



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Einfamilienhaus mit Garage,
Gaishacken HsNr. 5, 83209 Prien am Chiemsee

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 39/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

22. Februar 2024

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	10
3. Wertrelevante Merkmale	11
3.1. Lagebeschreibung	11
3.1.1. Makrolage.....	11
3.1.2. Mikrolage	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.1.4. Immissionen	14
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	14
3.1.6. Beurteilung der Lage	14
3.2. Grund und Boden.....	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Landschafts-/Naturschutz/Biotop	15
3.2.3. Erschließung	16
3.2.4. Offene Beiträge	18
4. Rechtliche Grundlagen	19

4.1. Rechte u. Lasten.....	19
4.2. Miet-/Pachtvertrag	19
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	19
4.4. Energieausweis	21
4.5. Denkmalschutz.....	22
5. Gebäudemerkmale	23
5.1. Baujahr	23
5.2. Flächen.....	24
5.2.1. Aufteilung.....	24
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	25
5.4. Auffälligkeiten, Schäden	31
6. Beurteilung	33
6.1. Bewertungsobjekt.....	33
6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	34
7. Verfahrenswahl	36
7.1. Ertragswertverfahren.....	36
7.2. Sachwertverfahren.....	37
7.3. Vergleichswertverfahren.....	37
7.4. Schlussfolgerung	38
8. Ermittlung Bodenwert	39
9. Ermittlung Ertragswert	40
10. Ermittlung Sachwert.....	45
11. Ermittlung Verkehrswert	52

12. Verfasserklausel.....	53
13. Anlagen	54
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)	54
13.2. Fotos	55
13.3. Berechnung der Flächen.....	72
13.4. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R	74
13.5. Ansichten	77
13.6. Schnitt (Kein Maßstab).....	79
13.7. Grundrisse (Kein Maßstab).....	80

1. Zusammenfassung

Einfamilienhaus mit Garage, Gaishacken HsNr. 5, 83209 Prien am Chiemsee

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22. Februar 2024
Ortstermin:	22. Februar 2024
Baujahr Wohnhaus ca:	1973
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m ²):	679
Bodenwert (ebf):	467.831 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	149
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m ²) ca.:	301
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	19
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	1.848 €
Jährlicher Rohertrag:	22.176 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-3.670 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Bodenwertverzinsung:	-7.017 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-19.500 €
Ertragswert:	637.095 €
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 2,7
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF):	1.425 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	451.282 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	328.804 €
Sachwert Nebengebäude:	500 €
Sachwertfaktor:	1,20
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-19.500 €
Sachwert:	694.732 €
Verkehrswert:	680.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 25.01.2024 und Auftrag vom 29.01.2024 durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung Wildenwart

FINr. 361/2

Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 0,0679 ha

Gaishacken HsNr. 5

83209 Prien am Chiemsee

① **Hinweis:**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Garage und einem Holzgartenhaus bebaut. Es existieren zwar zwei räumlich getrennte Einheiten im Erd- und Obergeschoss, messtechnische Einrichtungen zur Abgrenzung von Wasser, Strom und Heizung sind jedoch nicht vorhanden. Auch die jeweiligen Wohnungseingangstüren erfüllen nicht die aktuellen Anforderungen nach DIN.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Wildenwart

Blatt 739

Lfd. Nr. 2

FINr. 361/2

Gaishacken HsNr. 5, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 0,0679 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3.1

...

Lfd. Nr. 3.2

...

in Erbengemeinschaft

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht - AZ: 801 K 39/23); eingetragen am 13.12.2023

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

ⓘ Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Laut Auskunft der am Ortstermin anwesenden Antragstellerin wird das Anwesen wohnwirtschaftlich genutzt.

Das Erdgeschoss war zu diesem Zeitpunkt möbliert, aber unbewohnt.

Im Obergeschoss wohnt laut Aussage unentgeltlich und ohne Mietvertrag Herr C. L..

Gemäß Meldebescheinigung des Einwohnermeldeamtes fand dessen Einzug am 12.03.2018 statt.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 02.02.2024 wurden die Eigentümer bzw. die prozessbevollmächtigte Rechtsanwältin der Antragstellerin vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 22.02.2024 von 9.30 Uhr bis 10.40 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Die Antragstellerin, Frau P. T. K.
- deren Rechtsanwältin, Frau R.
- die Eheleute H. (Freunde der Antragstellerin)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 29.01.2024

Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte vom 20.02.2024

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Wildenwart

Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2021

Baugenehmigungsbescheid vom Landratsamt Rosenheim C 56-9/9 vom 15.05.1970 mit amtstechnischem Gutachten und Eingabepan

Baubeschreibung vom 14.08.1969
Mehrere Emails des Marktes Prien a. Chiemsee -
Bauverwaltung – vom 28.02.2024
Email Markt Prien a. Chiemsee - Einwohnermeldeamt -
Meldebescheinigung vom 28.02.2024
Email Markt Prien a. Chiemsee - Ordnungsamt – vom
28.02.2024
Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Prien am Chiemsee
Lageplan Kanal-/Wasser Gaishacken
Planauskunft Strom Bayernwerknetz vom 29.02.2024
Gaishacken
Bescheinigung des Kaminkehrers - Überprüfung nach § 1 KÜO
vom 11.10.2022 und vom 21.11.2023, Feuerstättenbescheid
vom 16.09.2020
Urk. Rolle Nr. 1259/72 vom 13. Juni 1972 - Überlassungs-
verträge
Energieausweis vom 20.02.2024
Undatierte Aufstellung der Antragstellerin bezüglich
durchgeführter Renovierungen/Erneuerungen
Schlussrechnung der Fenster vom 26.06.2018
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen
und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Prien am Chiemsee

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im östlichen Landkreis Rosenheim, etwa 30 km von der kreisfreien Stadt Rosenheim entfernt, auf einer Höhe von ca. 518/610 m ü. NN, am Westufer des Chiemsees.

Der Luft- und Kneippkurort ist die größte Gemeinde am Chiemsee und hat zusammen mit allen 36 Ortsteilen etwa 11.240 Einwohner (Stand 31.12.2022 – Quelle: www.prien.de).

Neben sämtlichen Einrichtungen für den langfristigen Bedarf sind auch diverse Kliniken sowie Gesundheitseinrichtungen ansässig.

Das wirtschaftliche Leben ist darüber hinaus vorwiegend vom Fremdenverkehr sowie von klein- und mittelständischen Betrieben aus Handel und Gewerbe geprägt.

Weiter verfügt Prien über eine gute Infrastruktur und eine günstige Anbindung zur A8.

Durch die direkte Lage am Chiemsee ist der Freizeitwert hoch.

Einzelheiten über Prien findet man ergänzend im Internet unter www.prien.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt – Gaishacken

Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 4 km südwestlich von Prien, im Außenbereich der Gemarkung Wildenwart, im Weiler Gaishacken.

Man erreicht es von Prien am Chiemsee kommend über die Alte Rathausstraße, die Priener Straße und die Stettener Straße. Etwa in Höhe der Stettener Straße 61 biegt man Richtung Gaishacken - Bachham ab.

Alternativ von Frasdorf kommend fährt man über die Staatsstraße St 2093 bis Prutdorf. In Prutdorf biegt man von der Ludwigstraße in die schmale Gaishackener Straße ab. Nach etwa 700 m hat man den Weiler Gaishacken erreicht.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht direkt an einer öffentlichen Straße. Es liegt in zweiter Baureihe und ist durch ein rechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück Nr. 361 (Gaishacken HsNr. 7) zu erreichen. Das Grundstück liegt leicht erhöht. Die schmale, asphaltierte Zufahrt steigt geringfügig nach Westen an.

Die umliegende Bebauung besteht aus einem landwirtschaftlich genutzten Gehöft mit Stallung und Nebengebäuden sowie einigen Wohnhäusern.

Die westlich liegende, angrenzende Teilfläche des Nachbargrundstücks FlNr. 361 ist unbebaut und als Wiese gestaltet. Südlich und nördlich davon befinden sich Waldflächen. Das südlich liegende Flurstück Nr. 361/4 ist derzeit unbebaut und als Gartenfläche mit privatem Spielplatz gestaltet.

Es handelt sich um eine Außenbereichslage mit Blick auf die Natur. Durch die ländliche Situierung und die in unmittelbarer Nähe liegenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Gebäude bestehen Beeinträchtigungen.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Prien am Chiemsee von Rosenheim kommend im Wesentlichen über die rund 5 km entfernte Autobahnanschlussstelle der A 8 (München - Salzburg) in Bernau und die Staatsstraße St 2092.

Über die Staatsstraßen St 2092 und St 2093 ist Prien an Bad Endorf, Frasdorf, Rimsting, Breitbrunn, Gstadt und Seebruck angebunden.

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt in Gaishacken zur Autobahn A 8 Anschluss-Stelle Frasdorf beträgt nur ca. 4,5 km.

Öffentliche Verkehrsmittel

Bus

In Prien verkehren acht Buslinien des Regionalverkehrs Oberbayern sowie ein Orts-/Bürgerbus. Haltestellen für den regionalen Linienbusverkehr befinden sich verteilt im Gemeindegebiet, z. B. in Prutdorf, an der Staatstraße St 2093. Diese ist vom Bewertungsobjekt aus fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen (Linie 494).

Bahnhof

Bis zum nächst gelegenen Bahnhof in Prien sind es etwa 4 km. Es besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn u. a. in Richtung Rosenheim, München und Salzburg. Darüber hinaus bietet der Bahnhof in Rosenheim gute regionale und überregionale Anschlüsse. Die Fahrzeit von Prien dorthin beträgt mit der BRB oder dem Eurocity knapp 20 Minuten. Die Chiemsee-Bahn (Museumsbahn) verbindet den Priener Bahnhof mit dem Priener Hafen Stock. Zudem verkehrt die Chiemgaubahn zwischen Prien und Aschau im Chiemgau.

Schifffahrt

Prien ist Haupthafen der ganzjährigen Chiemsee-Schifffahrt. Von hier legen u. a. Schiffe zur Herren- und Fraueninsel ab.

Flughäfen

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 92 bis 121 km und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 65 km entfernt.

Das Bewertungsobjekt - Gaishacken - liegt von

- Prien - Rathaus ca. 4 km
- Aschau im Chiemgau ca. 9 km
- Bernau am Chiemsee ca. 11 km
- Bad Endorf ca. 11 km
- Rosenheim ca. 25 km
- Wasserburg am Inn ca. 30 km
- Traunstein ca. 36 km
- München ca. 81 km

entfernt.

3.1.4. Immissionen

Durch das vom Bewertungsobjekt knapp 40 m Luftlinie nordöstlich liegende landwirtschaftlich genutzte Gebäude und die Lage im Außenbereich bestehen Immissionen (Geruch, Lärm, Insekten, Staub, usw.).

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Ein Laden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs an Lebensmitteln befindet sich in Prutdorf.

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee verfügt über alle Einrichtungen für den langfristigen Bedarf, u. a. über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kliniken, Gastronomie, Hotels, Kinderbetreuungseinrichtungen und diverse Schulen.

Zahlreiche Vereine, das Erlebnisbad „Prienavera“, ein Klettergarten, ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegnetz, die naturnahe Lage am Chiemsee mit Golfplatz, Badestellen, Segel- und Ruderclubs sowie die Nähe zu den Bergen ermöglichen vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Regionale Behörden sind in Prien, darüber hinaus für den Kreis in Rosenheim.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in naturnaher Weilerlage im Außenbereich von Prien am Chiemsee, in Gaishacken. Es bestehen Immissionen durch die Landwirtschaft.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und

am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee teilte in ihrer Email vom 28.02.2024 mit, dass Informationen zu Baugrundverhältnissen oder Grundwasserständen nicht vorliegen.

Im Gutachten wird eine für Gaishacken standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Hinsichtlich eventuell bestehender **Altlasten wurden keine Auskünfte** erteilt.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 361/2 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0679 ha.

Es ist nahezu rechteckig geschnitten und fällt im östlichen Teilbereich, insbesondere im Zufahrtsbereich, leicht nach Osten ab.

Maße:

Breite Süden ca.	29 m
Breite Norden ca.	29 m
Länge Westen ca.	23 m
Länge Osten ca.	23 m

Das Grundstück ist entlang des Grenzverlaufs, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs, mit einer niedrigen Stützmauer umrandet.

Hinsichtlich der Beschreibung der Außenanlagen wird auf den Punkt 5.3. Bauweise und Ausstattung des Gutachtens verwiesen.

3.2.2. Landschafts-/Naturschutz/Biotop

Liegt nicht vor.

3.2.3. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FlNr. 361/2 grenzt **nicht** direkt an eine öffentliche Straße an.

Man erreicht es über eine **private**, schmale, asphaltierte und geringfügig ansteigende Zufahrtstraße, welche an der südlichen Grundstücksgrenze von FlNr. 361 vorbeiführt. Diesbezüglich **existiert ein im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragenes Geh- und Fahrtrecht.**

Nachfolgend ist der Inhalt der Urk. Rolle Nr. 1259/72 vom 13. Juni 1972 ausschnittsweise dargestellt:
S. 5

VII.

Herr [REDACTED] belastet hiermit sein Restgrundstück Flst. 361 zu noch 2,0323 ha zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 361/2 zu 0,0679 ha mit einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass dieser für alle Zeiten unentgeltlich berechtigt ist, auf der bereits angelegten cirka drei Meter breiten Fahrt, welche auf einen Teil der Südgrenze von Flst. 361 entlang von der Gemeindestraße bis in Höhe der Garage auf Flst. 361/2 verläuft, jederzeit und ungehindert zu gehen und zu fahren.

Die Instandsetzung und Unterhaltung der Fahrt obliegt dem Berechtigten.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück wird zur nächstoffenen Rangstelle bewilligt und beantragt.

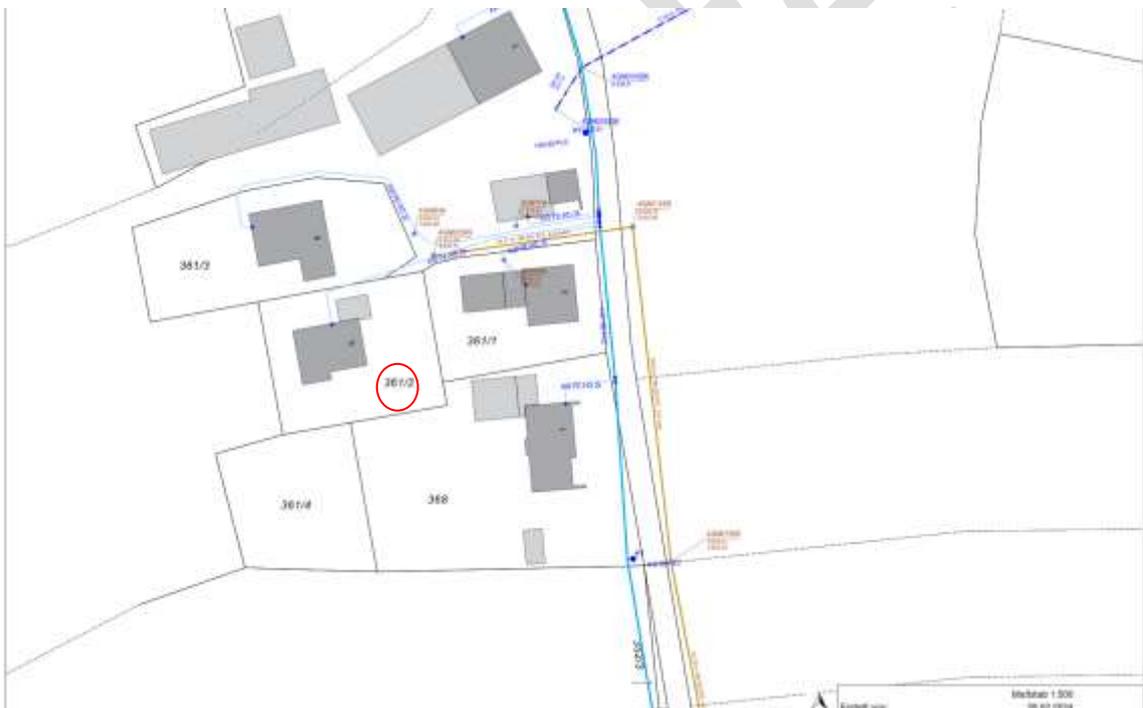
Kanal/Wasser

Laut Email der Bauverwaltung der Marktgemeinde Prien vom 28.02.2024 liegt der Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück FlNr. 361. Wie die Zuleitung des Hausanschlusses bis dorthin gesichert ist, ist seitens der Marktgemeinde nicht bekannt – vermutlich privatrechtlich.

Der Wasser-Hausanschluss ist im RIWA -Gis eingetragen. Versorger ist der Markt Prien am Chiemsee.

Der Markt Prien a. Chiemsee gibt in seiner Email vom 28.02.2024 an, dass Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal lt. Baugenehmigung mit einer Geschossfläche von 338,35 m² und einer Grundstücksgröße von 679 m² veranlagt wurden. *Sollte das Gebäude mittlerweile ohne Baugenehmigung vergrößert worden sein, würden natürlich nach Bekanntwerden noch Herstellungsbeiträge anfallen.*

Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Lageplans von Gaishacken, welcher die Kanal- und Wassertrassenführung, dargestellt (Wasser blau, Kanal braun – keine maßstabsgetreue Abbildung):



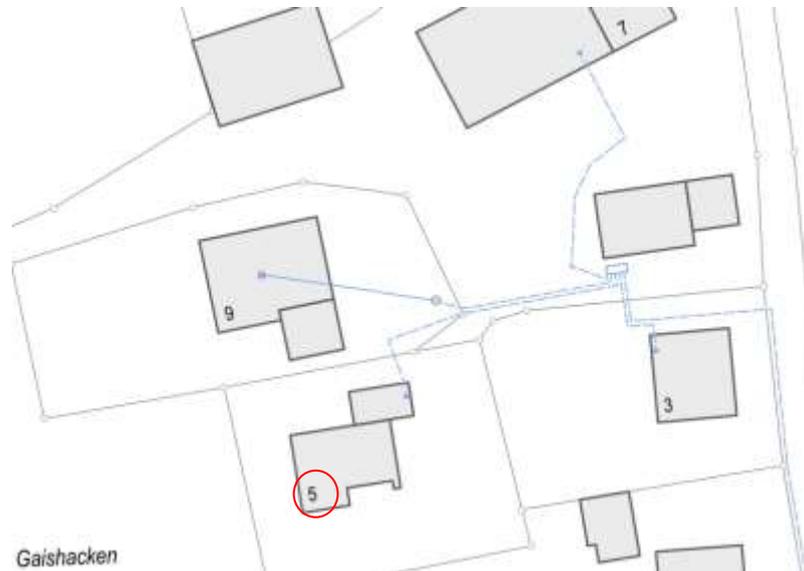
Der Wasseranschluss erfolgt demnach über die private Zufahrtsstraße und geringfügig über das Nachbargrundstück FINr. 361/3.

Der Kanalanschluss befindet sich in der privaten Zufahrtstraße. Für die private Zufahrtsstraße existiert jedoch nur das obige beschriebene, gesicherte Geh- und Fahrrecht.

Im Grundbuch konnten **keine** eingetragenen **Leitungsrechte** für Wasser und Kanal recherchiert werden.

Strom

Der folgende Auszug der Planauskunft des Bayernwerknetzes veranschaulicht die Leitungsführung im Bereich Gaishacken (blau Linie).



Wie aus dem obigen Plan ersichtlich ist, führt die Leitungsführung über das Flurstück Nr. 361 und 361/3. Den Strom betreffende im Grundbuch rechtlich gesicherte **Leitungsrechte** zu Gunsten des Bewertungsobjektes konnten **nicht** recherchiert werden.

Fazit:

Das Flurstück Nr. 361/2 verfügt über ein im Grundbuch eingetragenes Zufahrtsrecht. Strom-, Wasser- sowie Kanalanschluss sind in der Realität vorhanden, die Zuführung erfolgt über Nachbargrundstücke. Die existierenden Anschlüsse sind jedoch grundbuchrechtlich nicht abgesichert.

3.2.4. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

4.2. Miet-/Pachtvertrag

Laut Auskunft der Antragstellerin am Ortstermin

- ist das Anwesen **nicht vermietet**,
- ist das Erdgeschoss zwar möbliert, aber seit etwa 09.10.2022 ungenutzt;
- wird das Obergeschoss seit etwa 3 Jahren unentgeltlich und ohne schriftlichen Mietvertrag, von Herrn C. L., einem Neffen (Sohn des Antraggegners), bewohnt. Dieser zahlt weder Miete noch Betriebs-/Nebenkosten.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß Email der Bauverwaltung des Marktes Prien vom 28.02.2024 weist der Flächennutzungsplan das Bewertungsgrundstück als **Fläche für die Landwirtschaft** aus.

Nachfolgend ist ein Auszug des Flächennutzungsplans dargestellt (keine maßstabsgetreue Abbildung):



Das Flurstück Nr. 361/2 liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück dem **Außenbereich** im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Mögliche genehmigungspflichtige Änderungen oder Erweiterungen sind **nur** auf der Grundlage des **§ 35 BauGB** möglich.

Eine Bauleitplanung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist derzeit nicht beabsichtigt.

Generelle Information zu Außenbereich:

Allgemein ist Bauen im Außenbereich nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich. Ohne Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung ist eine Veränderung, ein Abriss des Gebäudes und ein Ersatzbau bzw. eine Erweiterung nicht gestattet.

Ob ein zukünftiger Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt, kann nicht vorausgesehen werden.

Die aktuell vorhandene Bausubstanz genießt i. d. R. Bestandschutz.

Es liegt der Baugenehmigungsbescheid vom 15.05.1970 Nr. C 56-9/9 vom Landratsamt Rosenheim vor. Hierin ist ein **Einfamilienhaus mit Garagenanbau** genehmigt.

In der Urk. Rolle Nr. 1259/72 vom 13. Juni 1972 ist unter V Seite 5 angegeben, dass die Errichtung des Gebäudes im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus stattfand.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bausubstanz dem Bauantrag entspricht bzw. von der Behörde in der vorgefundenen Weise geduldet wird.

4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

In diesem Bewertungsfall existiert der **Energieausweis BY-2024-004948634 vom 20.02.2024**, welcher bis 19.02.2034 gültig ist.

Dieser gibt u. a.

- das Baujahr des Gebäudes mit 1971
- das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 1971
- den wesentlichen Energieträger für Heizung mit Heizöl und
- die Art der Lüftung mit Fensterlüftung an.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes ist mit **192,3 kWh/(m²a), Klasse F** und die Treibhausgasemissionen mit 59,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²a) ausgewiesen.

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

Wärmeerzeugung:	Öl-Brennwert-Kessel mit solarer Heizungsunterstützung
Heizungsanlage:	Hydraulisch abgleichen
Wärmeverteilung:	Elektronisch geregelte Pumpe
Warmwasserbereitung:	Solare Brauchwasserbereitung und energiesparende Warmwasserzirkulation

4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen konnten folgende Daten zur Feststellung des Baujahres recherchiert werden:

Die Baubeschreibung wurde am 14.08.1969 erstellt.

Der Baubescheid ist mit 15.05.1970 datiert.

Im Energieausweis ist das Gebäudebaujahr mit 1971 angegeben.

Laut Unterlagen des Kaminkehrers stammt die Heizung von 10/1973. Auch der Öltank ist von 1973.

Aufgrund der o. g. Angaben wird im Gutachten von einem fiktiven **Baujahr/Fertigstellung von 1973** ausgegangen.

5.2. Flächen

Ca. 149 m² Wohnfläche

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

Ca. 162 m² Gesamtnutzfläche lt. Energieausweis

5.2.1. Aufteilung

① Hinweis:

Am Ortstermin wurde festgestellt, dass im Erd- und Obergeschoss Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung und der Realität gegeben sind. Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen aufgeführt:

Erdgeschoss:

Küche: Im Süden gibt es keine doppelflügelige Terrassentüre sondern ein Fenster.

Bad: Es ist keine Badewanne vorhanden, sondern eine Dusche, die Anordnung der Sanitäreinrichtung ist anders als im Plan dargestellt.

Obergeschoss:

Treppenhaus: Es gibt eine Türe zwischen Treppenhaus und Wohnungsflur.

Wohnungsflur: Eine Deckenluke führt zum Kriechspeicher.

Zwischen Küche und Wohnzimmer existiert kein Abstellraum.

Wohnzimmer: Abstellraum/Seitenspeicher gibt es nicht; es existieren zwei Dachflächenfenster.

Bad: Es wurde eine Badewanne statt einer Dusche verbaut, das Bad wurde vergrößert; die Anordnung der Sanitäreinrichtung ist anders als im Plan dargestellt

WC = Abstellraum (der Abstellraum neben dem WC existiert nicht).

Vorgefundene Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Heizraum mit Tankraum, großer Kellerraum, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus

Wohnungsflur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad, WC, Abstellraum; Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus
Wohnungsflur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC;
Westbalkon

Dachgeschoss:

Kriechspeicher

5.3. Bauweise und Ausstattung

**Unterkellertes Einfamilienhaus, E + D, und Einzelgarage,
Massivbauweise**

Allgemein

Fundamente,
Bodenplatte

Stampfbetonfundamente; Bodenplatte Stahlbeton

Keller

Umfassungswände Beton; Lichtschächte in Beton mit Gitterrostabdeckung; Holzfenster mit Einfachverglasung; Unterschiedliche Bodenbeläge z. B. Klinker, älterer Kunststoffbelag (Asbestverdacht - überprüfungsbedürftig), alter Textilbelag; Wände verputzt, gestrichen, z. T. tapeziert, stellenweise holzverkleidet; Kellerräume z. T. beheizbar durch Rippenheizkörper; einfache, überw. verblechte Türen; Feuerlöscher abgelaufen

Wände

Massiv; Ziegelmauerwerk;
Außenmauerwerk lt. Plan ca. 30 cm zzgl. Putz;
Innenwände lt. Plan ca. 11,5 und 24 cm stark, verputzt, vielfach Reibeputz, gestrichen, stellenweise auch holzvertäfelt;
im EG Rundbogen mit Klinkereinfassung;
im OG stellenweise unverputzte Dübellöcher und kleinere Putzschäden;
Wände insgesamt anstrich- und ausbesserungsbedürftig

Decken

Stahlbeton;
Decken im Wohnbereich verputzt, gestrichen bzw. vielfach holzverkleidet, z. T. auch Holzbalken;
OG-Bereich überwiegend Gipskartonplattenverkleidung, gestrichen, im Treppenhausbereich jedoch nur verspachtelt und ungestrichen
Durchschnittliche, lichte Raumhöhe:
KG ca. 2,10 m

EG ca. 2,34 m
OG ca. 2,33 m, Kniestock ca. 1,6 m
DG ca. 1,25 m unter Giebel

Dach	Eingeschaltes Satteldach, Holzpfettenkonstruktion, Giebelrichtung Ost-West; Dachpfanneneindeckung, vielfach bemoost; Ortgang eingelechert, z. T. verrostet; Windläden und Pfetten angewittert, Holzteile anstrichbedürftig; zwei Dachflächenfenster in Kunststoff (lt. Angaben ca. 2018 eingebaut) mit innenliegendem Sonnenrollo und zwei Dachflächenfenster in Holz (mit Wasserspuren - erneuerungsbedürftig siehe auch Bad/WC); Kamin geklinkert mit Dach; terrestrische Antenne und Satellitenantenne; Regen- und Fallrohre verzinkt, gestrichen, stellenweise mit Bewuchs, wartungs- und anstrichbedürftig; Speicherzugang über Deckenluke im Flur und Holzeinschubtreppe; Speicher mit Licht; Boden durchgehender Holzbelag, Deckenstärke ca. 20 cm; in der Dachschräge z. T. Mineralwolle sichtbar; Lt. Angaben der Antragstellerin 2018 Anbringung einer innenliegenden Dachisolierung
Fassade	Überwiegend verputzt, hell gestrichen; westseitig kleinere Putz- und Farbschäden; Fassade insgesamt anstrichbedürftig; ostseitig Treppenhausbereich mit gelben Glasbausteinen; südseitig teilw. Holzschalung, verwittert, anstrichbedürftig; unterer Bereich des ostseitig gelegenen Rundbogens holzverkleidet und mit Natursteinabdeckung; südseitiges Wohnzimmerfenster mit Randeinfassung und mit Holzschindel belegtes Vordach; Nordseitig Außenwasserhahn
Balkon	zur Westseite; Tragplatte Beton, Boden geklinkert; Beton- und Klinkerschäden, sanierungsbedürftig; Metallgeländer
Fenster/Türen	Kunststoff-Fenster BJ. 2018, mit 2-fach Verglasung; Dekor newcastle oak; überwiegend Rollläden, BJ. 2018; z. T. Holzlamellenklappläden (nur optisch - keine Funktion); Fensterbretter innen Naturstein, außen Leichtmetall
Eingangsbereich	Ostseitig; 2-stufiges, niedriges Treppenpodest mit Waschbetonplattenbelag, Plattenbelag uneben bzw. mit Senkungen (Stolpergefahr); Eingangsbereich überdacht durch

	Dachverlängerung der Garage; Metallhaustüre mit Verglasung; Klingel; Edelstahlbriefkasten
Treppen	KG-Treppe: Stahlbeton, Stufen Holzbelag, Stirnseite verputzt und gestrichen, Durchgangshöhe eingeschränkt (auf der 4. Stufe nur ca. 1,80 m); schmiedeeisernes Geländer OG-Treppe: Stahlbeton, Stufen Holzbelag, Stirnseite grün gefliest; schmiedeeisernes Geländer, Geländerhöhe im OG-Verlauf nur 82 cm, Brüstung nur 85 cm, Unfallgefahr DG-Treppe: Holzeinschubtreppe
Innentüren	EG: Laut Angaben der Antragstellerin wurden die Innentüren ca. 2004 erneuert. Dunkle Holzfüllungstüren mit passenden Zargen; z. T. mit Verglasung; Türen und Zargen stellenweise mit Gebrauchsspuren; Wohnzimmertür EG Glas defekt; meist Messingbeschläge DG: Stahlzargen, farbig lackiert; einfache Furniertüren, tapeziert; Wohnungseingangstür hinsichtlich der Funktion einer Eingangs-/Abschlusstür nicht DIN-gerecht; schadhafter Überzug; Leichtmetallbeschläge; vorhandener Glasausschnitt z. T. großflächig abgeklebt; Türen und Zargen mit Gebrauchsspuren
Böden	Unterschiedliche Bodenbeläge: Treppenhaus EG bunt gemusterter Keramikboden EG-Bereich: Laut Angaben der Antragstellerin wurden die Böden ca. 2004 erneuert; Keramikboden, klein- und großformatig, Landhausdielen-Parkett, z. T. mit Gebrauchsspuren OG-Bereich: Treppenhaus OG Laminat modernes, graues Design Laut Angaben der Antragstellerin wurden die Böden ca. 2018 erneuert Keramik und Laminat modernes, graues Design
Duschbad EG	Boden im Rechteckformat bahama-beige gefliest; Wände allseits deckenhoch im Rechteckformat bahama-beige gefliest;

vereinzelt Blumendekor; beige Einbau-Duschtasse mit Glasduschkabine; Einhandarmaturen, Brause, Halterungen und div. Zubehör in Chrom; beiges Porzellanwaschbecken mit Standsäule, passende Konsole; Fenster

WC EG Boden kleinformatig bräunlich gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 1,40 m bahama-beige im Rechteckformat gefliest; umlaufende gemusterte Abschlussbordüre; beiges Stand-WC mit Druckspülung, beiges, Porzellanwaschbecken mit Einhandarmatur in Chrom; Fenster

Bad OG Boden kleinformatig bräunlich gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 1,68 m grün gemustert gefliest; weiße Einbaubadewanne, stumpf/Gebrauchsspuren, weißes Porzellanwaschbecken; Porzellankonsole, Einhandarmaturen in Chrom; div. Halterungen in Chrom; Waschmaschinenanschluss; Dachflächenfenster in Holz mit Wasserspuren;

WC OG Boden kleinformatig bräunlich gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 1,38 m grün gemustert gefliest; weißes Stand-WC mit Druckspülung; weißes Handwaschbecken in Porzellan mit Zweihandarmatur in Chrom; Dachflächenfenster in Holz mit Wasserspuren;

Elektroinstallation In den Wohnbereichen dem Baujahr entsprechende Unterputzinstallation; im KG auf Putz, z. T. Kabelschächte Schraub- und Kippsicherungen, ein Fehlerstromschutzschalter (FI) und ein Stromzähler vorhanden; Rauchmelder vorhanden; Schalter und Dosen dem Baujahr entsprechend; E-Check wird empfohlen

Heizung/Wasser Beheizung des Anwesens durch Öl-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung, Marke Strebel, Camino, BJ. 10/1973, 35 kW; Brenner Marke MAN, RE 1.19 H, BJ. 2002, mit Gebläse; Beheizung der Räume mittels Rippen-Heizkörper mit Thermostaten; z. T. mit Lackschäden; Treppenhausbereich EG und WC EG lt. Aussage mit Fußbodenheizung - vermutlich über Rücklauf, da kein separater Heizkreis vorhanden. Heizkörper im Schlafzimmer im OG abmontiert; Stahltank ohne Innenhülle, 6.900 l, BJ. 1973; Tankprüfung empfohlen; Tür des Tankraumes ausgehängt; Ölauffangwanne entspricht nicht den Vorschriften (3-lagiger Anstrich nicht ersichtlich); Rohrisolierungen dünn und teilweise schadhaft

Mobiliar Ältere, gepflegte Einbauküche im Erdgeschoss mit Ober- und Unterschränken, dunkler Holzkorpus, Edelstahlspüle; Herd Marke Miele, Dunstabzug Marke Privileg, Spülmaschine Marke Siemens; lt. Aussage am Ortstermin stammt die Küche aus dem Baujahr (1973).

Weiteres Mobiliar wurde nicht berücksichtigt.

① **Hinweis**

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte konnte nicht überprüft werden. Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters. Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das Mobiliar wird - gemäß Auftrag frei geschätzt – **aufgrund des Alters mit 0 € angesetzt.**

Einzelgarage Massivbauweise mit Satteldach in Holzpfettenkonstruktion; kleiner Spitzboden über der Stahlbetondecke, Zugang über Luke von Süden; EG Fassade verputzt, gestrichen, im rechten Sockelbereich der Garage leichte Putz-/Farbschäden; östlicher und südlicher DG-Bereich holzverschalt; Boden Estrich; altes Holzfenster; südseitig Nebentür in Holz; Holzteile anstrichbedürftig; holzbelegtes Federzugtor; Licht- und Strom-/Starkstromanschluss; Garageninnenlänge ca. 4,90 m

Außenanlagen Freiflächen des Grundstücks angelegt mit Rasen und bepflanzt mit div. Sträuchern, Nadelbäumen, Blumenbeeten, usw. Grundstück nahezu umlaufend mit niedriger Sockelmauer eingefasst, Teilbereiche mit aufgesetztem Jägerzaun; westseitig nur Zaunpfosten, Zaun fehlt jedoch; Terrasse Waschbetonplattenbelag; Wege Waschbetonplattenbelag, uneben, zahlreiche Senkungen, insbesondere im südöstlichen Fallrohrbereich; Östliche Zufahrt, Garagenvorplatz und KFZ-Stellplätze asphaltiert, Belag stellenweise rissig/schadhaft;

Verkehrswertgutachten 801 K 39/23
Einfamilienhaus mit Garage, Gaishacken HsNr. 5, 83209 Prien am Chiemsee

Nordwestliches Grundstück weiß gestrichenes Holzgartenhaus mit Satteldach und Dachpappeneindeckung (BJ. lt. Angabe der Antragstellerin ca. 2014); 2-flügelige Tür mit Glasausschnitt, Fenster; Boden Holz;

pdf-Datei

5.4. Auffälligkeiten, Schäden

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um keine vollständige Auflistung.

- Gegebenenfalls Eintragung entsprechender Leitungsrechte (Strom, Wasser, Kanal) im Grundbuch
- Austausch/Überarbeitung/Anstrich aller verwitterten, äußeren Holzteile
- Entfernung des Moores an der Dacheindeckung
- Gegebenenfalls Neuanstrich/Überarbeitung der stellenweise rostigen Regen-, Fallrohre und des Ortgangs, Wartung der Dachrinnen/Entfernung von Bewuchs
- Sanierung der Betonschäden am Westbalkon
- Ausbesserung von kleineren Putzschäden an der Fassade, Neuanstrich
- Durchführung von Schönheitsreparaturen, wie kleinere Putzausbesserungen, Neuanstrich, Gebrauchsspuren an Türen, Zargen und Böden beseitigen, Überarbeitung der Lackschäden an den Rippenheizkörpern, usw.
- Austausch des defekten Glases in der Wohnzimmertür im EG
- Erhöhung des Treppengeländers auf die gesetzlich vorgeschriebene Höhe von 90 cm
- Durchführung von energetischen Maßnahmen wie im Energieausweis angegeben, Anbringen einer Außendämmung usw.
- Montage des Heizkörpers im Schlafzimmer im DG
- Gegebenenfalls Erneuerung der Heizung
- Durchführung einer Tankprüfung, ggfs. Sanierung
- Wiederanbringen der Tankraumtür
- Erneuerung der maroden Rohrisolierungen im Keller
- Die Durchführung eines E-Checks wird empfohlen
- Ggfs. Modernisierung von Bad und WC im DG
- Beseitigung der Unebenheiten im Plattenbelag im Außenbereich
- Ausbesserungen des schadhafte Asphaltbelags

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Heizung und die Installation (Rohre, Leitungen, Elektrik) des Gebäudes dem Baujahr entspricht. Aufgrund des Alters muss vermehrt mit Reparaturen gerechnet werden.
- alters- und baujahresbedingt gesundheitsgefährdende Stoffe (z. B. Asbest, Formaldehyd, Lösemittel in Lacken und Klebern, Lindan in Holzschutzmitteln, dergl.) in den verwendeten Materialien enthalten sein könnten, hier insbesondere z.B. in den alten Kunststoffbelägen, Klebern, Estrich, Putz, etc.
Zur genauen Abklärung der Zusammensetzung ist eine Laboranalyse bzw. genaue Materialuntersuchung nötig. Sollte sich der Verdacht bestätigen und Arbeiten an den entsprechenden Bauteilen vorgenommen werden, ist unter Umständen eine Fachfirma zu beauftragen, welche besondere Sicherheitsvorkehrungen für Umwelt und Gesundheit trifft, bzw. einzuhalten hat. Bei einer Entsorgung fallen meist hohe Sondermüllkosten an.
- der energetische Zustand des Hauses der Baujahresklasse entspricht und für heutige Verhältnisse als dementsprechend unzureichend eingestuft wird.
- **keine Anzeichen** für einen **Verdacht auf Hausschwamm** festgestellt wurden.

6. Beurteilung

6.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in naturnaher Wohnlage im Außenbereich von Prien am Chiemsee, in einer Weilerlage in Gaishacken. Die Außenbereichslage schränkt eventuell beabsichtigte Veränderungsmöglichkeiten am Gebäude wesentlich ein (§35 BauGB).

Landwirtschaftliche Immissionen sind durch ein bewirtschaftetes Gehöft in unmittelbarer Nähe und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Die Zufahrt erfolgt über ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht, die rechtliche Absicherung der bestehenden Erschließung für Wasser, Strom und Kanal konnte hingegen nicht recherchiert werden.

Das Grundstück verfügt über 679 m² und liegt damit für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage für heutige Verhältnisse im ländlichen Bereich im üblichen Durchschnitt.

Asphalтиerte Freiflächen und die Garage bieten Platz für das Abstellen von PKWs.

Ausreichend Stau-/Lagerflächen sind durch den Keller und den Speicher vorhanden.

Das Anwesen wurde als Einfamilienhaus genehmigt. Die aktuelle Nutzung ist intern augenscheinlich als Zweifamilienhaus mit je einer 2-Zimmer-Wohnung, wobei keine getrennten Messeinrichtungen vorhanden sind.

Am Ortstermin war die Erdgeschosswohnung ungenutzt und die Wohnung im Obergeschoss laut Angabe durch einen Verwandten unentgeltlich bewohnt.

Generell wirkt sich eine freie Verfügbarkeit in der Regel positiv auf die Vermarktung einer Wohnimmobilie aus.

Das Gebäude weist rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren auf.

Im Laufe der Jahre wurden zwar einige Schönheitsreparaturen und Modernisierungen vorgenommen, wie z. B. Erneuerung der Fenster, teilweise neue Böden, usw. dennoch spiegelt die Innenausstattung im Wesentlichen das Baujahr wieder. Sie ist augenscheinlich funktional und genügt den bisherigen Nutzern, dennoch wird der durchschnittliche Erwerber eine Anpassung an heutige Gegebenheiten anstreben. Darüber hinaus weist das Gebäude altersbedingt Verschleißerscheinungen auf. Die Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind umfangreich und unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten näher aufgeführt. Energetische Verbesserungen wurden nur in sehr geringem Umfang vorgenommen, was der schlechte Energiekennwert dokumentiert. Um das Wohnhaus langfristig nach heutigen Ansprüchen bewohnen zu können, sind größere Investitionen nötig. Erfahrungsgemäß möchte der wirtschaftlich denkende, durchschnittliche Erwerber dies im Kaufpreis berücksichtigt sehen.

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Februar 2024 4,5 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt über 3 %.

Steigende Zinsen in Verbindung mit einem hohen Preisniveau machen den Erwerb als auch den Bau einer Immobilie teurer und schwieriger.

Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kredit- und Baukosten zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Februar 2024 bei 2,5 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Februar 2024 6,1 %. In Bayern lag sie bei 3,8 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energie-, Lieferengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Rohstoffpreise sind nun, nach jahrelangem Preisanstieg, eklatante Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Stand Februar 2024

7. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

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

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

7.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist werden diese Häuser ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

7.2. Sachwertverfahren

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

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

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

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

7.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

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

Passende Vergleichswerte konnten nicht recherchiert werden.
Dementsprechend wird das Vergleichsverfahren in diesem
Bewertungsfall nicht durchgeführt.

7.4. Schlussfolgerung

Nachdem das Bewertungsobjekt eigengenutzt als auch vermietet werden kann, wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Grundlage des Ertragswert- und des Sachwertverfahrens ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

8. Ermittlung Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft vom 06.03.2024 des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2022 für baureifes Land, für Wohnbauflächen, in der Gemarkung Wildenwart, im Außenbereich, bei II Vollgeschossen, beitrags- und abgabefrei 850 €/m². Das Bewertungsobjekt liegt relativ zentral im Quartier und hat eine durchschnittliche Größe und Beschaffenheit, jedoch ist die unmittelbare Nähe zum rückwärtigen landwirtschaftlichen Stallgebäude und zur südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche aufgrund der Immissionen mit etwa 10 % wertmindernd anzusehen.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. -10 % laut telefonischer vorläufiger Auskunft des Gutachterausschusses auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
850 €	-10%	765 €/m ²
765 €	-10%	689 €/m ²

Grundstücksgröße		
679 m ² zu	689 €/m ²	467.831 €
0 m ² zu	€/m ²	0 €
679 m ²		467.831 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

679 m ²	0 €/m ²	0 €
0 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		467.831 €

Bodenwert:	467.831 €
-------------------	------------------

9. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag
Miete gesamt:	149 m ²	12,00 €/m ²	1.788,00 €
			0,00 €
Garage		pauschal	60,00 €
Miete gesamt:			1.848,00 €
jährlicher Rohertrag:			22.176 €

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

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 350 € ausgegangen.

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

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages 220 € kalkuliert.

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

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,60 € und 17,20 €.

17,18 € /m² Wfl. 2.560 €
1 Garage á 100 € 100 €

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

2% jährlich: 440 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 3.670 €

Das entspricht circa 17% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des LRA Rosenheim veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden Liegenschaftszinssätze in der Auswertung vom 07.02.23 für Einfamilienhäuser mit einem Mittelwert von ca. 1,0 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlichte im Marktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Mittelwert von 1,95 % (0,83-2,52) bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren. Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,8-2 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1291 ff verwiesen. Für Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser gelten ähnliche Spannen. Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 1,50%
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1973
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	19 Jahre

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

19 Jahren

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 16,43
$$V = \frac{((1+i)^{RND} - 1)}{((1+i)^{RND} * ((1+i) - 1)}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 467.831 EURO
Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 7.017 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	22.176 €
- Bewirtschaftungskst.	-3.670 €
=Reinertrag	18.506 €
-r. Bodenwertverzinsung	-7.017 €
=Reinertrag	11.489 €
*Vervielfältiger	16,43
= Gebäude Ertragswert	<hr/> 188.764 €
Bodenwert	467.831 €
Zwischensumme:	<hr/> 656.595 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Neben den Schönheits- und Kleinreparaturen sind noch weitere Investitionen notwendig. Für unbedingt notwendige Arbeiten wird pauschal kalkuliert. Das vorhandene Gartenhaus wird mit dessen Zeitwert angesetzt.

pauschal:	-20.000 €
Gartenhaus	500 €
	<hr/>
	-19.500 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	656.595 €
wertbeeinflussende Umstände	-19.500 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	637.095 €
Ertragswert gerundet:	637.000 €

10. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§22 ImmoWertV)

Herstellungskosten

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

- Bauweise: EFH Typ 1.12
- Geschosse:..... KG, EG, OG u. nicht ausbauf. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2,7 (siehe Anlage)

- Normalherstellungskosten:.. 803 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen bzw. laut Obergutachterausschuss für die Region mit 1 definiert.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

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

(Stand Nov. 2023)

77,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	803 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	77,4%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1425 Euro/m ² BGF

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

301 m² ermittelt.

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

Normalherstellungskosten	1425 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	301 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten	428.925 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

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

pauschal	5.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	433.925 Euro

Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.
(Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 17.357 Euro

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

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	428.925 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	5.000 Euro
HK Außenanlagen	17.357 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	451.282 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

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

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1973
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	19 Jahre

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

19 Jahren

Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

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

Wertminderung **72,86%**
= **328.804 Euro**

Normalherstellungskosten Garagengebäude:

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4	485 € /m ² BGF
Korr. Baukostenindex: 77,4%	861 € /m ² BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	20,9 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten Garagengebäude	17.995 Euro

Alterswertminderung: linear Baujahr ca.: 1973

Das Nebengebäude teilt das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Lineare Wertminderung: 72,86%
= 13.111 €

Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	17.995 €
- Alterswertminderung:	- 13.111 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert Garagengeb. 4.884 €

Sachwert Garagengebäude: 4.884 €

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	467.831 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	451.282 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-328.804 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	4.884 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	595.193 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert eine Abweichung (Sachwertfaktor) festgestellt.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell der angrenzenden Landkreise und nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor	1,20
Sachwert nach Marktanpassung	714.232 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Neben den Schönheits- und Kleinreparaturen sind noch weitere Investitionen notwendig. Für unbedingt notwendige Arbeiten wird pauschal kalkuliert. Das vorhandene Gartenhaus wird mit dessen Zeitwert angesetzt.

Pauschal	-20.000 Euro
Gartenhaus	500 Euro
	<hr/>
	-19.500 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 694.732 Euro

Zusammenfassung Sachwerte:

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 694.732 Euro

abgerundet: **694.000 Euro**

pdf-Datei

11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Eigennutzung	75%	Sachwert	694.732 €	521.049 €
Fremdvermietung	25%	Ertragswert	637.095 €	159.274 €
		Verkehrswert		<u>680.323 €</u>

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Garage,
Gaishacken HsNr. 5, 83209 Prien am Chiemsee
beträgt im Februar 2024**

abgerundet

680.000 Euro

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

12. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 27.03.2024

Wolfgang Abel

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

Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

13. Anlagen

13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)



13.2. Fotos



Abb. 1: Südostansicht, verwitterter Ortgang



Abb. 2: Südlich Grundstücksteilfläche mit Blick nach Westen



Abb. 3: Südterrasse, Holzschalung verwittert



Abb. 4: Südansicht, Wohnzimmerfenster



Abb. 6: Westfassade; div. Farb- und Putzschäden (beispielhaft), schadhafter Balkon



Abb. 5: Plattensenkungen im Bereich des Fallrohres (Südwesteck)



Abb. 7: Schadhafter Balkon



Abb. 8: Nordfassade und Garagenwestfassade, anstrichbedürftig



Abb. 10: Zustand Garagenfenster Nordseite



Abb. 9a: Ansicht Nordwestseite, ungefährer nördlicher Grundstücksgrenzverlauf



Abb. 11: Putzschaden Garage, verwitterte Holzteile Garagentor



Abb. 9b: Bemoostes Dach, verwitterter Ortgang, beispielhaft



Abb. 12: Zufahrtbereich, Asphaltschäden



Abb. 15a: Eingangsbereich



Abb. 13: Private Zufahrtstraße/Geh- und Fahrrecht



Abb. 15b: Unebenheiten im Plattenbelag



Abb. 14: Stellplatzbereich Ostseite, rissiger Asphalt



Abb. 16: EG Flur/Treppenhaus



Abb. 17: EG Wohnungsflur



Abb. 19a: EG Wohnzimmer



Abb. 18a: EG Küche – Essbereich



Abb. 19b: Wohnzimmer Blick zum Flur



Abb. 18b: EG Küche



Abb. 19c: Ausblick Wohnzimmer nach Süden



Abb. 19d: Rippenheizkörper mit
Thermostatventilen (beispielhaft)



Abb. 21a: EG Westzimmer/Schlafzimmer



Abb. 19e: Wohnzimmertür, defekte Scheibe



Abb. 21b: Ausblick Westzimmer



Abb. 20: Fensterdesign m. Stempel (beispielhaft)



Abb. 22a: EG Bad



Abb. 22b: EG Dusche



Abb. 22d: Lackschäden Heizkörper



Abb. 23: EG WC



Abb. 22c: Sanitärausstattung



Abb. 24: EG Abstellraum



Abb. 25: OG-Treppe



Abb. 26b: OG Zustand Decke
Treppenhaus



Abb. 26a: OG Treppenhaus



Abb. 27: OG Wohnungsflur



Abb. 28: OG beschädigte Wohnungs-
eingangstür, keine DIN-Norm



Abb. 29: OG Putzschäden Flur (Beispiel)



Abb. 30a: OG Wohnzimmer



Abb. 29a: DG Küche – kein Mobiliar



Abb. 30b: Blick nach Westen, Balkontür



Abb. 29b: DG Küche -kein Mobiliar



Abb. 30c: Blick nach Südosten



Abb. 31a: Westbalkon – Blick nach Süd,
Pfettenköpfe anstrichbedürftig



Abb. 31b: Westbalkon - Blick nach Nord
Pfettenköpfe anstrichbedürftig



Abb. 32: Westfassade, anstrichbedürftig



Abb. 33: Blick vom OG in den Garten
SW-Eck, Stützmauer



Abb. 34: OG Ausblick nach Westen



Abb. 35a: Schlafzimmertür beklebt



Abb. 35d: Demontierter Heizkörper



Abb. 35b: OG Schlafzimmer



Abb. 36a: OG Bad

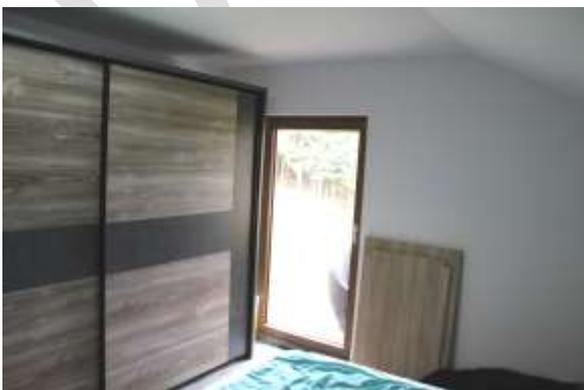


Abb. 35c: OG Schlafzimmer Balkontür



Abb. 36b: Zustand Badewanne



Abb. 36c: Dachflächenfenster
Wasserspuren



Abb. 37: OG WC

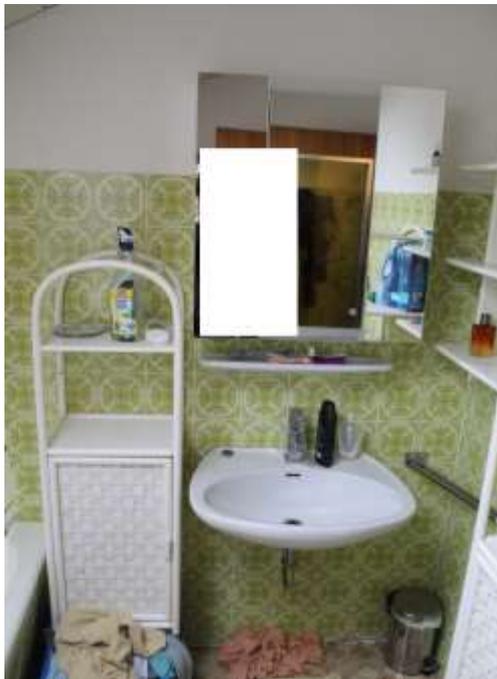


Abb. 36d: Sanitärausstattung



Abb. 36e: Decke Holzverkleidung, keine
Dampfsperre



Abb. 38: Wohnungsflur – Blick zur
Eingangstür



Abb. 39a: Kriechspeicher/Dachboden



Abb. 39b: Dachboden



Abb. 40: Kellertreppe



Abb. 41: Kellerflur



Abb. 42: Heizraum



Abb. 43a: Öl-ZH-Heizung



Abb. 43b: Brenner



Abb. 46a: Tankraumtür ausgehängt



Abb. 44: Papier-Rohrisolierungen
(Beispiel)



Abb. 46b: Tankraumanstrich, 3 lagiger
Anstrich nicht ersichtlich



Abb. 45: Öltank



Abb. 47: Großer Kellerraum



Abb. 48: Alter Kunststoffboden,
Asbestverdacht?



Abb. 49: Kleiner Kellerraum



Abb. 49: Kellerraum



Abb. 50: Wasseruhr



Abb. 51: Kellerfenster, einfach verglast



Abb. 52: Schadhafte Rohrisolierungen
(Beispiel)



Abb. 43c: Garagentor von innen



Abb. 53a: Garage von innen



Abb. 54: Garten Teilfläche Südosten



Abb. 53b: Starkstromanschluss



Abb. 55a: Gartenhütte – nordwestliches
Grundstückseck



Abb. 55b: Gartenhütte von innen



Abb. 56: Unebener Plattenbelag
westseitig

13.3. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

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

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

Keller:	m	m	m ²	m ²
Außenmaße ca.	9,5 x	5,0 =	47,5	
	8,1 x	6,5 =	52,7	
<hr/>				
Bruttogrundfläche KG				100,2

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	9,5 x	5,0 =	47,5	
	8,1 x	6,5 =	52,7	
<hr/>				
Bruttogrundfläche EG				100,2

Obergeschoss:

Außenmaße ca.	9,5 x	5,0 =	47,5	
	8,1 x	6,5 =	52,7	
<hr/>				
Bruttogrundfläche OG				100,2

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

Terrassenbereich ca.	x	=	0,0
überdachte Loggien ca.	x	=	0,0
<hr/>			
Bruttogrundfläche (b)			0,0

Kriechspeicher:

nicht anrechenbar

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

<hr/>			
Summe Bruttogrundfläche ca.			300,6

BGF Garagenbereich:

Erdgeschoss	3,8	x	5,5	=	20,9
<hr/>					
Bruttogrundfläche Garage ca.:					20,9

13.4. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenster-Einbautüren, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälgungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebefensterelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälgungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälgungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	– 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmufheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Standardstufe	Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 065	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Verkehrswertgutachten 801 K 39/23
Einfamilienhaus mit Garage, Gaishacken HsNr. 5, 83209 Prien am Chiemsee

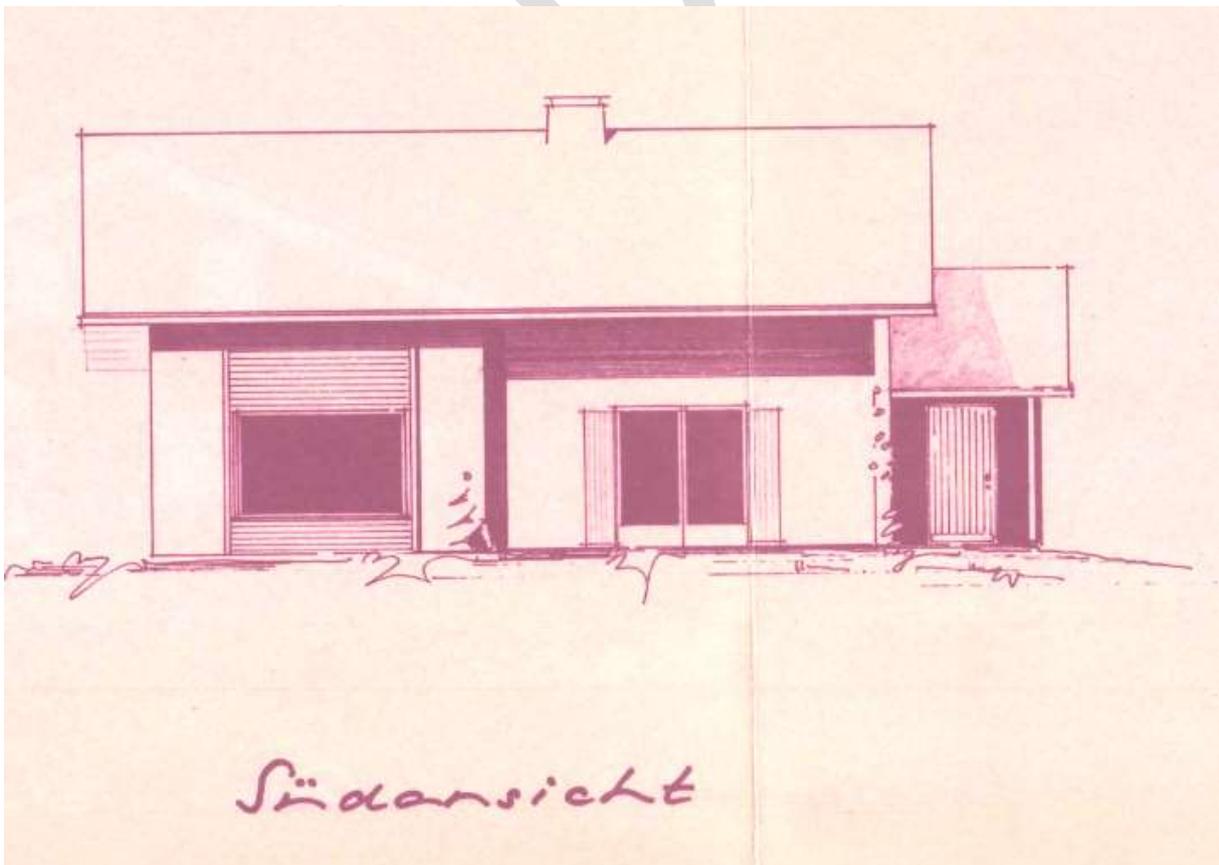
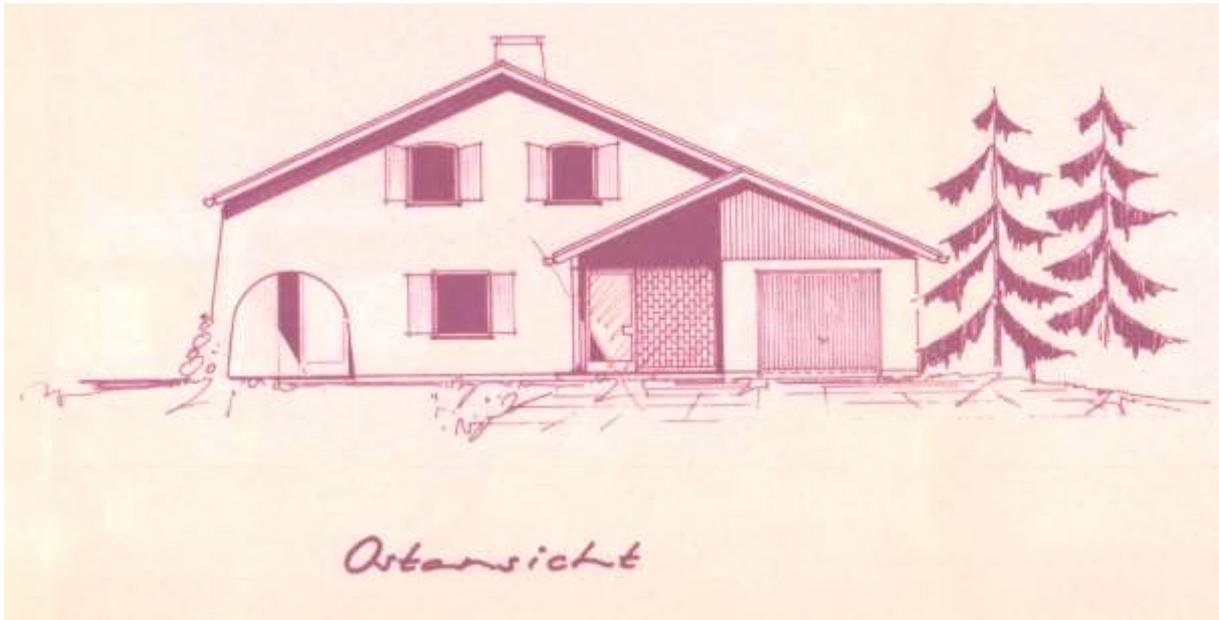
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren u. Fenster			1			11
Innenwände u. -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtung			1			9
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung		1				6

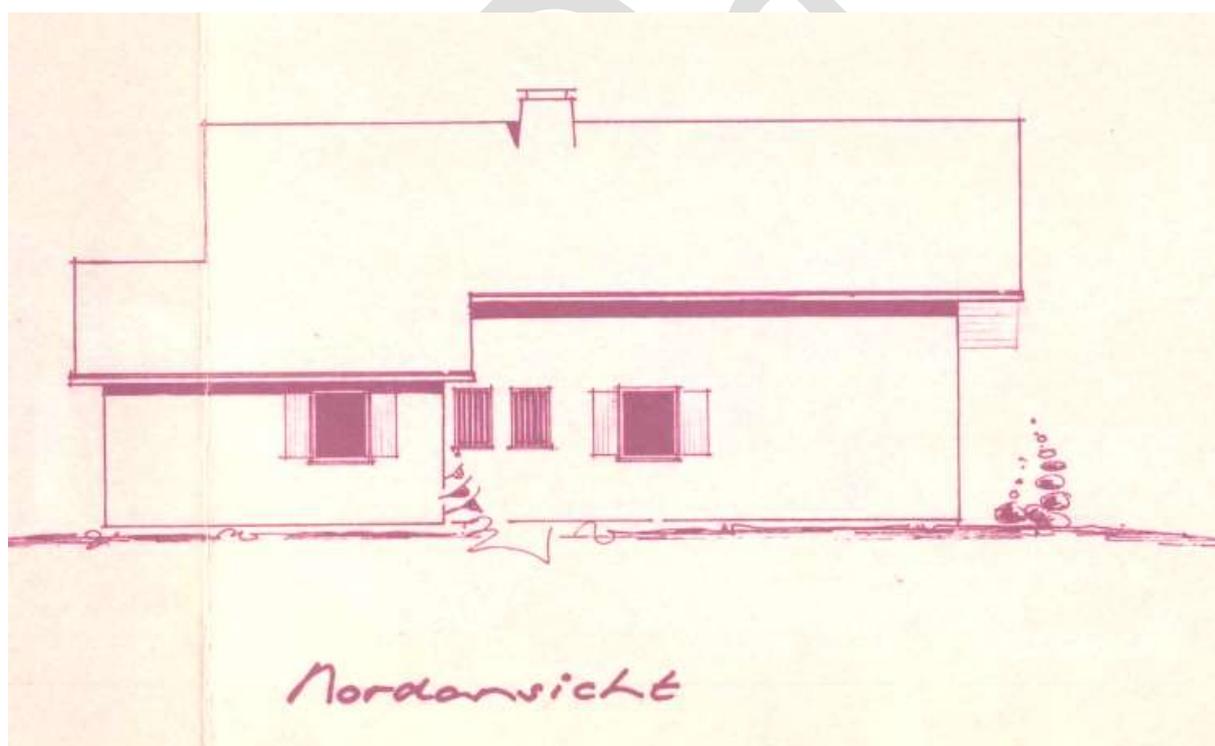
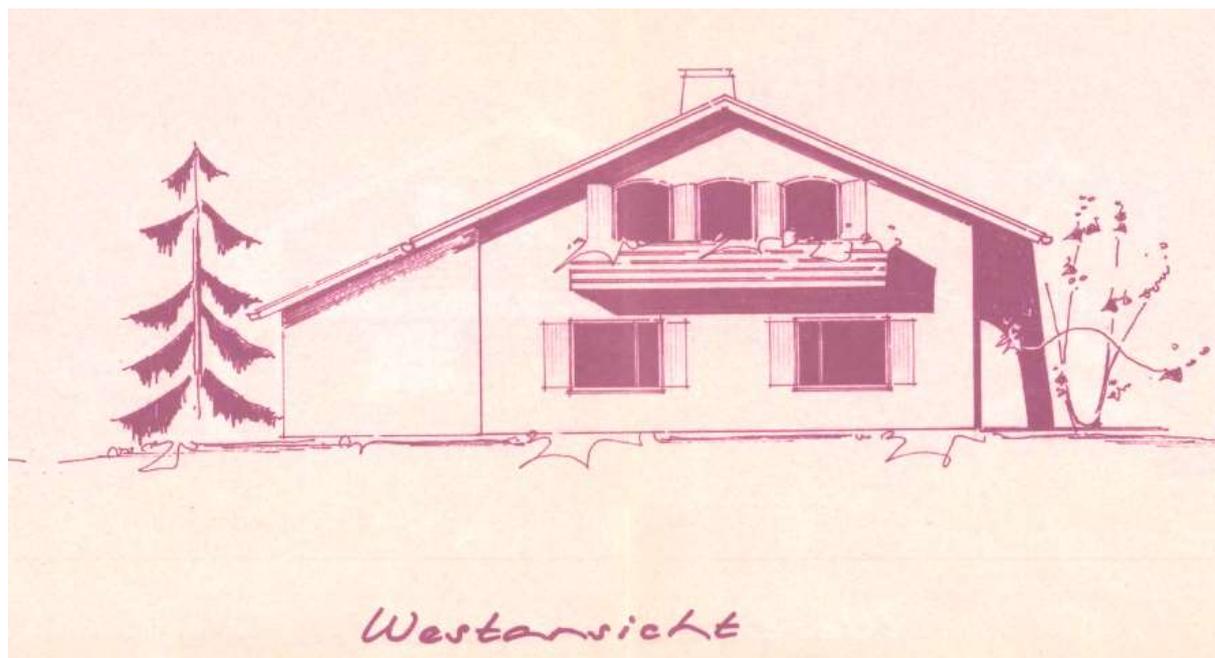
Kostenkennwert für Gebäudeart	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1005 €/m ² BGF	1230 €/m ² BGF
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

Außenwände	$1 * 23 \% * 655 \text{ €} =$	150,65 €
Dächer	$1 * 15 \% * 725 \text{ €} =$	108,75 €
Außentüren u. Fenster	$1 * 11 \% * 835 \text{ €} =$	91,85 €
Innenwände u. -türen	$1 * 11 \% * 835 \text{ €} =$	91,85 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 * 11 \% * 835 \text{ €} =$	91,85 €
Fußböden	$0,5 * 5 \% * 835 \text{ €} + 0,5 * 5 \% * 1005 \text{ €} =$	46,00 €
Sanitäreinrichtung	$1 * 9 \% * 835 \text{ €} =$	75,15 €
Heizung	$1 * 9 \% * 725 \text{ €} =$	65,25 €
Sonstige techn. Ausstattung	$1 * 6 \% * 725 \text{ €} =$	43,50 €
Zwischensumme		764,85 €
Faktor	Zweifamilienhaus	1,05
	Kostenkennwert (Summe)	803,09 €

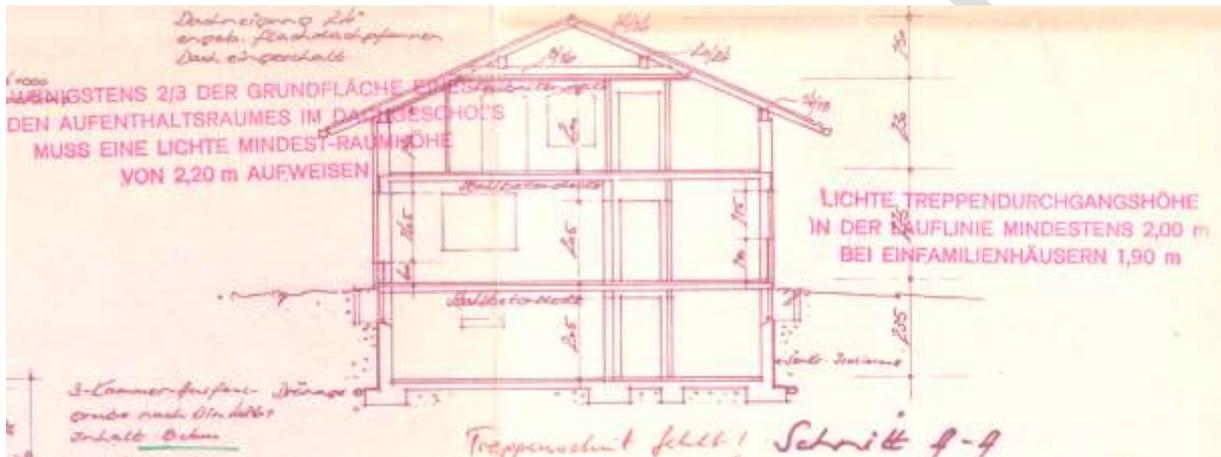
Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur mit zwei Bädern, zwei WCs und zwei Küchen ist der Faktor Zweifamilienhaus in der Kostenstelle gerechtfertigt.

13.5. Ansichten



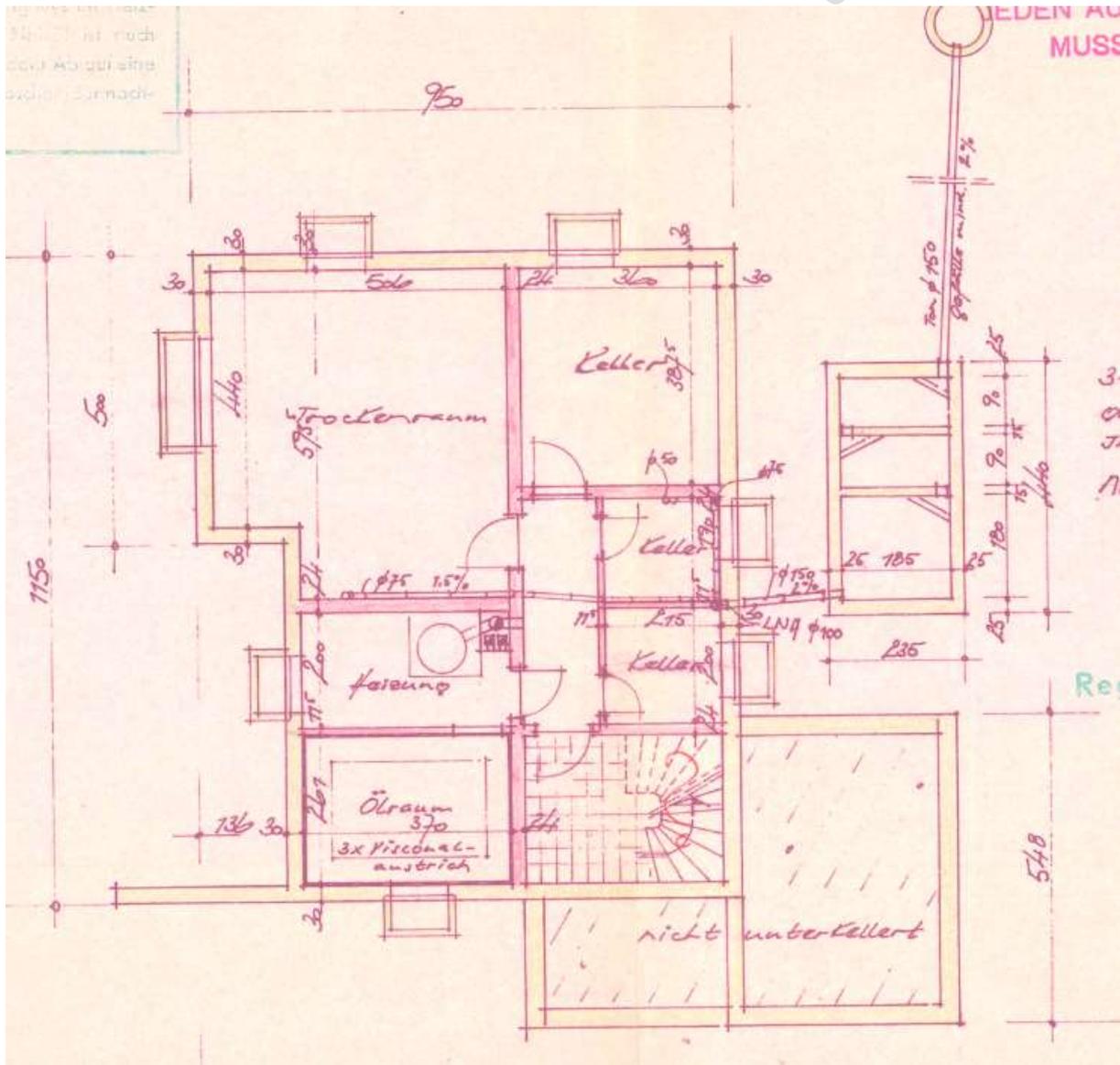


13.6. Schnitt (Kein Maßstab)



13.7. Grundrisse (Kein Maßstab)

Kellergeschoss



Erdgeschoss

① Hinweis:

Es bestehen Abweichungen zwischen Realität und Plandarstellung (siehe Punkt 5.2.1. Aufteilung im Gutachten)

