



Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall
Straße: Spitalgasse 4
Telefon: 08651 9652300
Telefax: 08651 9652302
E-Mail: mail@loeckener.com
Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 801 K 28/24

Gutachtennummer: 24-20113-L

Gutachtendatum: 02.01.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Reiheneckhaus mit Garage (KfW-Effizienzhaus) bebaute Grundstück in Rudering 5, 83533 Edling

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

17.10.2024

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Rosenheim/Steppach/758

Verkehrswert (Marktwert): 670.000 €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.	Gebäudebeschreibung	11
4.	Raum- und Ausstattungsbeschreibung	18
5.	Verfahrenswahl	21
6.	Bodenwert.....	25
7.	Sachwert.....	27
8.	Marktanpassung.....	31
9.	Ertragswert.....	32
10.	Verkehrswert (Marktwert)	37
11.	Anlagen.....	40

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Reiheneckhaus mit Garage

Straße: Rudering 5

PLZ und Ort: 83533 Edling

Anmerkung:

Das Wohnhaus befindet sich im Ortsteil Rudering, nördlich von Edling und wurde mit Genehmigungsbescheid vom 08.05.2020 baurechtlich genehmigt.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Bismarckstraße 1

PLZ und Ort: 83022 Rosenheim

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 801 K 28/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Beschluss vom: 28.08.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 17.10.2024

Qualitätstichtag: 17.10.2024

Ortsbesichtigung: 17.10.2024

Teilnehmer: Antragstellerin

Antragsgegner, nur zeitweise außerhalb des Hauses

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Ein Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte - mit Ausnahme des Hobbyraumes und des Duschbades im Keller - von innen und außen umfassend besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus Baugenehmigungsbescheid
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Eigentümer
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:

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

Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, auch von Behörden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 28.08.2024

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Steppach

Blatt: 758

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	158/1	Rudering 5, Gebäude- und Freifläche	306 m ²

Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten

Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

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

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

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: keine dem Sachverständigen bekannt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Gemeinde:	Edling
Ortsteil:	Rudering

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Edling liegt mit 4.600 Einwohnern im Landkreis Rosenheim, nahe der Bundesstraße B304, die von München nach Freilassing führt. Der Ort befindet sich 6 km westlich von Wasserburg am Inn, 25 km nördlich von Rosenheim und 60 km östlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt. Edling ist Teil der Metropolregion München.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Rosenheim derzeit 2,8 % (zum Vergleich: Bayern: 3,7 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,4 Punkten für den Landkreis Rosenheim, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Landkreis Rosenheim gute bis hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Rosenheim den 80. Rang von insgesamt 400 Rängen.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Edling ist über Kreis- bzw. Landstraßen sowie die Bundesstraßen B304 und B15 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A94 liegt allerdings erst rd. 25 km nordwestlich bei der Anschlussstelle Lengdorf. Die Bushaltestelle Steppach/Rudering befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindung an den Schienenverkehr besteht über den Bahnhof in Edling mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof Rosenheim bzw. rd. 42 km zum internationalen Verkehrsflughafen in München.

Im Gemeindezentrum sind neben drei Lebensmittelmärkten (Aldi, Edeka und Penny) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Edling über eine Grundschule, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs, auch ist die ärztliche Versorgung vor Ort nicht gewährleistet. Eine ausreichende Ärztedichte sowie Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs gibt es neben weiterführender Schularten im östlich gelegenen Wasserburg.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Rudering, einem Weiler ca. 300 m nordöstlich vom Ortsteil Untersteppach und 2,0 km nördlich des Ortskerns von Edling. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch gemischt sowie wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in jeweils offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt.

Durch die Lage des Wohnhauses mit der Nähe zu Grünflächen existieren Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an der schmalen Straße eher eingeschränkt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als einfache Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Edling ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern positiv, wenngleich hier die Zahl der älteren Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Edling wird bis 2033 für die verschiedenen Altersgruppen folgende Entwicklung prognostiziert:

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

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	verkehrsberuhigte Wohnstraße
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine vorhanden
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	dreieckig
Straßenfront:	5 m zur nördlichen Straße, 24 m zum Weg
Grundstücksbreite:	5 m im Norden, 20 m im Süden
Mittlere Grundstückstiefe:	25 m

2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	leichtes Gefälle von 0,5 m nach Süden
Belichtungsverhältnisse:	gut
Grenzverhältnisse:	keine ungeklärten Grenzverhältnisse

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wurde mit dem Neubau durchgeführt

Anmerkung:

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

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

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

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan: LF - Flächen der Landwirtschaft

Bebauungsplan: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Lagekategorie und Lagewertung: gemischte Nutzung

Geschossfläche: 205 m²

Grundstücksgröße: 306 m²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,67

Bebauungsmöglichkeiten: ortsüblich

Anmerkung:

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

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

2.10 Entfernungen

München:	60 km
Rosenheim:	25 km
Wasserburg:	6 km
Ortsmitte:	2 km
Bushaltestelle:	350 m

2.11 Örtliche Verwaltung

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Reiheneckhaus mit Garage

3.2 Außenfassade

Gestaltung: schlichte Lochfassade

Materialauswahl: Putzstruktur

Sockel: verputzt und gestrichen

Balkone/Loggien: Balkon giebelseitig im ausgebauten DG

Anmerkung:

Loggien oder Balkone sind Wohnraumerweiterungen. Während der Balkon außerhalb des Gebäudegrundrisses liegt, ist die Loggia meist dreiseitig umschlossen und damit fester Bestandteil des Baukörpers.

3.3 Baukörper

3.3.1 Wohnhaus

Bauweise: einseitig angebaut

Konstruktion: Massivbauweise

Keller: voll unterkellert

Geschosse: Erd- und Obergeschoss

Dachform: Satteldach

Dachgeschoss: ausgebaut

Dachbodenraum: nicht begehbar

3.3.2 Garage

Bauweise: einseitig am Wohnhaus angebaut

Konstruktion: Betonfertigteilgarage, Stahlschwinger, elektrisch

Keller: nicht unterkellert

Geschosse: eingeschossig

Dachform: Flachdach

3.4 Rohbau

Fundamente: Beton

Geschossdecken: Beton

Geschosstreppen: Betontreppen mit Fliesenauflagen

Kelleraußenwände: WU-Beton mit 12 cm Perimeterdämmung

Geschossaußenwände:	Poroton Planziegel, Ziegel-Rollladenkästen
Geschossinnenwände:	Poroton
Dachstuhl:	Holzdach, Zellulosedämmung 26 cm
Dacheindeckung:	Falzziegel, Schneefanggitter
Kamin:	Ziegel Schornstein, einzügig
Flaschnerarbeiten:	Titanzink

3.5 Keller

Kelleraußentreppe:	Betontreppe ohne Auflage, ohne Handlauf
Kellertüren:	weiße Holztüren und Holzzargen

Anmerkung:

Im Waschkeller endet ein Wäscheabwurfschacht vom Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Abweichend vom genehmigten Bauplan wurde der Hobbyraum wohnraumähnlich ausgebaut und ein weiteres Duschbad im Keller berücksichtigt. Dieser Bereich war verschlossen und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. An einer kleinen Teilfläche der Wand zum Bad im Keller war Wandfeuchte erkennbar, das Problem sei aber nach Aussage der Parteien behoben.

3.6 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr:	2021
Jahr der Wertermittlung:	2024
Gebäudealter:	3 Jahre

Anmerkung:

Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen moderne Wohnhäuser gegenüber älteren Konstruktionen meist über einen hohen Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung.

3.7 Gebäudetechnik

3.7.1	Rohinstallationen:	Mehrschicht-Verbundrohre
3.7.2	Heizung:	elektrische Zentralheizung
	Heizkessel:	Luft/Wasser-Wärmepumpe von Wolf
	Heizkörper:	Fußbodenheizung, Raumthermostate
	Energieversorgung:	elektrisch
	Warmwasserversorgung:	zentral
	Sonstige Energieversorgung:	sensorgesteuerte Belüftungsanlage

3.7.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen:	Bussystem, vereinzelte Netzwerkanschlüsse
Brennstellen/Schalter:	gehobene Ausstattung und Anzahl
Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
Sprech- und Klingelanlage:	vorhanden

3.8 Fenster und Türen

3.8.1 Fenster

Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	Energie-Plus, Dreischeiben-Isolierverglasung
Rollläden:	elektrische Jalousien außen
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.8.2 Türen

Hausabschlusstür:	Holztür, Mehrfachverriegelung, Isolierglaseinlage
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen (Überhöhe 2,10 m)
Kelleraußentür:	Kellerteilfläche Hobby mit Bad nicht besichtigt

3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis:	Energieausweis vom 09.02.2022 liegt vor Endenergiebedarf 13,8 kWh (m ² a)

Anmerkung:

Das neue Gebäudeenergiegesetz hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei Gebäuden.

Nun besteht ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Mit dieser Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen.

Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Damit kann die Heizungsanlage ein wesentlicher Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie sein. Ein Fach- bzw. Energieberater sollte bei dem Erwerb einer Immobilie konsultiert werden.

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

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

3.10 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden

- keine erkennbar

Instandhaltungstau

- keiner erkennbar

Unzeitgemäße Bauausführung

- Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

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

3.11 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen

- Giebelbalkon
- Kelleraußentreppe
- Kellerausbau

3.12 Brandversicherungswert

wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersterher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	keine
Gartenanlage:	keine wesentliche Gartenanlage
Fahrzeugstellplätze:	Garage mit seitlich befestigtem Kfz-Stellplatz und einem weiteren offenen Kfz-Stellplatz vor dem Haus
Müllentsorgung:	zweifache Müllbox am Grundstückszugang

3.14 Zusammenfassung des allgemeinen und optischen Zustands

Ausstattungsqualifizierung:	gehoben
Unterhaltungszustand:	nahezu Neubaustandard

3.15 Technische Berechnungen

3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	284,00 m ²
Garage	18,00 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

3.15.2 Wohnflächen:

Diele	8,60 m ²
WC	2,20 m ²
Kochen	10,20 m ²
Wohnen/Essen	36,50 m ²
Terrasse x ¼	3,00 m ²
Zwischensumme Erdgeschoss	60,50 m ²

Übertrag Erdgeschoss	60,50 m ²
Diele	8,70 m ²
Zimmer 1	11,60 m ²
Zimmer 2	13,00 m ²
Zimmer 3	13,60 m ²
Bad	9,20 m ²
Zwischensumme Obergeschoss	56,10 m ²
Diele	1,60 m ²
Studio	15,30 m ²
Bad	8,30 m ²
Balkon x ¼	0,60 m ²
Zwischensumme Dachgeschoss	25,80 m ²
Wohnfläche gesamt	142,40 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet	142,00 m²

3.15.3 Raumhöhen:

Keller	2,37 m
Erdgeschoss	2,50 m
Obergeschoss	2,50 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den Berechnungen des Architekten übernommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

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

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

4. Raum- und Ausstattungsbeschreibung

4.1 Ausbau und Ausstattung

4.1.1 Flur im Keller

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen (Fußbodenheizung)
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

4.1.2 Waschküche im Keller

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor (Fußbodenheizung)
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

4.1.3 Heizungsraum im Keller

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

Anmerkung:

Im Raum gibt es eine Hebeanlage, die die Kellerabwässer auf Kanalniveau hebt.

4.1.4 Gäste-WC im EG

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen, Fliesen im Spritzbereich
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Wand-WC mit Unterputzpülkasten

4.1.5 Diele, Küche, Wohnen, Essen im EG

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

Anmerkung:

Die fast neuwertige Kücheneinrichtung wird pauschal mit 5.000 € angesetzt.

4.1.6 Diele im OG

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

4.1.7 Aufenthaltsräume im OG

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

4.1.8 Bad im OG

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor
Wandbelag:	Fliesen bis 1,60 m Höhe
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Einbauwanne, bodengleiche Dusche, gemauerte Trennwand, Doppelwaschtisch mit Badezimmermöbeln, Wand-WC mit Unterputzspülkasten

4.1.9 Studio im DG

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

Anmerkung:

Der giebelseitige Balkon im DG wird über eine zweiflügelige Fenstertür betreten.

4.1.10 Bad im DG

Bodenbelag:	Bodenfliesen mit Holzdekor
Wandbelag:	Fliesen bis 1,60 m Höhe
Deckenbelag:	verputzt bzw. verspachtelt und gestrichen
Sanitärausstattung:	bodengleiche Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, Wand-WC mit Unterputzspülkasten

4.1.11 Terrasse

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Sonstige Ausstattung:	Holztrennwand zum Nachbarhaus

4.1.12 Balkon im DG

Bodenbelag:	Beton ohne Auflage
Sonstige Ausstattung:	Metallgeländer

4.2 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung

Alle Räume werden über Fenster bzw. Fenstertüren mit Dreh- und Kippbeschlägen belichtet und belüftet, eine Dauer- bzw. Querlüftung ist gegeben. Zusätzlich werden die Räume über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage versorgt.

4.3 Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Das Reiheneckhaus verfügt über eine großzügige Grundrissgestaltung mit einer zum Wohn- und Essbereich offenen Küche. Im OG gibt es drei Schlafräume mit einem großzügigen Bad. Das Dachgeschoss ist mit einem Studio und giebelseitigen Balkon ausgebaut, auch hier gibt es wieder ein Duschbad mit moderner Sanitärausstattung.

4.4 Allgemeine Ausstattungsqualifizierung

gehoben, moderne Gebäudetechnik

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Neubauzustand, vereinzelte Malerarbeiten notwendig

5. Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren, wie das Sachwert-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen und im Gutachten zu begründen.

Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

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

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

Dies gilt auch für das zu bewertende Wohnhaus, das im Jahr 2021 in gehobener Ausführung und Gebäudetechnik fertiggestellt wurde und nun nach nur wenigen Jahren ein Bestandsgebäude ist. Trotz der guten und auch marktgerechten Ausführung des Hauses sind die im Jahr 2021 getätigten Investitionen in das neue Gebäude aufgrund der veränderten Marktbedingungen aktuell kaum umsetzbar.

Der Sachverständige wird für die Wertermittlung sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren anwenden.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden folgende bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind:

Giebelbalkon	4.000 €
Kelleraußentreppe	6.000 €
Kellerausbau	10.000 €
Summe	20.000 €

Anmerkung:

Der Wertansatz der sonstigen baulichen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist gehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

Einbauküche	5.000 €
--------------------	----------------

Anmerkung:

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

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf den Verkehrswert haben. Bei dieser Verkehrswertermittlung sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen.

6. Bodenwert

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

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

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

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses



Das zu bewertende Grundstück liegt in Rudering im Außenbereich, nordöstlich der rot markierten Bodenrichtwertzone 24900010, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich einer Landwirtschaftsfläche.

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	17.10.2024
Bodenrichtwertzone	24900010	24900060
Bodenrichtwert	450 €/m ²	13 €/m ²
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	nicht erschlossen
Flächenart	W - Wohnbaufläche	L - Landwirtschaftsfläche
Anzahl der Vollgeschosse	II	

Der Sachverständige wird das zu bewertende Grundstück nach der baurechtlichen Genehmigung und der vollständigen Erschließung als „faktisches Bauland“ ansetzen. Für die planerischen Einschränkungen im Außenbereich wird ein Abschlag von 10 % auf 405 €/m² vorgenommen.

6.2 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Das Grundstück hat für ein Reiheneckhaus eine marktgerechte Größe, eine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen.

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Reiheneckhaus bebaut und entspricht damit den Vorgaben des Bodenrichtwertes aus der benachbarten Richtwertzone. Eine Anpassung wird über die bauliche Ausnutzung nicht vorgenommen.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beschreibt die Marktlage im Quartier, für eine Korrektur des Bodenwertes gibt es keine Begründung.

6.5 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	158/1	306 m ²	405 €/m ²	123.930 €
Bodenwert, gerundet				124.000 €

7. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den § 35 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

Ein Regionalfaktor kann vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlicht werden.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex gehen auch mögliche Änderungen bei der Umsatzsteuer in die Wertermittlung ein.

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den Normalherstellungskosten 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 der ImmoWertV aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

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

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist mit einem Alterswertminderungsfaktor eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Sachwert ist nach Abschluss des Verfahrens und der notwendigen Marktanpassung um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimißt.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	17.10.2024
Ursprüngliches Baujahr:	2021
Jahr der Bewertung:	2024
Rechnerisches Gebäudealter:	3 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	77 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Wohnhaus wurde seit dem Erstbezug nicht weiter modernisiert, aus diesem Grund kann die rechnerische Restnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer übernommen werden.

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

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{77 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,96$$

7.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

Außenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sich auf einem Grundstück befinden, aber keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Sie umfassen verschiedene Elemente, die zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks beitragen.

Außenanlagen, geringer Umfang	2 %
-------------------------------	-----

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp	2.11. Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller, Erd- und Obergeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss
Standardstufe	4,14 - gehoben
Kostenkennwert Wohnhaus	1066,00 €/m ²
Kostenkennwert Garage	485,00 €/m ²

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex III.2024 (2010 = 100)	1,840
-------------------------------------	-------

Anpassung der Herstellungskosten

Wohnhaus	1066,00 €/m ²	x	1,840	1961,44 €/m ²
Garage	485,00 €/m ²	x	1,840	892,40 €/m ²

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Wohnhaus	1961,44 €/m ²	x	284 m ²	557.049 €
Nebengebäude	892,40 €/m ²	x	18 m ²	16.063 €
Sonstige Bauteile				20.000 €
Gebäudeherstellungskosten				593.112 €
Alterswertminderungsfaktor				0,960
Gebäudesachwert				569.388 €
Zeitwert der Außenanlagen			2,0%	11.388 €
Bodenwert				124.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				704.775 €

Anmerkung:

Der vorläufige Grundstückssachwert beträgt bei dem Reiheneckhaus 4.963 €/m², bei einer Wohnfläche von 142 m².

8. Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim

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

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

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

Allgemein ist ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Zunehmenden Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer gewinnt auch die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes.

Der örtliche Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim wie auch der benachbarte Gutachterausschuss in Traunstein haben keine aktuellen Sachwertfaktoren ermittelt, so müssen die örtlichen Marktbeobachtungen bei der Festlegung des Sachwertfaktors herangezogen werden. Mit Ausnahme des nahen Umfelds von Wasserburg, liegen die Angebotspreise für gereichte Einfamilienhäuser deutlich unterhalb von 5.000 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige wird aufgrund der zeitgemäßen Wohnungs- und Gebäudeausstattung einen Sachwertfaktor von 0,95 anwenden, was einem Marktanpassungsabschlag von 5 % entspricht.

Vorläufiger Grundstückssachwert	704.775 €
Sachwertfaktor 0,95	669.536 €
Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet	670.000 €

9. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

Rohertrag

Bei der Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- **Verwaltungskosten;** sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- **Instandhaltungskosten;** sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohertrages der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch un-
einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch
vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer
Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Auf-
wendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen.
Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt wer-
den können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum ent-
hält § 2 der Betriebskostenverordnung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Rein-
erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

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

9.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

9.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es liegen keine Mietunterlagen vor, das Haus wird vom Antragsgegner bewohnt.

9.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

9.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Einen qualifizierten Mietspiegel, aus dem die ortsübliche Vergleichsmiete abzuleiten wäre, gibt es vor Ort nicht. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen. Nachdem in den Mietspiegeln auch Bestandsmieten berücksichtigt werden, liegt bei steigenden Mieten die Marktmiete regelmäßig oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In den großen Online-Portalen wird jedoch für die Gemeinde Edling eine durchschnittliche Wohnraummiete von 10,60 €/m² Wohnfläche angegeben. Für die zeitgemäße Ausführung und moderne Gebäudetechnik ist ein Aufschlag von 10 % vertretbar sein, für die abseitige Lage und das Umfeld ein Abschlag von 5 %. Der Sachverständige wird eine Marktmiete von 11,00 €/m² anwenden, für die Garage mit den befestigten Kfz-Stellplätzen wird eine Miete von 100 € berücksichtigt.

9.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete
Wohnhaus	11 €/m ²	142 m ²	1.560 €
Garage/Stellplatz			100 €
Monatsmiete			1.660 €
Jahresrohertrag			19.920 €

9.3 Berücksichtigung von Mietdifferenzen

keine

9.4 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz
Einfamilienhäuser	1,8 %
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	2,5 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Fachliteratur empfiehlt für Reihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 %, dieser Zinssatz ist auf die örtlichen Bedingungen und Marktverhältnisse sachverständig anzupassen. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes im Außenbereich, der Nähe zu Wasserburg, der modernen Gebäudetechnik sind Anpassungen vorzunehmen. Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, um auch den örtlichen Marktbedingungen zu entsprechen.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
2,2 %	77 Jahre	36,95

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		19.920 €
Bewirtschaftungskosten		
Instandhaltungskosten (Wohnhaus, Garage)	2.064 €	
Verwaltungskosten (Wohnhaus, Garage)	400 €	
Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages	400 €	
Betriebskosten 1 % des Rohertrages	200 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 15,4 %		-3.064 €
Jahresreinertrag	=	16.856 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
124.000 € x 2,2 %		-2.728 €
Gebäudeertragsanteil	=	14.128 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
14.128 € x 36,95		
Gebäudeertragswert	=	522.030 €
Bodenwert		124.000 €
Ertragswert	=	646.030 €
Ertragswert/m ²		4.549 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		32,4 - fache

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei Einfamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Markt- bzw. Verkehrswert. Der Ertragswert bestätigt tendenziell das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren mit Marktanpassung.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

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

Bewertungsobjekt	Reiheneckhaus mit Garage
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Steppach
Blattstelle	758
Wertermittlungstichtag	17.10.2024
Verkehrswert	670.000 €

in Worten:

sechshundertsiebzigttausend €

10.4 Begründung

Die Hausreihe mit vier gereihten Einfamilienhäusern wurde in abseitiger Lage der Gemeinde Edling errichtet, im Flächennutzungsplan ist das Quartier als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Bei der Bodenwertermittlung hat sich der Sachverständige an der nächsten Bodenwertzone orientiert und das Grundstück als faktisches Bauland berücksichtigt.

Das unterkellerte und bis zum Dachgeschoss ausgebaute Reiheneckhaus ist mit moderner Gebäudetechnik ausgeführt, aufgrund des geringen Gebäudealters besteht nahezu ein Neubauzustand.

10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 10.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 10.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, dem Augenschein des Sachverständigen und aufgrund von Aussagen der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung der Eigentümer dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) enthalten.

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

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

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

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

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

- 10.5.4 Das Gutachten besteht aus 62 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 02.01.2025

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

11. Anlagen

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - F
- 11.6 Fotoserie A - M

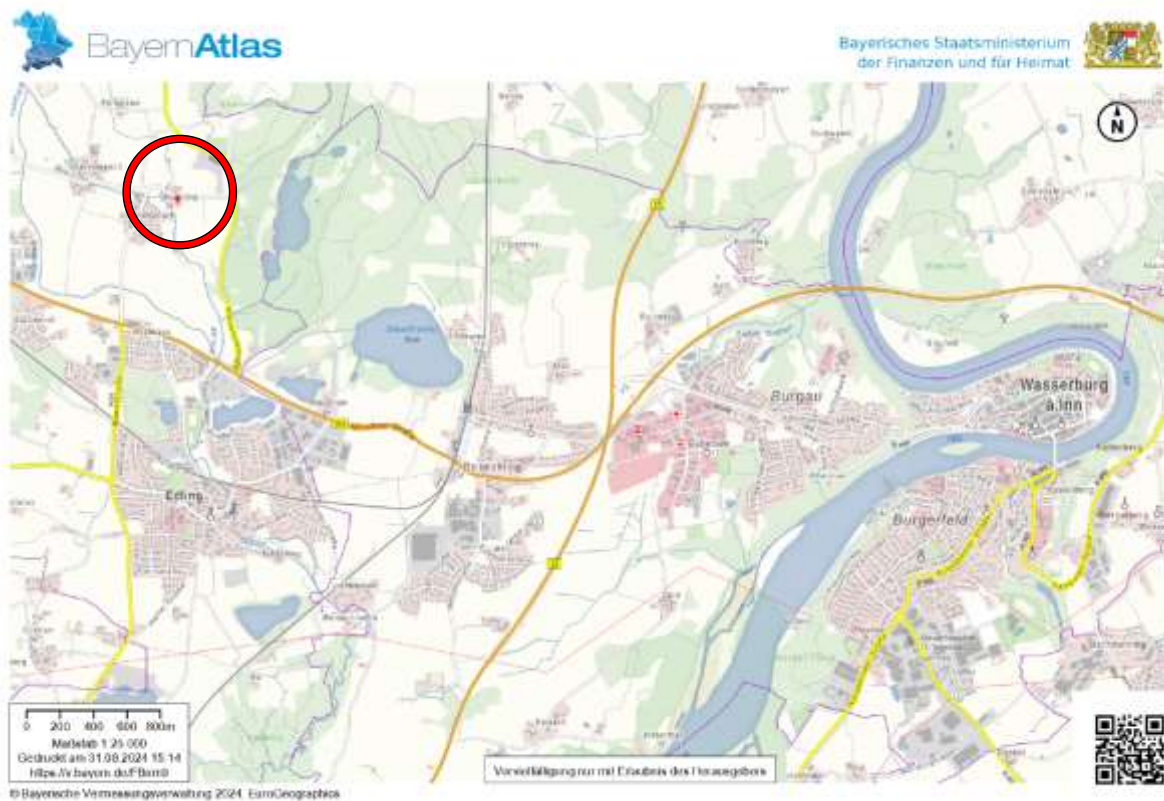
11.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

1. Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 24.07.2023)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
5. ImmoWertA - Anwendungshinweise zur ImmoWertV
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung Ferdinand Dröge, 4. Auflage 2023, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung Schmitz/Krings/Dahlhaus, 25. Auflage 2023, Wingen Verlag
12. Marktanpassung im Sachwertverfahren

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



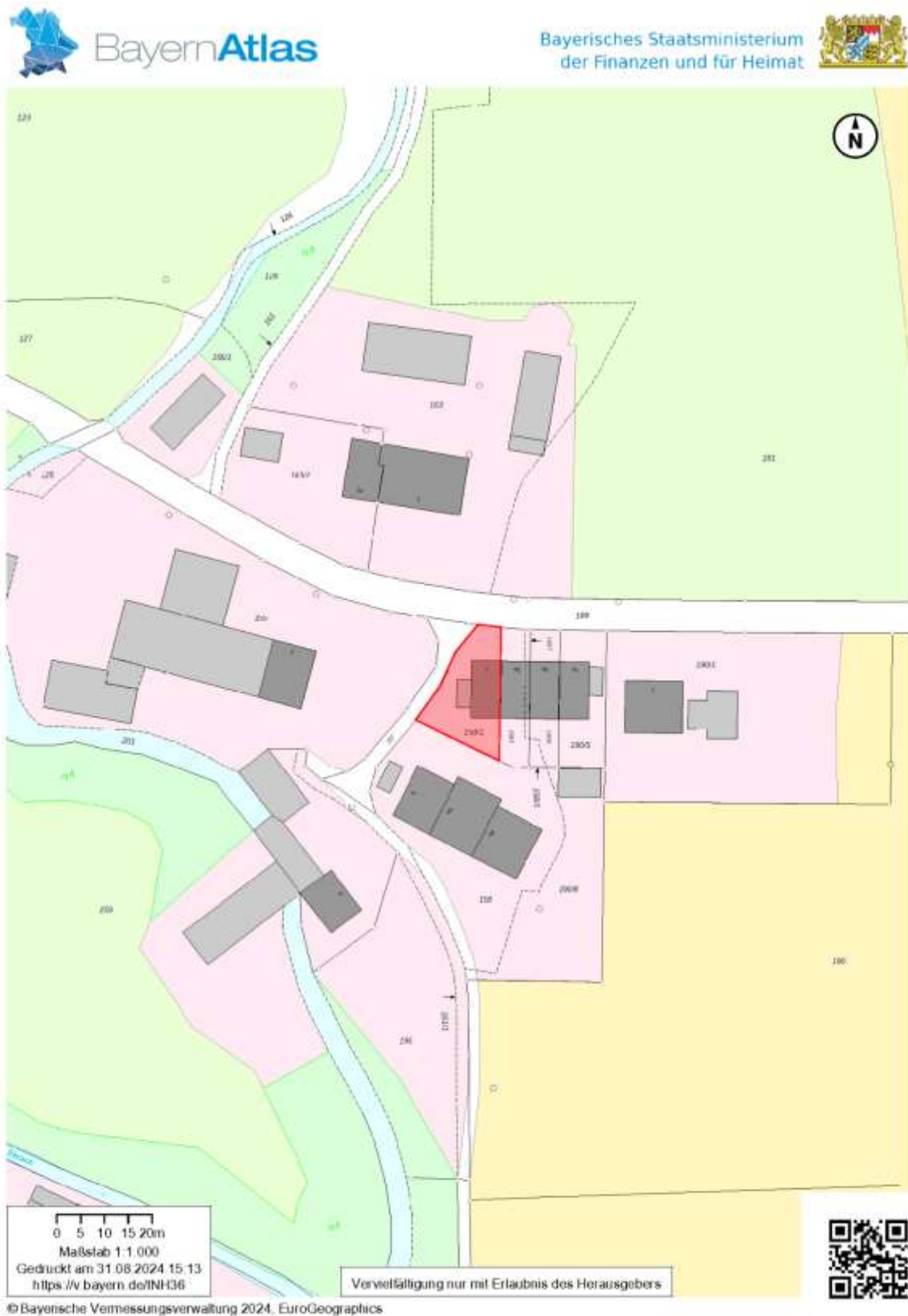
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



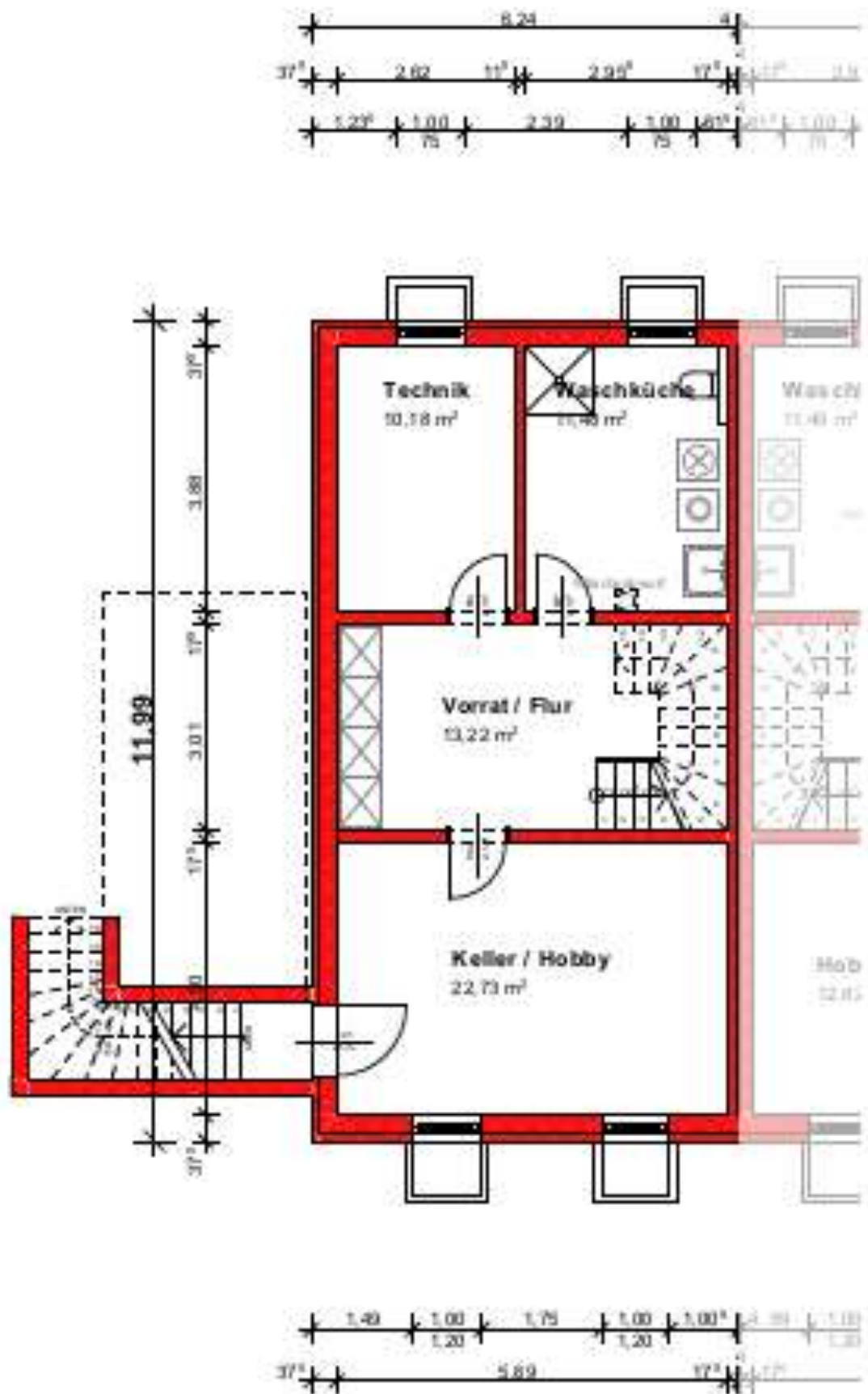
11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



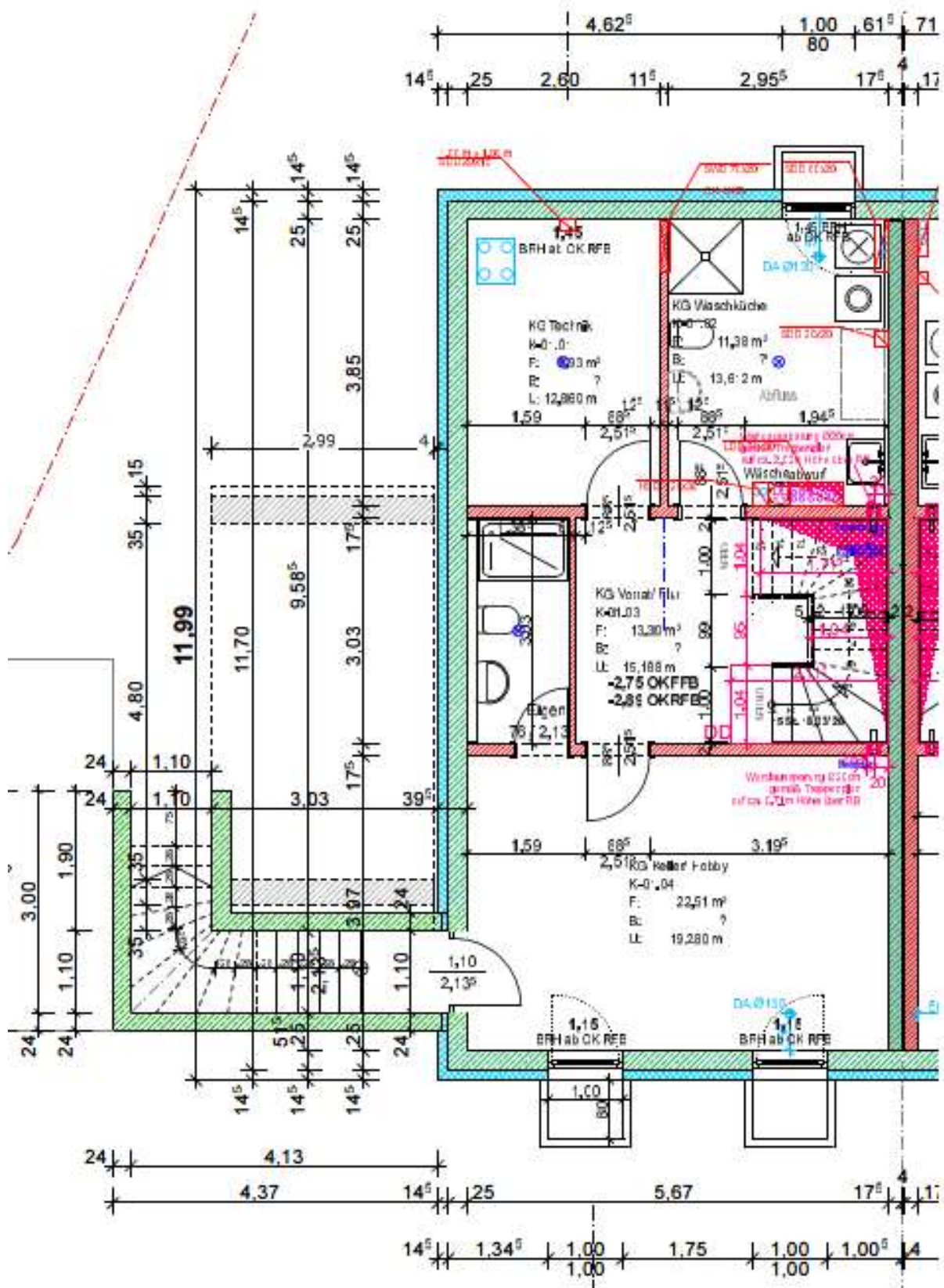
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Keller



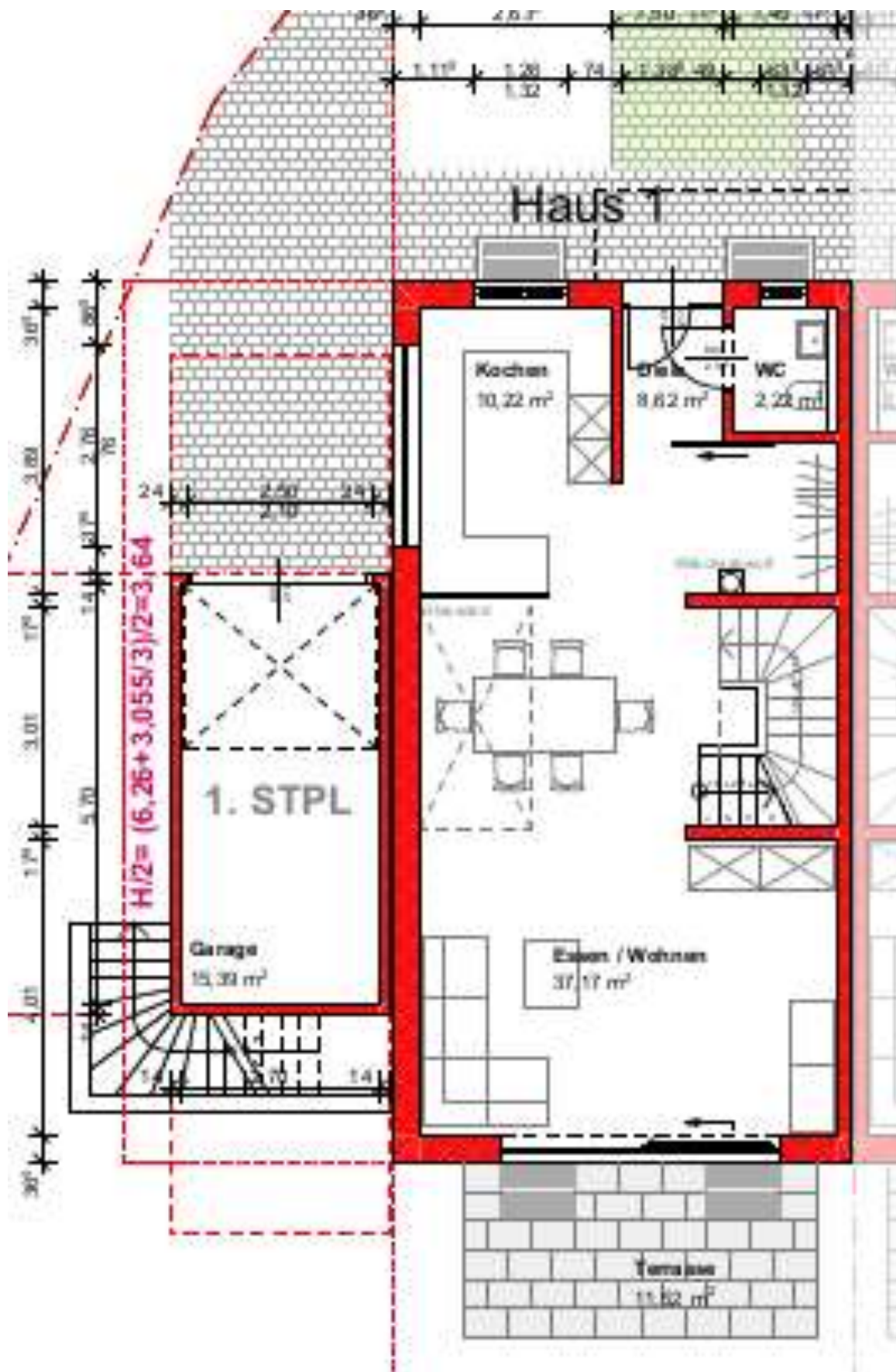
Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Keller (erweitert durch das Duschbad)



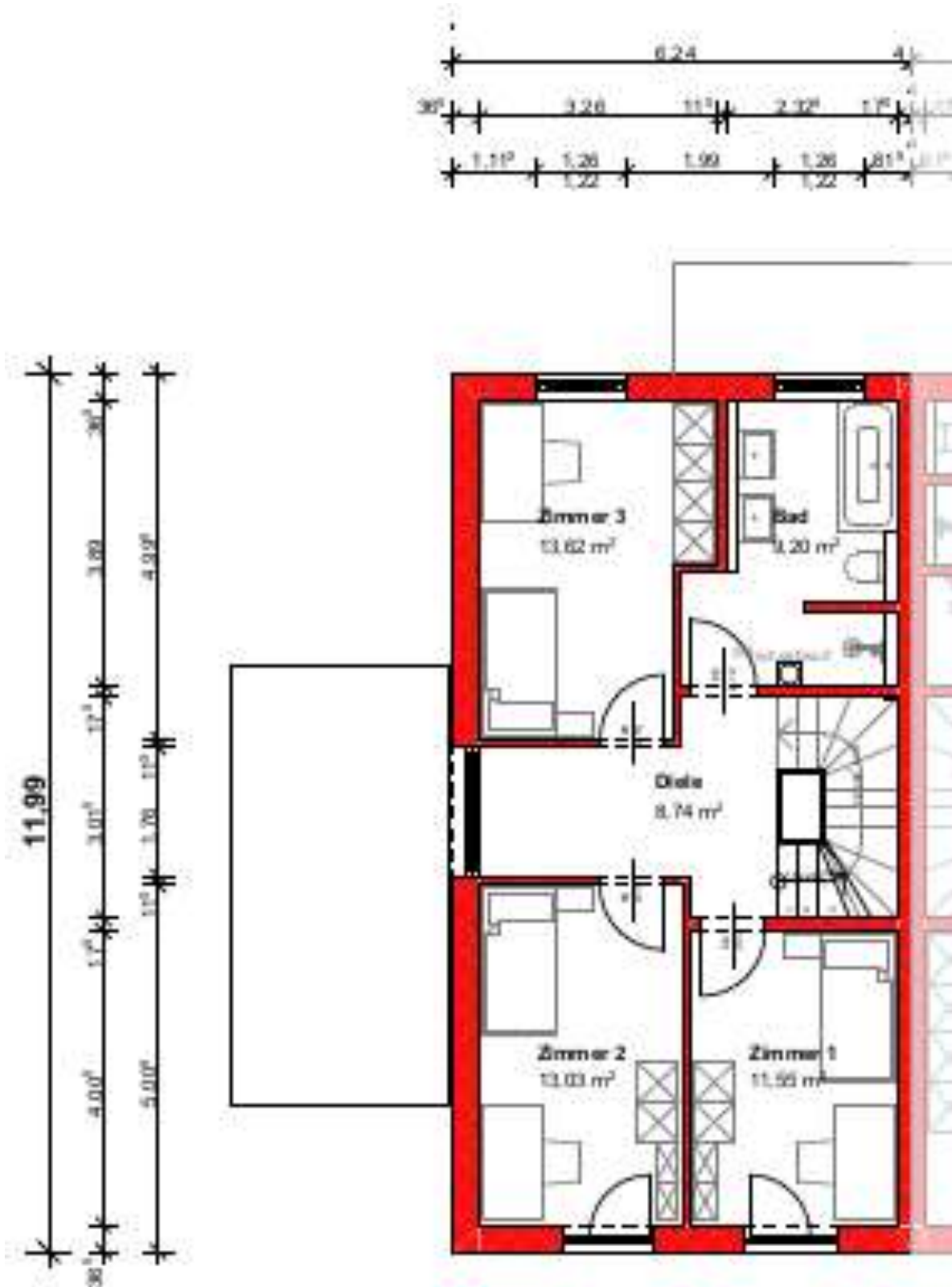
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss



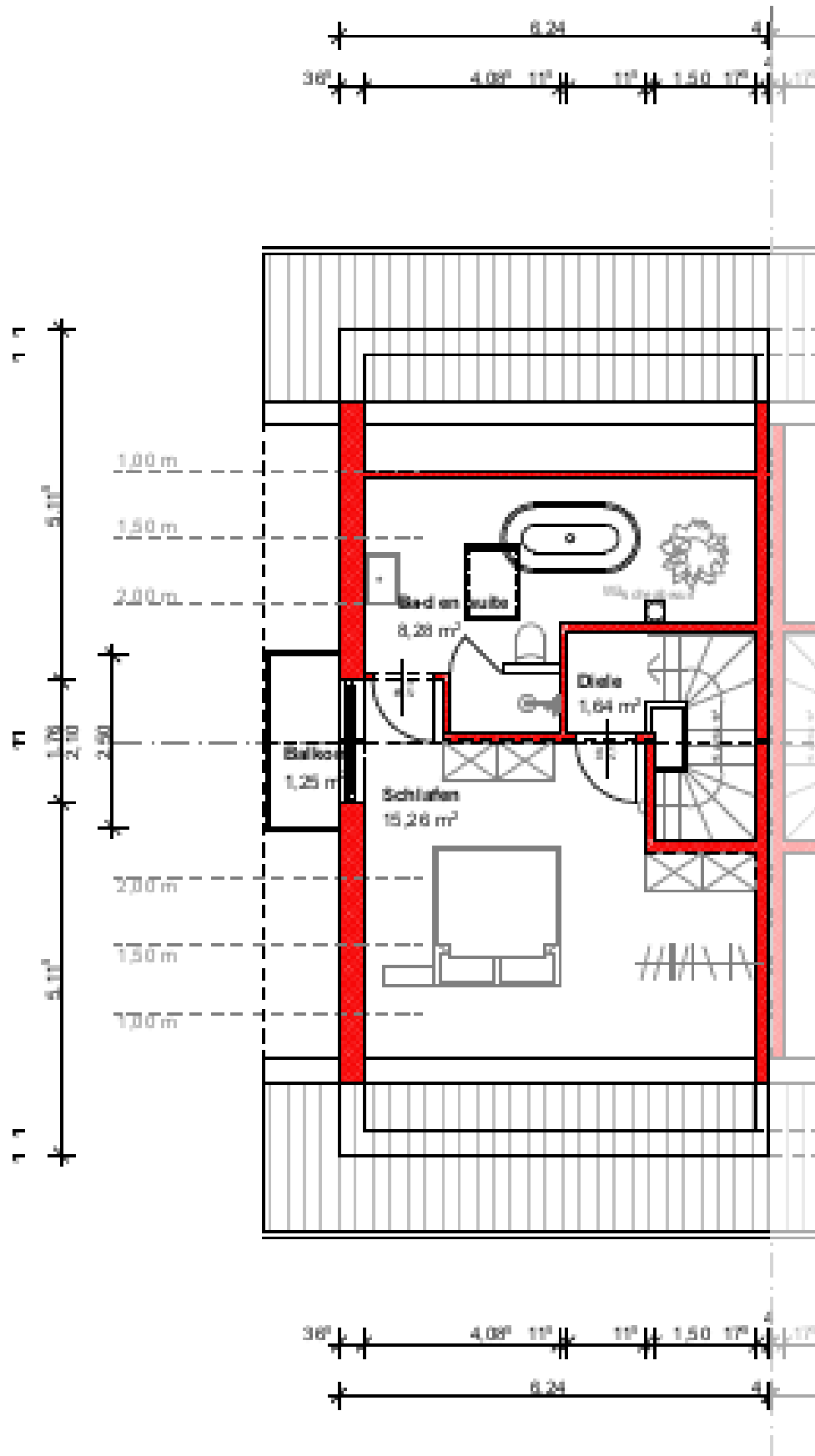
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Obergeschoss



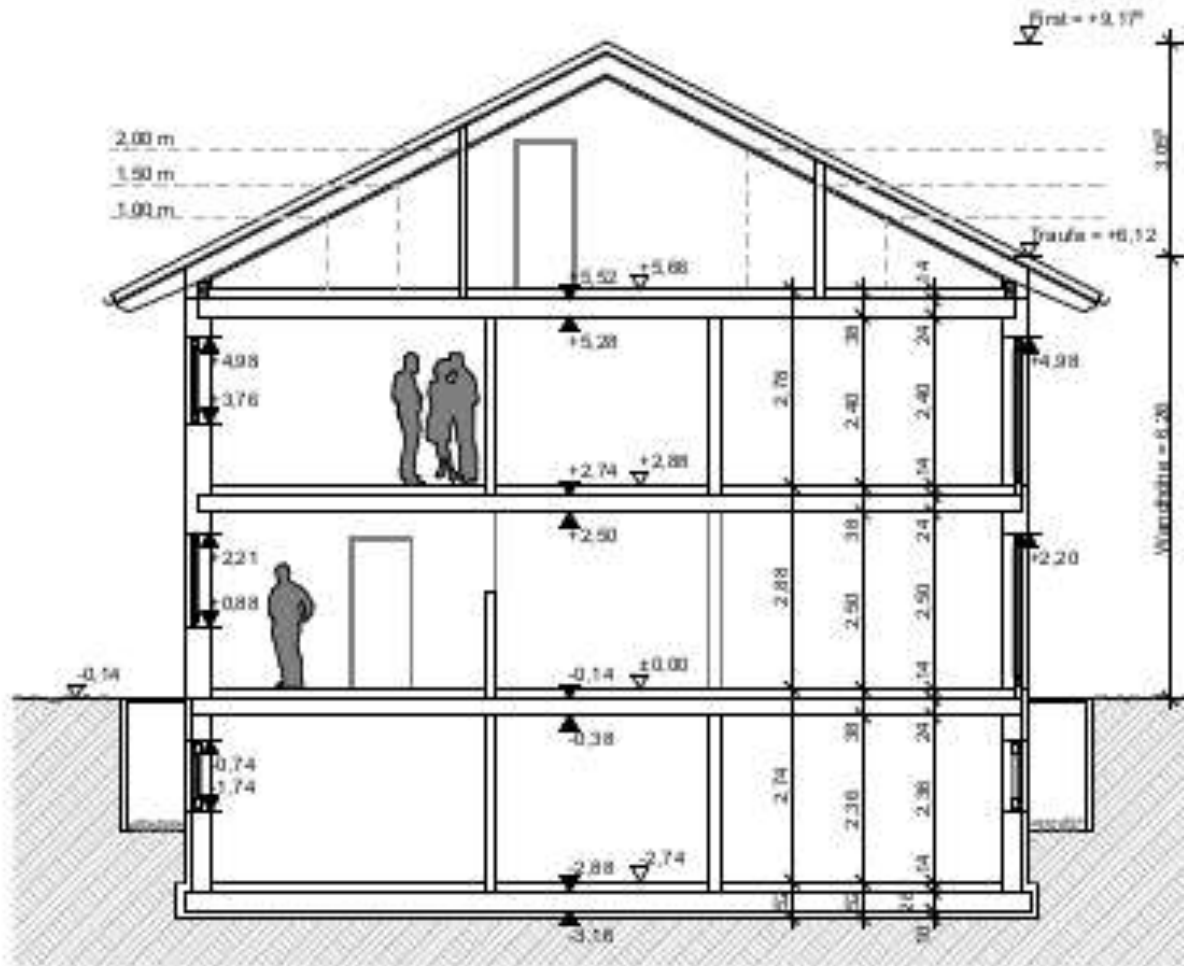
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Dachgeschoss (die skizzierte Badewanne wurde nicht ausgeführt)



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F: Schnittzeichnung



SCHNITT | 1:100

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Straße mit Mülltonnenboxen



Abbildung 2: Westlicher Anliegerweg entlang dem Grundstück

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Giebelseite mit Balkon im DG und Garage auf der Giebelseite



Abbildung 4: Südliche Terrassenseite

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Hauseingangsbereich mit offenem Kfz-Stellplatz vor dem Haus



Abbildung 6: Eingangsbereich mit Hausabschlusstür und Zugang zum WC

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: WC am Hauseingangsbereich



Abbildung 8: Hauseingangsbereich mit offener Küche

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Massive Geschosstreppe im Haus



Abbildung 10: Diele im OG, Fenstertüren zum Garagendach

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Türen im Obergeschoss, teilweise mit Glaseinlagen



Abbildung 12: Raumbeispiel

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Bildausschnitt im Bad



Abbildung 14: Badezimmermöbel (in der Standardstufe 4 enthalten)

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Duschbad im Dachgeschoss



Abbildung 16: Wand-WC mit bodengleicher Dusche im Dachgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Flur im Keller



Abbildung 18: Waschkeller

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Wäscheabwurfschacht im Waschkeller



Abbildung 20: Heizungs- und Technikraum

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Hebeanlage im Waschkeller

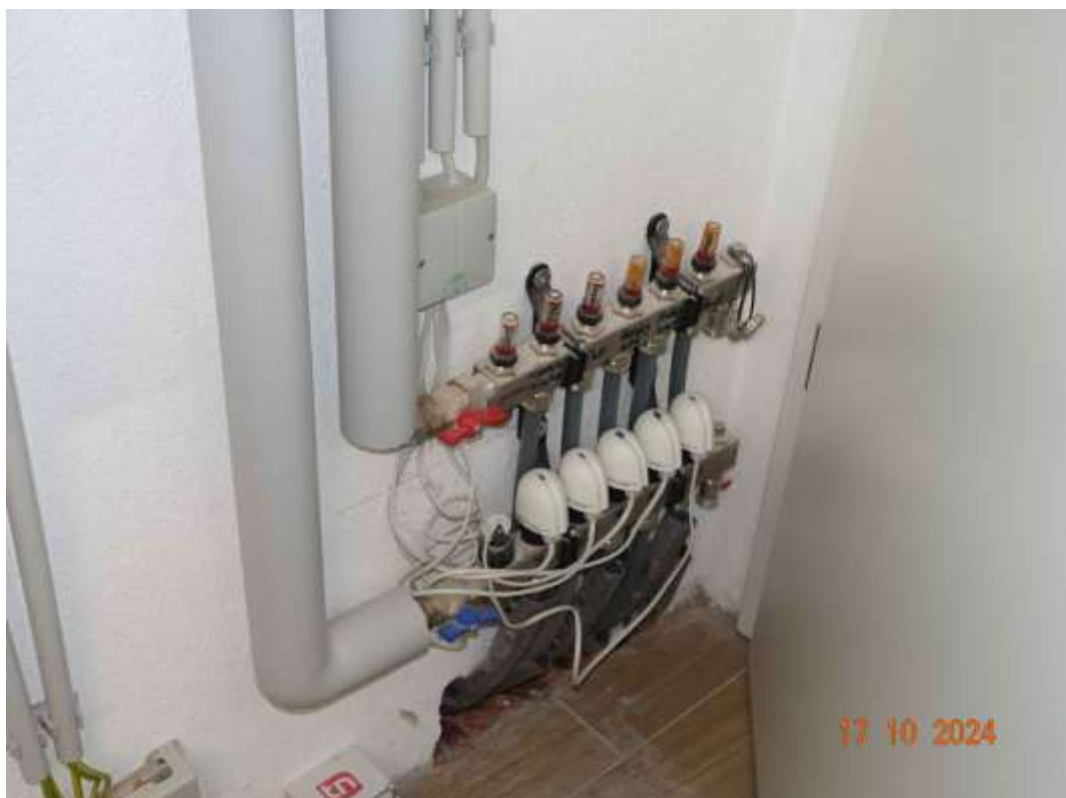


Abbildung 22: Fußbodenheizung

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Sicherungskasten



Abbildung 24: Netzwerktechnik im Haus