

# **G U T A C H T E N**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage**

**Marmorwerkstraße 68, 83088 Kiefersfelden,  
Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden**



**Wertermittlungstichtag 13.06.2024**

**Verkehrswert 919.000,00 €**

**Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**



**Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär**

**Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau**

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

**Grassau, den 14.10.2024**

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung .....	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	5
1.6 Grundbuchdaten .....	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen .....	7
1.9 Mieter .....	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde .....	7
1.11 Marktsituation.....	7
<b>2. LAGE .....</b>	<b>8</b>
2.1 Standort und Umfeld.....	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen .....	9
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze .....	10
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ....</b>	<b>10</b>
3.1 Zuschnitt / Form / Maße .....	10
3.2 Erschließung .....	10
3.3 Baurechtliche Situation .....	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche .....	12
3.6 Denkmalschutz.....	13
3.7 Altlasten .....	13
<b>4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>13</b>
4.1 Grundrissgliederung.....	14
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau.....	15
4.4 Außenanlagen.....	17
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand .....	18
4.6 Doppelgarage .....	18

<b>4.7 Befund.....</b>	<b>19</b>
<b>5. BEURTEILUNG.....</b>	<b>20</b>
<b>6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>21</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>7.1 Bodenwert.....</b>	<b>21</b>
<b>7.2 Sachwert .....</b>	<b>23</b>
<b>7.3 Ertragswert .....</b>	<b>29</b>
<b>8. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>34</b>

**Anlagen:**

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

Das Gutachten hat 35 Seiten, 9 Anlagen mit 26 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Marmorwerkstraße 68, 83088 Kiefersfelden, Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden
Grundstücksfläche:	636 m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 25.03.2024
Bewertungsstichtag:	13.06.2024
Qualitätsstichtag:	13.06.2024
Baujahr:	ca. 2012
Brutto-Grundfläche:	ca. 290 m <sup>2</sup> - Wohnhaus ca. 50 m <sup>2</sup> - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage
Bodenwert:	rd. 413.000,00 €
Sachwert:	rd. 919.000,00 €
Ertragswert:	rd. 901.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>919.000,00 €</b>

**Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Gegenstand der Bewertung**

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, Marmorwerkstraße 68, 83088 Kiefersfelden. Das Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist jeweils eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur gegeben. Im Obergeschoss ist zudem ein Balkon gegeben sowie im Erdgeschoss eine Terrasse.

### **1.2 Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 40/23, mit Schreiben vom 26.03.2024 beauftragt.

### **1.3 Zweck der Bewertung**

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Hinweis:

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

### **1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungstichtag ist der 13.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

### **1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 13.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Der Besichtigungstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 13.06.2024 konnten das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Außenanlagen, soweit einsehbar, von der Straße aus besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

#### **1.6 Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 26.03.2024 beigelegt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Kiefersfelden, Blatt 5548

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

#### **Anmerkungen:**

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

### **1.7 Baulastenverzeichnis**

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

### **1.8 Unterlagen**

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

### **1.9 Mieter**

Gemäß Klingelschild und dem Briefkasten wird das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer bewohnt. Erkenntnisse zu Mietverhältnissen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

### **1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde**

Gemeinde Kiefersfelden, Rathausplatz 1, 83088 Kiefersfelden,  
Telefon 08033/9765-0, Fax 08033/9765-17.

### **1.11 Marktsituation**

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

## **2. LAGE**

### **2.1 Standort und Umfeld**

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Kiefersfelden. Die Gemeinde Kiefersfelden gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Kiefersfelden zum Bewertungsstichtag über ca. 6.800 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 268.000 Einwohner.

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

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Marmorwerkstraße gelegen. Die Marmorwerkstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist in Teilbereichen am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Gegenüber der Marmorwerkstraße ist der Kiefernbach gelegen.

In Kiefersfelden sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Kreditinstitute vorhanden. Die Infrastruktur ist in Kiefersfelden als durchschnittlich zu bewerten.



## **2.2 Verkehrsanbindung**

Das Zentrum von Kiefersfelden ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter in nordwestlicher Richtung gelegen. Die Anschlussstelle Kiefersfelden an die A93 Kiefersfelden/Kufstein ist in einer Entfernung von ca. 2 km gelegen. Folgt man der A93 in nördlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 22 km das Autobahndreieck Inntal erreicht, hier besteht die Möglichkeit die A8 München/Salzburg zu befahren. Die österreichische Grenze ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km gelegen. Das ca. 32 km entfernte Zentrum der Kreisstadt Rosenheim ist in ca. 27 Fahrminuten erreicht. Das Zentrum von München ist in einer Entfernung von ca. 90 km gelegen und in ca. 60 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Kiefersfelden Bahnhof ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 550 Meter gelegen. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 347 sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Regionalbahn ist der Bahnhof von Kufstein in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten, der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten bzw. der Hauptbahnhof von München in ca. 71 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg über die Autobahn A8 in ca. 100 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 125 km Entfernung und ist in ca. 75 Minuten anzufahren.

## **2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Im Außenbereich wurden beim Ortstermin Immissionen durch die nahegelegene Autobahn A93 festgestellt.

## **2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Weiter kann auf den unbefestigten Flächen auf dem Grundstück geparkt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

## **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **3.1 Zuschnitt / Form / Maße**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 636 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 44 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 20 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

### **3.2 Erschließung**

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Marmorwerkstraße gegeben.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### **3.3 Baurechtliche Situation**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kiefersfelden liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der 13. Änderung (28.04.1999) und der 25. Änderung (08.12.2004) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vom Klausfeld“. Dem Bebauungsplan bzw. den Änderungen zum Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (wobei im zweiten Vollgeschoss ein Kniestock von 2,2 Meter an der traufseitigen Außenwand von OK-Rohdecke der letzten Geschossdecke mit OK-Pfette gilt), maximal 98 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen sind gegeben. Es ist eine Fläche für eine Garage mit maximal einem Vollgeschoss zu entnehmen. Es handelt sich um Mischgebiet.

Nach Auskunft der Gemeinde Kiefersfelden ist das Grundstück im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 20.06.2018, als Mischgebiet und Grünfläche eingetragen.

### **3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Baujahr ist ca. 2012. Die Nutzung ist Wohnen.

#### Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

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

### **3.5 Bruttogrundfläche, Wohnfläche**

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 290 m <sup>2</sup>
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt	ca. 50 m <sup>2</sup>
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 140 m <sup>2</sup>

### **3.6 Denkmalschutz**

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

### **3.7 Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, keinen Eintrag im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

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

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften

oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

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

**Hinweis:**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 2012;
Veränderungen:	Keine relevanten Veränderungen;

#### **4.1 Grundrissgliederung**

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne aus der Bauakte beigelegt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßketten im vorliegenden Genehmigungsplan vermutlich teilweise fehlerhaft sind.

#### **4.2 Rohbau / Konstruktion**

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen Reibeputz; Sockel glatt verputzt; teils wurde am Sockel vermutlich nachgearbeitet, so dass hier der Sockelputz in den darüber liegenden Oberputz gezogen ist, Malerarbeiten sind hier erforderlich;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Dachflächenfenster;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Vermutlich Massivdecken;

#### **4.3 Ausbau**

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände: Vermutlich massive Innenwände, verputzt und gestrichen;

Fenster: Vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbares;

Rollläden: Im EG sind Rollos vorhanden, vermutlich mechanisch bedienbar;

Türen:	Lackierte Holztüren und Umfassungszargen und durchschnittliche Drückergarnituren;
Böden:	Fliesenbelag, Laminatboden oder Parkett oder Vergleichbares;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Zum Keller massive Treppe mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem; vom EG ins OG Treppe mit Stahlkonstruktion und Holztrittstufen oder Vergleichbares; es wird jeweils ein Geländer unterstellt;
Sanitärausstattung:	Es wird eine Sanitärausstattung, wie im Plan dargestellt, in durchschnittlicher Qualität unterstellt; vermutlich Boden und Wände gefliest;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Elektroinstallation;
Heizung/ Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; vermutlich Kaminofen;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine gekieste Fläche auf dem Grundstück; vor der Hauseingangstüre ist ein provisorisches Podest aus Holzbrettern gegeben; die Hauseingangstüre ist, soweit ersichtlich, vermutlich ein Kunststoffelement mit Isolierglaseinsatz, Edelstahlrückergarnitur, außen Edelstahlgriff und Zylinderschloss; neben der Hauseingangstüre ist



ein Klingeltableau mit zwei Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben;

Keller: Es wird unterstellt, dass der Keller, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; Wände verputzt und gestrichen; Boden mit Estrich, evtl. Fliesenbelag oder Vergleichbares; herkömmliche Elektroausstattung unter Putz; Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung bei Lichtgräben, ansonsten werden Kellerfenster mit Doppelverglasung unterstellt; Lichtgräben sind nur provisorisch hergestellt und mit einer einfachen Holzschalung provisorisch im Erdreich abgestützt;

Balkon: Das OG verfügt über einen Balkon mit einer massiven Balkonplatte; soweit ersichtlich ist kein Geländer vorhanden und kein Oberbelag hergestellt;

#### **4.4 Außenanlagen**

Das Grundstück macht einen ungepflegten Eindruck. Es wächst hohes Gras sowie Unkraut. Weiter sind Sträucher und Bäume gegeben. Im Bereich des Zugangs zur Hauseingangstür ist Kies vorhanden.

Auf dem Grundstück sind ca. 8 alte bzw. unangemeldete Fahrzeuge abgestellt, zudem sind ein Autoanhänger bzw. diverser Unrat vorhanden. Eine Einfriedung des Grundstücks ist straßenseitig nicht gegeben. Rückwärtig zu den Nachbargrundstücken ist teils ein Holzzaun ersichtlich.

Es ist soweit ersichtlich ein mit Holz befestigter Bereich als Freisitz gegeben. Die Terrasse vor dem Wohnbereich im EG war nicht einsehbar, hier sind diverse Gegenstände abgestellt, evtl. ist hier eine Befestigung am Boden aus Holz oder Gartenplatten gegeben.

Die Außenanlagen sind nicht hergestellt.

Das Grundstück macht einen stark ungepflegten Eindruck.

#### **4.5 Energieausweis / energetischer Zustand**

Dem Sachverständigen liegt für das Anwesen kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung der Baujahresklasse.

#### **4.6 Doppelgarage**

Es ist eine Doppelgarage vorhanden, diese ist jedoch augenscheinlich nicht fertig gestellt. Soweit gemäß der Außenbesichtigung feststellbar, ist die Garage vermutlich gemauert und verfügt an der Außenfassade über eine Verkleidung aus Nut- und Federbrettern. Garagentore bzw. eine Zufahrt ist nicht hergestellt. Giebelseitig verfügt die Garage über fünf Kunststofffenster mit Isolierverglasung (vermutlich Festverglasung). Die Garage hat ein Satteldach mit einem zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl, die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen. Im Bereich des Dachüberstandes beim First fehlen diverse Ziegel, hier ist auch ersichtlich, dass das Holz bereits verwittert bzw. morsch ist. Das Garagendach zieht sich in Verlängerung der Garage bis zum Wohnhaus, so dass hier ein überdachter Bereich vorhanden ist. An der Seite zum Wohnhaus hin verfügt die Garage über eine Türe (vermutlich Kunststofftüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss) sowie zwei weitere Fenster. Rückwärtig sind ebenfalls drei Fenster gegeben. Es sind Arbeiten zum Fertigstellen der Garage bzw. Reparaturmaßnahmen an der Garage erforderlich.

#### **4.7 Befund**

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

- Das Bewertungsgrundstück vermittelt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung einen unterdurchschnittlichen bis mäßigen Eindruck.
- Die Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.
- Auf dem Bewertungsgrundstück sind diverser Unrat sowie, soweit ersichtlich, ca. 8 Kfz abgestellt.
- An der Garage sind Reparaturen im Dachbereich erforderlich. Weiter ist die Garage nicht fertiggestellt. Arbeiten zur Fertigstellung sind hier erforderlich.
- Auf Grund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung wird für das Wohnhaus im Inneren ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt, evtl. sind auch noch Ausbaumaßnahmen bzw. Fertigstellungsarbeiten erforderlich.
- Der Balkon im OG ist nicht fertiggestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

## **5. BEURTEILUNG**

### Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Gemeinde Kiefersfelden.

### Bauweise:

Massivbau. Das Erscheinungsbild ist bezogen auf das Baujahr unterdurchschnittlich bis mäßig.

### Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Gegebenenfalls sind noch Ausbaumaßnahmen erforderlich.

### Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung für das Ein-/Zweifamilienwohnhaus wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt.

### Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich beurteilt. Hierzu wird die Durchführung der Restarbeiten/Reparaturen und Herstellung von Außenanlagen unterstellt.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden unter Beachtung des Erscheinungsbildes als noch durchschnittlich beurteilt.

## 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 48008010, Zonen-Bezeichnung Südost, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 48008010, Zonen-Bezeichnung Südost, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 650,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ebf.**

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 13.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 181/66 ist mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen bebaut. Daher ist hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität nach sachverständiger Beurteilung kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

**Bodenwert:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 650,00 €/m<sup>2</sup>

Keine weiteren Zu-/Abschläge

**Bodenwert:**

636 m <sup>2</sup> x 650,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	413.000,00 €
<b>Bodenwert:</b>	<b>rd.</b>	<b>413.000,00 €</b>

**Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt rd. 413.000,00 €**

## **7.2 Sachwert**

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

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

### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):**

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

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

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

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

### **Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.13**

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.13	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	
Außenwände			0,5	0,5		23	216 €/m²
Dächer			0,7	0,3		15	135 €/m²
Außentüren und Fenster			1			11	94 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	94 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	94 €/m²
Fußböden			1			5	43 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	77 €/m²
Heizung			0,8	0,2		9	80 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	51 €/m²
Kostenkennwerte	665 €/m²	740 €/m²	850 €/m²	1.025 €/m²	1.285 €/m²		884 €/m²
angesetzt mit						rd.	880 €/m²

### **Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010**

#### **I Objektspezifischer Ansatz:**

Bewertungsobjekt: ca. 290 m² BGF  
Typ 1.13 KG, EG, OG, flach geneigtes Dach  
Standardstufe: 3  
Baujahr: ca. 2012

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 880 €/m²  
(Einschließlich BNK und Mwst.)



## II Korrekturfaktoren

Baukosten-Regionalfaktor (gem. BKI 2024)		angesetzt mit:	1,261
Freistehendes Zweifamilienwohnhaus		angesetzt mit:	1,050
Preisindizes für Bauwerke (Basis 2021 = 100):		angesetzt mit:	1,825
2010	=	70,9	
Zum Bwst.	=	129,4	

**Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):** rd. 2,416

### III Berechnung Herstellungswert pro m<sup>2</sup>

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:		
880 €/m²	x 2,416	= rd.: 2.130 €/m²
<b>Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:</b>		<b>2.130 €/m²</b>

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein. Der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 31.08.2022 Sachwertfaktoren für EFH/ZFH 2021. Gemäß Beschluss vom 31.08.2022 werden die Sachwertfaktoren bzw. die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird somit von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da die Sachwertfaktoren in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein (Modellkonformität)

angewandt werden. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2012. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Somit ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 68 Jahren, welche als angemessen beurteilt wird.

Für die Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht. Die Garage wurde ca. 2012 errichtet. Es wird eine auf Grund des eine Restnutzungsdauer von rd. 38 Jahren in Ansatz gebracht.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z. B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

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

### **Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)**

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

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Angaben zu Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein. Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an den veröffentlichten

Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Landratsamt Traunstein für freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, südlicher Landkreis in Ansatz gebracht. Hier veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein für 2021 einen Median für das Segment der mittleren Sachwertfaktoren von rd. 1,28, die Spanne reicht von ca. 1,22 – 1,38. Gemäß einer Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 19.09.2023 gibt es für die vom Gutachterausschuss Traunstein für das Jahr 2021 am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag im Jahr 2023 eine Senkung gegenüber 2021, die mittleren Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser im südlichen Landkreis Traunstein liegen im Bereich von 1,05 – 1,15. Für das Jahr 2024 werden noch keine Angaben gemacht.

Bei dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit jeweils einer 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss handelt.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation ein Marktanpassungsfaktor von ca. 1,05 für angemessen beurteilt.

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

Wie im Gutachten dargelegt, vermittelt das Bewertungsgrundstück gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Eindruck. Auf dem Bewertungsgrundstück ist diverser Unrat gelagert. Die Garage und die Außenanlagen sind nicht fertiggestellt. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sind auch Reparaturen im Dachbereich der Garage erforderlich. Auf Grund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung wird zudem für das Wohnhaus auch im Inneren ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt, evtl. sind auch hier noch Ausbaumaßnahmen erforderlich. Nach sachverständiger Beurteilung wird im Hinblick auf den Zustand das Erscheinungsbild sowie erforderliche Restarbeiten ein Abschlag von rd. 10 % - 15 %, i. M. rd. 12,5 % in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der in Ansatz gebrachten Abschläge weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen

anfallenden Kosten handelt. Vielmehr handelt es sich um angemessene Abschläge, welche Marktteilnehmer auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen. Die tatsächlich vorhandenen Kosten können die in Ansatz gebrachten Beträge übersteigen bzw. unterschreiten.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

### **Sachwertberechnung:**

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

#### **Wohnhaus:**

##### **Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile**

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 290 \text{ m}^2 \times 2.130 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{618.000 \text{ €}} \\ & & 618.000 \text{ €} \end{array}$$

##### **abzüglich Alterswertminderung**

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr: 2012

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Alter des Gebäudes: 12 Jahre

Restnutzungsdauer: 68 Jahre

Alterswertminderung: 15,0%

$$618.000 \text{ €} \times 15,0\% = \text{rd.} \underline{-93.000 \text{ €}}$$

**Altersgeminderte Herstellungskosten:** 525.000 € 525.000 €

#### **Doppelgarage:**

##### **Neuherstellungswert**

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 50 \text{ m}^2 \times 890 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{45.000 \text{ €}} \\ & & 45.000 \text{ €} \end{array}$$

##### **abzüglich Alterswertminderung**

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 2012

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Alterswertminderung:	24,0%		
45.000 € x 24,0%		= rd.	-11.000 €
<b>Gebäudewert - Garage</b>			34.000 €      34.000 €

**Außenanlagen:**

aus dem Gebäudewert:	5,0%		
559.000 € x 5,0%		= rd.	28.000 €      28.000 €

---

<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:</b>	rd.	<b>587.000 €</b>
--	-----	------------------

<b>Bodenwert:</b>	rd.	<b>413.000 €</b>
-------------------	-----	------------------

---

<b>Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):</b>		<b>1.000.000 €</b>
---	--	--------------------

**Marktanpassung:**

Marktanpassungsfaktor	1,05		
1.000.000 € x 1,05		= rd.	<b>1.050.000 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Abschlag für Erscheinungsbild, Zustand, Restarbeiten, ca. 12,5%	rd.	-131.000 €
---	-----	------------

---

<b>Sachwert</b>	rd.	<b>919.000 €</b>
-----------------	-----	------------------

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt**

**rd. 919.000,00 €**

### **7.3 Ertragswert**

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

**Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 140 m².

Das Bewertungsobjekt wird gemäß den vorliegenden Erkenntnissen zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt.

In Kiefersfelden und im Landkreis Rosenheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Brannenburg bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.450,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 11,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 50,00 €/mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.550,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 50,00 €/mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m<sup>2</sup> und es ist eine Garage enthalten

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen beurteile ich den marktüblichen Ertrag für das Wohnhaus mit einer Miete von 1.680,00 € monatlich, dies entspricht rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, als angemessen. Für die Doppelgarage werden monatlich rd. 100,00 € in Ansatz gebracht.

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

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

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit 312,00 € p.a. für das Wohnhaus und mit 41,00 € p.a. je Garagenstellplatz berücksichtigt.

#### **Betriebskosten**

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

#### **Instandhaltungskosten**

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht. Je Garagenstellplatz werden rd. 92,00 € p.a. berücksichtigt.

#### **Mietausfallwagnis**

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

### **Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)**

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

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim weist keinen Liegenschaftszins aus.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 im vorliegenden Fall mit rd. 1,25 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Weiter wurde aufgrund der Angaben in der Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vom 19.09.2023 eine Anpassung der Sachwertfaktoren für das fallende Preisniveau von Einfamilienwohnhausgrundstücken vorgenommen. Aufgrund dieser Erkenntnis des fallenden Preisniveaus für freistehende Einfamilienwohnhausgrundstücke im 1. Halbjahr 2023 wird ein Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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

Analog zu den Ausführungen im Sachwertverfahren wird für die Fertigstellungsarbeiten, Reparaturmaßnahmen und das Erscheinungsbild ein Abschlag von rd. 10 % - 15 %, i. M. rd. 12,5 % auf den vorläufigen Ertragswert in Ansatz gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

### Ertragswertberechnung

#### **Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnung EG/OG	140 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	rd.	1.680,00 €
Doppelgarage				rd.	100,00 €

#### **Rohertrag pro Monat:**

**1.780,00 €**

#### **Rohertrag pro Jahr:**

**rd. 21.400,00 €**

#### **Bewirtschaftungskosten:**

Instandhaltungskosten:	140 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-1.680,00 €
	2	x	92 €	rd.	-180,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	312 €	rd.	-310,00 €
	2	x	41 €	rd.	-80,00 €
Mietausfallwagnis:	21.400 €	x	2,0%	= rd.	-430,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:				<b>rd.</b>	<b>-2.680,00 €</b>

#### **Jahresreinertrag:**

**18.720,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

413.000 €	x	1,25%	= rd.	<b>-5.200,00 €</b>
-----------	---	-------	-------	--------------------

#### **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:**

**13.520,00 €**

Baujahr angesetzt:	2012
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	68 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,25%
Rentenbarwertfaktor:	45,63

#### **Ertragswert der baulichen Anlagen:**

13.520 €	x	45,63	= rd.	<b>617.000,00 €</b>
----------	---	-------	-------	---------------------

#### **Zusammenfassung Ertragswert:**

Bodenwert:	rd.	413.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	617.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>1.030.000,00 €</b>



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Abschlag für Erscheinungsbild, Zustand, Restarbeiten, ca. 12,5% rd. -129.000,00 €

**Ertragswert:** rd. **901.000,00 €**

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt  
rd. 901.000,00 €**

## 8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 13.06.2024 für das zu bewertende Objekt folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 919.000,00 €
Ertragswert	rd. 901.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Zweifamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt somit das Ergebnis des ermittelten Sachwertes.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Marmorwerkstraße 68, 83088 Kiefersfelden, Fl.-Nr. 181/66, Gemarkung Kiefersfelden, zum Wertermittlungstichtag 13.06.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

**919.000,00 €**

**(i.W.: neunhundertneunzehntausend Euro)**

**bewertet.**

**Hinweis:**

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

Grassau, den 14.10.2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden



Doppelgarage von Osten



**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Doppelgarage von Norden



Hauseingang

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Lichtgraben



Unrat, Altreifen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.5



Bauschutt



**Anlage 2**

**Stadtplan**

**A 2.1**



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

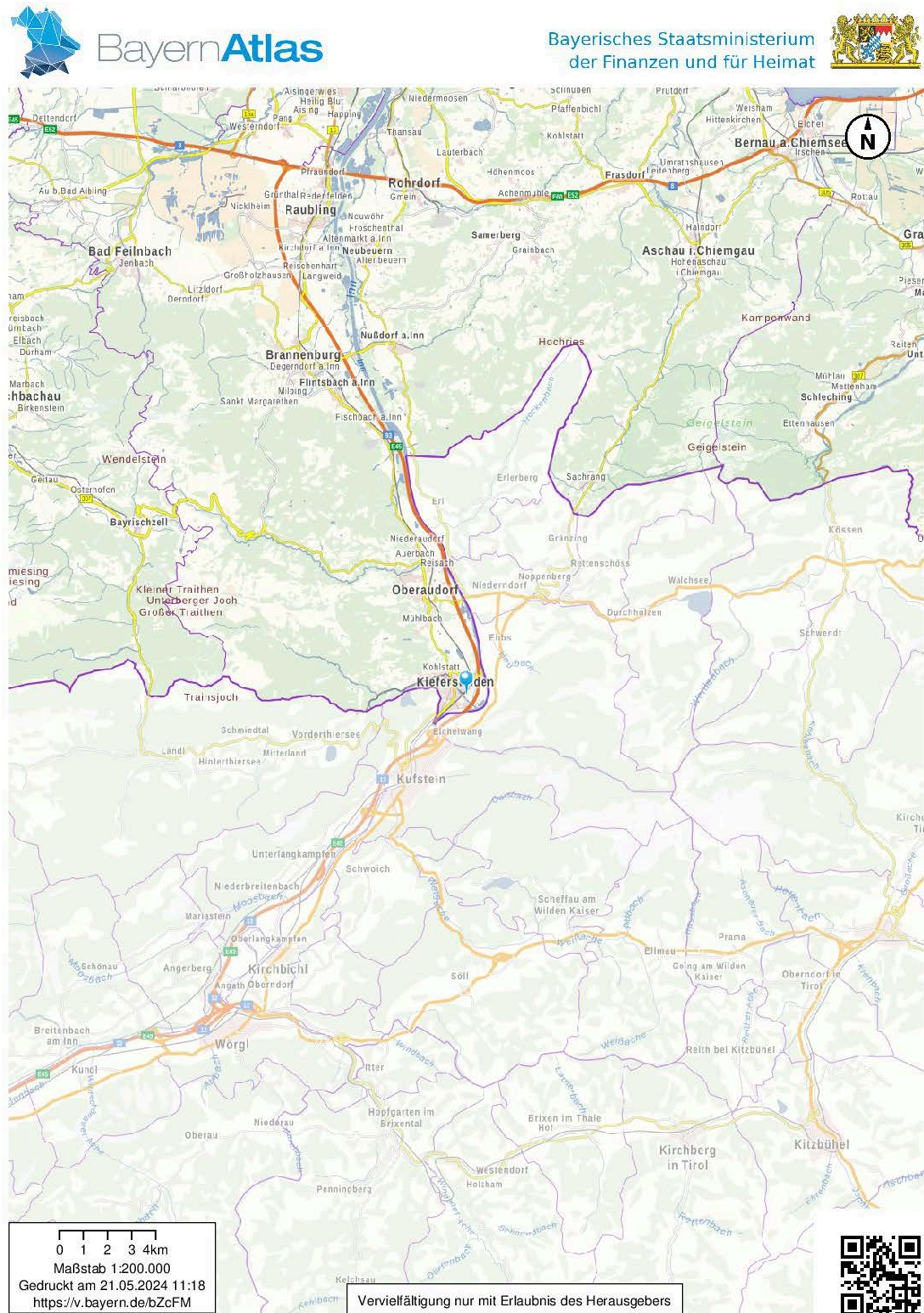
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

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

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



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

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

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





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim

Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

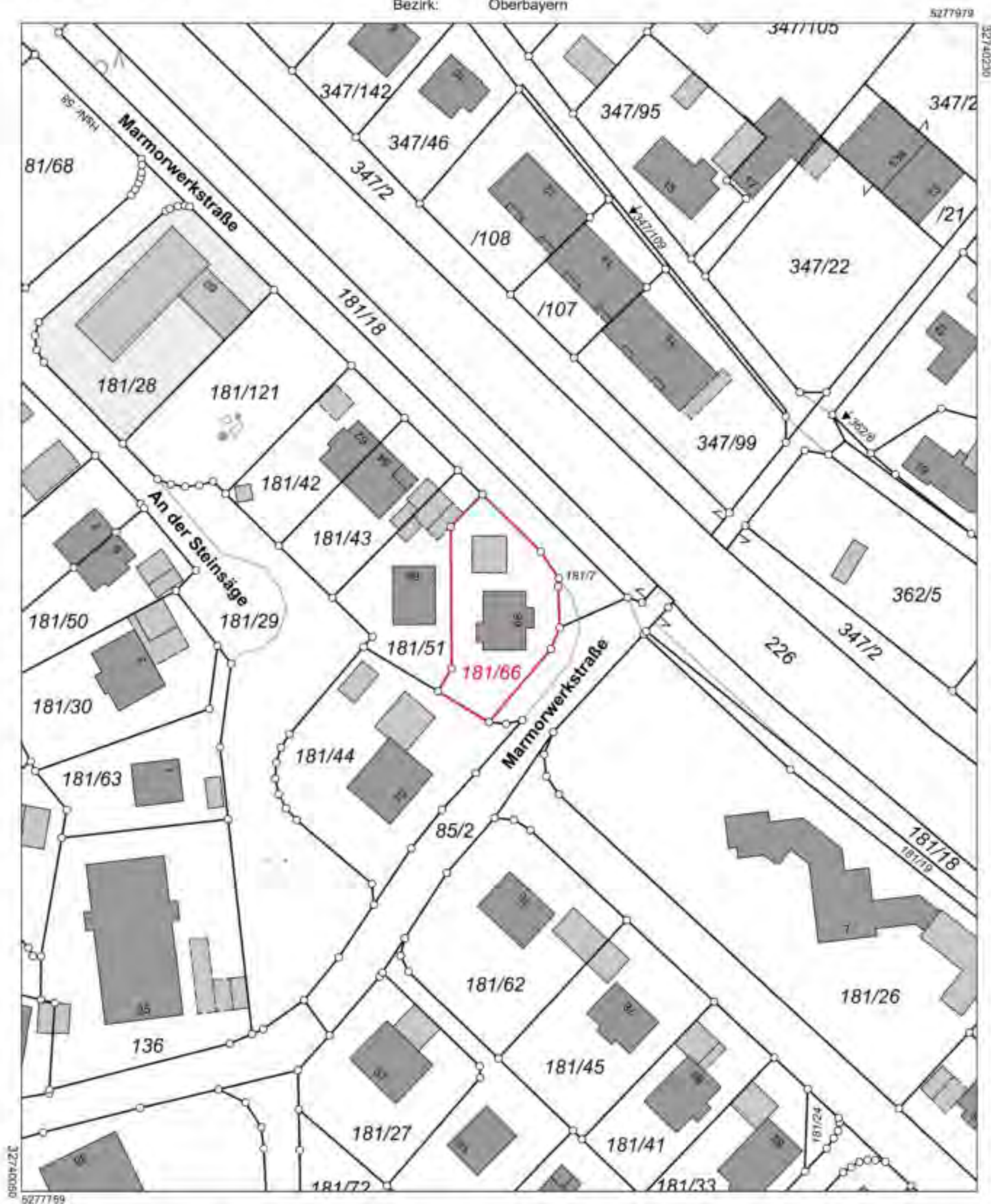
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.04.2024

Anlage 3  
Lageplan  
A3

Flurstück: 181/66  
Gemarkung: Kiefersfelden

Gemeinde: Kiefersfelden  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



**Anlage 4**

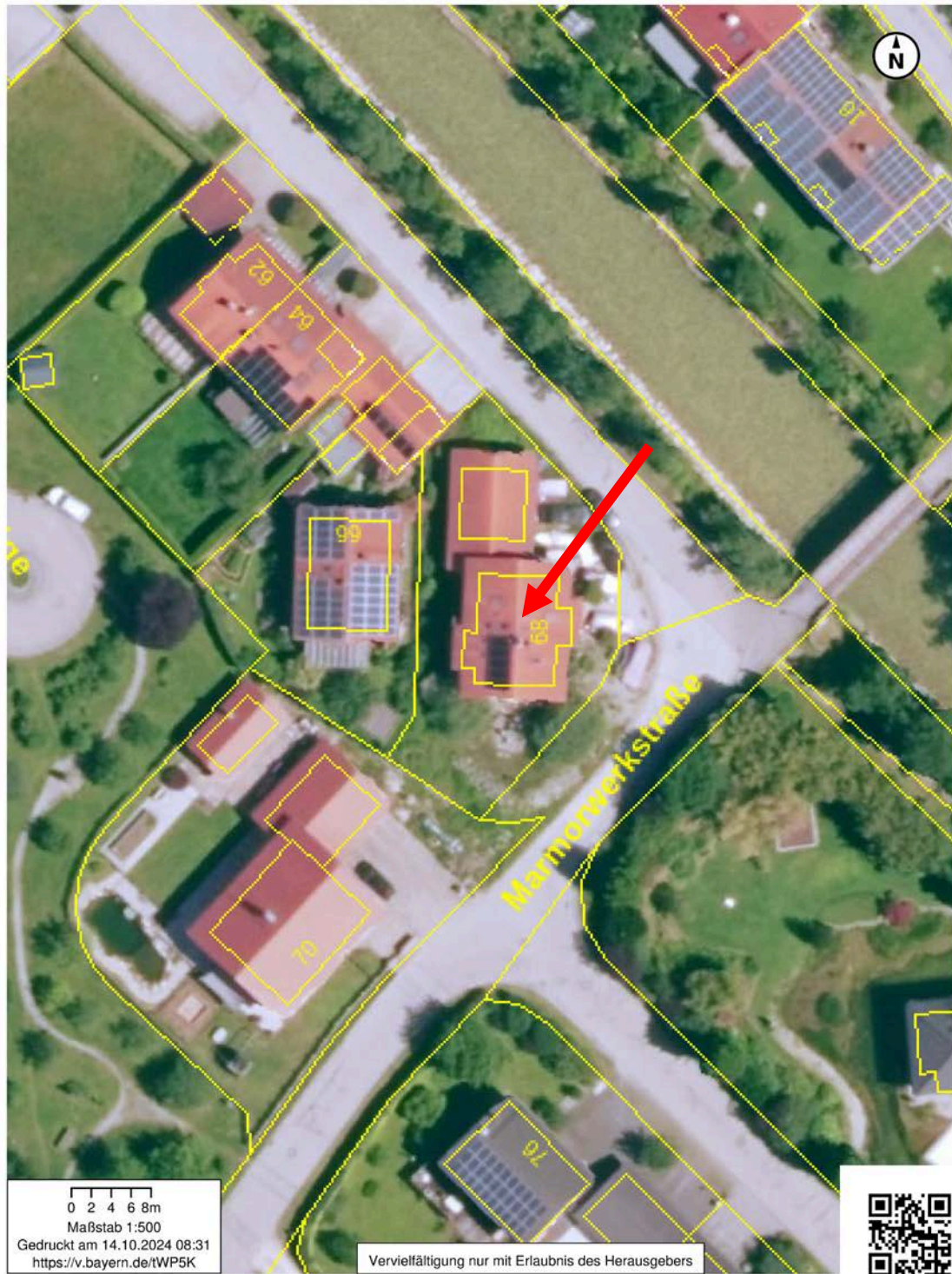
Luftbild

A 4.1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





**Anlage 4**

Luftbild

A 4.2

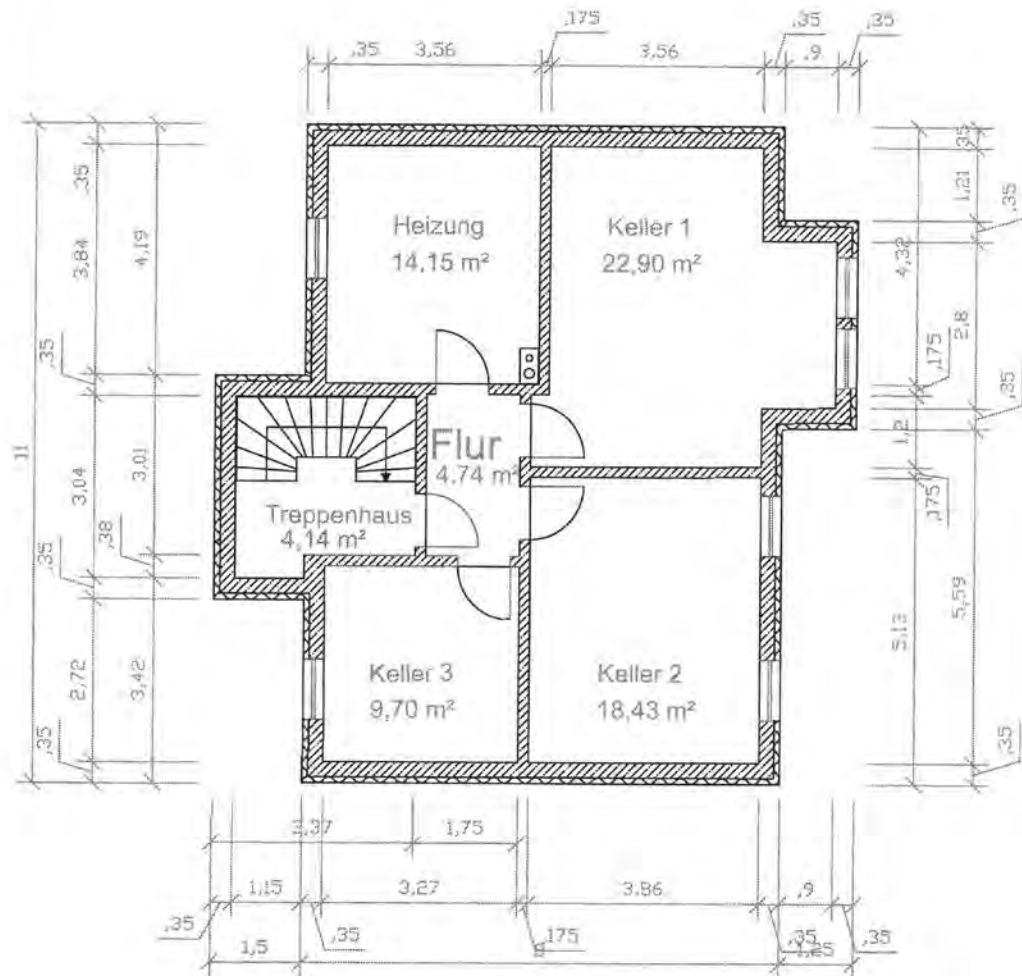


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

**Anlage 5**

Pläne

A 5.1



# Keller

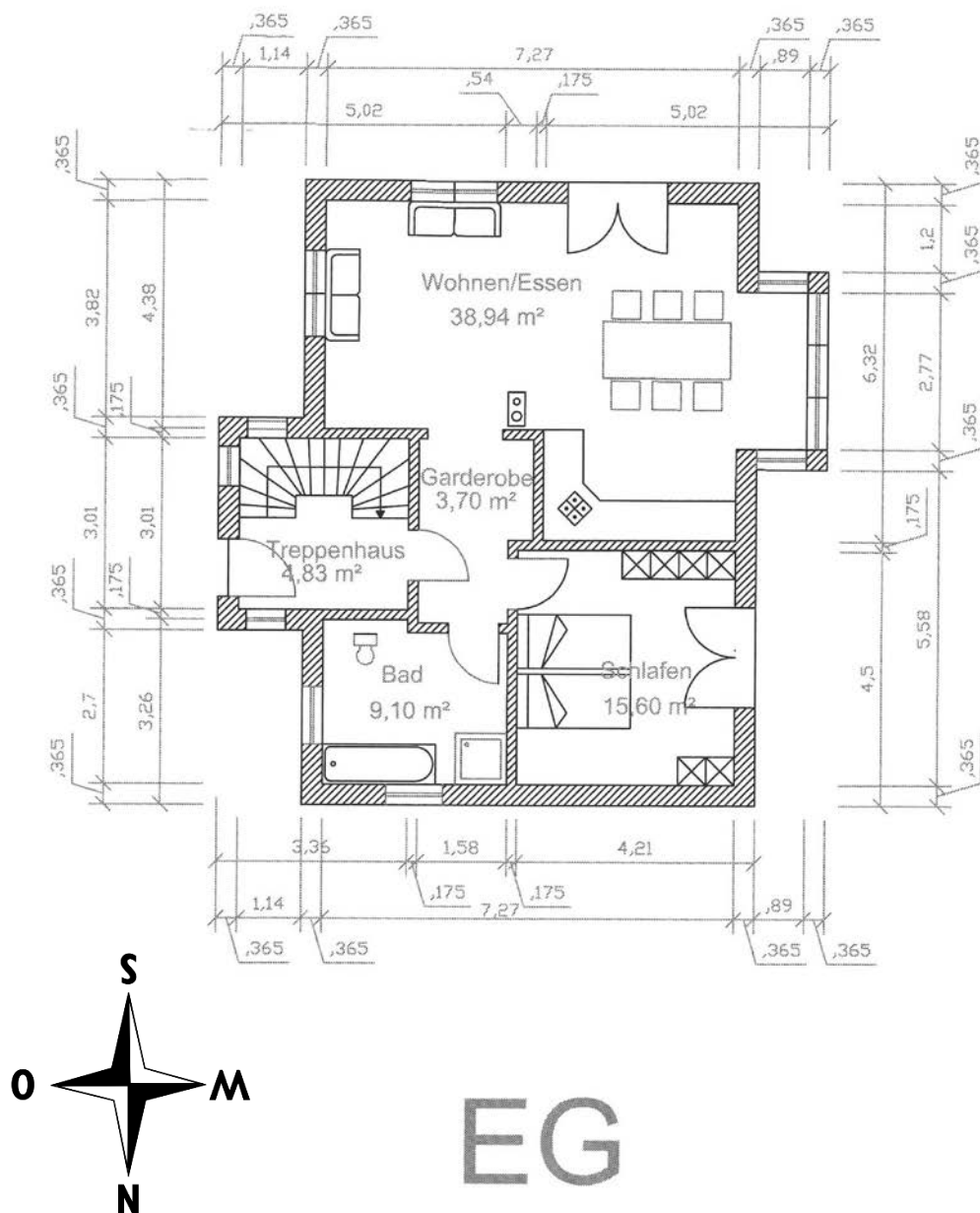
-ohne Maßstab-

-ACHTUNG: Vermutlich sind Maßketten teilweise fehlerhaft!-

**Anlage 5**

Pläne

A 5.2



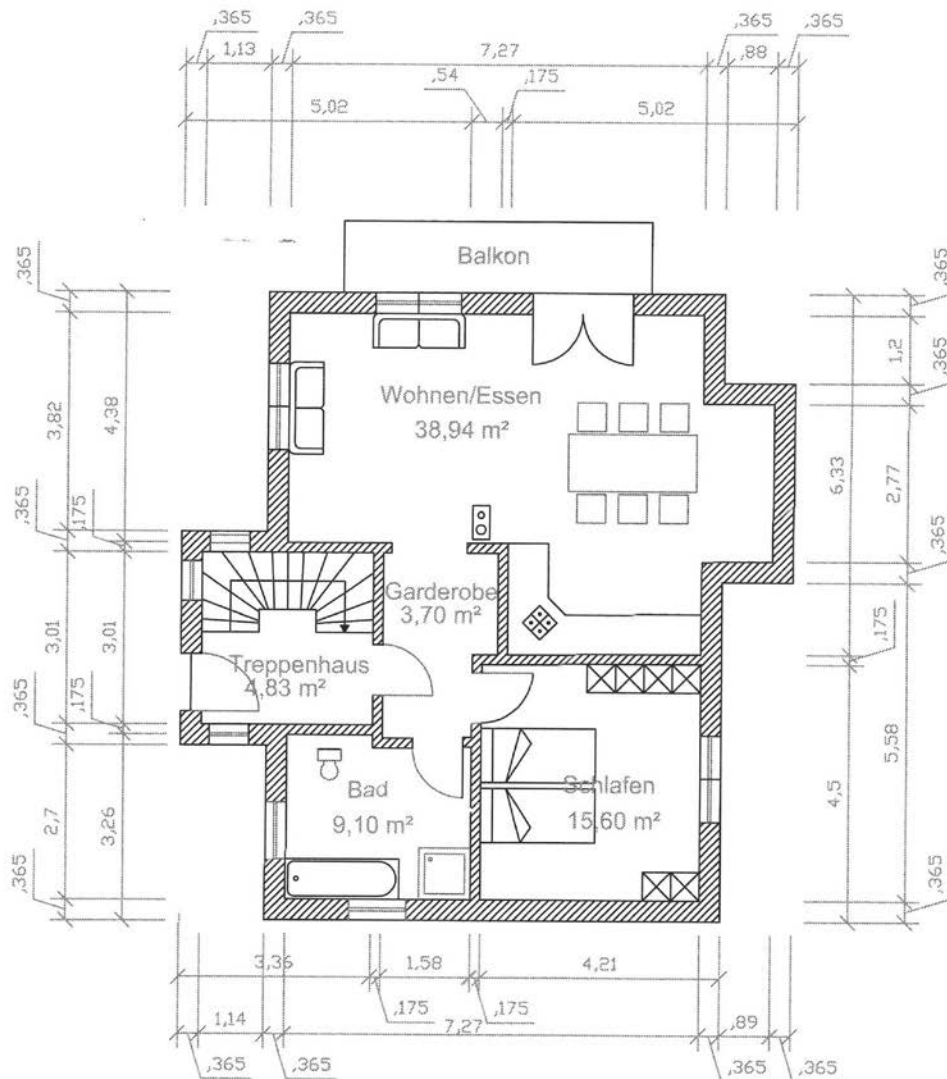
-ohne Maßstab-

-ACHTUNG: Vermutlich sind Maßketten teilweise fehlerhaft!-

**Anlage 5**

Pläne

A 5.3



OG

-ohne Maßstab-

-ACHTUNG: Vermutlich sind Maßketten teilweise fehlerhaft!-

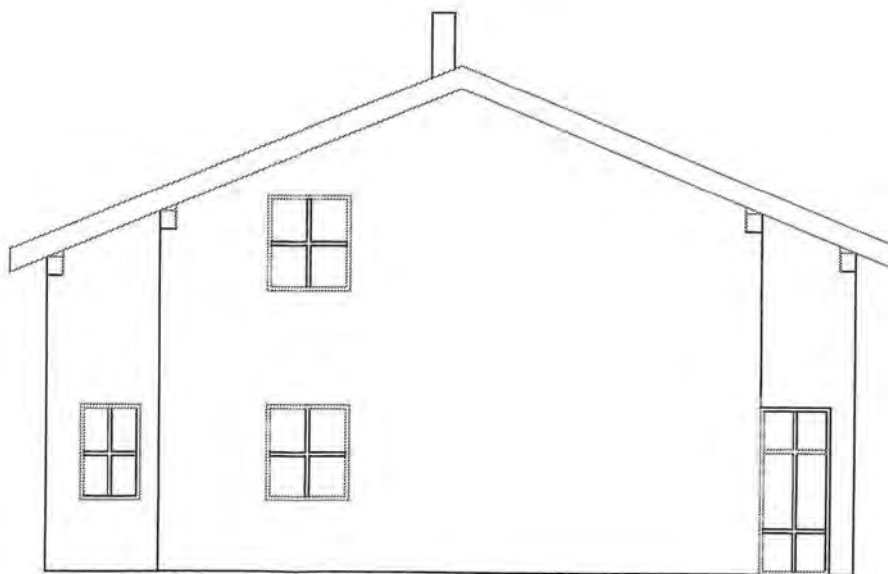


**Anlage 5**

Pläne

A 5.4

Norden

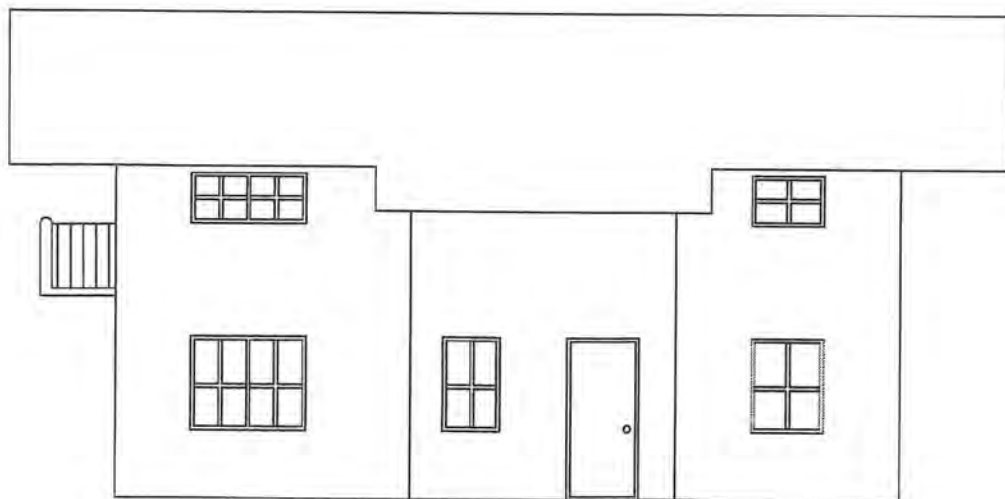


**Anlage 5**

Pläne

A 5.5

# Osten

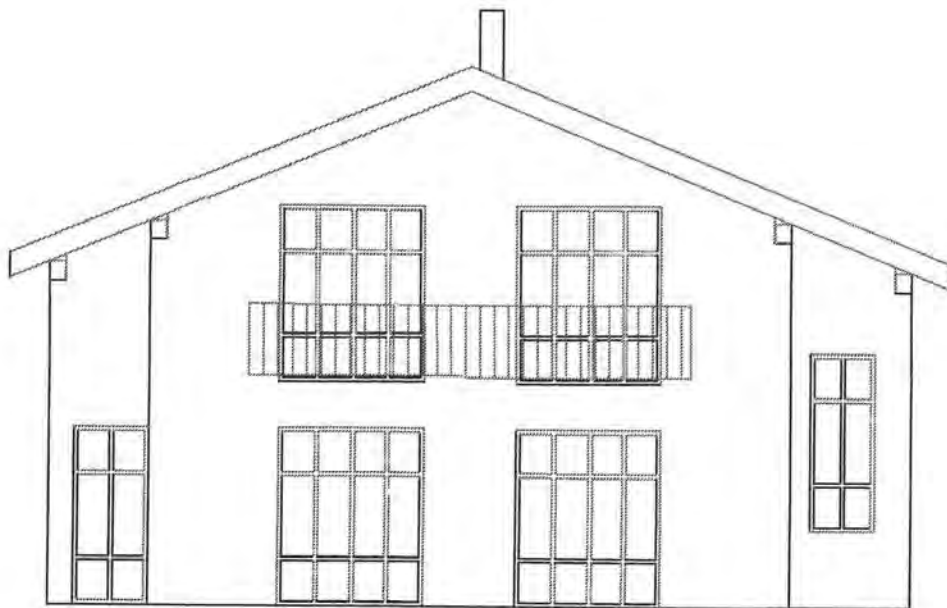


**Anlage 5**

Pläne

A 5.6

# Süden

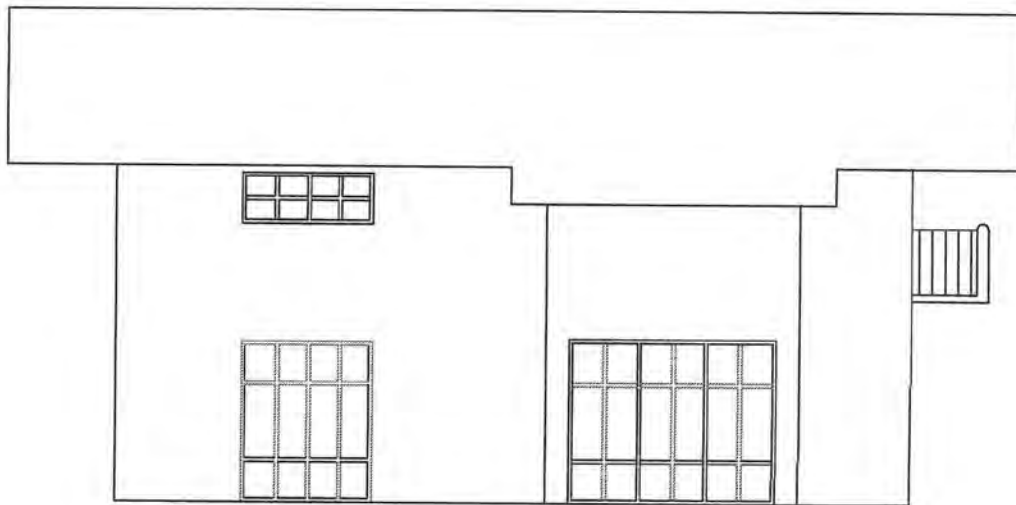


**Anlage 5**

Pläne

A 5.7

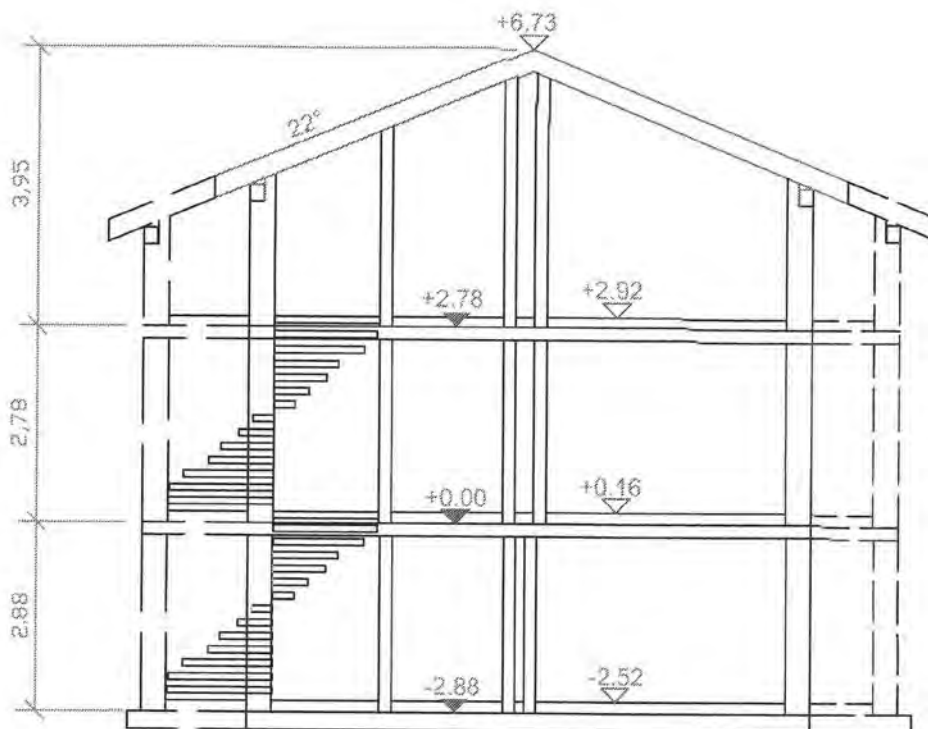
# Westen



**Anlage 5**

Pläne

A 5.8

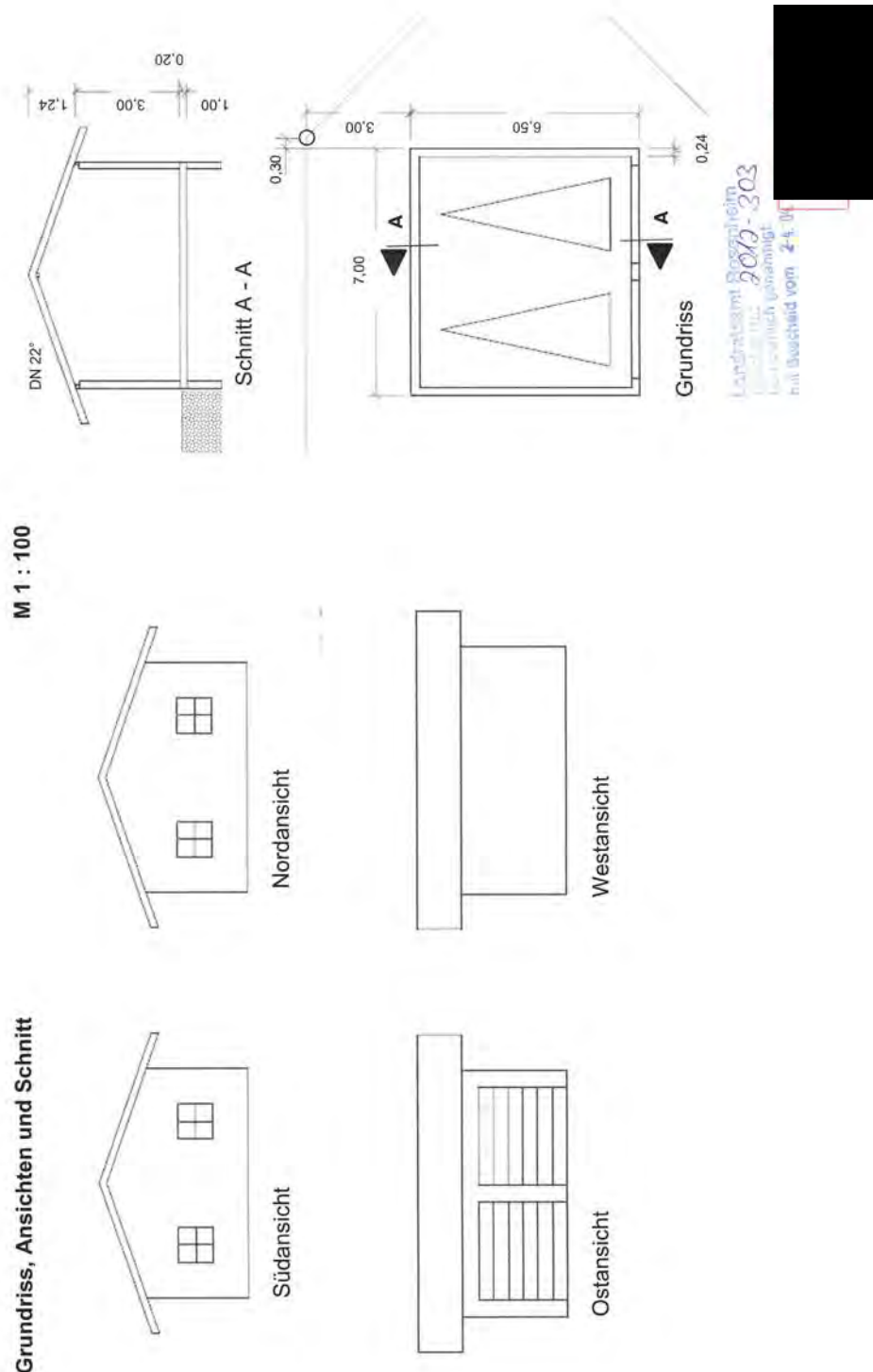


# Schnitt

**Anlage 5**

Pläne

A 5.9



**Anlage 6**  
Wohnfläche  
A 6

**Wohnfläche**

Anmerkung:

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

<b>EG</b>		m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	gem. Wohnflächenberechnung	38,70
Schlafen	gem. Wohnflächenberechnung	15,60
Bad	gem. Wohnflächenberechnung	9,10
Garderobe	gem. Wohnflächenberechnung	3,70
Zwischensumme	ca.	67,10
zzgl. anteilige Terrasse zu 1/4		4,00
<b>Wohnfläche EG</b>		<b>71,10</b>

<b>OG</b>		m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	gem. Wohnflächenberechnung	38,70
Schlafen	gem. Wohnflächenberechnung	15,60
Bad	gem. Wohnflächenberechnung	9,10
Garderobe	gem. Wohnflächenberechnung	3,70
Zwischensumme		67,10
zzgl. Balkon zu 1/4		1,69
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>ca.</b>	<b>68,79</b>

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>140</b>
--------------------------	------------	------------

**Anlage 7**

BGF

A 7

**Bruttogrundfläche**

Anmerkung:

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

**Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche**

**Wohnhaus**

	L			B		Faktor		m <sup>2</sup>
KG	8,00	x		11,00	x	1,00	= rd.	88 m <sup>2</sup>
	1,50	x		3,74	x	1,00	= rd.	6 m <sup>2</sup>
	1,25	x		3,50	x	1,00	= rd.	4 m <sup>2</sup>
EG	8,00	x		11,00	x	1,00	= rd.	88 m <sup>2</sup>
	1,51	x		3,74	x	1,00	= rd.	6 m <sup>2</sup>
	1,26	x		3,50	x	1,00	= rd.	4 m <sup>2</sup>
OG	8,00	x		11,00	x	1,00	= rd.	88 m <sup>2</sup>
	1,50	x		3,74	x	1,00	= rd.	6 m <sup>2</sup>
	1,25	x		3,50	x	1,00	= rd.	4 m <sup>2</sup>
								294 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>								<b>rd. 290 m<sup>2</sup></b>

**Garage**

	L			B		Faktor		m <sup>2</sup>
EG	7,00	x		6,50	x	1,00	= rd.	46 m <sup>2</sup>
								46 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>								<b>rd. 50 m<sup>2</sup></b>



Amtsgericht Rosenheim

Grundbuch

von Kiefersfelden

Blatt 5548

Amtsgericht Grundbuch von		Rosenheim Kiefersfelden		Blatt	5548	Bestandsverzeichnis		Ergebnisbogen	
								1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²	
		a/b		c					
1	2	3				4			
1	-	181/66	Marmorwerkstraße 68, Gebäude- und Freifläche				6	36	

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.1

Amtsgericht Grundbuch von		Rosenheim Kieferfelden	Blatt 5548	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen I R	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke			Zur lfd. Nr. der Grund- stücke			
5	6		7	8		
1	Übertragen von Blatt 5071 am 25.01.2012, <div></div>					

Rosenheim Kieferfelden 5548 - Geändert am 03.01.2024 - Abdruck vom 26.03.2024 - Seite 3 von 11 Seiten  
Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht Rosenheim Kieferfelden		Blatt 5548	Einlagebogen	
Grundbuch von				Erste Abteilung
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer		Grundlage der Eintragung	
			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	
1	2	3	4	
1	[REDACTED] geb. am [REDACTED]	1	Auflassung vom 25.03.2011/ eingetragen am 25.01.2012. [REDACTED]	

Ufd. Nr. der Entlohnungen	Ufd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Wasserleitungsrecht für die [REDACTED] gemäß Urk. des Not. [REDACTED] vom 22.11.1902, eingetragen am 27.04.1905 und hierher übertragen am 25.01.2012</p>
2	1	<p>[REDACTED]</p> <p>Wasserleitungsrecht für die [REDACTED] gemäß Urk. des Not. [REDACTED] vom 22.11.1902, eingetragen am 27.04.1905 und hierher übertragen am 25.01.2012</p>
3	1	<p>[REDACTED]</p> <p>Rohrleitungsverlegungsrecht und Unterhaltungsrecht für die [REDACTED] gemäß Urk. des Not. [REDACTED] vom 07.05.1975 und hierher übertragen am 25.01.2012</p>
4	1	<p>[REDACTED]</p> <p>Gasversorgungsleitungs- und Stromkabelrecht für die [REDACTED] gemäß Urk. des Not. [REDACTED] vom 17.01.1994, eingetragen am 21.04.1995 und hierher übertragen am 25.01.2012</p>
5	1	<p>[REDACTED]</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht -, A2: 801 K 40/23); eingetragen am 03.01.2024.</p>

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Kiefernfelden		Blatt 5548	Zweite Abteilung		Einlegebogen 1 R	
Veränderungen		Löschungen				
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1				
4	5	6	7			

**Anlage 9**

Literaturverzeichnis

A 9

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Bayerische Bauordnung (BayBO)\***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

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

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

**Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung