

# 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 64/24**

**Gutachtennummer: 25-20102-L**

**Gutachtendatum: 14.04.2025**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstück in der Kampenwandstraße 6 in 83134 Prutting

Auftraggeber

**Amtsgericht Rosenheim**

Verfahren

**Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht**

**Zwangsversteigerungsverfahren**

Wertermittlungsstichtag

**25.03.2025**

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt

**Rosenheim/Prutting/2100**

**Verkehrswert (Marktwert)**

**660.000 €**



Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden!

## Zusammenfassung dieser Verkehrswertermittlung

Aktenzeichen:	803 K 64/24
Auftragsanlass:	Zwangsversteigerung
Objektart:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau
Adresse Wertermittlungsobjekt:	Kampenwandstraße 6, 83134 Prutting
Ursprüngliches Baujahr:	1950 (geschätzt)
Kelleranbau Baujahr:	1961 (Keller)
Wohnhausanbau Baujahr:	1983 (Erdgeschoss)
Wohnfläche (Wohnhaus):	120 m <sup>2</sup> (nach vorliegenden Plänen geschätzt)
Wohnfläche (Wohnhausanbau):	40 m <sup>2</sup> (nach vorliegenden Plänen geschätzt)
Bundesland:	Bayern
Grundbuch:	Amtsgericht Rosenheim   Bezirk Prutting   Blatt 2100
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.: 1   Gemarkung Prutting   Flurstück 2541/1   Fläche 681 m <sup>2</sup>   Bamham, Kampenwandstraße 6, Gebäude- und Freifläche
Ortstermin:	25.03.2025 (keine Innenbesichtigung möglich)
Wertermittlungstichtag:	25.03.2025 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert, gerundet:	550.000 €
Sachwert (ohne BoG):	696.505 €
Vergleichsfaktor (ohne BoG):	4.353 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Spez. Grundstücksmerkmale (BoG):	- 35.000 €
Grundstückssachwert:	661.505 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>660.000 €</b>

### Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 50 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben .....	4
2.	Grundstück .....	7
3.	Gebäude .....	13
4.	Ausbau und Ausstattung .....	18
5.	Verfahrenswahl .....	19
6.	Bodenwert .....	24
7.	Sachwert .....	26
8.	Marktanpassung .....	33
9.	Verkehrswert (Marktwert) .....	35
10.	Anlagen .....	38

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau

Straße: Kampenwandstraße 6

PLZ und Ort: 83134 Prutting

*Anmerkung:*

*Die Schuldnerin hat dem Sachverständigen am Tag des Ortstermins den Zugang zum Beschlagnahmeobjekt nicht ermöglicht.*

## 1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim

(keine Poststelle) Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Am Hofberg 5

PLZ und Ort: 83043 Bad Aibling

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 803 K 64/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 16.01.2025

## 1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 25.03.2025

Qualitätstichtag: 25.03.2025

Ortsbesichtigung: 25.03.2025 (keine Innenbesichtigung erfolgt)

Teilnehmer: 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 Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.*

*Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde von der Schuldnerin nicht eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit nur augenscheinlich von außen besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich damit 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
- Unterlagen Bezirksschornsteinfeger
- Baubeschreibung vom Tag des Ortstermins

### **1.4.2 Erhebungen/Recherchen:**

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

*Anmerkung:*

*Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung 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 Grundbuch

Einsicht am: 28.10.2024  
Amtsgericht: Rosenheim  
Grundbuch: Prutting  
Blatt: 2100  
Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
Lfd. Nr. 1: 2541/1    Bamham, Kampenwandstraße 6,    681 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche  
Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten  
Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

### *Anmerkung:*

*Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner 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: dem Sachverständigen sind keine Mieter bekannt

## 2. Grundstück

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Rosenheim
Stadt / Ort:	Prutting
Einwohner:	ca. 2.500
Verkehrsanbindung:	Autobahn A8, Bahnhof Rosenheim, öffentliche Buslinien
Nächstgelegene Städte:	Rosenheim, München, Salzburg
Einrichtungen:	Kindergarten Prutting, Einkaufsmöglichkeiten in Rosenheim, Krankenhaus Rosenheim
Schulen:	Grundschule Prutting, Mittelschule Rosenheim, Gymnasium Rosenheim
Nächstgelegener Flughafen:	München, ca. 90 km entfernt
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Rosenheim, ca. 10 km entfernt

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

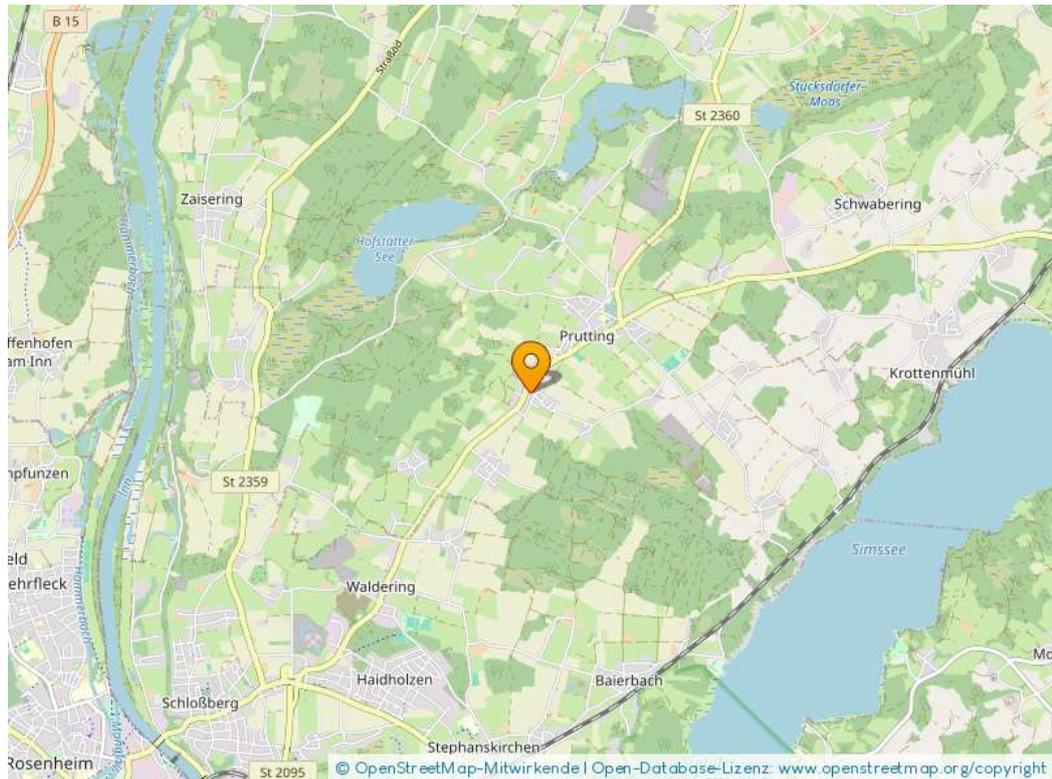
#### 2.2.1 Regionale Lage

Prutting ist eine kleine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, die sich durch ihre idyllische Lage und die Nähe zu den Chiemgauer Alpen auszeichnet. Die Gemeinde liegt etwa 10 Kilometer nordöstlich von Rosenheim und ist von einer malerischen Landschaft aus Wiesen, Wäldern und Seen umgeben. Der Simssee, der größte See im Landkreis Rosenheim, befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln und Wandern.

Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Möglichkeit, naturnah zu wohnen, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt Rosenheim schnell erreichbar sind. Die Nähe zu den Alpen macht Prutting auch zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Wintersportaktivitäten. Die Gemeinde selbst ist geprägt von einer ländlichen Struktur mit traditionellen bayerischen Bauernhöfen und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist gut, mit schnellen Verbindungen nach Rosenheim und weiter nach München über die Autobahn A8. Prutting bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und der Nähe zu urbanen Zentren, was es zu einem begehrten Wohnort für Pendler und Naturliebhaber macht.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region um Prutting ist eng mit der des Landkreises Rosenheim verbunden, der als einer der wirtschaftlich stärksten Landkreise in Bayern gilt. Die Region profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur, die sowohl traditionelle Branchen wie Landwirtschaft und Handwerk als auch moderne Industriezweige umfasst. Rosenheim, als nächstgelegene größere Stadt, ist ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Holzverarbeitung und IT-Dienstleistungen.

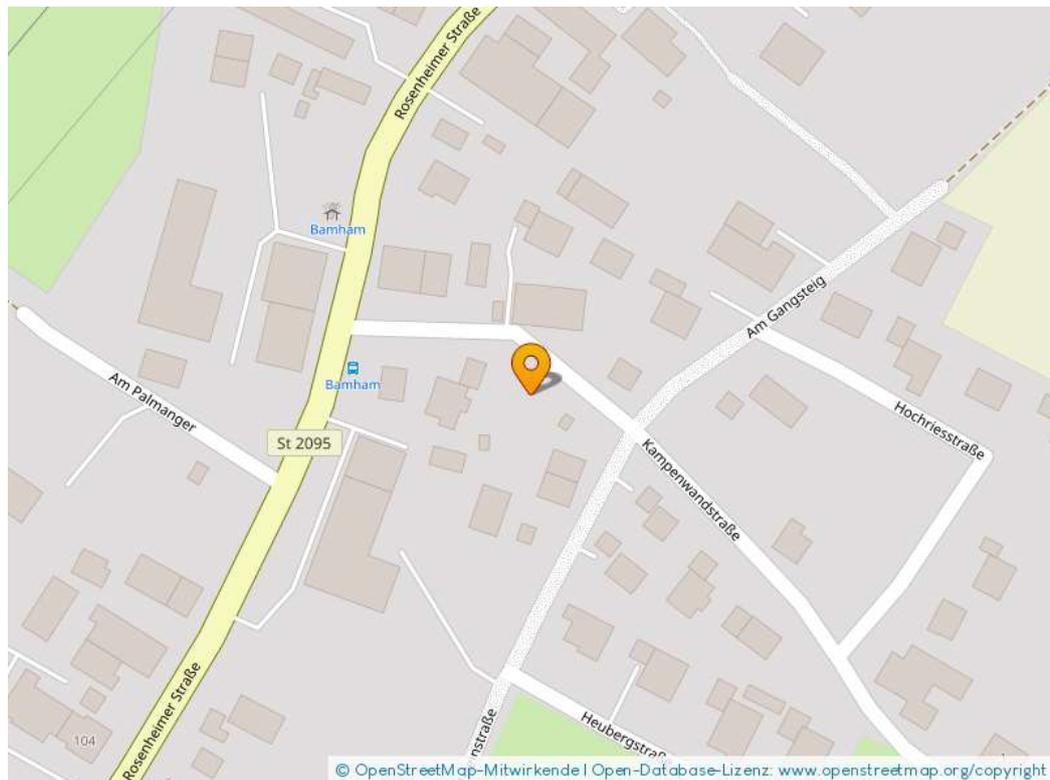


Die Nähe zu München, einem der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands, bietet zusätzliche Vorteile, insbesondere für Pendler und Unternehmen, die von der Infrastruktur und den Netzwerken der bayerischen Landeshauptstadt profitieren möchten. In den letzten Jahren hat sich die Region auch als attraktiver Standort für Start-ups und innovative Unternehmen etabliert, was durch die Unterstützung lokaler Wirtschaftsförderungsprogramme begünstigt wird.

Die Arbeitslosenquote in der Region ist traditionell niedrig, was auf die stabile wirtschaftliche Lage und die hohe Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften zurückzuführen ist. Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der Region eine positive Tendenz, die durch Investitionen in Infrastruktur und Bildung weiter gestärkt wird.

## 2.2.2 Lokale Lage

Prutting ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A8, die München mit Salzburg verbindet, ist in etwa 15 Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Der Bahnhof in Rosenheim bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München und Salzburg. Öffentliche Buslinien verbinden Prutting mit Rosenheim und den umliegenden Gemeinden, die Bushaltestelle ist nur wenige Fußminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.



Die Altersstruktur in Prutting ist ausgewogen, mit einem leichten Schwerpunkt auf Familien und älteren Menschen. Die Gemeinde bietet eine attraktive Umgebung für junge Familien, während auch Senioren die ruhige und naturnahe Lage schätzen. Die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen ist stark vertreten, was auf die gute Anbindung an Arbeitsplätze in Rosenheim und München zurückzuführen ist. Die soziale Infrastruktur ist mit Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen in der Nähe gut ausgebaut. Insgesamt bietet Prutting eine hohe Lebensqualität, die durch die Kombination aus ländlichem Charme und der Nähe zu urbanen Zentren geprägt ist.

Der Grundstücksmarkt in Prutting hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren, die durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Region begünstigt wurde. Die Nähe zu Rosenheim und die gute Anbindung an München machen Prutting zu einem attraktiven Standort für Pendler und Familien, die eine naturnahe Umgebung bevorzugen. Die Preise für Baugrundstücke und Immobilien sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was auf die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die erhöhte Nachfrage zurückzuführen ist.

### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Prutting ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern positiv, wenngleich die Zahl der älteren Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Prutting wird für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Prutting
Insgesamt	+ 5,4 %	10,5 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	15,3 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 5,2 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	0,3 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	49,8 %

### 2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Ausfallstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine extra ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	keine vorhanden
Parkplatzsituation:	im Straßenraum sehr eingeschränkt
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

### 2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	rechteckig, im Süden zulaufend
Straßenfront:	25 m
Grundstücksfläche:	681 m <sup>2</sup>
Mittlere Grundstücksbreite:	22 m
Mittlere Grundstückstiefe:	32 m

### 2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	ca. 1 m nach Norden zur Straße abfallend
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

#### Anmerkung:

*Das Wohnhaus wurde im Jahr 1961 mit einem Kelleranbau bis zur Grundstücksgrenze des östlichen Grundstücksnachbarn erweitert. Im Jahr 1970 erfolgte die Erweiterung dieser Kellerräume durch einen Wintergarten im Erdgeschoss mit dem behördlichen Hinweis, die Grenz wand zum Nachbarn als Brandschutzmauer auszuführen. Nach Plan wurde auf dem Kelleranbau im Jahr 1983 das Erdgeschoss massiv erweitert.*

## 2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	Bildung durch die Hanglage möglich
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

## 2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

### *Anmerkung:*

*Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. 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
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse vor

### *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 jedoch 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
Bebauungsplan:	„Bamham Süd“ vom 11.04.2012
<i>Wesentliche Festlegungen im B-Plan:</i>	<i>WA, SD, II VG, Firstrichtung</i>
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohn- und Geschäftslage
Geschossfläche:	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	681 m <sup>2</sup>
Realisierte Nutzung (WGFZ):	0,26
Bebauungsmöglichkeiten:	nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

### *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. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (GFZ).*

## 2.10 Entfernungen

Rosenheim:	10 km
Stadtmitte:	1 km
Bushaltestelle:	300 m
Grundschule:	1,5 km

## 2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name:	Georg Bachhuber
Straße:	Haidenholzstr. 61
Ort:	83071 Stephanskirchen

## 2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeinde Prutting
Straße:	Kirchstraße 5
PLZ und Ort:	83134 Prutting
Internet:	<a href="http://www.prutting.de">www.prutting.de</a>

### 3. Gebäude

#### 3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Anbau

*Anmerkung:*

*Das ursprüngliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 1961 zunächst durch einen Kelleranbau erweitert. Später wurde auf dem Kelleranbau ein Wintergarten errichtet, der in der Folge durch den vollständigen Wohnhausanbau erweitert wurde.*

#### 3.2 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	25.03.2025
Ursprüngliches Baujahr (geschätzt):	1950
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	75 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 inkl. Anbau

Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkon:	auf der nördlich Giebelseite vorhanden

*Anmerkung:*

*Im Keller war nach ursprünglichen Plänen eine Garage ausgewiesen. Dadurch besteht von der Kampenwandstraße ein ebenerdiger Zugang zum Kellergeschoss. Die Nutzung von Teilen des Kellers als Garage besteht augenscheinlich nicht mehr.*

### 3.4

#### Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kelleraußenwände:	Beton und Mauerwerk
Lichtschächte:	nicht bekannt
Kellerdecke:	vermutlich Beton
Geschossdecken:	nicht bekannt
Geschossaußenwände:	augenscheinlich Ziegelmauerwerk
Geschossinnenwände:	nicht bekannt
Dachstuhl:	augenscheinlicher Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	gemauerter Kamin
Flaschnerarbeiten:	augenscheinlich Kupferblech

### 3.5

#### Treppenraum

keine Beschreibung möglich

### 3.6

#### Keller

keine Beschreibung möglich

### 3.7

#### Fenster und Türen

#### 3.7.1

##### Fenster

Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	Fenster in Sprossenausführung, Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

#### 3.7.2

##### Türen

Hausabschlusstür:	nicht bekannt
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit Glaseinlagen

### 3.8

#### Gebäudetechnik

#### 3.8.1

Rohinstallation:	nicht bekannt
------------------	---------------

#### 3.8.2

Heizung:	Zentralheizung
Heizkessel und Baujahr:	ETA, PE, Bj. 2008
Brennstoffversorgung:	Pellets, Holzbriketts
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 3.8.3

Elektroinstallation:	nicht bekannt
----------------------	---------------

### 3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem  
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 CO<sub>2</sub>-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	
•	Balkon

### 3.11 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

### 3.12 Brandversicherungswert

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

<b>Baumängel und Bauschäden</b>	
•	Putzschäden an der Fassade
<b>Instandhaltungsstau</b>	
•	Malerarbeiten an der Fassade
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	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:	geschotterte Hauszufahrt
Einfriedung:	Mauerwerk entlang der Kampenwandstraße
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	zwei Stellplätze vor dem Haus
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

### 3.15 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	einfach bis normal
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, vereinzelte Modernisierungen

*Anmerkung:*

*Die Zusammenfassung erfolgt nach reinem Augenschein.*

### 3.16 Technische Berechnungen

#### 3.16.1 Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus (Keller, Erd- und Obergeschoss)	225 m <sup>2</sup>
Wohnhausanbau (Keller und Erdgeschoss)	100 m <sup>2</sup>

*Anmerkung:*

*Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der - bezogen auf die jeweilige Gebäudart - 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, z.B. über abgehängten Decken.*

#### 3.16.2 Wohnflächen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung war ein korrektes Aufmaß des Gebäudes durch den Sachverständigen nicht möglich. Nach allgemeinen Erkenntnissen ergibt sich bei massiv errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern durch den Faktor 0,8 - bezogen auf den Brutto-Grundfläche eines Gebäudes - ein Näherungswert für die Wohnfläche eines Gebäudes.

Nach Abzug der Kellerfläche, die nach den gesetzlichen Vorgaben meist keine Wohnfläche darstellt, kann eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus angenommen werden. Für den Anbau ergibt sich im Erdgeschoss eine weitere Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Nachdem der Zustand der „Wohnräume“ nicht bekannt ist, handelt es sich bei diesen Flächen um eine grobe Schätzung.

## 4. Ausbau und Ausstattung

Über den Ausbau und die Ausstattung des Wohnhauses kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine konkrete Aussage gemacht werden. Nachdem auch keine Hinweise der Schuldnerin vorliegen, wird vom Sachverständigen in diesem Gutachten primär ein baujahrtypischer Zustand angesetzt.

Äußerlich erkennbar ist der Umbau der im Grundrissplan dargestellten Garage im Untergeschoss des Wohnhauses. Zu diesem Zeitpunkt könnte auch ein neuer Außenputz im Untergeschoss aufgebracht worden sein. Augenscheinlich wurden auch die Fenster im Wohnhaus erneuert, dies mag gemeinsam mit dem Einbau neuer Fenster im Dachgeschoss im Jahr 1989 erfolgt sein. Eine Garantie kann für diese Annahmen nicht gegeben werden.

Bei der Zentralheizung im Gebäude wird in der Messbescheinigung eine Holz-Pellet-Heizung mit Baujahr 2008 angegeben, die bisherige Öl-Zentralheizung wurde offenbar ersetzt. Die Erweiterungen und Modernisierungen am Gebäude werden in dieser Wertermittlung sachverständig berücksichtigt.

## 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.

Die besonderen 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 waren die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies mag auch für das zu bewertende Wohnhaus zutreffen. Das ursprüngliche Baujahr ist bereits in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts zu vermuten. Der Keller des Wohnhauses, in dem sich ursprünglich auch eine Garage befunden haben soll, wurde 1961 mit zwei weiteren Kellerräumen bis an die Grenze des östlichen Nachbargrundstücks erweitert. Später wurde auf diesem Kelleranbau ein Wintergarten errichtet, der im Jahr 1983 zu einem vollständigen Anbau erweitert wurde.

Bei dem Gebäudezustand ist ein weitgehend baujahrtypischer Zustand anzunehmen, die bekannten Erweiterungen und Modernisierungen gehen in ein modifiziertes Baujahr ein. Die unbefriedigende Gesamtenergiebilanz ist aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen als objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen.

### 5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

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

Sonstige bauliche Anlagen	Wertansatz
Vorsatzbalkon aus Holz	12.000 €

*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

*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.*

### 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

Keine bekannt, die über die Alterswertminderung hinausgehen.

## 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 von fossilen Brennstoffen zum Heizen 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 ca. 25 % auf den später folgenden Gebäudesachwert in Höhe von 139.529 €, das führt zu einem gerundeten Abschlag von 35.000 €.

<b>Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung</b>
---

<b>35.000 €</b>
-----------------

## 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	25.03.2025
Bodenrichtwertzone:	63004010	63004010
Bodenrichtwert:	850 €/m <sup>2</sup>	?
Baureifes Land:	ja	ja
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	M - gemischte Baufläche
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	II	II

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße und Topografie

Bei größeren Grundstücksflächen ist häufig eine Minderung des Bodenwertes feststellbar, während für kleinere Grundstücksflächen auch höhere Bodenwerte zu beobachten sind. In der Regel ist bei freistehenden Einfamilienhäusern, auch aufgrund der stark gestiegenen Bodenrichtwerten, eine Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> als marktgerecht zu bezeichnen. Bei größeren Grundstücksflächen sind Abschläge vorzunehmen.

Die Topografie hat weiteren Einfluss auf den Bodenwert. Während gemäßigte Süd- oder Westhänge zu höheren Bodenwerten führen, stellt ein Nordhang eher eine Minderung des Bodenwertes dar. Nun stellt auch das örtliche Umfeld eine Einschränkung dar, unmittelbar gegenüber dem zu bewertenden Grundstück wird eine freie Kfz-Werkstatt betrieben.

Der Sachverständige wird die erwähnten Einschränkungen mit einem kumulierten Abschlag von 5 % auf den örtlichen Bodenrichtwert berücksichtigen.

### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Die aktuellen Marktverhältnisse, bzw. Erkenntnisse der Gutachterausschüsse, rechtfertigen keine Anpassung des Bodenwertes zum Wertermittlungstichtag.

### 6.5 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnhaus	2541/1	681 m <sup>2</sup>	850 € - 5 %	549.907 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>550.000 €</b>

## 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

Wertermittlungsstichtag	25.03.2025
Ursprüngliches Baujahr	1950
Jahr der Bewertung	2025
Rechnerisches Gebäudealter	75 Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	5 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.

### 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. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

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

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 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 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:

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

Gemäß dem Tabellenausschnitt in der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 4 Modernisierungspunkten bei 40 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 93,75 % oberhalb des Schwellenwerts von 40 %. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird deshalb aus den Parametern gem. Tabelle 3 in der Anlage 2 der ImmoWertV berechnet:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (75 Jahre)}}{\text{GND (80 Jahre)}} \times 100 = 93,75 \%$$

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

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

<b>Modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>25 Jahre</b>
---------------------------------------	-----------------

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:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{25 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,3125$$

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,3125</b>
-----------------------------------	---------------

## 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.

<b>Außenanlagen</b>	<b>5 %</b>
---------------------	------------

## 7.4 Sachwert des bebauten Grundstücks

### 7.4.1 Ermittlung des Kostenkennwertes für den Gebäudetyp

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss. Nach den NHK 2010 handelt es sich um den Gebäudetyp 1.01. Der Kostenkennwert dieses Gebäudetyps wird für den Anbau übernommen:

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Standardstufen						
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. Ausstattung	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 <sup>2</sup> pro Standardstufe				
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Verteilung		100 %			
<b>Kostenkennwert</b>	<b>725 €/m<sup>2</sup></b>				

## 7.4.2 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

<b>Auswahl der Normalherstellungskosten 2010</b>	
Gebäudetyp	1.01 - freistehende Einfamilienhäuser mit Keller, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss
Standardstufe	2,000
Kostenkennwert Wohnhaus	725,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert Wohnhausanbau	725,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag</b>	
Baupreisindex IV.2024 (2010 = 100)	1,844

<b>Anpassung der Herstellungskosten</b>				
Wohnhaus	725,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,844	1336,90 €/m <sup>2</sup>
Wohnhausanbau	725,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,844	1336,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>				
Wohnhaus	1336,90 €/m <sup>2</sup>	x	225 m <sup>2</sup>	300.803 €
Wohnhausanbau	1336,90 €/m <sup>2</sup>	x	100 m <sup>2</sup>	133.690 €
Sonstige Bauteile				12.000 €
Gebäudeherstellungskosten				446.493 €
Alterswertminderungsfaktor				0,3125
Gebäudesachwert				139.529 €
Zeitwert der Außenanlagen			5,0%	6.976 €
Bodenwert				550.000 €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert</b>				<b>696.505 €</b>

## 8. Marktanpassung

### 8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis

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 einer 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 vom benachbarten Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein liegen noch keine aktuellen Sachwertfaktoren vor. Der Sachverständige wird aus diesem Grund keinen Sachwertfaktor anwenden und den vorläufigen Grundstückssachwert unverändert übernehmen.

<b>Vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>696.505 €</b>
--	------------------

*Anmerkung:*

*Der vorläufige Grundstückssachwert führt bei einer geschätzten Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> zu einem Vergleichsfaktor von 4.353 €/m<sup>2</sup>.*

## 8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die wirtschaftliche Wertminderung aufgrund der unbefriedigenden Gesamtenergiebilanz, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Grundstückssachwert	696.505 €
Wirtschaftliche Wertminderung	- 35.000 €
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>661.505 €</b>

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

### 9.1 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.

### 9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Immobilien führt regelmäßig das Sachwertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustands wurde auf eine Marktanpassung verzichtet. Das Ertragswertverfahren findet keine Anwendung, vergleichbar bebaute Grundstücke lagen für das Vergleichswertverfahren nicht vor. Die unbefriedigende Gesamtenergiebilanz wurde bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Dem Sachverständigen wurde die Besichtigung des Bewertungsobjekts nicht eingeräumt. Eine fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Ohne genaue Erkenntnis über den tatsächlichen Zustand der Immobilie besteht das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden. Auf dieses Risiko wird jeder Ersteher in diesem Verfahren hingewiesen.

### 9.3 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 Wertermittlungsstichtag für angemessen:

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Einfamilienwohnhaus mit Anbau</b>
Amtsgericht	Rosenheim
Grundbuch	Prutting
Blattstelle	2100
Wertermittlungsstichtag	25.03.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>660.000 €</b>
in Worten:	sechshundertsechzigtausend €

## 9.4 Begründung

Das bebaute Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Bamham, etwa einen Kilometer vom Gemeindezentrum Prutting entfernt. Der hohe Bodenrichtwert von 850 €/m<sup>2</sup> ist als Nachweis für die hohe Grundstücksnachfrage im Quartier zu werten, dennoch war für das teilweise gewerbliche Umfeld und der Topografie ein geringer Abschlag auf den Bodenrichtwert notwendig.

Das Wohnhaus wurde bereits in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet. Sowohl die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes, die Gebäudetechnik wie auch die Raumaufteilung werden heutigen Wohnansprüchen sicher nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund wurde auch keine Marktanpassung über den Grundstückswert hinaus vorgenommen.

## 9.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

9.5.2 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.

9.5.3 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 über den äußeren Zustand sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Durch die fehlende Innenbesichtigung liegen ohnehin nur dürftige Erkenntnisse über den tatsächlichen Gebäudezustand vor. Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz oder Abstandsflächen) 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.

9.5.4 Das Gutachten besteht aus 50 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 14.04.2025

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.*

## **10. Anlagen**

- 10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 10.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 10.4 Amtliche Flurkarte
- 10.5 Pläne A - D
- 10.6 Fotoserie A - D

## 10.1 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

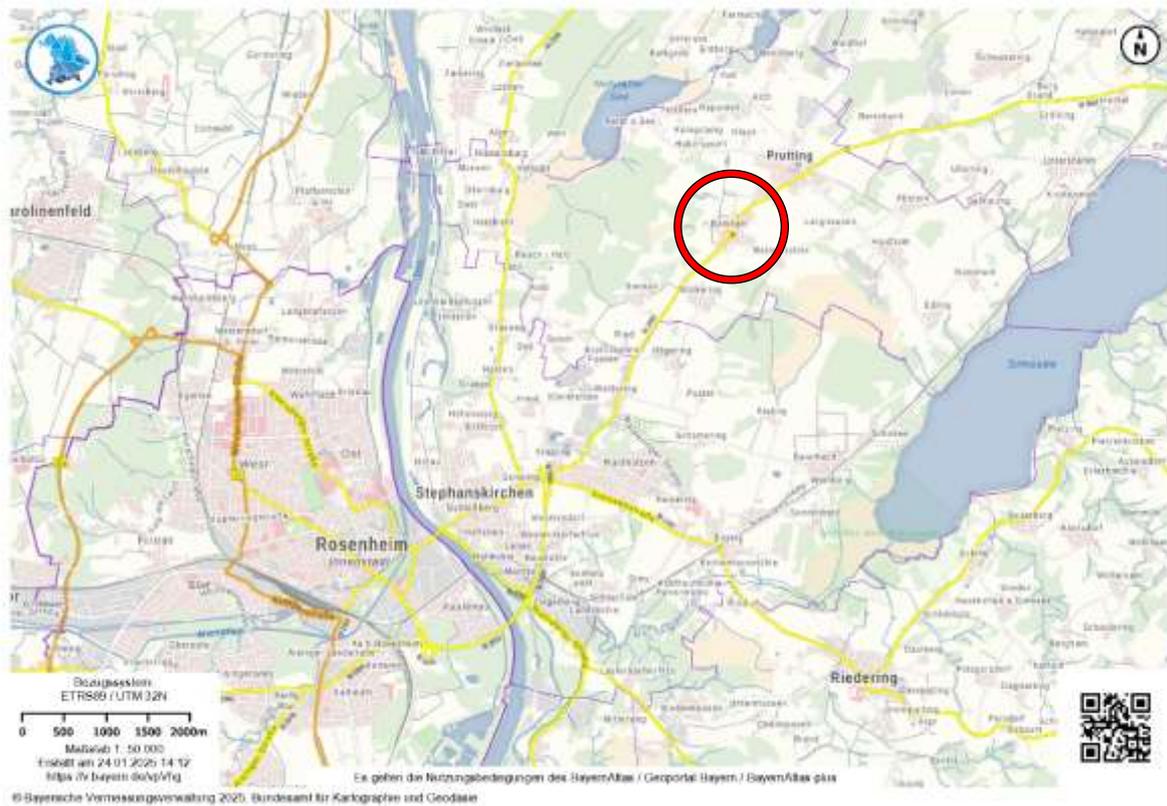
### **DIN 283**

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

**Kleiber-digital:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

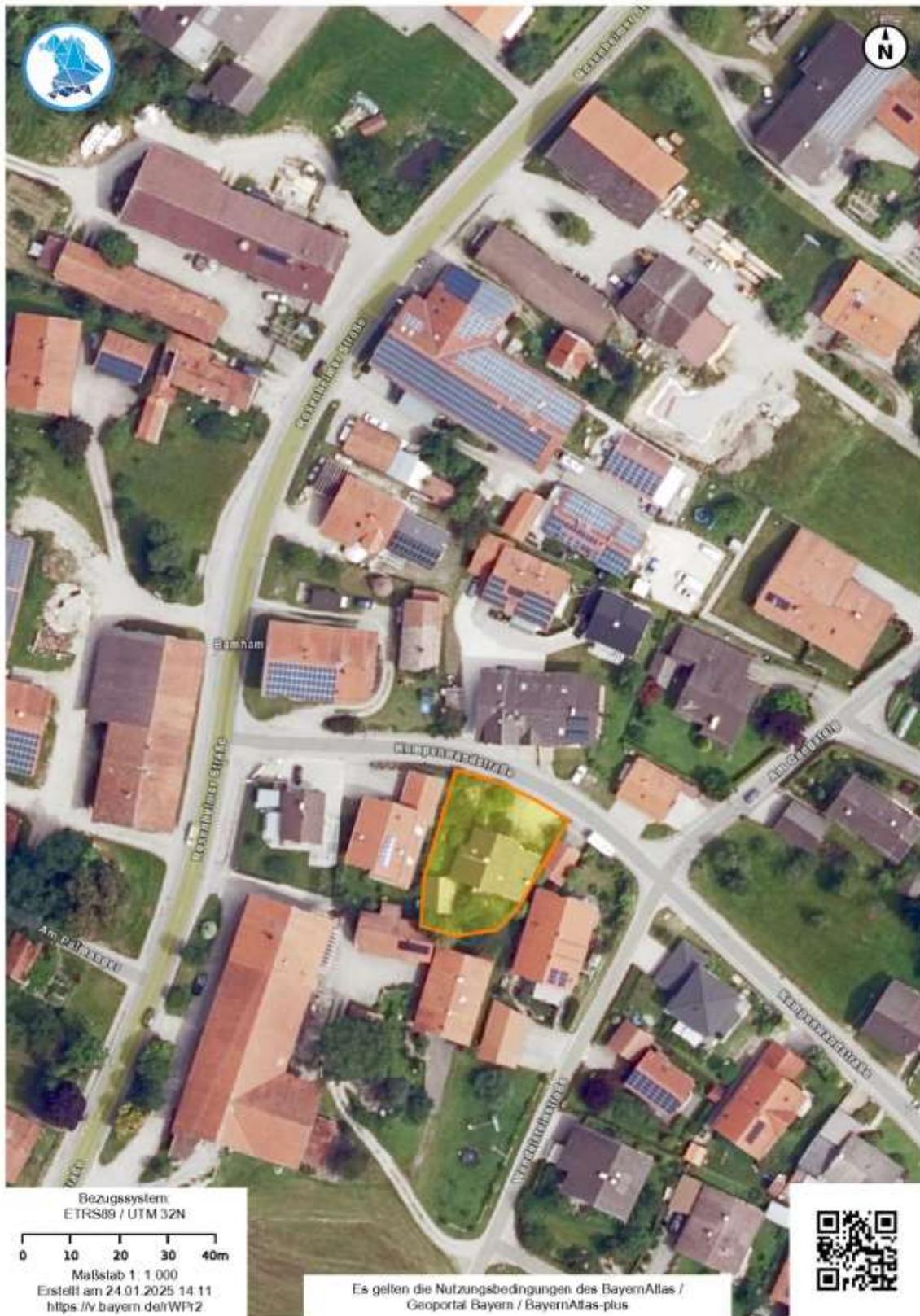
# 10.2 Anlage zur Wertermittlung

## Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



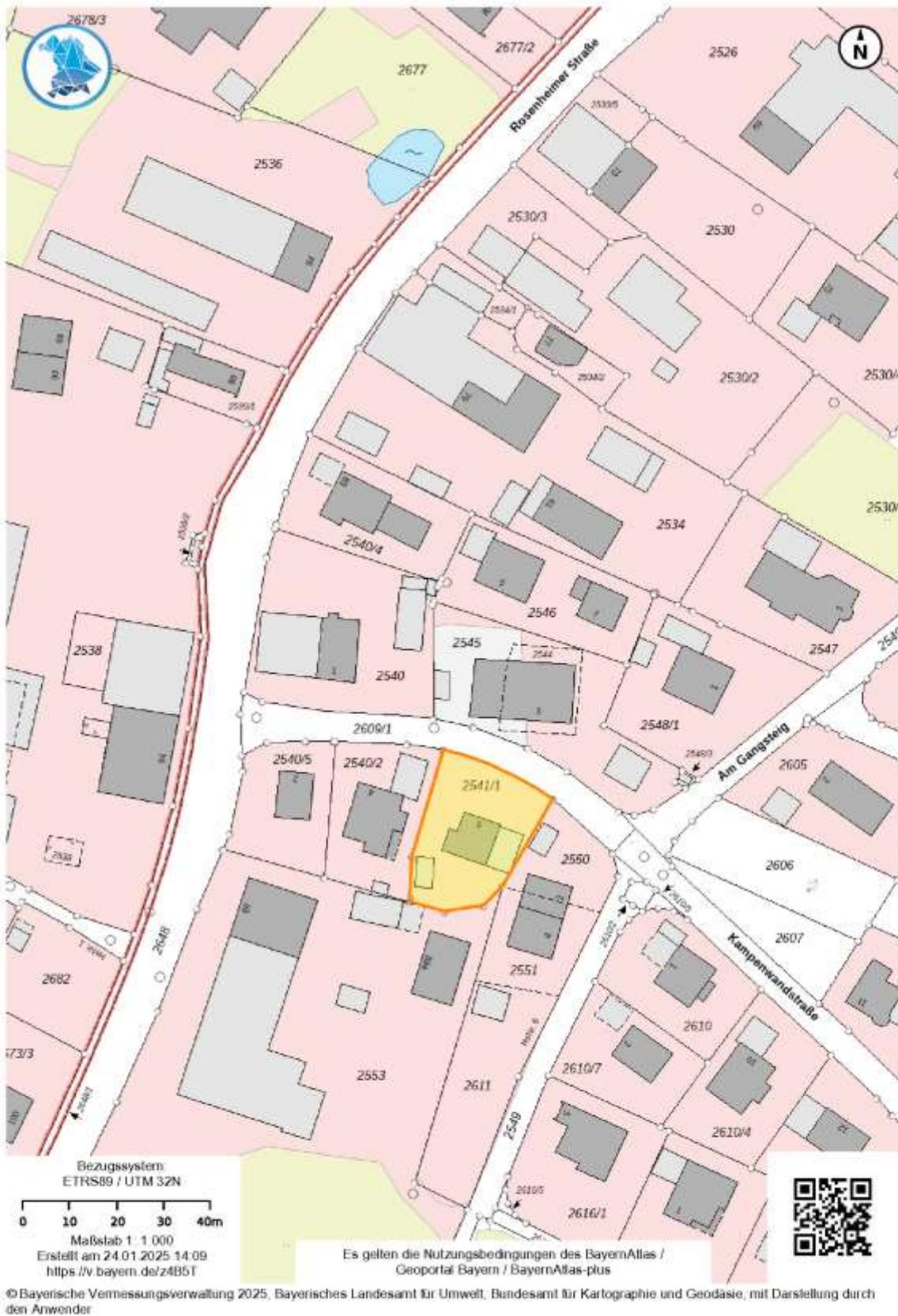
# 10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



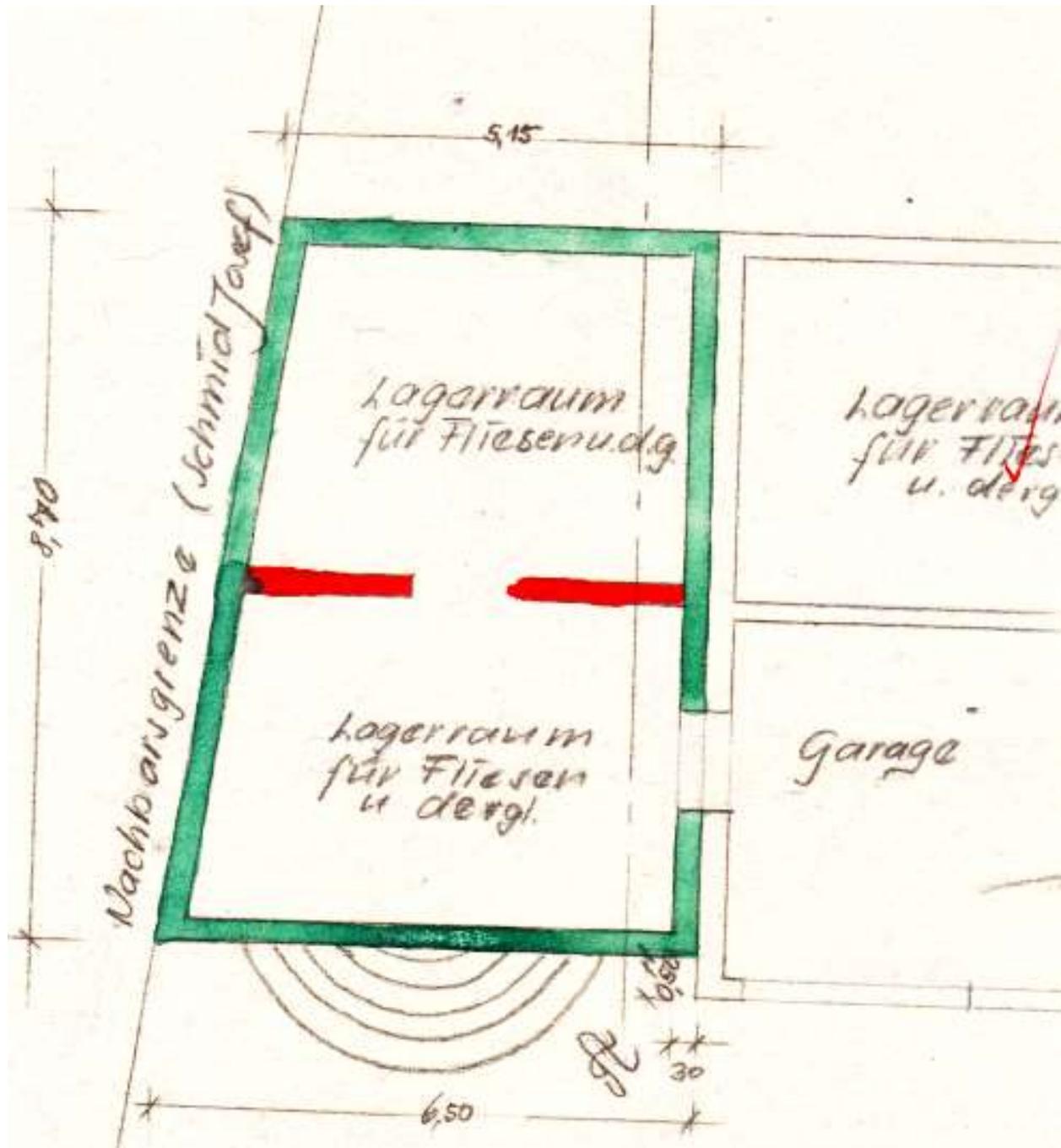
# 10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Anbau von zwei Lagerräumen im Keller (1961)

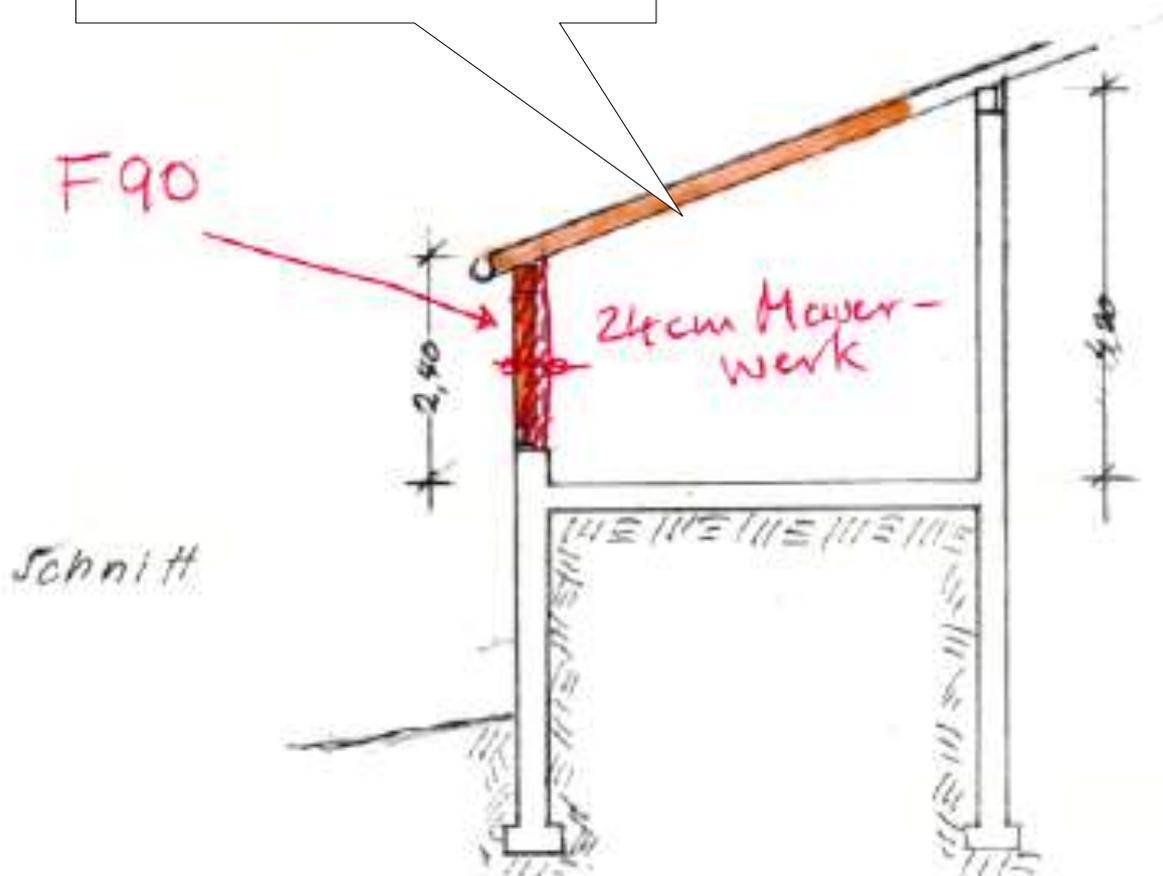


## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Ansicht mit Überdachung des Anbaus mit Terrasse

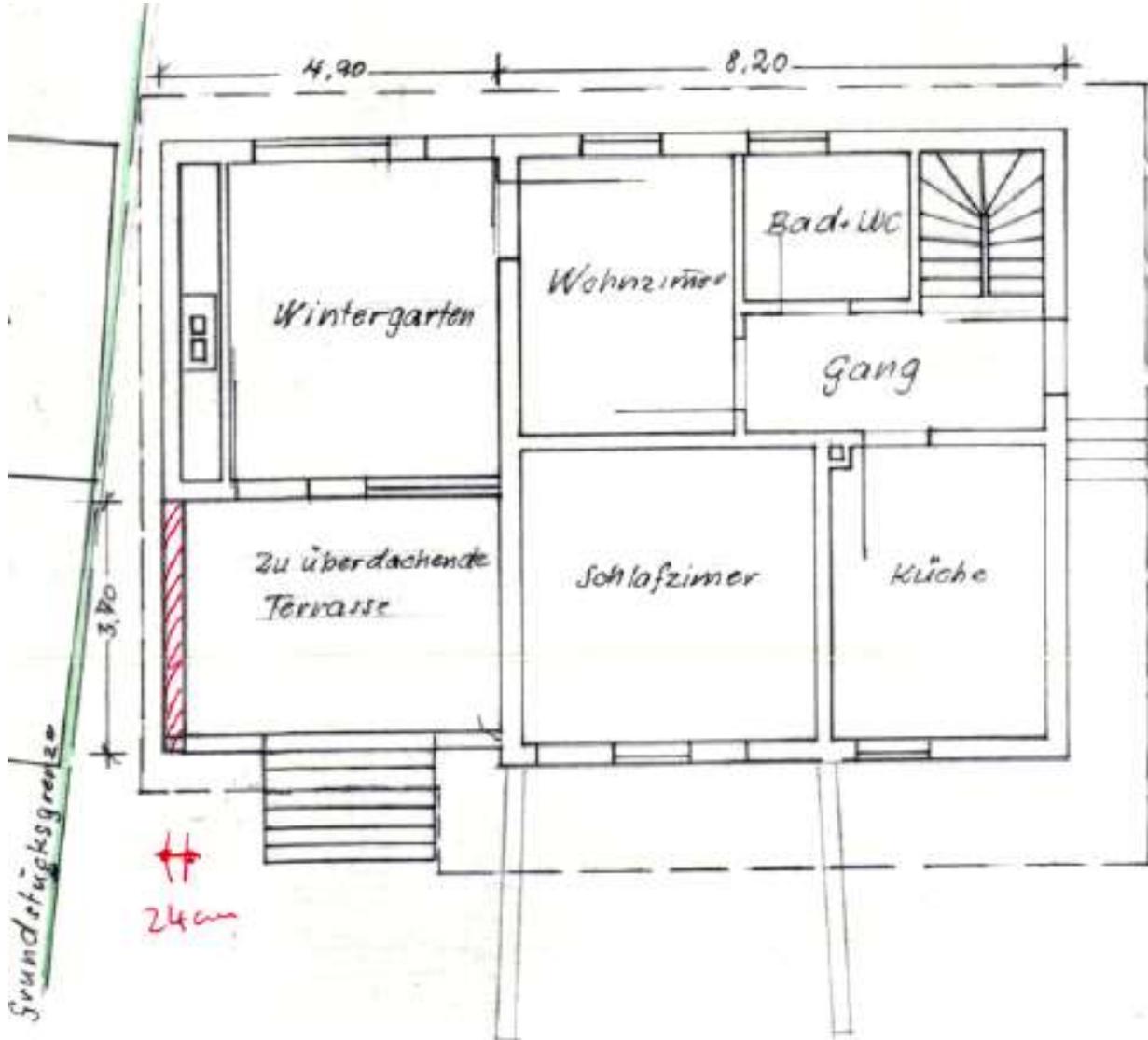


Vorgaben im Genehmigungsbescheid!



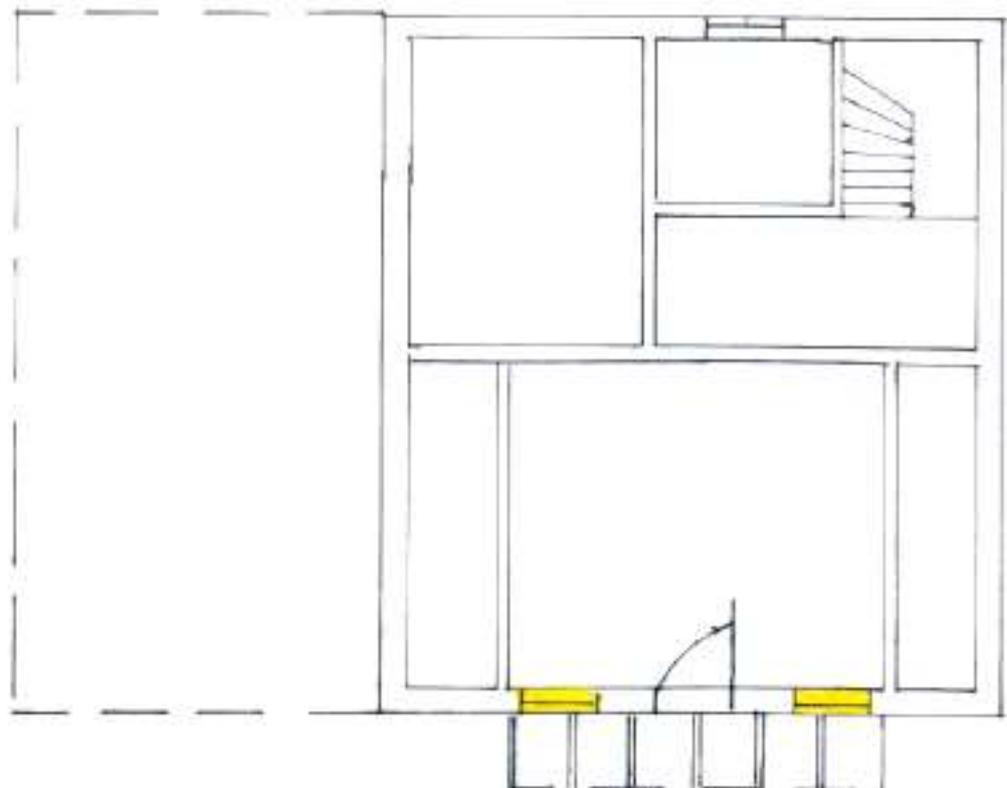
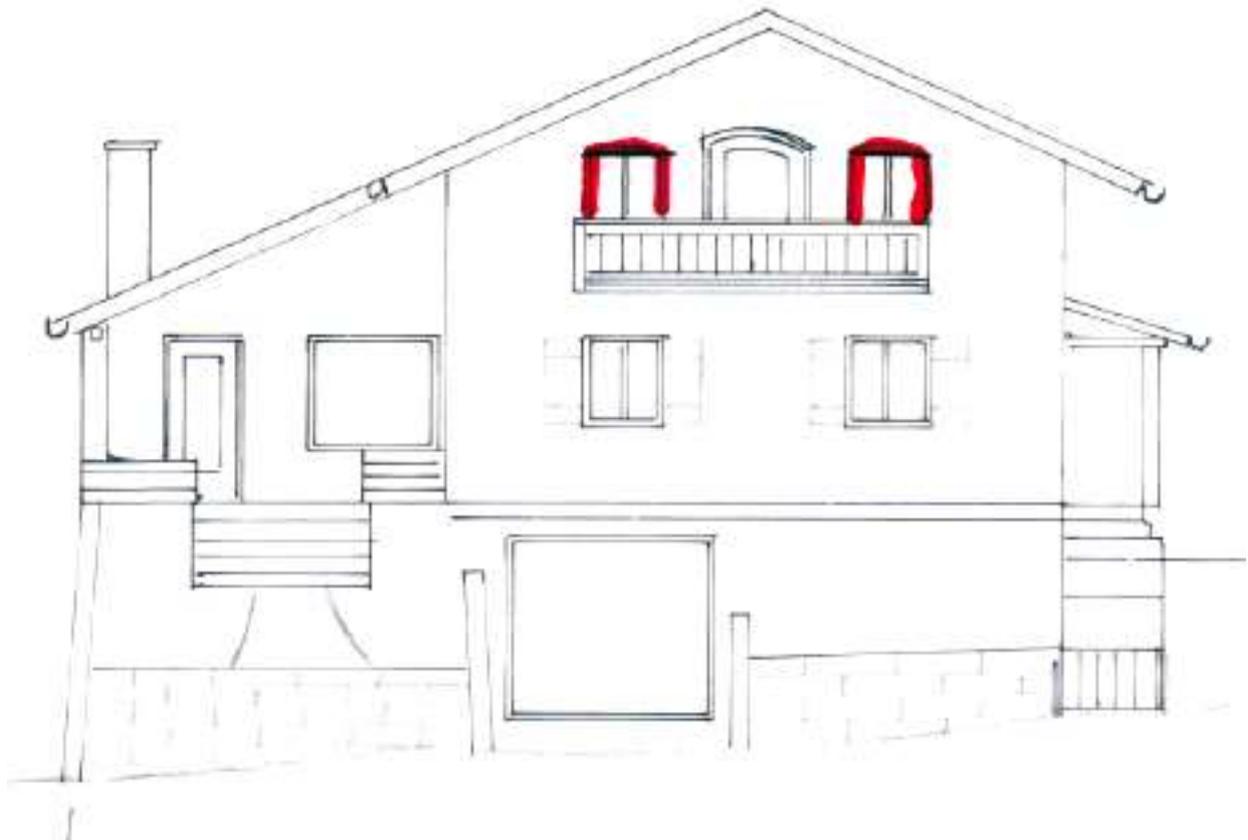
## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Überdachung des Anbaus mit Terrasse



## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Einbau von Fenstern im Dachgeschoss (1989) und Grundriss im DG



## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Kampenwandstraße nach Westen



Abbildung 2: Ansicht der Kampenwandstraße im Osten

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Ansicht der örtlichen Bebauung und Lage des Wohnhauses



Abbildung 4: Wohnhaus mit seitlichem Wohnhausanbau

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Westliche Traufseite des Gebäudes - Hauszugangsbereich



Abbildung 6: Hauszugangsbereich von der Kampenwandstraße

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Wohnhaus mit seitlichem Anbau und Zugang über das Kellergeschoss



Abbildung 8: Abstand des Wohnhausanbaus zum Nachbargrundstück