

## 8. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

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

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem*

*Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

## 8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

#### **8.4. Schlussfolgerung**

Der Verkehrswert der Hauses Nr. 1 wird zu gleichen Teilen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens ermittelt.

## 9. Ermittlung Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in Bad Endorf (289000010), bis 2 Vollgeschosse, Außenbereich, beitrags- und abgabefrei 550 €/m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt liegt vom nächsten Wohngebiet (Innenbereich) Lärchenweg ca. 140 m und vom Wendelsteinweg ca. 180 m entfernt. Aufgrund der schattigen Waldrandlage wird für den wohnwirtschaftlichen Teil ein Abzug von 15 % vorgenommen.

Nachdem das Flurstück Nr. 2110 übergroß für Wohnbauland ist und ein Teil der Fläche für landwirtschaftliche Kleintierhaltung genutzt wird, erfolgt eine Aufteilung in 820 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 1.000 m<sup>2</sup> gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Fläche. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in den Bodenrichtwerten zum 01.01.24 (Zone 289000060) mit 14 €/m<sup>2</sup> dargestellt. Freizeitgrundstücke werden bei den Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten mit 30-75 €/m<sup>2</sup> angeführt. Nach Abwägung des örtlichen Sachverhaltes erscheint ein Wertansatz von 40 €/m<sup>2</sup> angemessen. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 3 % auszugehen.

| Bodenwert-richtwert | Zu- / Abschlag | Bodenwert-ansatz     |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 550 €               | -12%           | 484 €/m <sup>2</sup> |

| Grundstücks-größe   |    |                      |           |
|---------------------|----|----------------------|-----------|
| 820 m <sup>2</sup>  | zu | 484 €/m <sup>2</sup> | 396.880 € |
| 871 m <sup>2</sup>  | zu | 484 €/m <sup>2</sup> | 421.564 € |
| 1000 m <sup>2</sup> | zu | 40 €/m <sup>2</sup>  | 40.000 €  |
| 2691 m <sup>2</sup> |    |                      | 858.444 € |

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen an eine Straße angeschlossen. Kanal ist nicht vorhanden, dementsprechend werden 20 €/m<sup>2</sup> Wohnbaufläche in Abzug gebracht.

Verkehrswertgutachten 803 K 35/24

1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FINr. 2110, Landinger Str. 20 und FINr. 2110/1  
Länder Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1  
in 83093 Bad Endorf

|                    |                      |           |
|--------------------|----------------------|-----------|
| 820 m <sup>2</sup> | -20 €/m <sup>2</sup> | -16.400 € |
| 871 m <sup>2</sup> | -20 €/m <sup>2</sup> | -17.420 € |
| = Bodenwert        |                      | 824.624 € |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 1820/2691 MEA am Haus Nr. 1: | <b>557.717 €</b> |
|------------------------------|------------------|

## 10. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften vonungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt. Durch die Marktgemeinde Bad Endorf wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

| Art           | Wohn-/Nutz-<br>Fläche ca. | durchschnittl.<br>Mietansatz | monatl.<br>Mieterttrag gerundet |
|---------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Hauptwohnung  | 132,00 m²                 | 10,00 €/m²                   | 1.320,00 €                      |
| ELW DG        | 86,10 m²                  | 9,00 €/m²                    | 774,90 €                        |
| Whg. SockelG. | 90,00 m²                  | 8,50 €/m²                    | 765,00 €                        |
| Sonst. Ggen.  | 1                         | 100,00 €                     | 100,00 €                        |
| Dogge.        | 1                         | 80,00 €                      | 80,00 €                         |
|               |                           |                              | 0,00 €                          |
| Miete gesamt: |                           |                              | 3.039,90 €                      |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| jährlicher Rohertrag: | 36.479 € |
|-----------------------|----------|

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

## **Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 1.000 € ausgegangen.

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

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m² Wfl. 5.290 €  
Garagen pauschal 400 €

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

2% jährlich: 730 € erscheint angemessen.

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

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 360 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 7.780 €

Das entspricht circa. 21% des Rohertrages

## Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 2,25%  
als gerechtfertigt.

## Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

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

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 3 werden 70 Jahre GND angesetzt.

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.: | 1990     |
| + wirtsch. Gesamtnutzungsdauer     | 70       |
| - Betrachtungsjahr                 | 2025     |
| = wirtsch. Restnutzungsdauer       | 35 Jahre |

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

35 Jahren



**Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und  
Restnutzungsdauer

errechnet sich ein Vervielfältiger von:

24,05

$$V = ((1+i)^{RND}-1)/((1+i)^{RND} \cdot (1+i)-1)$$

**Rechnerischer Bodenwertanteil:**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 557.717 EURO

Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 12.549 EURO

**Ertragswertberechnung:**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Rohrertrag              | 36.479 €  |
| - Bewirtschaftungskst.  | -7.780 €  |
| =Reinertrag             | 28.699 €  |
| -r. Bodenwertverzinsung | -12.549 € |
| =Gebäudereinertrag      | 16.150 €  |
| *Vervielfältiger        | 24,05     |
| = Gebäude Ertragswert   | 388.408 € |
| Bodenwert               | 557.717 € |
| Zwischensumme:          | 946.125 € |

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Für das vorhandene Gartenhaus und die Kleintierstallung etc. werden als angemessener Zeitwert pauschal 2.000 € angesetzt.  
Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -70.000 € veranschlagt.

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Gartenhaus+Stall                                | 2.000 €   |
| Schönheitsreparaturen u.<br>Reparaturen pausch. | -70.000 € |
|                                                 | <hr/>     |
|                                                 | -68.000 € |

### **Ertragswert Haus Nr. 1:**

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Zwischensumme Ertragswert:   | 946.125 €        |
| wertbeeinflussende Umstände  | -68.000 €        |
|                              | <hr/>            |
| Der Ertragswert beträgt      | 878.125 €        |
| <b>Ertragswert gerundet:</b> | <b>870.000 €</b> |

## 11. Ermittlung Sachwert

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

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

- Bauweise: ..... freist. EFH/ZFH Typ 1.01+1.31
- Geschosse:..... teilausgeb. SG, EG, u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2,8 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 854 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region Rosenheim bei etwa 1,1 .

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

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

(Stand Mai 2025)

85,4% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| NHK 2010                   | 854 Euro/m <sup>2</sup> BGF  |
| x Regionalfaktor           | 10%                          |
| x Korr. Baupreise          | 85,4%                        |
| <hr/>                      |                              |
| = Normalherstellungskosten | 1742 Euro/m <sup>2</sup> BGF |

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

499 m<sup>2</sup> ermittelt.

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

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Normalherstellungskosten  | 1742 Euro/m <sup>2</sup> BGF |
| x Bruttogrundfläche       | 499 m <sup>2</sup>           |
| <hr/>                     |                              |
| <b>Herstellungskosten</b> | <b>869.258 Euro</b>          |

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

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

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| pauschal                                                | 15.000 Euro  |
| <hr/>                                                   |              |
| Herstellungskosten Gebäude +<br>besondere baul. Anlagen | 884.258 Euro |

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 35.370 Euro

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

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

**Zusammenstellung der Herstellungskosten**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Herstellungskosten Gebäude    | 869.258 Euro |
| HK besondere bauliche Anlagen | 15.000 Euro  |
| HK Außenanlagen               | 35.370 Euro  |
| Baunebenkosten                | 0 Euro       |
| Gesamt Herstellungskosten     | 919.628 Euro |

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

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

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 3 werden 70 Jahre GND angesetzt.

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.: | 1990     |
| + wirtsch. Gesamtnutzungsdauer     | 70 Jahre |
| - Betrachtungsjahr                 | 2025     |
| <hr/>                              |          |
| = wirtsch. Restnutzungsdauer       | 35 Jahre |

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

35 Jahren

## Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

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

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Wertminderung | <b>50,00%</b>       |
| =             | <b>459.814 Euro</b> |

### Normalherstellungskosten massives Garagengebäude:

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4 | 485 € /m <sup>2</sup> BGF |
| Korr. Baukostenindex: 85,4%                 | 899 € /m <sup>2</sup> BGF |
| x Bruttogrundfläche ca.:                    | 58 m <sup>2</sup>         |
| <b>Herstellungskosten Garagengebäude</b>    | <b>52.142 Euro</b>        |

Alterswertminderung: linear                      Baujahr ca.: 2000

Das Nebengebäude teilt oftmals das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer Garagen ca. 60 Jahre.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Lineare Wertminderung: 58,33%  
 = 30.414 €

### Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Bodenwert:             | - €        |
| + Herstellungskosten:  | 52.142 €   |
| - Alterswertminderung: | - 30.414 € |

Vorläufiger Sachwert Garagengeb. 21.728 €

**Sachwert Garagengebäude: 21.728 €**

### Zusammenstellung Sachwert

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Bodenwert                                      | 557.717 Euro          |
| + Herstellungskosten Wohnhaus                  | 919.628 Euro          |
| - Korrektur Gebäudealter                       | -459.814 Euro         |
| + Sachwert Garagengebäude                      | 21.728 Euro           |
| <b>Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung</b> | <b>1.039.259 Euro</b> |

## **Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2021 S.81ff) zurückgegriffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert keine Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt. Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Sachwertfaktor               | 1,00           |
| Sachwert nach Marktanpassung | 1.039.259 Euro |

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

Für das vorhandene Gartenhaus und die einfachen Holz- u. Blechgaragen etc. werden als angemessener Zeitwert pauschal mit 10.000 € angesetzt. Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -70.000 € veranschlagt.

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Gartenhaus u. Blechgaragen etc. pauschal:    | 10.000 Euro  |
| Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch. | -70.000 Euro |
|                                              | <hr/>        |
|                                              | -60.000 Euro |

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 979.259 Euro



### **Zusammenfassung Sachwert Haus Nr. 1:**

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 979.259 Euro

abgerundet: **970.000 Euro**

## 12. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

### § 194 Verkehrswert

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

---

Der Verkehrswert für das Anwesen Landinger Str. 20+22 (Haus Nr. 1) wird nach sachverständigem Ermessen zu gleichen Teilen vom Sachwert und vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen können Wohnungen wie auch Garagen selbst genutzt wie auch vermietet werden.

|              |     |             |           |                  |
|--------------|-----|-------------|-----------|------------------|
| Sachwert     | 50% | Sachwert    | 979.259 € | 489.629 €        |
| Ertragswert  | 50% | Ertragswert | 878.125 € | 439.062 €        |
| Verkehrswert |     |             |           | <u>928.691 €</u> |

**Der Verkehrswert für das Haus Nr.1 (Wohnungseigentum)**  
**1820/2691 MEA an Landinger Str. 20+22, 83093 Bad Endorf**  
**beträgt im Februar 2025**

**abgerundet**

**920.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

### 13. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 22.07.2025

**Wolfgang Abel**

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

## 14. Anlagen

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



## 14.2. Berechnung der Flächen

### Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte.  
 Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

| Keller/Sockelgeschoss: | m      | m      | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------|--------|----------------|----------------|
| Keller ca.             | 12,5 x | 13,2 = | 165,0          |                |
| Vorhaus                | 1,5 x  | 2,5 =  | 3,8            |                |
| Bruttogrundfläche KG   |        |        |                | 168,8          |

### **Obergeschoss:**

|                      |        |        |       |       |
|----------------------|--------|--------|-------|-------|
| Außenmaße ca.        | 12,5 x | 13,2 = | 165,0 |       |
|                      | x      | =      | 0,0   |       |
| Bruttogrundfläche EG |        |        |       | 165,0 |

### **Dachgeschoss:**

|                      |        |        |       |       |
|----------------------|--------|--------|-------|-------|
| Außenmaße ca.        | 12,5 x | 13,2 = | 165,0 |       |
|                      | x      | =      | 0,0   |       |
| Bruttogrundfläche DG |        |        |       | 165,0 |

### **überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

|                       |       |   |     |     |
|-----------------------|-------|---|-----|-----|
| Terrassenbereich ca.  | 0,0 x | = | 0,0 |     |
|                       | x     | = |     |     |
| Bruttogrundfläche (b) |       |   |     | 0,0 |

### **Kriechspeicher:**

nicht vorhanden

### **nicht überdeckte Balkone:**

nicht anrechenbar

|                                    |  |  |  |              |
|------------------------------------|--|--|--|--------------|
| <b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b> |  |  |  | <b>498,8</b> |
|------------------------------------|--|--|--|--------------|

**BGF Garagenbereich:**

|                               |     |   |     |   |      |
|-------------------------------|-----|---|-----|---|------|
| Erdgeschoss                   | 0,0 | x | 0,0 | = | 58,0 |
| Bruttogrundfläche Garage ca.: |     |   |     |   | 58,0 |

**Berechnung der Wohnfläche nach den Unterlagen  
des Bauamtes:**

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.  
 Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.  
**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

|                                                                                                                                                                 |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sockelgeschoss:</b>                                                                                                                                          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Wohnräume im Sockelgeschoss<br>Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche<br>ca. 9,0 x 12,5 x 0,8 = ca. 90 m <sup>2</sup>                                              |                |                |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                                                                                            |                | 90,00          |
| <b>Obergeschoss:</b>                                                                                                                                            | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Wohnräume im Obergeschoss<br>Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche<br>ca. 13,2 x 12,5 x 0,8 = ca. 132 m <sup>2</sup>                                              |                |                |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                                                                                            |                | 132,00         |
| <b>Dachgeschoss:</b>                                                                                                                                            | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Wohnräume im Dachgeschoss<br>Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche<br>ca. 8,5 x 12,5 x 0,8 = ca. 85 m <sup>2</sup><br>unter Berücksichtigung der Dachschräge (2m) |                |                |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                                                                                            |                | 85,00          |
| <b>Summe:</b>                                                                                                                                                   |                | 307,00         |
| abzügl. 0%                                                                                                                                                      |                | 0,00           |
| Balkon Osten ¼ ca.<br>Terrasse ¼ ca.                                                                                                                            |                | 1,10           |
| <b>Wohnfläche ca.</b>                                                                                                                                           |                | 308,10         |
| <b>Wohnfläche gerundet:</b>                                                                                                                                     |                | 308,00         |

### 14.3. Gebäudestandards

|                               | Standardstufe |     |     |   |   | Wägungs-<br>anteil |
|-------------------------------|---------------|-----|-----|---|---|--------------------|
|                               | 1             | 2   | 3   | 4 | 5 |                    |
| Außenwände                    |               | 1   |     |   |   | 23                 |
| Dächer                        |               | 0,5 | 0,5 |   |   | 15                 |
| Außentüren u. Fenster         |               | 1   |     |   |   | 11                 |
| Innenwände u. -türen          |               | 0,5 | 0,5 |   |   | 11                 |
| Deckenkonstruktion u. Treppen |               |     | 1   |   |   | 11                 |
| Fußböden                      |               |     | 1   |   |   | 5                  |
| Sanitäreinrichtung            |               |     | 1   |   |   | 9                  |
| Heizung                       |               | 1   |     |   |   | 9                  |
| Sonstige techn. Ausstattung   |               |     | 1   |   |   | 6                  |

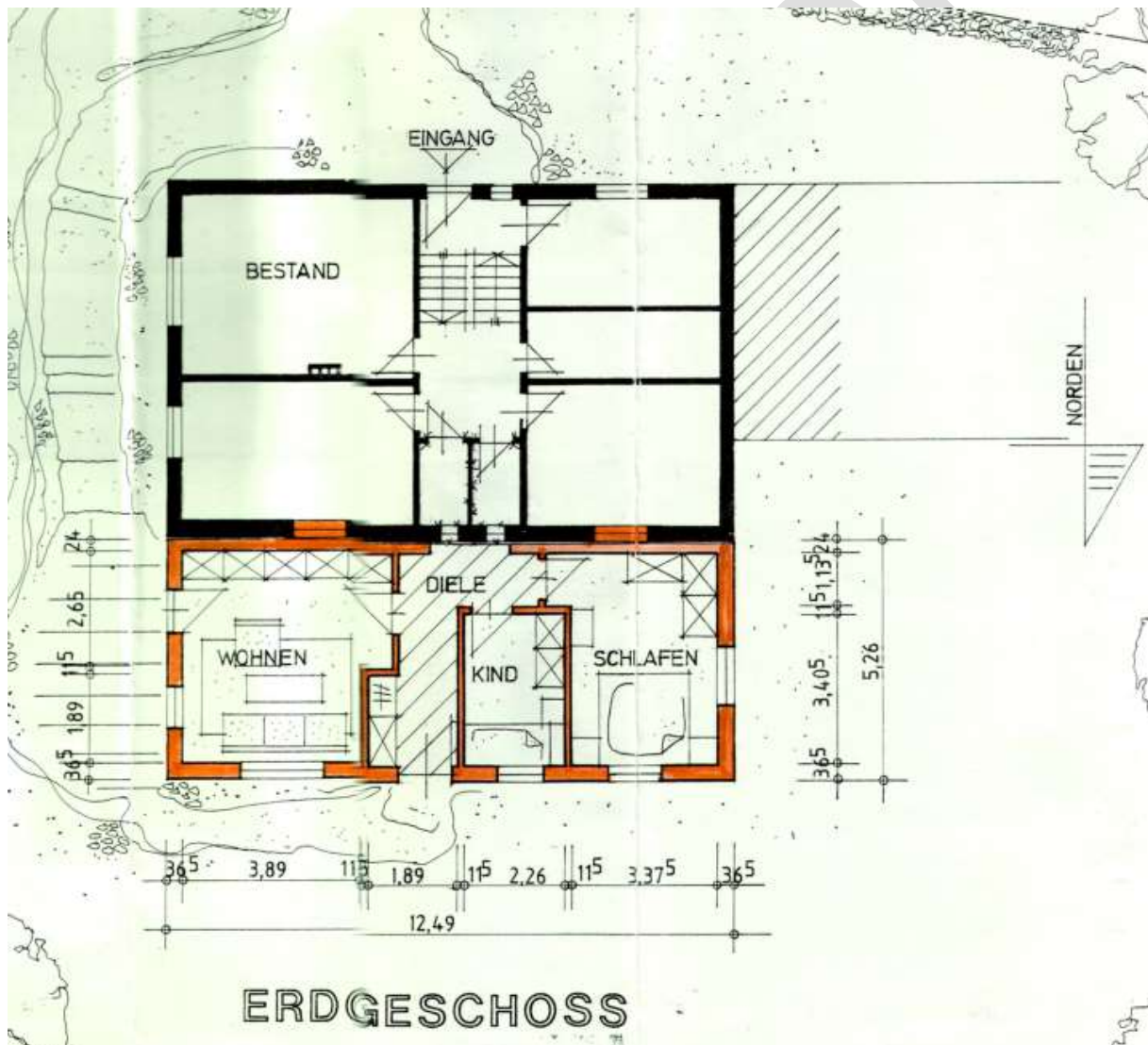
|                               |              |              |              |               |               |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Kostenkennwert für Gebäudeart | 688 €/m² BGF | 763 €/m² BGF | 878 €/m² BGF | 1055 €/m² BGF | 1323 €/m² BGF |
| Mittelwert aus 1.01+1.31      |              |              |              |               |               |

|                               |                                                                                   |                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Außenwände                    | $1 \cdot 23 \% \cdot 763 \text{ €} =$                                             | 175,49 €        |
| Dächer                        | $0,5 \cdot 15 \% \cdot 763 \text{ €} + 0,5 \cdot 15 \% \cdot 878 \text{ €} =$     | 123,08 €        |
| Außentüren u. Fenster         | $1 \cdot 11 \% \cdot 763 \text{ €} =$                                             | 83,93 €         |
| Innenwände u. -türen          | $0,5 \cdot 11 \% \cdot 763 \text{ €} + 0,5 \cdot 11 \% \cdot 878 \text{ €/m}^2 =$ | 90,26 €         |
| Deckenkonstruktion u. Treppen | $1 \cdot 11 \% \cdot 878 \text{ €} =$                                             | 96,58 €         |
| Fußböden                      | $1 \cdot 5 \% \cdot 878 \text{ €} =$                                              | 43,90 €         |
| Sanitäreinrichtung            | $1 \cdot 9 \% \cdot 878 \text{ €} =$                                              | 79,02 €         |
| Heizung                       | $1 \cdot 9 \% \cdot 763 \text{ €} =$                                              | 68,67 €         |
| Sonstige techn. Ausstattung   | $1 \cdot 6 \% \cdot 878 \text{ €} =$                                              | 52,68 €         |
| Zwischensumme                 |                                                                                   | 813,60 €        |
| Faktor                        | Zweifamilienhaus                                                                  | 1,05            |
|                               | <b>Kostenkennwert (Summe)</b>                                                     | <b>854,28 €</b> |

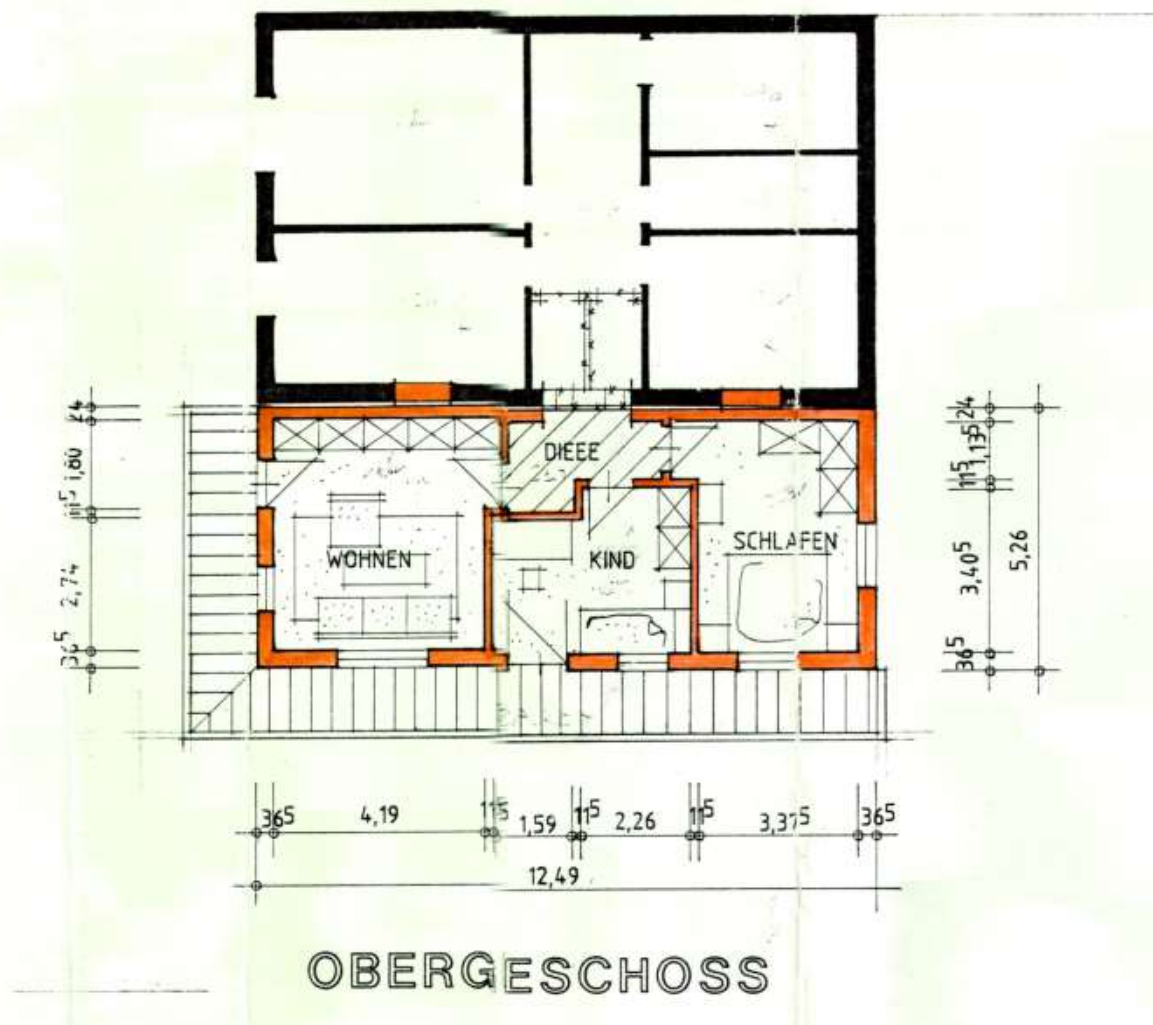
#### 14.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

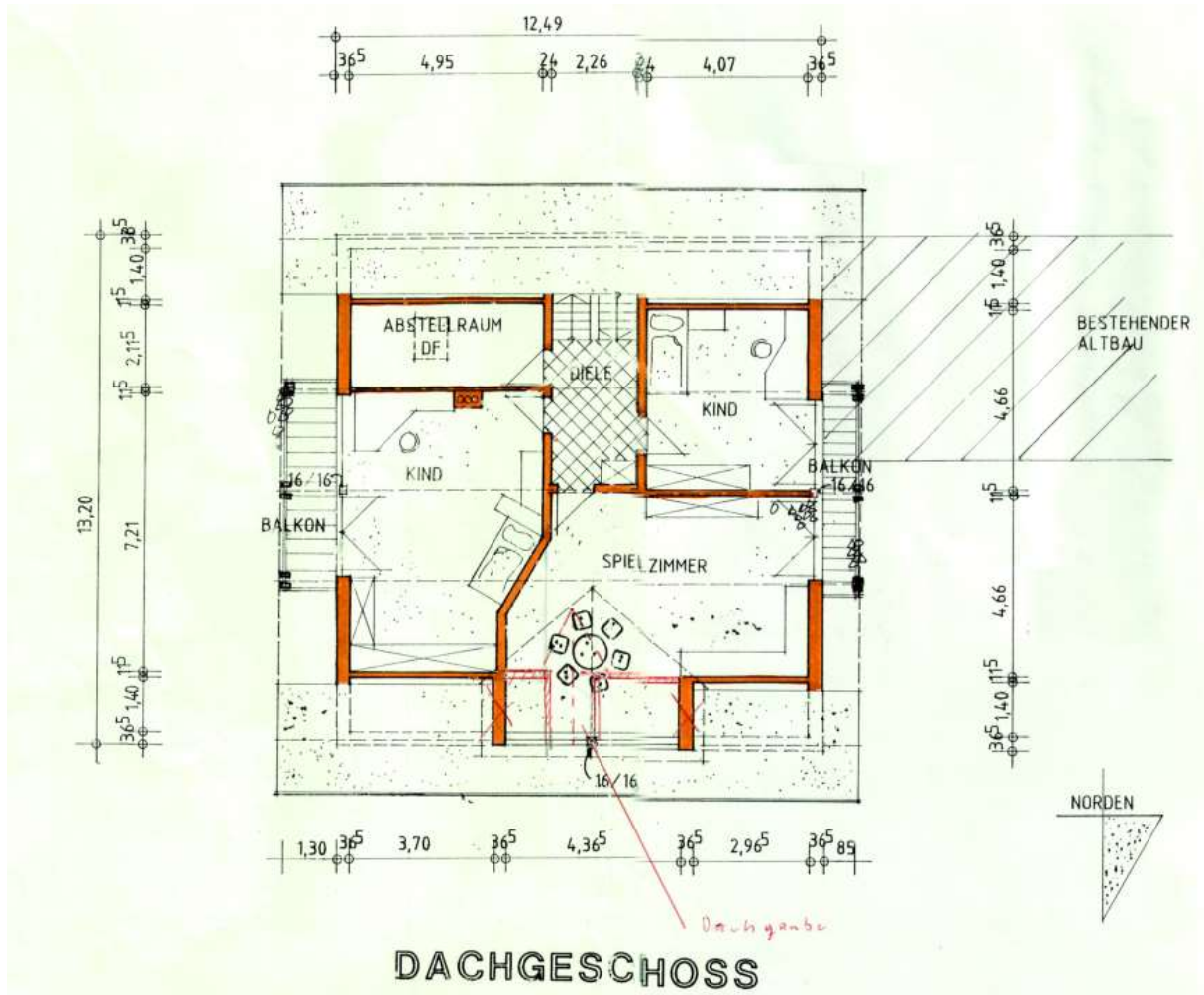
**Es bestehen erhebliche Abweichungen zwischen Plan und Realität – siehe Gutachten Punkt 4.3. und 5.3.**

(Der dargestellte Eingabepplan ist identisch mit dem Aufteilungsplan in der Teilungserklärung)

















#### 14.6. Fotos



**Abb. 1:** Südwestansicht Haus Nr. 1 (Doppelgarage nicht auf FlNr. 2110!)



**Abb. 2:** Detailaufnahme Westfassade – vom Plan abweichende Fenstergestaltung



**Abb. 3:** Südansicht Detailaufnahme Eingang, vom Plan abweichende Gestaltung



**Abb. 4:** Südostansicht, vom Plan abweichende Gestaltung





**Abb. 5:** Ostseite Zugang zur Wohnung Keller/Sockelgeschoss, fehlende Absturzsicherung



**Abb. 6:** Ostseite – Vorhaus Wohnung KG/Sockelgeschoss



**Abb. 7:** Balkon Ostseite, vom Plan abweichende Ausführung - Feuchtigkeitsschäden



**Abb. 8:** Nordfassade, vom Plan abweichend, Vogelvoliere, verwitterte Holzteile, (beispielhaft)



**Abb. 9:** Nordwestansicht, Nachbargebäude auf FINr. 2110/1





**Abb. 10:** Vorhaus innen - Wohnung KG/Sockelgeschoss (Ostseite)



**Abb. 12a:** Blick vom Wohnzimmer in die Küche



**Abb. 11a:** Blick vom Vorhaus ins Wohnzimmer



**Abb. 12b:** Küche



**Abb. 11b:** Wohnzimmer Nordosteck



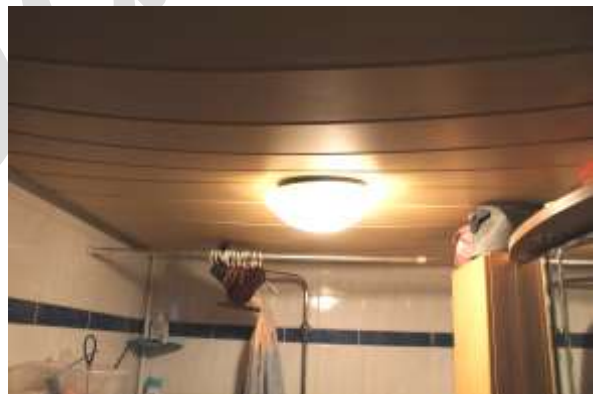
**Abb. 13:** Flur



**Abb. 15b:** Bad -Sitzbadewanne



**Abb. 14:** Abstellraum – Deckendurchbruch, provisorisch verschlossen



**Abb. 15c:** Paneeldecke hängt durch



**Abb. 15a:** Bad/WC (neuer)



**Abb. 15d:** Pilzige Silikonfugen



**Abb. 16a:** Duschbad (älter), fehlende Deckenverkleidung



**Abb. 16c:** Duschtasse



**Abb. 16b:** Detailaufnahme zu oben



**Abb. 16d:** Rohrisolierung Duschbad





**Abb. 17:** Diele



**Abb. 18:** Schlafzimmerfensterrahmen  
innen Wasserpuren (beispielhaft)



**Abb. 19:** Hauseingang Wohnung Südseite



**Abb. 20:** Garderobe, Blick zum Bad



**Abb. 21a:** Bad



**Abb. 21c:** Bad Fensterrahmen -  
Wasserspuren beispielhaft



**Abb. 21b:** Bad



**Abb. 22:** Kellerabgang



**Abb. 23:** Zählerraum, Feuchtigkeit, pilzig



**Abb. 25:** Heizraum, nur teilweise Rohrisolierung



**Abb. 24:** Sicherungskasten



**Abb. 26a:** Heizung





**Abb. 26b:** Heizung



**Abb. 28:** Lagerraum mit Bodenschacht, Feuchtigkeitsschäden (beispielhaft)



**Abb. 27:** Kunststofftanks Detailfoto



**Abb. 29:** Schlafzimmer



**Abb. 30a:** Blick von Küche ins Wohnzimmer



**Abb. 31a:** WC



**Abb. 30b:** Decke Wohnzimmer



**Abb. 31b:** WC



**Abb. 32:** Gästezimmer 1



**Abb. 35a:** Puppen-/Spielzimmer



**Abb. 33:** Gästezimmer 2



**Abb. 35b:** Dachflächenfenster ohne Funktion

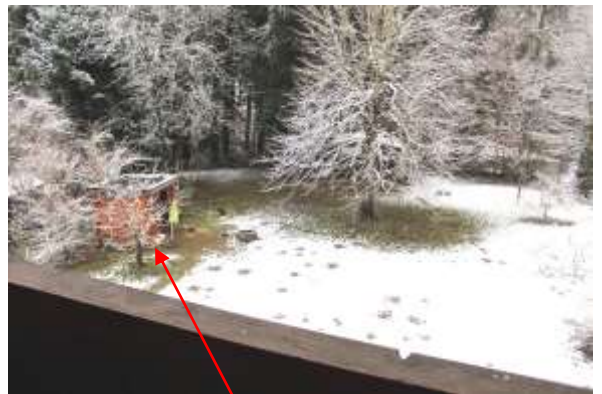


**Abb. 34:** Abstellraum





**Abb. 36:** Flur DG



**Abb. 38a:** Blick vom Ostbalkon in den Garten, kleines Gartenhaus



**Abb. 37a:** Wohnzimmer/Küche DG mit Blick ins Schlafzimmer



**Abb. 38b:** Blick vom Ostbalkon, Garten und Wendelsteinweg



**Abb. 37b:** Wohnzimmer



**Abb. 39a:** Schlafzimmer DG



**Abb. 39b:** Fensterrahmen Wasser-  
spuren Schlafzimmer, pilzige  
Silikonfugen



**Abb. 40b:** Bad DG



**Abb. 40a:** Bad DG



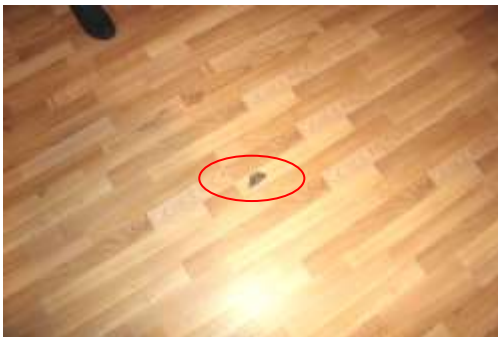
**Abb. 41a:** Westzimmer DG



**Abb. 41b:** Westzimmer Tür zum Speicher



**Abb. 42b:** Speicher



**Abb. 41c:** Bodenbeschädigung



**Abb. 42c:** Speicher



**Abb. 42a:** Speicher  
Restfertigstellungsbedarf



**Abb. 43:** Sicherungskasten DG





**Abb. 44a:** Grundstücksbebauung südlich des Wendelwegs, Garagentrakt



**Abb. 45b:** Südlich des Wendelsteinwegs, Holzgarage mit Carport





**Abb. 45:** Kleines Stallgebäude südlich des Wendelsteinwegs



**Abb. 46a:** Nahaufnahme Doppelgarage



**Abb. 46b:** Verwitterte Holzteile,  
beispielhaft



**Abb. 46c:** Garagenabstellraum



**Abb. 46d:** Garagenabstellraum innen



**Abb. 47c:** Rohrsteher



**Abb. 48a:** Holzgarage u. Carport



**Abb. 47a:** Stahlblechgaragen Rückseite



**Abb. 47b:** Stahlblechgarage von innen



**Abb. 48b:** Feuchtigkeitsschaden Decke beispielhaft





**Abb. 49:** Grundstück nördlich des Wendelsteinweges, Blick von Ost nach West



**Abb. 50:** „Größeres“ Gartenhaus