

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten (LF). Gültigkeit bis: 03.04.2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

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 31/22

Gutachtennummer: 22-20155-L

Gutachtendatum: 06.06.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für einen unbebauten Grundstückstreifen entlang der Aiblinger Straße in 83059 Kolbermoor und dem mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstück Nähe Aiblinger Straße in 83059 Kolbermoor

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Zwangsversteigerungsverfahren

31.05.2023

Verfahren:

Wertermittlungstichtag:

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Bad Aibling/Harthausen/624

Grundstück (Flurnummer):

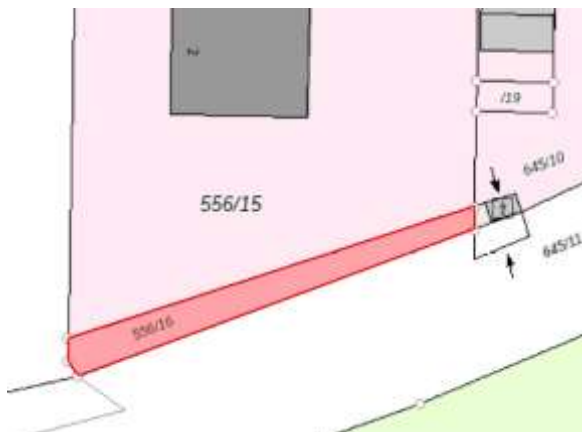
unbebaut (556/16)

bebaut (520/4)

Verkehrswert (Marktwert):

900 €

1.910.000 €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.	Gebäudebeschreibung	11
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes	14
5.	Grundlagen der Bewertung	16
6.	Ermittlung der Bodenwerte	19
7.	Ertragswertverfahren	22
8.	Verkehrswert (Marktwert)	27
9.	Anlagen.....	30

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekte

Objektart I: unbebautes Grundstück

Straße: Nähe Aiblinger Straße

PLZ und Ort: 83059 Kolbermoor

Anmerkung:

Das Grundstück ist ein schmaler Grundstückstreifen entlang der Aiblinger Straße, eine nachhaltige Nutzung ist nicht erkennbar.

Objektart II: bebautes Grundstück, Wirtschaftsgebäude

Straße: Lohholz, Nähe Aiblinger Straße

PLZ und Ort: 83059 Kolbermoor

Anmerkung:

Das Grundstück ist auf der südlichen Grundstücksteilfläche mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut (Garagen, Pferdestall sowie Verwaltungsräume im EG und Heu- mit Maschinenlager im DG). Die nördliche Grundstücksfläche ist Grünland.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Am Hofberg 5

PLZ und Ort: 83043 Bad Aibling

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 801 K 31/22

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Beschluss vom: 14.12.2022

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 31.05.2023

Qualitätsstichtag: 31.05.2023

Ortsbesichtigung: 31.05.2023

Teilnehmer: Schuldner

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Urkunden vom 22.01.1970, 04.12.2006, 07.12.2010 und 02.07.2012
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22
- Auszug aus der Außenbereichssatzung „Am Brand“
- Unterlagen des Schuldners
- Beschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Eigentümers
- Auskünfte der Stadt Kolbermoor
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 15.12.2022

Amtsgericht: Bad Aibling

Grundbuch: Harthausen

Blatt: 624

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	556/16	Nähe Aiblinger Str., Landwirtschaftsfläche	88 m ²
	520/4	Lohholz, Nähe Aiblinger Straße, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	13.001 m ²

Abteilung I: Eigentümer

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 Miet-/Pachtverhältnisse

1.6.1 Mietverträge

Es wurden dem Sachverständigen vom Schuldner keine Mietverträge für die vier Garagen oder die Verwaltungsfläche im Erdgeschoss rechts vorgelegt. Die Fläche im Dachgeschoss (Heulager, Maschinenhalle) wird vom Schuldner selbst genutzt.

1.6.2 Pferdeeinstellungsverträge

Es wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer 7 Pferdeeinstellungsverträge für das Wirtschaftsgebäude vorgelegt. Die Verträge beziehen sich auf Innenboxen mit zusätzlichen Leistungen, wie das Ausmisten der Boxen mit Einbringen von Einstreu, das tägliche Füttern und Tränken der Pferde, die Bewegung der Pferde durch Weidegang sowie die gesundheitliche Kontrolle der Pferde.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Stadt:	Kolbermoor
Ortsteil:	Lohholz

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Landkreis Rosenheim hat mit über 260.000 Einwohnern nach dem Landkreis München die zweithöchste Einwohnerzahl aller bayerischen Landkreise. Die überwiegend mittelständische Wirtschaftsstruktur mit einem sehr guten Arbeitsplatzangebot sowie die attraktive Lage am Alpenrand zwischen den Städten München, Salzburg und Innsbruck lässt die Bevölkerungszahl auch durch Zuzug stetig wachsen. Neben dem hohen Freizeitwert und der touristischen sowie kulturellen Attraktivität trägt die sehr gute Verkehrsanbindung durch Bahn, Autobahn und Bundesstraßen zum Wachstum in der Region bei.

Die Stadt Kolbermoor liegt im Kessel des ehemaligen Rosenheimer Sees zwischen den Städten Bad Aibling und Rosenheim, die jeweils ca. 5 Kilometer entfernt sind. Entscheidend für die Gründung und Entwicklung von Kolbermoor war das Wasser am Rande von Moorebenen mit der Lage am Fluss Mangfall. In der Region wird bis heute in kleinem Umfang Torf abgebaut. Kolbermoor, neben Bad Aibling die größte Stadt im Landkreis Rosenheim, besitzt einen Bahnhof an der Mangfalltalbahn.

Die Industrialisierung von Kolbermoor begann mit dem Bau einer Baumwollspinnerei, die zwischen der Mangfall und einem eigens gebauten Werkskanal entstanden ist. Die historische Werkssiedlung ist heute als Denkmal ein bedeutendes Ensemble in Kolbermoor, denn nach der Schließung des Betriebes im Jahr 1993 wurde ein umfassendes Sanierungskonzept umgesetzt. Heute ist das Gelände der alten Spinnerei mit dem benachbarten Herto-Park ein bedeutendes Zentrum für Dienstleistung, Handel und Kultur.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Die beiden Grundstücke liegen am nördlichen Stadtrand von Kolbermoor, nördlich der Mangfall und dem Mangfallkanal. Die rege befahrene Aiblinger Straße führt vorbei an der bekannten Schön-Klinik in das westlich liegende Bad Aibling. In der Nähe befinden sich einzelne Wohngebäude, die gemeinsam eine Streusiedlung bilden.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Kolbermoor ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich auch hier die Zahl der älteren Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Kolbermoor wird bis zum Jahr 2039 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Kolbermoor
Insgesamt	+ 3,9 %	+ 5,2 %
Bis 18 Jahre	+ 5,8 %	+ 2,7 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 4,0 %	- 6,0 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,0 %	- 8,3 %
Über 65 Jahre und älter	+ 28,3 %	+ 44,1 %

2.3 Grundstücksgestalt (bebautes Grundstück mit Flnr. 520/4)

Grundstücksform: vorwiegend rechteckig
Straßenfront: 20 m an der Aiblinger Straße
Mittlere Grundstücksbreite: 64 m
Mittlere Grundstückstiefe: 210 m

Anmerkung zum unbebauten Grundstück:

Das unbebaute Grundstück mit der Flnr. 556/16 ist ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Aiblinger Straße. Das Grundstück hat eine Breite von 35 m und eine Tiefe zwischen ca. 1 m und ca. 3 m. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22, im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Eine höherwertige Nutzung ist neben der Nutzung als Grün- oder Gartenland nicht erkennbar.

2.4 Topografischer Zustand (bebautes Grundstück mit Flnr. 520/4)

Bodenniveau: leicht nach Süden abfallend mit zentraler Erhebung (hügelig) von etwa einem Meter
Belichtungsverhältnisse: normal
Grenzverhältnisse: keine ungeklärten Grenzverhältnisse

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks (bebautes Grundstück mit Flnr. 520/4)

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

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	Verkehrslärm der Aiblinger Straße
Geruchsmissionen:	Aiblinger Straße
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

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

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge (bebautes Grundstück)

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge
Kanaluntersuchung:	liegen der Stadt keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

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

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

2.8 Ausbau der Straßen und Wege (bebautes Grundstück mit Flnr. 520/4)

Ausbauzustand:	Die Aiblinger Straße ist als Kreisstraße (RO14) ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige bestehen nicht. Der nördliche Stichweg zum Wirtschaftsgebäude ist ebenfalls asphaltiert, auch hier bestehen keine Rad- bzw. Gehwege.
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	keine im Straßenraum

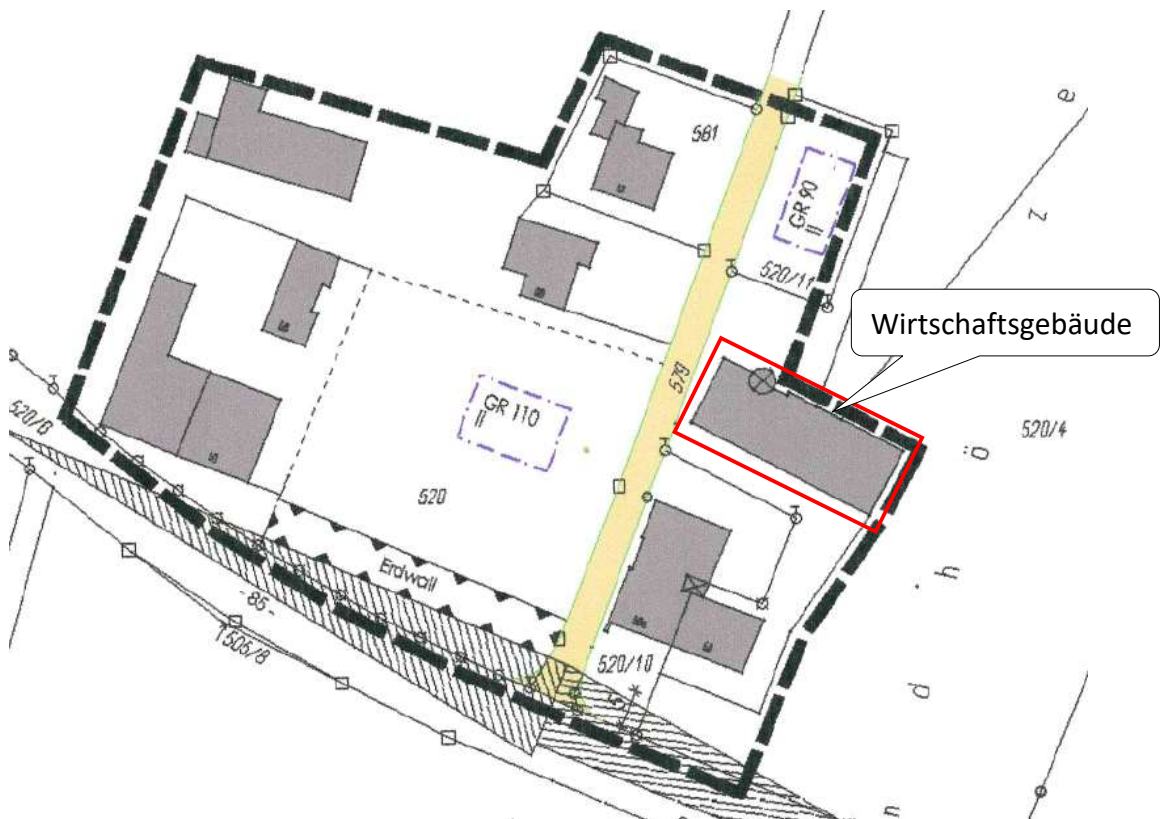
2.9

Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung (bebautes Grundstück)

Aussage des Flächennutzungsplanes: Flächen der Landwirtschaft

Aussage des Bebauungsplanes: kein B-Plan vorhanden

Das Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück liegt im Bereich der Außenbereichssatzung „Am Brand“ vom 22.10.2009. Grund für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung war, dass das Satzungsgebiet bereits bebaut und nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt war (Pferdehof, Schafzucht, Versicherungsagentur, Wohnhäuser).



Bei der räumlichen Festlegung des Satzungsgebietes wurde die vorhandene Bausubstanz einbezogen und die Satzungsgrenze so gelegt, dass sie dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung trägt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB). Der gewählte Satzungsumgriff verhindert eine ungeplante Erweiterung der Splittersiedlung und entspricht damit dem Ziel der Landes- und Regionalplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Baugrenzen und die Beschränkung der Anzahl der Geschosse wurden festgesetzt, um Nachverdichtungen auf Grundlage des § 35 BauGB durch zusätzliche Gebäude auszuschließen. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen wurden nicht getroffen. Für ihre Anlage gelten die einschlägigen Vorschriften. Festsetzungen zu Dächern wurden mit dem Ziel der Bestandsanpassung aufgenommen (Satteldach, DN max. 24°, First mittig und parallel zur Gebäudelängsseite).

Lagekategorie und Lagewertung:	Flächen der Landwirtschaft
Grundstücksgröße:	13.001 m ²
Grünland:	10.093 m ²
Gemischte Nutzung:	2.437 m ²
Wohnbaufläche:	445 m ²
Weg:	26 m ²

Anmerkung:

Bei den Angaben zur Bodenschätzung wird das Grünland vorwiegend als Lehm bzw. lehmiger Sand der Bodenstufen II und III beschrieben. Die Grünlandzahl lautet 43 bis 47, bezogen auf die gesamte Fläche lautet die Gesamtertragsmesszahl lautet 3859.

2.10 Entfernungen

BAB A8:	8,0 km
Rosenheim:	5,0 km
Kolbermoor:	2,5 km, Stadtmitte

2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Stadt Kolbermoor
Straße:	Rathausplatz 1
Ort:	83059 Kolbermoor
Telefon:	08031/2968-100
Internet:	www.kolbermoor.de

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Wirtschaftsgebäude (landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Garagen)

Anmerkung:

Auf der Westseite des Gebäudes sind im Erdgeschoss vier Einzelgaragen mit Holzschwinger zu beobachten. Auf der Ostseite gibt es zwei Verwaltungsräume mit einem WC. Zentral werden Pferdeboxen betreten, an die sich auf der Nordseite des Gebäudes Pferdekoppeln anschließen. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist über eine Betonrampe auf der Nordseite zu erreichen, hier befinden sich ein Heulager und eine Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen.

3.2 Baukörper

3.2.1 Wirtschaftsgebäude

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Massivbauweise im EG, Holzbauweise im DG
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform, Dachneigung:	Satteldach, 22°
Dachbodenraum:	befahrbar

3.3 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Erster Bauabschnitt rechts (Jungtierstall)	1971
Zweiter Bauabschnitt links (Garagen)	1979
Jahr der Wertermittlung	2023
Gebäudealter	44 Jahre bis 52 Jahre

3.4 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	keine augenscheinlich erkennbar
Instandhaltungstau	
•	keiner augenscheinlich erkennbar
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Versorgung mit Wärmeenergie über ein Nachbargrundstück

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.

3.5 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: liegt nicht vor

Anmerkung:

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

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

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

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

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

3.6 Brandversicherungswert

Ein Versicherungsschein wurde nicht vorgelegt.

Anmerkung:

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

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Außenfassade

Gestaltung:	massive Lochfassade im EG, Holzfassade im DG
Materialauswahl:	Putzstruktur im EG, Holz im DG

4.2 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Geschossdecke:	Betondecke
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Beton und Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	Holzpfeifendach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	kein Kamin nach Plan vorhanden
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

4.3 Fenster und Türen

4.3.1 Fenster

Fenster:	Holzspinnenfenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

4.3.2 Türen

Hausabschlusstür:	Metalltür mit Glaseinlagen
Innentüren:	Türen und Zargen mit Holzdekor, Glaselemente

4.4 Gebäudetechnik

Heizung:	Zentralheizung (über das Nachbargrundstück)
Heizkörper:	Konvektoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	baujahrtypisch, elektronische Sicherungen

Anmerkung:

Für die Ver- und Entsorgung des beschlagnahmten Grundstücks wurde in der Urkunde vom 04.12.2006 zu Lasten des Grundstücks mit Flnr. 520/10 und nach Vollzug der Teilungserklärung an sämtlichen Sondereigentumseinheiten ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie eine Reallast bestellt.

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

baujahrtypisch, doch ohne erkennbarem Instandhaltungsstau

4.6 Außenanlagen (bebautes Grundstück)

Zugänge und Zufahrten: Schwarzdecke

Einfriedung: Holzzaun

Gartenanlage: Rasen und heimische Gehölze

Briefkastenanlage: vorhanden

4.7 Technische Berechnungen

4.7.1 Nutzflächen:

Büro Besprechung	20,40 m ²	
Büro Verwaltung	12,50 m ²	
WC	3,00 m ²	
Zwischensumme Verwaltung Erdgeschoss		35,90 m ²
4 Garagen	57,80 m ²	
Zwischengang	27,10 m ²	
Pferdeboxen West	35,50 m ²	
Pferdeboxen Ost	56,90 m ²	
Zwischensumme Gewerbe Erdgeschoss		177,30 m ²
Summe Erdgeschoss		213,20 m ²
Dachboden (nicht frei zugänglich, geschätzt)		220,00 m ²
Nutzfläche gesamt und gerundet		433,00 m²

4.7.2 Raumhöhen:

Verwaltung im Erdgeschoss	2,15 m
---------------------------	--------

Anmerkung:

Die Flächen (DIN 277) wurden in den am Tag des Ortstermins zugänglichen Räumen (Verwaltung, Pferdeboxen) vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen. Das Dachgeschoss war nur eingeschränkt zugänglich, die Fläche wurde aufgrund der Erkenntnisse im Erdgeschoss geschätzt.

5. Grundlagen der Bewertung

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

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

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

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

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grund 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 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 ist bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den bisher ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis in das vergangene Jahr zu einer hohen Nachfrage nach Immobilien. Der Krieg in der UKRAINE, die deutliche Verknappung bei Baustoffen aller Art und die gestiegenen Zinsen für die Baufinanzierung führen seit dem Jahr 2023 zu einer eingeschränkten Nachfrage und fallenden Kaufpreisen.

Im vorliegenden Fall handelt es bei dem bebauten Grundstück mit der FlNr. 520/4 primär um eine Landwirtschaftsfläche - Grünland. Im südlichen Bereich, nahe der Aiblinger Straße, besteht im Umfeld um das Wirtschaftsgebäude eine Streusiedlung mit partieller wohnwirtschaftlicher Nutzung. Die örtliche Verwaltung hat aus diesem Grund mit einer Außenbereichssatzung im Jahr 2009 die Möglichkeit einer baulichen Nutzung auf dieser südlichen Teilfläche geschaffen.

Der Sachverständige wird zunächst bei der Bodenwertermittlung unterschiedliche Sollgrundstücke bilden, die insgesamt den Bodenwert des Grundstücks bilden. Der südliche Baukörper im Bereich der Außenbereichssatzung, das Wirtschaftsgebäude mit Pferdeboxen, vier Garagen und einer kleinen Verwaltungsfläche, soll als bauliche Anlage mit gemischter Nutzung im Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Aiblinger Straße, wird als geringwertige Fläche bei der folgenden Ermittlung der Bodenwerte gesondert ausgewiesen.

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.3.1 Besondere Ertragsverhältnisse

keine

5.3.2 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

Es gibt Abweichungen vom baujahrtypischen Sollzustand des Gebäudes, die über die Bemessung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hinausgehen.

5.3.3 Kosten der Räumung, Freilegungskosten

Die Freilegungskosten eines Grundstücks umfassen die Abbruchkosten der baulichen Anlagen (Kosten des Rückbaus), Verbringungskosten des Abbruchmaterials, die Deponiekosten des Abbruchmaterials abzüglich möglicher Erlöse aus der Materialverwendung.

Diese Kosten schwanken sowohl regional als auch saisonal erheblich, sie sind im hohen Maße von der Kapazitätsauslastung örtlicher Abbruchunternehmen abhängig. Damit ist der in einem Gutachten pauschal ermittelte Ansatz immer konkret zu hinterfragen, wenn der Abbruch von Gebäuden unmittelbar bevorsteht.

6. Ermittlung der Bodenwerte

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

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

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

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Richtwertgrundstück
Stichtag	01.01.2022	
Zonen-Bezeichnung	Kolbermoor Gemeindebereich	
Bodenrichtwertzone	50900010	5090060
Bodenrichtwert	750 €/m ²	16 €/m ²
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	keine
Flächenart	Wohnbaufläche	Landwirtschaft
Art der Nutzung	Außenbereich	Außenbereich
Grünlandzahl		45
Geschosszahl	2	ohne

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassungen

Der Bodenrichtwert als mittlerer Wert für Wohnbauflächen wird örtlich bei 2 Vollgeschossen angegeben. Eine Anpassung des Bodenwertes für Wohnbauflächen ist aufgrund der aktuell gemischten Nutzung vorzunehmen.

Bei der Landwirtschaftsfläche entspricht die im Bodenrichtwert vorgegebene Grünlandzahl mit 45 der Grünlandzahlen der Landwirtschaftsfläche mit 43 bis 47. Aufgrund der Siedlungsnähe wird eine Anpassung des Bodenwertes vorgenommen.

6.4 Bildung von Sollgrundstücksflächen - Bodenwert (bebautes Grundstück)

Im Flurstücks- und Eigentüternachweis der Stadt Kolbermoor wird für das bebaute Grundstück folgende tatsächliche Nutzung ausgewiesen:

Tatsächliche Nutzung	Flächen
Grünland	10.093 m ²
Gemischte Nutzung	2.437 m ²
Wohnbaufläche	445 m ²
Weg	26 m ²
Summe der Flächen (bebautes Grundstück)	13.001 m²

Grünland:

Der Sachverständige wird für das ausgewiesene Grünland mit 10.093 m² den Bodenrichtwert von 16 €/m² um 25 % auf 20 €/m² anheben. Das Grundstück ist westlich und nördlich durch befestigte Straßen ausreichend erschlossen (Wegeanbindung), die Entfernung zu den Ortsrandlagen von Kolbermoor (Mietrachiger Straße) beträgt lediglich 230 m.

Gemischte Nutzung, Wohnbaufläche, Weg:

Der Sachverständige wird für die gesamte Fläche von 2.908 m², außerhalb des Grünlandes, den örtlichen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 750 €/m² mit einem pauschalen Abschlag von 20 % auf 600 €/m² übernehmen. Dieser Abschlag ist einmal durch die veränderte Marktsituation im Jahr 2023, die Grundstücksgröße und die Nähe zur Ablinger Straße begründet.

Tatsächliche Nutzung	Fläche	Preis	Wert
Grünland	10.093 m ²	20 €/m ²	201.860 €
Gemischte Nutzung	2.437 m ²	600 €/m ²	1.462.200 €
Wohnbaufläche	445 m ²	600 €/m ²	267.000 €
Weg	26 m ²	600 €/m ²	15.600 €
Summe	13.001 m²		1.946.660 €

6.5 Bodenwert geringwertiger Flächen

Der Bodenwert ist allgemein abhängig von seiner Verfügbarkeit und dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzung. So gibt es ein Bodenwertgefälle, von den hoch rentablen Innenstadtlagen bis zu den Randgebieten der ländlichen Gemeinden, in denen eine baurechtliche Nutzung noch möglich ist. Der Bodenwert sinkt weiter mit einer untergeordneten Nutzung als Verkehrsfläche oder gar als Wiesengrundstück im Außenbereich ohne jegliche bauliche Ausnutzung.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim hat für geringwertige Flächen, die auch für eine herkömmliche Nutzung nicht geeignet sind, Bodenwerte zwischen 1 €/m² und 5 €/m² festgelegt. Der Sachverständige wird für die Fläche von 88 m² einen Wert von 10 €/m² übernehmen, weil der Grundstücksstreifen auch als hausnahes Gartenland vom Eigentümer des nördlichen Wohnhausgrundstücks übernommen werden könnte.

Tatsächliche Nutzung	Fläche	Preis	Wert
Geringwertige Fläche	88 m ²	10 €/m ²	880 €
Bodenwert, gerundet	88 m²		900 €

7. Ertragswertverfahren

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 Werteinfluss 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.

7.1 Nutzflächenenertrag

7.1.1 Auswertung der Miet- bzw. Pachtunterlagen

Der Schuldner hat dem Sachverständigen sieben Pferdeeinstellungsverträge vorgelegt, die Miete pro Box wurde zum 01.01.2023 auf 250 €/Mt. angehoben. Die Kosten für Futter, Pflege und Weidegang werden mit 100 € pro Pferd und Box angegeben, damit verbleibt ein Rohertrag/Box von 150 € und Monat.

Für die vier Garagen wird eine Miete von 50 €/Garage, für die Verwaltungsflächen werden mit 7 €/m² Nutzfläche gewählt.

Mieträume	Miete	Anzahl/Fläche	Miete, gerundet
Pferdeboxen	150 €	7	1.050 €
Garagen	50 €	4	200 €
Verwaltung	7 €	36	250 €
Miete, Monat			1.500 €
Jahresrohertrag			18.000 €

Bei einer Gesamtfläche von 433 m² im Erd- und Dachgeschoss ergibt sich eine Miete von 3,46 €/m², oder 7,04 €/m² bezogen auf die Fläche im Erdgeschoss von 213 m². Damit ist das Grundstück mit dem aufstehenden Betriebsgebäude wirtschaftlich nur unzureichend ausgenutzt.

7.2 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (IVD - Immobilienverband Deutschland)	
Grundstücksart	Deutschland
Sport- und Freizeitanlagen	6,0 % - 8,0 %

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 Sport- und Freizeitanlagen einen Liegenschaftszinssatz von 6,0 % bis 8,0 %. Durch die Lage des Betriebsgebäudes innerhalb der Flächen der Außenbereichssatzung, reduziert sich das Risiko für das bebaute Grundstück mit dem Wirtschaftsgebäude erheblich. Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 %, um der Lage, dem Alter und dem Zustand des bebauten Grundstücks 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. Das Gebäude hat mit dem Gebäudealter von 40 - 50 Jahren die wirtschaftliche Nutzungsdauer vergleichbarer Gebäude bereits überschritten. Der Sachverständige legt die Restnutzungsdauer pauschal mit 10 Jahren fest, daraus ergibt sich der nachfolgende Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
4,0 %	10 Jahre	8,1110

7.3

Allgemeines Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren			
Jahresrohertrag			18.000 €
Bewirtschaftungskosten pauschal			
Instandhaltungskosten 10 %	1.800 €		
Verwaltungskosten 5 %	900 €		
Mietausfallwagnis 4 %	720 €		
Betriebskosten 1 %	180 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 20 %			-3.600 €
Jahresreinertrag		=	14.400 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
1.946.660 € x 4,0 %			-77.866 €
Gebäudeertragsanteil		=	-63.466 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
-63.466 € x 8,1110			
Gebäudeertragswert		=	-514.773 €
Bodenwert		+	
Vorläufiger Ertragswert		=	

Anmerkung:

Der Gebäudeertragswert des bebauten Grundstücks ist negativ, damit wird mit dem aufstehenden Betriebs- oder Wirtschaftsgebäude keine ausreichende Verzinsung des Bodenwertes für das bebaute Grundstück erreicht. Das Grundstück ist verfahrenskonform freizulegen und einer neuen Bebauung zuzuführen. Der Verkehrswert des Grundstücks ist aus dem Bodenwert unter Abzug der Freilegungskosten abzuleiten.

7.4

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.4.1

Abriss der Gebäude, Freilegung des bebauten Grundstücks

Die Kosten der Freilegung des Grundstücks sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal zu ermitteln. Die Brutto-Grundfläche des Gebäude beträgt mit zwei Geschossen gerundet 520 m² [(27,00 m x 9,60 m = 260 m²) x 2].

Die Kosten für den Abriss des nur teilweise massiv errichteten Gebäudes wird aufgrund der guten und allseitigen Zugänglichkeit mit 70 €/m² festgelegt.

Abrisskosten, Kosten der Freilegung	Kosten, gerundet
520 m ²	36.000 €

8. Verkehrswert (Marktwert)

8.1 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.

8.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei einem mit einem Wirtschafts- oder Betriebsgebäude bebauten Grundstück führt ausschließlich das Ertragswertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Das Ertragswertverfahren zeigt, dass mit dem Gebäude keine ausreichende Verzinsung des Bodens erreicht werden kann. Das Grundstück ist somit im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes freizulegen, um es einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die Kosten des Abrisses wurden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal mit 36.000 € festgelegt. Damit ist der Verkehrswert der Bodenwert des bebauten Grundstücks in Höhe von 1.946.660 € abzüglich der Freilegungskosten von 36.000 €, was zu einem gerundeten Verkehrswert von 1.910.000 € führt.

Bei dem unbebauten Grundstücksstreifen entlang der Aiblinger Straße wird der Bodenwert unverändert als Verkehrswert übernommen.

8.3 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 die folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswerte zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Harthausen
Blattstelle	624
Flurnummer	556/16
Wertermittlungstichtag	31.05.2023
Verkehrswert	900 €
in Worten:	neunhundert €

Bewertungsobjekt	Landwirtschaftsfläche mit Außenbereichssatzung
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Harthausen
Blattstelle	624
Flurnummer	520/4
Wertermittlungstichtag	31.05.2023
Verkehrswert	1.910.000 €
in Worten:	einemillionneunhundertzehntausend €

8.4 Begründung

Durch die Außenbereichssatzung erhält das bebaute Grundstück auf seiner südlichen Teilfläche ein nachhaltiges Baurecht. Aktuell ist diese Grundstücksteilfläche mit einem älteren Wirtschaftsgebäude (Pferdeboxen, Garagen, Heulager) unwirtschaftlich bebaut, eine ausreichende Verzungung des Bodens wird mit dem Gebäude nicht erreicht. Der Sachverständige hat die Kosten der Freilegung pauschal ermittelt und vom Bodenwert des gesamten Grundstücks in Abzug gebracht.

8.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 8.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 8.5.2 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.
- 8.5.3 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 des Eigentümers 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 des Eigentümers dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung.

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. 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.

Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung von solchen Wertansätzen oder der Schätzung von Freilegungskosten 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.

8.5.4 Das Gutachten besteht aus 49 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 06.06.2023

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (DIAZert).

9. Anlagen

- 9.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 9.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 9.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 9.4 Amtliche Flurkarte
- 9.5 Pläne A - B
- 9.6 Fotoserie A - M

9.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

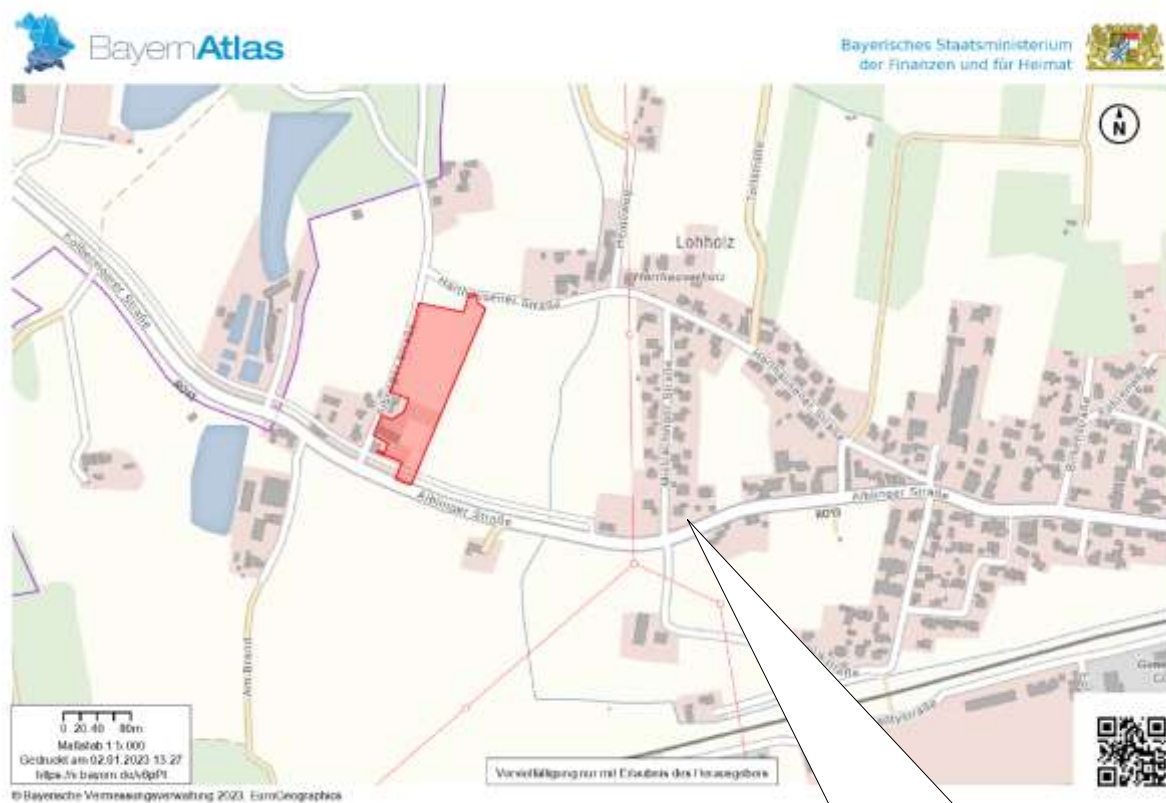
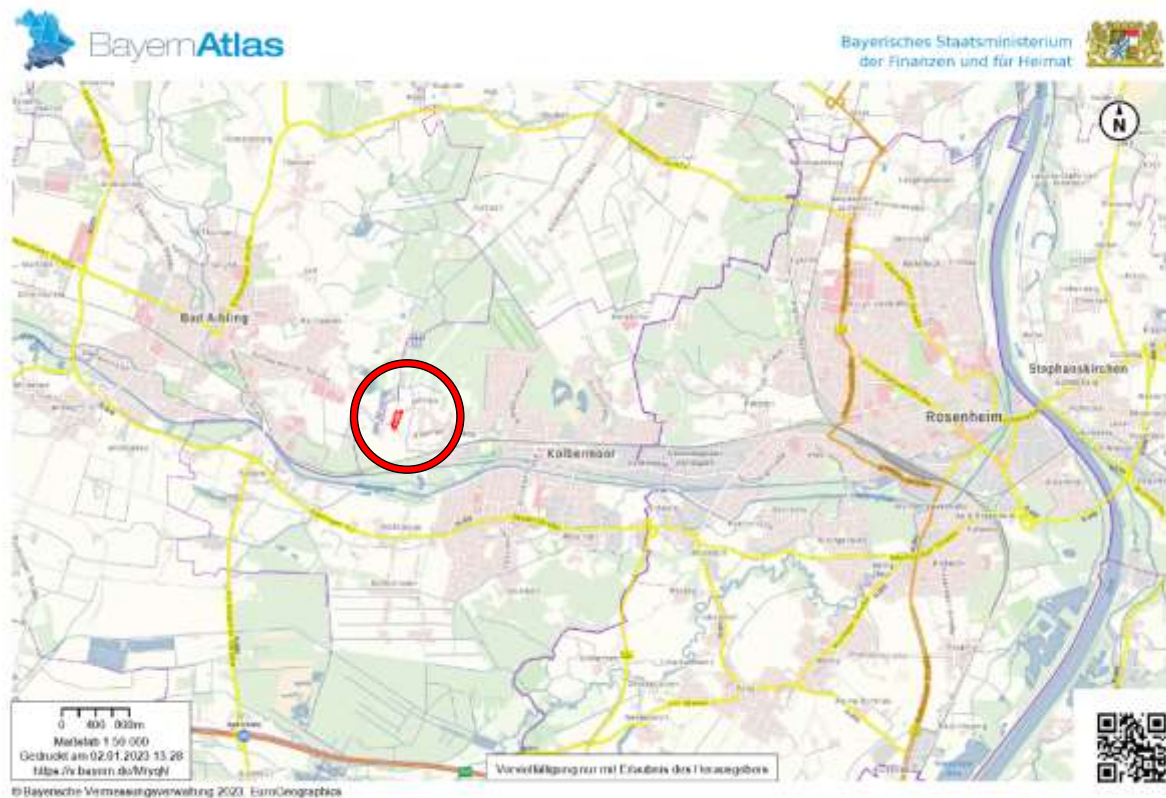
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021)

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

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag

9.2 Anlage zur Wertermittlung

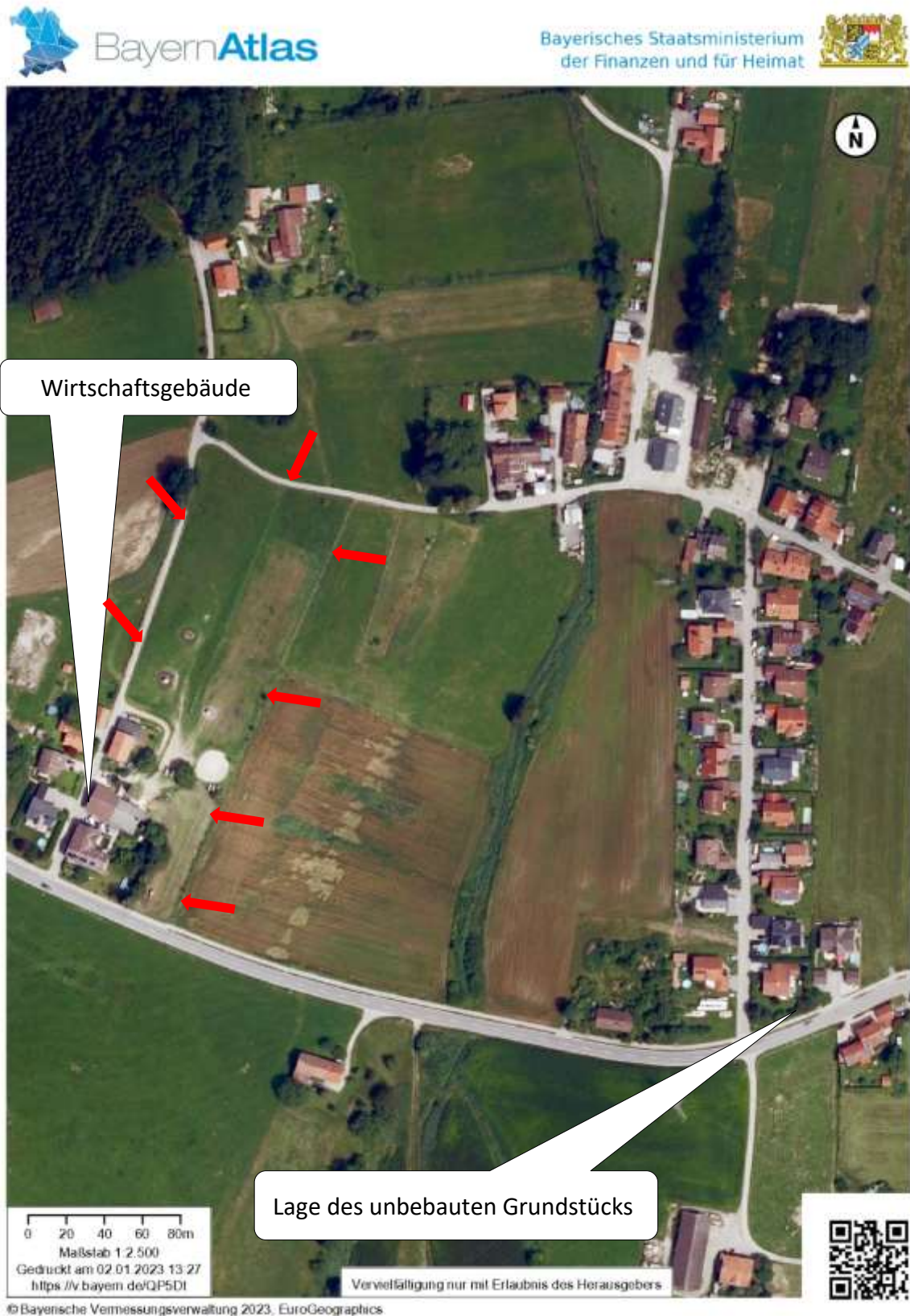
Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



Lage des unbebauten Grundstücks

9.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung des bebauten und unbebauten Grundstück



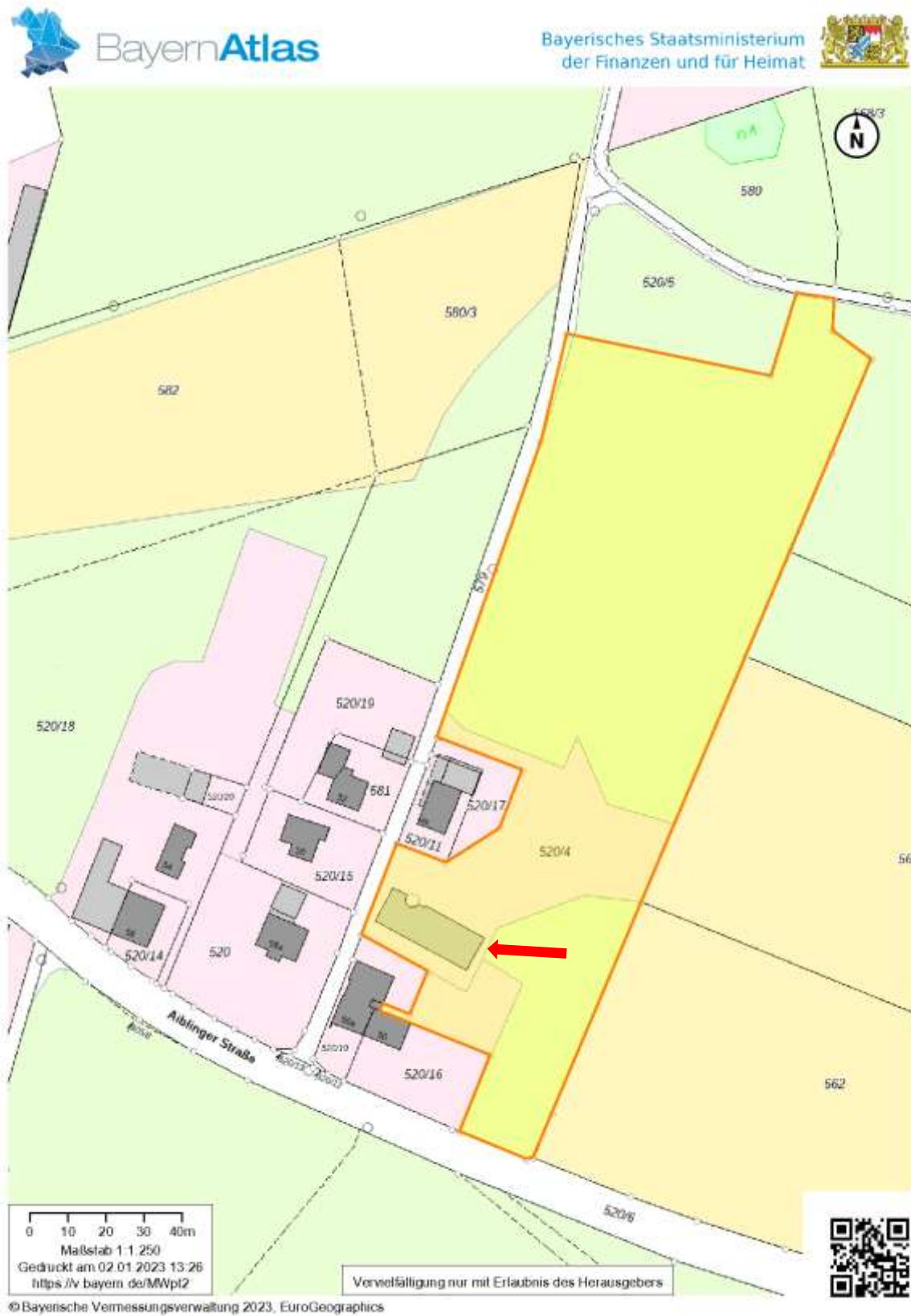
9.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte des unbebauten Grundstücks an der Aiblinger Straße



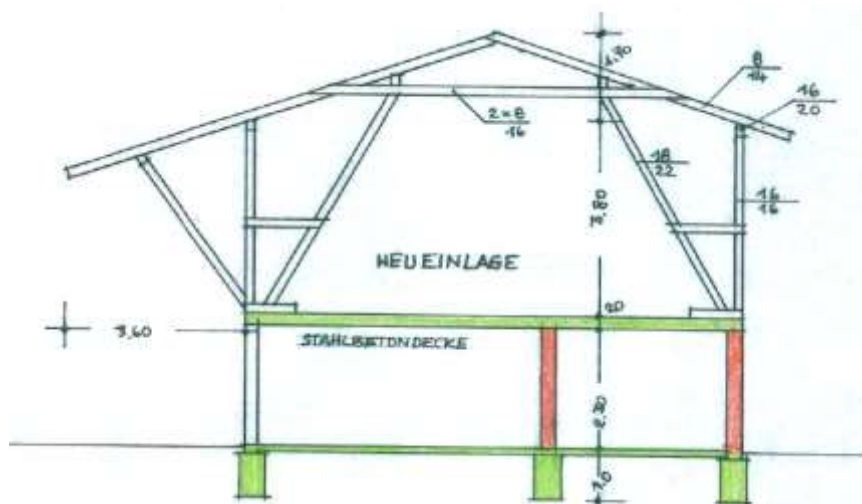
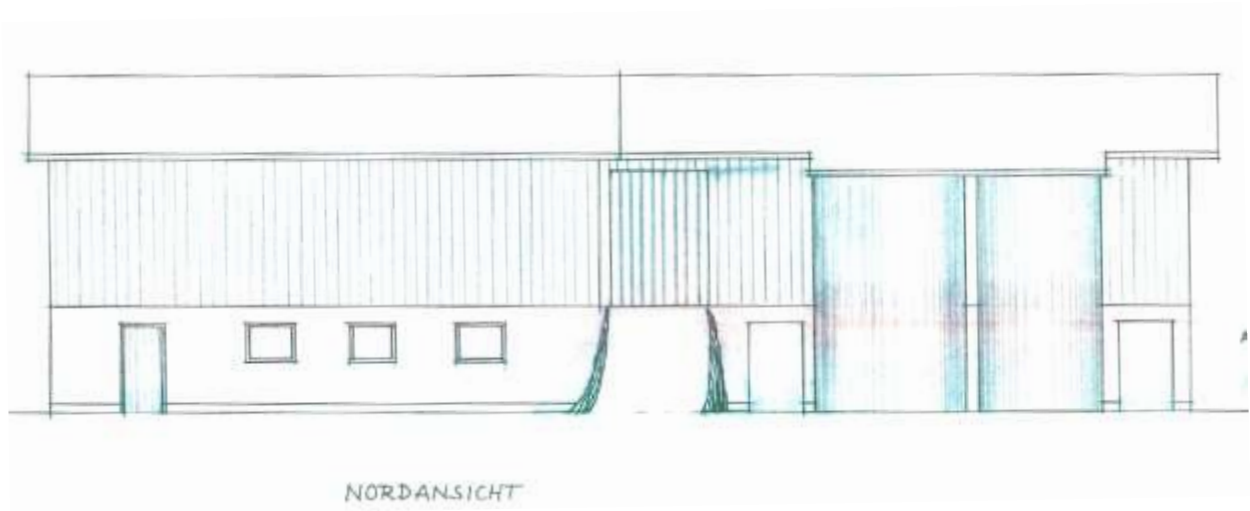
Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte des bebauten Grundstücks mit Wirtschaftsgebäude



9.5 Anlage zur Wertermittlung

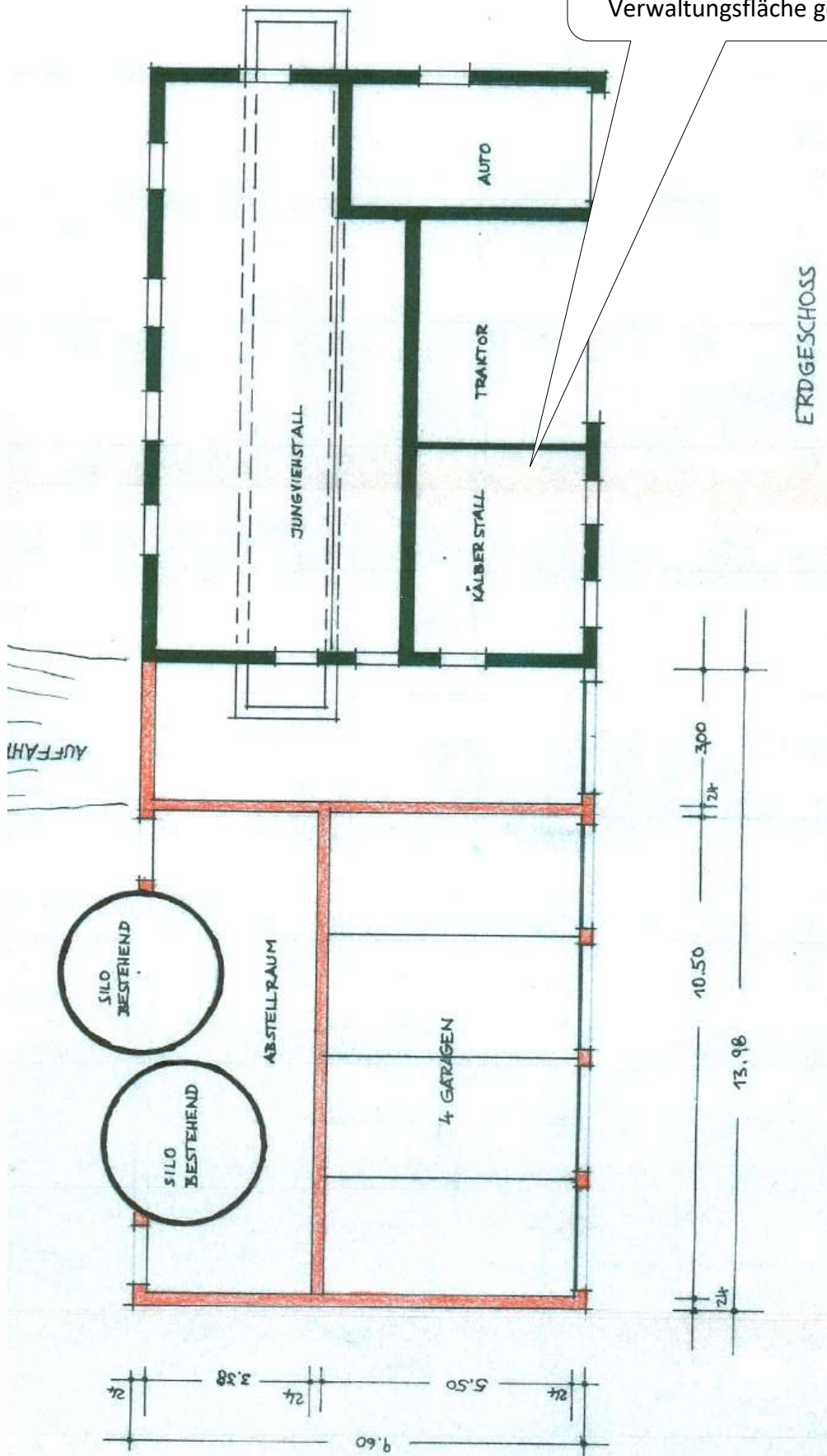
Plan A: Ansichten des Wirtschaftsgebäudes und Schnitt



9.5

Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Grundriss im Erdgeschoss



9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Aiblinger Straße in Westrichtung



Abbildung 2: Ansicht der Aiblinger Straße in Ostrichtung

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Zufahrt zur Streusiedlung



Abbildung 4: Fortsetzung des Weges westlich der Landwirtschaftsfläche mit FlNr. 520/4

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Nördliche Abzweigung auf die Harthausener Straße



Abbildung 6: Ansicht des Grundstücks mit Flnr. 520/4 - Grünland

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Freifläche nördlich des Wirtschaftsgebäudes - Pferdekoppeln



Abbildung 8: Nordseite des Wirtschaftsgebäudes mit Zugang zu den Pferdeboxen

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Betonrampe als nördliche Zufahrt zum DG des Wirtschaftsgebäudes



Abbildung 10: Heulager im DG des Wirtschaftsgebäudes

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Freifläche vor dem westlichen Teil des Wirtschaftsgebäudes



Abbildung 12: Nordwestliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Südwestliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes mit vier Garagen



Abbildung 14: Östlicher Bereich des Wirtschaftsgebäudes mit Verwaltungsflächen

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Mittlerer Besprechungsraum in den Verwaltungsflächen



Abbildung 16: Zugang zur Bürofläche mit Glasschiebetür

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Gesamtansicht des Büros mit Glasschiebetür

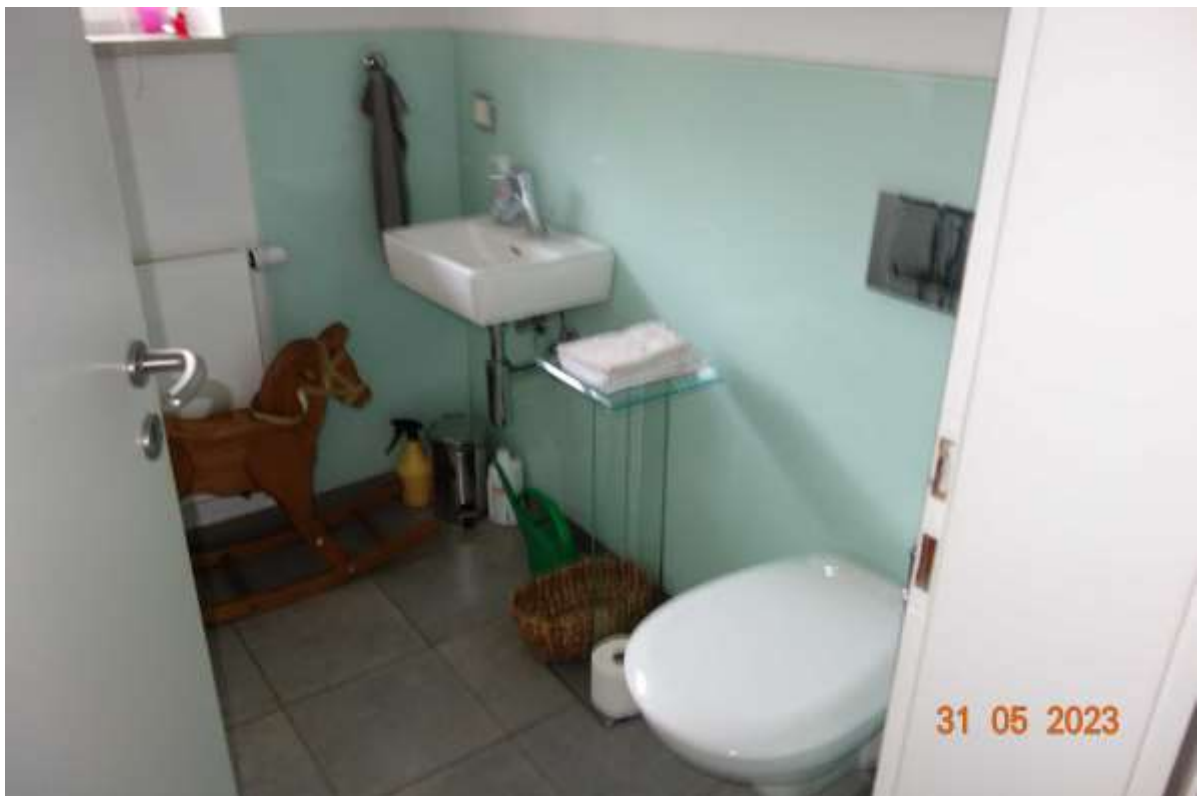


Abbildung 18: WC innerhalb der Verwaltungsflächen

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Zugang zu den Pferdeboxen über die vordere Sattelkammer



Abbildung 20: Pferdeboxen auf der Nordseite des Wirtschaftsgebäudes

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Bildausschnitt einer Pferdebox



Abbildung 22: Pferdebox im Bereich eines früheren Futtersilos

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Parkfläche auf der Nordseite des Wirtschaftsgebäudes



Abbildung 24: Zugang zu den Pferdeboxen und Rampe zum DG des Gebäudes