

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



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

PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall
Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 801 K 54/20

Gutachtennummer: 21-20103-L

Gutachtendatum: 17.05.2021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstück in der Schwarzenbergstraße 4 in 83112 Frasdorf

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

**Vollstreckungsgericht - Außenstelle Bad Aibling
Rosenheim/Frasdorf/1312**

Wertermittlungsstichtag:

23.03.2021

Verkehrswert (Marktwert): 1.190.000 €



Das bebaute Grundstück konnte nicht besichtigt werden!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.	Beschreibung der Gebäude	9
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes	12
5.	Grundlagen der Bewertung.....	16
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	19
7.	Sachwertverfahren	21
8.	Allgemeine Marktanpassung.....	26
9.	Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren	28
10.	Verkehrswert (Marktwert)	29
11.	Anlagen.....	32

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Straße: Schwarzenbergstraße 4
PLZ und Ort: 83112 Frasdorf

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht
Straße: Bismarckstraße 1
PLZ und Ort: 83022 Rosenheim (Postanschrift)
Telefon: 08061/9084-0
Aktenzeichen: 801 K 54/20
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft
Beschluss vom: 11.01.2021

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 23.03.2021
Qualitätsstichtag: 23.03.2021
Ortstermin: 23.03.2021
Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Zum Ortstermin am 23.03.2021 wurde dem Sachverständigen der Zugang zum Haus nicht ermöglicht. Damit hat eine umfassende Ortsbesichtigung nicht stattgefunden, die Wertermittlung muss aufgrund des äußeren Anscheins erfolgen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen der Gemeinde Frasdorf
- Auszug aus dem Bebauungsplan der Gemeinde Frasdorf
- Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Gemeinde Frasdorf
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 12.01.2021

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Frasdorf

Blatt: 1312

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	577/19	Schwarzenbergstr. 4, Gebäude- und Freifläche	812 m ²

Abteilung I: Eigentümer zu jeweils ½

Abteilung II: keine Angaben in diesem Gutachten

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer sowie die Belastungen im Grundbuch Abt. II gemacht.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: keine bekannt, das Haus wird augenscheinlich von den Schuldnern und deren Familie bewohnt

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Land:	Deutschland
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Gemeinde:	Frasdorf

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Regierungsbezirk Oberbayern liegt im Südosten des Freistaats Bayern und grenzt im Süden und Osten an Österreich, im Nordosten an Niederbayern und die Oberpfalz, im Nordwesten an Mittelfranken und im Westen an Schwaben. Verwaltungssitz des Bezirks und Sitz der Bezirksregierung ist München.

Mit 325.000 Einwohnern ist der Landkreis Rosenheim mit der Stadt Rosenheim nach dem Landkreis München der zweitgrößte Kreis in Bayern nach Einwohnerzahl und flächenmäßig nach Traunstein der zweitgrößte in Oberbayern. Die Kreisstadt Rosenheim wird vom Landkreis vollständig umschlossen, gehört aber als kreisfreie Stadt selbst nicht zum Landkreis. Über die südlich verlaufende Bundesautobahn A8 ist es von Rosenheim nach München etwa 65 km, nach Salzburg sind es 85 km und nach Innsbruck 110 km.

Die Region ist Teil der wirtschaftsstarke und stark wachsenden Metropolregion München. Es gibt eine hervorragende überregionale Verkehrsanbindung über die BAB A8 nach München und Salzburg sowie über das Inntaldreieck nach Innsbruck und über den Brenner bis Norditalien. Der Arbeitsmarkt wächst dynamisch, allein in den vergangenen Jahren sind die Beschäftigtenzahlen bei den Informations-, Elektro- und Holzbetrieben um 15.000 gestiegen. Die Hochschulstadt und der Landkreis haben durch die Nähe zu München und dem hohen Freizeitwert erhebliche Standortvorteile.

Die Gemeinde Frasdorf liegt mit etwa 3.100 Einwohnern unmittelbar südlich der Bundesautobahn, zwischen Rosenheim und dem Chiemsee. In Frasdorf gibt es eine EDEKA Filiale, eine Apotheke und zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Frasdorf ist mit zwei Buslinien an den Regionalverkehr Oberbayern (RVO) angebunden. Durch die Linien 9494 und 9496 bestehen Verbindungen nach Rosenheim, Rohrdorf, Aschau im Chiemgau, Prien am Chiemsee oder Stephanskirchen.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das mit Wohnhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Frasdorf, mit deutlichem Abstand zur Bundesautobahn. Mit dem Bebauungsplan Frasdorf Südwest ist das Quartier erst Anfang der neunziger Jahre erschlossen worden. Die Straßenführung ist als schmale Anliegerstraße ausgeführt, um die Verkehrsemissionen zu mindern. Das Umfeld ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser meist im oberbayerischen Baustil geprägt.

Unweit liegt im Ortsteil Westerndorf der Landgasthof Karner, ein schickes Hotel mit Ursprung im 15. Jahrhundert, südlich befindet sich das Freibad von Frasdorf. Die Einkaufsmöglichkeiten in Frasdorf nahe der Autobahn sind vom Bewertungsobjekt etwa 700 m oder 10 Fußminuten entfernt. Eine Grundschule ist in Frasdorf vorhanden, weitere Schulen gibt es in Prien am Chiemsee.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Frasdorf ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich auch hier die Zahl der älteren Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und der Gemeinde Frasdorf wird bis zum Jahr 2031 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Frasdorf
Insgesamt	+ 4,0 %	+ 10,0 %
Bis 18 Jahre	+ 5,1 %	+ 9,6 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 7,5 %	+ 6,8 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,5 %	+ 1,5 %
Über 65 Jahre und älter	+ 35,4 %	+ 32,7 %

2.3 Grundstücksgestalt

Grundstücksform: dreieckig, nach Nordosten zulaufend
Straßenfront: 17 m
Mittlere Grundstücksbreite: 15 m - 30 m
Mittlere Grundstückstiefe: 38 m

2.4 Topografischer Zustand

Bodenniveau: ebengleich
Belichtungsverhältnisse: normal bis gut
Grenzverhältnisse: keine ungeklärten Grenzverhältnisse bekannt

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	verminderte Standfestigkeit nicht bekannt
Grundwasser:	erhöhtes Grundwasser nicht bekannt
Oberflächenwasser:	eindringendes Oberflächenwasser unbekannt
Kanalrückstau:	Kanalrückstau nicht bekannt

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine Eintragung im Altlastenkataster
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstaten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	öffentlicher Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wurde noch nicht durchgeführt

Anmerkung:

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

2.8 Ausbau der Straßen und Wege

Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige nicht ausgebildet, kaum Straßenbegleitgrün
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im engen Straßenraum

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	Frasdorf Südwest vom 22.09.1992
<i>Wesentliche Festlegungen im B-Plan: maximal bebaubare Fläche (10 m x 12,5 m = 125 m²), Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, II Vollgeschosse, DN: 25° - 28°</i>	
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Derzeitige Überbauung:	343 m ²
Grundstücksgröße:	812 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,42
Bebauungsmöglichkeiten:	ausgeschöpft und ortsüblich

Anmerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl, abgekürzt WGFZ (Bodenrichtwertrichtlinie), gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.

2.10 Entfernungen

München:	85 km
Rosenheim:	20 km
Prien am Chiemsee:	10 km
Stadtmitte:	700 m
Grundschule:	600 m

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Martin Haller
Straße:	An der Hochstraße 2
Ort:	83112 Frasdorf
E-Mail:	haller-martin@t-online.de

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeinde Frasdorf
Straße:	Hauptstraße 32
Ort:	83112 Frasdorf
Telefon:	08052/1796-0
Internet:	www.frasdorf.de

3. Beschreibung der Gebäude

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Garage und Carport

Anmerkung:

Auf dem Garagendach sind traufseitig von der Straße Solarkollektoren zu erkennen, ob es sich dabei um eine Photovoltaikanlage handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Neben der Garage besteht ein überdeckter Zugang zum Grundstück, der nach den Planunterlagen als Carport ausgewiesen ist.

3.2 Baukörper

3.2.1 Wohnhaus

Bauweise: frei stehend
Konstruktionsart: Massivbauweise
Keller: voll unterkellert
Geschosse: Erd- und Obergeschoss
Dachform, Dachneigung: Satteldach, 28°
Dachgeschoss: ausgebaut
Dachbodenraum: Ausbauzustand nicht bekannt

3.2.2 Garage

Bauweise: mit dem Carport einseitig angebaut
Konstruktionsart: Massivbauweise
Dachform: Satteldach

3.3 Baujahr: 1993

Anmerkung:

Die Ermittlung der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer des Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL, Anlagen 3 und 4). Dabei führen die vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen mit unterschiedlicher Gewichtung einzelner Gebäudeteile zu einem Modernisierungsgrad, der zu einer interpolierten, modifizierten Restnutzungsdauer des Gebäudes führt.

3.4 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	durch die fehlende Innenbesichtigung sind keine bekannt

Instandhaltungszustand	
•	durch die fehlende Innenbesichtigung ist keiner bekannt
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung konnten aufgrund der fehlenden Grundstücksbesichtigung nur äußere Feststellungen getroffen werden.

3.5 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
 Energieausweis: wurde vom Schuldner nicht vorgelegt

Anmerkung:

Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Für Bestandsgebäude gilt, es bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden, wenn es keine Brennwert- und Niedertemperaturkessel sind. Es wurde festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen aber bereits seit Ende 2015.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm 2030 wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden.

3.6 Belüftung

Das Wohnhaus ist mit Holzsprossenfenstern ausgeführt, die zum Zeitpunkt der Errichtung im Jahr 1993 bereits über Dreh- und Kippbeschläge verfügten. Damit ist eine gute Belüftung gewährleistet, eine Querlüftung möglich. Auch das WC im EG und beide Sanitärräume im OG verfügen nach Plan über Außenfenster.

3.7 Belichtung

Die Belichtung des Wohnhauses ist normal, es gibt nach den vorliegenden Plänen zahlreiche Fenster in den Aufenthalts- und Sanitärräumen, auch bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren sind nach Plan vorhanden.

3.8 Grundrissgestaltung

Das großzügige und voll unterkellerte Wohnhaus verfügt über umfangreiche Nutz- und Wohnflächen. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt nach den Berechnungen des Architekten über 200 m², das nach Plan ausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 42 m². Neben zwei Terrassen im Erdgeschoss auf der Süd- und Westseite des Gebäudes hat das Wohnhaus zwei Balkone im OG in gleicher Himmelsrichtung und einen Balkon im Dachgeschoss nach Süden.

Im Erdgeschoss gibt es neben einer großen Essküche einen Wohnraum mit Kachelofen und ein Arbeits- oder Lesezimmer. Auf der Westterrasse soll es nach dem Baugenehmigungsantrag einen Wintergarten und offenen Kamin geben. Im Obergeschoss gibt es neben drei Kinderzimmern ein Elternschlafzimmer mit Ankleideraum. Neben einem Wannen- und Duschbad, das nur über den Ankleideraum zu betreten ist, gibt es ein weiteres Duschbad, das allgemein über den Flur im OG betreten wird.

Das Dachgeschoss ist nach dem vorliegenden Plan ebenfalls ausgebaut, der Raum mit Balkon wird als Büro bezeichnet. Der Keller ist in fünf Kellerräumen unterschiedlicher Größe aufgeteilt. Es gibt weiter einen Heizungskeller, der Heizöltank mit ca. 10.000 l Inhalt ist nach Plan als Erdtank ausgeführt.

3.9 Brandversicherungswert

Anmerkung:

Es wurden dem Sachverständigen keine Unterlagen vorgelegt. Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko für einen Ersterher bei plötzlichem Untergang des Gebäudes.

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Außenfassade

Gestaltung:	oberbayerische Fassade mit Vorbauten in Küche und Treppenraum, drei Balkone, Holzsprossenfenster
Materialauswahl:	Putzstruktur
Sockel:	nicht bekannt

4.2 Rohbau

Fundamente:	Bodenplatte aus Beton
Geschossdecken:	Betondecken
Kelleraußenwände:	Beton
Lichtschächte:	Beton
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Kalksandstein
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzpfeftendach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, mehrzünftig
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

4.3 Ausbau und Ausstattung

Nachdem die Schuldner dem Sachverständigen die Besichtigung des Wohnhauses nicht ermöglicht haben, kann über den inneren Zustand, die Ausstattung der Räume oder die Gebäudetechnik keine konkrete Aussage gemacht werden. Dieses Unkenntnis ist bei individuellen Einfamilienhäusern besonders bedauerlich, darf aber keinen Einfluss auf die Wertfindung haben.

Der Sachverständige wird einen baujahrtypischen Gebäudezustand ansetzen, ein möglicher Instandhaltungsstau oder gar Bauschäden bleiben unberücksichtigt. Auf dieses Risiko wird ein Ersteher in diesem Verfahren ausdrücklich hingewiesen.

4.4 Haustechnik

4.4.1 Heizung:	Öl-Zentralheizung
Kesselmarke und Baujahr:	Viessmann biferral, Bj. 1993 mit Brauchwasser
Brenner mit Baujahr:	Viessmann, Bj. 1993
Brennstoffbevorratung:	Erdtank mit 10.000 l
Heizkörper:	nicht bekannt

- 4.4.2 Elektroinstallation
- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Leitungen/Sicherungen: | vermutlich baujahrtypisch |
| Brennstellen/Schalter: | Ausführung und Anzahl nicht bekannt |
| Rauchwarnmelder: | nicht bekannt |
| Rundfunk/Fernsehen: | nicht bekannt |
| Sprech-/Klingelanlage: | nicht bekannt |

4.5 Sonstige bauliche Anlagen

3 Balkone, Wintergarten, offener Kamin, Kachelofen

4.6 Ausstattungsqualifizierung

gehobene Ausstattung

4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

baujahrtypisch

4.8 Außenanlagen

- | | |
|------------------------|---|
| Zugänge und Zufahrten: | Betonverbundsteine |
| Einfriedung: | Holztor zum Carport und Grundstück |
| Gartenanlage: | an der nördlichen Grundstücksgrenze ist nach dem amtlichen Lageplan bzw. dem Luftbild ein Geräte- oder Gartenhaus erkennbar, die weitere Grundstücks- bzw. Gartengestaltung ist nicht bekannt |

4.9 Unterbringung sonstiger Fahrzeuge auf dem Grundstück

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Kfz-Stellplätze: | Garage, Carport und Garagenvorplatz |
| Zweiradabstellplätze: | Garage und Carport |

4.10 Technische Berechnungen

4.10.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	580 m ²
Garage mit Carport	42 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerkes anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachtter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

4.10.2 Wohnflächen:

Diele	14,50 m ²	
Garderobe	2,90 m ²	
WC	2,30 m ²	
Lesen	10,10 m ²	
Essküche	27,50 m ²	
Wohnen und Wintergarten	47,10 m ²	
2 Terrassen x ¼	6,00 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss		110,40 m²
Vorplatz und Flur	12,00 m ²	
Wannen- und Duschbad	12,20 m ²	
Ankleide	10,20 m ²	
Eltern	15,50 m ²	
Kind 1	12,80 m ²	
Kind 2	13,90 m ²	
Kind 3	13,20 m ²	
Duschbad	5,90 m ²	
Balkon 1 x ¼	1,50 m ²	
Balkon 2 x ¼	1,70 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss		98,90 m²
Vorplatz	3,50 m ²	
Büro	37,30 m ²	
Balkon x ¼	0,80 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss		41,60 m²

Wohnfläche Erdgeschoss	110,40 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss	98,90 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss	41,60 m ²	
Summe der Wohnflächen		250,90 m ²
Wohnfläche, gerundet		251,00 m²

4.10.3 Raumhöhen (nach Plan):

Kellergeschoss	2,36 m
Erd- und Obergeschoss	2,56 m
Dachgeschoss (Firsthöhe)	2,65 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung aus der Bauakte und den Berechnungen des Architekten übernommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat und im Wesentlichen der II. BV entspricht.

Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 anzuwenden. Diese Verordnung wurde durch die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 ergänzt.

Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren, wie das Sachwert-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, sind noch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden oder besondere Rechte bzw. Belastungen, die auf dem Grundstück lasten.

Neben den wertmindernden Grundstücksmerkmalen kann es aber auch besondere Erträge geben, die von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Diese sind dann, und soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, z.B. durch marktgerechte Aufschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

5.1 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bereich der Großstädte in Bayern mag häufig das örtliche Angebot nicht zu befriedigen. Dies zeigt sich auch an den ebenfalls steigenden Kaufpreisen in den gut erschlossenen Randlagen der Städte oder den bekannten Feriengebieten Oberbayerns. Auch die geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung und die unzureichenden Angebote bei alternativen Kapitalanlagen waren bisher für eine stabile Nachfrage auf den Immobilienmärkten verantwortlich.

Der Grundstücksmarktbericht 2018 des Landkreises Rosenheim berichtet teilweise von stagnierenden Flächenumsätzen bzw. einer sinkenden Zahl an Kaufverträgen. Bei einem fast unveränderten Geldumsatz deutet dies auf steigende Kaufpreise oder ein unzureichendes Angebot hin. Auch wenn in Frasdorf nicht die Bodenpreise vom benachbarten Aschau im Chiemgau oder Prien bezahlt werden, ist doch ein nachhaltiges Interesse an stilvollen Wohnhäusern aus dem Bestand zu beobachten.

Das Bewertungsobjekt konnte vom Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden, aus dem äußeren Anschein ist jedoch auf eine gediegene Wohnimmobilie mit ungewöhnlichen Platzverhältnissen zu schließen. Dies wird in der folgenden Wertermittlung im Sachwertverfahren weitgehend berücksichtigt. Abschläge für die Unkenntnis des inneren Zustands werden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, weil sie rein hypothetisch sind.

5.2 Mögliche Bewertungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen und im Gutachten zu begründen (Immo§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das substantielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten angewandt, bei denen eine Ertragszielungsabsicht im Vordergrund steht, wie z. B. bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, aber auch bei Eigentumswohnungen.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann, z. B. bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden folgende bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind:

3 Balkone	12.000 €
Wintergarten	12.000 €
offener Kamin	6.000 €
Kachelofen	10.000 €
Summe	40.000 €

Anmerkung:

Der Wertansatz der sonstigen baulichen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist gehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

5.4 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine bekannt

6. Ermittlung des Bodenwertes

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch örtliche Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	31.12.2018	23.03.2021
Richtwertzone:	Frasdorf Süd	Frasdorf Süd
Bodenrichtwert	520 €/m ²	?
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse	2	2

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2017 und 2018. Die aktuellen Bodenrichtwerte für den 31.12.2020 sind nach Aussage des Gutachterausschusses erst im Juni 2021 zu erwarten. Durch die besondere Dynamik auf dem örtlichen Immobilienmarkt in den vergangenen zwei Jahren ist jedoch eine Steigerung bei den Grundstückskaufpreisen zum Wertermittlungsstichtag anzunehmen.

Südlich des Chiemsees sind kaum Grundstücksangebote zu beobachten, die Nachfrage nach Wohnhausgrundstücken ist hoch. Der Sachverständige wird den Bodenrichtwert aufgrund der örtlichen Lage in Frasdorf in Höhe von 520 €/m² um 20 % auf gerundet 625 €/m² anheben.

6.4 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	577/19	812 m ²	625 €/m ²	507.500 €
Bodenwert, gerundet				510.000 €

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 21 Absatz 1 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Normalherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex gehen auch mögliche Änderungen bei der Umsatzsteuer in die Wertermittlung ein.

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den Normalherstellungskosten 2010 bereits enthalten.

Übliche Gesamtnutzungsdauer und modifizierte Restnutzungsdauer

Als übliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60 und 80 Jahren, abhängig von der jeweiligen Standardstufe.

Die zu ermittelnde modifizierte Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen analog der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten modifizierten Restnutzungsdauer führen. Damit führen Modernisierungen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) und zu einer verminderten Alterswertminderung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Sachwert ist nach Abschluss des Verfahrens und der notwendigen Marktanpassung um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst (z. B. ungewöhnliche Erhaltungszustände). Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Ursprüngliches Baujahr:	1993
Jahr der Bewertung:	2021
Rechnerisches Gebäudealter:	28 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	72 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	44 Jahre

Anmerkung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie genannt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt sie in Abhängigkeit der jeweiligen Standardstufe (Gebäudestandard 1 - 5) regelmäßig zwischen 60 und 80 Jahren. Aus den Gebäudeanteilen des Bewertungsobjektes und seiner Standardstufe von 3,40 ergibt sich die rechnerische Gesamtnutzungsdauer.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Nach der Sachwertrichtlinie führen nachhaltige Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer. Diese Modernisierungsmaßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag bei den einzelnen Gewerken mit Modernisierungspunkten zu versehen und führen in der Summe zu einem Modernisierungsgrad nach Punkten:

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	0
Fenster und Außentüren	max. 2	0
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	0
Heizungsanlage	max. 2	0
Dämmung der Außenwände	max. 4	0
Sanitärräume	max. 2	0
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe = Modernisierungsgrad		0

Dem Sachverständigen liegen keine Erkenntnisse über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen vor. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist als modifizierte Restnutzungsdauer zu übernehmen.

Modifizierte Restnutzungsdauer	44 Jahre
--------------------------------	----------

Die modifizierte Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) ist nach der ImmoWertV regelmäßig eine lineare Alterswertminderung zu ermitteln:

$$\frac{72 \text{ Jahre (GND)} - 44 \text{ Jahre (RND)}}{72 \text{ Jahre (GND)}} \times 100 \% = 39 \%$$

7.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in € pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Umsatzsteuer) sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

3 %, normaler Umfang

7.4

Sachwert des bebauten Grundstücks

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp	1.01 - freistehende Einfamilienhäuser, KG, EG, und voll ausgebautes Dachgeschoss			
Standardstufe	3,400			
Kostenkennwert Wohnhaus	905,00 €/m ²			
Kostenkennwert Garage/Carport	460,00 €/m ²			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag				
Baupreisindex I.2021 (2010 = 100)	1,341			
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	905,00 €/m ²	x	1,341	1213,61 €/m ²
Garage/Carport	460,00 €/m ²	x	1,341	616,86 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1213,61 €/m ²	x	580 m ²	703.891 €
Garage/Carport	616,86 €/m ²	x	42 m ²	25.908 €
Sonstige Bauteile				40.000 €
Gebäudeherstellungskosten				769.799 €
Alterswertminderung	39%			300.222 €
Gebäudesachwert				469.577 €
Zeitwert der Außenanlagen	3%			14.087 €
Bodenwert				510.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				993.665 €

Anmerkung:

Der Bodenwertanteil am vorläufigen Grundstückssachwert beträgt 51,3 %.

8. Allgemeine Marktanpassung

8.1 Marktanpassung nach dem Immobilienmarktbericht 2019 der Stadt Rosenheim

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Das ist der zum Wertermittlungstichtag am Markt wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis. Das an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis im "Sachwertverfahren" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Sachwert mit einem Sachwertfaktor an den regionalen Immobilienmarkt angepasst werden.

Dieser Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktor wird durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials muss der Marktanpassungsfaktor häufig empirisch ermittelt werden.

Er wird gegliedert nach der Objektart, der Objektgröße oder auch der aktuellen Konjunkturlage auf dem Immobilienmarkt. Die regionale und lokale Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und natürlich die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren.

Bei den Nachbewertungen konnte generell festgestellt werden, dass die Marktanpassung bei höheren Sachwerten größer ausfallen muss als bei niedrigen Sachwerten. Dies liegt daran, dass bei Immobilien der persönliche Geschmack eine sehr große Rolle spielt. Besonders ausgeprägt ist dies bei höchst individuellen Ausstattungsdetails, die das normale Käuferpotenzial nicht zu honorieren bereit ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren mit zahlreichen Abhängigkeiten ermittelt, auf die nachfolgend eingegangen werden soll. Selbstverständlich sind diese Sachwertfaktoren, trotz eines Regionalfaktors von 1,12 für die Stadt Rosenheim, nicht unangepasst auf die Gemeinde Frasdorf anzuwenden. Dennoch beschreiben sie tendenziell den regionalen Markt.

So gibt es eine Auswertung nach dem Gebäudetyp, hier wird bei Einfamilienhäusern ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,09 angegeben. Bei einer Standardstufe von 3,82 und einer Wohnfläche von 162 m² wird ein mittlerer Vergleichspreis von 4.760 €/m² angegeben. Wenn man eine Degression des Vergleichspreises bei zunehmender Wohnfläche ausschließt, würde dieser Vergleichspreis bei einer Wohnfläche (nach Bauunterlagen) von 251 m², zu einem Vergleichspreis für das Wohnhaus von rund 1.195.000 € führen.

Dieser auf Basis der Marktbeobachtungen des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim ermittelte Vergleichspreis von 1.195.000 € wird bei einem vorläufigen Sachwert von 993.665 € mit einem möglichen Sachwertfaktor von 1,20 erreicht (1.195.000 € ./ 993.665 €).

Dieser Sachwertfaktor ist nach Einschätzung des Sachverständigen für das zu bewertende Wohnhaus angemessen, auch wenn die inneren Eindrücke durch die fehlende Innenbesichtigung fehlen.

Vorläufiger Grundstückssachwert	993.665 €
Sachwertfaktor 1,20	198.733 €
Marktangepasster Grundstückssachwert	1.192.400 €
Grundstückssachwert, gerundet	1.190.000 €

9. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 der ImmoWertV gesetzlich geregelt und wurde mit der Vergleichswertrichtlinie aus dem Jahr 2014 weiter verdeutlicht. Diese Richtlinie soll die Ermittlung des Vergleichs- bzw. Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, örtlich anwendbaren Vergleichsfaktoren oder sonstige Daten, die für eine statistische Auswertung bzw. Anpassung geeignet sind (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, etc.).

9.1 Bericht des Gutachterausschuss und Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim berichtet seit dem Jahr 2011 von fallenden Vertragszahlen bei ebenfalls fallendem Flächenumsatz. Das Transaktionsvolumen war mit 942 Mio. € nahezu unverändert, insbesondere bei bebauten Grundstücken - dies deutet auf weiter steigende Immobilienwerte hin. Das Marktsegment der bebauten Grundstücke liefert dabei mit 49 % fast die Hälfte des Immobilienumsatzes.

Die erhöhte Immobiliennachfrage hält auch zum Wertermittlungsstichtag unverändert an. Bei den Maklerunternehmen sind aufgrund eines geringen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage kurze Vertriebszeiten zu beobachten. In der Gemeinde Frasdorf wurde dem Sachverständigen vom Gutachterausschuss aus dem Jahr 2019 der Verkauf eines vergleichbaren Hauses gemeldet, der aufgrund des Datenschutzes innerhalb der Gemeinde vom Sachverständigen stark anonymisiert werden muss.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung in der Gemeinde Frasdorf			
Objektart	Grundstück	Wohnfläche	Preis
freistehendes EFH	600 m ² - 900 m ²	200 m ² - 240 m ²	1.150.000 €

Der Gutachterausschuss hat beim Vergleichsobjekt eine höhere Standardstufe angegeben als beim Bewertungsobjekt. Es wurden Modernisierungspunkte vergeben, die der Sachverständige im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vergeben konnte. Doch tendenziell bestätigt der Vergleichskaufpreis den vom Sachverständigen ermittelten Grundstückssachwert nach erfolgter Marktanpassung.

Vergleichswert des bebauten Grundstücks	1.150.000 €
--	--------------------

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbar individuellen Einfamilienhäusern führt ausschließlich das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Die Marktbeobachtung im Vergleichswertverfahren bestätigt tendenziell das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren. Objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Baumängel oder ein Instandhaltungsstau, sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben aus diesem Grund unberücksichtigt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes. Diese Unkenntnis führt bei jeder Vermögensdisposition zu Unsicherheiten, insbesondere für den Erwerber einer Immobilie in der Zwangsversteigerung. Auf dieses Risiko wird jeder Erwerber besonders hingewiesen, hypothetische Abschläge werden durch den Sachverständigen für diese Ungewissheit nicht vorgenommen.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus, Garage und Carport
Amtsgericht/Grundbuch/Blatt	Rosenheim/Frasdorf/1312
Wertermittlungsstichtag	23.03.2021
Verkehrswert	1.190.000 €
in Worten:	einemillioneinhundertneunzigtausend €

10.4 Begründung

Das mit einem Wohnhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstück konnte nicht von innen besichtigt werden, doch ist aus der Bauakte der örtlichen Baubehörden und dem äußeren Anschein eine gute Bauausführung erkennbar. Mit Vorbauten an der Essküche und dem Treppenraum an der Nordfassade sowie einem Kachelofen und offenem Kamin ist aus der Baubeschreibung eine gehobene Bauausführung anzunehmen.

Dies wurde auch für die Raumausstattung und Gebäudetechnik angenommen und in der Wertermittlung berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Wertermittlung wird durch den Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim tendenziell bestätigt.

10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

10.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

10.5.3 Die Baubeschreibung in diesem Gutachten kann durch die fehlende Innenbesichtigung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die Angaben in diesem Gutachten wurden aus den örtlichen Bauakten übernommen oder basieren auf der äußeren Augenscheinnahme des Sachverständigen.

Der Sachverständige hat keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind. Eine Eintragung im Altlastenkataster besteht nach Aussage des Landkreises Rosenheim nicht.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

10.5.4 Das Gutachten besteht aus 45 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 17.05.2021

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.

Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2023, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

11. Anlagen

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - I

Internetausfertigung

11.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 19.05.2010)
5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Sachwertrichtlinie mit den NHK 2010 (SW-RL vom 05.09.2012)
7. Vergleichswertrichtlinie (VW-RL vom 20.03.2014)
8. Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015)
9. Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003)
10. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
11. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
12. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
13. Handbuch der Mietpreisbewertung Ferdinand Dröge, 3. Auflage 2004, Luchterhand Verlag
14. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 22. Auflage 2015, Wingen Verlag
15. Marktanpassung im Sachwertverfahren - Grundstücksmarktbericht Landkreis Rosenheim

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten von Süden und Osten



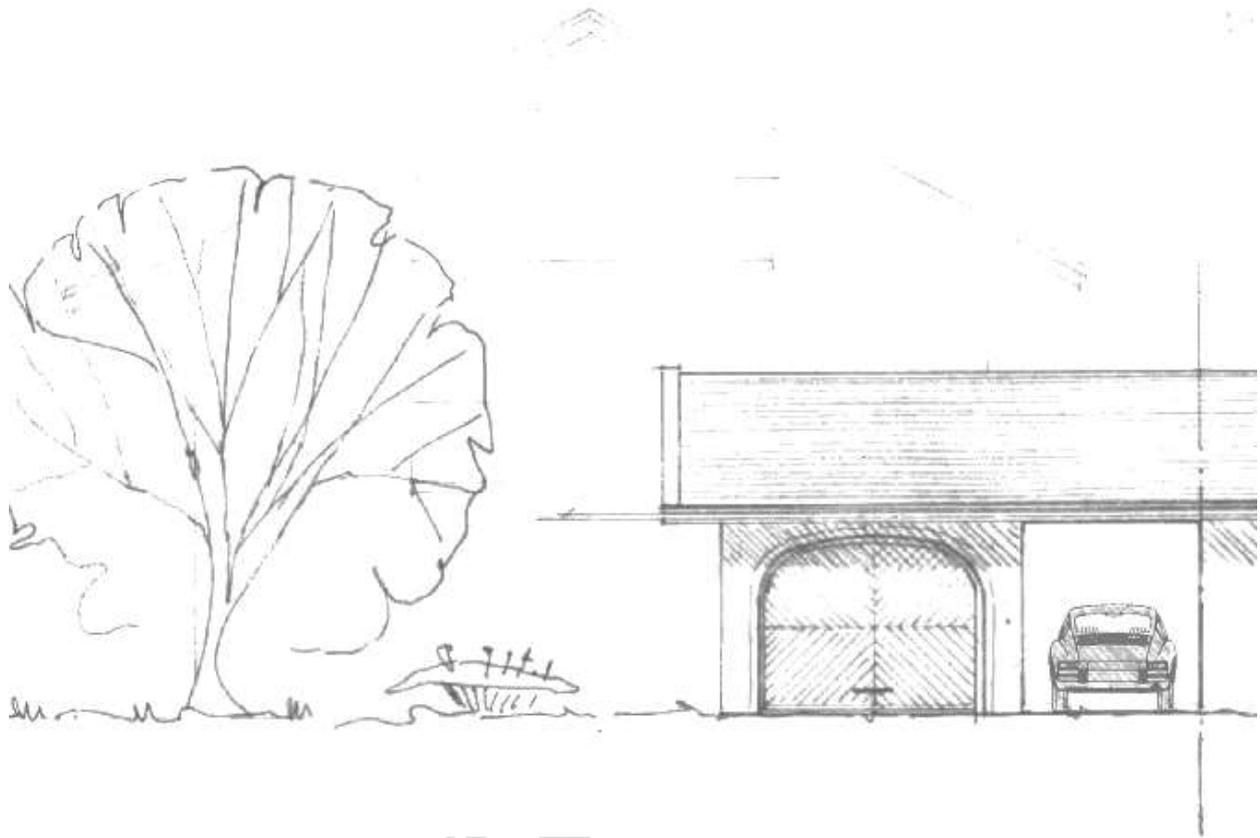
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Ansichten von Westen und Norden



11.5 Anlage zur Wertermittlung

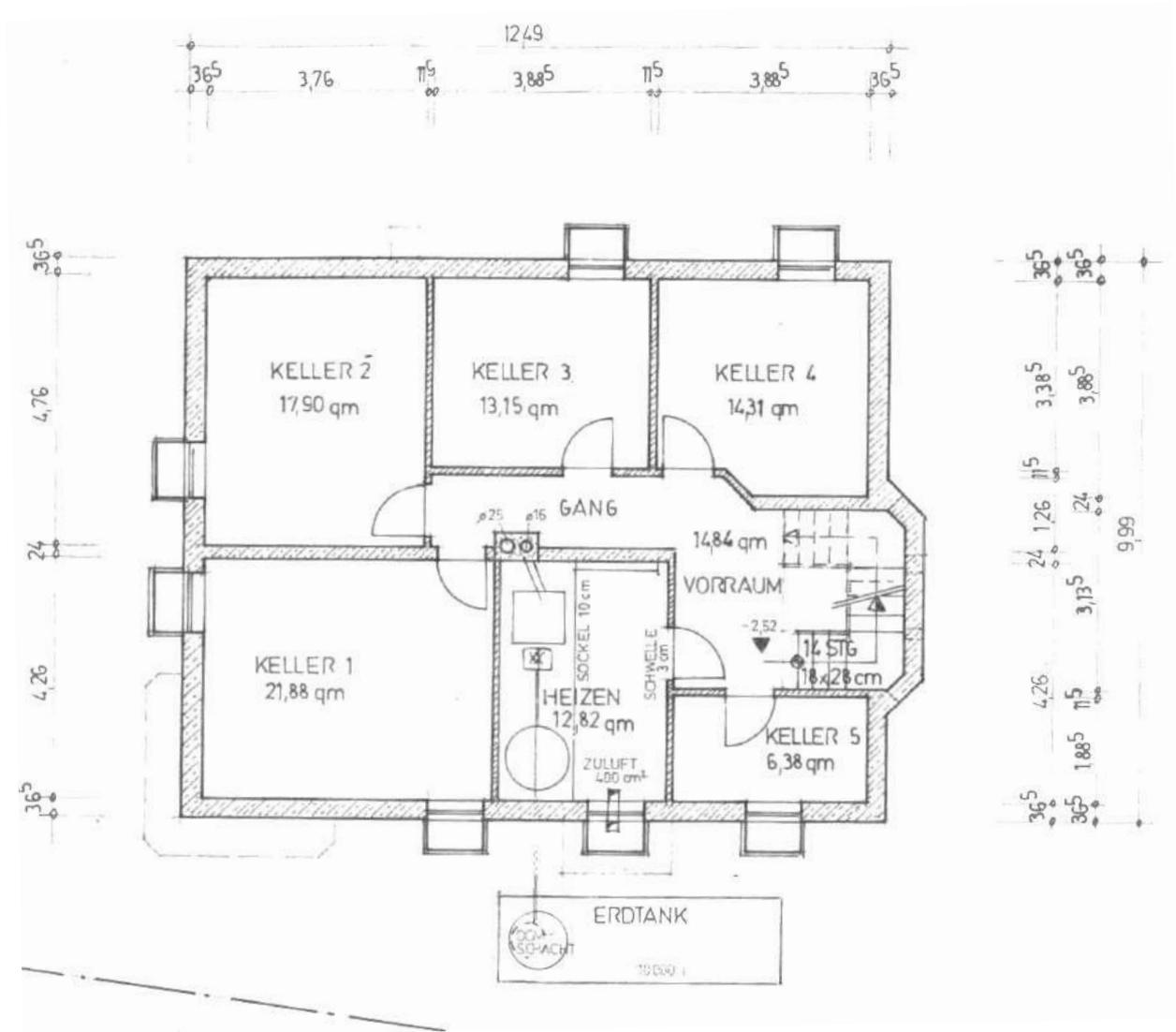
Plan C: Ansicht der Garage mit Carport von Süden (Straßenseite)



Internetausfertigung

11.5 Anlage zur Wertermittlung

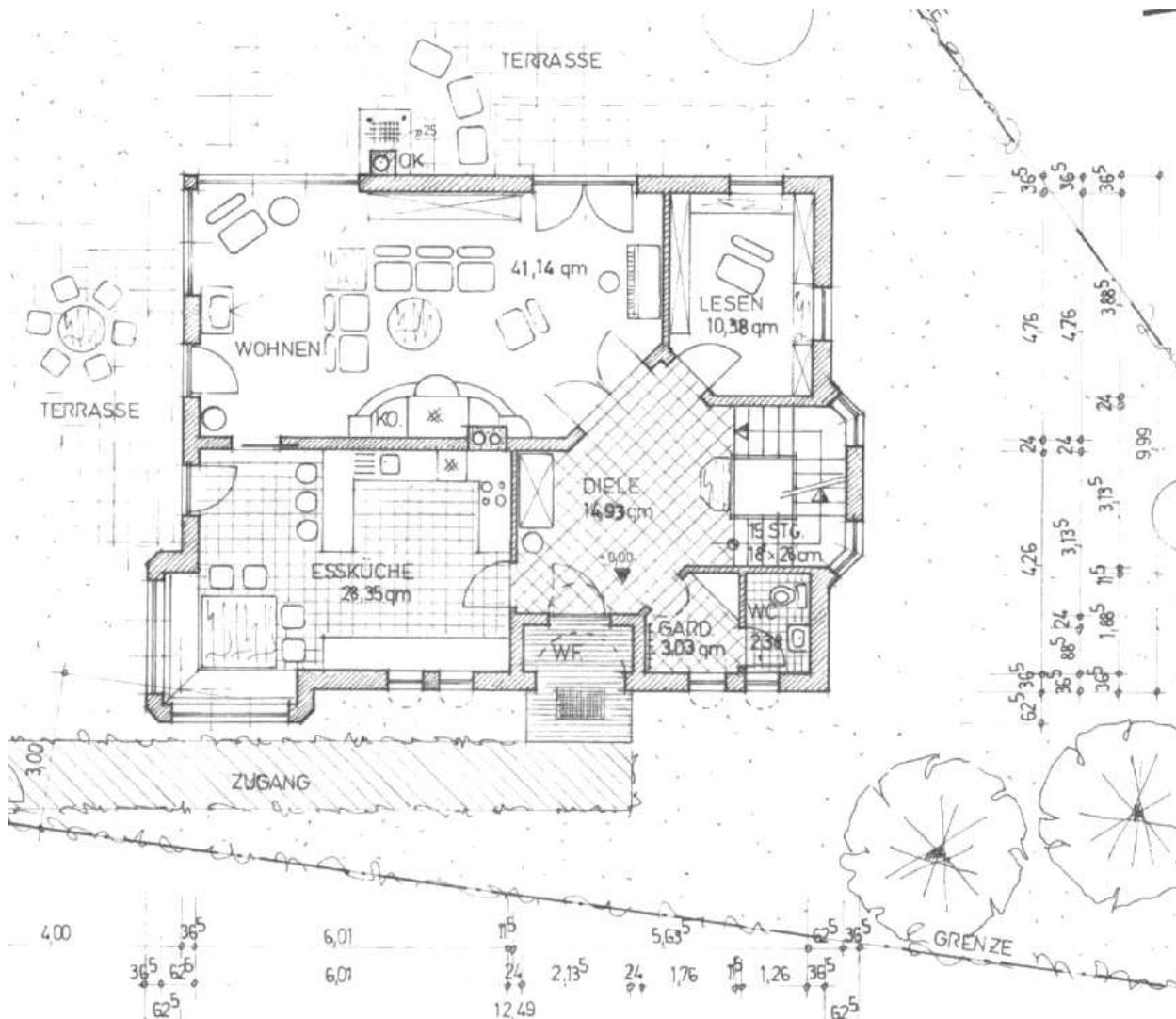
Plan E: Keller



Inter

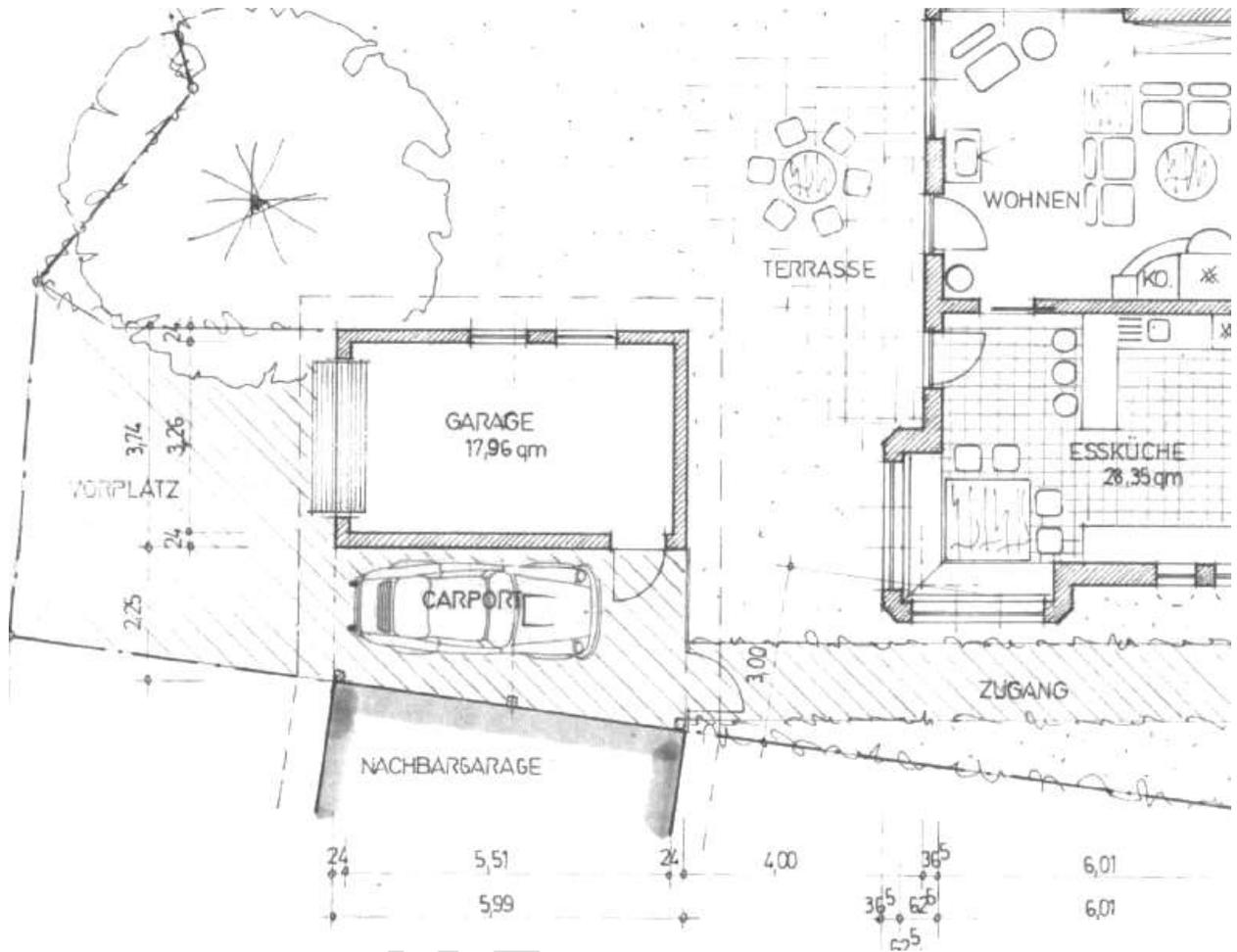
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F: Erdgeschoss



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan G: Garage und Erdgeschoss



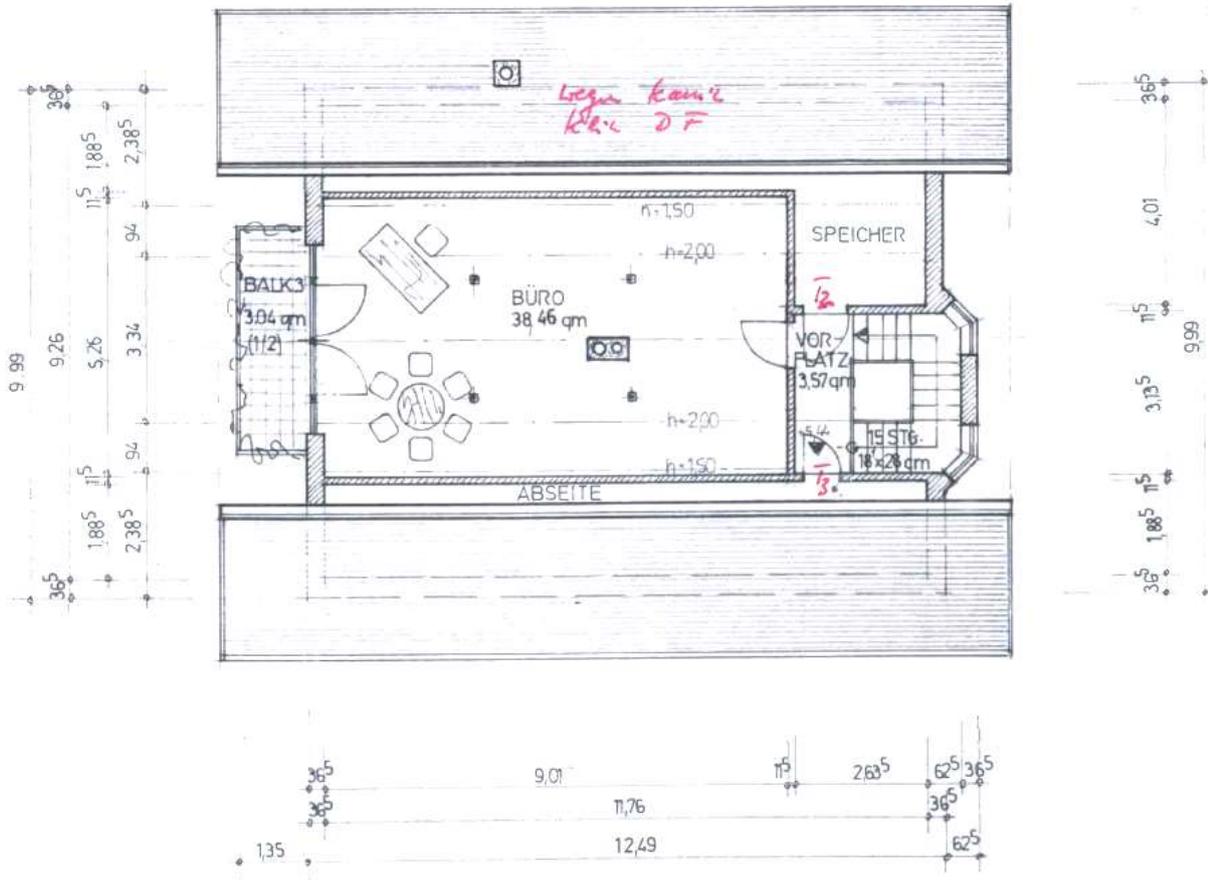
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan H: Obergeschoss



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan I: Dachgeschoss



Interne