



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

Geschäftszeichen: 803 K 38/24

Gutachtennummer: 24-20119-L

Gutachtendatum: 10.02.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für die mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücke in Doktorberg 8, 83544 Albaching, einer Garage sowie einem MEA an einer Verkehrsfläche, Nähe Doktorberg, 83544 Albaching

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Verfahren:

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

Teilungsversteigerung

22.01.2025

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Rosenheim/Albaching/930

Bewertungsobjekt:

Haus

Garage

Verkehrsfläche

Verkehrswert (Marktwert):

525.000 €

12.000 €

10.000 €



Westliches Reihenendhaus inkl. Carport



Nördliche Garage mit Satteldach

Zusammenfassung

Objektart I:	Reihenendhaus mit Carport (Flnr. 168/10)
Baujahr	2001
Wohnfläche	126 m ²
Auftragsanlass	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Doktorberg 8, 83544 Albaching
Wertermittlungstichtag	22.01.2025 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert (rd.)	191.000 €
Sachwert (rd.)	525.000 €
Ertragswert (rd.)	422.000 €
Verkehrswert (rd.)	525.000 €

Objektart II:	Garage (Flnr. 168/6)
Baujahr	2001
Auftragsanlass	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Nähe Doktorberg, 83544 Albaching
Wertermittlungstichtag	22.01.2025 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert (rd.)	8.700 €
Ertragswert	11.863 €
Verkehrswert (rd.)	12.000 €

Objektart III:	1/5 MEA an Verkehrsfläche (Flnr. 168/5)
Baujahr	2001
Auftragsanlass	Teilungsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Nähe Doktorberg, 83544 Albaching
Wertermittlungstichtag	22.01.2025 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert	10.224 €
Verkehrswert (rd.)	10.000 €

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 74 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstück	8
3.	Gebäude	13
4.	Ausbau und Ausstattung	20
5.	Verfahrenswahl	22
6.	Bodenwert	27
7.	Sachwert	30
8.	Marktanpassung	36
9.	Ertragswert	38
10.	Vergleichswert	44
11.	Verkehrswert (Marktwert)	45
12.	Anlagen	49

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekte

1.1.1 Reihendhaus

Objektart: Reihendhaus mit Carport
Anschrift: Doktorberg 8
PLZ und Ort: 83544 Alabaching

1.1.2 Garage

Objektart: Einzelgarage
Anschrift: Nähe Doktorberg
Stadt: 83544 Alabaching

1.1.3 Verkehrsfläche (1/5 MEA)

Objektart: Zufahrt zu Wohnhäusern und Garagen
Anschrift: Nähe Doktorberg
Stadt: 83544 Alabaching

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt bildet eine Hausreihe mit drei gereihten Einfamilienhäusern. Das zu bewertende Wohnhaus ist das westliche Reihendhaus mit seitlich angebautem Carport. Die Garage liegt nördlich dieser Hausreihe und ist über eine Zufahrt vom Doktorberg (Verkehrsfläche) zu erreichen.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht
Straße: Bismarckstraße 1
PLZ und Ort: 83022 Rosenheim
Telefon: 08031/8074-0
Aktenzeichen: 803 K 38/24
Verwendungszweck: Teilungsversteigerung
Beschluss vom: 01.10.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 22.01.2025
Qualitätstichtag: 22.01.2025
Ortsbesichtigung: 22.01.2025
Teilnehmer: Mieter des Bewertungsobjektes
Tochter und Sohn der Antragsgegnerin
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

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

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

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde vom Mieter eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen umfassend besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Unterlagen Bezirksschornsteinfeger
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Antragstellers
- Auskünfte der Mieter
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:

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

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.

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

1.5

Grundbuch

Einsicht am: 18.10.2024

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Albaching

Blatt: 930

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 1:	168/6	Nähe Doktorberg, Gebäude- und Freifläche	29 m ²

Lfd. Nr. 3/zu 2:	1/5 Anteil an:		
	168/5	Nähe Doktorberg, Verkehrsfläche	426 m ²

Lfd. Nr. 5: (bisher Lfd. Nr. 2 und 4)	168/10	Doktorberg 8, Gebäude- und Freifläche	319 m ²
--	--------	--	--------------------

Abteilung I und II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

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

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

1.6 Mietverhältnis

Mieter:	keine Darstellung in diesem Gutachten
Miete/Mt.:	1.300 €
Mietanpassungen:	Indexklausel nach § 557 b BGB
Betriebskosten/Mt.:	200 € als Vorauszahlung
Mietbeginn:	01.09.2022
Mietdauer:	auf unbestimmte Dauer
Wohnfläche:	131 m ² laut den Angaben im Mietvertrag
Mietkaution:	2.600 €

2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Verwaltungsgemeinschaft:	Pfaffing
Stadt/Gemeinde:	Albaching

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

Albaching liegt mit 35 Gemeindeteilen und 1.800 Einwohnern im Alpenvorland rund 45 km östlich von München, 38 km nördlich von Rosenheim und 12 km nordwestlich von Wasserburg am Inn. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich im 5 km entfernten Forsting, einem Ortsteil von Pfaffing. Die Bahnstrecke Grafing - Wasserburg, der sogenannte Filzenexpress, wird im Stundentakt von den Regionalzügen der Südostbayernbahn bedient. Durch die Buslinien 855 und 9409 bestehen Verbindungen nach Gars am Inn, Forsting, Steinhöring, Haag, Edling und Wasserburg am Inn.

In Albaching gibt es keine wesentlichen Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, der nächste Lebensmittelmarkt ist nah & gut im 4 km entfernten Rechtmehring oder Märkte von Aldi oder Edeka im 8 km entfernten Edling. Eine Grundschule ist in Albaching vorhanden, weiterführende Schulen bestehen z.B. in Wasserburg. Die medizinische Grundversorgung ist in Albaching durch eine Gemeinschaftspraxis gewährleistet, eine Apotheke gibt es nicht.

2.2.2 Lokale Lage

Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Albaching, hier endet die örtliche Bebauung. Das Quartier fällt von Süden mit einfachen Grünflächen zur Hausreihe ab, die westlich verlaufende Straße „Doktorberg“ oder das benachbarte Feuerwehrhaus sind zeitweise für Immissionen verantwortlich. Unweit nördlich liegt die Bushaltestelle der Linie 9409, die werktags mehrfach mit Haag oder Wasserburg verbindet.

Die Garagen der Hausreihe liegen nördlich der drei Wohnhäuser, wobei die nördliche Garage Teil dieser Wertermittlung ist. Die Garagen werden durch einen Anliegerweg erschlossen, der leicht hangabwärts vom „Doktorberg“ das Wohnquartier erschließt. Die Zufahrt ist asphaltiert, im Straßenverlauf gibt es befestigte Kfz-Stellplätze, Gehsteige sind nicht ausgebildet, eine Straßenbeleuchtung war nicht erkennbar.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Albaching ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern wenig positiv, die Bevölkerung wächst, doch wird das Wachstum primär durch die zunehmende Anzahl der älteren Mitbürger verursacht. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Albaching wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Albaching
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 8,4 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 3,4 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 4,6 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 9,5 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 83,1 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße
Ausbauzustand:	asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	wenig Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt (Wohnhaus)

Grundstücksform:	vorwiegend rechteckig
Straßenfront:	10 m
Mittlere Grundstücksbreite:	10 m
Mittlere Grundstückstiefe:	34 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	nach Süden abfallend
Belichtungsverhältnisse:	durch den Hang im Süden eingeschränkt
Grenzverhältnisse:	geordnet

Anmerkung:

Durch die örtliche Topografie und dem Südhang ist das Wohnhaus nur über ein mehrstufiges (vier plus drei) Treppenpodest zu erreichen. Damit wird die Barrierefreiheit für behinderte Personen oder Familien mit Kleinkindern erheblich eingeschränkt.

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

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

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	Feuerwehrhaus, Straßenverkehr
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

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

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Schmutzwasserkanal, Regenwasser getrennt
Beitrags- und Abgabepflichten:	100 € möglicher Wasserversorgungsbeitrag
Kanaluntersuchung:	mit der Errichtung des Gebäudes

Anmerkung:

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Die Gemeinde berichtet von einer offenen Forderung von ca. 100 € für die Verbesserung (Neubau Hochbehälter) der örtlichen Wasserversorgung. Es wird unterstellt, dass am Tag des Ortstermins weitere Forderungen nicht anstehen. Das anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück entsorgt werden.

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

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: W - Wohnbaufläche

Bebauungsplan: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

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

Lagekategorie und Lagewertung: Wohnlage

Geschossfläche: 188 m²

Grundstücksgröße: 319 m²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,59

Bebauungsmöglichkeiten: ortsüblich

Anmerkung:

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

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

2.10 Entfernungen

Rosenheim: 38 km

Wasserburg: 12 km

Bushaltestelle: 300 m

Grundschule: 400 m

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Dietrich Söll

Straße: Hohenlindenerstraße 7b

Ort: 83544 Albaching

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing
	Außenstelle Albaching
Straße:	Hohenlindener Straße 2a
PLZ und Ort:	83544 Albaching
Internet:	www.albaching.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Reihenendhaus mit Carport und Garage

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	22.01.2025
Ursprüngliches Baujahr:	2001
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	24 Jahre

Anmerkung:

Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

3.3.1 Wohnhaus

Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkone/Loggien:	Balkon auf der Gebäudesüdseite

Anmerkung:

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

3.3.2	Garage	
	Bauweise:	einseitig angebaut
	Konstruktion:	Massivbauweise
	Zufahrtstor:	zweiflügeliges Holztor, elektrisch betrieben
	Dachform:	Satteldach
	Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
	Dachbodenraum:	am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

3.4 Rohbau (Wohnhaus)

Fundamente:	Bodenplatte aus Beton
Geschossdecken:	Beton
Kelleraußenwände:	Beton
Lichtschächte:	Kunststoff mit verzinktem Gitterrost
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, zweizügig
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

3.5 Keller

Kelleraußentreppe:	keine vorhanden
Kellerinnentreppe:	Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen
Kellertüren:	Holztüren mit Holzzargen
Kellerflur:	Beton mit Fliesenauflage

Anmerkung:

Der im Kellergrundriss eingezeichnete Öllagerraum ist aufgrund der Holzheizung als weiterer Lagerkeller ausgeführt.

3.6 Fenster und Türen

3.6.1	Fenster	
	Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Wohnraumfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
	Rollläden:	Vorsatzrollläden mit Gurtbandbedienung
	Fensterbänke innen:	Holz
	Fensterbänke außen:	Leichtmetall, dunkel eloxiert

3.6.2	Türen	
	Hausabschlusstür:	Holztür in Sprossenausführung, Glaseinlagen
	Innentüren:	Türen und Zargen mit Holzdekor
	Tür zum Heizungsraum:	Metalltür

3.7 Gebäudetechnik

3.7.1	Rohinstallationen:	unterschiedliche Werkstoffe
3.7.2	Heizung:	Zentralheizung, teilweise als Fußbodenheizung
	Heizkessel und Baujahr:	HDG, BF29, Bj. 2002
	Brennstoffversorgung:	Holzscheite, handbeschickt
	Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung
	Sonstige Energieversorgung:	Solaranlage für die Brauchwasserbereitung

Anmerkung:

Der Mieter berichtet von einem jährlichen Verbrauch an Holz von ca. 15 Ster Hartholz. Mit Mengen von zirka 3 Ster pro Lieferung, die über das Kelleraußenfenster und einem Trichter in den Heizungsraum verbracht werden, sind im Winter regelmäßig fünf Lieferungen Holz notwendig. Im Sommer erfolgt die Warmwasserbereitung über die Solaranlage auf der südlichen Dachfläche.

3.7.3	Elektroinstallation	
	Leitungen/Sicherungen:	elektronische Sicherungen, FI-Schalter
	Brennstellen/Schalter:	normale Ausführung und Anzahl
	Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
	Sprech- und Klingelanlage:	Klingelanlage, ohne Sprechanlage

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

	Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
	Energieausweis:	Energieausweis vom 25.01.2025 wurde vorgelegt
		Endenergieverbrauch: 80,94 kWh(m²a)

Anmerkung:

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

Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den schrittweisen Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.

Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.

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

3.9 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Carport am Haus
•	Überdeckter Hauseingangsbereich
•	Balkon auf der Südseite
•	Terrassenbefestigung
•	Holzgerätehaus

3.10 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.11 Brandversicherungswert

wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

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

3.12 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	keine erkennbar
Instandhaltungsstau	
•	kein wesentlicher Instandhaltungsstau erkennbar
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz
•	mühsame Holzscheitheizung

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betongehwegplatten
Einfriedung:	Mauerwerk und Holzlattenzaun
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze, Holzgerätehaus
Fahrzeugstellplätze:	Carport auf dem Wohnhausgrundstück Garage und Vorplatz vor der Garage
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

3.14 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	normal
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch

3.15 Technische Berechnungen

3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	261,00 m ²
Garage	20,00 m ²

Anmerkung:

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

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

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

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

3.15.2 Wohnflächen:

Diele, Garderobe	4,30 m ²	
Abstellraum	1,00 m ²	
WC	2,10 m ²	
Küche	6,40 m ²	
Essen	13,60 m ²	
Wohnen	22,10 m ²	
Terrasse x ¼	3,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		52,50 m ²

Übertrag Erdgeschoss		52,50 m ²
Flur	4,00 m ²	
Zimmer I	11,30 m ²	
Zimmer II	10,70 m ²	
Schlafen	16,30 m ²	
Bad	7,00 m ²	
Balkon x ¼	1,00 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		50,30 m ²
Flur	3,80 m ²	
Studio	19,70 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		23,50 m ²
Wohnfläche Summe		126,30 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet		126,00 m²

3.15.3 Raumhöhen:

Keller	2,44 m
Erdgeschoss	2,42 m
Obergeschoss	2,48 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten sowie fest eingebaute Gegenstände einzubeziehen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

4. Ausbau und Ausstattung

4.1 Ausbau und Ausstattung

4.1.1 Keller

Die Böden im Keller sind vollständig gefliest, die Wände und Decken gestrichen. Die elektrische Rohinstallation ist weitgehend unter Putz verlegt, die Fenster sind in die Betonaußenwände eingelassene Kunststofffenster mit Isolierglaseinlagen. Der Waschkeller verfügt über einen Bodenablauf, ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserversorgung sowie einen Hausgeräteanschluss.

4.1.2 Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über einen zum Essbereich offenen Windfang mit seitlicher Garderobe. Ein WC ist im Erdgeschoss vorhanden. Abweichend vom vorliegenden Grundriss wurde die Küche zum Essbereich offen gehalten, der Essbereich wird über bodentiefe Fenstertüren bevorzugt belichtet und belüftet. Das Wohnzimmer kann durch in den Wänden verlaufende Schiebetüren zum Essbereich abgeschlossen werden. Auch im Wohnzimmer gibt es bodentiefe Fenstertüren mit Zugang zur Terrasse. Die Räume im EG werden durch Fußbodenheizung mit Raumthermostaten beheizt.

4.1.3 Obergeschoss

Das Ober- und Dachgeschoss wird über die Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen erreicht. Die Aufenthaltsräume im Obergeschoss sind mit Korkbodenbelag bzw. mit Vinylboden ausgeführt. Auch im Obergeschoss sind die Wände und Decken analog zum Erdgeschoss verputzt und gestrichen. Ein Balkon mit massivem Balkongeländer und Fliesenbelag auf der Betonplatte ist über das Zimmer II zu betreten. Das Bad ist mit einer Einbauwanne, einer gemauerten Dusche und einem Waschbecken normal ausgeführt. Mit Ausnahme im Bad (Fußbodenheizung) gibt es im Ober- und Dachgeschoss Konvektoren als Raumheizung.

4.1.4 Dachgeschoss

Im Dachgeschoss gibt es rechts der Treppenführung einen Dachbodenraum mit gedämmten Dachflächen und Bodenfliesen. Das wohnraumähnlich ausgebaute Studio hat einen textilen Bodenbelag, die Dachschrägen sind mit Holzpaneelen verkleidet.

4.2 Belüftung und Belichtung

Alle Räume im Haus, auch die Sanitärräume werden über Wohnraumfenster oder bodentiefe Fenstertüren mit Dreh- und Kippbeschlägen bevorzugt belichtet und belüftet. Eine Quer- bzw. Dauerlüftung ist auf allen Geschossebenen möglich.

4.3 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Das Reihenendhaus verfügt über den gewohnten Grundriss vergleichbarer Gebäude, im Erdgeschoss mit offenem Grundrissen zwischen Küche und Essbereich und einem abtrennbaren Wohnraum. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafräume und ein Bad. Durch den Ausbau des Dachgeschosses wurden weitere Abstellmöglichkeiten im Dachbodenraum sowie ein weiterer Aufenthaltsraum geschaffen, der gern auch als Home-Office genutzt wird. Durch die zahlreichen Stufen zum Haus ist das Gebäude bereits im Erdgeschoss nicht barrierefrei.

4.4 Ausstattungsqualifizierung

normale Haus- und Wohnraumausstattung, ungewöhnliche Holzscheitheizung

4.5 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

baujahrtypischer Zustand, kein wesentlicher Instandhaltungsstau erkennbar

5. Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

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

b) Das Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

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

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

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

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

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

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

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die möglichen Kaufwerte von Immobilien. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre waren häufig nicht mehr zu erzielen. Zu Ende des Jahres 2024 zeichnete sich eine leichte Erholung auf den örtlichen Immobilienmärkten ab, doch sind noch immer deutlich längere Vertriebszeiten zu beobachten.

Dies gilt besonders bei Immobilien in eingeschränkten Lagen, bei unzureichender Gesamtenergiebilanz oder Einschränkungen bei der Gebäudetechnik. Dies ist bei dem Reihenendhaus in Albaching der Fall. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung in Albaching ist eingeschränkt, ein Fahrzeug wird dringend benötigt. Auch gibt es bei der Gesamtenergiebilanz an Fassade, Fenster und Dach Einschränkungen und die Holzscheitheizung verlangt in den Wintermonaten die volle und teilweise stündliche Aufmerksamkeit der Bewohner.

Das Wohnhaus zeigt dagegen den bewährten Grundriss vergleichbar gereihter Gebäude, die Raumausstattung ist baujahrtypisch aber marktgerecht. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses hat das Gebäude eine familiengerechte Wohnfläche und ist auch für die Arbeit im Home-Office geeignet, was in vergleichbaren Lagen besonders bedeutend ist. Für die Adresse konnten Internetgeschwindigkeiten von 250 Mbit/s ermittelt werden.

Der Sachverständige wird für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung anwenden. Das Ergebnis soll durch das Ertragswertverfahren und Vergleichskaufpreisen des örtlichen Gutachterausschusses auf Plausibilität überprüft werden.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Carport	15.000 €
Überdeckter Hauseingangsbereich	12.000 €
Balkon auf der Südseite	8.000 €
Terrassenbefestigung	3.000 €
Holzgerätehaus	2.000 €
Summe	40.000 €

Anmerkung:

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

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine, die Kücheneinrichtung hat lediglich Gebrauchswert

Anmerkung:

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

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.5.1 Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten und zum 01.01.2024 inhaltlich erweitert. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

Auch das Ersetzen von fossilen Brennstoffen zum Heizen durch klimafreundliche Heizungen wie etwa Solarthermie oder Wärmepumpen steht im Fokus. Seit Januar 2024 gilt eine aktualisierte Form des Gesetzes, das die Wärmewende einleiten und bis zum Jahr 2045 den Gebäudesektor schrittweise klimaneutral machen soll.

Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes und die Gebäudetechnik Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt bei der Gebäudedämmung und der Holzscheitheizkessel mit einem Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Sachwert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung	5 %
---	------------

6. Bodenwert

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

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

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

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag:	01.01.2024	22.01.2025
Bodenrichtwertzone:	86002010	86002010
Bodenrichtwert:	600 €/m ²	?
Baureifes Land:	ja	ja
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	II	II

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt. Dagegen können geringere Bodenwerte beobachtet werden, wenn das zulässige Maß der Geschossfläche nicht genutzt wurde.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine zweigeschossige Bebauung, was das zu bewertende Reihenendhaus erfüllt. Die Grundstücksfläche ist marktgerecht, auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird beim Wohnhausgrundstück verzichtet.

6.4 Bodenwertanpassung von Garagengrundstücken und Verkehrsflächen

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

Für die Garage ist mit der FlNr. 168/6 ein eigener Bodenwert zu ermitteln. Das Garagengrundstück ist mit der Garage bebaut, ein Abschlag auf den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen wird notwendig. Der Sachverständige wird den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für das Garagengrundstück um den Faktor 0,5 auf 300 €/m² mindern.

Bei Verkehrsflächen hat sich in der Wertermittlung üblicherweise ein Bodenwertanteil von 10 % - 25 % des Bodenrichtwertes für Wohnbaufläche durchgesetzt, abhängig von der jeweiligen Intensität seiner Nutzung. Bei vereinzelt Flächen, ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorausgesetzt, ist häufig kein Verkehrswert erkennbar.

Im vorliegenden Fall gibt es mit der FlNr. 168/5 einen Erschließungsweg für alle Eigentümer westlich der Garagen und nördlich der Hausreihe. Diese Fläche setzt der Sachverständige mit 20 % des üblichen Bodenrichtwertes oder 120 €/m² an. Die Kosten für die Befestigung des Weges werden mit den Erschließungskosten gleichgesetzt, die im Bodenrichtwert enthalten sind.

6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Aktuell gibt es keine Hinweise, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes von 2024 rechtfertigen. Eine Anpassung des Bodenwertes durch die aktuellen Marktverhältnisse wird nicht vorgenommen.

6.6 Bodenwert

6.6.1 Bodenwert des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	168/10	319 m ²	600 €/m ²	191.400 €
Bodenwert - Grundstück mit Wohnhaus, gerundet				191.000 €

6.6.2 Bodenwert des mit der Garage bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Garage	168/6	29 m ²	300 €/m ²	8.700 €
Bodenwert - Grundstück mit Garage				8.700 €

6.6.3 Bodenwert des Bruchteilseigentums am Anliegerweg

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Anliegerweg	168/5	426 m ² x 1/5	120 €/m ²	10.224 €
Bodenwert - Bruchteilseigentum am Anliegerweg, gerundet				10.000 €

7. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (NHK 2010)

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

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Alterswertminderungsfaktor (AWM)

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

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert nach § 7 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die Sachwertfaktoren sollten von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag	22.01.2025
Ursprüngliches Baujahr	2001
Jahr der Bewertung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	24 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer (Wohnhaus)	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	56 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 der ImmoWertV einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude. Für Garagen wird nach ImmoWertV eine geringere Nutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	0
Fenster und Außentüren	max. 2	0
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	0
Heizungsanlage	max. 2	0
Dämmung der Außenwände	max. 4	0
Sanitärräume	max. 2	0
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe = Modernisierungsgrad		0

Nachdem mit Ausnahme eines Farbanstrichs an Fassade und Fenster (regelmäßige Instandhaltung) keine grundlegenden Modernisierungen vorgenommen wurden, ist das Wohnhaus nicht modernisiert:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	≤ 1 Punkt
kleine Modernisierungen	2 - 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert	≥ 18 Punkte

Das Gebäude ist mit 0 Punkten nicht modernisiert, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Die rechnerische Restnutzungsdauer kann als modifizierte Restnutzungsdauer übernommen werden.

Modifizierte Restnutzungsdauer	56 Jahre
---------------------------------------	-----------------

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

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{56 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,70$$

Alterswertminderungsfaktor	0,70
-----------------------------------	-------------

7.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in € pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Umsatzsteuer) sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

Außenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sich auf einem Grundstück befinden, aber keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Dies sind z.B. Einfriedungen, Wege und Zufahrten, Garten- oder Beleuchtungsanlagen. Der Wert wird vom Sachverständigen mit 5 % als durchschnittlich angenommen.

Außenanlagen	5 %
---------------------	------------

7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein Doppel- bzw. Reihenendhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss. Dabei handelt es sich nach den NHK 2010 um den Gebäudetyp 2.11, Reihenendhaus, voll unterkellert, zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Standardstufen		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100 %		
Dach	15%			100 %		
Fenster/Außentüren	11%			100 %		
Innenwände/-türen	11%			100 %		
Decken/Treppen	11%			100 %		
Fußböden	5%			100 %		
Sanitäreinrichtungen	9%			100 %		
Heizung	9%			100 %		
Sonst. techn. Aus-	6%			100 %		
Verteilung	100%			100 %		

Aus den Kostengruppen (Außenwände, Dach, Fenster, etc.) und der jeweiligen Gewichtung der jeweiligen Standardstufen beim Hauptgebäude geht der interpolierte Ausstattungsgrad aus den fünf Standardstufen in den gewichteten Kostenkennwert des Bewertungsobjektes ein.

Gebäudetyp NHK	Kostenkennwerte/m ² pro Standardstufe				
2.11	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenendhaus	615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²
Verteilung			100 %		
Kostenkennwert	785 €/m²				

Der Verkehrswert für die Einzelgarage wird nicht im Sachwertverfahren ermittelt, sondern ausschließlich im Ertragswertverfahren.

7.4.2 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp	2.11 - Reihenendhaus, voll unterkellert, Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss			
Standardstufe	3,000			
Kostenkennwert Wohnhaus	785,00 €/m²			
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag				
Baupreisindex IV.2024 (2010 = 100)	1,844			
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	785,00 €/m²	x	1,844	1447,54 €/m²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1447,54 €/m²	x	261 m²	377.808 €
Sonstige Bauteile	40.000 €			
Gebäudeherstellungskosten	417.808 €			
Alterswertminderungsfaktor	0,70			
Gebäudesachwert	292.466 €			
Zeitwert der Außenanlagen	5,0%			14.623 €
Bodenwert	191.000 €			
Vorläufiger Grundstückssachwert	498.089 €			

8. Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim

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

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

Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren. Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem Sachwert hergestellt werden.

In den letzten Jahren ist ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Einen besonderen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer hat durch die gesetzlichen Vorgaben die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes gewonnen. Ältere Gebäude mit mäßigen Werten im Energieausweis sind nur mit höheren Abschlägen zu vermarkten.

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt und auch der benachbarte Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachverständige wird aufgrund der örtlichen Marktbeobachtungen zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Sachwertfaktor von 1,10 (10 % Aufschlag) anwenden.

Vorläufiger Grundstückssachwert	498.089 €
Sachwertfaktor 1,10 (10 % Marktanpassung)	+ 49.809 €
Marktangepasster Sachwert	547.898 €
Marktangepasster Sachwert, gerundet	550.000 €

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die wirtschaftliche Wertminderung aufgrund der Gesamtenergiebilanz und der Gebäudetechnik, sind nach der ImmoWertV nach dem Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Sachwert, gerundet	550.000 €
5 % Wirtschaftliche Wertminderung	- 27.500 €
Zwischensumme	522.500 €
Grundstückssachwert gerundet	525.000 €

Anmerkung:

Der marktangepasste Grundstückssachwert für das Reihenendhaus in Höhe von 550.000 € führt bei einer Wohnfläche von 126 m² zu einem Vergleichsfaktor von 4.365 €/m².

9. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand: 01.01.2021) zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Restnutzungsdauer

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

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

Barwertfaktoren

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

9.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

9.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Die aktuelle Miete in Höhe von 1.300 €/Mt. führt nach Abzug des Mietanteils für die Garage in Höhe von 60 € zu der nachfolgenden Auswertung:

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/m²
Wohnung	1.240 €	126 m ²	9,84 €/m ²

9.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

9.2.1 Marktbeobachtungen

Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge, also Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen. Eine Auswertung örtlicher Mietangebote führt zu der Erkenntnis, dass die Marktmieten oberhalb von 10 €/m² anzusetzen sind. Der Sachverständige wird für das Reihenhäuser in örtlicher Randlage eine Miete von 10,50 €/m² übernehmen.

Für die Ertragswertermittlung der Garage wird bei kürzerer Nutzungsdauer und erhöhtem Liegenschaftszinssatz eine Miete von 60 € angenommen.

9.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete/m²	Wohnfläche	Miete
Wohnung	10,50 €	126 m ²	1.323 €
Monatsmiete, gerundet			1.320 €
Jahresrohertrag			15.840 €

9.3

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (IVD - Immobilienverband Deutschland)	
Grundstücksart	Deutschland
nicht freistehendes EFH, Doppel- oder Reihenhäuser	1,5 % - 4,5 %

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

Die Fachliteratur empfiehlt für Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz zwischen 1,5 % und 4,5 %, bei gereihten Wohnhäusern auch darüber. Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 %, um der Lage und dem Zustand des Bewertungsobjektes sowie den örtlichen Marktbedingungen zu entsprechen. Für die Garage wird ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 4,5 % angesetzt.

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

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
2,5 %	56 Jahre	29,96
4,5 %	36 Jahre	17,67

9.4

Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV sind mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	21.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	1,559

9.5

Ertragswertverfahren für das Reihenendhaus

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		15.840 €
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9,00 €/m ² x 1,559	1.768 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 230 x 1,559	359 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	317 €	
- Betriebskosten 1 %	158 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 16,4 %		-2.602 €
Jahresreinertrag	=	13.238 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
191.000 € x 2,5 %		-4.775 €
Gebäudeertragsanteil	=	8.463 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
8.463 € x 29,96		
Gebäudeertragswert	=	253.551 €
Bodenwert		191.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	444.551 €
Vorläufiger Ertragswert/m ²		3.528 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		28,1 - fache

9.6

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Reihenendhaus)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die wirtschaftliche Wertminderung sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	444.551 €
5 % Wirtschaftliche Wertminderung	22.228 €
Zwischensumme	422.323 €
Grundstücksertragswert, gerundet	422.000 €

9.7

Ertragswertverfahren für die Garage

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag 60 € x 12		720 €
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung Garage	106 €	
- Verwaltung Garage	22 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	14 €	
- Betriebskosten 1 %	7 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten 20,7 %		- 149 €
Jahresreinertrag	=	571 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
8.700 € x 4,5 %		- 392 €
Gebäudeertragsanteil	=	179 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
179 € x 17,67		
Gebäudeertragswert	=	3.163 €
Bodenwert		8.700 €
Ertragswert der Garage		11.863 €
Ertragswert der Garage, gerundet	=	12.000 €
Rohertragsvervielfältiger der Garage		16,7 - fache

10. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim berichtet zum Zeitpunkt der Wertermittlung von folgenden örtlichen Verkäufen bei Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern in Albaching und dem benachbarten Edling.

Objektart/Bj.	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Preis
REH/2000	240 m ²	123 m ²	550.000 €
DHH/2000	384 m ²	136 m ²	555.000 €
REH/1995	345 m ²	118 m ²	555.000 €
Mittelwerte	323 m²	126 m²	553.000 €

Die drei Vergleichskaufpreise bestätigen die Summe der drei Verkehrswerte für das Reihenendhaus, die Garage und den Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche in Höhe von insgesamt 547.000 €.

11. Verkehrswert (Marktwert)

11.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

11.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei Einfamilienwohnhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Die Kaufpreisauswertung im Vergleichswertverfahren bestätigt das Ergebnis. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben mit einer wirtschaftlichen Wertminderung das Ergebnis beeinflusst. Der Ertragswert des Grundstücks mit Garage und der gerundete Bodenwert des Bruchteilseigentums am Anliegerweg werden als Verkehrswert übernommen.

11.3 Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige nach den Regeln der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswerte zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Reihenendhaus und Carport
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Albaching
Blattstelle	930
Flurnummer:	168/10
Wertermittlungstichtag	22.01.2025
Verkehrswert	525.000 €
in Worten:	fünfhundertfünfundzwanzigtausend €

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Garage
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Albaching
Blattstelle	930
Flurnummer	168/6
Wertermittlungstichtag	22.01.2025
Verkehrswert	12.000 €
in Worten:	zwölftausend €

Bewertungsobjekt	1/5 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Albaching
Blattstelle	930
Flurnummer	168/5 x 1/5
Wertermittlungstichtag	22.01.2025
Verkehrswert	10.000 €
in Worten:	zehntausend €

11.4 Begründung

Das mit einem Reihenedhaus mit Carport bebaute Grundstück liegt in Albaching, nur 12 km von Wasserburg am Inn entfernt, nach München sind es 45 km und nach Rosenheim 38 km. Die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eingeschränkt, eine Versorgungslage unmittelbar vor Ort gibt es nicht. Zudem liegt das Wohnhaus an einem Südhang, der durch das Dach überdeckte Zugang ist nur über eine mehrstufige Treppenanlage möglich.

Das voll unterkellerte Reihenedhaus hat einen familiengerechten Grundriss mit drei Schlafräumen und Bad im Obergeschoss. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses wurde die Wohnfläche erweitert, was auch die Möglichkeit eröffnet, beruflich im Haus tätig zu werden. Im Erdgeschoss wurde die Küche zum Essbereich geöffnet, was eine zeitgemäße Wohnform bei vergleichbaren Häusern darstellt.

Das Wohnhaus verfügt über eine Holzscheitheizung, was in den Wintermonaten von den Eigentümern ein regelmäßiges Beschicken des Heizkessels notwendig macht. Alternativ lässt sich die Heizung auf eine Holz-Pellet-Heizung umstellen, was zum Teil in der wirtschaftlichen Wertminderung bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Gutachten berücksichtigt wurde.

11.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 11.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 11.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 11.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

- 11.5.4 Das Gutachten besteht aus 74 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

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

Bad Reichenhall, den 10.02.2025

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

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

12. Anlagen

- 12.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 12.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 12.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 12.4 Amtliche Flurkarte
- 12.5 Pläne A - G
- 12.6 Fotoserie A - O

12.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert 11.12.2023

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786)

BetrKV

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG

Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

WoFlV

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

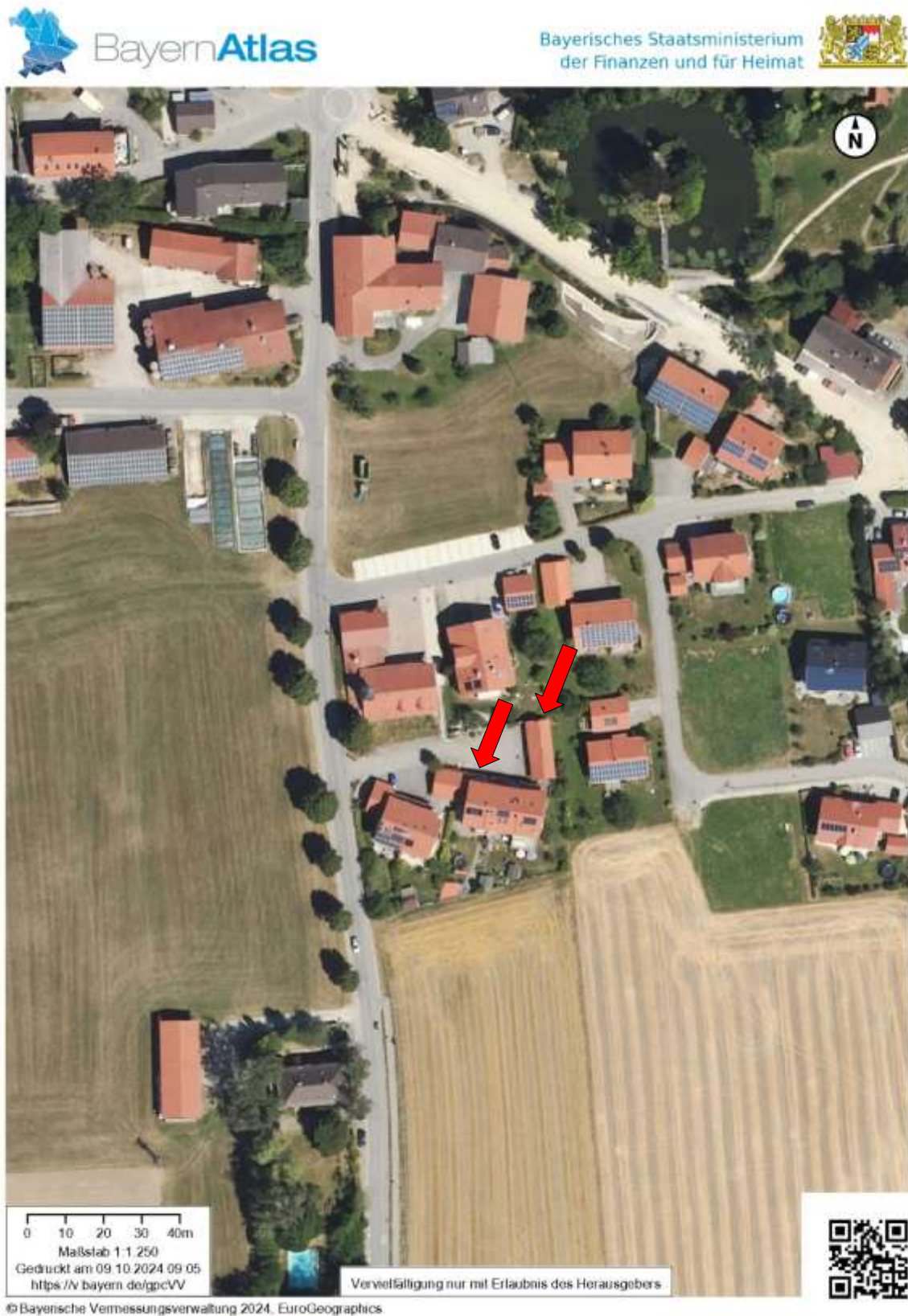
12.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



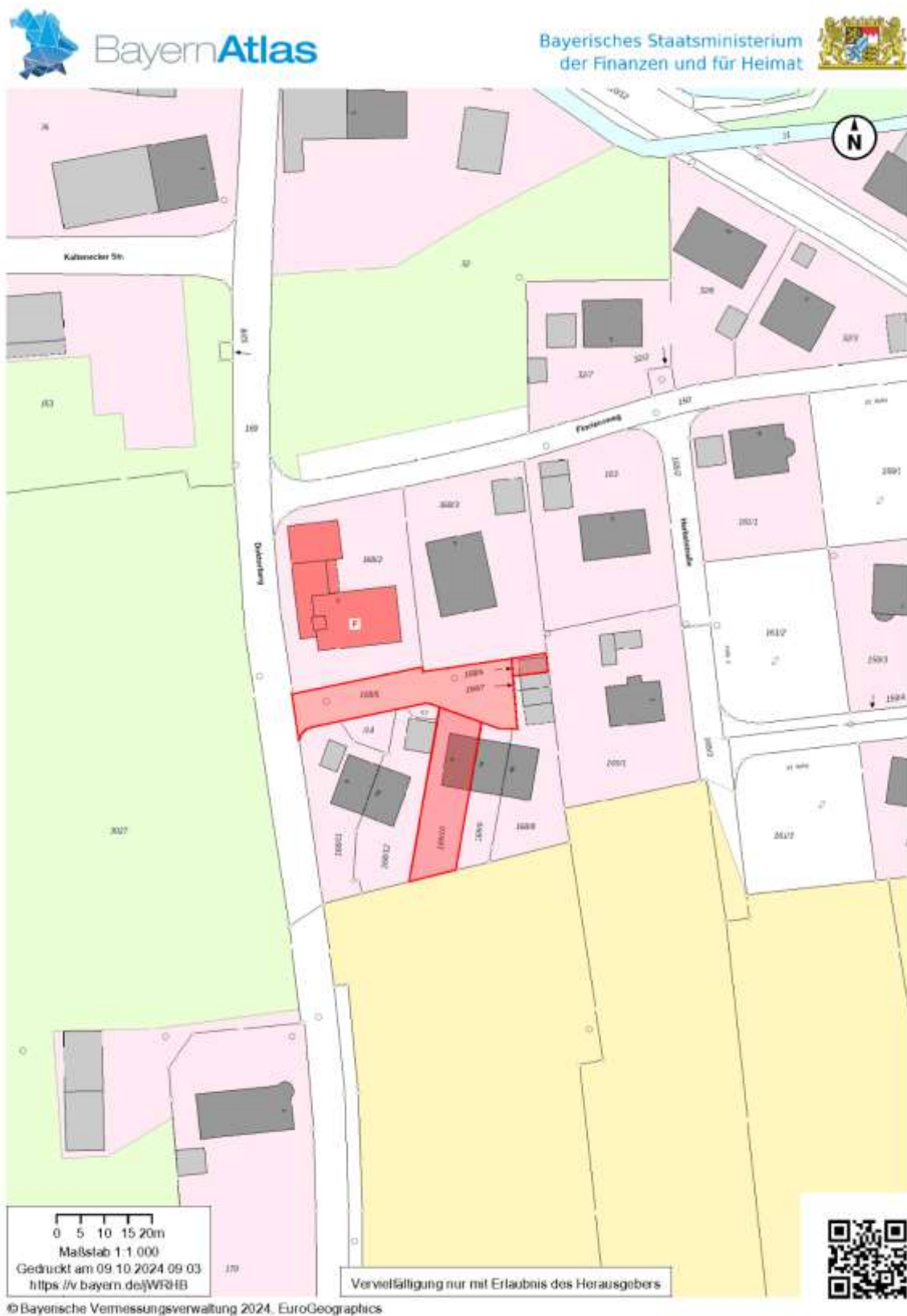
12.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung von Wohnhaus und Garage



12.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte mit Grundstücken von Wohnhaus, Garage und Anliegerweg



12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Nordost- und Südwestansicht des Reihenendhauses



ANSICHT VON NORD-OST



ANSICHT VON SÜD-WEST

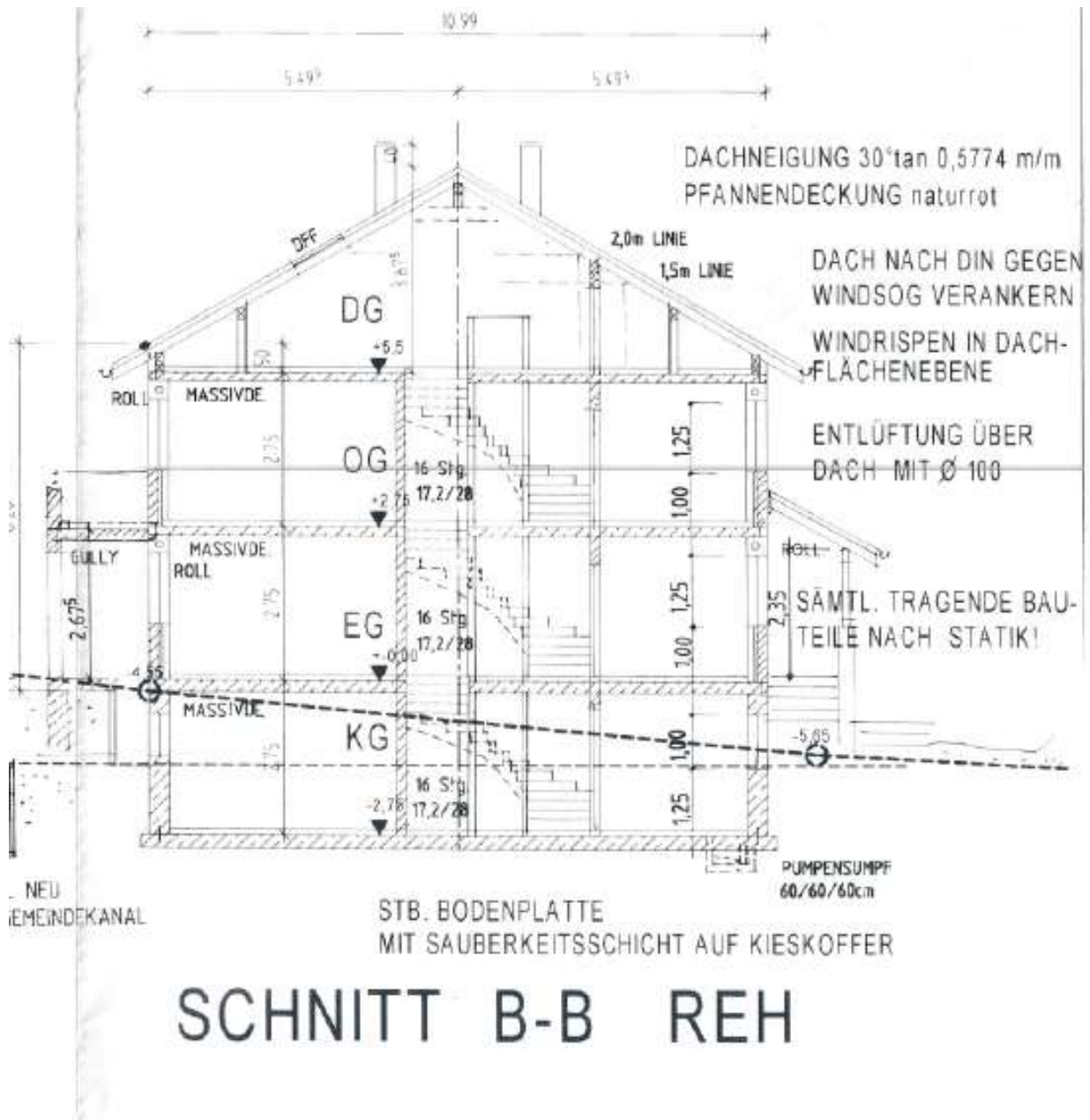
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Gesamtansicht des Reihenhendhauses und der Garage, jeweils mit Nr. 1



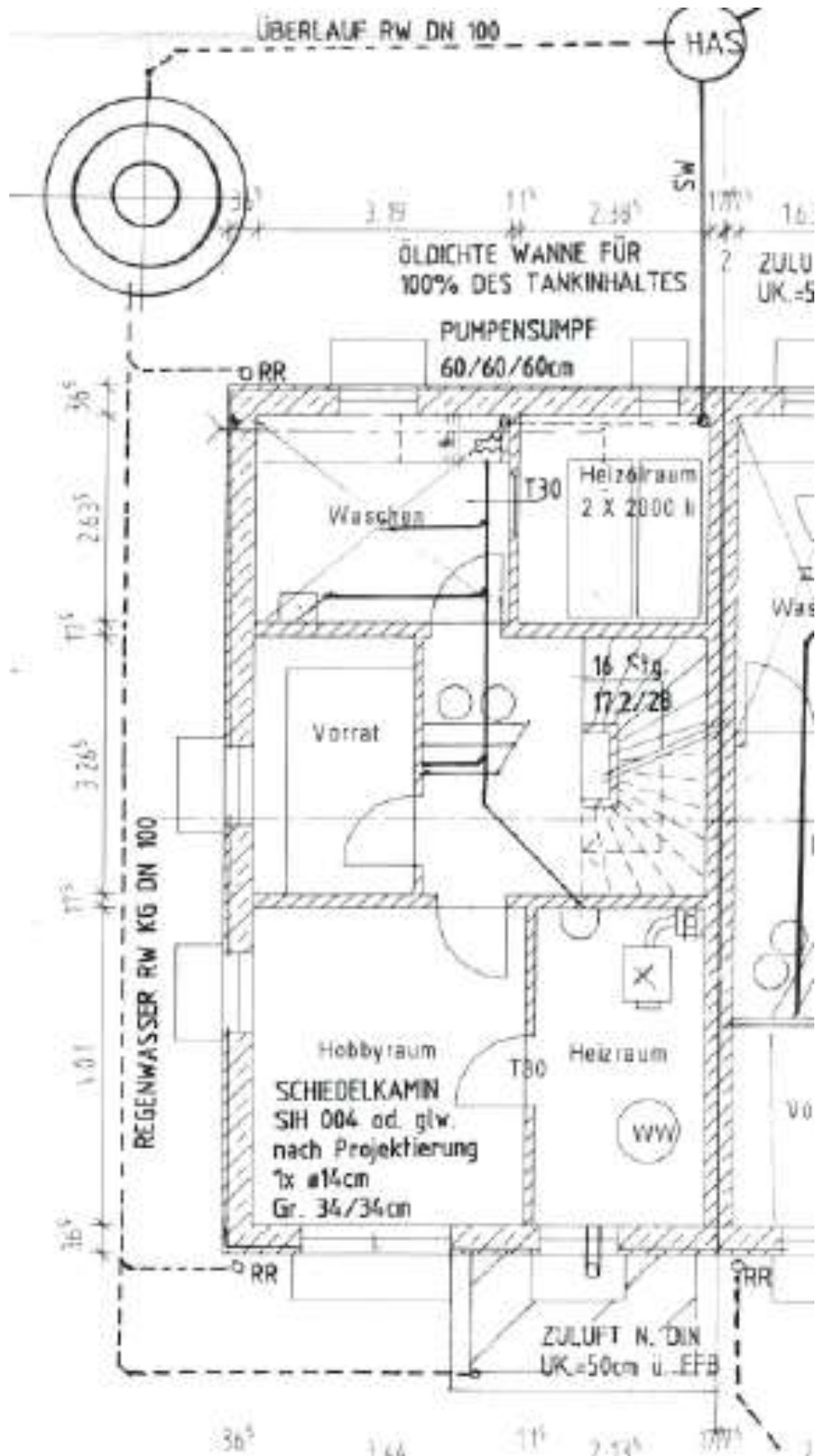
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Schnittzeichnung des Reihenendhauses



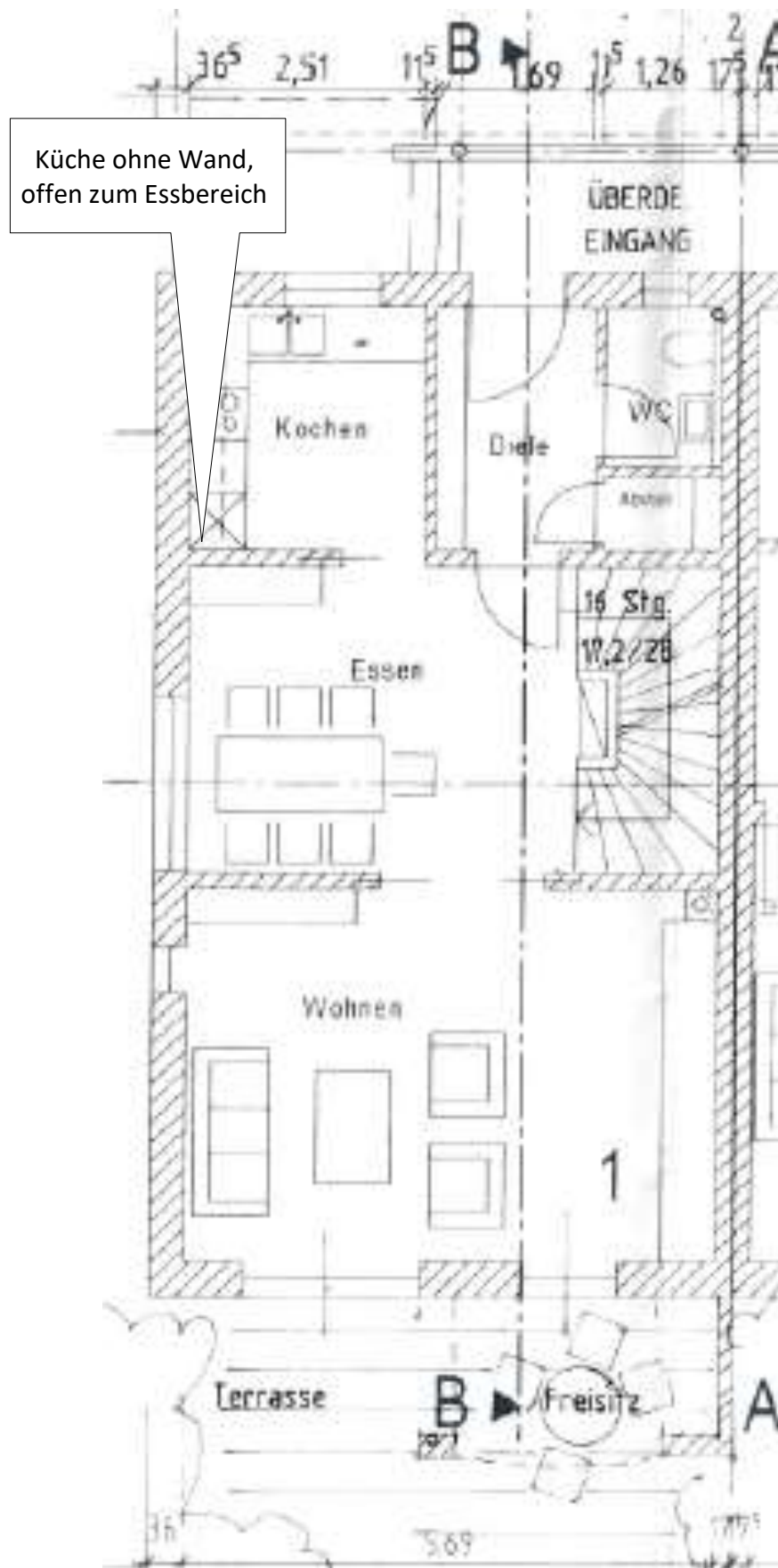
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Kellerplan mit Regenwasser-Sickerschacht (kein Heizöl-Lagerraum)



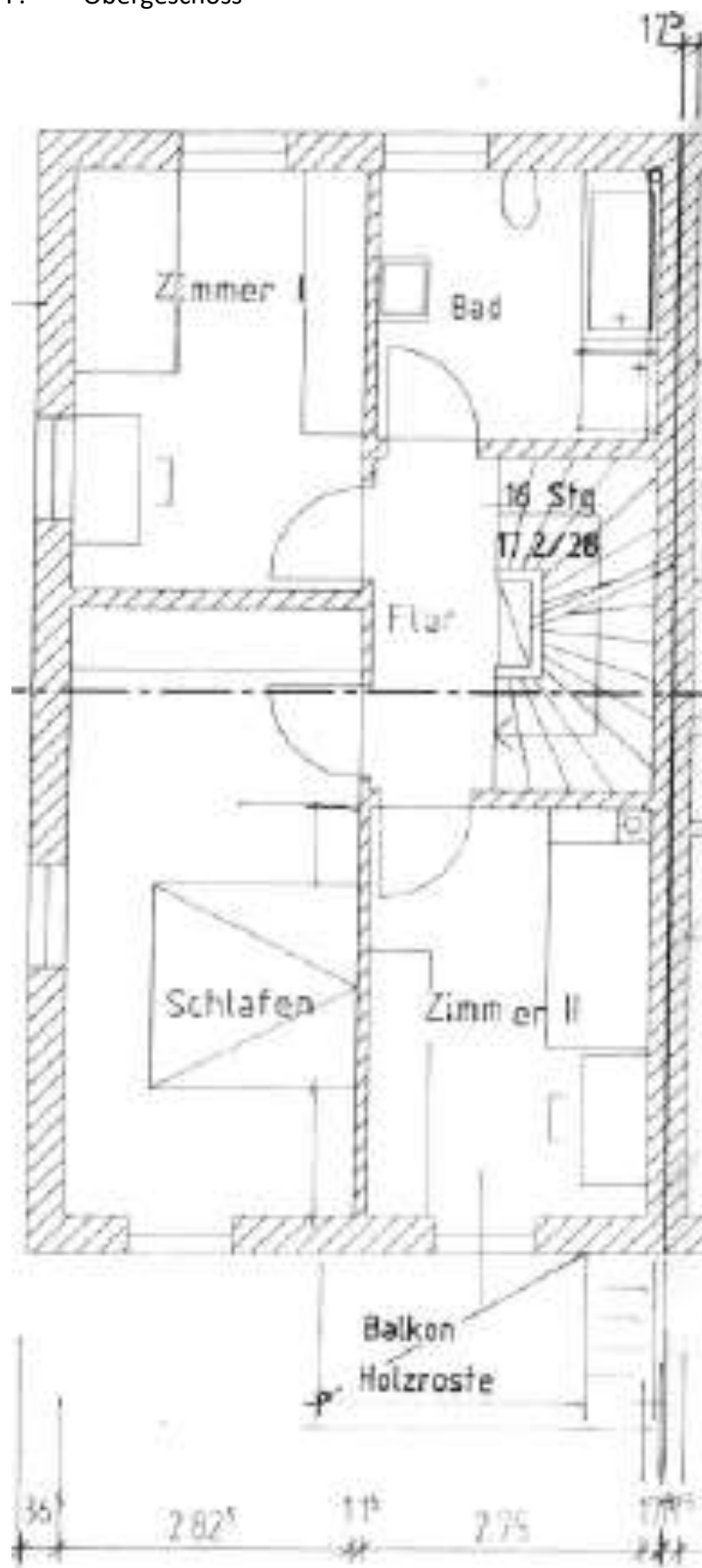
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Erdgeschoss



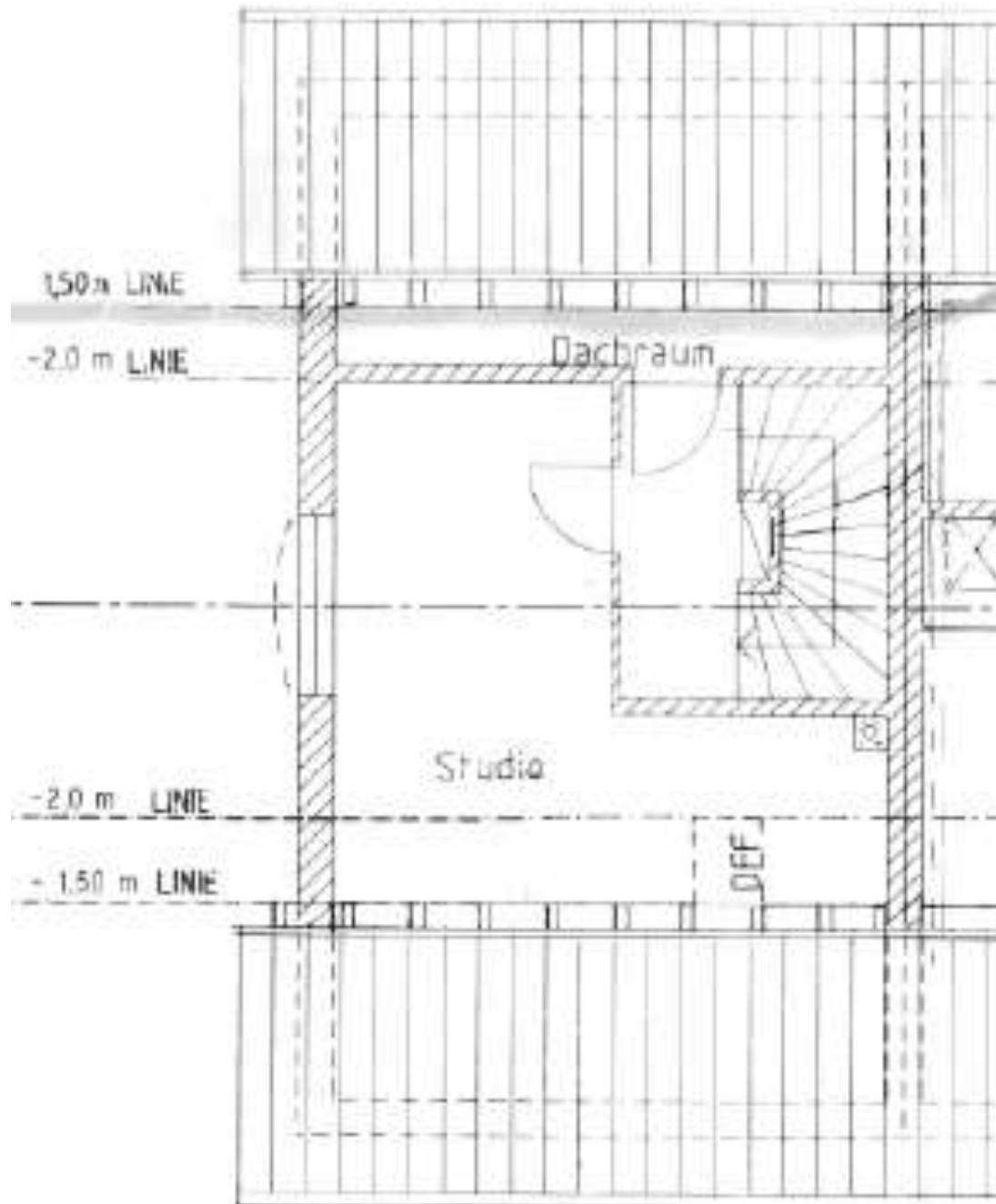
12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F: Obergeschoss



12.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan G: Dachgeschoss



12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht Dreispänner von Südwesten



Abbildung 2: Zufahrt zum Wohnhaus mit Garage über den Anliegerweg

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Reihenendhaus mit Eingangsüberdeckung und Carport



Abbildung 4: Carport

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Südwestseite des Reihenendhauses mit Balkon



Abbildung 6: Gartenansicht mit Gerätehaus

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Überdeckte Terrasse durch den massiven Balkon



Abbildung 8: Hauseingangsbereich mit Windfang

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: WC im Erdgeschoss



Abbildung 10: Offener Essbereich mit Fenstertür zum Carport

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Offene Küche - die Kücheneinrichtung hat lediglich Gebrauchswert



Abbildung 12: Wohnraum mit Fenstertür zur Terrasse

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Geschosstreppe in den Keller



Abbildung 14: Holzscheitheizung mit Holzlagerfläche

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Warmwasserbehälter der Holzscheitheizung und der Solaranlage



Abbildung 16: Waschkeller mit Heizkörper

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Raumbeispiel im Obergeschoss



Abbildung 18: Massiver Balkon im OG

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Bad im OG mit Dusche und Einbauwanne



Abbildung 20: Waschbecken mit Unterschrank

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Flur im Dachgeschoss



Abbildung 22: Dachbodenraum rechts der Treppenführung

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Studio im Dachgeschoss

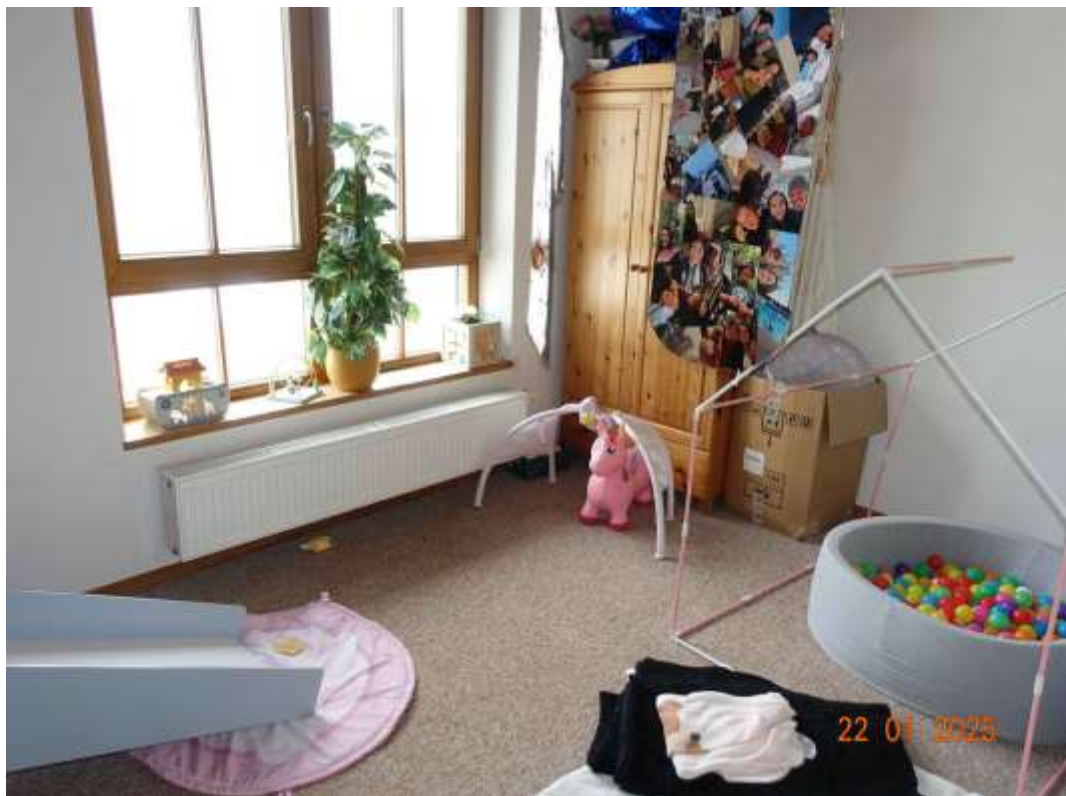


Abbildung 24: Galeriefenster giebelseitig im Dachgeschoss

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Garage mit elektrisch betätigten Holzflügeltüren



Abbildung 26: Abgedeckte Arbeitsgrube in der Garage

12.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Dachbodenraum im Satteldach der Garage