

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in München 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: 803 K 21/25

Gutachtendatum: 24.10.2025

Gutachtennummer: 25-20108-L

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Werkstattgebäude bebauten Grundstück im Heimatweg 30 in 83052 Bruckmühl

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

17.10.2025

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Rosenheim/Bruckmühl/6468

Verkehrswert (Marktwert): 1.890.000 €



Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Aktenzeichen:	803 K 21/25
Objektart:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Adresse Wertermittlungsobjekt:	Heimatweg 30, 83052 Bruckmühl
Baujahr:	1975
Wohnfläche Erdgeschoss:	122 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	101 m ²
Auftragsanlass:	Zwangsversteigerung
Grundbuch:	Amtsgericht Rosenheim Bezirk Bruckmühl
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung Bruckmühl Flurstück 4699/2 Fläche 1.723 m ² Hinrichsseggen, Heimatweg 30 Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag	17.10.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert Sollgrundstück A	900.000 € (bebaute Teilfläche)
Bodenwert Sollgrundstück B	823.000 € (unbebaute Teilfläche)
Sachwert, gerundet	1.890.000 €
Ertragswert, gerundet	1.600.000 €
Rohertragsvervielfältiger	27,7 (Ertragswert)
Vergleichsfaktor	4.177 € / m ² Wohnfläche (Ertragswert)
Verkehrswert	1.890.000 €

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 78 Seiten (inkl. Anlagen) und wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstück	7
3.	Gebäude	13
4.	Ausbau und Ausstattung	21
5.	Verfahrenswahl	23
6.	Bodenwert	29
7.	Sachwert	31
8.	Marktanpassung	38
9.	Ertragswert	40
10.	Verkehrswert (Marktwert)	47
11.	Anlagen	51

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Straße: Heimatweg 30

PLZ und Ort: 83052 Bruckmühl

Anmerkung:

Das Grundstück hat mit einer Fläche von 1.723 m² eine Übergröße und ist zudem entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem eingeschossigen Werkstattgebäude in Massivbauweise bebaut.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Straße: Bismarckstraße 1

PLZ und Ort: 83022 Rosenheim

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 803 K 21/25

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 23.06.2025

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 17.10.2025

Qualitätsstichtag: 17.10.2025

Ortsbesichtigung: 17.10.2025

Teilnehmer: Schuldner

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde vom Schuldner umfassend eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit von innen und außen besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Eigentümers
- Auskünfte des Marktes Bruckmühl
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung von Bauteilen zur Folge hat.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.

Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.

1.5 Grundbuchbeschreibung

Einsicht am: 27.03.2025
Amtsgericht: Rosenheim
Grundbuch: Bruckmühl
Blatt: 6468
Bestandsverzeichnis: Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe
Lfd. Nr. 6 4699/2 Hinrichsseggen, Heimatweg 30, 1.723 m²
Gebäude- und Freifläche
Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten
Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten werden in diesem Gutachten keine persönlichen Angaben über Schuldner, Eigentümer sowie möglichen Mietern gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: das Wohnhaus war am Tag des Ortstermins unbewohnt, es wurden dem Sachverständigen keine Mietverhältnisse mitgeteilt

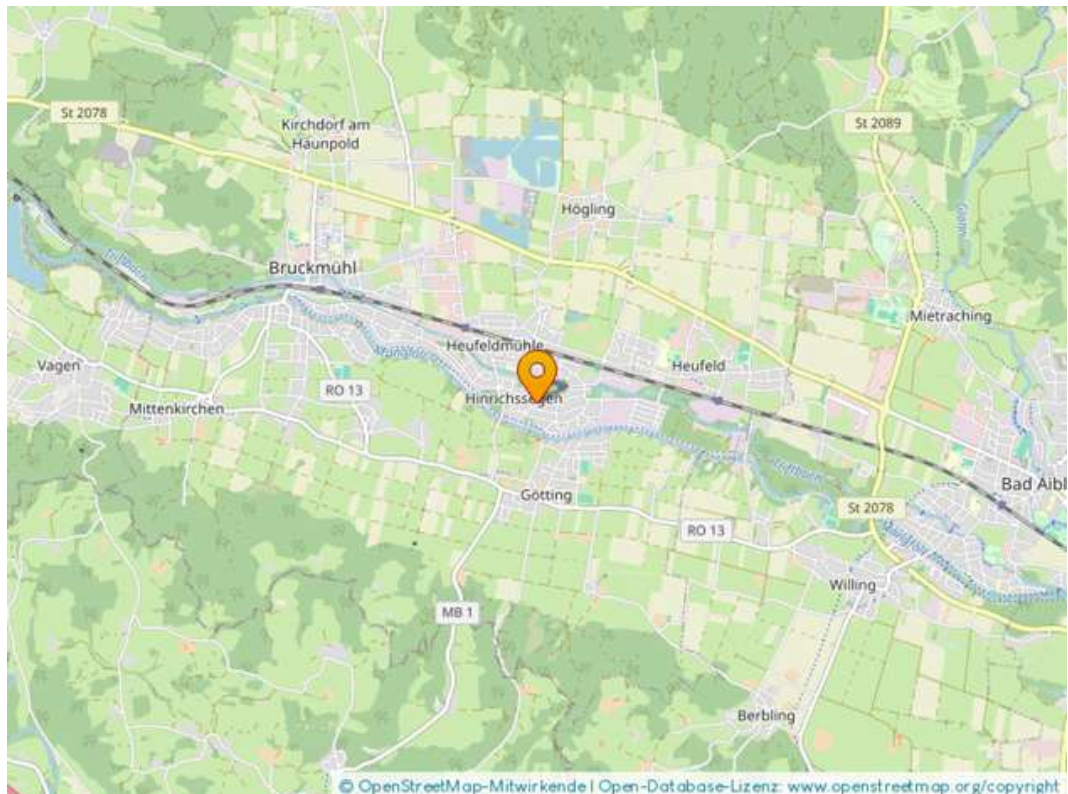
2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Rosenheim
Stadt / Ort:	Bruckmühl
Einwohner:	ca. 16.500
Verkehrsanbindung:	B304, Bahnhof Bruckmühl, Mangfalltalbahn, verschiedene Busverbindungen
Nächstgelegene Städte:	Rosenheim, München, Bad Aibling
Einrichtungen:	Kindergarten St. Michael, Einkaufszentrum Bruckmühl, Klinik Bad Aibling, Seniorenheim Bruckmühl
Schulen:	Grundschule Bruckmühl, Mittelschule Bruckmühl, Gymnasium Bad Aibling
Nächstgelegener Flughafen:	Flughafen München, ca. 70 km entfernt
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Klinik Bad Aibling, ca. 10 km entfernt

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Makrolage



Bruckmühl liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, etwa 20 Kilometer südwestlich von Rosenheim und rund 50 Kilometer südöstlich von München. Die Gemeinde erstreckt sich entlang des Mangfalltals und ist von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt, die sowohl landwirtschaftlich als auch forstwirtschaftlich genutzt wird. Die Region ist durch ihre Nähe zu den Alpen und dem Chiemsee landschaftlich attraktiv und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Bruckmühl selbst ist eine Gemeinde, die sich aus mehreren Ortsteilen zusammensetzt, darunter Heufeld, Kirchdorf und Götting. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohngebieten, landwirtschaftlichen Flächen und kleineren Gewerbegebieten geprägt. Die Nähe zu den größeren Städten Rosenheim und München macht Bruckmühl zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die ländliche Ruhe schätzen.

Die Gemeinde ist gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden, was die Erreichbarkeit der umliegenden Städte erleichtert. Die Infrastruktur vor Ort ist gut entwickelt, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten, die den täglichen Bedarf der Einwohner abdecken.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Bruckmühl und der umliegenden Region ist stabil und wird durch eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Die Nähe zu Rosenheim und München bietet zusätzliche wirtschaftliche Impulse, da viele Einwohner in diesen Städten arbeiten und somit von deren wirtschaftlicher Dynamik profitieren.

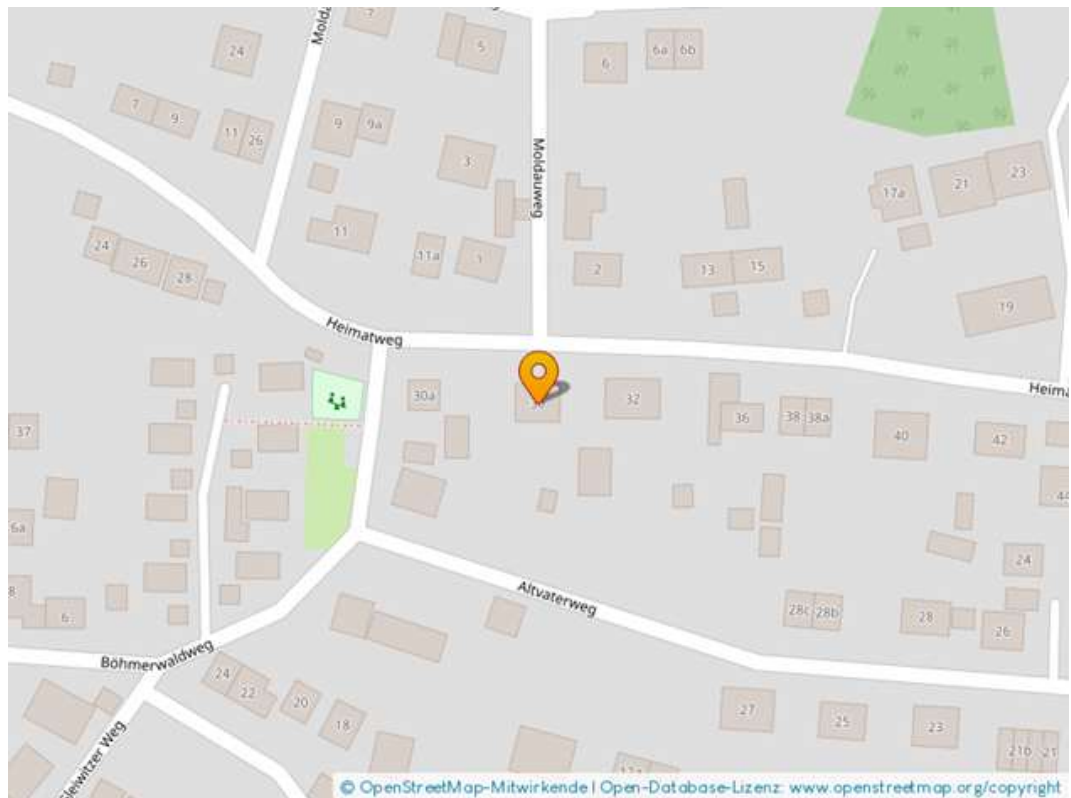
In den letzten Jahren hat sich Bruckmühl als attraktiver Standort für kleinere Unternehmen etabliert, die von der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Ballungszentren profitieren. Die lokale Wirtschaft wird durch den Einzelhandel, das Handwerk und den Dienstleistungssektor dominiert, wobei auch die Landwirtschaft nach wie vor eine wichtige Rolle spielt.

Die Arbeitslosenquote in der Region ist vergleichsweise niedrig, was auf die gute wirtschaftliche Lage und die vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten in der Umgebung zurückzuführen ist. Die Gemeinde Bruckmühl selbst investiert kontinuierlich in die Verbesserung der Infrastruktur und die Schaffung von Gewerbeflächen, um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu fördern und bestehende Betriebe zu unterstützen. Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung in Bruckmühl positiv, mit einem stabilen Wachstum und einer guten Perspektive für die Zukunft.

Bruckmühl ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B304 verläuft in der Nähe und bietet eine direkte Verbindung nach München und Rosenheim. Der Bahnhof Bruckmühl liegt an der Mangfalltalbahn, die eine regelmäßige Zugverbindung nach Rosenheim und Holzkirchen bietet. Zudem gibt es Busverbindungen, die die umliegenden Gemeinden und Städte erschließen.

Der Grundstücksmarkt in Bruckmühl hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aufgrund der attraktiven Lage und der guten Anbindung an die Städte München und Rosenheim gestiegen. Dies hat zu einem moderaten Anstieg der Immobilienpreise geführt, wobei die Preise im Vergleich zu den umliegenden Großstädten weiterhin auf einem erschwinglichen Niveau liegen. Die Gemeinde hat auf die steigende Nachfrage reagiert, indem sie neue Baugebiete ausgewiesen und die Infrastruktur in bestehenden Wohngebieten verbessert hat. Insgesamt zeigt der Grundstücksmarkt in Bruckmühl eine gesunde Entwicklung mit stabiler Nachfrage und einem ausgewogenen Angebot.

2.2.2 Lokale Lage, Mikrolage



Der Heimatweg in Bruckmühl liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Entfernung zum Ortskern von Bruckmühl beträgt etwa 1,5 Kilometer, was eine fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken und gastronomischen Einrichtungen ermöglicht.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig entfernt und bietet Verbindungen in die umliegenden Ortsteile sowie zum Bahnhof Bruckmühl, der etwa 2 Kilometer entfernt liegt. Von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Rosenheim und München. Ein Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 Kilometer, während die nächste Grundschule etwa 1,2 Kilometer entfernt ist.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Bruckmühl ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich die Zahl älterer Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und den Markt Bruckmühl wird für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Bruckmühl
Insgesamt	+ 4,3 %	+ 3,1 %
Bis 18 Jahre	+ 2,8 %	+ 5,5 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	+ 0,6 %	- 5,9 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 3,6 %	- 10,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 22,9 %	+ 35,5 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	beidseitige Gehsteige, keine Zweiradwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßig, doch weitgehend rechteckig
Grundstücksfläche:	1.723 m ²
Straßenfront:	34 m
Max. Grundstücksbreite:	42 m
Mittlere Grundstückstiefe:	44 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	leichtes Gefälle nach Süden
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

Anmerkung:

Mit dem Werkstattgebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten.

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	vertretbare Verkehrsimmissionen
Geruchsimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. 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.

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Anmerkung:

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

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

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche (nördliche Fläche) W - Wohnbaufläche (südliche Fläche)
Bebauungsplan:	Nr. 11, „Hinrichsseggen“ vom 28.07.1967
Wesentliche Festlegungen im B-Plan:	GFZ: 0,3, 2 Vollgeschosse, SD mit 23° - 28°
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Geschossfläche:	460 m ²
Grundstücksgröße:	1.723 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,26
Bebauungsmöglichkeiten:	nicht voll ausgeschöpft

Anmerkung:

Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Mathias Carbin
Straße:	Gärtnerstraße 6
Ort:	83026 Rosenheim
Internet:	www.mcarbin-kaminkehrer.de

2.11 Entfernungen

München:	50 km
Rosenheim:	20 km
Ortsmitte:	1,5 km
Bushaltestelle:	0,5 km
Bahnhof:	2,0 km

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Markt Bruckmühl
Straße:	Gewerbepark Bwb 13
PLZ und Ort:	83052 Bruckmühl
Telefon:	08062/590
Internet:	www.bruckmuehl.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Anmerkung:

Das Grundstück ist zudem mit einem Werkstattgebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze bebaut, auch gibt es einen südlichen Holzschuppen.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	17.10.2025
Ursprüngliches Baujahr:	1975
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	50 Jahre

Anmerkung:

Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

3.3.1 Wohnhaus

Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	begehrbar
Balkone/Loggien:	Loggia im OG vorhanden

Anmerkung:

Loggien oder Balkone sind Wohnraumerweiterungen. Während der Balkon außerhalb des Gebäudegrundrisses liegt, ist die Loggia meist dreiseitig umschlossen und damit fester Bestandteil des Baukörpers.

3.3.2 Doppelgarage

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	eingeschossig
Dachform:	Flachdach mit Holzattika

Anmerkung:

Zwischen der Doppelgarage und dem Wohnhaus gibt es einen Zwischenraum, der sowohl von der Nord- als auch Südseite zugänglich ist. Dieser Zwischenraum bildet einen überdeckten Zugangsbereich zur Doppelgarage und dem Wohnhaus.

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Bims- oder Betonstein
Lichtschächte:	gemauert bzw. Beton mit verzinktem Gitterrost
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Bims- bzw. Betonstein
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Bims- bzw. Betonstein
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzpfeifendach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, zweizügig
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

3.5 Treppenraum

Hausabschlusstür:	Leichtmetalltür mit Drahtglaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbelag im Hausflur:	Naturstein
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Natursteinauflage
Treppengeländer:	Holzeländer
Treppe zum Dachraum:	Ausführung wie Geschosstreppe
Fenster im Treppenhaus:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Personenaufzug:	keiner vorhanden
Briefkastenanlage:	außen am nördlichen Hauseingangsbereich

3.6 Keller

Kelleraußentreppe:	Betontreppe ohne Auflage, ohne Handlauf
Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Natursteinauflage, Holzgeländer
Kellertüren:	Holztüren mit Stahlzargen
Kellerflur:	einfache Bodenfliesen
Sonstige Keller:	ausgebauter und beheizbarer Hobbyraum

Anmerkung:

Durch die vollständige Unterkellerung der Doppelgarage wurde die nutzbare Fläche des Kellers erweitert.

3.7 Fenster und Türen

3.7.1 Fenster

Kellerfenster:	häufig Holzfenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	meist Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff mit Gurtbandbedienung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.7.2 Türen

Hausabschlusstür:	Metalltür mit Drahtglaseinlagen
Innentüren:	Türen und Zargen mit dunklem Holzdekor
Kelleraußentür:	Holztür mit Blechauflage

3.8 Gebäudetechnik

3.8.1 Rohinstallationen: verzinkte Eisenrohre

3.8.2 Heizung: Öl-Zentralheizung

Heizkessel und Baujahr: Viessmann, Bj. augenscheinlich 2003

Öl-Brenner und Baujahr: Viessmann, Bj. augenscheinlich 2003

Brennstoffversorgung: Heizöl in 5 Kunststofftanks mit jeweils 2.000 l

Warmwasserversorgung: durch die Zentralheizung

Sonstige Energieversorgung: Feststoffofen mit äußerem Kaminverlauf

3.8.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen: elektronische Kippsicherungen

Brennstellen/Schalter: normale Ausführung und Anzahl

Rundfunk/Fernsehen: nicht bekannt

Sprech- und Klingelanlage: Klingel- und Sprechanlage

3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft gesetzt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den schrittweisen Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.

Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, der nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes angeben muss. Verkäufer, Vermieter und Makler müssen die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige nennen und den Ausweis spätestens bei der ersten Besichtigung einem Kauf- oder Mietinteressenten vorlegen.

3.10 Sonstige bauliche Anlagen

Sonstige bauliche Anlagen	
•	Kelleraußentreppe

3.11 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.12 Brandversicherungswert

Versicherungsschein wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

3.13 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	Rückstau bei der Dachentwässerung
•	Schäden durch Wandfeuchte im Keller
Instandhaltungsstau	
•	Malerarbeiten innen wie außen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.14 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Schwarzdecke, Betonverbundstein, Waschbeton
Einfriedung:	Hecke zur Straße
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	auf dem Grundstück ausreichend vorhanden
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück vorhanden

3.15 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	einfach bis normal
Unterhaltungszustand:	meist baujahrtypisch, Instandhaltungsstau

3.16 Technische Berechnungen

3.16.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Zweifamilienwohnhaus (inkl. Wintergarten)	605 m ²
Doppelgarage	125 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der - bezogen auf die jeweilige Gebäudeart - marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

3.16.2 Wohnflächen:

Flur	10,20 m ²	
Bad	10,20 m ²	
WC	3,30 m ²	
Abstellraum	2,20 m ²	
Küche	13,20 m ²	
Wohnen	32,20 m ²	
Schlafen	15,90 m ²	
Kind	11,20 m ²	
Terrasse mit Wintergarten	23,50 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		121,90 m ²

Flur	10,20 m ²	
Bad	10,20 m ²	
WC	3,30 m ²	
Abstellraum	2,20 m ²	
Küche	13,20 m ²	
Wohnen	32,20 m ²	
Schlafen	15,90 m ²	
Kind	11,20 m ²	
Loggia x ¼	3,00 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		101,40 m ²
Wohnfläche Summe		223,30 m ²
Wohnfläche gerundet		223,00 m²

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Zunächst war zu prüfen, ob die Räume den Anforderungen an Aufenthaltsräumen entsprechen.

Nach Art. 45 der BayBO müssen Aufenthaltsräume, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m. Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben außer Betracht. Abweichungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Aufenthaltsräume müssen weiter ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundflächen verglaster Vorbauten und Loggien haben.

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, Loggien oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.

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.

4. Ausbau und Ausstattung

4.1 Keller

Bodenbeläge:	Bodenfliesen, PVC und Beton ohne Auflage
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	Beton, gestrichen
Elektrorohrinstallation:	vorwiegend Sanitär- und Elektroleitungen auf Putz
Sanitärinstallation:	Hausgeräteanschluss im Waschraum, Waschbecken

Anmerkung:

Mit dem Hobbyraum gibt es einen beheizten, wohnraumähnlich ausgebauten Raum. Weiter gibt es einen Raum mit Stand-WC und einer Dusche.

4.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	meist Bodenfliesen, sonst Parkettbeläge
Wandbeläge:	einfache Tapeten
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen
Ausstattung Bad:	rustikale Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen, gemauerte Dusche, Einbauwanne, Waschbecken, normale Armaturen
Ausstattung WC:	helle Boden- und Wandfliesen, Stand-WC, Handwaschbecken, normale Armaturen

Anmerkung:

Das Bad und WC sind räumlich getrennt. Das WC wurde im Gegensatz zum Bad augenscheinlich bereits modernisiert.

4.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	meist Bodenfliesen, sonst Parkettbeläge
Wandbeläge:	einfache Tapeten
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen
Ausstattung Bad:	rustikale Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen, gemauerte Dusche, Einbauwanne, Waschbecken, normale Armaturen
Ausstattung WC:	helle Boden- und Wandfliesen, Stand-WC, Handwaschbecken, normale Armaturen

Anmerkung:

Das Bad und WC sind räumlich getrennt. Das Bad und WC wurden augenscheinlich bereits modernisiert.

4.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Beton, ohne Auflage
Wand-/Deckenbeläge:	Dachkonstruktion mit äußeren Holzprofilen
Sanitärausstattung:	keine

Anmerkung:

Die Dachschrägen wurden nicht gedämmt, die Dämmung der Zwischendecke zum Obergeschoss konnte nicht eingesehen werden.

4.5 Belüftung und Belichtung

Die Räume sind im Erd- und Obergeschoss durch ausreichende Fensterelemente gut belichtet. Mit Dreh- und Kippbeschlägen ist auch eine Kippöffnung und Dauerlüftung möglich. Durch die Kunststoffrollläden mit Gurtbandbetrieb besteht die Möglichkeit der Beschattung.

4.6 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Durch die Stufen zu dem Hauseingang auf der Nord- und Südseite des Gebäudes ist bereits das Erdgeschoss nicht barrierefrei zu erreichen. Dies gilt auch durch das Treppenhaus für die Wohnung im Obergeschoss.

4.7 Ausstattungsqualifizierung

Es besteht eine vorwiegend einfache, teilweise auch normale Raum- und Sanitärausstattung. Die Raumgestaltung ist meist baujahrtypisch, wesentliche Modernisierungen sind nicht zu beobachten.

4.8 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Es besteht ein normaler Unterhaltungszustand, ein Instandhaltungstau ist erkennbar, insbesondere durch die Wandfeuchte im Keller, die nach Angaben des Eigentümers durch den Rückstau bei der Dachentwässerung verursacht wurde.

Durch die Bauweise mit Bims- bzw. Betonsteinen ist die Gesamtenergiebilanz sehr eingeschränkt. Es gibt weder eine Dämmung an der Kellerdecke, der Fassade noch zur Dachfläche.

5. Verfahrenswahl

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) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund 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 Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Eigenschaften eines Grundstücks, die erheblich von üblichen Marktbedingungen abweichen. Dazu gehören z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, unwirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Diese objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

b) Das Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

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

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Ursache für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zu Beginn des Jahres 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien. So sind die Kaufpreise für Immobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies gilt auch für das Zweifamilienhaus, bei dem sowohl bei der Bauausführung als auch bei der Gebäudetechnik weitgehend der Standard der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts zu erkennen ist. Die Raumaufteilung ist dagegen wirtschaftlich und für zwei Personen bzw. kleinere Familien durchaus angemessen.

Durch den Leerstand über die letzten Jahre ist ein Instandhaltungsstau zu erkennen, der umfassend in dieser Wertermittlung nicht zu kalkulieren ist. Der Sachverständige wird eine Rückstellung bilden, mit der eine Vermietung auf normalem Niveau ermöglicht wird, eine Revitalisierung des gesamten Gebäudes würde den Rahmen dieser Wertermittlung sprengen.

Nachdem das Grundstück insgesamt mit 1.723 m² eine übergroße Fläche hat, wird zunächst die Bodenwertermittlung mit der bebauten Sollgrundstücksfläche A durchgeführt, die Fläche darüber geht als Sollgrundstücksfläche B bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in den Markt- bzw. Verkehrswert ein.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Das einfache Werkstattgebäude bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Das Gebäudealter liegt über der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude von 30 Jahren. Bei der Dacheindeckung konnten Wellfaserplatten beobachtet werden, die möglicherweise mit Asbestzement belastet sein könnten.

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Kelleraußentreppe	8.000 €
Summe der baulichen Anlagen	8.000 €

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 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine, der Kaminofen im Wohnraum im Erdgeschoss hat lediglich Gebrauchswert

Anmerkung:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Der im sachverständigen Ermessen festgelegte Zeitwert dieser Gegenstände ist im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht enthalten.

So gelten z.B. Möbel und lose Einrichtungsgegenstände in aller Regel nicht als Zubehör, sie werden in der Zwangsversteigerung nicht mit der Immobilie mit versteigert. Diese Gegenstände bleiben Eigentum des Schuldners.

Der Ersteher muss ein eigenes Räumungsverfahren einleiten, um die Herausgabe der Immobilie ohne die persönlichen Gegenstände des Schuldners zu erhalten. Eigenmächtiges Entfernen der Möbel ist ein Rechtsverstoß, der zu erheblichen Schadensersatzforderungen führen kann (siehe BGH-Urteil vom 23.06.2017, V ZR 175/16).

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

5.5.1 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte sein.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

Augenscheinlich erkennbare Schäden sind vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen, kann der Wertermittler nur eine pauschale Rückstellungen pro Flächeneinheit in diese Wertermittlung einstellen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	Wertansatz
Instandhaltungsstau 605 m ² x 100 €/m ² , gerundet	60.000 €
Wertminderung gerundet	60.000 €

Anmerkung:

Der vorstehend geschätzte Betrag umfasst überschlägig den Aufwand das Bewertungsobjekt in einen baujahrtypischen und mängelfreien Zustand zu bringen. Substanzielle Verbesserungen der Liegenschaft sind nicht berücksichtigt.

5.5.2

Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten und zum 01.01.2024 inhaltlich erweitert. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

Auch das Ersetzen fossiler Brennstoffe durch klimafreundliche Heizungen wie etwa Solarthermie oder Wärmepumpen steht im Fokus. Seit Januar 2024 gilt eine aktualisierte Form des Gesetzes, das die Wärmewende einleiten soll und bis 2045 den Gebäudesektor schrittweise klimaneutral machen soll.

Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt mit einem Abschlag von 10 % auf den jeweiligen Verfahrenswert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung

10 %

5.5.3

Grundstück mit Übergröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht.

Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen und wird unverändert aus der Bodenwertermittlung übernommen.

Sollgrundstücksfläche B

823.000 €

6. Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag:	01.01.2024	17.10.2025
Bodenrichtwertzone:	22006010	22006010
Bodenrichtwert:	1.000 €/m ²	?
Baureifes Land:	ja	ja
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land
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 Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Aktuell können die Gutachterausschüsse noch nicht von einer nachhaltigen Veränderung der Bodenwerte berichten, der Sachverständige übernimmt den Bodenrichtwert vom 01.01.2024 unverändert.

6.5 Bodenwert

6.5.1 Bodenwert der bebauten Grundstücksfläche (Sollgrundstück A)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Wohnhaus	4699/2	900 m ²	1.000 €	900.000 €
Bodenwert Sollgrundstück A				900.000 €

6.5.2 Bodenwert der unbebauten Grundstücksfläche (Sollgrundstück B)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
unbebaut	4699/2	823 m ²	1.000 €	823.000 €
Bodenwert Sollgrundstück B				823.000 €

7. Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze 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, wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Durchschnittliche Herstellungskosten (NHK 2010)

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit 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.

Ein Regionalfaktor kann vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlicht werden.

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.

Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Als 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 1 der ImmoWertV aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

Die zu ermittelnde Restnutzungsdauer wird analog der Anlage 2 der ImmoWertV durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungen abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen. Damit führen Modernisierungen häufig zu einer geringeren Alterswertminderung.

Alterswertminderungsfaktor (AWM)

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist mit einem Alterswertminderungsfaktor eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert nach § 7 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

Die Sachwertfaktoren sollten von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden.

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.

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

Wertermittlungstichtag	17.10.2025
Ursprüngliches Baujahr	1975
Jahr der Bewertung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	30 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 der ImmoWertV einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude. Diese Gesamtnutzungsdauer wird auch für die angebaute und unterkellerte Doppelgarage übernommen.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	0/4
Fenster und Außentüren	max. 2	0/2
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	0/2
Heizungsanlage	max. 2	1/2
Dämmung der Außenwände	max. 4	0/4
Sanitärräume	max. 2	1/2
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	1/2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1/2
Summe = Modernisierungsgrad		4/20

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades ergibt sich aufgrund der Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung des Bewertungsobjektes:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	≤ 1 Punkt
kleine Modernisierungen	2 - 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 - 20 Punkte

Das Gebäude liegt mit 4 Punkten im Bereich der kleineren Modernisierungen, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Das Bewertungsmodell geht nach der ImmoWertV davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung.

Mit den Berechnungsvorschriften aus der Anlage 2 der ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte in der Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (50)}}{\text{GND (80)}} \times 100 = 62,5 \%$$

Gemäß dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Tabelle in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 4 Modernisierungspunkten bei 40 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 62,5 % oberhalb des Schwellenwerts von 40 %. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV berechnet:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab relativem Alter
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %

Aus den dargestellten Variablen und der nachfolgenden Formel ergibt sich nun die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Modifizierte Restnutzungsdauer	32 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{32 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,40$$

Alterswertminderungsfaktor	0,40
-----------------------------------	-------------

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

Außenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sich auf einem Grundstück befinden, aber keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Sie umfassen verschiedene Elemente, die zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks beitragen. Dies sind z.B. Einfriedungen, Wege und Zufahrten, Garten- oder Beleuchtungsanlagen.

Der Wertanteil der Außenanlagen wird häufig in Prozent des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen ermittelt. Der Wert der Außenanlagen wird vom Sachverständigen in dieser Wertermittlung mit 5 % als durchschnittlich angenommen.

Außenanlagen	5 %
---------------------	------------

7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den Gebäudetyp 1.12.

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Standardstufen		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100 %			
Dach	15%		100 %			
Fenster/Außentüren	11%		100 %			
Innenwände/-türen	11%		100 %			
Decken/Treppen	11%		100 %			
Fußböden	5%		100 %			
Sanitäreinrichtungen	9%		100 %			
Heizung	9%		100 %			
Sonst. techn. Aus-	6%		100 %			
Verteilung	100%		100 %			

Aus den Kostengruppen (Außenwände, Dach, Fenster, etc.) und der jeweiligen Gewichtung der jeweiligen Standardstufen beim Hauptgebäude geht der interpolierte Ausstattungsgrad aus den fünf Standardstufen in den gewichteten Kostenkennwert des Bewertungsobjektes ein.

Gebäudetyp NHK	Kostenkennwerte/m ² pro Standardstufe				
1.12	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Verteilung		100 %			
Kostenkennwert	635 €/m ²				

Der Kostenkennwert von Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, wird pauschal angesetzt oder aus den Vorlagen der Normalherstellungskosten ohne weitere Ableitung entnommen.

7.4.2 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010		
Gebäudetyp	1.12 - freistehende Einfamilienhäuser, KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Standardstufe	2,000	
Kostenkennwert Wohnhaus	670,00 €/m ²	inkl. Zuschlag für Zweifamilienhaus
Kostenkennwert Doppelgarage	250,00 €/m ²	

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag	
Baupreisindex III.2025 (2010 = 100)	1,897

Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus	670,00 €/m ²	x	1,897	1270,99 €/m ²
Doppelgarage, unterkellert	250,00 €/m ²	x	1,897	474,25 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus	1270,99 €/m ²	x	605 m ²	768.949 €
Doppelgarage	474,25 €/m ²	x	125 m ²	59.281 €
Sonstige Bauteile				8.000 €
Gebäudeherstellungskosten				836.230 €
Alterswertminderungsfaktor				0,400
Gebäudesachwert				334.492 €
Zeitwert der Außenanlagen			5,0%	16.725 €
Bodenwert (Sollgrundstück A)				900.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				1.251.217 €

8. Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Berchtesgadener Land

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 Sachwertfaktor wird meist durch die örtlichen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials wird der Sachwertfaktor häufig auch empirisch ermittelt.

Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren. Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem Sachwert hergestellt werden.

In den letzten Jahren ist bei Kaufinteressenten ein höheres Bewusstsein bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Einen besonderen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer hat durch die gesetzlichen Vorgaben die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes gewonnen. Ältere Gebäude mit mäßigen Werten im Energieausweis sind nur mit höheren Abschlägen zu vermarkten.

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt und auch der benachbarte Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat noch keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachverständige wird aus diesem Grund für das bebaute Grundstück keinen Sachwertfaktor anwenden und den vorläufigen Sachwert als Grundstückssachwert unverändert übernehmen.

Vorläufiger Grundstückssachwert	1.251.217 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0 €
Marktangepasster Sachwert, gerundet	1.250.000 €

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die Rückstellungen für den Instandhaltungsstau bzw. die Bauschäden sowie dem Bodenwert für die Sollgrundstücksfläche B sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Sachwert, gerundet	1.250.000 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 60.000 €
10 % wirtschaftliche Wertminderung	- 125.000 €
Sollgrundstück B (unbebaute Teilfläche)	823.000 €
Zwischensumme Verfahrenswert (Sachwert)	1.888.000 €
Grundstückssachwert, gerundet	1.890.000 €

9. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

Rohertrag

Bei der Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten zu ermitteln. Doch auch die bestehenden Mietverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten sind im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand: 01.01.2021) zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex mit einem Anpassungsfaktor auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

- Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

- Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
- Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Durch die vorgenommenen Modernisierungen am Gebäude verlängert sich unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes die rechnerische Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag um zwei Jahre auf die modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren (siehe Sachwertverfahren).

Modifizierte Restnutzungsdauer

32 Jahre

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge erst nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

9.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

9.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es liegen keine Mietunterlagen vor, das Zweifamilienhaus ist unbewohnt.

9.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

9.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Ein amtlicher Mietspiegel, der über die ortsübliche Vergleichsmiete informiert, wurde für die Stadt Rosenheim im August 2025 aktualisiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel ist im Vergleich zum Jahr 2023 um 5,4 % gestiegen. Es wird eine durchschnittliche Miethöhe von 9,96 €/m² angegeben, weitere Anpassungen sind individuell für das Bewertungsobjekt vorzunehmen. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin marktüblich erzielbare Erträge am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen, also Marktmieten. Bei steigenden Mieten liegen die Marktmieten regelmäßig über der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den Immobilienanzeigenmarkt in Deutschland beobachtet. Dabei werden täglich über 700.000 Immobilien-Angebote aus hunderten Printmedien und Online-Foren ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für Wohnmarktanalysen und Immobilienpreisfindung. Folgende Auswertung besteht für das Wertermittlungsobjekt und das Quartier:

Vergleichsmiete	Bj. 1975, Bad/WC und Zentralheizung
mittlere Lagen	12,00 €/m ²

Aufgrund der Rückstellungen für die Behebung möglicher Bauschäden und des Instandhaltungsstaus wird der Sachverständige eine Miete von 12 €/m² für das Zweifamilienhaus übernehmen, zwischen dem Erdgeschoss und Obergeschoss wird nicht weiter differenziert. Für die beiden Stellplätze in der Doppelgarage wird eine Miete von 70 € pro Stellplatz angesetzt.

9.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete/m ²	Wohnfläche	Miete
Wohnungen	12 €	223 m ²	2.676 €
Garagen	70 €		140 €
Monatsmiete			2.816 €
Jahresrohertrag, gerundet			33.792 €

9.3 Berücksichtigung von Mietdifferenzen

keine

9.4 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (IVD - Immobilienverband Deutschland)	
Grundstücksart	Deutschland
Zweifamilienhaus, Dreifamilienhaus	1,5 % - 4,5 %

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Traunstein)	
Grundstücksart	Traunstein
Zweifamilienhäuser	3,0 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur bzw. der örtlichen Gutachterausschüsse sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Fachliteratur empfiehlt für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 %, der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein empfiehlt einen mittleren Zinssatz von 3,0 %, den der Sachverständige übernimmt.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
3,0 %	32 Jahre	20,3890

9.5 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV mit 9,00 €/m² Wohnfläche für die Instandhaltung bzw. 230 € je Wohnung in einem Ein- bis Zweifamilienhaus sind inkl. der Bewirtschaftungskosten für den Anbau und die Garagen mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	21.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	September 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	122,6
Anpassungsfaktor (122,6 / 77,1)	1,590

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag		33.792 €
Bewirtschaftungskosten (Index 1,590)		
- Instandhaltung Wohnhaus - 9 €/m ² x 223 m ²	3.191 €	
- Instandhaltung Garage - 68 € x 2	216 €	
- Verwaltung Wohnhaus - 230 € x 2	731 €	
- Verwaltung Garage - 30 € x 2	95 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	674 €	
- Betriebskosten 1 %	338 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten		-5.245 €
Jahresreinertrag	=	28.547 €
Bodenwertanteil x Liegenschaftszinssatz		
900.000 € x 3,0 %		-27.000 €
Gebäudeertragsanteil	=	1.547 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
1.547 € x 20,3890		
Gebäudeertragswert	=	31.542 €
Bodenwert		900.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	931.542 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² Wohnfläche		4.177 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		27,6 - fache

Anmerkung:

Das Ertragswertverfahren zeigt, dass sich bei einem angemessenen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ein Gebäudeertragswert von nur 31.542 € ergibt. Das bedeutet, dass mit dem Gebäude bei dem örtlichen Bodenrichtwert eine nur unzureichende Verzinsung erreicht wird. Für einen Investor ist das bebaute Grundstück (Sollgrundstücksfläche A) mit der aktuellen Bebauung unwirtschaftlich.

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die Rückstellungen für den Instandhaltungsstau bzw. die Bauschäden sowie dem Bodenwert für die Sollgrundstücksfläche B sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	931.542 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau	- 60.000 €
10 % wirtschaftliche Wertminderung	- 93.154 €
Sollgrundstück B (unbebaute Teilfläche)	823.000 €
Zwischensumme Verfahrenswert (Ertragswert)	1.601.388 €
Grundstücksertragswert	1.600.000 €

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 Zweifamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung oder das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert). Die Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren zeigen aber, dass mit den geringen Roherträgen bei dem Gebäude und des örtlich hohen Bodenrichtwertes die Rendite unbefriedigt ist. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

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 (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Bruckmühl
Blattstelle	6468
Wertermittlungstichtag	17.10.2025
Verkehrswert	1.890.000 €
in Worten:	einemillionachthundertneunzigtausend €

10.4 Begründung

Das bebaute Grundstück hat mit einer Gesamtfläche von 1.723 m² eine Übergröße, die in dieser Wertermittlung mit der Bildung von zwei Sollgrundstücken berücksichtigt wurde. Damit gibt es einmal das mit dem Zweifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück (Sollgrundstück A) und eine weitere Grundstücksteilfläche (Sollgrundstück B), die mit weiteren Wohnhäusern verdichtet werden könnte.

Bei der Wertermittlung des Wohnhauses war das ursprüngliche Baujahr und der zum Stichtag weitgehend baujahrtypische Gebäudezustand zu berücksichtigen. Die sehr unbefriedigende Gesamtenergiebilanz musste mit einer pauschalen wirtschaftlichen Wertminderung berücksichtigt werden. Das Werkstattgebäude blieb in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, weil die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes überschritten war. Dies gilt auch für den Holzschuppen auf der südlichen Grundstücksteilfläche, der lediglich einen Gebrauchswert hat.

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 Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung des Schuldners dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) enthalten.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, etc. im wertrelevanten Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

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 besonders 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 78 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 24.10.2025

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München
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 aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Die Gültigkeitsdauer des Zertifikats ist befristet bis 03. April 2028. 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 - E
- 11.6 Fotoserie A - S

11.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert 11.12.2023

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786)

BetrKV

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG

Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

WoFlV

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



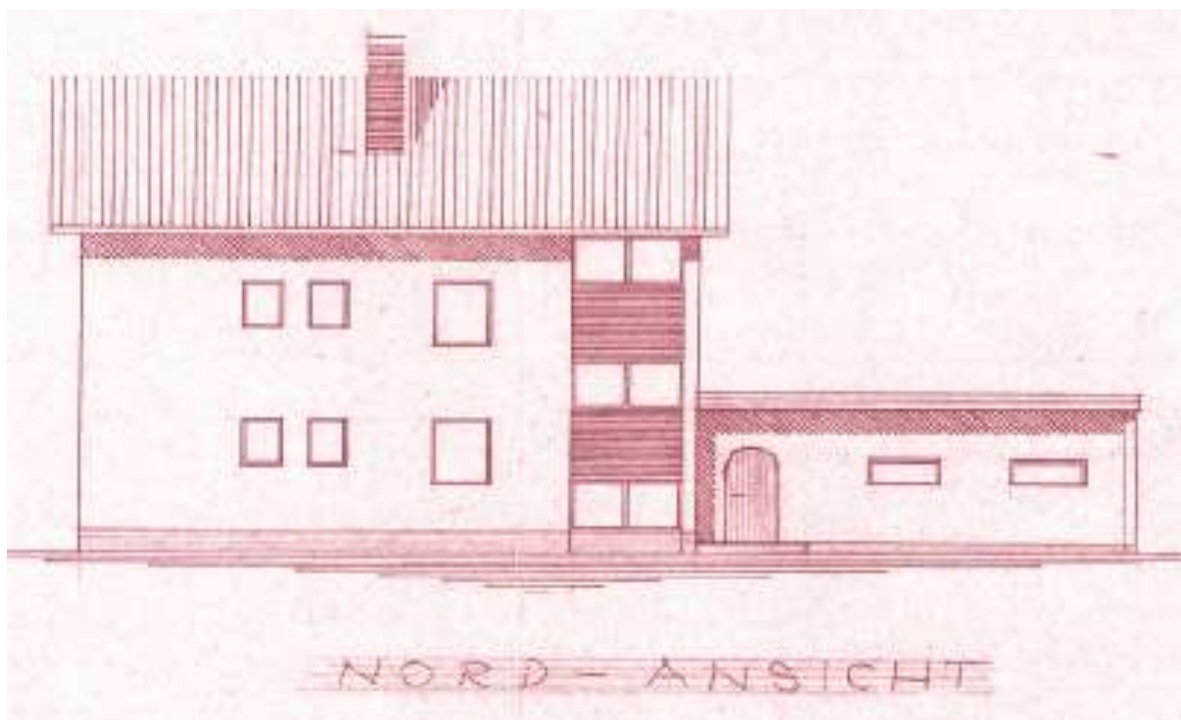
11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte

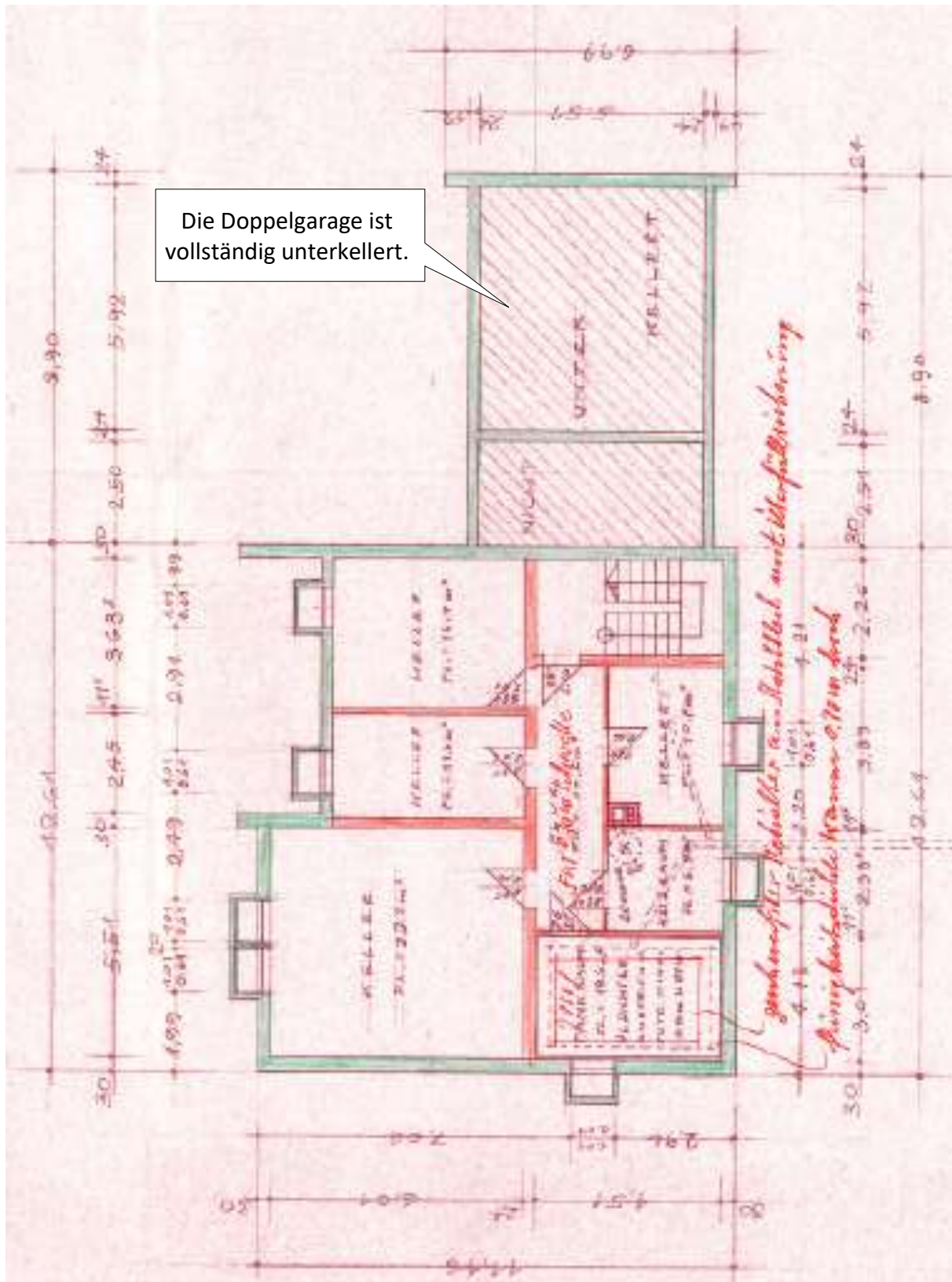


11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Gebäudeansichten



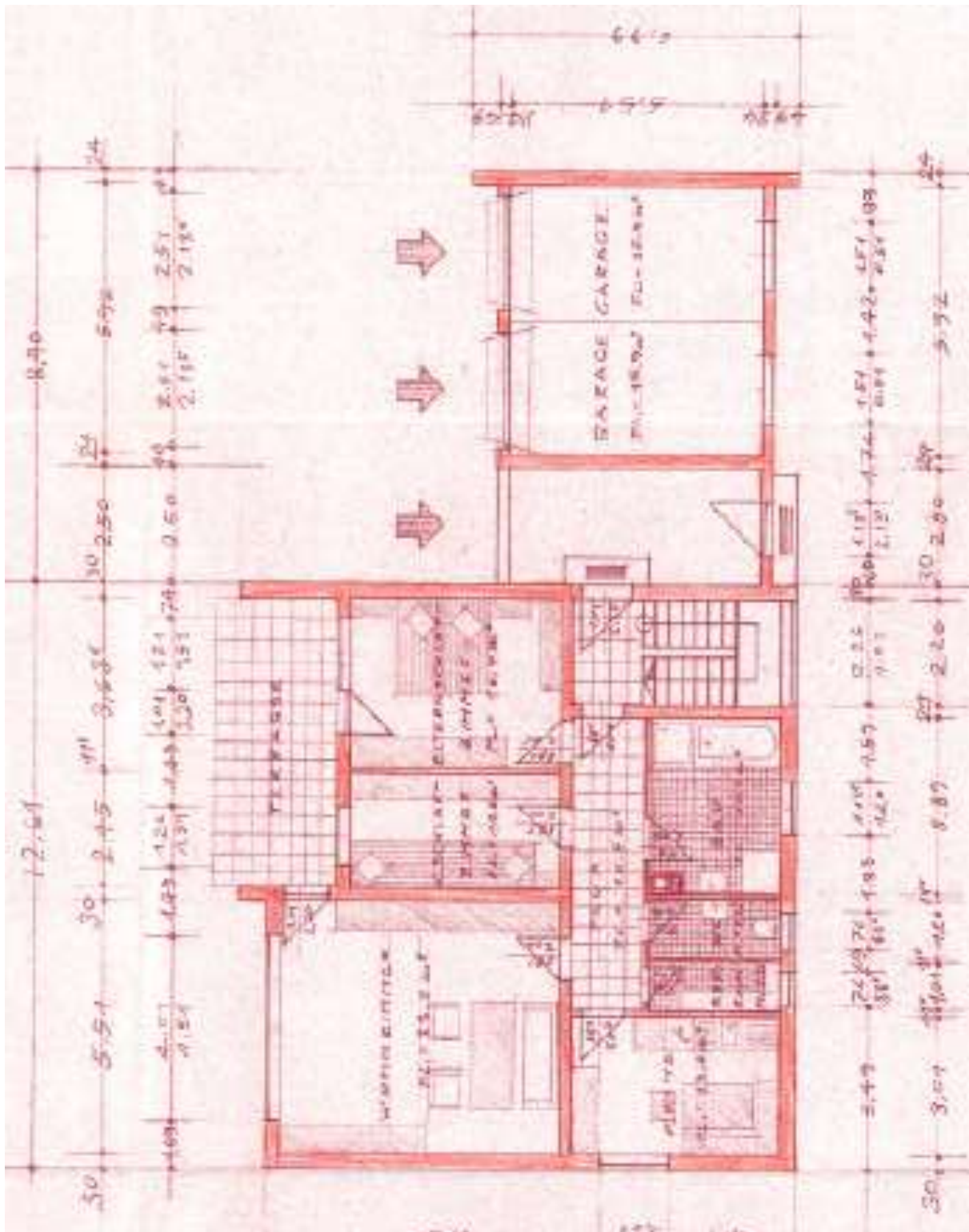
Plan B: Kellerplan



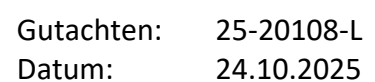
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschossplan

(für den Wintergarten auf der Terrasse liegen keine Pläne vor)

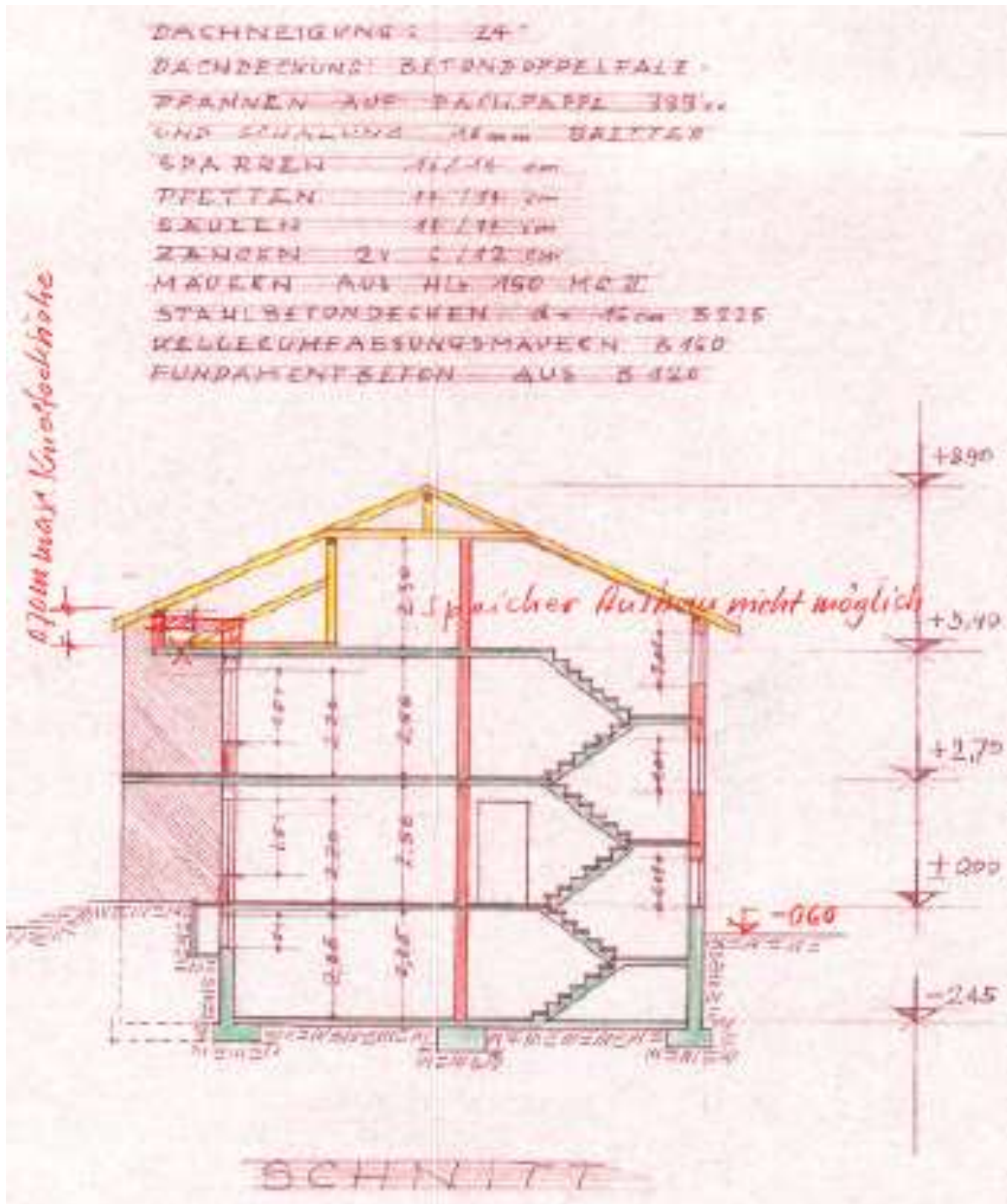


Plan D: Obergeschossplan



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Schnittzeichnung



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Straße "Heimatweg"



Abbildung 2: Nordansicht des Wohnhauses mit seitlicher Doppelgarage

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Zufahrt zum Grundstück vom Heimatweg



Abbildung 4: Werkstattgebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Südliche Grundstücksfläche (Sollgrundstück B)



Abbildung 6: Holzschuppen auf der südlichen Grundstücksfläche (Sollgrundstück B)

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Zweifamilienhaus mit Wintergarten im EG und Loggia im OG



Abbildung 8: Doppelgarage mit Zwischenbau als Zugang zum Wohnhaus und Garagen

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Überdeckter Eingangsbereich mit Zugang von der Nord- und Südseite



Abbildung 10: Treppenhaus im Zweifamilienhaus

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Kellerflur



Abbildung 12: Heizöllagererraum mit 5 Kunststofftanks (jeweils 2000l)

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Weiteres Raumbeispiel im Keller



Abbildung 14: Weiteres Raumbeispiel im Keller

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Hobbyraum im Keller



Abbildung 16: Kellerraum mit Stand-WC und Dusche

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Heizkessel von Viessmann aus dem Jahr 2003



Abbildung 18: Kelleraußentreppe (ohne Handlauf - UNFALLGEFAHR)

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Flur in der Wohnung im Erdgeschoss



Abbildung 20: Bildausschnitt im Bad im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Bildausschnitt im Bad im Erdgeschoss



Abbildung 22: WC im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:



Abbildung 23: Abstellraum im Erdgeschoss mit Tageslicht



Abbildung 24: Bildausschnitt in der Küche im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Beispiel der Elektrotafelinstallation im Erdgeschoss



Abbildung 26: Wohnzimmer im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Wintergarten im Erdgeschoss



Abbildung 28: Weiteres Raumbeispiel im Erdgeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:



Abbildung 29: Flur der Wohnung im Obergeschoss



Abbildung 30: Bildausschnitt im Bad im Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie Q:



Abbildung 31: Abgetrenntes WC im Obergeschoss



Abbildung 32: Küche im Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie R:



Abbildung 33: Bildausschnitt im Wohnraum im Obergeschoss



Abbildung 34: Loggia im Obergeschoss

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie S:



Abbildung 35: Normale Geschosstreppe bis zum Dachbodenraum



Abbildung 36: Dachbodenraum