Kapitalanlegerbereich, aber auch bei selbst zu nutzenden Immobilien, werden höhere Preise erzielt als noch vor einigen Jahren. Dieser Trend greift von den Ballungsräumen auch immer mehr auf das Umland mit guter Infrastruktur und Arbeitsplatzsituation über.

Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht.

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt. Gleichfalls wird u. a. auf das vergleichbare Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor 1,30

Sachwert nach Marktanpassung 1.019.356 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur pauschal die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

Ein Abschlag von 8.000 € erscheint angemessen.

pauschal	-8.000 Euro
Schuppen und Carport pauschal	8.000 Euro
Einbau Mobiliar Zeitwert pauschal	3.700 Euro
	3.700 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.023.056 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert Wohngebäude: 1.023.056 Euro

Sachwert FINr. 1515/12: 1.023.056 Euro

11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus den angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet.

Da das Einfamilienhaus eigengenutzt aber auch fremdvermietet werden kann, sollte auch die Verkehrswertermittlung auf dieser Basis die angewandten Verfahren berücksichtigen und den Verkehrswert marktkonform ableiten.

Verkehrswert:

Eigennutzung	66%	Sachwert	1.023.056 €	675.217 €
Vermietung	34%	Ertragswert	901.764 €	306.600 €
		Verkehrswert		981.817 €

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Garage u. Carport
Königsseestr. 51, 83059 Kolbermoor
beträgt im Dezember 2021**

abgerundet

980.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. IV Rn. 98

12. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 21.03.2022

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden.
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

13. Anlagen

13.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



13.3. Fotos



Abb. 1: Nordwestansicht



Abb. 2: Nordostansicht



Abb. 3: Südansicht



Abb. 4: Südansicht mit Terrasse und Freisitz



Abb. 5: Garten mit Blick nach Südosten



Abb. 6: Garten, Blick nach Westen,
Gartenhaus



Abb. 7: Westseite - Lichtgraben Büroraum
im Keller, Umwehrung (verwitterte
Holzteile, < 90 cm)



Abb. 8: Hauseingang mit Flur



Abb. 9: WC im Erdgeschoss



Abb. 10: Abstellraum Erdgeschoss



Abb. 13: Küche – Einbauküche, Kochinsel



Abb. 11: Diele Erdgeschoss - Blick ins Esszimmer



Abb. 14: Küche - Essbereich

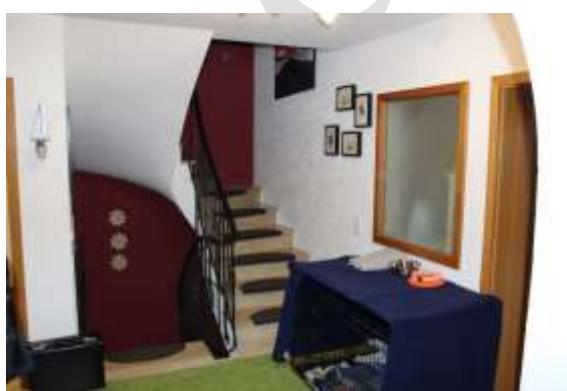


Abb. 12: Diele Erdgeschoss



Abb. 15: Wohnzimmer - Blick nach Südosten



Abb. 16: Wohnzimmer - Blick nach Westen



Abb. 19: Bad Obergeschoss – Badewanne

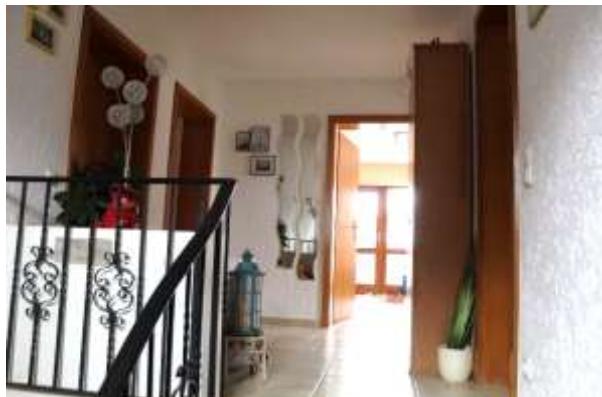


Abb. 17: Flur Obergeschoß



Abb. 18: Bad Obergeschoß -
Waschbecken



Abb. 20: Bad Obergeschoß - Dusche



Abb. 21: Duschbad Obergeschoss



Abb. 23: Balkon – Westseite verwitterte Holzteile (beispielhaft)



Abb. 22: Kinderzimmer Obergeschoss



Abb. 24: Speicher - Lagerfläche



Abb. 25: Sicherungskasten Obergeschoss (Bereich Einliegerwohnung)



**Abb. 27: Sicherungskasten, Stromzähler
Keller**



Abb. 29: Wäschekeller



**Abb. 28: Kellerraum mit
Wasserenthärtungsanlage**



**Abb. 30: Heiz-/Tankraum -
Warmwasserspeicher**



Abb. 31: Heiz-/Tankraum mit Heizung, und Kunststoff-Öltanks



Abb. 33: Garage innen



Abb. 32: Ölauffangwanne - Rohrführung durch Abdichtung u. Erdreich



Abb. 34: Putz-/Farbschäden Sockelbereich Garage innen

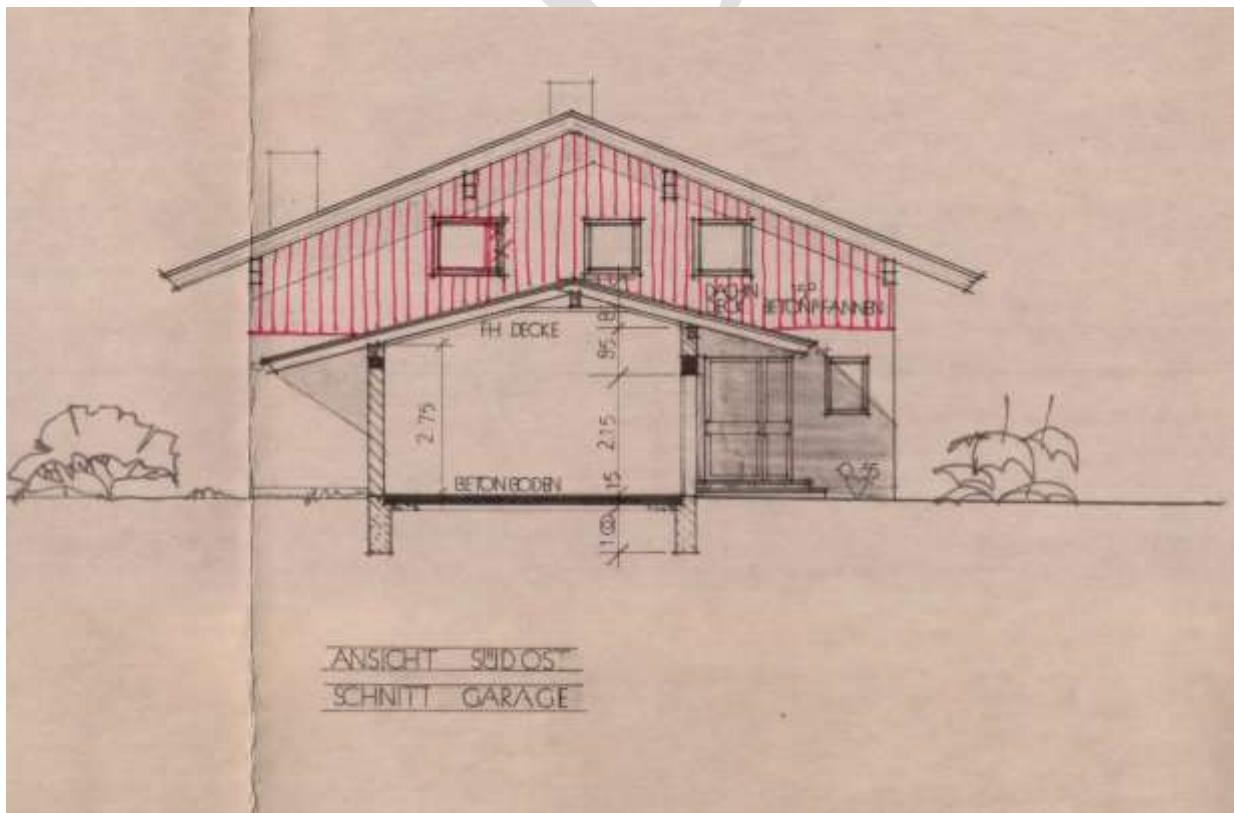
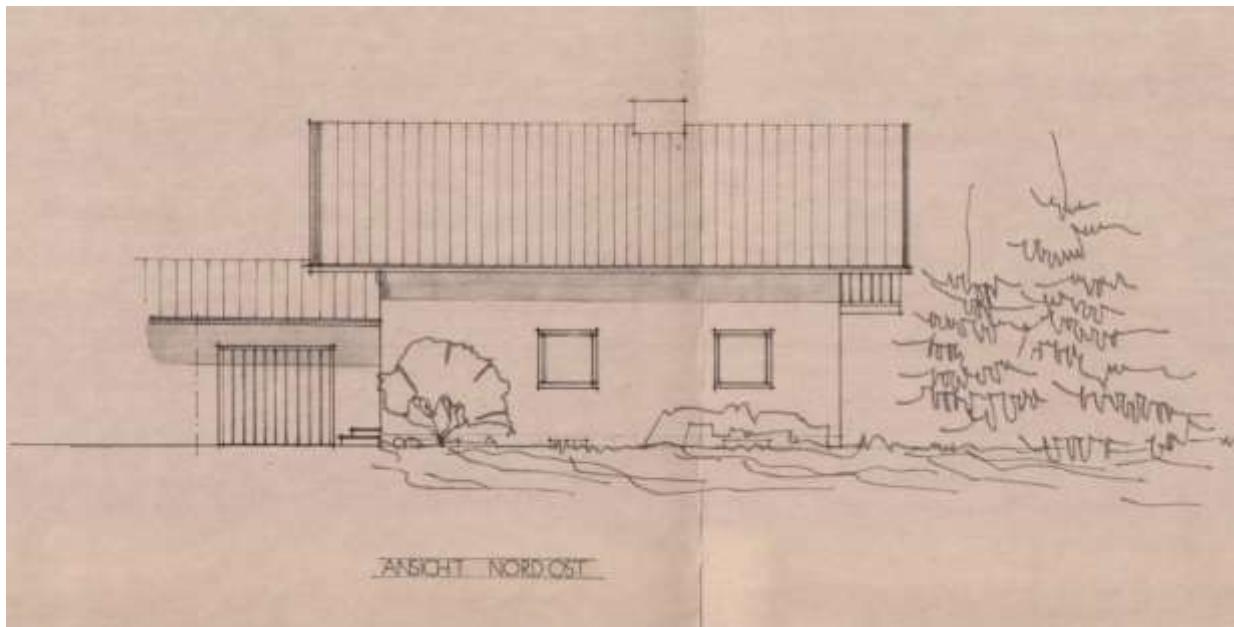


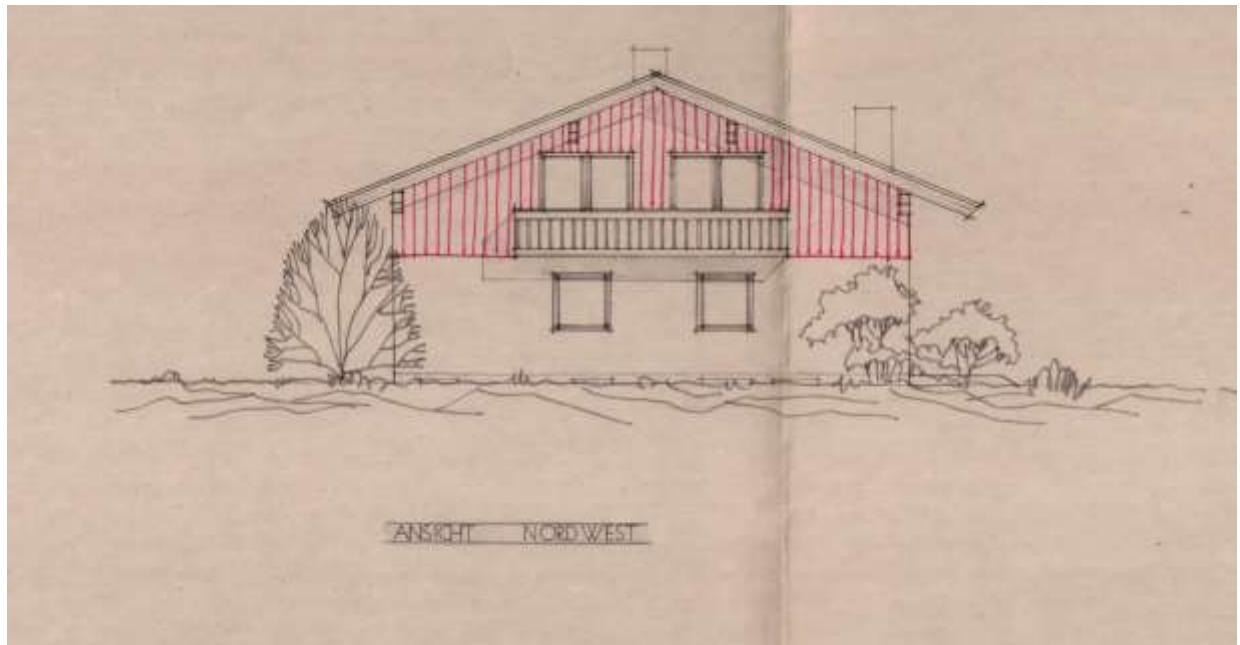
Abb. 35: Ostfassade Putz-/Farbschäden



Abb. 36: Balkonundersicht Putz-/Farbschäden

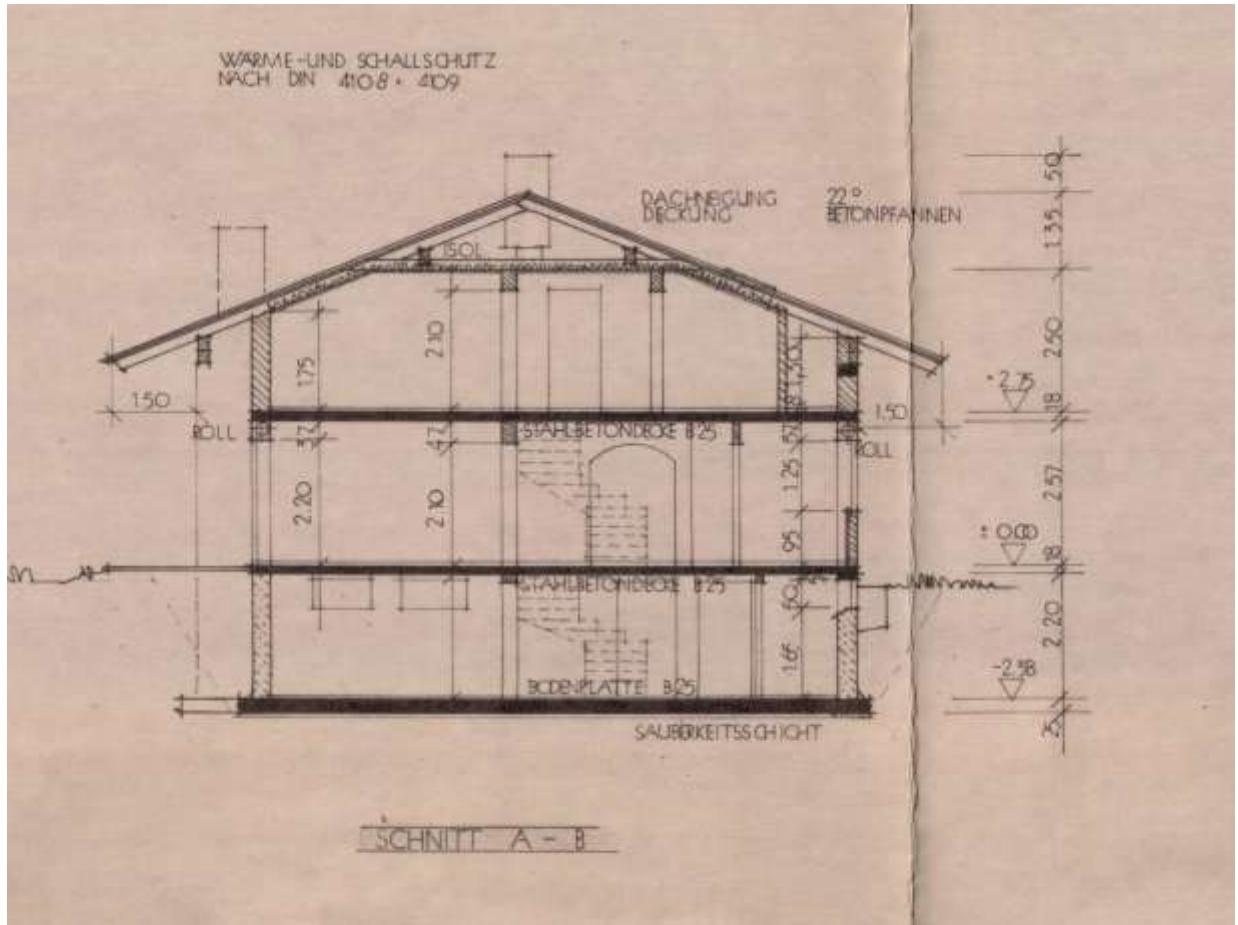
13.4. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)



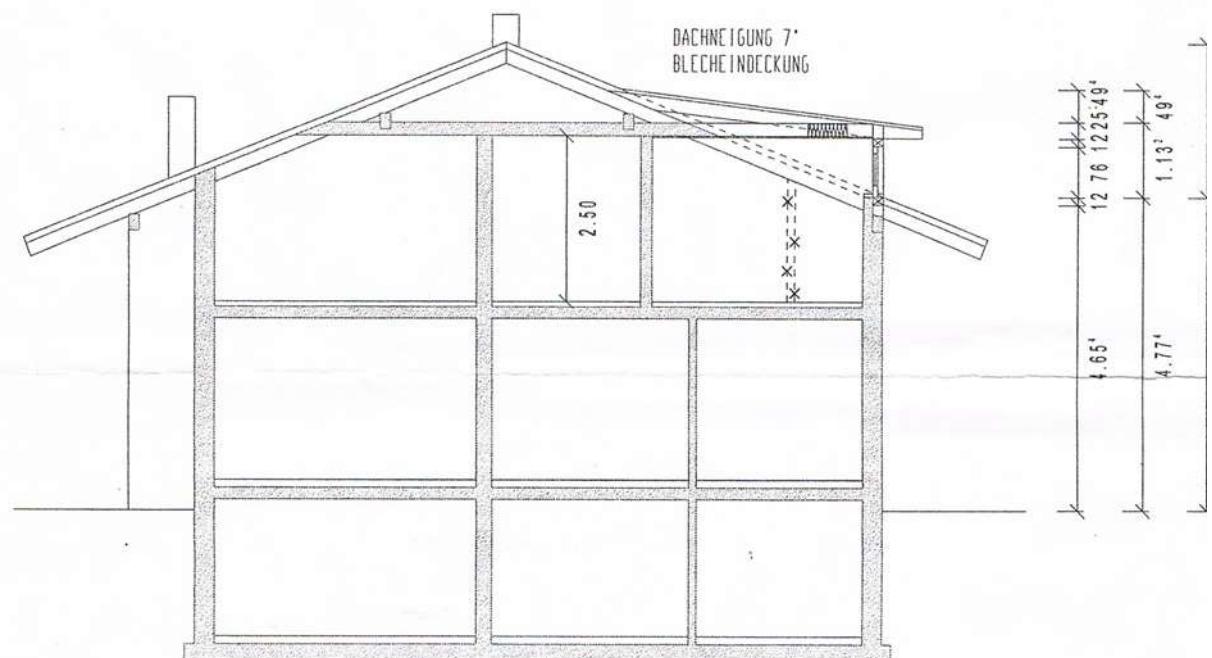


13.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)

Ursprünglicher Schnitt Eingabeplan



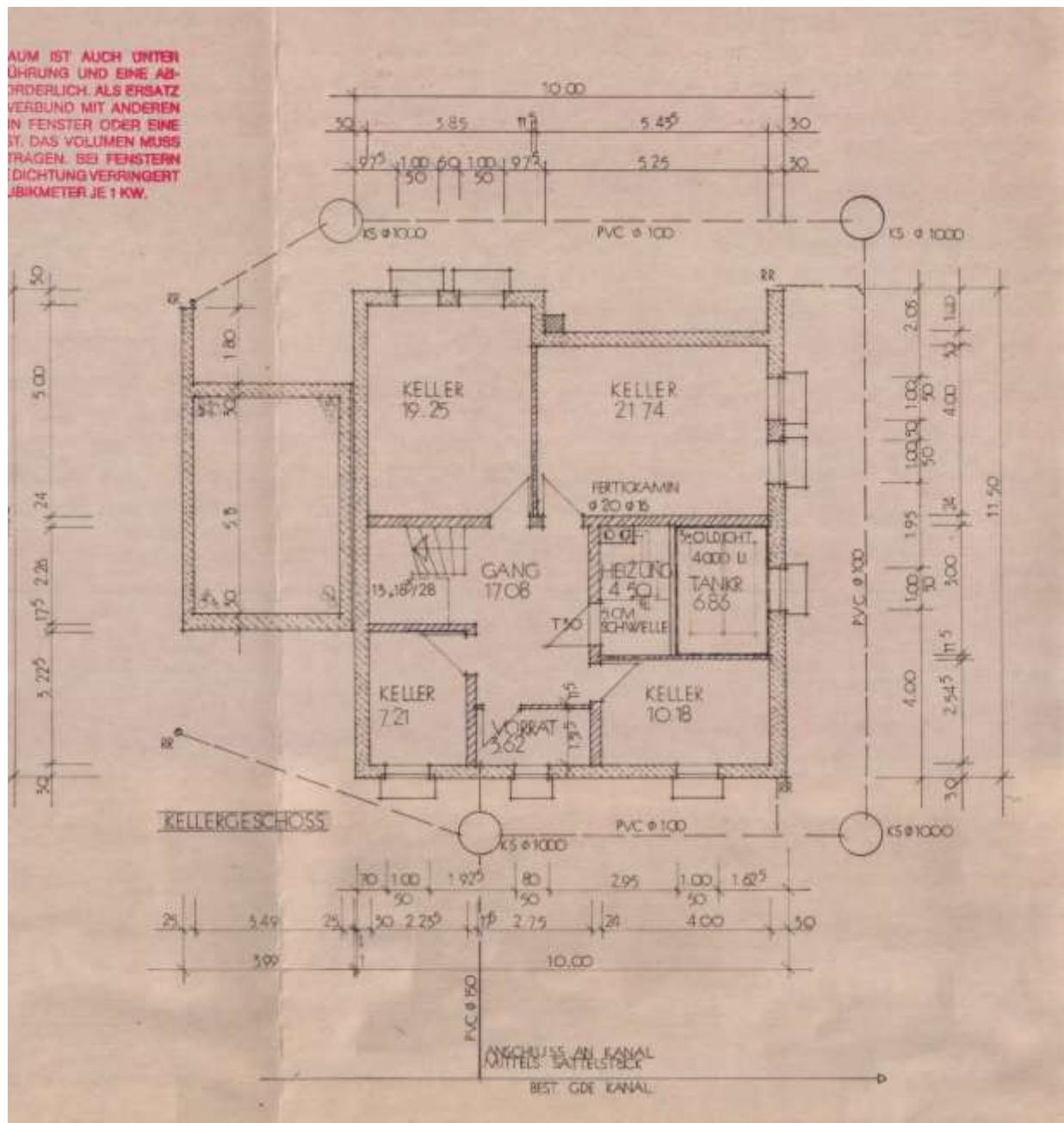
Schnitt Dachgaube (verkleinert, kein Maßstab!)



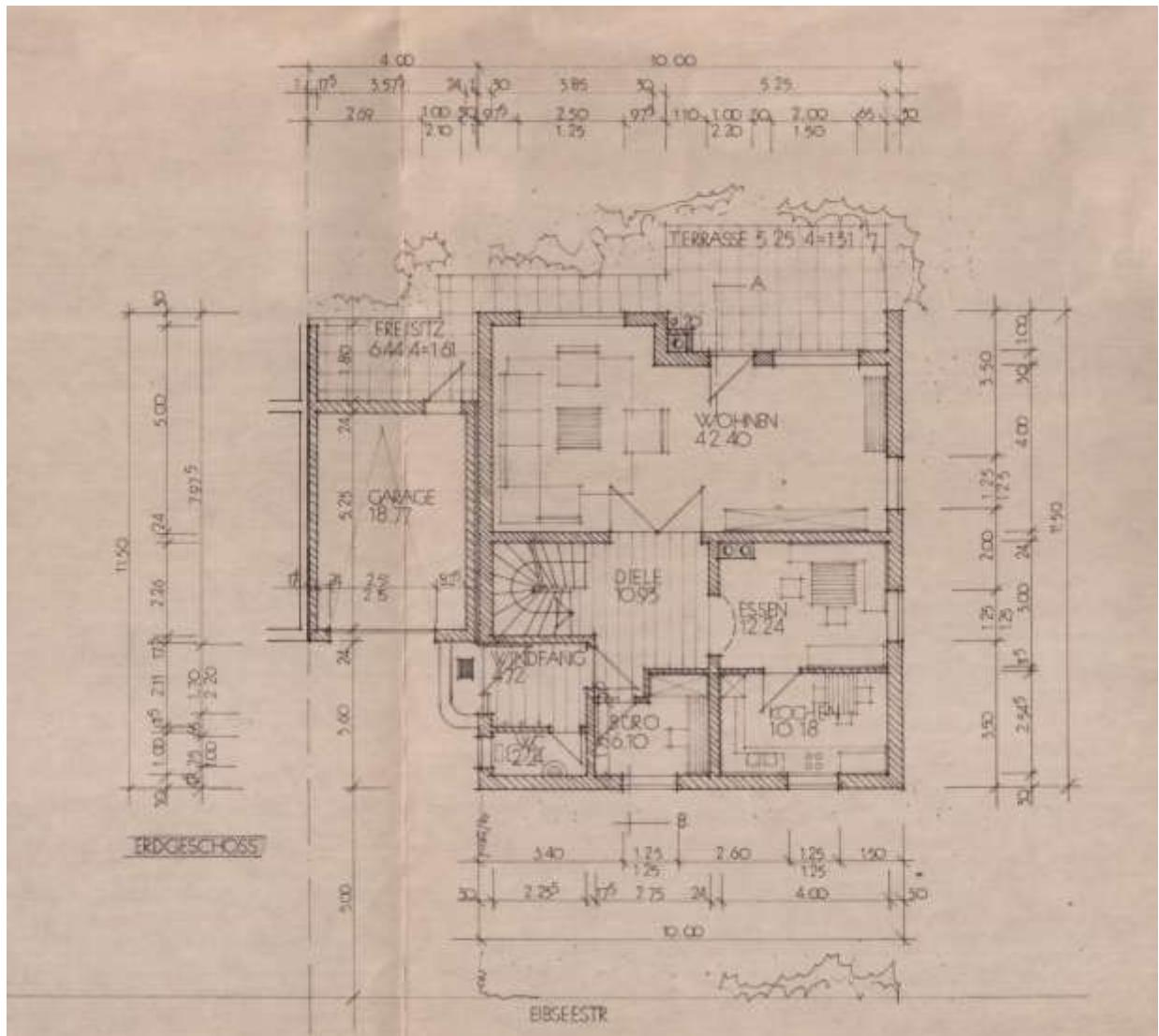
SCHNITT

13.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

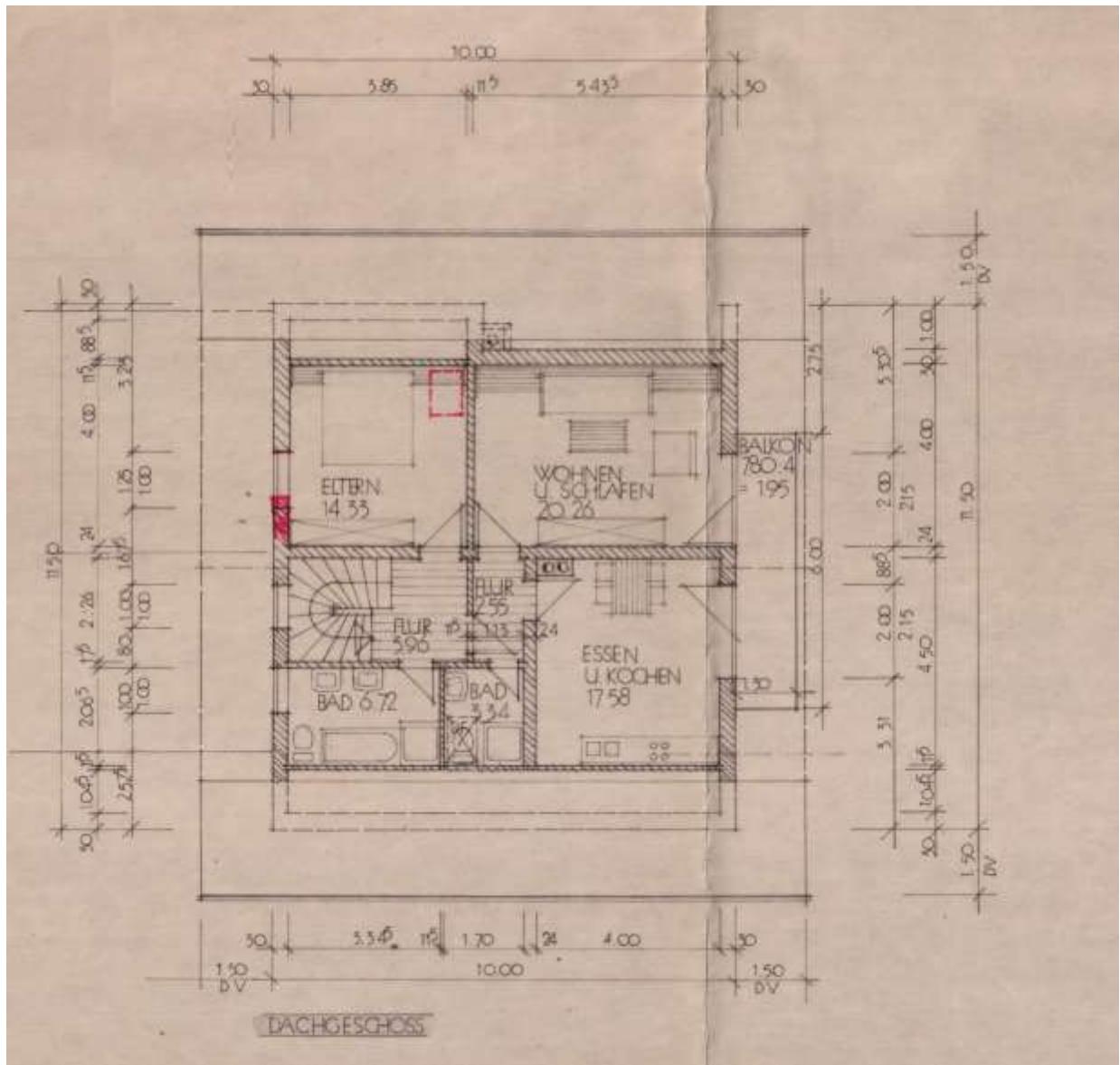
Eingabeplan – Kellergeschoss



Eingabeplan – Erdgeschoss (verkleinert, kein Maßstab!)



Eingabeplan Dach-(Ober)geschoß (verkleinert, kein Maßstab!)



13.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

		Standardstufe					Wagungsanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	auflwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliderung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäß Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung t. w. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspanndämmung, Überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1985); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1985); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdeifen; leichte Türen, Holzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Dämmkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneelen); Massivholztüren, Schieberlemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfleilverlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brändeschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11	

		Standardstufe					Wagungsanteil
		1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsabschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11	
Fußböden:	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmtener Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmtener Unterkonstruktion	5	
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofenbeharanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit zw. zwei Waschbecken, zw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschatz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichttauslüssen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichttausluisse, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6	

Verkehrswertgutachten 803 K 23/21
Einfamilienhaus mit Garage und Carport (FINr. 1515/12), Königsseestr. 51 in 83059 Kolbermoor

1 – 3 freistehende Ein- und Zweiwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²⁰

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 060	1.03	705	785	900	1 065	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
²¹ Komfortfaktor für freistehende Zweiwohnhäuser: 1,05

14 Garagen²⁰

			Standardstufe		
			3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehr fachgaragen ²¹		245	485	780
14.2	Hochgaragen		480	655	780
14.3	Tiefgaragen		560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen		530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 14.1 12 %
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %
Gebäudeart 14.4 13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

13.8. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)

Ermittlung des Modernisierungsumfangs

Modernisierungselemente:	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunkte:	max: 20	6

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	? 1
2	kleine Modernisierungen	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	? 18

**Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung
bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

Gebäudealter bei Modernisierung	Modernisierungsgrad				
	? 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	? 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
? 80	12	21	32	44	56

Gebäudealter bei Modernisierung ca.	33
verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle 6 Punkte ca. 3-4 Jahre:	51
Gesamtnutzungsdauer	84

Ermittlung der Alterswertminderung nach Modernisierung

Baujahr:	1981
Modernisierungsjahr:	2014
rechnerisches Alter:	33
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer vor Modernisierung:	47
Modernisierungsgrad:	2-3
Restnutzungsdauer nach Modernisierung:	51
Verlängerung der Restnutzungsdauer:	4
fiktives Alter nach Modernisierung:	29
fiktives Baujahr nach Modernisierung:	1985