

# Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort: 83435 Bad Reichenhall

Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 801 K 38/25

Gutachtendatum: 05.01.2026

Gutachtennummer: 25-20114-L

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV2021 für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück  
Am Schregweg 6, 83104 Tuntenhausen, Ortsteil Dettendorf

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

18.11.2025

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Rosenheim/Lampferding/825

**Verkehrswert (Marktwert): 960.000 €**



Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.

# Zusammenfassung dieser Verkehrswertermittlung

Aktenzeichen: 801 K 38/25  
Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
Adresse Wertermittlungsobjekt: Am Schregweg 6  
83104 Tuntenhausen, Ortsteil Dettendorf  
Baujahr: 2019 (nach Baugenehmigungsbescheid)  
Wohnfläche: 151 m<sup>2</sup> (nach Baugenehmigungsunterlagen)  
Auftragsanlass: Zwangsversteigerung  
Wertermittlungstichtag: 18.11.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Bodenwert rentierlich: 385.000 €  
Bodenwert weniger rentierlich: 13.800 €  
Grundstückssachwert: 960.000 €  
Grundstückssachwert/m<sup>2</sup>: 6.279 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf die Wohnfläche von 151 m<sup>2</sup>)  
Vergleichswert: 880.000 €  
**Verkehrswert: 960.000 €**

## Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 53 Seiten (inkl. Anlagen) und wurde in 4 schriftlichen Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben .....	4
2.	Grundstück .....	7
3.	Gebäude .....	13
4.	Ausbau und Ausstattung .....	19
5.	Verfahrenswahl .....	20
6.	Bodenwert .....	25
7.	Sachwert .....	27
8.	Marktanpassung .....	34
9.	Vergleichswert .....	36
10.	Verkehrswert (Marktwert) .....	37
11.	Anlagen .....	40

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
Straße: Am Schregweg 6  
PLZ und Ort: 83104 Tuntenhausen, Ortsteil Dettendorf

### Anmerkung:

*Das Wohnhaus wurde nach den Angaben im Bauantrag vom 06.06.2018 in einer Holzständerbauweise mit Holzspänedämmung ausgeführt. Eine Besichtigung des Gebäudes wurde dem Sachverständigen von der Schuldnerin nicht eingeräumt.*

## 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: 801 K 38/25  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Beschluss vom: 30.09.2025

## 1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 18.11.2025  
Qualitätsstichtag: 18.11.2025  
Ortsbesichtigung: 18.11.2025  
Teilnehmer: 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 Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.*

*Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde dem Sachverständigen von der Schuldnerin nicht eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit von innen nicht und von außen nur eingeschränkt besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden oder abweichende Gebäudestände können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.*

## **1.4 Arbeitsunterlagen und Erhebungen**

### **1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:**

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

### **1.4.2 Erhebungen/Recherchen:**

- Auskünfte der Gemeinde
- Auskunft des Gutachterausschusses
- 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. Soweit 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.*



## 2. Grundstück

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Rosenheim
Gemeinde:	Tuntenhausen
Gemeindeteil:	Dettendorf
Einwohner:	ca. 7.045
Verkehrsanbindung:	A 8 (München–Salzburg) erreichbar, B 304/B 15 im regionalen Netz, Bhf. Ostermünchen (RB), Buslinien Landkreis Rosenheim
Nächstgelegene Städte:	Rosenheim, Bad Aibling, Wasserburg a. Inn, Ebersberg, München
Einrichtungen:	Lebensmittelmärkte nur in Tuntenhausen, Ostermünchen und Bad Aibling, Apotheke in Ostermünchen, Bankfilialen in Ostermünchen, Sport- und Mehrzweckanlagen in der Gemeinde, Nahversorger und Handwerksbetriebe
Schulen:	Fritz-Schäffer-Grund- und Mittelschule in Ostermünchen, Grundschule Schönau, weiterführende Schulen in Bad Aibling, Bruckmühl und Rosenheim
Nächstgelegener Flughafen:	München (MUC) ca. 70 km
Nächstgelegenes Krankenhaus:	RoMed Klinik Bad Aibling, Klinikum Rosenheim

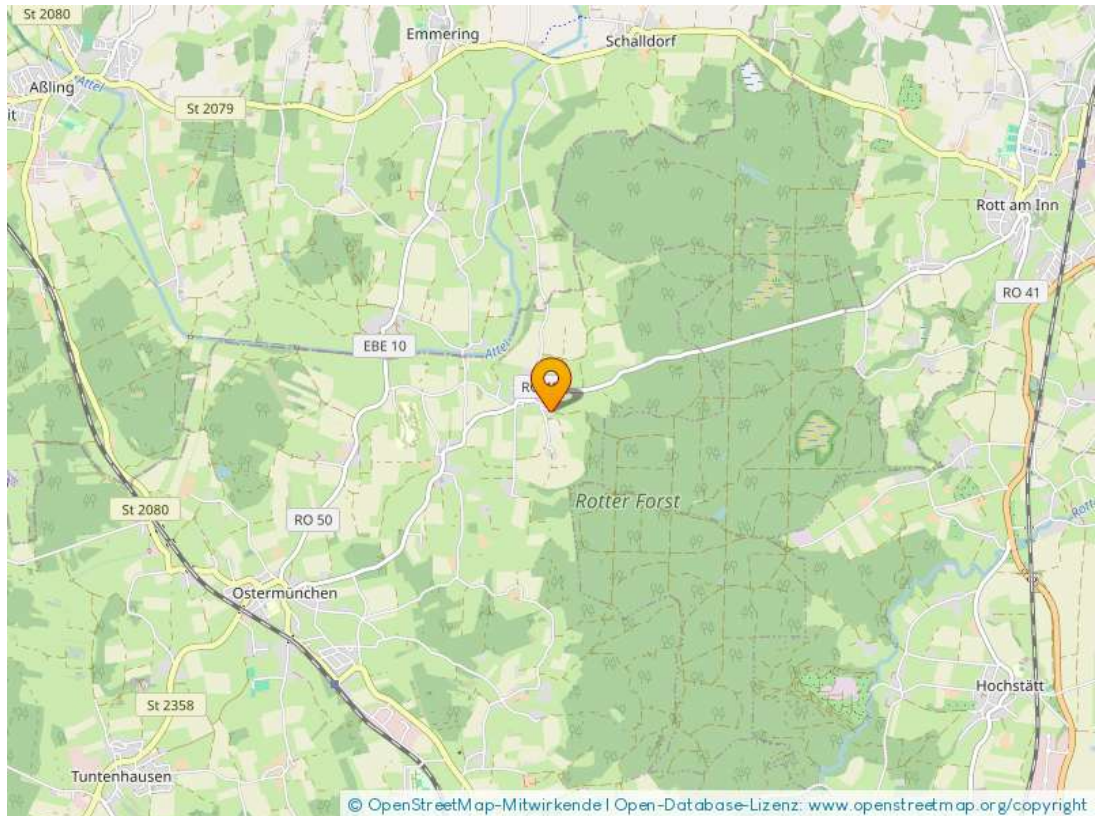
### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Tuntenhausen liegt im Alpenvorland des Regierungsbezirks Oberbayern zwischen den Mittelzentren Rosenheim und Ebersberg. Im Umfeld sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu beobachten. Das Gemeindegebiet weist eine ausgeprägte Streusiedlungsstruktur mit zahlreichen Ortsteilen, Weilern und Einödhöfen auf. Der Hauptsiedlungsschwerpunkt ist Ostermünchen mit einem Bahnhof an der Bahnstrecke München - Rosenheim.

Die Region ist Teil des prosperierenden Wirtschaftsraums Südostoberbayern mit starker Pendlerquote in Richtung Rosenheim und München. Die Wirtschaftsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleiner und mittlerer Unternehmen geprägt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über Gemeindestraßen an Staats- und Kreisstraßen, weiterführend an die B304 und B15 sowie überregional an die südliche BAB A8 (AS Bad Aibling/Rosenheim). Mit der Bahn gibt es eine Verbindung vom Bahnhof Ostermünchen (Regionalverkehr auf der Strecke München - Rosenheim). Mit dem öffentlichen Personennahverkehr gibt es von Tuntenhausen Buslinien im Landkreisnetz mit Anbindung an die Orte Ostermünchen, Bad Aibling und Rosenheim.

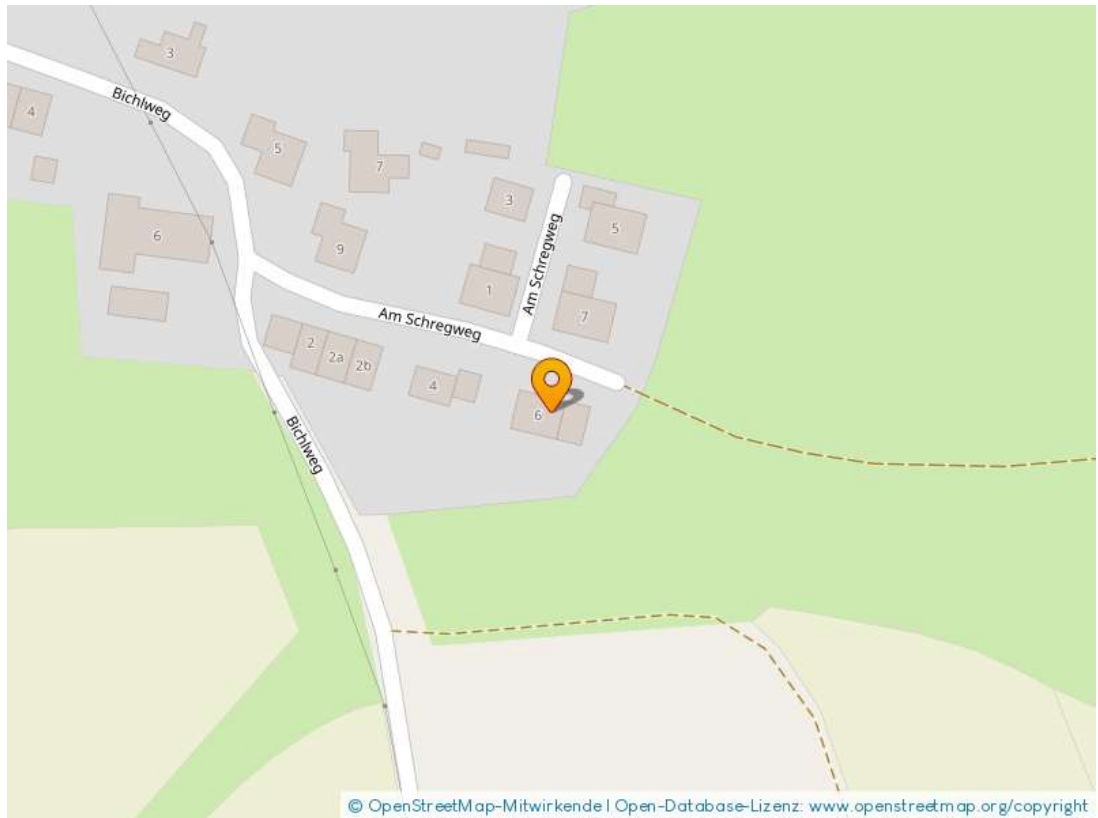


### 2.2.2 Lokale Lage

Der Ortsteil Dettendorf liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Tuntenhausen. Das bebaute Grundstück „Am Schregweg 6“ liegt innerhalb der örtlichen Siedlung am Ende einer befestigten Anliegerstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und vereinzelten landwirtschaftlichen bzw. handwerklichen Betrieben im Umfeld. Die Erschließung erfolgt über lokale Sammel- und Anliegerstraßen mit Anschluss an die Wasserburger Straße und die übergeordneten Staats-/Kreisstraßen.

Der Individualverkehr dominiert; die Erreichbarkeit des Bahnhofs Ostermünchen besteht über das Gemeindestraßennetz. Örtliche Bushaltestellen verbinden an den Werktagen mit Ostermünchen, Bad Aibling und Rosenheim. Einkaufsmöglichkeiten des kurzfristigen Bedarfs, Bankdienstleistungen und medizinische Grundversorgung befinden sich im Ortsteil Ostermünchen, weiterführende Angebote in Bad Aibling und Rosenheim. Das Wohnumfeld ist durch Einfamilien- und vereinzelte landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt; die Parzellenzuschnitte sind mittelgroß, häufig mit gärtnerischer Nutzung.

Der Immissionsrahmen ist siedlungstypisch (Anliegerverkehr, landwirtschaftliche Emissionen in der Saison). Das Fuß- und Radwegenetz verbindet den Standort mit den Nachbarortsteilen; Erholungsflächen und Feldwege schließen direkt an den Siedlungsrand an. Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser) erfolgt über die kommunalen Netze; Telekommunikation erfolgt im ortsüblichem Standard.



### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Tuntenhausen ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern für die meisten Altersgruppen negativ, ein Bevölkerungswachstum wird nur durch die steigende Zahl der älteren Mitbürger generiert. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Tuntenhausen wird für die verschiedenen Altersgruppen bis 2039 die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Tuntenhausen
Insgesamt	+ 4,3 %	+ 1,7 %
Bis 18 Jahre	+ 2,8 %	- 0,1 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	+ 0,6 %	- 10,9 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 3,6 %	- 13,7 %
Über 65 Jahre und älter	+ 22,9 %	+ 61,7 %

### 2.3 Straßenbild

Straßenbild:	verkehrsberuhigte Wohnstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine Geh- und Zweiradwege ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

### 2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	rechteckig
Grundstücksfläche:	838 m <sup>2</sup>
Straßenfront:	32 m
Mittlere Grundstücksbreite:	32 m
Mittlere Grundstückstiefe:	26 m

### 2.5 Topografie und Grenzverhältnisse des Grundstücks

Bodenniveau:	2 m Südgefälle, ca. 1 m Westgefälle
Belichtungsverhältnisse:	gut bis sehr gut
Grenzverhältnisse:	geordnet

### 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:	zeitweise landwirtschaftliche Maschinen
Geruchsmissionen:	zeitweise landwirtschaftliche Immissionen
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:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	neuwertige Entsorgungsanlagen

### *Anmerkung:*

*Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.*

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

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

## **2.9 Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	Nr. 57 „Dettendorf Süd-Ost“ vom 05.04.2018
Wesentliche Festlegungen im B-Plan:	GR: 140 m <sup>2</sup> , EH, II Vollgeschosse, SD 22° - 28°, Dachgauben bis 1/3 der Trauflänge zulässig
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Geschossfläche:	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	838 m <sup>2</sup>
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,34
Bebauungsmöglichkeiten:	nicht voll ausgeschöpft, aber 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 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger**

Name: Thomas Wierer  
Straße: Ebersberger Str. 62  
Ort: 83043 Bad Aibling

**2.11 Entfernungen**

München: 57 km  
Rosenheim: 17 km  
Tuntenhausen: 6 km  
Ostermünchen: 4 km  
Bushaltestelle: 300 m, Line 346  
Grundschule: 12 km, Ortsteil Schönau

**2.12 Örtliche Verwaltung**

Name: Gemeinde Tuntenhausen  
Straße: Graf-Arco-Straße 18  
PLZ und Ort: 83104 Tuntenhausen  
Internet: [www.tuntenhausen.de](http://www.tuntenhausen.de)

### 3. Gebäude

#### 3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

#### 3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	18.11.2025
Ursprüngliches Baujahr:	2019
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	6 Jahre

#### 3.3 Konstruktive Merkmale

##### 3.3.1 Wohnhaus

Bauweise:	freistehend
Fasadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Holzständerwände mit Holzspänedämmung
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach, 28°
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkone/Loggien:	keine erkennbar

##### 3.3.2 Doppelgarage

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	Massivbauweise (augenscheinlich)
Keller:	nicht unterkellert (nach Plan)
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Fasadengestaltung:	Holzprofilverkleidung
Dachform:	Satteldach, 28°
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut (augenscheinlich)

##### *Anmerkung:*

*Die Garage ist freistehend und nicht am Wohnhaus angebaut. Durch die teilweise gemeinsame nördliche Dachfläche wurde eine Integration beider Baukörper erreicht.*

### 3.4

#### Rohbau

Fundamente:	Betonplatte
Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Beton
Lichtschächte:	Beton mit verzinktem Gitterrost
Kellerdecke:	vermutlich Beton
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschossaußenwände:	Holzständerwände
Geschossinnenwände:	Holzständerwände
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzpfeftendach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, einzügig
Flaschnerarbeiten:	Titanzink

### 3.5

#### Treppenraum

Hausabschlusstür:	Holztür mit Seitenteil und Isolierglaseinlagen
Bodenbelag im Hausflur:	nicht bekannt
Wandbelag im Hausflur:	nicht bekannt
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Treppengeländer:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt

### 3.6

#### Keller

Kellerinntreppe:	nicht bekannt
Kellertüren:	nicht bekannt
Kellerflur:	nicht bekannt
Kellerfenster:	nicht bekannt
Gemeinschaftskeller:	nicht bekannt

### 3.7

#### Fenster und Türen

#### 3.7.1

Fenster	
Kellerfenster:	nicht bekannt
Wohnraumfenster:	nicht bekannt
Rollläden:	nicht bekannt
Fensterbänke innen:	nicht bekannt
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

- 3.7.2 Türen
- Hausabschlusstür: Holztür mit isolierverglastem Seitenteil
- Innentüren: nicht bekannt
- 3.8 Gebäudetechnik**
- 3.8.1 Rohinstallationen: nicht bekannt
- 3.8.2 Heizung: Zentralheizung
- Heizkessel und Baujahr: vermutlich Wärmepumpe, Baujahr nicht bekannt
- Brennstoffversorgung: vermutlich elektrisch
- Warmwasserversorgung: elektrisch
- Sonstige Energieversorgung: keine
- 3.8.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: nicht bekannt
- Brennstellen/Schalter: nicht bekannt
- Rundfunk/Fernsehen: nicht bekannt
- Sprech- und Klingelanlage: nicht bekannt
- Sonstige Elektroinstallationen: nicht bekannt

**3.9 Bauausführung und Energieverbrauch**

Gesamtenergiebilanz: moderne und zeitgemäße Bauausführung

Energieausweis: Energieausweis wurde nicht vorgelegt

*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 CO<sub>2</sub>-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.*

### 3.10 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Eingangsüberdachung
•	Durchgangsüberdachung (Wohnhaus und Doppelgarage)
•	Kaminofen/Kachelofen

### 3.11 Brandversicherungswert

Es wurden keine Unterlagen vorgelegt.

*Anmerkung:*

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

### 3.12 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau	
•	keine erkennbar
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	keine bekannt

*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 konnten und wurden nicht entfernt.*

### 3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	farbige Betonverbundsteine
Einfriedung:	keine
Gartenanlage:	Rasen und heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	zwei offene Kfz-Stellplätze vor der Doppelgarage
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

*Anmerkung:*

*Die Außenanlagen waren am Tag der Ortsbesichtigung gepflegt und vollständig fertiggestellt. Auf eine Einfriedung zur Straße wurde verzichtet.*

### 3.14 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	normal bis gehoben
Unterhaltungszustand:	zeitgemäß

### 3.15 Technische Berechnungen

#### 3.15.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	300 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	56 m <sup>2</sup>

*Anmerkung:*

*Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der - bezogen auf die jeweilige Gebäudeart - 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*

3.15.2 Wohnflächen:

Flur im EG	8,30 m <sup>2</sup>	
Dusche/WC	3,30 m <sup>2</sup>	
Büro	12,20 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Kochen	53,90 m <sup>2</sup>	
Terrasse x ¼	9,20 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Erdgeschoss</b>		<b>86,90 m<sup>2</sup></b>
Flur im DG	7,70 m <sup>2</sup>	
Kind 1	14,40 m <sup>2</sup>	
Kind 2	14,50 m <sup>2</sup>	
Eltern	11,90 m <sup>2</sup>	
Ankleide	4,70 m <sup>2</sup>	
Bad	11,10 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Dachgeschoss</b>		<b>64,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe der Wohnfläche</b>		<b>151,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gerundet</b>		<b>151,00 m<sup>2</sup></b>

3.15.3 Raumhöhen (nach Schnittzeichnung):

Keller	≥ 2,30 m
Erdgeschoss	≥ 2,45 m

*Anmerkung:*

*Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen und Berechnungen entnommen. 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 Zuhorräume, 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.*

## **4. Ausbau und Ausstattung**

Die Schuldnerin hat dem Sachverständigen die Besichtigung des bebauten Grundstücks mit Wohnhaus und Garage nicht eingeräumt. Eine detaillierte Beschreibung von Ausbau und Ausstattung des Gebäudes und der Doppelgarage kann in diesem Gutachten nicht erfolgen. Der Grundriss kann aufgrund der vorliegenden Gebäudepläne durch den Sachverständigen nur kommentiert werden.

### **4.1 Belüftung und Belichtung**

Aufgrund des Gebäudealters (Baujahr 2019) ist eine moderne Fensterkonstruktion mit Dreh- und Kippbeschlägen sowie Dreischeiben-Isolierverglasung anzunehmen. Damit besteht die Möglichkeit der Dauer- oder Querlüftung.

### **4.2 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit**

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen großzügigen Wohn- und Essraum mit offener Küche sowie einem zentralen Feststoffofen. Durch die bodentiefen Fenstertüren wird der Raum großzügig von Süden und Westen belichtet. Im Erdgeschoss besteht weiter ein Arbeits- bzw. Gästezimmer sowie am Hauszugang ein Duschbad. Seitlich ist einer erhöhte Holzterrasse am Wohnraum erkennbar, der sich aus der Topografie des Grundstücks ergibt.

Im Dachgeschoss bestehen zwei großzügige Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich. Es besteht weiter ein großzügiges Bad, das nach Plan über abgetrennte Bereiche für das WC und eine bodengleiche Dusche verfügt. Ein Balkon ist nach Plan im Dachgeschoss nicht vorhanden.

### **4.3 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes**

Aufgrund der äußeren Augenscheinnahme am Tag des Ortstermins wird der gute äußere Eindruck auch für die innere Ausstattung des Wohnhauses angenommen. Der Sachverständige wird für die Wertermittlung einen gehobenen Ausstattungsstandard annehmen.

## 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 Eigenschaften eines Grundstücks, die erheblich von üblichen Marktbedingungen abweichen. Dazu gehören z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, unwirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Diese 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 Kaufpreise von Immobilien. So sind die Kaufpreise für Immobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies ist auch für das bebaute Grundstück zu vermuten, das in besonders reizvoller Lage am Ende der Straße und der örtlichen Bebauung liegt. Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet, durch die leichte Hanglage ist seitlich eine erhöhte Holzterrasse erkennbar. Die Außenanlagen sind äußerlich gepflegt, dieser Zustand wurde in dieser Bewertung auch für das Wohnhaus angenommen.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen handelt es sich bei dem Wohnhaus um eine moderne Holzkonstruktion mit besonderer Energieeffizienz. Nach den Plänen ist das Wohnhaus vollständig unterkellert, massive Lichtschächte waren am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar. Nach den Unterlagen des örtlichen Kaminkehrers gibt es einen Feststoffofen im Wohnraum, für die weitere Bereitstellung der Heizenergie ist eine Wärmepumpe anzunehmen, für die der Kaminkehrer nicht zuständig ist.

Der Sachverständige wird für die Wertermittlung das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung anwenden. Die Plausibilität wird durch Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses überprüft.

### 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
Eingangüberdachung	4.000 €
Durchgangsüberdachung (Wohnhaus und Doppelgarage)	8.000 €
Kaminofen/Kachelofen	8.000 €
<b>Summe</b>	<b>20.000 €</b>

*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

*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.*

*So gelten z.B. Möbel und lose Einrichtungsgegenstände in aller Regel nicht als Zubehör, sie werden in der Zwangsversteigerung mit der Immobilie nicht mitversteigert. Diese Gegenstände bleiben Eigentum des Schuldners bzw. der Schuldnerin.*

*Der Ersteher muss ein eigenes Räumungsverfahren einleiten, um die Herausgabe der Immobilie ohne die persönlichen Gegenstände des Schuldners zu erhalten. Eigenmächtiges Entfernen der Möbel ist ein Rechtsverstoß, der zu erheblichen Schadensersatzforderungen führen kann (siehe BGH-Urteil vom 23.06.2017, V ZR 175/16).*

## 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/Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder eine unzureichende Gesamtenergiebilanz 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 Abweichende Grundstücksflächen

Bei Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche in Betracht.

Es muss zwischen rentierlichen Grundstücksflächen und nicht bzw. weniger rentierlichen Grundstücksflächen differenziert werden (Sollgrundstücksbildung). Dieser weniger rentierliche Bodenwert wird aus der nachfolgenden Bodenwertermittlung übernommen.

<b>Weniger rentierlicher Bodenwert (Gartenland)</b>
---

<b>13.800 €</b>
-----------------

## 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 Vergleichsverfahren 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	18.11.2025
Bodenrichtwertzone:	Dettendorf	Dettendorf
Bodenrichtwert:	500 €/m <sup>2</sup>	?
Baureifes Land:	ja	ja
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Anzahl der Vollgeschosse:	2	2

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Lage

Der Sachverständige wird aufgrund der bevorzugten Ausrichtung und der unverbaubaren Randlage den örtlichen Bodenrichtwert für das bebaute Grundstück um 10 % auf 550 €/m<sup>2</sup> anheben.

#### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Das Grundstück hat mit einer Fläche von 838 m<sup>2</sup> für vergleichbare Einfamilienhäuser eine Übergröße. Der Sachverständige wird eine Teilfläche von 700 m<sup>2</sup> als Bauland berücksichtigen (Sollgrundstück A). Die Fläche von 138 m<sup>2</sup> oberhalb der 700 m<sup>2</sup> wird als hausnahes Gartenland mit 20 % des örtlichen Bodenrichtwertes berücksichtigt.

#### 6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Die Gutachterausschüsse können trotz der leicht anziehenden Kaufpreise bei Wohnimmobilien noch nicht über eine nachhaltige Entwicklung bei den Bodenrichtwerten berichten. Eine Marktanpassung des örtlichen Bodenwertes wird nicht vorgenommen.

#### 6.6 Bodenwert

##### 6.6.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks (Sollgrundstück A)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnhaus	840/1	700 m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	385.000 €
<b>Rentierlicher Bodenwert (Sollgrundstück A)</b>				<b>385.000 €</b>

##### 6.6.2 Bodenwert weniger rentierlicher Grundstücksteilflächen (Sollgrundstück B)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Gartenland	840/1	138 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	13.800 €
<b>Weniger rentierlicher Bodenwert (Sollgrundstück B)</b>				<b>13.800 €</b>

*Anmerkung:*

*Der weniger rentierliche Bodenwert (Sollgrundstück B) oder hausnahe Gartenland wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.*

## 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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 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	18.11.2025
Ursprüngliches Baujahr	2019
Jahr der Bewertung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	6 Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	74 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.*

### 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	0/4
Fenster und Außentüren	max. 2	0/2
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	0/2
Heizungsanlage	max. 2	0/2
Dämmung der Außenwände	max. 4	0/4
Sanitärräume	max. 2	0/2
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	0/2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0/2
<b>Summe = Modernisierungsgrad</b>		<b>0/20</b>

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades ergibt sich aufgrund der Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung des Bewertungsobjektes:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	≤ 1 Punkt
kleine Modernisierungen	2 - 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 - 20 Punkte

Das Gebäude ist mit 0 Punkten nicht modernisiert, die rechnerische Restnutzungsdauer wird unverändert als modifizierte Restnutzungsdauer übernommen.

<b>Modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>74 Jahre</b>
---------------------------------------	-----------------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{74 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,925$$

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,925</b>
-----------------------------------	--------------

## 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. Sie umfassen verschiedene Elemente, die zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks beitragen. Dies sind z.B. Einfriedungen, Wege und Zufahrten, Garten- oder Beleuchtungsanlagen.

<b>Außenanlagen (ohne Einfriedungen)</b>	<b>3 %</b>
--	------------

## 7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

### 7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudety

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den Gebäudety 1.01.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Standardstufen						
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.

Gebäudety NHK	Kostenkennwerte/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
1.01					
	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €
Verteilung	0 %	%	0 %	100 %	0 %
Kostenkennwert				1.005 €	
<b>Kostenkennwert</b>	<b>1.005 €/m<sup>2</sup></b>				

Der Kostenkennwert von Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, wird pauschal angesetzt oder aus den Vorlagen der Normalherstellungskosten ohne weitere Ableitung entnommen.

#### 7.4.2 Anpassung bzw. Indexierung des Kostenkennwertes

Der Kostenkennwert bzw. die Normalherstellungskosten der Gebäude beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag vorgenommen werden. Dies erfolgt durch den Baupreisindex. Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2025.

Baupreisindex: **134,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex - Faktor} = \frac{134,3}{70,8} = 1,897$$

<b>Baupreisindex - Faktor</b>	<b>1,897</b>
-------------------------------	--------------

### 7.4.3 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

<b>Auswahl der Normalherstellungskosten 2010</b>	
Gebäudetyp	1.01 - freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe	4,000
Kostenkennwert Wohnhaus	1005,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert Doppelgarage	485,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag</b>	
Baupreisindex III.2025 (2021 = 100)	1,897

<b>Anpassung der Herstellungskosten</b>				
Wohnhaus	1005,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,897	1906,49 €/m <sup>2</sup>
Doppelgarage	485,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,897	920,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>				
Wohnhaus	1906,49 €/m <sup>2</sup>	x	300 m <sup>2</sup>	571.946 €
Doppelgarage	920,05 €/m <sup>2</sup>	x	56 m <sup>2</sup>	51.523 €
Sonstige Bauteile				20.000 €
Gebäudeherstellungskosten				643.468 €
Alterswertminderungsfaktor				0,925
Gebäudesachwert				595.208 €
Zeitwert der Außenanlagen			3,0%	17.856 €
Bodenwert (Sollgrundstück A)				385.000 €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert</b>				<b>998.064 €</b>

## 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 bei Kaufinteressenten ein höheres Bewusstsein 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 noch keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachverständige wird bei der Höhe des vorläufigen Grundstückssachwert einen Sachwertfaktor von 0,95 anwenden.

Vorläufiger Grundstückssachwert	998.064 €
0,95 Sachwertfaktor (- 5 % Marktanpassung)	- 49.903 €
<b>Marktangepasster Sachwert</b>	<b>948.161 €</b>

*Anmerkung:*

*Der marktangepasste Sachwert in Höhe von 948.161 € führt bei einer Wohnfläche von 151 m<sup>2</sup> zu dem Vergleichsfaktor im Sachwertverfahren in Höhe von 6.279 €/m<sup>2</sup>.*

## 8.2 **Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die weniger rentierliche Grundstücksteilfläche (Sollgrundstücksfläche B) sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Sachwert	948.161 €
Weniger rentierlicher Bodenwert (Sollgrundstück B)	13.800 €
Zwischensumme	961.961 €
<b>Grundstückssachwert, gerundet</b>	<b>960.000 €</b>

## 9. 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### 9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim stellt folgende Vergleichskaufpreise zur Verfügung:

Objektart	Baujahr	Wohnfläche	Preis	Preis/m <sup>2</sup>
Schönau	2001	170 m <sup>2</sup>	935.000 €	5.500 €/m <sup>2</sup>
Hohentann	1994	180 m <sup>2</sup>	1.010.000 €	5.611 €/m <sup>2</sup>
Hohentann	2003	180 m <sup>2</sup>	900.000 €	5.000 €/m <sup>2</sup>
Tuntenhausen	1997	124 m <sup>2</sup>	675.000 €	5.444 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwerte</b>	<b>1999</b>	<b>164 m<sup>2</sup></b>	<b>880.000 €</b>	<b>5.389 €/m<sup>2</sup></b>

Bei der örtlichen Auswertung von Einfamilienhäusern führt der Mittelwert der Vergleichskaufpreise zu einem mittleren Kaufpreis von 880.000 €, bei einer Wohnfläche von 164 m<sup>2</sup>. Dies führt zu dem Vergleichsfaktor pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 5.389 €/m<sup>2</sup>. Das mittlere Baujahr liegt mit 1999 deutlich unterhalb des Bewertungsobjektes mit Baujahr 2019 und zeitgemäßer Gesamtenergiebilanz.

Damit sollte der mögliche Markt- bzw. Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks deutlich oberhalb dieses Mittelwertes von 5.389 €/m<sup>2</sup> liegen und bestätigt damit tendenziell den ermittelten Grundstückssachwert in Höhe von 6.279 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 960.000 €.

## 10. Verkehrswert (Marktwert)

### 10.1 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.

### 10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei freistehenden Einfamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren aus dem Quartier bestätigen tendenziell das Ergebnis.

Dem Sachverständigen wurde die Besichtigung des Bewertungsobjekts nicht eingeräumt. Eine fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Ohne genaue Erkenntnisse über den tatsächlichen Zustand der Immobilie besteht das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden. Auf dieses Risiko wird jeder Ersterher in diesem Verfahren hingewiesen.

### 10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Einfamilienhaus mit Doppelgarage</b>
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Lampferding
Blattstelle	825
Wertermittlungsstichtag	18.11.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>960.000 €</b>
in Worten:	neunhundertsechzigtausend €

## **10.4 Begründung**

Das bebaute Grundstück liegt am Ortsrand von Dettendorf, einem Gemeindeteil von Tuntenhausen. Die Südwestausrichtung und unverbaubare Randlage des Grundstücks wurde mit einem Aufschlag berücksichtigt. Das Grundstück hat jedoch eine Übergröße, das weniger rentierliche hausnahe Gartenland (Sollgrundstück B) wurde mit einem verminderten Bodenwert berücksichtigt.

Das Wohnhaus konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden, die Schuldnerin hat den Zugang am Tag des Ortstermins nicht ermöglicht. Auch die Möglichkeit eines weiteren Besichtigungstermins wurde nicht angenommen. So können auch keine konkreten Aussagen über das Wohnhaus im Gutachten gemacht werden. Äußerlich ist das Grundstück und das Wohnhaus in einem sehr guten Zustand, dies wurde auch für die Verhältnisse im Inneren des Hauses übernommen.

## **10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten**

10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

10.5.2 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.

10.5.3 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 vorliegenden Unterlagen und Informationen nach äußerem Augenschein 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 Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend. Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat.

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

10.5.4 Das Gutachten besteht aus 53 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 05.01.2026

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 aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Die Gültigkeitsdauer des Zertifikats ist befristet bis 03. April 2028.*

*Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **11. Anlagen**

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - E
- 11.6 Fotoserie A - D

## 11.1 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)

### **WertR**

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

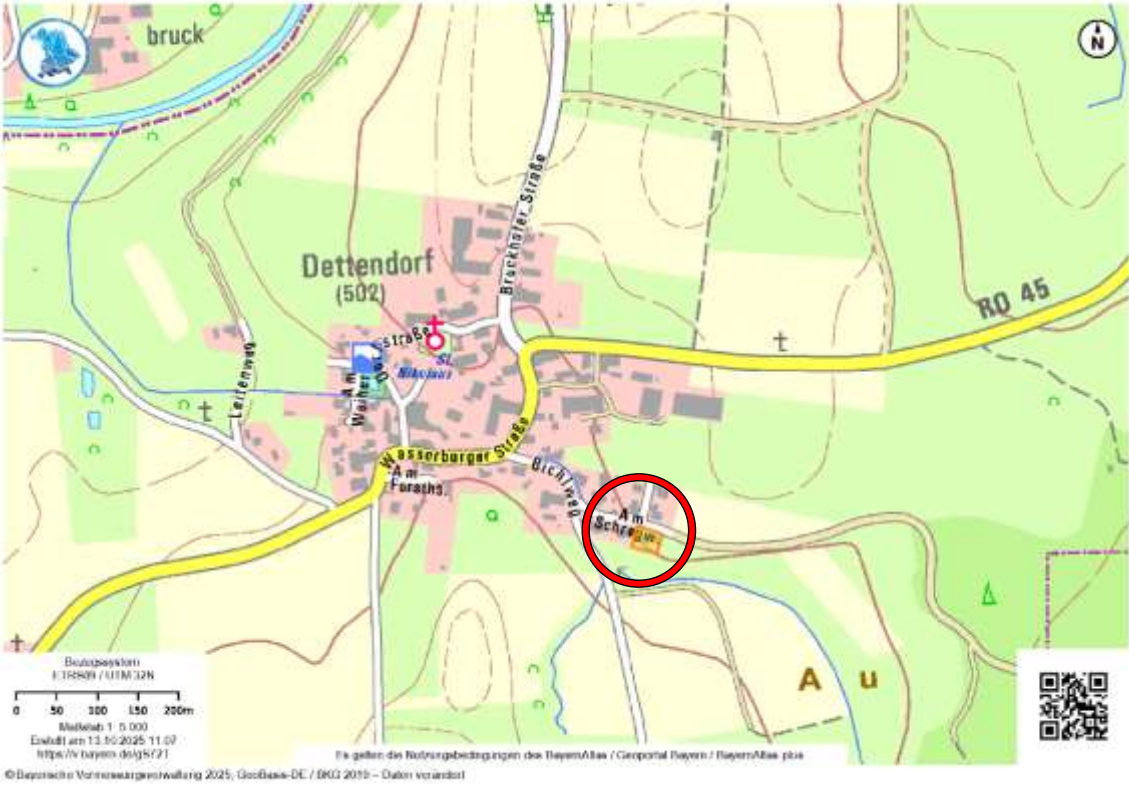
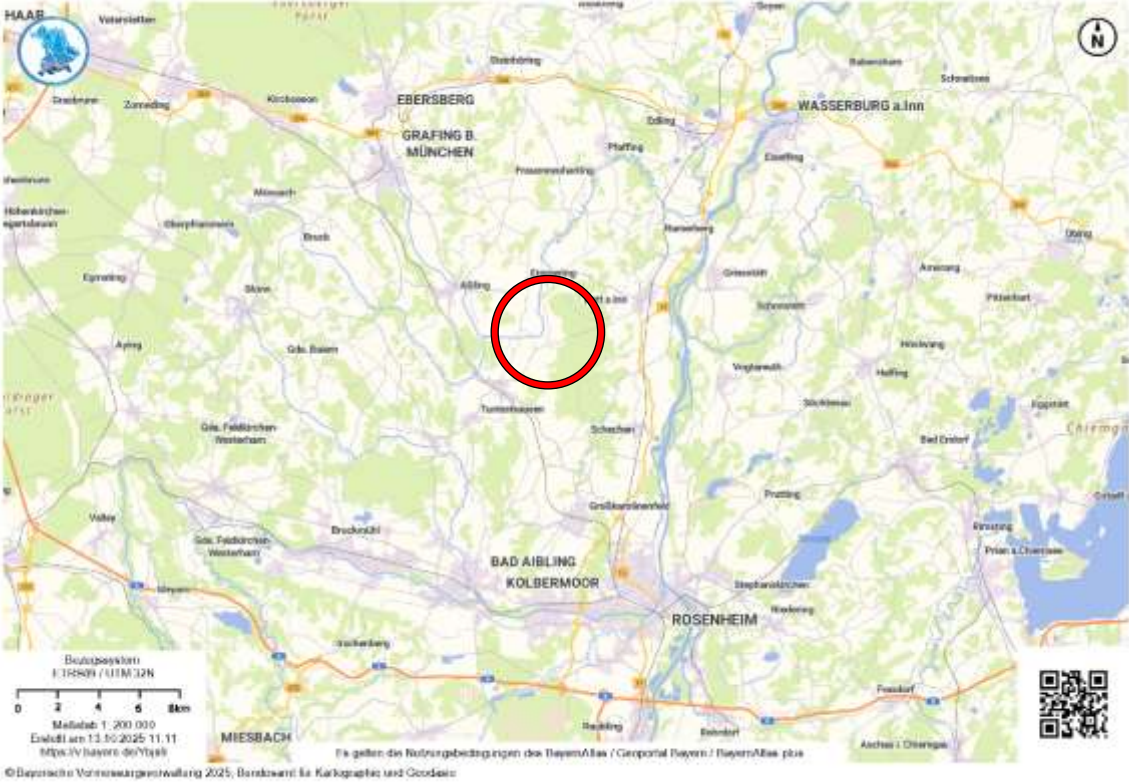
### **DIN 283**

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

**Kleiber-digital:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

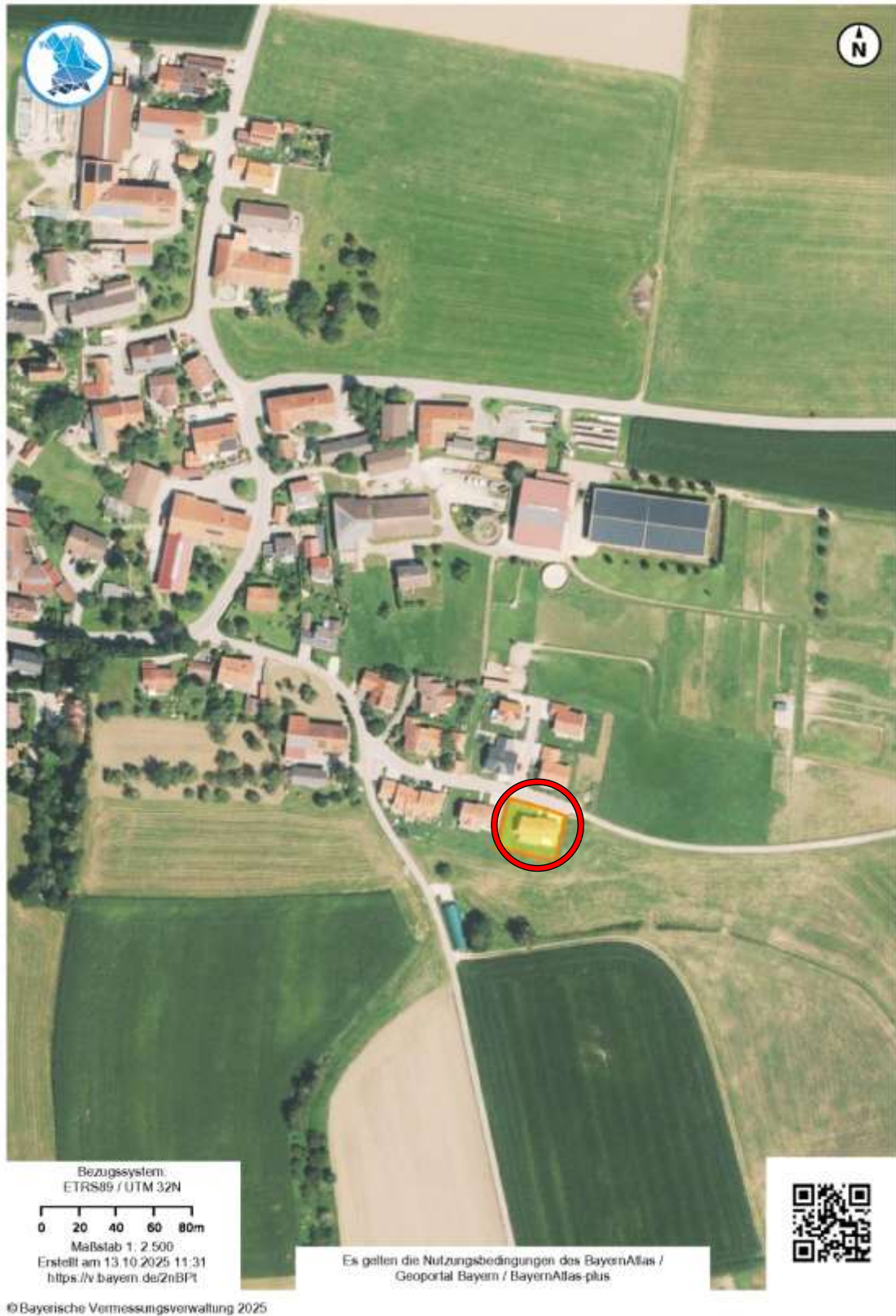
# 11.2 Anlage zur Wertermittlung

## Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



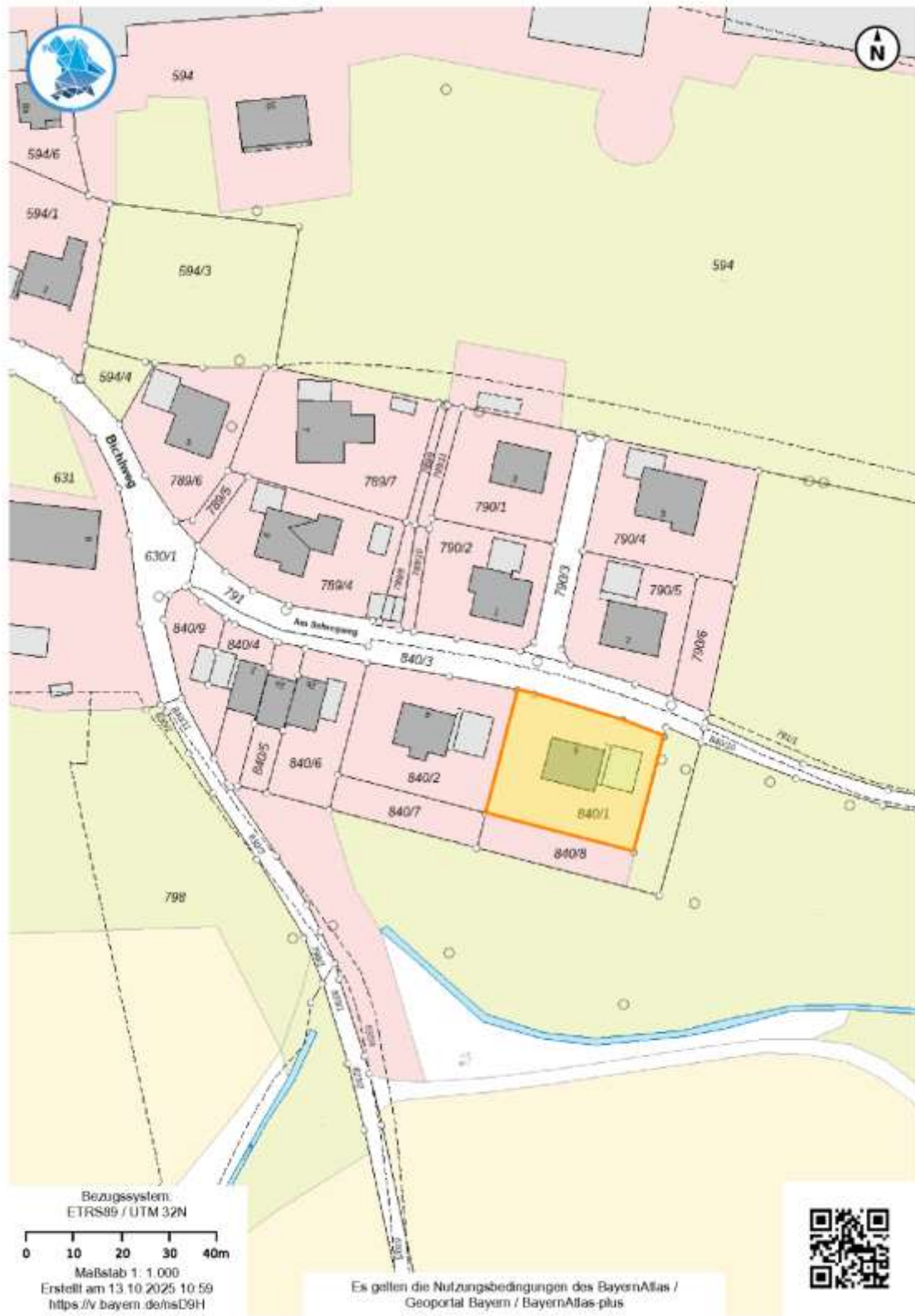
### 11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



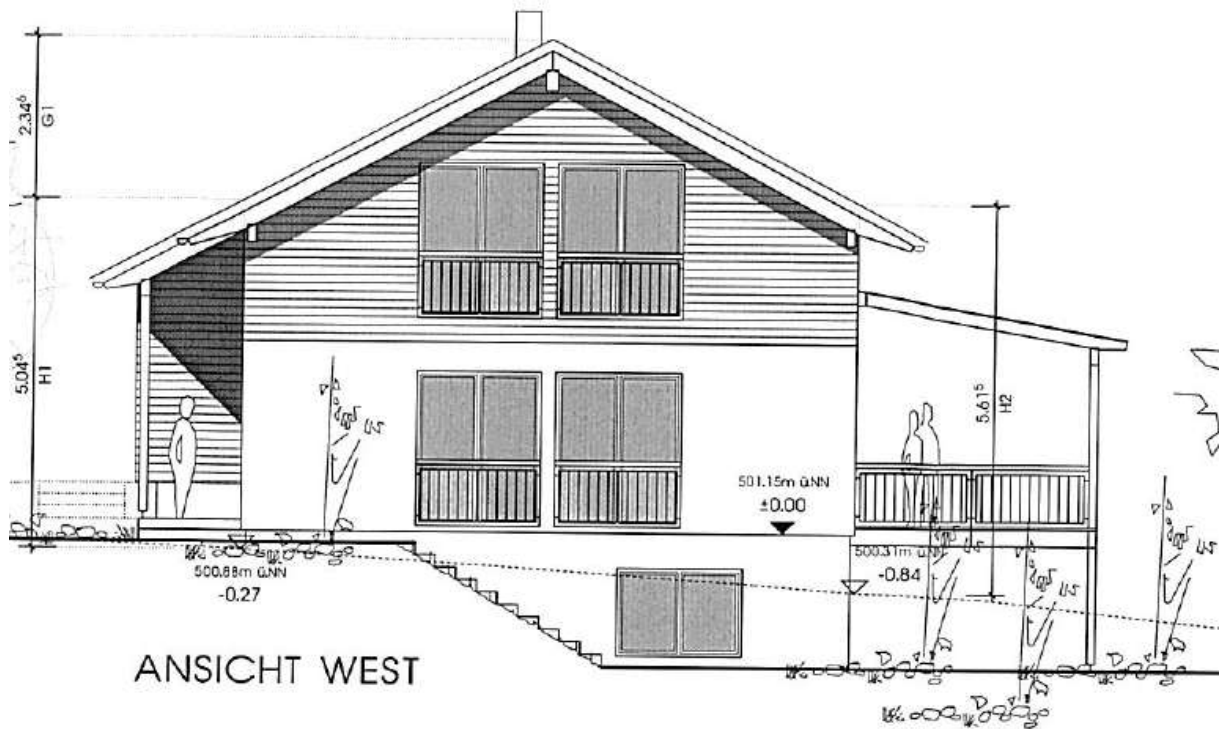
# 11.4 Anlage zur Wertermittlung

## Amtliche Flurkarte



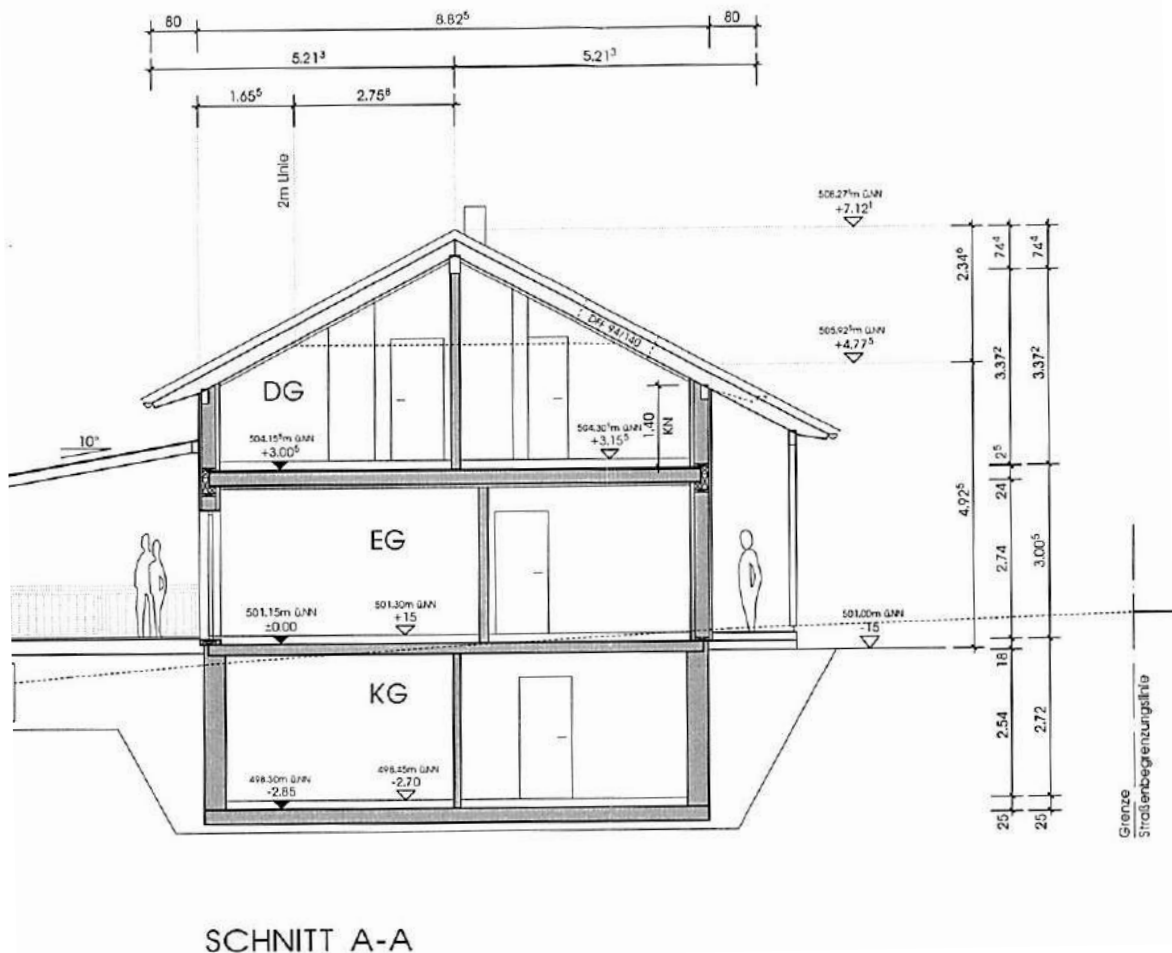
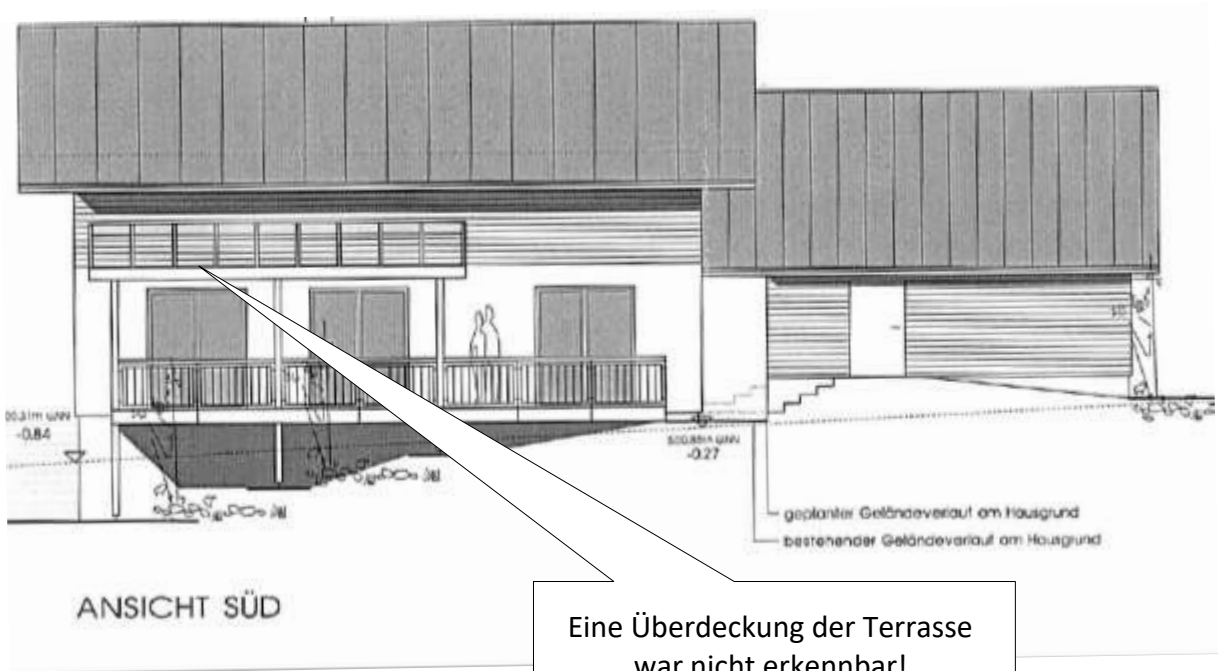
# 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten von Norden und Westen



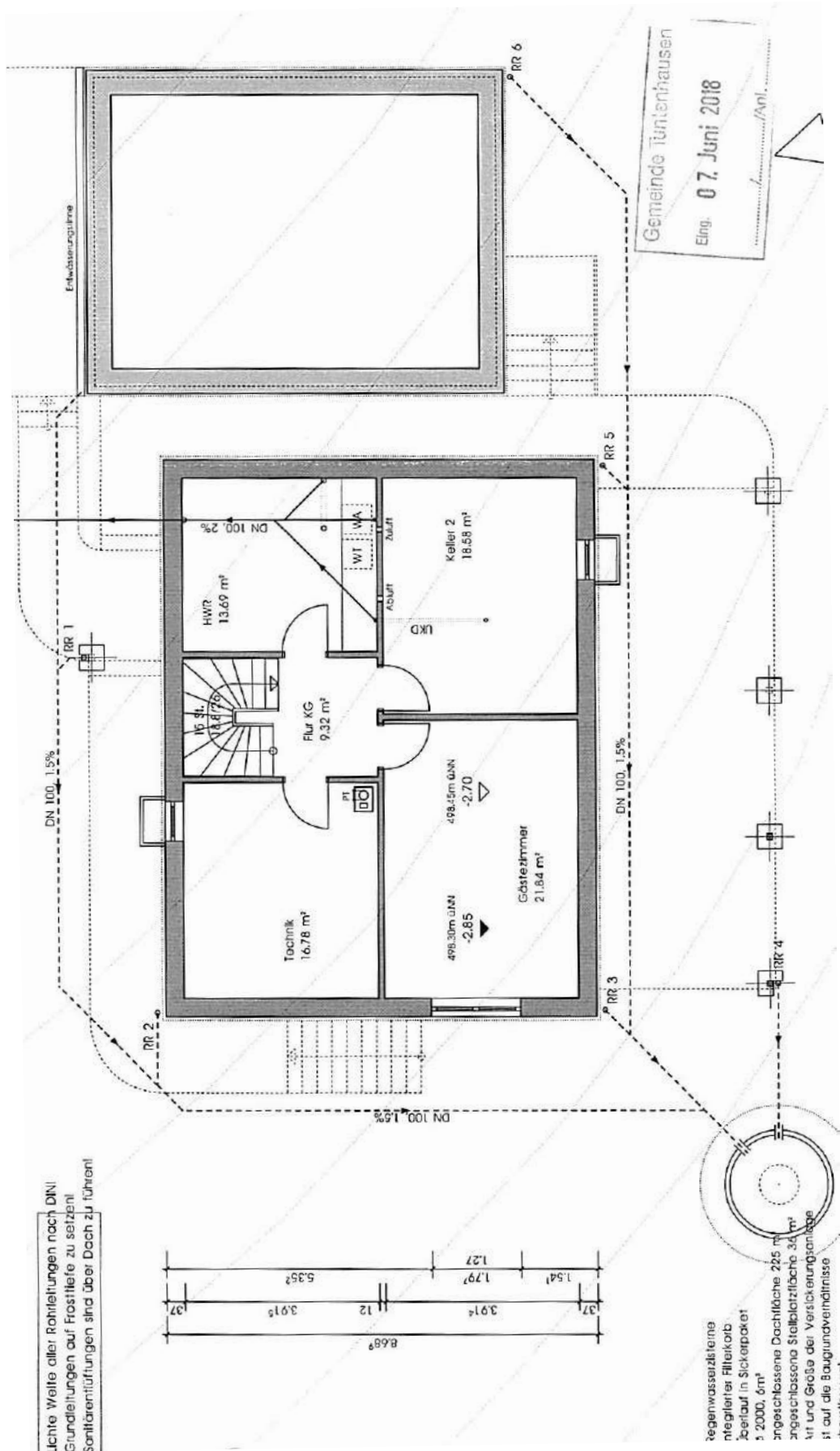
# 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Ansichten von Süden und Schnittzeichnung



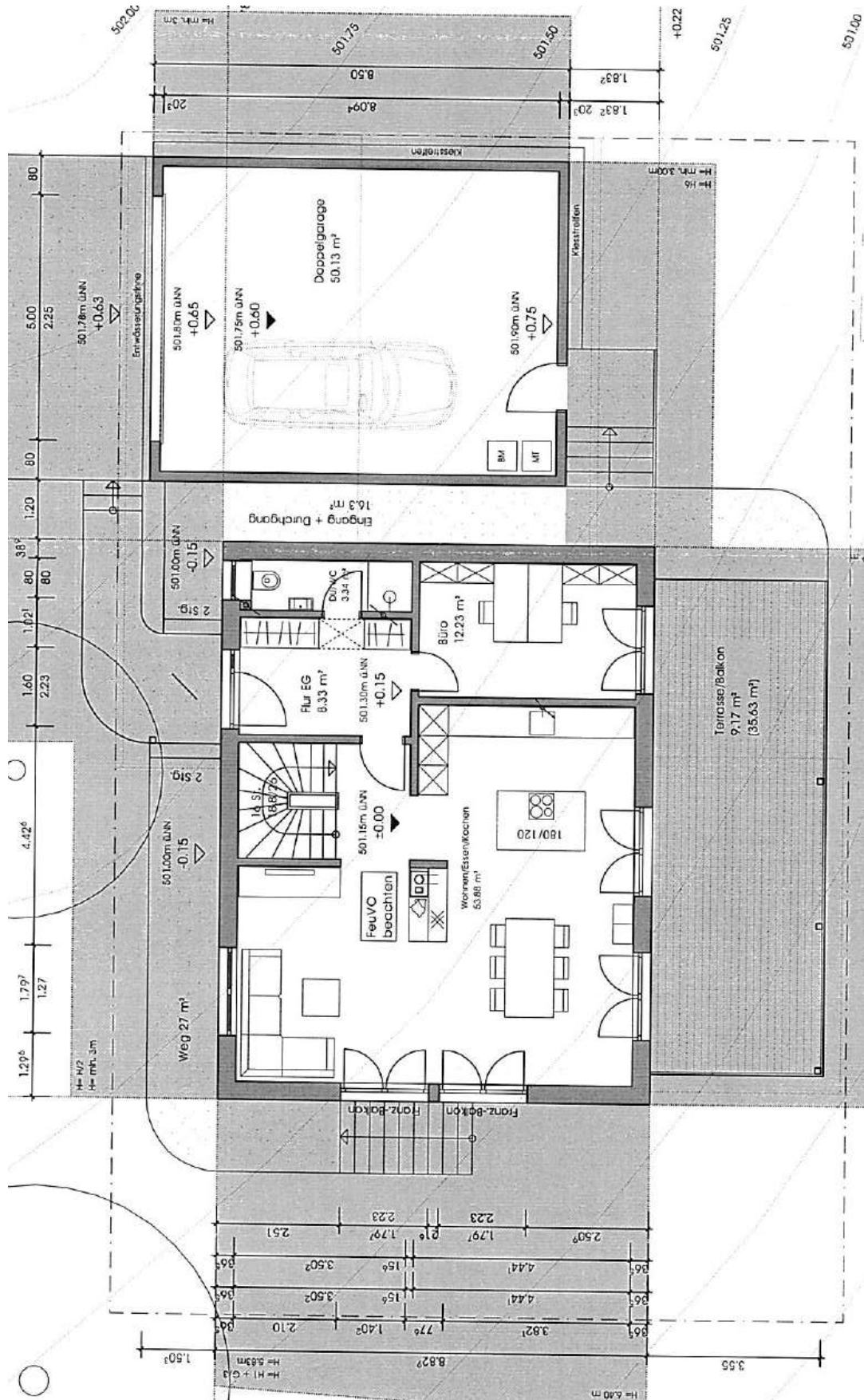
# 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Keller



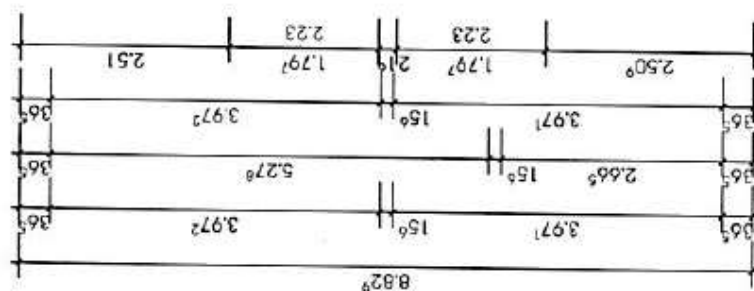
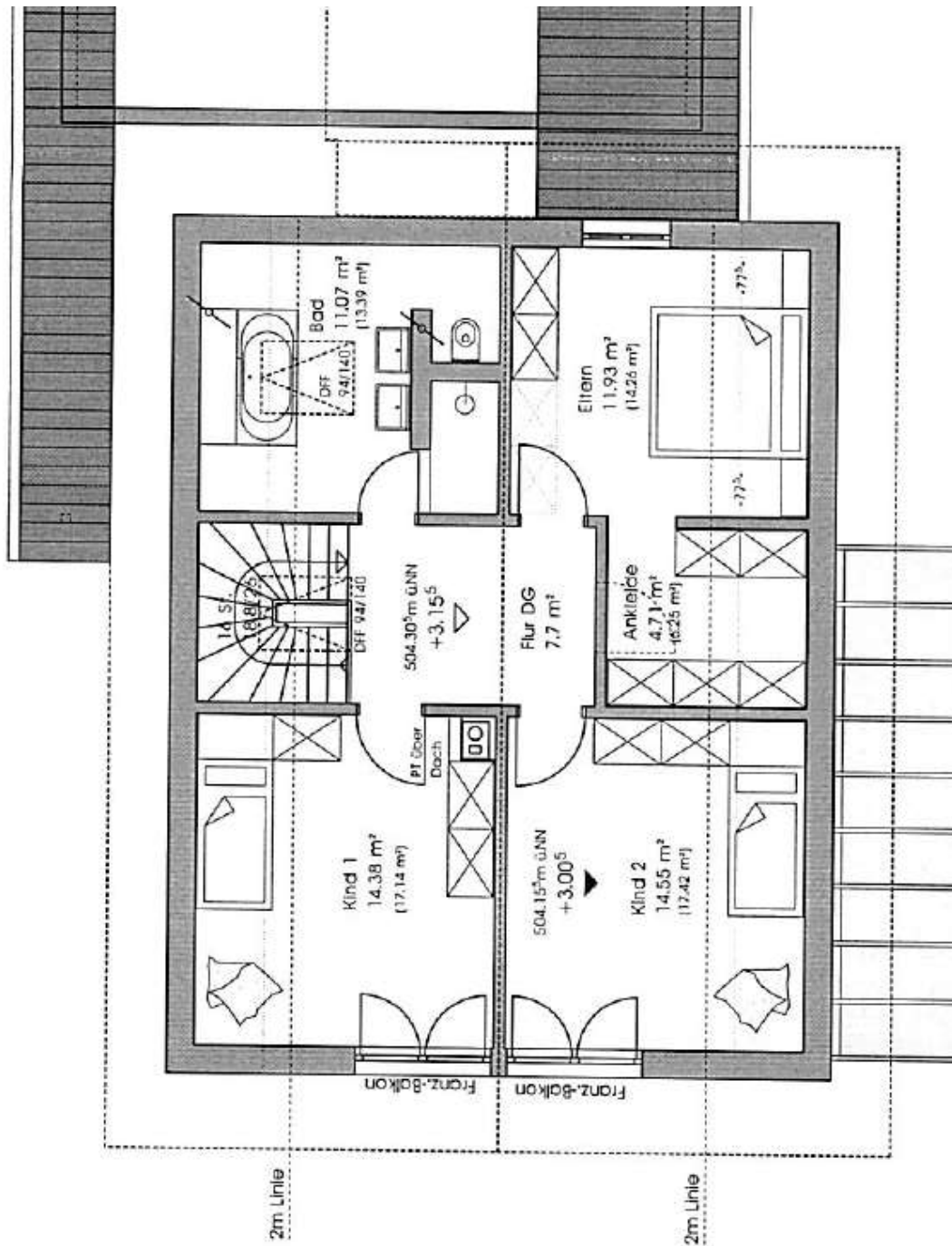
# 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Erdgeschoss



# 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Dachgeschoss



## 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Zufahrt zum Wohnhaus vom Ortszentrum Dettendorf



Abbildung 2: Übergang am Wohnhaus auf den unbefestigten Feldweg

## 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Wohnhaus mit seitlicher Doppelgarage



Abbildung 4: Doppelgarage mit Sektionaltor aus Kunststoff

## 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Überdeckter Durchgang zwischen Doppelgarage und Wohnhaus



Abbildung 6: Zugang zum Wohnhaus mit Vordach an der Hausabschlussstür

## 11.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Hauseingangsbereich, überdeckt



Abbildung 8: Westliche Giebelseite mit erkennbarer Holzterrasse