

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

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

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

**zum Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen 801 K 50/24**

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

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

Flst. Nr. 5060/1

**Untershofen, Hauptstraße 24
Gebäude- und Freifläche**

zu 0,1015 ha

Gemarkung Söchtenau

Wertermittlungstichtag:

7. Februar 2025

Das Gutachten umfasst 46 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeberin
- 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 Aufteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. 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. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 5060/1 Gemarkung Söchtenau Wohnhaus Doppelgarage Nebengebäude Hauptstraße 24 83139 Söchtenau
Grundstücksfläche	1.015 m ²
Nutzung	Wohnung im EG eigengenutzt Wohnung im OG eigengenutzt
Gebäude	Massivbauweise Erd-, Ober- und Dachgeschoss unterkellert
Lage	Gemeinde Söchtenau Ortsteil Unterschofen
Erschließungszustand	öffentliche Straße Kanal, Wasser, Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	überwiegender Bereich nach § 34 BauGB kleiner Teilbereich nach § 35 BauGB
Flächennutzungsplan	überwiegend Wohngebiet kleiner Teilbereich Grünfläche
Verkehrswert	1.000.000 €

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 in Abt. II des Grundbuches 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 entsprechenden NHK-Werte und den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach wird nicht bewertet.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 7. Februar 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Söchtenau Blatt 1336

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 5060/1 Untershofen, Hauptstraße 24 Gebäude- und Freifläche zu 0,1015 ha
---------------------	---

Abt. I	auftragsgemäß keine Angabe
--------	----------------------------

Abt. II	die Zwangsversteigerung ist angeordnet
---------	--

Abt. III	auftragsgemäß keine Angabe
----------	----------------------------

Hinweis:

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 am 7. November 2024 durch das Amtsgericht Rosenheim zu AZ 801 K 50/24 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des im Auftrag angeführten Grundstücks wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 7. Februar 2025 in Anwesenheit der beiden Miteigentümer sowie des Ehegatten einer Miteigentümerin durchgeführt.

Am 6.3.25 wurde in Anwesenheit eines Miteigentümers eine weitere Besichtigung getätigt.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne -überlassen von einer Miteigentümerin-
- Grundbuchauszug vom 2. September 2024
- 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 Söchtenau
- Auskünfte des Bauamtes im Landratsamt Rosenheim
- Auskünfte beider Miteigentümer
- Immobilienmarktberichte
- Recherchen bei PropTechTools -Infrastrukturdaten-
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei der Begehung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 6. März 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Unterschofen, einem Ortsteil von Söchtenau unmittelbar an der Hauptstraße.

Das Grundstück grenzt an der Westgrenze an der Hauptstraße an.

Die Hauptstraße ist von der ST 2095 aus erreichbar.

Die nähere Umgebung ist mit überwiegend mit wohnlich genutzten Gebäuden bebaut bzw. unbebaut.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Gärtnereibetrieb.

Söchtenau hat zusammen mit allen Ortsteilen ca. 2.800 Einwohner.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist als eher eingeschränkt zu bezeichnen.

Im Gemeindebereich befinden sich überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe.

Die Außenbereiche sind größtenteils noch landwirtschaftlich geprägt.

Der Freizeitwert ist bedingt durch den Simsee sowie die Nähe zu Rosenheim und den Bergen als gut zu erachten.

In Unterschofen selbst sind keine Einkaufsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind von Unterschofen aus in Prutting, Bad Endorf oder Stephanskirchen bzw. Rosenheim vorhanden.

Kindergarten und Kinderkrippe sowie die Grundschule sind in Söchtenau.

Die Mittelschule ist in Stephanskirchen und weiterführende Schulen sind in Rosenheim sowie in Prien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über regionale Buslinien gegeben.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Die nächsten Bahnhöfe sind in Rosenheim und Bad Endorf.

Söchtenau ist ca. 5 km und Prutting mit den nächsten Einkaufsmöglichkeiten ca. 4 km entfernt.

Die Entfernung nach Rosenheim beträgt ca. 10 km und zur Landeshauptstadt München ca. 80 km.

Die nächste Autobahnauffahrt zur A 8 ist im ca. 17 km entfernten Rohrdorf.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ländlichen Bereich mit einer relativ gering ausgeprägten Infrastruktur.

Immissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße sind vorhanden.

Der Bereich um den Simsee ist aber grundsätzlich eine beliebte Wohnlage.

Des Weiteren werden laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas dem Landkreis Rosenheim gute Zukunftschancen attestiert.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird aber für Söchtenau bis zum Jahr 2033 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt.

Im Westen verläuft die Hauptstraße.

Das Geländeverlauf fällt von Westen nach Osten ab.

Der Garagenvorplatz ist mit Betonverbundstein befestigt.

Zum nördlichen Grundstück ist eine Stützmauer in Betonbauweise.

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

Im Osten ist ein Teich vorhanden.

In diesem Bereich sind auch eine Hütte sowie eine Holzterrasse.

Zur Hauptstraße ist ein Holzzaun.

Es sind auch Anlagen für Beete angelegt.

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

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

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 Söchtenau und des Landratsamtes liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden zum überwiegenden Teil nach § 34 BauGB beurteilt.

Nach mündlicher „ungesicherter“ Auskunft der Bauverwaltung des LRA Rosenheim ist der Teil des Grundstückes, der sich aus einer Linie von der Südostecke des Hauses Hauptstraße 28 bis zur Nordostecke von Haus Hauptstraße 22b bildet, als Innenbereich nach dem § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Rest des Grundstückes im Osten, indem sich auch die Hütte befindet, ist demnach im Außenbereich nach dem § 35 BauGB.

Es wird aber deutlich darauf hingewiesen, dass zur Konkretisierung dieser Annahmen eine förmliche Bauvoranfrage unter Beteiligung aller dazu erforderlichen Behörden getätigt werden müsste.

Dies ist zur Gutachtenerstellung nicht erfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet –WA- nach § 4 BauNVO sowie zu einem Teil auch als Grünfläche dargestellt.

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

Die bauseitig im Dachgeschoss vorhandene Raumaufteilung weicht von dem genehmigten Plan aus 1975 ab.

Die Genehmigung bezieht sich auch auf ein Einfamilienhaus.

Bauseits sind aber zwei Wohnungen sowie ein ausgebautes DG vorhanden.

Über die Zulässigkeit dieser Abweichungen wurde keine Recherche bei der Baubehörde eingeholt.

Der Bewertung wird ansonsten „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Folgende genehmigte Pläne liegen vor:

1975 Eingabeplan für den Neubau eines EFH mit Doppelgarage und Einfriedung

2002 Eingabeplan zur Vergrößerung der bestehenden Garage sowie zum Anbau eines Wohnraumes an das Wohngebäude

4.3. Erschließung

Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen.

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

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 vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Die Flächenangaben wurden vereinfacht aus den von einer Miteigentümerin überlassenen Grundrisszeichnungen übernommen und bauseits nicht überprüft.

Im Erdgeschoss wurde die Diele bauseits mit der Küche zusammengelegt.

Die Küche ist im Essbereich.

Im Dachgeschoss ist die Raumaufteilung ebenfalls anders als im Plan.

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

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.

Des Weiteren ist auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage.

Es handelt sich konstruktiv um eine Aufdachanlage.

Diese ist n.A. im Eigentum eines Miteigentümers.

Der erzeugte Strom wird in das Netz eingespeist.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wird diese Anlage nicht bewertet.

Die Hütte auf dem Grundstück wird u.a. aufgrund des einfachen sowie veralteten Zustandes ebenfalls nicht bewertet.

Für das Objekt liegt ein Aufteilungsplan sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung in 3 Wohneinheiten vor.

Dieses Vorhaben wurde bis zum Stichtag aber nicht abgeschlossen.

Wohnhaus mit Garage

Baujahr	1976
Anbau	2006 1 Wohnraum und 1 Schlafzimmer im UG Garage im EG
Ausstattung	UG weitgehend 2006 erneuert EG und DG weitgehend aus Baujahr
Geschosse	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise zur Hangseite tlw. Beton, sonst Ziegel
Geschossdecke	Stahlbetondecken
Außenwände	verputzt und gestrichen Anbau mit Wärmedämmung
Dach	Satteldach Zwischensparrendämmung
Fenster/Türen	2-fach Isolierverglasung Balkontüre und 1 Fenster aus Baujahr DG Fenster aus Baujahr UG 2006 erneuert, Rest 2010 erneuert
Treppen	Beton mit Marmor, Eisenhandlauf
Heizung	Luft-Wärmepumpe 2008 erneuert Photovoltaik -Eigentum 1 Miteigentümers- EG gemauerter Kaminofen
Installationen	weitgehend aus Bau- bzw. Anbauzeit
Balkon	Beton mit Holzbelag und Holzbrüstung
Terrasse	Porphyr
Doppelgarage	Massivbauweise mit Satteldach unterkellert Rolltor -elektrisch-

Beschreibung

Die Grundrisse für die Raumaufteilung -Miteigentümerseits zur Verfügung gestellt- sind dem Gutachten als Anlage 7 beigelegt.

Die Ausstattung und der Zustand werden nur in Kurzform angegeben.

Bedingt durch die Hanglage handelt es sich im Untergeschoss zum Teil um Kellerräume und zum Teil um Wohnräume.

In der Wohnung im Erdgeschoss wurde mit der Renovierung begonnen.

Das Bad entspricht einem Rohbau.

Untergeschoss

Bodenbeläge Marmor, Laminat, Parkett (Bambus), Teppich, Fliesen,
Fußbodenheizung im Wohnbereich

Erdgeschoss

Bodenbeläge Teppich, Fliesen, Stabparkett (Eiche), PVC, Marmor
3 Räume ohne Belag (Bad/Diele/Flur), Estrich

Dachgeschoß

Bodenbeläge Laminat, Parkett, Teppich, Fliese

Deckenuntersicht Holz

Hinweis:

An der Südseite des Hauses führt eine Metalltreppe in den Garten.

Hier ist auch ein kleiner Anbau an das Haus vorhanden -ursprünglich Tankraum--.

Die bauseitige Raumaufteilung im Dachgeschoss weicht vom genehmigten Plan ab.

Dementsprechend wird nachfolgend nur die Summe der im Plan eingetragenen Wohnfläche angegeben.

Bauseits sind daher Abweichung möglich.

Untergeschoß

Treppenhaus	9,80 m²	
Vorraum	8,47 m²	
Heizung	10,80 m²	
Keller	15,27 m²	
Keller	18,26 m²	
Nutzfläche	62,60 m²	
Wohnen	33,61 m²	
Wohnen	30,50 m²	
Diele	10,79 m²	
Diele	2,58 m²	
Küche	16,30 m²	
Schlafen	17,09 m²	
Schlafen	16,20 m²	
Bad	Wanne, Dusche, WC, 2 WB	8,28 m²
Wohnfläche -ohne Terrasse-	135,35 m²	

Erdgeschoss

Treppenhaus		9,80 m ²
Windfang		4,74 m ²
WC	1 WC, 1 WB -Kaltwasser-	2,48 m ²
Nutzfläche		17,02 m ²
Diele		11,73 m ²
Flur		3,70 m ²
Bad		11,73 m ²
Wohnen		30,50 m ²
Essen		16,13 m ²
Küche		10,80 m ²
Wohnfläche -ohne Balkon-		84,59 m ²

Dachgeschoss

bauseitig vorhanden		
Gast, Kind 1, Kind 2, Abstellraum, Küche, Bad		60,29 m ²
Summe Wohnfläche UG, EG und DG -ohne Terrasse und Balkone-		280,23 m ²
		rund 280 m²

Beurteilung

Die Architektur und Bauweise sind bauzeittypisch und regional üblich.

Die Raumaufteilung ist individuell.

Die Wohnräume beider Wohnungen sind großzügig geschnitten.

Die Ausstattung ist unterschiedlich.

Es ist keine einheitliche Konzeption vorhanden.

Des Weiteren entsprechen Teile der Ausstattung nicht mehr dem Zeitgeschmack.

So sind z. B. noch Teile der Innenwände mit einem rustikalen Putz versehen.

Die Ausstattung im UG ist zeitgemäßer als im EG und DG.

Mängel und Schäden sind ebenso wie z.T. Instandhaltungsrückstau vorhanden.

Im Erdgeschoss wurde mit Renovierungen begonnen.

Hier fehlen in zwei Räumen der Bodenbelag.

Das Bad ist im Rohbauzustand.

Eigentümerseits war eine Aufteilung nach dem WEG in drei Einheiten vorgesehen -s. Plangrundrisse Anlage 7-, diese wurde aber nicht durchgeführt.

Die genehmigten Baupläne beziehen sich auf ein Einfamilienhaus.

Für die Bewertung wird aber „ungesichert“ angenommen, dass auch die Nutzung als Zweifamilienhaus möglich ist.

Inwieweit hier eine dritte Wohnung ermöglicht werden kann, kann nur über eine förmliche Bauvoranfrage abgeklärt werden.

Hier sind ggf. auch Brandschutzvorgaben zu beachten.

Im Gutachten wird dementsprechend ein Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bewertet.

Es lag kein Energieausweis vor.

Die energetischen Merkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit bedingt durch den Einbau der Luftwärmepumpe sowie die erneuerten Fenster besser als die bauzeittypischen Ausführungen.

Insgesamt ist das Objekt überwiegend einem mittleren Standard zuzuordnen.

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
- Befestigungen vor der Garage
- Terrasse

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 Anlagen dieser Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Kaufpreis abgegolten sind.

Die tatsächlichen Herstellungskosten können durchaus abweichen.

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 Holzerkrankungen 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, wurden folgende Schäden/Mängel festgestellt.

- Dachliegefenster im DG und der Garage schadhaft
- Dach der Garage ostseitig stark vermoost
- Dachrinne tlw. bewachsen -Reinigung erforderlich-
- Wassereintritt an div. Stellen -u.a. Garage/Treppenhaus/Dachgeschoss
- div. Putz- bzw. Mauerrisse (u.a. Wohnzimmer/Küche/Heizung UG)
- Bambusparkett im EG tlw. mit starken Wasserschäden

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

5.4. Nutzung

Das Objekt wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Dem Sachverständigen wurde kein Mietverhältnis angegeben.

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.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

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

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 und 26 ImmoWertV- ermittelt.

6.2. Sachwert

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

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten –Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen- erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert ist eine rechnerische Größe und bedarf –sofern er zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes dient- u. U. der Anpassung an die zum Stichtag herrschende Marktlage.

Hierzu sind neben der Marktlage auch die objektspezifischen Kriterien einer Liegenschaft zu berücksichtigen.

Bodenwert

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.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert entsprechend anzupassen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Rosenheim bzw. nach Einsicht in das Internetportal Boris-Bayern liegt der zum Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Söchtenau zum 1.1.2024 bei 700 €.

Dieser Wert ist erschließungsbeitragsfrei.

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird der hier zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von 700 €/m² herangezogen.

Vergleichswert

700 €

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

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

Baurechtliche Beurteilung

Nach den Auskünften der Bauverwaltungen der Gemeinde und des Landratsamtes liegt der weitaus größte Teil des Grundstückes in einem nach § 34 BauBG zu beurteilenden Gebietes und damit im unbeplanten Innenbereich.

Nur ein relativ kleiner Teil ist im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Aufgrund des stark untergeordneten Anteils der Fläche im Außenbereich erfolgt keine Anpassung.

Erschließung

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

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstücks.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Bei einem etwaigen Neubau fallen aber Herstellungsbeiträge nach dem KAG an.

Diese werden i.d.R. nach der realisierten Geschossfläche berechnet.

Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit 1.015 m² eine gegenüber üblichen Baugrundstücken größere Fläche.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim führt in den Erläuterungen zu den Richtwerten an, dass sich Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. zwischen 400 m² und 600 m² bewegen.

Im vorliegenden Falle ist aber zu beachten, dass nach der mündlichen Auskunft des Landratsamtes vorbehaltlich einer förmlichen Bauvoranfrage angenommen werden kann, dass im östlichen unbebauten Teil ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Voraussetzung hierzu ist eine nachhaltig gesicherte Zuwegung zu diesem Grundstücksteil.

Hier wird zur Bewertung die Annahme getroffen, dass die Zuwegung entlang der Südgrenze auf einer Länge von ca. 30 m sowie einer Breite von 3 m errichtet werden kann -keine bautechnische Feststellung-.

Dieser Teil ist dann für den Eigentümer nur noch eingeschränkt nutzbar.

Des Weiteren ist es wahrscheinlich, dass die Herstellung einer Zufahrt an dieser Stelle aufgrund des steilen Hanggefälles aufwendig und kostenintensiv ist.

Dementsprechend wird hier nur ein Wert von 20 % des Bodenwertes angesetzt.

Dies entspricht einem Abschlag von 80 %.

Bei einer Teilung des Grundstückes liegen die Flächengrößen dann in dem vom Gutachterausschuss angegebenen Bereich zwischen 400 m² und 600 m².

Dementsprechend ist über die Minderung des Flächenanteils für die Zuwegung hinaus keine weitere Anpassung erforderlich.

$(90 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €}) \times 0,80$

50.400 €

konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Auswertungen von Verkäufen im Jahr 2023 und vorher.

Vom hier zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Anpassungsfaktoren oder empirische Untersuchungen über die Preisentwicklung bis zum Stichtag vor.

Nach Marktbeobachtungen haben sich die Preise tendenziell relativ gering geändert.

Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber der Zeit bis ca. Mitte 2022 rückläufig.

Andererseits sinkt aber auch die Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf.

Die Vermarktungsdauer hat sich i.d.R. deutlich erhöht.

Besonders bei Lagenachteilen sind auch teilweise Preisreduzierungen zu beobachten.

Dieses Kriterium wird aber erst abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes beurteilt und ggf. bewertet.

Dementsprechend erfolgt keine Anpassung.

Bodenwert

Flst. Nr. 5060/1	1.015 m ²
------------------	----------------------

baurechtliche Beurteilung	überwiegend § 34 BauGB kleiner Teil § 35 BauGB
---------------------------	---

Nutzung FNP	überwiegend Wohnbaufläche kleiner Teil Grünfläche
-------------	--

Lage	ländliche Wohnlage gering ausgeprägte Infrastruktur
------	--

Vergleichswert	700 €
----------------	-------

Minderung Fläche für Zuwegung	50.400 €
-------------------------------	----------

(1.015 m ² x 700 €) ./ 50.400 €	609.700 €
--	-----------

rund 610.000 €

6.2.2. 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.

Die „rechnerische“ Restnutzungsdauer beträgt somit:

(1975 + 80 J.) ./ 2025 30 J.

Modernisierungen können aber eine Modifizierung der Restnutzungsdauer bewirken.

Dies ist hier der Fall -z.B. Anbau, Baderneuerung, Einbau Wärmepumpe, Austausch Fenster usw.-.

Des Weiteren erfolgte im Jahre 2006 ein Anbau.

Dieser hat aber einen nur untergeordneten Anteil am gesamten Gebäude.

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

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

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird dementsprechend mit 40 Jahren angenommen.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt bei 80 Jahren GND und 40 Jahren RND

0,50

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 nicht in der NHK-Tabelle enthalten.

Bei dem Bewertungsobjekt ist das UG sowohl als Keller als auch zu Wohnzwecken ausgebaut.

Dementsprechend dienen hier als Basis die Werte für Einfamilienhäuser mit Keller, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoss sowie für Einfamilienhäuser ohne Keller mit Erd- und Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Zur Berücksichtigung als Zweifamilienhaus wird der in der NHK vorgegebene Zuschlagsfaktor 1,05 angesetzt.

Die betreffenden Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse angepasst.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses wird aus der Planzeichnung ermittelt.

Bruttogrundfläche -vereinfacht aus Bauplan-**Wohnhaus**

UG	rund 203 m ²
EG	rund 143 m ²
DG	rund 121 m ²
Summe	rund 467 m²

Garage

UG	rund 20,00 m ²
Vorraum -nicht abgeschlossen-	rund 13,50 m ²
EG	rund 64,00 m ²
Summe	97,50 m ²
	rund 98 m²

Kostenkennwert

Standardstufe 2	775 €
Standardstufe 3	892 €
Standardstufe 4	1.072 €
Mittelwert Standardstufe 2 und 3	834 €
Mittelwert Standardstufe 3 und 4	982 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	2,5	23 %	191,82 €
Dach	2,5	15 %	125,10 €
Fenster/Außentüren	3	11 %	98,12 €
Innenwände/Türen	3	11 %	98,12 €
Decken	3	11 %	98,12 €
Fußböden	2,5	5 %	41,70 €
Sanitär	3,5	9 %	88,38 €
Heizung	4	9 %	96,48 €
sonstige technische Ausstattung	2,5	6 %	50,04 €
Summe			887,88 €
x Faktor 1,05 für Zweifamilienhaus			932,27 €

rund 932 €

Kostenkennwert Garage

Für den hier vorhandenen Ausbaustand -UG und EG- ist in den NHK-Werten kein Kennwert vorhanden.

Dementsprechend erfolgt eine sachverständige Einschätzung.

Für dieses Bauteil wird ein Anteil von 40 % vom Kostenkennwert des Hauses angesetzt.

Garage incl. Keller 887,88 € x 0,40 **355 €**

Hinweis:

Garagen haben lt. NHK mit 60 Jahren eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als Wohngebäude.

Die Erfahrung zeigt aber, dass Garagen bei Konstellationen wie hier -angebaut bzw. verbunden mit Wohnhaus- dieselbe Nutzungsdauern als das Hauptgebäude aufweisen.

Dementsprechend erfolgt keine gesonderte Beurteilung der Restnutzungsdauer.

Anpassungen

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

Mit diesem Ansatz wird aber keine Feststellung über die Zulässigkeit des bauseitig vorhandenen Ausbaustandes bzw. der Abweichungen zum genehmigten Plan getroffen.

Besondere Bauteile wie die Kellerschächte sowie der Balkon und die Terrasse werden pauschaliert mit dem Faktor 1,05 bewertet.

Dieser Zuschlag wird aber nicht bei der Garage vorgenommen.

Die Außentreppe bleibt unbewertet.

Grund dafür ist, dass bei der Bodenwertermittlung für den östlichen Grundstücksteil eine Bebauungsmöglichkeit unterstellt wurde und die Zuwegung zu diesem Anteil nur über diesen Bereich sinnvoll angelegt werden kann.

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.

Wohnhaus

$(932 \text{ €} \times 1,05) \times 1,847$	1.807 €
--	---------

Garage

$355 \text{ €} \times 1,847$	656 €
------------------------------	-------

Wert baulicher Anlagen

Herstellungswert Gebäude

ZFH

467 m ² x 1.807 €	843.869 €
------------------------------	-----------

Garage

98 m ² x 656 €	64.288 €
---------------------------	----------

Summe	908.157 €
-------	-----------

Zeitwert Gebäude

908.157 € x Faktor 0,50	454.079 €
-------------------------	-----------

rund 454.000 €

Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	660.000 €
+ Wert der baulichen Anlagen	454.000 €
+ Wert Außenanlagen –rund 5 % aus 454.000 €–	23.000 €
= vorläufiger Sachwert –reparaturfrei–	1.137.000 €

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.

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 Strafsinsen 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.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Das Bewertungsgrundstück ist aber in einer ländlichen Lage mit Einschränkungen durch Immissionen der unmittelbar vorbeiführenden Straße sowie der gering ausgeprägten Infrastruktur.

Das Haus ist in einem unterschiedlichen Zustand.

Positiv sind die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Dem modernisierten Zustand des Gebäudes wurde mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Es sind div. Schäden/Mängel mit klärungsbedürftiger Ursache vorhanden -u.a. Feuchtigkeit-.

Fertigstellungsbedarf ist gegeben.

Die Raumaufteilung ist spezifisch.

Vor allem im Treppenhaus sowie im Bereich des Erdgeschosses sind noch stark rustikale Innenputze sowie auch andere erneuerungsbedürftige Ausstattungen vorhanden.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde abweichend von der Genehmigung vorgenommen.

In einem Käufermarkt kann angenommen werden, dass sich diese Kriterien auf die Kaufpreisbildung auswirken

Daher ist noch zu prüfen, inwieweit zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung sowie der Mängel/Schäden noch eine Anpassung auf den Sachwert vorzunehmen ist.

Für die Höhe von Abschlägen besteht i.d.R. auch 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 Lageeinschränkungen 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 525 m² und für den unbebauten Bereich von rund 400 m² angesetzt.

Der Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen wird dann zu diesem -anteiligen- Sachwert addiert.

Die für die Zuwegung des unbebauten Teiles erforderlichen 90 m² werden dem unbebauten Bereich angerechnet.

Sachwert bebauter Teil:

$$(525 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €}) + (454.000 \text{ €} + 23.000 \text{ €}) \quad 844.500 \text{ €}$$

Bodenwert unbebauter Teil

$$(400 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €}) + (90 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €} \times 0,2) \quad 292.600 \text{ €}$$

Bei einer Grundstücksteilung bzw. einer weiteren Bebauung ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Bestandsgebäude Einschränkungen durch zum einen der Zuwegung und zum anderen wegen des derzeit freien Blick nach Osten sowie wegen eines nur relativ kleinen Gartens hat.

Unter Berücksichtigung dieses Kriteriums ist bei dem Wertanteil für das bebaute Grundstück ein Abschlag erforderlich.

Dieser wird nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 10 %, also dem Faktor 0,9 vorgenommen.

844.500 € x 0,9	760.050 €
+ Bodenwert unbebaut	292.600 €
Summe	1.052.650 €

Des Weiteren geht die Bewertung davon aus, dass die Mängel/Schäden im Haus vor allem hinsichtlich der Feuchtigkeit aber auch die veraltete Ausstattung im EG und DG im Kaufpreis verhandelt werden.

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

Dementsprechend wird hier ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % angesetzt.

Dieser Abschlag bezieht sich aber nur auf den Wert der baulichen Anlagen mit 454.000 €.

Verkehrswert somit:

1.052.650 € ./ (454.000 € x 0,1)	1.007.250 €
----------------------------------	-------------

grundstücksmarktüblich rund 1.000.000 €

Abschließend wird nochmals auf die bauseitig vorhandenen Abweichungen zu den genehmigten Plänen -ursprüngliche Genehmigung als EFH, bauseits 1 Wohnung im UG, 1 Wohnung im EG, abweichender Ausbaustand im DG- hingewiesen.

Hier ist ggf. zur Klärung eine förmlichen Bauvoranfrage erforderlich.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 5060/1 der Gemarkung Söchtenau unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten ohne Ansatz für die Photovoltaikanlage auf rund

1.000.000 €

in Worten:

einemillion Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 12. März 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. Anlagen

Anlage 1	2 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	Plankopie aus Eingabeplan 1975 nicht maßstabgetreu -Abweichungen bauseits vorhanden-
Anlage 7	Plankopien aus Eingabeplan Anbau/Erweiterung 2002 bzw. Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht maßstabgetreu -Abweichungen bauseits vorhanden-

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen–

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen