

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger -DIA-

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim

Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Telefon: 08056-9027798

Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

7. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

**zum Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen 803 K 24/24**

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**für das
mit einem Wohnhaus und integrierten Garagen
bebaute Grundstück**

Flst. Nr. 507/2

**Steinbichlweg 2
Gebäude- und Freifläche**

zu 0,1348 ha

Gemarkung Bernau

Wertermittlungsstichtag:

24. Februar 2025

Das Gutachten umfasst 47 Seiten sowie 12 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeber
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

3. Lage

4. Grundstück

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Raumaufteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
 - 6.2.1 Bodenwert
 - 6.2.2. Wert baulicher Anlagen
 - 6.2.3. Zusammenfassung

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Literaturverzeichnis

10. Anlagen

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnhaus 2 integrierte Einzelgaragen div. Nebengebäude Steinbichlweg 2 83233 Bernau
Grundstücksfläche	1.348 m ²
Nutzung	Wohnung im EG unbewohnt Wohnung im OG Nießbraucher Räume im DG vermietet
Gebäude	Massivbauweise Erd-, Ober- und Dachgeschoss unterkellert
Lage	nördlicher Bereich von Bernau
Erschließungszustand	öffentliche Gemeindestraße Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO
Verkehrswert	1.200.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für zur Gutachtenerstellung übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und daraus resultierenden evtl. Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z.B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie die daraus resultierende nachhaltig wirtschaftlich sinnvolle Nutzung entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der bauzeiteentsprechenden NHK-Werte und den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass –soweit angefallen– sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungstichtag ist der 24. Februar 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Bernau Blatt 2177

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 507/2 Steinbichlweg 2 Gebäude- und Freifläche zu 0,1348 ha
Abt. I	½ Miteigentumsanteile auftragsgemäß keine Angabe
Abt. II	Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers Benutzungsregelung nach § 1010 BGB Nießbrauch für zwei Berechtigte an dem ½ Miteigentumsanteil Auflassungsvormerkung für eine weibliche Berechtigte die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III	auftragsgemäß keine Angabe

Hinweise:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren sind Belastungen in Abt. II nicht bei der Schätzung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Der Wert des Nießbrauches für die beiden Berechtigten wird in diesem Gutachten nicht ermittelt.

Für die Benutzungsregelung sowie die Auflassungsvormerkung wird ebenfalls keine Bewertung vorgenommen.

Etwaige in Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 8. November 2024 durch das Amtsgericht Rosenheim zu AZ 803 K 24/24 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des im Auftrag angeführten Grundstücks wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 24. Februar 2025 in Anwesenheit einer Miteigentümerin sowie deren Eltern durchgeführt.

Ein weiterer Miteigentümer war über den Termin informiert.

Dieser nahm aber nicht teil.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne aus Bauakte
- Planzeichnungen -überlassen von der Miteigentümerin-
- Grundbuchauszug vom 8. Mai 2024
- Bewilligungsurkunde zum Nießbrauch in Abt. II
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Rosenheim
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Bernau
- Auskünfte 1 Miteigentümerin sowie deren Eltern
- Immobilienmarktberichte
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei der Begehung
- am Bewertungstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 3. März 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsbereich von Bernau am Chiemsee unmittelbar am Steinbichlweg.

Das Grundstück grenzt an der Nordwestgrenze am Steinbichlweg an.

Der Steinbichlweg ist u.a. über die Chiemseestraße und die Kastanienallee erreichbar.

Der Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit wohnlich genutzten Gebäuden bebaut.

Die Gemeinde Bernau hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 7.000 Einwohner.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist für einen Ort dieser Größe als normal zu bezeichnen.

Im Ortsbereich befinden sich überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe, die Außenbereiche sind größtenteils landwirtschaftlich geprägt.

Der Freizeitwert der Gemeinde Bernau ist bedingt durch den Chiemsee sowie die Nähe zu Rosenheim und den Bergen als gut zu erachten.

Dementsprechend ist auch der Tourismus ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Kindergärten und eine Grundschule sind am Ort.

Weiterführende Schulen sowie eine Waldorfschule sind im nahen Prien am Chiemsee.

Die Entfernung nach Rosenheim beträgt ca. 26 km und zur Landeshauptstadt München ca. 84 km.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist über Buslinien sowie die Bahnstrecke München-Salzburg mit Bahnhof in Bernau am Chiemsee gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die B 305 und die Autobahn A 8 München-Salzburg.

Auffahrten zur A 8 sind in Bernau sowie dem Ortsteil Felden.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist in einer Wohnlage mit guter Anbindung an diverse Infrastruktureinrichtungen sowie Nah- und Fernverkehrsführungen (u. a. DB und A 8).

Vorteilhaft ist auch die Nähe zum Chiemsee sowie zu den Bergen mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine wertrelevanten Einschränkungen durch Immissionen erkennbar.

Die Lage ist innerhalb von Bernau als gut zu beurteilen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat mit Ausnahme eines Teils im Westen einen rechteckigen Zuschnitt.

Im Westen verläuft die Grenze ab dem Steinbichlweg schräg entlang der Schwärzstraße.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Der Garagenvorplatz und die Zufahrt sind mit Betonverbundstein befestigt.

Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefriedet.

Die unbebauten Flächen sind als Rasenfläche mit div. Bäumen und Sträuchern angelegt.

Es ist in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es werden somit „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich in dem Bereich um ein ehemaliges Moorgelände handelt.

Bei etwaigen Baumaßnahmen muss hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit höheren Aufwendungen gerechnet werden.

Einem Erwerber wird eine entsprechende Baugrunduntersuchen angeraten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu jedenfalls keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Dies trifft auch für eventuelle Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen geprüft und ggf. beurteilt werden.

Dementsprechend wird „ungesichert und ungeprüft“ die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen angenommen.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Bernau liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet –WA- nach § 4 BauNVO dargestellt.

Derzeitige Bebauung

Wohnhaus

EG + OG + DG -ausgebaut-

unterkellert

div. einfache Nebengebäude

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nur, soweit hier angeführt, überprüft.

Folgende Pläne liegen von der Gemeinde Bernau vor:

1956 Wohnhaus

1958 Wohnung und Garagen -Tekturplan-

1961 Aufstockung Wohnhaus

1964 Anbau

1986 Errichtung eines Wintergartens -wurde nicht realisiert-

Für den bauseitig vorhandenen Dachgeschossausbau zu einer dritten Wohnung im Gebäude liegt kein genehmigter Plan vor.

Hier ist zur Klärung der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit ggf. eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung etwaiger Brandschutzauflagen erforderlich.

Der Sachverständige kann keine baurechtliche Feststellung treffen.

Für die Holzhütten auf dem Grundstück liegen ebenfalls keine Pläne vor.

Diese werden aber nicht bewertet.

4.3. Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück geht über die Schwärzstraße –kommunal-.

Strom-, Telefon-, Kabel- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe am Haus an.

Die Spartenpläne der Gemeinde Bernau für die Wasserversorgung sowie die Entwässerung sind dem Gutachten als Anlage 12 beigelegt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB –Straße- und KAG –Kanal/Wasser- bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung erkennbar waren.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde, nur soweit angeführt, überprüft.

Der Bewertung wird die formale und materielle Legalität der ansonsten vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Die Flächenangaben wurden vereinfacht aus den einer Miteigentümerin überlassenen Grundrisszeichnungen -s. Anlage 6- übernommen und bauseits nicht überprüft.

Die Wohnfläche dient im Sachwertverfahren i.d.R. keiner Berechnungsgrundlage.

Des Weiteren ist im vorliegenden Bewertungsfalle noch zu berücksichtigen, dass für die dritte Wohnung im Dachgeschoß keine genehmigte Planung vorliegt und hier noch ggf. baurechtliche Fragen zu klären sind.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche und nicht der Wohn- oder Nutzfläche ermittelt.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Außenmaße jeder nutzbaren Grundrissebene.

Inventar wird nicht bewertet und dementsprechend nicht angeführt.

Die Hütten auf dem Grundstück werden u.a. aufgrund des einfachen Zustandes ebenfalls nicht bewertet.

Wohnhaus Steinbichlweg 2

Baujahr	1956/57 -s. Plan Anlagen 7 und 8-
Aufstockung	1961 -s. Plan Anlage 9-
Anbau	1964 -s. Plan Anlage 10-
Geschosse	Erd-, Ober- und Dachgeschoss, eingeschossiger Wintergarten -darüber Terrasse- Keller
Bauweise	überwiegend Massivbauweise Keller Beton ab EG Rheinischer Bims tlw. Holzständer
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach 2005/6 Eindeckung erneuert Zwischensparrendämmung
Fenster	EG Wi-Garten Holz ohne Isolierverglasung aus Baujahr ansonsten erneuert OG 2-fachIsolierverglasung ca. 2013/14 erneuert DG Dachliegefenster ca. 2005 eingebaut
Treppen	Keller-EG Beton mit Teppichbelag EG-DG Beton mit Terrazzobelag Außentreppe zum OG Beton mit Metallhandlauf
Heizung	Ölzentralheizung 2018 erneuert Fußbodenheizung im Bad OG
Installationen	z.T. noch aus dem Baujahr
Balkone	Beton mit Metallbrüstung -EG, OG und DG--
Garage	Keller -Abfahrt über eine Betonrampe- zwei Einzelgaragen mit je 1 Schwingtor -manuell-

Beschreibung

Die Grundrisse für die Raumaufteilung -Miteigentümerseits zur Verfügung gestellt- sind dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde keine konkrete Überprüfung der Übereinstimmung dieser Angaben mit den bauseitigen Gegebenheiten durchgeführt.

Die Ausstattung und der Zustand werden nur in Kurzform angegeben.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit ca. 4 Jahren unbewohnt.

Das Bad und die Küche sind hier im erweiterten Rohbauzustand.

Als Bodenbeläge sind hier Laminat, Holzparkett, Holzdielen und Fliesen vorhanden.

In der Wohnung im OG wurde das Bad 2011 erneuert.

Als Bodenbeläge sind hier Holzparkett, PVC und Fliesen eingebaut.

Die Raumaufteilung wurde bauseits gegenüber dem Grundriss aus dem Plan verändert.

Zwischen Flur, Essen und Wohnen sind keine Türen vorhanden -offen-.

Die im Dachgeschoss vorhandene Wohnung wurde vor ca. 30 Jahren ausgebaut.

Hier sind als Bodenbeläge Teppich, Fliesen und Laminat vorhanden.

Im Keller hat die Waschküche einen Fliesenbelag.

Teile der Innenwände und Decken sind holzverschalt.

Eine im Plangrundriss der Anlage 6 eingezeichnete Außentreppe ist bauseits nicht vorhanden.

Keller -Raumhöhe ca. 2 m-

Werkstatt-Ölraum	3 x 2.000 l Kunststoffanks	26,38 m ²
Heizungskeller		19,60 m ²
Keller 1		16,20 m ²
Keller 2		9,60 m ²
Keller 3		4,83 m ²
Waschküche		11,65 m ²
Flur		15,72 m ²
Summe Nutzfläche Keller		103,98 m ²

Erdgeschoß

Diele		9,30 m ²
Essen		9,60 m ²
Wohnen 1		19,60 m ²
Wohnen 2		26,38 m ²
Wohnen 3		16,50 m ²
Flur		2,08 m ²
Küche		11,65 m ²
Zimmer		14,85 m ²
WC		2,10 m ²
Bad/WC		4,83 m ²
Schlafen		16,20 m ²
Schlafen		8,95 m ²
Abstellraum		3,07 m ²
Summe Wohnfläche -ohne Terrasse-		145,11 m ²

Obergeschoß

Diele	9,12 m ²
Essen	9,50 m ²
Wohnen 1	19,57 m ²
Büro	21,40 m ²
Flur	5,66 m ²
Küche	11,27 m ²
Schlafen 1	16,05 m ²
WC	3,68 m ²
Bad/WC	4,50 m ²
Schlafen	16,03 m ²
Abstellraum	3,07 m ²
Summe Wohnfläche -ohne Balkon und Terrasse-	119,85 m ²

Dachgeschoss

Küche/Flur	14,06 m ²
Wohnen	8,01 m ²
Schlafen	6,54 m ²
Bad/WC	4,09 m ²
Summe Wohnfläche -ohne Balkon-	32,70 m ²
Speicher 1	7,69 m ²
Speicher 2	7,83 m ²
Summe Speicher	15,52 m ²

Zusammenfassung**Nutzfläche**

Keller	103,98 m ²
Dachgeschoss	15,52 m ²
Summe	119,50 m²

Garagen

Garage 1	16,10 m ²
Garage 2	16,10 m ²
Summe	32,20 m²

Wohnfläche

Erdgeschoss	145,11 m ²
Obergeschoss	119,85 m ²
Dachgeschoss	32,70 m ²
Summe -ohne Terrassen und Balkone-	297,66 m ²
	rund 298 m²

Terrassen – Balkone

Erdgeschoss	41,92 m ²
Obergeschoss	50,83 m ²
Dachgeschoss	6,14 m ²
Summe	98,89 m ²
Anteil ¼	24,72 m ²

rund 25 m²

Beurteilung

Die Architektur und Bauweise sind weitgehend bauzeittypisch.

Die Ausstattung sowie die Haustechnik sind überwiegend veraltet.

Die Raumaufteilung ist individuell und zum Teil auch unzweckmäßig.

Für den Dachgeschossausbau zu einer dritten Wohnung liegt keine genehmigte Planung vor.

Mängel und Schäden sind vorhanden.

Es lag kein Energieausweis vor.

Die energetischen Merkmale sind aber mit hoher Wahrscheinlichkeit weitgehend unzeitgemäß.

Die Garagen sind relativ nieder und nur bedingt befahrbar.

Insgesamt ist ein hoher Modernisierungsbedarf gegeben.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Höfe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Beim Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hausanschlüsse

Die Außenanlagen werden mit pauschal 5 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorgenannten Ansatz um eine Pauschale handelt, mit der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anlagen dieser Art im Kaufpreis abgegolten sind.

Die tatsächlichen Herstellungskosten können durchaus abweichen.

Für die Terrassen wird aufgrund des Zustandes kein Wert angesetzt.

5.2. Baumängel/Bauschäden zum Bewertungsstichtag

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw.. Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Modernisierungsbedarf sowie übliche Abnutzungen werden nicht als Mangel/Schaden bewertet, sondern durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurde folgende Mängel/Schäden festgestellt:

- aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich Wohnen EG (Ursache vermutlich ein kleiner Pool im Außenbereich direkt vor der Fassade/abgedeckt durch Terrassenplatten)
- Kellerfeuchte (seit Wassereintritt bei Überschwemmung)
- div. Setzungen
- Türblatt und Türstock defekt
- Waschbecken und WC erneuerungsbedürftig
- Balkone sanierungsbedürftig
- Terrassen und Hauseinfassungen EG sanierungsbedürftig
- Garagen mit aufsteigender Feuchtigkeit und Korrosionsschäden
- Garagen mit Rissen an Bodenplatte

Inwieweit diese Schäden in die Bewertung einfließen, wird abschließend bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen unter Punkt 7 beurteilt.

5.3. Nutzung

Die Wohnung im Erdgeschoss ist unbewohnt.

Die Wohnung im Obergeschoß wird von den Nießbrauchern genutzt.

Die Räume im Dachgeschoss sind vermietet.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl des zur Wertermittlung heranzuziehenden Verfahrens ist, nach welchen Maßstäben der gewöhnliche Geschäftsverkehr handelt.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 ff. ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 ff. Immo-WertV- unter Berücksichtigung der §§ 40 ff. ImmoWertV ermittelt.

Der Verkehrswert wird abschließend ggf. unter Heranziehung von Sachwertfaktoren des hier zuständigen Gutachterausschusses gebildet.

Nach Vorgabe des Gutachterausschusses hierzu ist der Sachwert vorerst ohne weitere Anpassungen zu ermitteln.

Objektspezifische Kriterien sowie die Marktlage zum Stichtag sind erst abschließend zu berücksichtigen.

6.2. Sachwert (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustand des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und dem Bodenwert zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert bedarf abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes der Überprüfung, inwieweit hier noch eine Anpassung mittels Sachwertfaktoren erforderlich ist.

Des Weiteren sind noch objektspezifische Kriterien bzw. deren etwaigen Auswirkungen auf den Verkehrswert zu prüfen.

6.2.1. Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Im vorliegenden Falle wird die Bewertung unter Heranziehung des zutreffenden Richtwertes vorgenommen.

Etwaige Kaufpreise werden nachrichtlich angeführt.

Zum Zwecke der Bewertung ist vorerst die Qualität des Bewertungsobjektes zu ermitteln.

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- a) Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
- b) sogenanntem „begünstigten“ Agrarland, d. h. Flächen die sich aufgrund ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht
- c) Bauerwartungsland, d. h. Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. Der Begriff „Bauerwartungsland“ ist keine gesetzliche Definition.
- d) Rohbauland, d.h. sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- e) baureifem Land bzw. Bauland nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Innenbereich wird nach dem § 34 BauGB beurteilt.

Es liegt an öffentlichen Straßen an.

Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind vorhanden.

Damit ist die Qualität als „baureifes Land“ -s. Punkt e)- gegeben.

Bodenrichtwert

Nach Einsicht in das Internetportal Boris-Bayern liegt der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in dieser Zone von Bernau zum 1.1.2024 bei 950 €/m² -erschließungsbeitragsfrei-.

Als Maß der baulichen Nutzung sind 2 Vollgeschosse angegeben.

Kaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Rosenheim wurden 3 Werte aus Verkäufen von Wohnbaugrundstücken in der näheren Umgebung (Bernau und Nachbargemeinde) im Jahre 2024 übermittelt.

Aufgrund der Verschwiegenheitspflicht des Sachverständigen können die konkreten Lagen nicht angegeben werden.

Dementsprechend wird nur das Verhältnis des Kaufpreises zum jeweiligen Richtwert angeführt.

Kaufpreis	Richtwert	Verhältnis
918 €	1.000 €	91,8 %
944 €	1.000 €	94,4 %
838 €	1.000 €	83,8 %
Mittelwert		90,00 %

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 in Höhe von 950 €/m² angesetzt.

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Status.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Erschließung

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstückes.

Es ist keine Anpassung erforderlich.

Lage

Die Lage des Grundstückes ist innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich zu beurteilen.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Größe

Der Gutachterausschuss führt in den Erläuterungen zu den Richtwerten an, dass Grundstücke für Wohnbauland im Regelfalle Flächen zwischen 400 m² und 600 m² aufweisen.

Das Grundstück hat mit 1.348 m² zwar eine übergroße Fläche.

Im vorliegenden Falle ist aber anzunehmen, dass das Grundstück mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden kann.

Die konkrete Bebauungsmöglichkeit lässt sich aber nur mit einer förmlichen Bauvoranfrage feststellen.

Dementsprechend wird vorerst auf eine Anpassung verzichtet.

Konjunktur

Der Richtwert zum 1.1.2024 basiert auf Auswertungen aus Verkäufen des Jahres 2023 und früher.

Vom Gutachterausschuss werden zum Stichtag keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

Zum Stichtag sind aber gegenüber dem Richtwert aus 2024 tendenziell niedrigere Preise festzustellen.

Der Hauptgrund dafür ist die veränderte Zinssituation für Finanzierungen.

Diese haben sich gegenüber der bis Mitte des Jahres 2022 andauernden Niedrigzinsphase deutlich erhöht.

Die Baukosten sind ebenfalls gestiegen.

Dies hat zu einem Rückgang der Verkäufe und auch tlw. zu niedrigeren Preisen geführt.

Die drei vom Gutachterausschuss übermittelten Werte aus Verkäufen von Wohnbaugrundstücken im Jahr 2024 sind im Mittel um rund 10 % niedriger als der zutreffende Richtwert.

Dementsprechend wird für die Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsobjektes der Faktor 0,90 angesetzt.

950 € x 0,90

855 €

Bodenwert

Flst. Nr. 507/2

1.348 m²

baurechtliche Beurteilung

§ 34 BauGB

Nutzung FNP

Allgemeines Wohngebiet
-WA- nach § 4 BauNVO

Lage

ländliche Wohnlage
gut ausgeprägte Infrastruktur

Vergleichswert

855 €

1.348 m² x 855 €

1.152.540 €

rund 1.153.000 €

6.2.1. Wert baulicher Anlagen

Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND- zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die anzubringende Wertminderung ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND-.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen -Vorgabe NHK 2010-.

Bei einem Baujahr 1957 ist die „rechnerische“ Restnutzungsdauer:

(1957 + 80 J.) ./ . Bewertungsjahr 2025	12 Jahre
---	----------

Modernisierungen können aber eine Modifizierung der Restnutzungsdauer bewirken.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Heranziehung eines Punktemodells oder nach sachverständiger Einschätzung erfolgen.

Folgende Kriterien liegen zur Beurteilung vor:

Mauern	weitgehend aus Baujahr 1957
Keller	weitgehend aus Baujahr 1957
Erdgeschoss	weitgehend aus Baujahr 1957
Obergeschoss	tlw. modernisiert
Dachgeschoss	vor ca. 30 Jahren ausgebaut
Dach	ca. 2005/2006 erneuert
Wintergarten	ca. 1964
Heizung	ca. 2018/19 erneuert
Installationen	weitgehend aus Baujahr

Im vorliegenden Falle ist aufgrund der uneinheitlichen und unterschiedlichen Maßnahmen eine sachverständige Einschätzung vorzuziehen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird dementsprechend mit 25 Jahren angenommen.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt bei 80 Jahren GND und 25 Jahren RND

0,31

Gebäudewert

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung -der konkrete Typ des Bewertungsobjektes ist in den Tabellen nicht enthalten..

Die Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse und des zutreffenden Regionalfaktors angepasst.

Bewertet wird ein Zweifamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Hier wird der in der NHK angegebene Zuschlagsfaktor 1,05 angesetzt.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses wird überschlägig bzw. vereinfacht aus dem Plangrundriss -Anlage 6- ermittelt.

Das Dachgeschoss wird mit der halben Grundrissebene des darunter liegenden Geschosses angerechnet.

Bruttogrundfläche

Keller		179,00 m²
Erdgeschoss		179,00 m²
Obergeschoss		146,00 m²
Dachgeschoss	100,80 m² x 0,5	50,40 m²
Summe		554,40 m²

rund 554 m²

Kostenkennwert Typ 1.11

Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2 725 €

Standardstufe 3 835 €

Mittelwert Standardstufe 2 und 3 780 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	2	23 %	166,75 €
Dach	2,5	15 %	117,00 €
Fenster/Außentüren	3	11 %	91,85 €
Innenwände/Türen	2	11 %	79,75 €
Decken	2,5	11 %	85,80 €
Fußböden	2,5	5 %	39,00 €
Sanitär	3	9 %	75,15 €
Heizung	2,5	9 %	70,20 €
sonstige technische Ausstattung	2,5	6 %	46,80 €
Summe			772,30 €
x Faktor 1,05 für Zweifamilienhaus			810,92 €

rund 811 €

Anpassungen

Der Ausbauzustand des Dachgeschoßes ist im Ansatz des NHK-Wertes berücksichtigt.

Mit diesem Ansatz wird aber keine Feststellung über die Zulässigkeit des Ausbaues bzw. der nachhaltigen Nutzung als Wohnung getroffen.

Besondere Bauteile wie die Balkone, die Abfahrt zur Tiefgarage sowie die Außentreppe werden pauschal mit dem Faktor 1,05 bewertet.

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Die betreffende Veränderung zum Stichtag beträgt nach dem Baukostenindex des Deutschen Statistischen Bundesamtes 1,847.

$(811 \text{ €} \times 1,05) \times 1,847$

1.573 €

Zeitwert Gebäude

Herstellungswert

ZFH

554 m² x 1.573 €

871.442 €

Zeitwert

871.442 € x Faktor 0,31

270.147 €

rund 270.000 €

Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	1.153.000 €
+ Wert der baulichen Anlagen	270.000 €
+ Wert Außenanlagen –rund 5 % aus 270.000 €–	13.000 €
= vorläufiger Sachwert –reparaturfrei–	1.436.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d. h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Sachwert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht mit dem Verkehrswert identisch sein.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und dieser Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten geschätzte Verkehrswert von der Definition im § 194 BauGB dahingehend abweicht, dass die Belastungen in Abt. II nicht zu berücksichtigen sind.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise gerade auch für ältere Häuser mit Modernisierungsbedarf gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher ggf. mit Abschlägen zu rechnen.

Das Angebot hat sich vergrößert.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Bernau ist grundsätzlich ein gefragter und beliebter Wohnstandort.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer guten Lage mit Anbindung an eine gut ausgeprägte Infrastruktur.

Bewertungsrelevanten Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar.

Das Haus ist in einem unterschiedlichen Zustand.

Positiv sind die tlw. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Der Anteil an alten Elementen ist aber relativ hoch.

In vielen Bereichen -u.a. EG, Haustechnik, energetische Merkmale usw.- ist Modernisierungsbedarf gegeben.

Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig.

Es sind div. Schäden/Mängel vorhanden.

Im Markt bestehen bei Objekten wie hier Vorbehalte.

Dies wird u.a. mit dem nur erschwert kalkulierbaren Modernisierungsaufwand und den daraus resultierenden Kosten begründet.

Des Weiteren bleiben auch bei umfassenden Modernisierungen alte Elemente wie Mauern, Raumhöhen (hier niedriger Keller) oder Raumschnitte mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde keine Genehmigung recherchiert.

Hier ist Klärungsbedarf -u. a. wegen Brandschutzvorgaben- vorhanden.

Das Grundstück ist auch in einem ehemaligen Moorgebiet.

Hier kann bei einer etwaigen Bebauung des unbebauten Bereiches durchaus vermutet werden, dass dadurch erhöhte Aufwendungen erforderlich sind.

In einem Käufermarkt wie derzeit kann daher angenommen werden, dass vorgenannte Kriterien im Preis verhandelt werden.

Für die Höhe von Abschlägen besteht i.d.R. eine Abhängigkeit zum Sachwert.

In den meisten Fällen fallen die Abschläge bei hochpreisigen Liegenschaften höher als bei preiswerten Immobilien aus.

Dies trifft vor allem bei Einschränkungen -hier vor allem die alte Substanz- zu.

Zur Plausibilitätsprüfung der Höhe eines Abschlages wird eine „fiktive“ Aufteilung des Grundstückes in einen bebauten und einen unbebauten Teil vorgenommen.

Nach einer stark vereinfachten Messung aus dem Lageplan 1 : 1.000 wird für den bebauten Teil eine Fläche von rund 900 m² und für den unbebauten Bereich von rund 448 m² angesetzt -genaues Ergebnis durch Vermessung-.

Der Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen wird dann bei der Teilfläche von 900 m² addiert.

Für die Zuwegung zum unbebauten Teil wird unterstellt, dass diese über die über den Steinbichlweg erfolgt.

Sachwert bebauter Teil:

$(900 \text{ m}^2 \times 855 \text{ €}) + (270.000 \text{ €} + 13.000 \text{ €})$	1.052.500 €
---	-------------

Bodenwert unbebauter Teil

$448 \text{ m}^2 \times 855 \text{ €}$	383.040 €
--	-----------

Bei dem bebauten Anteil sind die objektspezifischen Kriterien zu berücksichtigen:

- alte Substanz
- keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften
- Modernisierungsbedarf
- individuelle Raumaufteilung
- div. Schäden/Mängel
- Kellerhöhe nur ca. 2 m
- Garagen nur eingeschränkt nutzbar
- Klärungsbedarf hinsichtlich der Wohnung im DG
- dieser Grundstücksteil hat mit 900 m² eine überdurchschnittliche Größe

Die Bewertung geht davon aus, dass sich die vorgenannten Punkte in einem Käufermarkt wie derzeit auf die Preisbildung auswirken.

Die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Wohnung im DG ist nur über eine Bauvoranfrage zu klären.

Dementsprechend wird bei diesem Grundstücksteil nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 20 % -Faktor 0,80- vorgenommen.

In diesem Abschlag sind die Schadensbehebungskosten enthalten.

Eine Konkretisierung der zur Schadensbehebung erforderlichen Kosten ist nur über ein spezielles Fachgutachten möglich.

1.052.500 € x 0,80	842.000 €
+ Bodenwert unbebauter Anteil	383.040 €
Summe	1.225.040 €

grundstücksmarktüblich rund 1.200.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 507/2 der Gemarkung Bernau unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten sowie ohne Ansatz der Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rund

1.200.000 €

in Worten:

einemillionzweihunderttausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 7. April 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen–

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

Immobilienmarktberichte/Auswertungen

10. Anlagen

Anlage 1	10 Fotos
Anlage 2	Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Kopien Grundrisse -Miteigentümerin-
Anlage 7	Kopie Plan aus 1956 Wohnhaus -Gemeinde-
Anlage 8	Kopie Tekturplan 1958 Wohnung und Garagen -Gemeinde-
Anlage 9	Kopie Plan 1961 Aufstockung Wohnhaus -Gemeinde-
Anlage 10	Kopie Plan 1964 Anbau Heizung - Kamin
Anlage 11	Kopie Plan 1986 Errichtung eines Wintergartens
Anlage 12	Spartenpläne für Wasser und Abwasser -Gemeinde Bernau-
Hinweis	

Alle Pläne sind weder maßstabs- noch detailgetreu.

Etwaige Namen auf den Plänen wurden aus Datenschutzgründen entweder entfernt oder geschwärzt.