

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Johann Hainz  
Diplom-Sachverständiger -DIA-  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim  
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt  
Telefon: 08056-9027798  
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

## **5. Ausfertigung**

# **Wertermittlungsgutachten**

**zum Zwangsversteigerungsverfahren**

**Aktenzeichen 801 K 35/23**

**über den Verkehrswert**

**gemäß § 194 BauGB**

**für das mit einem  
Wohnhaus und Garagen  
bebaute Grundstück**

**Fist. Nr. 263/2**

**Angerweg 8  
Wohnbaufläche  
zu 0,0608 ha**

**Gemarkung Albaching**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:**

**19. Mai 2025**

**Das Gutachten umfasst 47 Seiten sowie 6 Anlagen**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Zusammenfassung der Wertermittlung**

### **2. Allgemeine Angaben**

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeberin
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

### **3. Lage**

### **4. Grundstück**

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

### **5. Gebäude**

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Aufteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. Nutzung

### **6. Wertermittlung**

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
- 6.2.1 Bodenwert
- 6.2.2 Wert baulicher Anlagen
- 6.2.3 Zusammenfassung
- 6.3. Fotovoltaik

### **7. Verkehrswert**

### **8. Urheberrechtsschutz**

### **9. Anlagen**

### **10. Literaturverzeichnis**

## 1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 263/2 Gemarkung Albaching
Grundstücksfläche	608 m <sup>2</sup>
Gebäude	Einfamilienhaus Erd- und Dachgeschoss unterkellert Doppelgarage unterkellert
Nutzung	unbewohnt
Lage	Angerweg 8 83544 Albaching
Erschließungszustand	öffentliche Straße Kanal, Wasser, Strom und Telefon
baurechtlich	Bebauungsplan § 30 BauGB
BauNVO	Allgemeines Wohngebiet -WA § 4-
Verkehrswert	830.000 € -ohne Fotovoltaik und Speicher-

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise**

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II des Grundbuches wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für zur Gutachtenerstellung übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und daraus resultierenden evtl. Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie die daraus resultierende nachhaltig wirtschaftlich sinnvolle Nutzung entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der entsprechenden NHK-Werte und den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass –soweit angefallen– sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 19. Mai 2025.

## 2.2. **Grundbuchstand –auszugsweise-**

Grundbuch von Albaching Blatt 884

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 263/2 Angerweg 8 Wohnbaufläche
Abt. I	auftragsgemäß keine Angabe
Abt. II	Immissionsduldungsverpflichtung für die Gemeinde Albaching
	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Gemeinde Albaching
	die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III	auftragsgemäß keine Angabe

### **Hinweise**

Auftragsgemäß ist nachrichtlich anzuführen, inwieweit durch die Immissionsduldungsverpflichtung ein wertrelevanter Einfluss auf das Objekt gegeben ist.

Belastungen dieser Art sind in ländlichen Regionen wie hier durchaus üblich.

Somit ist keine wertrelevante Auswirkung erkennbar.

Etwaige in Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

### **2.3. Auftraggeber**

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 8. Januar 2025 durch das Amtsgericht Rosenheim zu AZ 801 K 35/23 erteilt.

### **2.4. Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung des im Auftrag angeführten Grundstücks wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 19. Mai 2025 durchgeführt.

## **2.5. Arbeitsunterlagen**

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 8. Januar 2025
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Rosenheim
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Albaching
- Bauplan und Baugenehmigung aus der Bauakte der Gemeinde Albaching
- Auskünfte des Eigentümers
- Auskünfte der Insolvenzverwaltung
- Immobilienmarktberichte
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei der Begehung
- am Bewertungstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 30. Mai 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

### **3. Lage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt unmittelbar am Angerweg im Ortsbereich von Albaching -s. Anlage 3-.

Der Angerweg ist von der Wasserburger Straße aus erreichbar.

Der Angerweg dient hauptsächlich Wohnzwecken und endet am Bewertungsobjekt.

Gewerbliche Einrichtungen sind in der näheren Umgebung nur vereinzelt vorhanden.

Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung.

Der Angerweg ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.. .

Im Nordwesten des Grundstückes verläuft der Wasenbach.

Die Zufahrt liegt an der östlichen Grundstücksgrenze an.

Die Gemeinde Albaching hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 1.800 Einwohner.

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing.

Die Infrastruktur ist für einen Ort dieser Größenordnung durchschnittlich ausgeprägt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Buslinien gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe sind vorhanden.

Arzt und Apotheke sind u. a. in Pfaffing in ca. 6 km Entfernung.

Kindergärten und -tageseinrichtungen sind ebenso wie eine Grundschule bis zur 3. Klasse in Albaching.

Die Grundschule für die 4. Klasse ist in Pfaffing und die Hauptschule ab der 5. Klasse dann in Edling.

Weiterführende Schulen sind in Wasserburg an Inn, Gars und Haag.

Die Entfernung nach Rosenheim beträgt ca. 32 km, nach Wasserburg a. Inn 13 km und zur Landeshauptstadt München ca. 45 km.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die Kreisstraße RO 42 sowie die B 304 und die B 12.

Der nächste Bahnhof der DB ist in Wasserburg-Reitmehring.

### **Beurteilung**

Das Bewertungsobjekt ist in einer ländlichen Wohnlage

Vorteilhaft ist die Anbindung zur S-Bahn in Ebersberg sowie zur A 94 über Hohenlinden nach München.

Deshalb ist Albaching aufgrund der hohen Preise im Münchner Speckgürtel auch für Pendler nach München interessant.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

## 4. Grundstück

### 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt.

Der Geländeberlauf ist nahezu eben.

Die Zuwegung und der Garagenvorplatz ist mit Granitsteinen befestigt.

An der Süd- und der Ostseite führt ein Weg vorbei.

Zu den Nachbargrundstücken ist zum Teil ein Sichtschutzaun vorhanden.

Die unbebauten Flächen sind überwiegend als Rasen angelegt.

Das Grundstück ist aber zum Stichtag in einem ungepflegten bzw. teilweise verwucherten Zustand.

Im hinteren Bereich der Garage sind außen noch div. Materialien gelagert.

Die Zuwegungssituation zur Garage ist begrenzt.

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 263/2 wird zusammen dem Grundstück Flst. Nr. 29/4 als eine Einheit genutzt -identischer Eigentümer-.

Das Grundstück Flst. Nr. 29/4 unterliegt aber nicht dem Versteigerungsverfahren.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es werden somit „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu jedenfalls keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Dies trifft auch für eventuelle Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen geprüft und ggf. beurteilt werden.

Dementsprechend wird „ungesichert und ungeprüft“ die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen angenommen.

## 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Anger“.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 30 BauGB beurteilt.

In diesem Bebauungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet –WA- nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nur, soweit hier angeführt, überprüft.

Aus der Bauakte der Verwaltungsgemeinschaft wurden der Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 3. April 2000 sowie die Genehmigung des Landratsamtes vom 18. Mai 2000 zur Verfügung gestellt.

In diesem Plan sind in den Kellerräumen ausschließlich Nutzflächen eingezeichnet.

Bauseits ist aber in Teilbereichen eine Einliegerwohnung vorhanden.

Über die Zulässigkeit dieses Ausbaustandes ist eine formelle Anfrage bei der Baubehörde erforderlich.

Aufgrund der fehlenden Genehmigung geht die Bewertung davon aus, dass dieser Bereich nicht den Aufenthaltsräumen anzurechnen ist.

Des Weiteren könnte eine weitere Wohneinheit auch Stellplatzfragen auslösen.

Eine Konkretisierung kann aber nur über die Baubehörde erfolgen.

Der Bewertung wird ansonsten „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

#### **4.3. Erschließung**

Das Grundstück ist über den Angerweg erschlossen.

Strom-, Telefon-, Kabel- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe am Haus an.

Folgende Auskunft wurde von der Gemeindeverwaltung erteilt:

*Die erstmaligen Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage sowie für die Entwässerungsanlage wurden für das bestehende Wohnhaus bereits abgerechnet.*

*Die Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing erhebt derzeit einen Verbesserungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage.*

*Die VG hat bereits einen vorläufigen Verbesserungsbeitrag in Höhe von 1.556,32 für das betroffene Grundstück festgesetzt und 90 Prozent sind aktuell zur Zahlung fällig.*

Der Bewertung wird unterstellt, dass ansonsten alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB –Straße- und KAG – Kanal/Wasser- bezahlt sind.

## 5. Gebäude

### 5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung erkennbar waren oder vom Eigentümer angegeben wurden.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde, nur soweit angeführt, überprüft.

Auf die bauseits gegenüber dem genehmigten Plan vorhandenen Ausbaustand mit einer Einliegerwohnung im Keller wird nochmals hingewiesen.

Der Bewertung wird ansonst die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Die Flächenangaben wurden vereinfacht aus den Plänen übernommen und bauseits nicht überprüft.

Abweichungen sind vorhanden.

Die Wohnfläche dient aber im Sachwertverfahren i.d.R. keiner Berechnungsgrundlage.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche und nicht der Wohn- oder Nutzfläche ermittelt.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Außenmaße jeder nutzbaren Grundrissebene.

Inventar wird nicht bewertet und dementsprechend nicht angeführt.

Die vorhandene Photovoltaikanlage samt dem Speicher wird im Gutachten gesondert bewertet und nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

## **Wohnhaus mit Garage**

Baujahr	2000/2001
Modernisierung	ab 2020
Geschosse	Erd- und Dachgeschoss Keller -tlw. als Einliegerwohnung ausgebaut-
Bauweise	Massivbauweise
Geschossdecke	Stahlbetondecken
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Quergiebel aus Baujahr
Fenster/Türen	3-fach Isolierverglasung 2021 eingebaut
Treppen	UG – EG Holztrittstufen EG – DG Behelfstrittstufen Holz
Heizung	Ölzentralheizung aus 2001 Kunststofftanks aus 2001 EG Fußbodenheizung Keller und DG Heizkörper Wohnbereich Kaminofen
Installationen	aus der Bauzeit
Balkon	Betonplatte mit Metallbrüstung -Südwesten- Balkon nach Nordwesten fehlt
Doppelgarage	Massivbauweise mit Satteldach unterkellert -ausgebaut als Einliegerwohnung- Außentreppe Beton -überdacht-

## Beschreibung

Die Grundrisse für die Raumaufteilung sind dem Gutachten als Anlage 6 beigefügt.

Hier sind im Erdgeschoss und Untergeschoss Abweichungen vorhanden.

Im Erdgeschoss wurden Wohnen, Essen und Kochen zu einem großen Raum zusammengelegt.

In diesem Bereich ist im Plan auch ein WC eingezeichnet.

Dieses ist bauseits nicht hier, sondern im als Hauswirtschaftsraum bezeichneten Bereich als kleines Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut.

Die Speise ist noch vorhanden.

Im Keller unter der Garage und tlw. im Keller des Hauses ist eine Einliegerwohnung mit Bad und einer kleinen Küche eingebaut.

Dieser Bereich ist entweder über eine Außentreppe oder über den Hauskeller erschlossen.

Als Bodenbeläge sind im Haus überwiegend großformatige Steinfliesen sowie teilweise Holzdielen vorhanden.

Im Haus ist eine zentrale Staubsaugeranlage.

Die Rollläden sind elektrisch bedienbar.

Im Keller ist des Weiteren ein Speicher mit 5 KW.

Über die Funktionsfähigkeit der Haustechnik wurde keine Prüfung durchgeführt.

Im Haus wurden ab ca. 2020 umfassende Um- und Ausbauarbeiten begonnen.

Soweit visuell erkennbar, wurden u.a. alle Bodenbeläge, die Fenster und Türen sowie die Bodenbeläge, Anstriche und Sanitärausstattungen erneuert.

Die Arbeiten sind jedoch nicht vollständig abgeschlossen.

Es sind auch diverse Schäden/Mängel vorhanden.

## Raumaufteilung

-Bemaßungen aus den PlangrundrisSEN/im EG Wohnen-Essen-Kochen ein Raum, WC nicht vorhanden, Bad/WC im Hauswirtschaftsraum-

### Keller

Gang	9,83 m <sup>2</sup>
Heiz- und Öltankraum	13,45 m <sup>2</sup>
Keller 1 -mit Außentreppe unter Garage-	31,74 m <sup>2</sup>
Keller 2	28,68 m <sup>2</sup>
Keller 3	40,37 m <sup>2</sup>
Vorrat	15,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	<b>139,46 m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoss

Wohnen-Essen	48,74 m <sup>2</sup>
Kochen	15,11 m <sup>2</sup>
WC	2,68 m <sup>2</sup>
Speise	5,30 m <sup>2</sup>
Diele	12,05 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft -bauseits mit Bad-	14,95 m <sup>2</sup>
Wohnfläche -ohne Terrasse-	<b>98,83 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**

Kind 1	14,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,11 m <sup>2</sup>
Eltern	20,59 m <sup>2</sup>
Gast	13,83 m <sup>2</sup>
Gang	10,63 m <sup>2</sup>
Bad -hochwertig mit u.a. Whirlpoolwanne-	13,38 m <sup>2</sup>
Wohnfläche -ohne Balkon-	<b>88,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche</b> -ohne Terrasse und Balkon-	187,36 m <sup>2</sup>
	<b>rund 187 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>	<b>34,62 m<sup>2</sup></b>

**Beurteilung**

Die Architektur ist zeitgemäß.

Die Raumaufteilung ist individuell.

Die Räume sind überwiegend großzügig geschnitten.

Die Ausstattung ist -soweit fertig- überdurchschnittlich und entspricht dem Zeitgeschmack.

Es ist z.B. eine zentrale Staubsaugeranlage vorhanden.

Die Rollläden sind elektrisch bedienbar.

Die Eingangstüre verfügt über einen Codezugang.

Neben Fertigstellungsbedarf sind diverse Mängel/Schäden sowie ein Instandhaltungs- und Pflegerückstau vorhanden.

Es lag kein Energieausweis vor.

Aufgrund der neu eingebauten Fenster und Türen kann man aber davon ausgehen, dass das Haus einen besseren als den bauzeittypischen Standard hat.

Insgesamt ist das Objekt -Fertigstellung, Behebung der Mängel/Schäden und ordnungsgemäße Instandhaltung vorausgesetzt- einem tendenziell gehobenen Standard zuzuordnen.

## Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Hufe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Beim Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigungen vor der Garage und der Zuwegung

Die Außenanlagen werden mit pauschal 3 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorgenannten Ansatz um eine Pauschale handelt, mit der Anlagen dieser Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Kaufpreis abgegolten sind.

Die tatsächlichen Herstellungskosten können durchaus abweichen.

Ein höherer Ansatz wird wegen des verwucherten Zustandes des Grundstückes nicht vorgenommen.

## 5.2. Baumängel/Bauschäden zum Bewertungsstichtag

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw.. Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeiteintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Modernisierungsbedarf sowie übliche Abnutzungen werden nicht als Mangel/Schaden bewertet, sondern durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurden folgende Schäden/Mängel sowie Fertigstellungsbedarf festgestellt:

- Einbau von Fenster/Türen nicht vollständig abgeschlossen
- Einbau von Bodenbelägen und Fußbodenleisten nicht vollständig abgeschlossen
- Einbau der Treppe vom EG zum DG nicht abgeschlossen
- Fertigstellung tlw. von Innenwänden (z.B. Küche) erforderlich
- Farbflecken an Anstrichen z.B. im Treppenhaus
- div. Ausblühungen im Keller (n.A. Eigentümer Durchfeuchtung der Wand durch drückendes Wasser bei Starkregen 2023)
- Leitungen tlw. nicht gedämmt
- Balkon Nordwest nicht vorhanden – keine Absturzsicherung

Inwieweit diese Punkte in die Bewertung einfließen, wird abschließend unter Punkt 7 bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen beurteilt.

#### **5.4. Nutzung**

Das Objekt ist unbewohnt.

Die Einliegerwohnung ist tlw. möbliert.

Dem Sachverständigen wurde kein Mietverhältnis angegeben.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 und 26 ImmoWertV- ermittelt.

## 6.2.

### Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustandes des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und des Bodenwertes zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten –Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen- erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert ist eine rechnerische Größe und bedarf –sofern er zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes dient- u. U. der Anpassung an die zum Stichtag herrschende Marktlage.

Hierzu sind neben der Marktlage auch die objektspezifischen Kriterien einer Liegenschaft zu berücksichtigen.

## **Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert entsprechend anzupassen.

## **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Rosenheim bzw. nach Einsicht in das Internetportal Boris-Bayern liegt der zum Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Albaching zum 1.1.2024 bei 600 €.

Dieser Wert ist erschließungsbeitragsfrei.

## **Kaufpreise**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden drei Werte aus Verkäufen von Wohnbaugrundstücken in Albaching oder aus Gemeinden mit vergleichbaren Richtwertniveau übermittelt.

Die Verkäufe wurden 2024 und 2025 getätigt.

Bei zwei Verkäufen wurden Preise knapp unter und bei einem knapp über dem jeweiligen Richtwert erzielt.

Die Lagen sind dem Sachverständigen bekannt, können aber wegen Verschwiegenheitspflicht nicht angegeben werden.

**Vergleichspreis**

Als Vergleichswert wird der hier zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von 600 €/m<sup>2</sup> herangezogen.

Vergleichswert	<b>600 €</b>
----------------	--------------

**Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien**

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

**Erschließung**

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Dies entspricht nur zum Teil dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstücks.

Nach Information der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing wurde bereits ein vorläufigen Verbesserungsbeitrag für das betroffene Grundstück festgesetzt und 90 Prozent sind aktuell zur Zahlung fällig.

Dementsprechend ist eine Anpassung erforderlich.

Der vorläufige Verbesserungsbeitrag beträgt n.A. der VG im vollen Umfang rund 1.556 €.

Dieser Betrag wird abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes mindernd berücksichtigt.

## **konjunkturelle Entwicklung**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Auswertungen von Verkäufen im Jahr 2023 und vorher.

Vom hier zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Anpassungsfaktoren oder empirische Untersuchungen über die Preisentwicklung bis zum Stichtag vor.

Nach Marktbeobachtungen haben sich die Preise tendenziell relativ gering geändert.

Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber der Zeit bis ca. Mitte 2022 rückläufig.

Andererseits sinkt aber auch die Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf.

Die vom Gutachterausschuss übermittelten drei Preise liegen jeweils im Bereich des Richtwertes.

Dementsprechend erfolgt keine Anpassung.

**Bodenwert**

Flst. Nr. 263/3 608 m<sup>2</sup>

baurechtliche Beurteilung § 30 BauGB  
Bebauungsplan „Am Anger-

BauNVO allgemeines Wohngebiet –§ 4-

Lage ländliche Wohnlage

Vergleichswert 600 €

608 m<sup>2</sup> x 600 € 364.800 €

**rund 365.000 €**

## 6.2.2. Wert baulicher Anlagen

### Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND– zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die anzubringende Wertminderung ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND–.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND– wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen.

Zu berücksichtigen ist hier allerdings, dass das Objekt ab 2020 bis 2021 modernisiert wurde -Fenster/Türen/Bodenbeläge/Raumaufteilung/Bäder-.

Nach einem Punktemodell in der Anlage 4 den Sachwertrichtlinien ergibt sich hier mit 8 Punkten ein mittlerer Modernisierungsgrad.

Bei einem Gebäudealter von 25 Jahren und 8 Punkten beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 56 Jahre.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt  
bei 80 Jahren GND und 56 Jahren RND

**0,70**

## Gebäudewert

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Dementsprechend dienen hier als Basis die Werte für Einfamilienhäuser mit Keller, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoss.

Die betreffenden Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindexes an die heutigen Preisverhältnisse angepasst.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses wird aus der Planzeichnung ermittelt.

**Bruttogrundfläche -vereinfacht aus Bauplan-****Wohnhaus**

Keller 10,11 x 12,74	128,80 m <sup>2</sup>
EG (10,11 x 12,74) + 3,38 m <sup>2</sup>	132,18 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss 10,11 x 12,74	128,80 m <sup>2</sup>
Summe	389,78 m <sup>2</sup>
	<b>rund 390 m<sup>2</sup></b>

**Garage**

Keller 6,49 x 6,24	40,50 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss 6,49 x 6,24	40,50 m <sup>2</sup>
Summe	<b>rund 81 m<sup>2</sup></b>

### **Kostenkennwert**

Standardstufe 2	725 €
Standardstufe 3	835 €
Standardstufe 4	1.005 €
Mittelwert Standardstufe 2 und 3	780 €
Mittelwert Standardstufe 3 und 4	920 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	3	23 %	192,05 €
Dach	3	15 %	125,25 €
Fenster/Außentüren	4	11 %	110,55 €
Innenwände/Türen	3	11 %	91,85 €
Decken	3	11 %	91,85 €
Fußböden	4	5 %	50,25 €
Sanitär	4	9 %	90,45 €
Heizung	2,5	9 %	70,20 €
sonstige technische Ausstattung	3,5	6 %	55,20 €
Summe			877,65 €

**rund 878 €**

**Kostenkennwert Garage**

Für den hier vorhandenen Ausbaustand -UG und EG- ist in den NHK-Werten kein Kennwert vorhanden.

Dementsprechend erfolgt eine sachverständige Einschätzung.

Für dieses Bauteil wird ein Anteil von 40 % vom Kostenkennwert des Hauses angesetzt.

Garage incl. Keller 878 € x 0,40 **351 €**

Hinweis:

Garagen haben lt. NHK mit 60 Jahren eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als Wohngebäude.

Die Erfahrung zeigt aber, dass Garagen bei Konstellationen wie hier -angebaut bzw. verbunden mit Wohnhaus- dieselbe Nutzungsdauern als das Hauptgebäude aufweisen.

Dementsprechend erfolgt keine gesonderte Beurteilung der Restnutzungsdauer.

## Anpassungen

Besondere Bauteile wie, die Kellerschächte sowie der Balkon und der Ausbaustand des Kellers werden pauschaliert mit dem Faktor 1,15 bewertet.

Wegen der Außentreppe sowie dem Ausbaustand des Kellers wird der Garage der Zuschlagsfaktor 1,25 vorgenommen.

Mit diesem Zuschlag wird keine baurechtliche Feststellung über die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung getroffen.

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Die betreffende Veränderung zum Stichtag beträgt nach dem Baukostenindex des Deutschen Statistischen Bundesamtes 1,872.

Wohnhaus

(878 € x 1,15) x 1,872 1.890 €

Garage

(351 € x 1,25) x 1,872 821 €

**Wert baulicher Anlagen**

Herstellungswert Gebäude

EFH

390 m<sup>2</sup> x 1.890 € 737.100 €

Garage

81 m<sup>2</sup> x 821 € 66.501 €

Summe 803.601 €

Zeitwert Gebäude

803.601 € x Faktor 0,70 562.521 €

**rund 563.000 €**

**Zusammenfassung Sachwert**

<b>Bodenwert</b>	<b>365.000 €</b>
<b>+ Wert der baulichen Anlagen</b>	<b>563.000 €</b>
<b>+ Wert Außenanlagen</b> –rund 3 % aus 563.000 €-	<b>17.000 €</b>
<b>= vorläufiger Sachwert</b> –reparaturfrei-	<b>945.000 €</b>

### **6.3. Fotovoltaik**

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Fotovoltaikanlage vorhanden.

Konstruktiv handelt es sich sogenannte Aufdachanlagen, die i.d.R. als Zubehör beurteilt werden.

Des Weiteren ist im Keller des Hauses ein Batteriespeicher.

Nach Angabe des Stromerzeugers dient ein Teil der Erzeugung dem Eigenverbrauch.

Der Überschuss wird in das Netz eingespeist.

Ob die Fotovoltaikanlage sowie der Speicher als Zubehör oder als Bestandteil anzusehen sind, ist eine Rechtsfrage, die in einem Verkehrswertgutachten nicht festgestellt werden kann.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass eine Bewertung von Fotovoltaikanlagen nicht zu seinem fachlichen Bereich gehört.

Der technische Zustand der Anlage kann mangels Sachkunde in dem betreffenden Gebiet nicht beurteilt werden.

Hierzu ist ggf. gesondert ein Fachgutachten zu beauftragen.

Die genaue steuerliche Behandlung der Anlage ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Die Abrechnungen lauten jedenfalls auf Bruttoprämien.

Dementsprechend wird zur Wertermittlung eine freie Schätzung vorgenommen.

Freie Schätzung bedeutet, dass die Bewertung ausschließlich pauschaliert, vereinfacht und unverbindlich auf Basis der dem Sachverständigen vorliegenden Daten vorgenommen wird.

Dementsprechend wird nachfolgend nicht der Verkehrswert, sondern ein vereinfachter Ertragswert im Sinne eines Fortführungszeitwert ermittelt.

Folgende Kriterien sind n.A. des Stromversorgers Bayernwerke Netz vorhanden:

die Anlage wurde am 28. Januar 2016 in Betrieb genommen

die Leistung beträgt 14,84 kWp

Der Wert der Anlagen wird nachfolgend mit einem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelt.

Basis hierzu sind der vereinbarte Preis -ohne Mehrwertsteuer- sowie der Mittelwert der Vergütungen der letzten 3 Jahre.

Dieser Mittelwert wird über die Restlaufzeit des Einspeisevertrages unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten kapitalisiert.

Als Bewirtschaftungskosten werden 20 % angenommen.

Zur Kapitalisierung wird ein Zins in Höhe von 4 % angesetzt.

Ggf. sind auch nach Ablauf dieses Zeitraums noch Erträge zu erwirtschaften, da von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 20 – 30 Jahren für eine Photovoltaik ausgegangen werden kann.

Da aber grundsätzlich der Rückbau und die Entsorgung der Photovoltaikanlage erforderlich sind, wird davon ausgegangen, dass die überschüssigen Erträge ab dem 21. Jahr im Wesentlichen die Kosten für den Rückbau decken und insofern nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Die Einspeisevergütung wird 20 Jahre bezahlt (20 J. + angefangenes Jahr).

Die Inbetriebnahme war am 28. Januar 2016.

Damit endet der Vergütungsvertrag im Januar 2037.

Die Laufzeit beträgt somit noch rund 11,5 Jahre.

Nach den vorliegenden Abrechnungen der letzten 2 Jahre wurden folgende Leistungen erzeugt:

Jahr	Leistung	
2022	13.087 kWh	
2023	15.429 kWh	
2024	14.825 kWh	
Mittelwert	14.447 kWh	
Netzeinspeisung	Vergütung	
2022	8.431 kWh	1.028,51 €
2023	9.257 kWh	1.129,27 €
2024	8.523 kWh	1.039,75 €
Mittelwert	8.890 kWh	1.065,84 €
Eigenverbrauch		
2023	Entgelt Meßstelle 20 €	4.656 kWh
2023	Entgelt Meßstelle 19,84 €	6.172 kWh
2024	Entgelt Meßstelle 20 €	6.302 kWh
Mittelwert		5.710 kWh

## **Ertragswert**

Zur Ermittlung des Jahresertrages werden der Mittelwert der Einspeisevergütung sowie der Mittelwert des Eigenverbrauchs herangezogen.

Für den Wert des Eigenverbrauchs dient der Preis der E.ON bei Abnahme von Strom in Höhe von 28,83 €/kW -Recherche Check24-.

Von diesem Betrag werden 20 € für die Vergütung der Meßstelle abgezogen.

In dem Ergebnis ist der Wert des Batteriespeichers enthalten.

Einspeisevergütung per anno	1.065,84 €
Einspeisevergütung	
Eigenverbrauch (5.710 kWh x 0,2883) ./ . 20 €	1.626,19 €
Jahresrohertrag	2.692,03 €
./. Bew. Kosten 2.692,03 € x 0,20	538,41 €
Jahresreinertrag	2.153,62 €
Barwertfaktor bei 11,5 Jahren und 4 % Zins	9,08
2.153,62 € x 9,08	19.554,87 €
<b>rund 19.555 €</b>	

## 7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d. h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Sachwert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht mit dem Verkehrswert identisch sein.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und dieser Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ertragswert bzw. Fortführungswert der Photovoltaikanlage incl. des Batteriespeichers nicht im Verkehrswert enthalten ist.

## **Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert**

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungs-zinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es werden auch wieder steigende Verkaufszahlen beobachtet.

Neben wieder leicht gesunkenen Zinsen ist ein wesentlicher Grund dafür, dass sich die Preise für Bestandsimmobilien gegenüber den Höchstständen im Jahre 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher ggf. mit Abschlägen zu rechnen.

Das Angebot hat sich vergrößert.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer ländlichen Lage.

Vorteilhaft sind die gut erreichbaren Anbindungen an den Nah- und Fernverkehr sowie die Bahnhöfe in Ebersberg und Wasserburg.

Das Haus ist in einem unterschiedlichen Zustand.

Positiv sind die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Es sind neben aber Fertigstellungserfordernissen auch div. Mängel/Schäden vorhanden.

Der Wasserschaden im Außenwandbereich des Kellers beruhte nach Angabe des Eigentümers auf drückendes Wasser von außen bei Starkregen im Jahre 2023.

Da sich dieser Fall grundsätzlich wiederholen kann, stellt sich die Frage, welche Aufwendungen zum Schutz vor Ereignissen dieser Art -sofern möglich- mit den damit verbunden Kosten erforderlich sind.

Ohne weitergehende Untersuchungen kann auch nicht festgestellt werden, ob sich die Durchfeuchtung der Außenwand auch auf nicht sichtbare Bauteile wie z.B. Bodendämmungen ausgewirkt hat und hier ggf. Folgeschäden zu erwarten sind.

Beide Punkte können nur über ein gesondert zu beauftragendes Gutachten beantwortet werden.

Ein Erwerber übernimmt jedenfalls ohne vorherige Klärung dieses Risiko und wird dies in Preisverhandlungen berücksichtigen.

Dementsprechend ist eine Anpassung erforderlich.

Ohne Konkretisierung des Umfangs der Kosten für die Behebung von Schäden, von Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Wasserschäden sowie für den Fertigstellungsaufwand kann nur ein pauschalierter Abschlag angesetzt werden.

Hierzu ist ggf. ein gesondertes Fachgutachten eines Bausachverständigen zu beauftragen.

Dementsprechend wird nach sachverständiger Einschätzung der Faktor 0,80 herangezogen.

Dieser bezieht sich aber nur auf den Wert der baulichen Anlagen und beinhaltet den noch anfallenden Verbesserungsbeitrag in Höhe von 1.556,32 €.

563.000 € x 0,80	450.400 €
+ Bodenwert	365.000 €
+ Wert baulicher Außenanlagen	17.000 €
= Summe	832.400 €

**grundstücksmarktüblich rund 830.000 €**

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 263/2 der Gemarkung Albaching unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten sowie ohne den Wert der Photovoltaikanlage und des Batteriespeichers auf rund

**830.000 €**

**in Worten:**

**achthundertdreissigtausend Euro**

geschätzt.

Eggstätt, den 16. Juni 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

## **8. Urheberrechtsschutz**

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

## **9. Anlagen**

Anlage 1        20 Fotos

Anlage 2        Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000

Anlage 3        Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000

Anlage 4        Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000

Anlage 5        Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000

Anlage 6        Plankopien aus Eingabeplan 2000  
nicht maßstabs- und detailgetreu  
Raumaufteilung sowie Nutzung bauseits tlw. geändert

## **10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen-**

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

Immobilienmarktberichte/Auswertungen