

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Grundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt,
bebaut mit Einfamilienwohnhaus,
überbaut auf Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt
Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen**

**Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt,
bebaut mit Doppelgarage,
wird überbaut von Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt
Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen**



Wertermittlungstichtag 12.06.2024

Verkehrswert Fl.-Nr. 175/56, Gem. Hochstätt: 1.016.000,00 €

Verkehrswert Fl.-Nr. 175/17, Gem. Hochstätt: 141.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 28.10.2024

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Gegenstand der Bewertung	6
1.2 Auftraggeber	6
1.3 Zweck der Bewertung	6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	7
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6 Grundbuchdaten	7
1.7 Baulastenverzeichnis	8
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation	9
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	12
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	13
3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche	14
3.6 Denkmalschutz	14
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 175/56	15
4.1 Grundrissgliederung	16
4.2 Rohbau / Konstruktion	16
4.3 Ausbau	17
4.4 Außenanlagen	20
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	20
4.6 Befund	21

5. BESCHRIEB DOPPELGARAGE – FL.-NR. 175/17	21
6. BEURTEILUNG.....	22
7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	23
8. WERTERMITTLUNG.....	23
8.1 Bodenwert.....	23
8.2 Sachwert – Fl.-Nr. 175/56, Wohnhausgrundstück	30
8.3 Ertragswert – Fl.-Nr. 175/56, Wohnhausgrundstück	36
8.4 Sachwert – Fl.-Nr. 175/17, Garagengrundstück.....	40
9. VERKEHRSWERT	43

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.17
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 44 Seiten, 9 Anlagen mit 37 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Grundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, bebaut mit Einfamilienwohnhaus, überbaut auf Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, bebaut mit Doppelgarage, wird überbaut von Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen
Grundstücksfläche:	517 m ² - Fl.-Nr. 175/56 439 m ² - Fl.-Nr. 175/17
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 15.03.2024
Bewertungstichtag:	12.06.2024
Qualitätstichtag:	12.06.2024
Baujahr:	ca. 2012/13; Erstbezug Ende 2013;
Brutto-Grundfläche:	ca. 460 m ² - Wohnhaus ca. 40 m ² - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 253 m ²
Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage auf Fl.-Nr. 175/17
Bodenwert:	rd. 326.000,00 € - Fl.-Nr. 175/56 rd. 111.000,00 € - Fl.-Nr. 175/17
Sachwert:	rd. 1.016.000,00 € - Fl.-Nr. 175/56 rd. 141.000,00 € - Fl.-Nr. 175/17

Ertragswert: rd. 999.000,00 € - Fl.-Nr. 175/56

Verkehrswert: 1.016.000,00 € - Fl.-Nr. 175/56

141.000,00 € - Fl.-Nr. 175/17

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, das Gebäude überbaut auf das Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, Wendelsteinstraße 1, 83135 Schechen. Das Grundstück ist mit einer Doppelgarage bebaut und wird von dem Gebäude auf Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, überbaut.

Hinweis:

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist für jedes Grundstück ein separater Wert zu ermitteln. Auf Grund der örtlichen Situation wird die Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, als mit dem Einfamilienwohnhaus bebaut und überbauend auf die Fl.-Nr. 175/17 beurteilt. Diese sachverständige Beurteilung ergibt sich daraus, dass sich der größere Teil des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 175/56 befindet und zudem im Bereich der Nordfassade ein alternativer Hauseingang geschaffen werden kann. Entsprechend wird die Fl.-Nr. 175/17 als überbautes Grundstück beurteilt.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 803 K 37/23, mit Schreiben vom 18.03.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 12.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 12.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter die Antragsgegnerin anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zu den Bewertungsobjekten gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Kellergeschoss des Wohnhauses, die Doppelgarage sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 18.03.2024 beigefügt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Hochstätt, Blatt 1949

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Schechen
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Schechen
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Die Bewertungsobjekte werden zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Schechen, Rosenheimer Str. 13, 83135 Schechen,
Telefon 08039/9067-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen im Ortsteil Hochstätt in der Gemeinde Schechen. Die Gemeinde Schechen gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Schechen zum Bewertungsstichtag über ca. 5.400 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 268.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren mit Stand Mai 2024 ca. 3.905 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Wendelsteinstraße gelegen. Die Wendelsteinstraße ist eine Anliegerstraße, Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in Teilbereichen am Straßenrand möglich. Weiter ist in der Nähe des Bewertungsobjektes die Hauptstraße gelegen, hierbei handelt es sich um eine asphaltierte Straße, welche in beide Fahrtrichtungen befahrbar ist.

Im Süden grenzt eine Straße mit Kfz-Stellplätzen an. Im Osten befindet sich ein unbebautes Grundstück.

In Schechen sind Ärzte, Kindergärten, Grundschule und ein Dorfladen vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, etc. befinden sich im ca. 9 km entfernten Großkarolinenfeld bzw. im ca. 12 km entfernten Rosenheim.

2.2 Verkehrsanbindung

Der Ortskern von Schechen ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 2 km in südlicher Richtung gelegen. Das Zentrum von Rosenheim ist über die B15 in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 12 km zu den Bewertungsobjekten gelegen. Die Anschlussstelle Rosenheim an die A8 München/Salzburg ist nach ca. 18 km in südlicher Richtung erreicht. Folgt man hier der A8 in westlicher Richtung, so ist nach einer weiteren Fahrzeit von ca. 1 Minute das Autobahndreieck Inntal mit Anschluss an die A93 Richtung Kiefersfelden/Kufstein gegeben. Das Zentrum von München ist in einer Entfernung von ca. 62 km gelegen und ist in ca. 75 Minuten anfahrbar. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Gasthaus Kapsner ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 450 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinie 436 und zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9416. Mit der Buslinie 436 kann beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 27 Minuten der Bahnhof von Rosenheim angefahren werden. Hier besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Der Bahnhof von Kufstein kann mit dem Railjet in einer Fahrzeit von ca. 19-21 Minuten bzw. mit der Bayerischen Regiobahn in einer Fahrzeit von ca. 27-29 Minuten angefahren werden. Der Hauptbahnhof von München ist vom Bahnhof Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 30-45 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg über die Autobahn A8 in ca. 89 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 75 Minuten zu erreichen.

Der Flughafen von München liegt in ca. 78 km Entfernung und ist in ca. 75 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

In der Nähe der Bewertungsobjekte ist die Durchgangsstraße (RO53) gelegen, hierdurch sind Immissionen durch Kfz-Verkehr vorhanden.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, verfügt über eine Doppelgarage.

Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Kiefersfelden, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 517 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Wendelsteinstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 3 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 28 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 18 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 35 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben, fällt jedoch im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke ab.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Kiefersfelden, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 439 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Wendelsteinstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 17 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 26 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 18 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben bzw. leicht nach Süden fallend.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 175/56 und Fl.-Nr. 175/17, je Gemarkung Hochstätt, ist jeweils über die Wendelsteinstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, das Gebäude überbaut auf das Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, ist mit einer Doppelgarage bebaut und wird von dem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, befindlichen Einfamilienwohnhaus überbaut.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Schechen liegt die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hochstätt-Nord“, rechtskräftig seit dem 19.10.2001. Dem Bebauungsplan bzw. der 2. Änderung zum Bebauungsplan ist für die Bewertungsgrundstücke eine Bebauung mit GRZ 0,25, GFZ 0,60, maximale Gebäudegröße 12/16 m, maximale Wandhöhe 6,4 m zu entnehmen. Es sind maximal vier Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schechen, rechtskräftig seit dem 27.12.2000 sind die Bewertungsgrundstücke als Mischgebiet eingetragen.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, das Gebäude überbaut auf das Grundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt. Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Baujahr ist ca. 2012/13. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, ist mit einer Doppelgarage bebaut und wird von dem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, befindlichen Einfamilienwohnhaus überbaut. Die Doppelgarage ist eingeschossig. Das Baujahr ist ca. 2012/13.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende

Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses, Fl.-Nr. 175/56 beträgt	ca. 460 m ²
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage, Fl.-Nr. 175/17 beträgt	ca. 40 m ²
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 253 m ²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 175/56 und Fl.-Nr. 175/17, je Gemarkung Hochstätt, keinen Eintrag im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für die Grundstücke wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 175/56

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese 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 der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 2012/13; Erstbezug Ende 2013;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Fassade:	Die Fassade verfügt über einen Reibputz; an einigen Stellen ist die Fassade verschmutzt;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach- eindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster, außen aluverkleidet; zudem ist im Wohnzimmer ein Schiebeelement vorhanden als Holzelement mit Isolierverglasung, außen aluverkleidet; die Verglasung besteht aus Isolierglas (Dreifachverglasung);
Rollläden:	Mit Ausnahme der Nordseite sind Lamellenaußenjalousetten vorhanden, die Jalousetten sind elektrisch betrieben;
Türen:	Lackierte Türblätter und Umfassungszargen mit Edelstahl-drückergarnituren; von der Diele im EG zum Wohnbereich ist ein Vollglastürblatt vorhanden;
Böden:	Gleicher Fliesenbelag im EG, KG und den Sanitärräumen; im OG Wohnräume mit Eichenparkettboden;
Decken:	Im EG beträgt die Raumhöhe gemessen ca. 2,61 m; im OG ist die Decke bis in den First geführt; Decken verputzt und gestrichen bzw. im OG mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen; zudem sind im OG Holzbalken ersichtlich;
Treppen:	Vom EG ins OG ist eine Treppe bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen gegeben; hierzu ein Stahlgeländer mit einer Absturzsicherung aus Stahlseilen; Zum KG ist eine massive Treppe mit Fliesenbelag (analog der Bodenfliesen) gegeben;
Sanitärausstattung:	WC im OG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Bidet mit Einhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank; Boden gefliest; Wände im Bereich WC

und Bidet gefliest, beim Waschbecken ist ein Spritzschutz vorhanden, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Fußbodenheizung mit Raumthermostat;

Bad im OG mit zwei Waschbecken mit jeweils Einhebelmischer und Unterschrank, freistehende ovale Badewanne mit gehobener Armatur mit Brauseschlauch und Wanneneinlass; begehbare Dusche mit Bodenablauf und Unterputzthermostatarmatur, Brauseschlauch und Kopfbrause; Boden gefliest; Wände im Duschbereich ca. 2 m hoch gefliest, weiter im Bereich der Waschbecken Verfliesung, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen;

Duschbad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank und Unterputzeinhebelmischer, begehbare Dusche mit Bodenablauf und Unterputzthermostatarmatur, Brauseschlauch und Kopfbrause; Wände im Bereich der Dusche ca. 2 m hoch gefliest, weiter im Bereich Waschbecken und WC auf eine Höhe von ca. 1,40 m hoch gefliest, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Boden gefliest; Fenster als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung;

Elektroinstallation: Gute Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter sind vorhanden; die Absicherung befindet sich im Stromzählerschrank im KG; die Wohnräume sind mit Netzkabeln ausgestattet, hierzu ist ein Serverschrank im Heizungskeller aufgestellt;

Es ist eine Türsprechanlage mit Videoauge verbunden vom Wohnraum (Bereich Küche) zur Hauseingangstüre gegeben;

Heizung/

Warmwasser:

Fußbodenheizung, mit Raumthermostaten gesteuert;

Im Wohnbereich im EG ist ein Kaminofen vorhanden; hierzu ist durch das EG und OG ein Edelstahlkamin geführt;

Im KG ist die Technik für die Erdwärmepumpe (Geothermie) Fabrikat Alpha Innotec gegeben; hierzu ist ein Warmwasserspeicher (400 Liter) vorhanden;

Als weitere technische Ausstattung ist im Heizungskeller eine Lüftungsanlage Zehnder gegeben, nach Angabe funktionsfähig;

Im Heizungskeller ist zudem eine Wasserenthärtungsanlage Fabrikat Judo, i-soft vorhanden, zudem für die Waschmaschine im KG eine Hebeanlage;

Eingangsbereich:

Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Weg; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement, außen alu-verkleidet, mit Eingangstüre sowie feststehendem Element; das feststehende Element verfügt über eine Isolierverglasung (Dreifachverglasung); die Hauseingangstüre verfügt über einen außenseitigen Griff, welcher über die Höhe der gesamten Tür führt, zudem über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist eine Lampe vorhanden; weiter ist im Eingangsbereich ein freistehender Briefkasten vorhanden; der Eingangsbereich ist überdacht mittels einer Stahlkonstruktion mit einer Dachfläche aus Glas;

Keller: Der Keller verfügt über einen Fliesenboden, Wände verputzt und gestrichen; Fußbodenheizung über Raumthermostate gesteuert; Kunststofffenster (Kellerfenster) zu Lichtschächten bzw. in einem Raum zu einem Lichtgraben als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung) außen aluverkleidet; in einem Kellerraum besteht Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, hier ist auch ein Doppelwaschbecken (Ausgussbecken) mit Zweigriffarmatur gegeben; vom Bad im OG ist ein Wäscheabwurfschacht in die Waschküche gegeben; die Türen vergleichbar wie im Obergeschoss;

4.4 Außenanlagen

Die Grundstücke sind nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen (Wiese), Bäume und Sträucher gegeben. Es sind zwei Terrassen vorhanden, diese sind mit Betonsteingartenplatten befestigt. Die Gartenplatten sind verschmutzt. In Teilbereichen der südlichen Grundstücksgrenze bzw. westlichen Grundstücksgrenze sind Sträucher gegeben und bieten einen Sichtschutz.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis (gültig bis 07.11.2022) liegt vor.

Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 12,3 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 31,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Strom-Mix.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Es ist eine Geothermie zur Beheizung und Warmwassererzeugung vorhanden. Hierzu ist das Wohnhaus mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster sind dreifachverglast. Soweit feststellbar ist für die Baujahresklasse ein guter Wärmedämmstandard gegeben.

4.6 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsaufzählung dar. Bei der Begehung wurden folgender Zustand bzw. Schäden festgestellt:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ordentlichen bzw. guten Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen durchschnittlichen Zustand hinausgehen.

5. BESCHRIEB DOPPELGARAGE – FL.-NR. 175/17

Es ist eine Doppelgarage vorhanden. Mauerwerksbau, Wände innen glatt verputzt und gestrichen, Wände außen mit Reibeputz. Der Garagenboden ist im Inneren gefliest. Die Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor. Zudem ist eine seitliche Türe gegeben und eine weitere Türe zum Garten. Die Garage verfügt weiter über zwei Fenster (einmal Kippflügel, einmal feststehendes Fenster). Strom- und Lichtanschluss ist in der Garage gegeben. Der Bereich vor der Garage ist mit Waschbetonpflaster befestigt. Es wächst Unkraut aus den Fugen. Die Garage befindet sich, wie das Wohnhaus, in einem ordentlichen Zustand, relevante Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

6. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Gemeinde Schechen.
Nachteilig sind die Immissionen von der angrenzenden Hauptstraße (RO53).

Bauweise:

Massivbau. Das Erscheinungsbild des Wohnhauses und der Garage ist gut.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Wohnhauses wird als gut beurteilt. Die Ausstattung der Garage ist zweckmäßig.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung des Wohnhauses wird als gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit des Wohnhauses werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, werden als durchschnittlich beurteilt.

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, werden als eher schwierig beurteilt.

7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahres-
turnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächen-
deckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 42020010, Zonen-Bezeichnung Hochstätt Dorf, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 42020010, Zonen-Bezeichnung Hochstätt Dorf, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 700,00 €/m² Grundstücksfläche, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 12.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Auf Grund der Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr von der Durchgangsstraße (RO53) wird ein Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 175/56 ist mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut. Das Gebäude überbaut auf Fl.-Nr. 175/17. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim macht beim Bodenrichtwert keine Angabe zur WGFZ. Bezogen auf die Grundstückgröße von 517 m² würde sich für die Fl.-Nr. 175/56 eine bauliche Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,6 ergeben. Gemäß Bebauungsplan ist für die Fl.-Nr. 175/56 auch eine GFZ von 0,6 zulässig. Daher ist hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität nach sachverständiger Beurteilung kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Im Folgenden wird der Bodenwert der Fl.-Nr. 175/56 ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 175/56, Gem. Hochstätt - Wohnhausgrundstück:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	700,00 €/m ²
Abschlag bzgl. Lagequalität:	-10%	
Angepasster Bodenwert:		
700,00 €/m ² x 0,90	= rd.	630,00 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>		
517 m ² x 630,00 €/m ²	= rd.	326.000,00 €
Bodenwert:	rd.	326.000,00 €

Der Bodenwert für die Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 326.000,00 €

Das Grundstück Fl.-Nr. 175/17 ist mit einer Garage bebaut, weiter wird es von dem Gebäude auf Fl.-Nr. 175/56 überbaut.

In § 912 BGB wird der Überbau wie folgt definiert.

- (1) *Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.*

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Zur rechtlichen Beurteilung des Überbaus sind somit zwei Fälle zu unterscheiden:

- a) Dem Eigentümer, der den Überbau zu verantworten hat, ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn das geplante Gebäude nicht von einem Vermessungsfachmann, sondern von einem Laien abgesteckt, d. h. von der Örtlichkeit in die Karte übertragen wurde. Im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit wird das Gebäude auf der Grenze der beteiligten Grundstücke real geteilt.
- b) Der Überbau ist entstanden, ohne dass dem Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. In einem solchen Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch eingelegt hat.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit für den vorliegenden Überbau anzunehmen sind. Da beide Bewertungsgrundstücke bzw. beide am Überbau beteiligten Grundstücke demselben Eigentümer gehören, wird unterstellt, dass hier aus „Unwissenheit“ die rechtlichen Voraussetzungen, wie Verschmelzung der Grundstücke, nicht geschaffen wurden und somit der Überbau ohne Vorsatz bzw. grobe Fahrlässigkeit entstanden ist.

Gemäß dem in vorangegangenen Angeführten ist nach sachverständiger Beurteilung somit der Überbau zu dulden.

Für das Gutachten wird das Grundstück Fl.-Nr. 175/17 als überbautes Grundstück beurteilt und das Grundstück Fl.-Nr. 175/56 als überbauendes Grundstück in Ansatz gebracht.

Das Grundstück Fl.-Nr. 175/17 kann auf Grund des Überbaus, für die Zeit des Überbaus nicht mehr als Baugrundstück genutzt werden, da eine weitere

Bebauung des Grundstücks innerhalb des Baufensters mit einem Wohngebäude für die Zeit des bestehenden Überbaus nicht möglich ist.

Die Zeit des Überbaus wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes gerechnet.

- Die überbaute Grundstücksfläche beträgt ca. 54 m², diese Fläche ist für den Eigentümer der Fl.-Nr. 175/17 nicht nutzbar.
- Das Grundstück Fl.-Nr. 175/17 ist mit einer Garage bebaut. Für die Garage und die zugehörige Zufahrt wird eine Fläche von rd. 70 m² angesetzt. Die Fläche wird im Sinne eines Garagengrundstückes mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.
- Die übrige Fläche von rd. 315 m² wird im Sinne eines „Gartengrundstückes“ mit rd. 20 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen wertmäßig berücksichtigt.

Für den überbauten Grundstücksteil ist vom Eigentümer der Fl.-Nr. 175/56 eine Überbaurente zu bezahlen. Hierbei ist zu beachten, dass bezüglich der Überbaurente auf den Bodenwert des überbauten Grundstückes zum Zeitpunkt des Überbaus und den damals üblichen Liegenschaftszins abzustellen ist.

Der Bodenwert der Fl.-Nr. 175/17 ergibt sich

- aus dem Bodenwert mit Nutzung zum Bewertungsstichtag
- zzgl. der abgezinsten Differenz aus Bodenwert ohne Überbau und Bodenwert mit derzeitiger Nutzung
- und zzgl. der kapitalisierten Überbaurente.

Im Folgenden wird der Bodenwert des Grundstückes Fl.-Nr. 175/17 ermittelt.

**Bodenwert Fl.-Nr. 175/17, Gem. Hochstätt,
ohne Berücksichtigung des Überbaus:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 700,00 €/m²

Abschlag bzgl. Lagequalität: -10%

Angepasster Bodenwert:
700,00 €/m² x 0,90 = rd. 630,00 €/m²

Bodenwert:
439 m² x 630,00 €/m² = rd. 277.000,00 €

Bodenwert: rd. **277.000,00 €**

**Bodenwert Fl.-Nr. 175/17, Gem. Hochstätt,
mit Nutzung zum Bewertungsstichtag (Überbau):**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 700,00 €/m²

Abschlag bzgl. Lagequalität: -10%

Angepasster Bodenwert:
700,00 €/m² x 0,90 = rd. 630,00 €/m²

Ansatz Garagenfläche: 50%
70 m² x 630,00 €/m² x 0,50 = rd. **22.000,00 €**

Ansatz Gartenland: 20%
315 m² x 630,00 €/m² x 0,20 = rd. **40.000,00 €**

Differenz Bodenwert ohne Überbau abzgl.

Bodenwert mit Nutzung zum Bewertungsstichtag (Überbau):
= rd. **215.000,00 €**

Abgezinst auf den Bewertungsstichtag

Zeit des Überbaus ca. 69 Jahre

Liegenschaftszins ca. 2,5 %

Abzinsungsfaktor 0,182

215.000,00 € x 0,182 = rd. **39.000,00 €**

Berechnung Überbaurente:

Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus		
Bodenrichtwert 31.12.2012		200,00 €/m ²
Überbaute Fläche		54 m ²
Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus		
	54 m ² x 200,00 €/m ²	= rd. 11.000,00 €
Angemessene Bodenwertverzinsung		
zum Zeitpunkt des Überbaus		3,00%
Jährliche Überbaurente		330,00 €
Kapitalisierte Überbaurente		
Zeit des Überbaus ca. 69 Jahre		
Liegenschaftszins ca. 3 %		
Vervielfältiger (V) = 29,0		
	330,00 € x 29,00	= rd. 9.600,00 €
Kapitalisierte Überbaurente zum Bewertungsstichtag		10.000,00 €

Zusammenfassung

Bodenwert mit Nutzung zum Bewertungsstichtag	= rd.	62.000,00 €
Abgezinster Bodenwert ohne Überbau abzgl.		
Bodenwert mit Nutzung zum BWST	= rd.	39.000,00 €
Kapitalisierte Überbaurente	= rd.	10.000,00 €
Bodenwert Fl.-Nr. 175/17	rd.	111.000,00 €

Der Bodenwert für die Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 111.000,00 €

8.2 Sachwert – Fl.-Nr. 175/56, Wohnhausgrundstück

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK '10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf die Angaben des BKI hinsichtlich des Regionalfaktors zurückgegriffen.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.13

Gebäudeart Typ 1.13	Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	216 €/m ²
Dächer			0,5	0,5		15	141 €/m ²
Außentüren und Fenster				1		11	113 €/m ²
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11	103 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11	103 €/m ²
Fußböden				1		5	51 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1		9	92 €/m ²
Heizung				1		9	92 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung				1		6	62 €/m ²
Kostenkennwerte	665 €/m ²	740 €/m ²	850 €/m ²	1.025 €/m ²	1.285 €/m ²		973 €/m ²
angesetzt mit						rd.	970 €/m ²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 460 m² BGF
 Typ 1.13 KG, EG, OG, flach geneigtes Dach
 Standardstufe: 3-4
 Baujahr: ca. 2012

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 970 €/m²
 (Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Baukosten-Regionalfaktor
 (gem. BKI 2024) angesetzt mit: 1,261

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,825
 2010 = 70,9
 Zum Bwst. = 129,4

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,301

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
 970 €/m² x 2,301 = rd.: 2.230 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 2.230 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein. Der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 31.08.2022 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH 2021. Gemäß Beschluss vom 31.08.2022 werden die Sachwertfaktoren bzw. die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird somit von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da die Sachwertfaktoren in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein (Modellkonformität) angewandt werden. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2012/13. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Somit ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 69 Jahren, welche als angemessen beurteilt wird.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kauf-

interessenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z. B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs und der Qualität der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Angaben zu Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein. Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an den veröffentlichten Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Landratsamt Traunstein für freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, nördlicher Landkreis in Ansatz gebracht. Hier veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein für 2021 einen Median für das Segment der mittleren Sachwertfaktoren von rd. 1,32, die Spanne reicht von ca. 1,10 – 1,44. Gemäß einer Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 19.09.2023 gibt es für die vom Gutachterausschuss Traunstein für das Jahr 2021 am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 eine Senkung gegenüber 2021, die mittleren Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser im nördlichen Landkreis Traunstein liegen im Bereich von 1,05 – 1,10. Für das Jahr 2024 werden noch keine Angaben gemacht.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten, unter Berücksichtigung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag ein Marktanpassungsfaktor von ca. 1,0 für angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinsichtlich des Überbaus ergeben sich für die Nutzung des Einfamilienwohnhauses Nachteile. So kann der Umgriff um das Wohnhaus im Bereich des überbauenden Gebäudeteils nicht genutzt und nicht betreten werden. Dies hat z. B. zur Folge, dass auch der bisherige Hauseingang nicht mehr genutzt werden kann. Neben der Nutzung ist auch die Anmutung des Wohnhauses im Sinne eines freistehenden Einfamilienwohnhauses nicht mehr gegeben. Tatsächlich handelt es sich bei der Fl.-Nr. 175/56 um ein sogenanntes Pfeifengrundstück. Nach sachverständiger Beurteilung ist hierfür ein Abschlag von rd. 10 % erforderlich.

Wie bereits darauf hingewiesen, kann der Hauseingang wegen des Überbaus nicht mehr genutzt werden. Auf Grund des Grundstückszuschnittes ist die Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche und die Herstellung eines alternativen Hauseinganges im Bereich der nördlichen Fassade nach sachverständiger Beurteilung möglich. Für die Herstellung des Hauseinganges werden pauschal rd. 10.000,00 € in Abzug gebracht. Dieser Abschlag ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von Marktteilnehmern angemessen. Die tatsächlichen Herstellungskosten des Hauseinganges können diesen Betrag über- bzw. unterschreiten.

Weiter ist im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale die auf Grund des Überbaus zu leistende Überbaurente in Höhe von rd. 10.000,00 € in Abzug zu bringen.

Wie im Gutachten dargelegt, sind Immissionen von der angrenzenden Hauptstraße gegeben. Hierzu wurde auf den Bodenwert ein Abschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht. Die Lärmimmission belastet jedoch nicht nur den Bodenwert, sondern auch die bauliche Anlage. Aus diesem Grund wird ebenfalls ein Abschlag von rd. 10 % auf den Gebäudesachwert in Abzug gebracht.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung Fl.-Nr. 175/56:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 460 \text{ m}^2 \times 2.230 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{1.026.000 \text{ €}} \\ & & 1.026.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr:	2013
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Alter des Gebäudes:	11 Jahre
Restnutzungsdauer:	69 Jahre
Alterswertminderung:	13,8%

$$1.026.000 \text{ €} \times 13,8\% = \text{rd.} \underline{-142.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 884.000 € 884.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$884.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \quad 44.000 \text{ €} \quad 44.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. **928.000 €**

Bodenwert: rd. **326.000 €**

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): **1.254.000 €**

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,00

$$1.254.000 \text{ €} \times 1,00 = \text{rd.} \quad \underline{1.254.000 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Abschlag Überbauproblematik = rd. -125.000 €

abzgl. Überbaurente = rd. -10.000 €

abzgl. Herstellung alternativer Eingang = rd. -10.000 €

Abschlag Immissionen Hauptstr. 10 % auf Gebäudewert = rd. -93.000 €

Sachwert rd. **1.016.000 €**

Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 1.016.000,00 €

8.3 Ertragswert – Fl.-Nr. 175/56, Wohnhausgrundstück

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 253 m².

Die Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt.

In Schechen und im Landkreis Rosenheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Bad Aibling bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.900,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 14,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Bad Aibling wird bei gutem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.050,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 15,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Pfaffing wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.300,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 9,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Pfaffing wird bei gutem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.400,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 10,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Aschau im Chiemgau wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.400,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 10,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Aschau im Chiemgau wird bei gutem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.550,00 €/mtl.

angegeben, dies entspricht ca. 11,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage.

Für Rosenheim wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/ Bestand eine Miete von 1.650,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 12,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Rosenheim wird bei gutem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.800,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 13,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten des Preisspiegels Bayern beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen beurteile ich den marktüblichen Ertrag für das Wohnhaus mit einer Miete von 2.780,00 € monatlich, dies entspricht ca. 11,00 €/m² Wohnfläche, als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Bewirtschaftungskosten gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 312,00 € p.a. für das Wohnhaus berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim weist keinen Liegenschaftszins aus.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 07.02.2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Liegenschaftszinssatz Median von 0,97 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 im vorliegenden Fall mit rd. 2,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Weiter wurde aufgrund der Angaben in der Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 19.09.2023 eine Anpassung der Sachwertfaktoren für das fallende Preisniveau von Einfamilienwohnhausgrundstücken vorgenommen. Aufgrund dieser Erkenntnis des fallenden Preisniveaus für freistehende Einfamilienwohnhausgrundstücke im 1. Halbjahr 2023 wurde hier ein Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Zudem ist die Grundstückssituation auf Grund des Überbaus berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der im Sachwertverfahren gewählte Abschlag hinsichtlich der Überbauproblematik entfällt im Ertragswertverfahren, da hier bereits bei der Wahl des Ertrages und des Liegenschaftszinssatzes die Überbausituation berücksichtigt wurde.

Analog zum Sachwertverfahren erfolgt ein Abschlag von rd. 10.000,00 € hinsichtlich der zu leistenden Überbaurente und ein Abschlag von rd. 10.000,00 € im Hinblick auf die erforderliche Herstellung eines alternativen Einganges.

Auch der in Ansatz gebrachte Abschlag hinsichtlich der vorhandenen Lärmimmissionen auf den Gebäudewert entfällt, da dies ebenfalls der bei Wahl des in Ansatz zu bringenden Ertrages bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurde.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus			rd. 2.780,00 €

Rohertrag pro Monat:

2.780,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 33.400,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	253 m ²	x	12,00 €/m ²	=	rd.	-3.040,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	312 €	=	rd.	-310,00 €
Mietausfallwagnis:	33.400 €	x	2,0%	=	rd.	-670,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:						rd. -4.020,00 €

Jahresreinertrag:

29.380,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

326.000 €	x	2,50%	=	rd.	-8.200,00 €
-----------	---	-------	---	-----	--------------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:

21.180,00 €

Baujahr angesetzt:	2013
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	69 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,50%
Rentenbarwertfaktor:	32,72

Ertragswert der baulichen Anlagen:

$$21.180 \text{ €} \quad \times \quad 32,72 \quad = \quad \text{rd.} \quad \mathbf{693.000,00 \text{ €}}$$

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	326.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	693.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	1.019.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Überbaurente	= rd.	-10.000 €
abzgl. Herstellung alternativer Eingang	= rd.	-10.000 €
Ertragswert:	rd.	999.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert für die Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt, zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 999.000,00 €

8.4 Sachwert – Fl.-Nr. 175/17, Garagengrundstück

Für das Sachwertverfahren wird der Bodenwert entsprechend der Wertermittlung in Kapitel 8.1 Bodenwert in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich des Wertes der baulichen Anlage werden die Herstellungskosten gemäß NHK 2010 für Garagen in Massivbauweise mit 485,00 €/m² BGF berücksichtigt und analog des Baupreisindex für Wohngebäude an den Bewertungsstichtag angepasst. Die Herstellungskosten werden somit mit ca. 890,00 €/m² angesetzt.

Es wird für Garagen von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen und unter Beachtung der Beschaffenheit und des Zustandes eine Restnutzungsdauer von rd. 39 Jahren in Ansatz gebracht.

Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird mit rd. 1,00 berücksichtigt.

Hinsichtlich der objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt:

Sachwertberechnung. Fl.-Nr. 175/17:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Doppelgarage:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF x Normalherstellungskosten		
40 m ² x 890 €/m ²	= rd.	36.000 €
zzgl. Nebenarbeiten	rd.	2.000 €
		<u>38.000 €</u>

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2013	
Jahr der Bewertung:	2024	
Nutzungsdauer:	50 Jahre	
Restnutzungsdauer:	39 Jahre	
Alterswertminderung:	22,0%	
38.000 € x 22,0%	= rd.	<u>-8.400 €</u>

Altersgeminderte Herstellungskosten: 29.600 € 29.600 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 29.600 €

Bodenwert: 111.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 140.600 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,00	
140.600 € x	1,00	= rd. 141.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert

141.000 €

**Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt, zum
Bewertungstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 141.000,00 €**

9. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 für die zu bewertenden Objekte folgende Werte ermittelt.

Fl.-Nr. 175/56, Wohnhausgrundstück:

Sachwert	rd. 1.016.000,00 €
Ertragswert	rd. 999.000,00 €

Fl.-Nr. 175/17, Garagengrundstück:

Sachwert	rd. 141.000,00 €
----------	------------------

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt somit das Ergebnis des ermittelten Sachwertes.

Der Wert des Grundstücks Fl.-Nr. 175/17 (Garagengrundstück) wird nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Wendelsteinstr. 1, 83135 Schechen, Fl.-Nr. 175/56, Gemarkung Hochstätt,
zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

1.016.000,00 €

(i.W.: eine Million sechzehntausend Euro)

bewertet.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Wendelsteinstr. 1, 83135 Schechen, Fl.-Nr. 175/17, Gemarkung Hochstätt,
zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück unter Berücksichtigung des Überbaus von**

141.000,00 €

(i.W.: einhunderteinundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 28.10.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordost



Ansicht von Nordwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Südwest



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Osten



Nordfassade

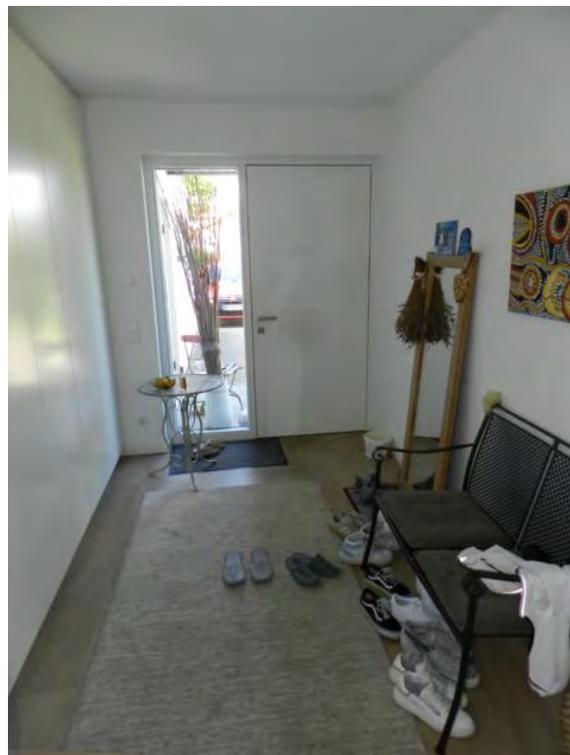
Anlage 1

Fotos

A 1.4



Ansicht von Westen



Wohnhaus, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss

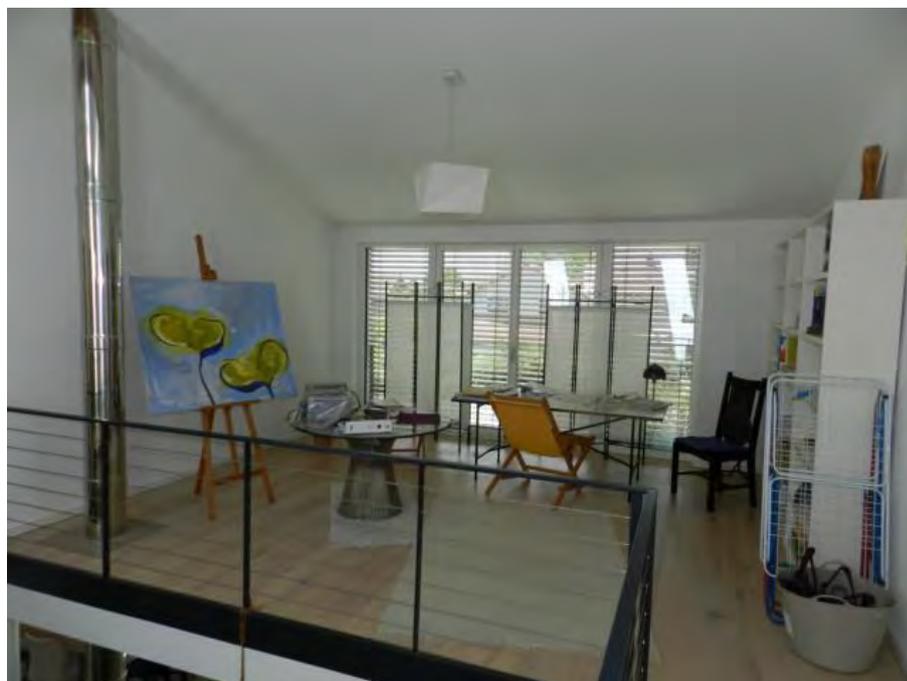
Anlage 1

Fotos

A 1.8



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Wohnhaus, Kellergeschoss



Garage auf Fl.-Nr. 175/17

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Terrasse



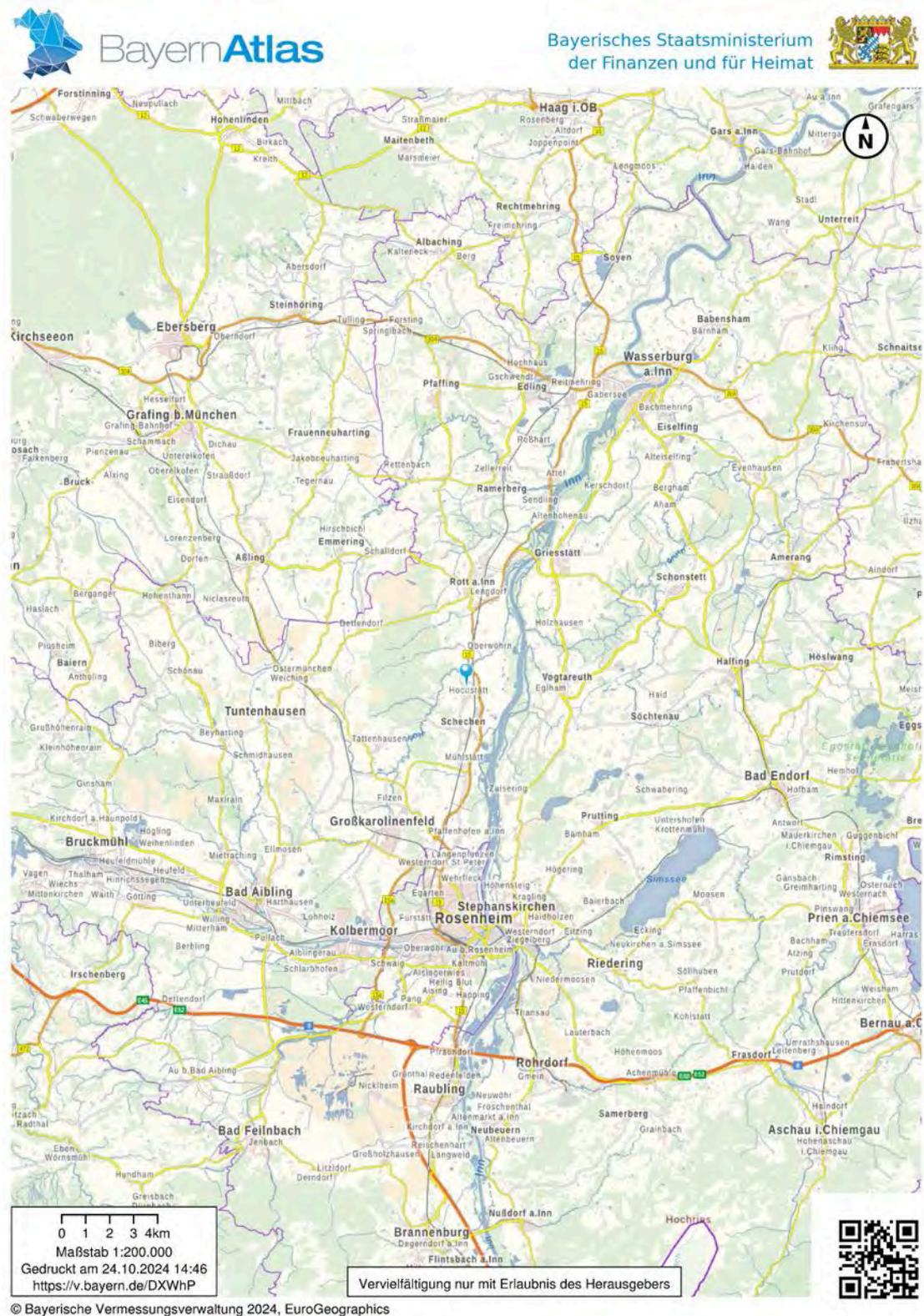
Garten



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3
Lageplan
A3

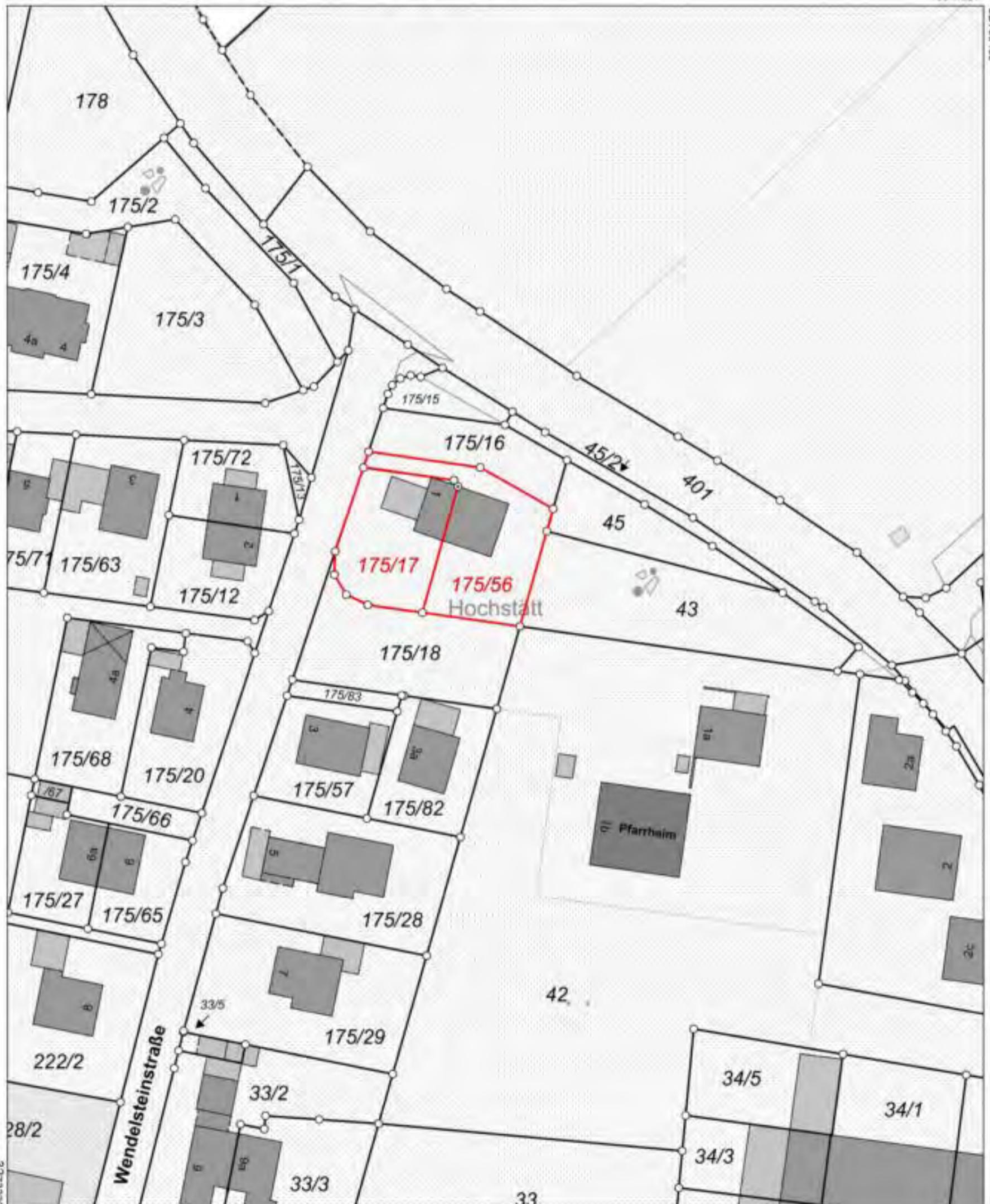
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.04.2024

Flurstück: 175/17
Gemarkung: Hochstätt

Gemeinde: Schechen
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5314857



32733908

32733489

5314637

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

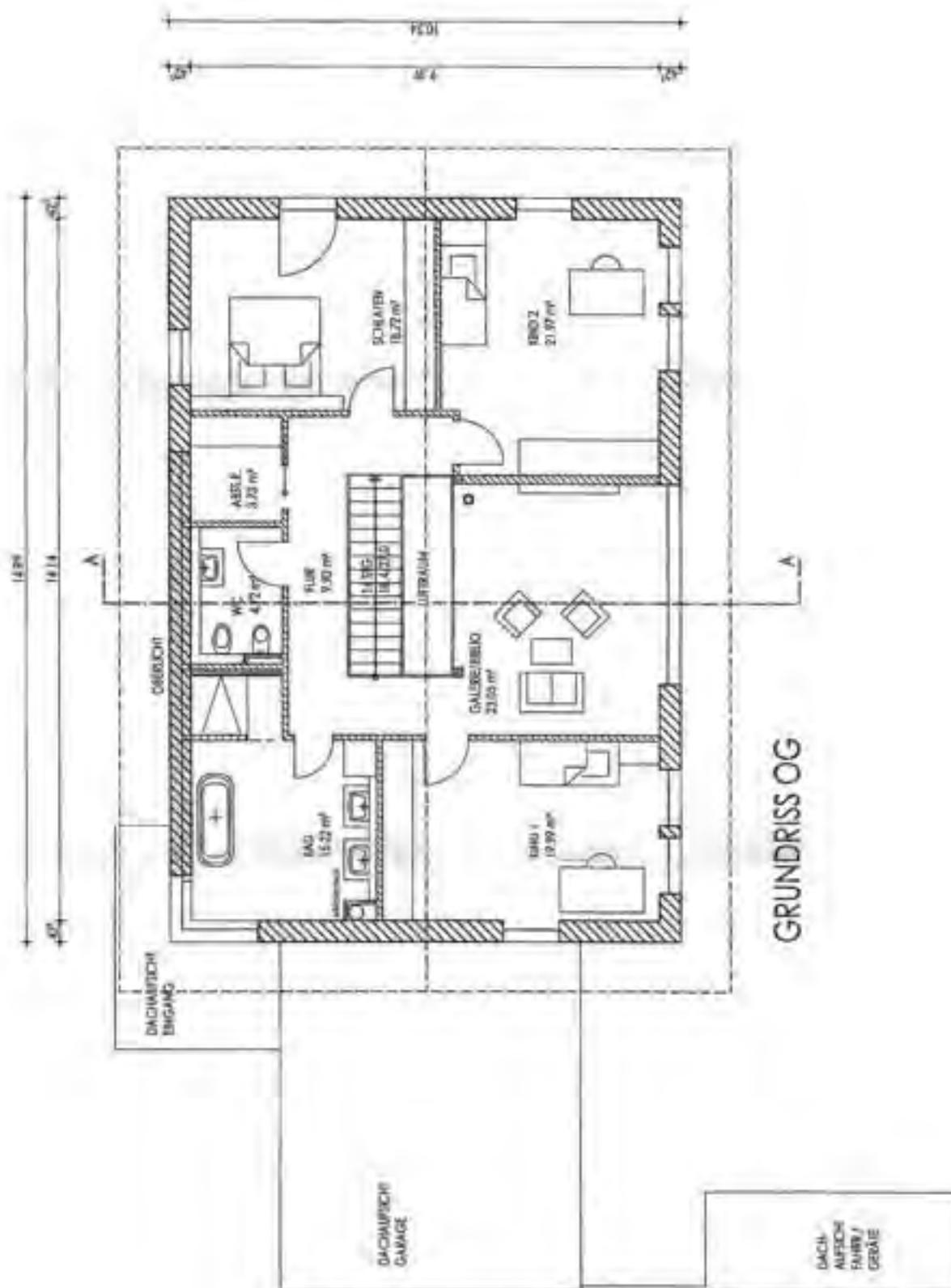


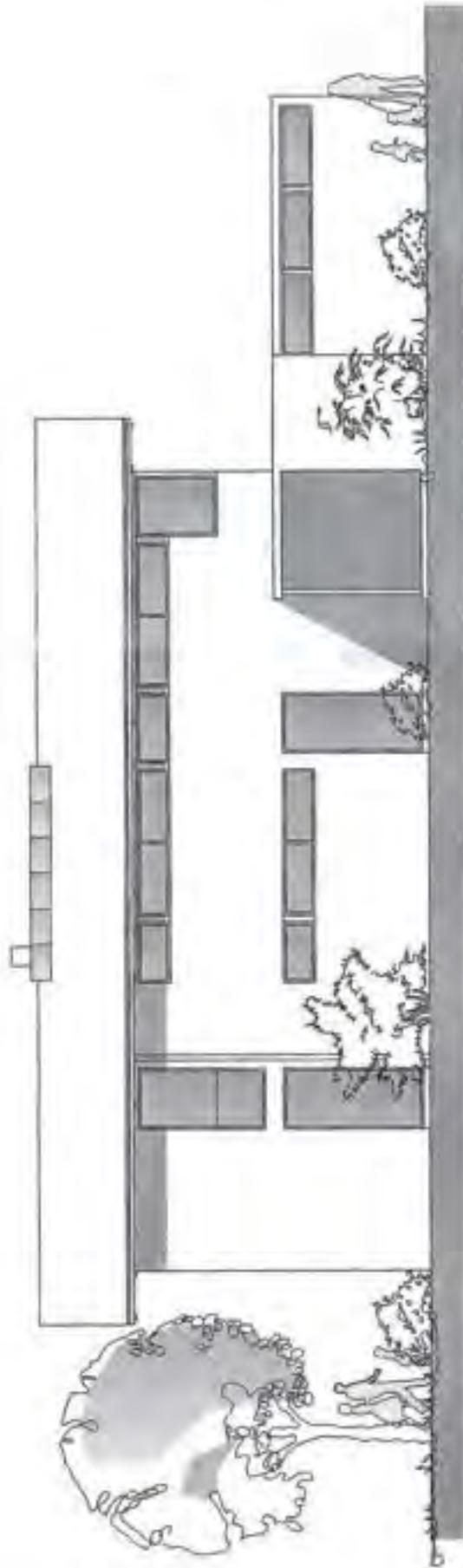
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

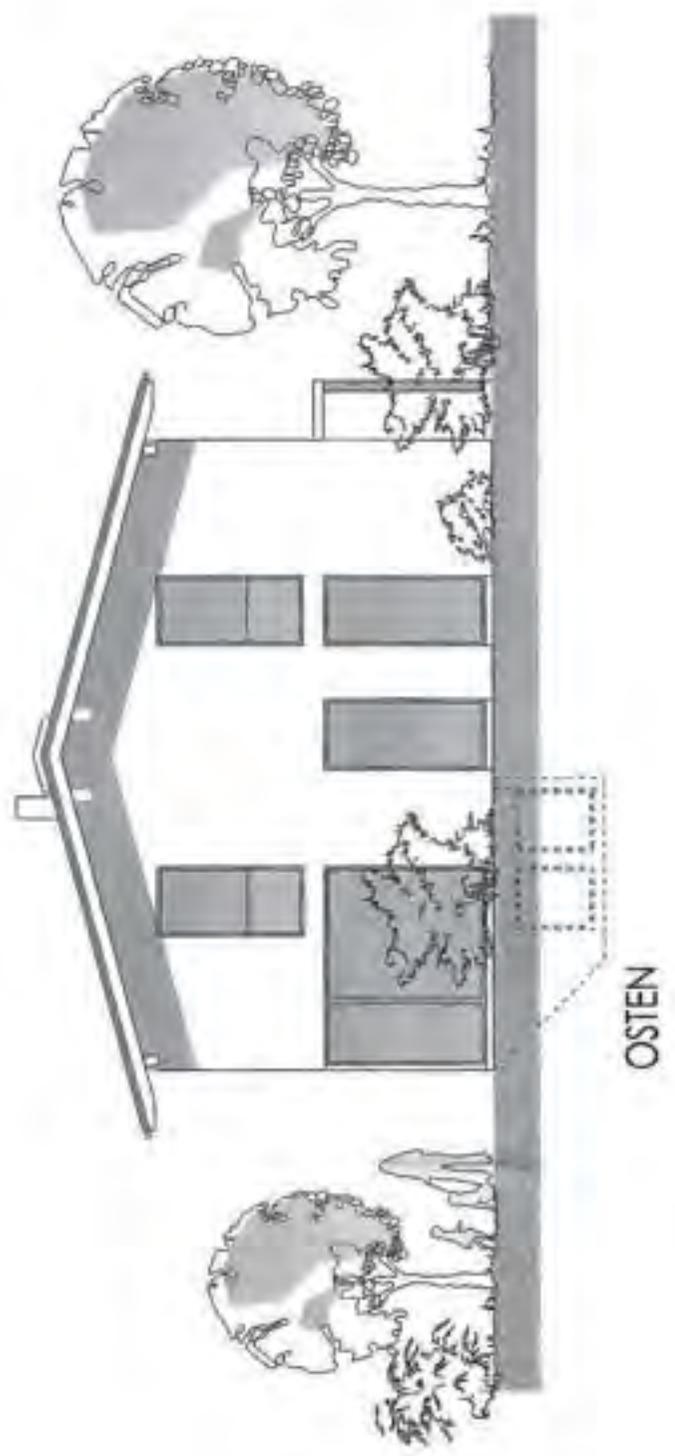
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

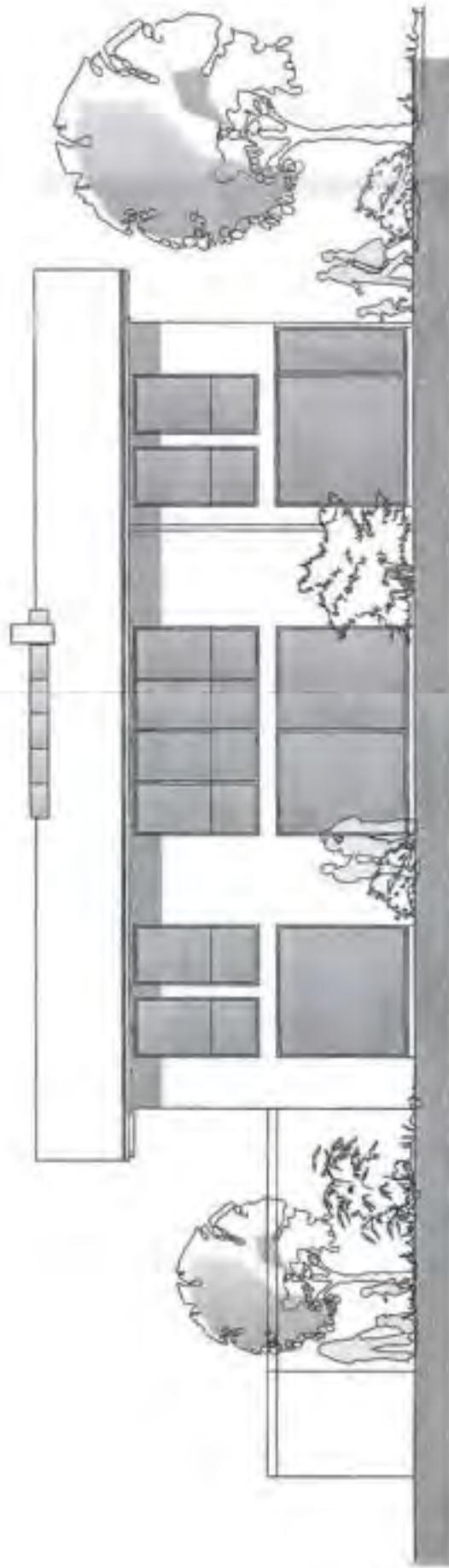
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



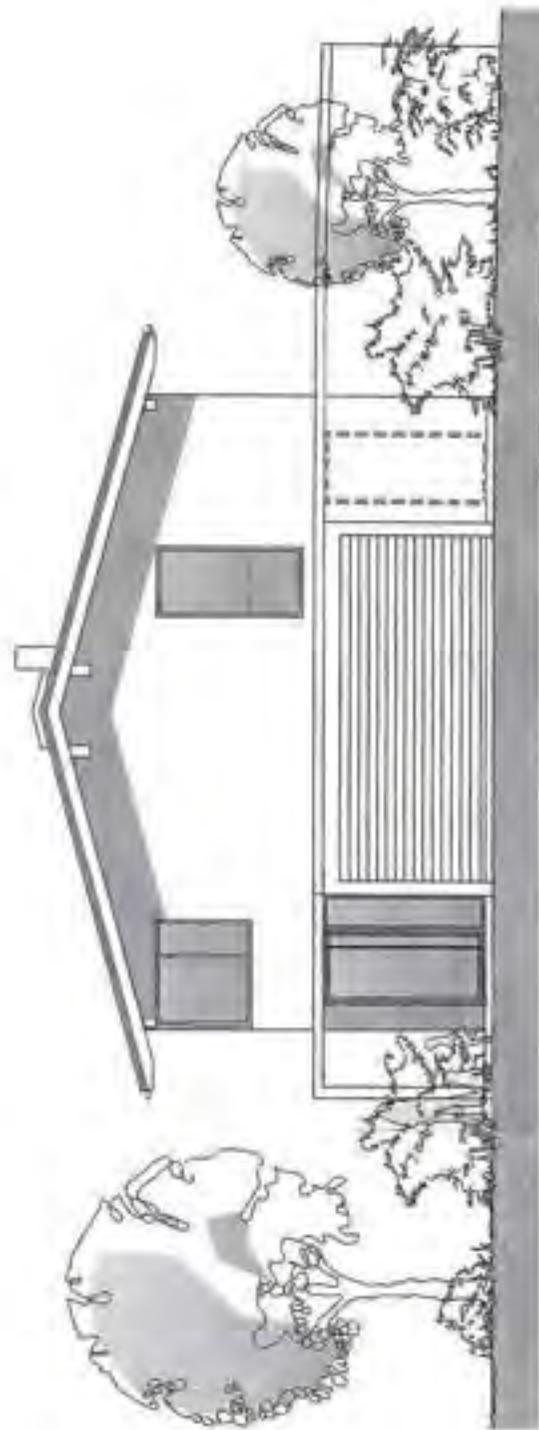


NORDEN





SÜDEN



WESTEN

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben
nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen
übernommen.

	m	m	m ²	m ²	m ²
EG gem. Flächenberechnung					122,57
OG gem. Flächenberechnung					117,35
zzgl. Terrasse zu 1/4	9,00	4,00	0,25	9,00	9,00
zzgl. Terrasse zu 1/4	5,50	2,80	0,25	3,85	3,85
Wohnfläche				ca.	253

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

1202 EFH

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Obergeschoß

DATUM/ZEIT: 18.05.2012 13:22

ERSTELLER:

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<u>OG</u>				
WFL ABST.R.	2.076*1.795	3.727 m ²		
		Summe GF:		3.73 m²
WFL BAD	1.186*1.110	1.317 m ²		
	1.301*0.685	0.891 m ²		
	3.620*1.795	6.498 m ²		
	1.239*0.390	0.483 m ²		
	3.215*1.875	6.028 m ²		
		Summe GF:		15.22 m²
WFL FLUR	0.5*(3.296+3.296)*1.154	3.804 m ²		
	0.5*(3.296*0.007)	0.011 m ²		
	0.5*(5.202+5.200)*1.170	6.085 m ²		
	0.5*(0.004*2.280)	0.005 m ²		
		Summe GF:		9.91 m²
WFL GALERIE/BIBLIO	0.5*(6.250+6.250)*1.146	7.164 m ²		
	0.5*(6.250*0.003)	0.011 m ²		
	0.5*(4.125+4.124)*3.855	15.901 m ²		
	0.5*(4.124*0.003)	0.007 m ²		
		Summe GF:		23.08 m²
WFL KIND 1	5.545*3.605	19.990 m ²		
		Summe GF:		19.99 m²
WFL KIND 2	0.5*(3.993+3.993)*1.294	5.168 m ²		
	4.359*3.856	16.807 m ²		
		Summe GF:		21.98 m²
WFL SCHLAFEN	4.855*3.855	18.716 m ²		
		Summe GF:		18.72 m²
WFL WC	1.039*0.180	0.187 m ²		
	2.528*1.795	4.537 m ²		
		Summe GF:		4.72 m²
		WOHNFLÄCHE:		117.35 m²

Anlage 7

BGF

A 7

Bruttogrundfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		m ²
KG	14,99	x	10,24	x	1,00	= rd.	153 m ²
EG	14,99	x	10,24	x	1,00	= rd.	153 m ²
OG	14,99	x	10,24	x	1,00	= rd.	153 m ²
							459 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 460 m²

Garage

	L		B		Faktor		m ²
EG	7,00	x	6,02	x	1,00	= rd.	42 m ²
							42 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 40 m²

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
1	2	a/b		c	
1	-	175/17	Wendelsteinstraße 1, Gebäude- und Freifläche	4	39
2	-	175/56	Wendelsteinstraße 1, Gebäude- und Freifläche	5	17

Amtsgericht Rosenheim

Grundbuch

von Hochstätt

Blatt 1949

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hochstätt		Blatt 1949		Entle Abteilung 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigenfömer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1.1	[redacted], geb. am [redacted] - zu 3/4 -	1,2	zu 1.1: Auflassung vom 22.07.2014; zu 1.2: Im Eigentum übertragen; eingetragen am 28.07.2014.		
1.2	[redacted] geb. am [redacted] - zu 1/4 -				

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hochstätt		Blatt 1949		Bestandsverzeichnis 1 R	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6	7	8		
1,2	Übertragen von Blatt 1870 am 28.07.2014. [redacted]				

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hochstätt		Blatt 1949	Erste Abteilung	Erlegebogen 1 R
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hochstätt		Blatt 1949	Zweite Abteilung	Erlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim Vollstreckungsgericht, Az: 803 51/18); eingetragen am 17.12.2018.		
2	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht-, Az: 803 K 37/23); eingetragen am 24.11.2023.		

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hochstätt		Blatt 1949		Zweite Abteilung		Erläuterungen	
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1						
4	5						
		1					Gelöscht am 18.08.2021.

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung