

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger –DIA–
für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056 - 9027798
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 1/23

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für das Grundstück

Flst. Nr. 391

Hauptstraße 46

Gebäude- und Freifläche

zu 0,0073 ha

Gemarkung Trostberg

Wertermittlungsstichtag:

29. Juni 2023

Das Gutachten umfasst 35 Seiten sowie 5 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Lage

- 3.1. Makrolage
- 3.2. Mikrolage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung
- 5.2. Beurteilung

6. Wertermittlung

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

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

7. Anlagen

8. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 391 Hauptstraße 46 83308 Trostberg
Grundstücksfläche	73 m ²
Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus
Lage	Altstadt Trostberg Zentrum
Erschließungszustand	erschlossen
Baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	Mischgebiet MI nach § 5 BauNVO
Denkmal	Ensemble „Ortskern Trostberg“
Verkehrswert	155.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB für das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein.

Es dient lediglich zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes sowie des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

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

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird ebenfalls nur informativ erwähnt.

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

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

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

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visuellen Beobachtungen.

Diese konnte aber nur von außen durchgeführt werden.

Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund dieser Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt.

Mangels Begehungsmöglichkeit im Innenbereich sind hier nur Feststellungen über den Zustand der Außenfassade zur Hauptstraße sowie des Eingangsbereichs möglich

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

Im Rahmen der Begutachtung wurden, soweit im Einzelfall nicht anders angegeben, keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Die Beurteilung der Bausubstanz ist nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten.

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

Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungstichtag ist der 29. Juni 2023.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Trostberg Blatt 5045

Bestandsverzeichnis Flst. Nr. 391
Hauptstraße 46
Gebäude- und Freifläche zu 0,0073 ha

Abt. I auftragsgemäß keine Angabe

Abt. II Rechte auf ausschließliche Nutzung

1. ganzer Wohnung zu ebener Erde,
an der über 2 Stiegen sich befindlicher
ganzen Wohnung sowie am ganzen
Keller und Dachboden
2. ganzer Wohnung im ersten Stock
3. gemeinschaftliche Nutzung für Hauseingang,
Aufgang sowie der über eine Stiege rückwärts
befindliche Gang und Abort

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt
„Sanierungsgebiet Trostberg Altstadt 1-

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III keine Angabe

Hinweise:

Die in Abt. II eingetragenen Nutzungsrechte werden nach Absprache mit dem Gericht nicht bewertet.

Für das Sanierungsverfahren wird ebenfalls keine Bewertung durchgeführt.

Belastungen in Abt. III des Grundbuches haben i.d.R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Bewertung geht davon aus, dass etwaig bestehende Forderungen mit dem Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 29.03.2023 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein zum Aktenzeichen 4 K 1/23 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 29. Juni 2023 durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen, d. h. von der Hauptstraße aus besichtigt werden.

2.4. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Auszug aus Übersichtskarte Trostberg
- Auszug aus Ortsplan Trostberg
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Auskünfte Stadtverwaltung Trostberg
- Grundbuchauszug vom 25.01.2023
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
- Marktberichte
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur
- Auszug aus Anzeigenveröffentlichung -Immowelt-
- Auskunft des zuständigen Kaminkehrers
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Besichtigung

Die Recherchen wurden am 22. August 2023 beendet bzw. abgeschlossen

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum von Trostberg unmittelbar an der Hauptstraße.

Dieser Bereich ist ein Teil des alten Stadtkerns.

Die Hauptstraße –kommunal- ist von der B 299 aus über den Marienplatz erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung des Objektes sind überwiegend teilgewerblich genutzte Liegenschaften.

Trostberg hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 11.000 Einwohner.

Die Infrastruktur sowie der Freizeitwert der Region sind als gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Große Arbeitgeber in der Stadt und in der Umgebung sind die AlzChem AG, die Linde AG, die EDEKA sowie die Kartonfabrik Rieger.

Im Ortsbereich befinden sich ansonst überwiegend kleinere mittelständische Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule, ein Gymnasium sowie eine Montessorischule und eine Musik- und Volkshochschule sind am Ort.

Die Stadt Trostberg verfügt über ein Krankenhaus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Buslinien sowie die DB-Strecke Traunstein - Mühldorf gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die B 299 – B 304.

Die Entfernung zur Kreisstadt Traunstein beträgt ca. 22 km und nach München ca. 80 km.

Die Auffahrt der A 8 München-Salzburg in Traunstein-Siegsdorf ist ca. 28 km entfernt.

Beurteilung

In diesem Bereich von Trostberg ist ein relativ hoher Anteil an Leerstand gegeben.

Dies trifft z.B. auch für Einzelhandelsgeschäfte zu.

Die Lage hat deutlich an Attraktivität verloren.

Das Vermietungsrisiko nimmt entsprechend zu.

Die Wohnqualität wird u.a. durch die alte Bausubstanz mit entsprechenden Eigenschaften eingeschränkt.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen schmalen nahezu rechteckigen Zuschnitt –s. Anlage 3-.

Es ist vollständig überbaut.

Die Hauptstraße bildet die nordwestliche Grenze.

Südwestlich und nordöstlich sind bebaute Grundstücke.

Die Gebäude auf diesen Grundstücken sind kommun mit dem Bewertungsobjekt bebaut.

Im Südosten ist ein Teilbereich bis zur Schulstraße unbebaut.

Es wurde keine Prüfung auf die Eignung als Baugrund durchgeführt.

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

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu keine Altlasten- sowie Bodenuntersuchung vorgenommen.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen durchgeführt werden.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Trostberg liegt das zu bewertende Objekt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes.

Das Gebiet wird baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO dargestellt.

Das Gebäude befindet sich zudem innerhalb des festgesetzten Denkmalensembles „Ortskern Trostberg“.

Bedingt durch den Denkmalschutz sind zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkungen zu beachten -s. u.a. Auszug aus www.denkmalnetzbayern.de:

Ein Ensemble ist für sich ein "Baudenkmal", das sich aus sog. Einzeldenkmälern und nicht eigens als Denkmäler ausgewiesenen Bestandteilen zusammensetzt.

Innerhalb eines Ensembles bedarf die Veränderung oder Beseitigung eines jeden Einzelelementes einer Erlaubnis nach Art. 6 und 7 des BayDSchG (= fachliche Abstimmung von Maßnahmen an Bau- und Bodendenkmälern) auch dann, wenn solche Maßnahmen ansonsten nach der Bauordnung genehmigungsfrei wären.

Dies gilt auch für Maßnahmen energetischer Verbesserungen von einzelnen Gebäuden oder die Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung (Solarmodule).

Folgende Unterlagen wurden vom Bauamt der Stadt übermittelt:

1946 Plan zur Instandsetzung des 2. Obergeschosses und Stützung der
baufälligen Rückwand

1957 Umbau eines Balkons im 2. Obergeschoß

1965 Tekturplan zur Änderung der Fassade

1965 Wohnung 2. Obergeschoß

Hinweise:

Vom Erd- und dem 1. Obergeschoß wurden keine Planunterlagen übermittelt.

Diese sind n.A. nicht in der Bauakte vorhanden.

Die Bewertung geht „ungesichert“ von einer Genehmigung für den Laden
im EG und einer wohnlichen Nutzung im 1. OG aus.

4.3. Erschließung

Das Grundstück ist von der Hauptstraße –kommunal- aus erschlossen.

Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe an.

Strom- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Der Bewertung wird nach schriftlicher Auskunft der Stadt unterstellt, dass für das Grundstück alle für die genehmigten Nutzungen bisher etwaigen angefallenen Beiträge nach BauGB und KAG zum Bewertungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1. Beschreibung und Beurteilung

Aufgrund der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit kann keine detaillierte Beschreibung vorgenommen werden.

Dementsprechend basieren die nachfolgenden Angaben zum Teil nur auf Annahmen und Vermutungen sowie auf einer Anbotsveröffentlichung in einem Internetportal.

Das Gebäude hat 4 Geschosse -EG, 1. OG, 2. OG und DG-.

Im Erdgeschoss ist zur Hauptstraße auch ein Ladengeschäft vorhanden.

Die restlichen Bereiche werden vermutlich wohnlich genutzt.

Zum Stichtag ist weder die Ausstattung noch der Zustand des Innenbereichs konkret bekannt.

Dies trifft auch für die Wohnfläche als auch für den Ausbaustand des Dachgeschosses zu.

Das Baujahr ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

In der Angebotsanzeige war ein Jahr 1934 angegeben.

Die Bauweise entspricht mit hoher Wahrscheinlichkeit überwiegend dieser Bauzeit.

Die Haustechnik sowie die Installationen sind ebenso vermutlich veraltet.

Nach Recherche beim zuständigen Kaminkehrer wird unterstellt, dass -wenn überhaupt- nur elektrische Beheizungsmöglichkeiten vorhanden sind.

In der Angebotsveröffentlichung waren alte Nachtspeicheröfen -nicht angeschlossen- angegeben.

Die energetischen Merkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit unzeitgemäß.

Die Raumaufteilung ist nach den vorliegenden Plänen unzuweckmäßig.

Nach einer Recherche wurde das Objekt im Internet zum Verkauf angeboten.

Demnach sollen in jeder Wohneinheit Bäder und Küchen eingebaut sein.

Die Böden sollen ebenfalls zum Teil erneuert sein.

Mangels Besichtigung kann der Sachverständigen aber keine Feststellung über den Ausbaustand treffen.

In den Angaben zu den Nutzungsrechten in Abt. II ist jedenfalls die Benutzung eines gemeinsamen Abortes geregelt.

Nach den äußeren Eindrücken zu beurteilen, ist das Gebäude zum Stichtag in keinem guten Zustand.

Die Hauseingangstüre war am Stichtag aufgebrochen und defekt -u.a. gebrochene Glaseinsätze, div. Schäden an Türstock, Rahmen und Schloss.

Das Ladengeschäft macht einen verwahrlosten Eindruck.

Es kann durchaus die Annahme getroffen werden, dass sich dieser Zustand im Innenbereich zumindest teilweise fortsetzt.

Es sind also mit hoher Wahrscheinlichkeit Sanierungs- und Reparatur-aufwendungen erforderlich.

Mangels Besichtigung kann aber keine Feststellung über den hier notwendigen Aufwand erfolgen.

Aber auch bei einer umfassenden Modernisierung bleiben alte Bauteile mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Dazu kommt erschwerend, dass bauliche Maßnahmen bei Konstellationen wie hier -geschlossene Bauweise- i.d.R. schwieriger und kostenintensiver als bei freistehenden Objekten sind.

5.2. Nutzung

Mangels Innenbesichtigung kann keine konkrete Angabe über die Nutzung des Gebäudes erfolgen.

Im Erdgeschoss ist u.a. ein Ladenlokal.

Nach den Eindrücken bei der Besichtigung wird dieses nicht betrieben.

In den Obergeschossen ist die Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit wohnlich.

Ob Mietverträge bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

Wohn- und Geschäftshäuser wie hier werden i.d.R. unter Heranziehung des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 – 34 der ImmoWertV bewertet.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus Garagen bebautes Grundstück in innerstädtischer Lage.

Dementsprechend wäre das Ertragswertverfahren anzuwenden.

Die Problematik liegt aber im vorliegenden Falle darin, dass dem Sachverständigen weder der Zustand noch die Ausstattung der wohnlichen Bereiche konkret bekannt sind.

Dadurch lassen sich auch keine ortsüblichen Mieten ermitteln.

Diese sind aber eine wichtige Grundlage zur Ermittlung des Ertragswertes.

Dementsprechend wird behelfsweise das Sachwertverfahren angewandt.

Hierzu wird angenommen, dass das Objekt mit Ausnahme von Teilsanierungen in einem überwiegend einfachen und veralteten, aber reparaturfreien Zustand ist.

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

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

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

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

6.2. Sachwert (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

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

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

Nach Vorgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein ist hierzu der Bodenanteil des Sachwertes unter Heranziehung des zutreffenden Richtwertes ohne Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung oder von Lagekriterien zu ermitteln.

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

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

6.2.1. Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

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

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

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

Dieser beträgt zum 1. Januar 2022 -maßgeblich zum Stichtag- nach Internetrecherche auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Traunstein für den Bereich des Bewertungsobjektes 270 €/m².

Dieser Wert bezieht sich auf eine Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie auf einen erschließungsbeitragsfreien Status nach BauGB und KAG.

Vergleichspreis

270 €

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

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

Erschließung

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

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstücks.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Lage

Das Grundstück ist in einer dem Richtwert als durchschnittlichem Lagewert entsprechenden Lage.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Bodenwert

Größe 73 m²

Baurechtliche Beurteilung § 34 BauGB

FNP MI nach § 6 der BauNVO

Lage Stadtzentrum

Vergleichswert 270 €

73 m² x 270 € **19.710 €**

6.2.2. Wert der baulichen Anlagen

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Die Baubeschreibung für Wohnhäuser mit Mischnutzung in der NHK2010 trifft nicht für das zu bewertende Gebäude zu.

Aufgrund des untergeordneten Anteils an Gewerbe des Bewertungsobjektes werden die Kostenkennwerte basierend auf den Standards für Reihenhäuser angewandt.

Hier ist allerdings der konkrete Gebäudetyp -EG, 1. OG, 2. OG und ausgebaut DG- nicht angegeben.

Dementsprechend werden behelfsweise die Angaben für den Typ Reihennittelhaus -EG, 1. OG und ausgebaut DG- angewandt.

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass die Zuordnungen zu den Ausstattungsmerkmalen mangels Besichtigung weitgehend auf Vermutungen beruhen und damit auch deutliche Abweichungen möglich sind.

Die Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

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

Die Bruttogrundfläche –BGF- wird unter Annahme der Geschosse EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Mangels vollständig vorliegender Pläne wird die BGF nur überschlägig berechnet.

Bruttogrundfläche pro Ebene	ca. 70 m ²
Bruttogrundfläche gesamt	
70 m ² x 4	280 m ²

Kostenkennwert Wohnhäuser

Erd-, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 1	635 €
Standardstufe 2	705 €
Standardstufe 3	810 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	2	23 %	162,15 €
Dach	2	15 %	105,75 €
Fenster/Außentüren	2	11 %	77,55 €
Innenwände/Türen	2	11 %	77,55 €
Decken	2	11 %	77,55 €
Fußböden	2,5	5 %	37,88 €
Sanitär	3	9 %	72,90 €
Heizung	1	9 %	57,15 €
sonstige technische Ausstattung	1	6 %	38,10 €
Summe			706,58 €

rund 707 €

Anpassungen

Für die Region wird eine Anpassung mit dem Faktor 1,05 vorgenommen.

707 € x 1,05	742 €
--------------	-------

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

Der Index beträgt zum 2. Quartal des Jahres 2023 160,2 -Basis 2015-.

Im Jahr 2010 lag der Index bezogen auf 2015 bei 90,1.

160,2 : 90,1	1,778
--------------	-------

742 € x 1,778	1.319 €
---------------	----------------

Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt.

Nach Angabe in den Normalherstellungskosten –NHK 2010– bewegt sich die Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art in einer Bandbreite von 60 bis 100 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND– wird mit 80 Jahren angenommen

Bei einem vermutlichen Baualter von ca. 90 Jahren wäre damit die GND bereits überschritten.

Bedingt durch Modernisierungen kann sich eine modifizierte Restnutzungsdauer und ein daraus resultierendes fiktives Baujahr ergeben.

Mangels konkreter Erkenntnisse wird aufgrund der vorliegenden Planunterlagen (1946 Instandsetzung 2. OG und Stützung Rückwand, 1965 Änderung Fassade sowie Wohnung 2. OG und Laden) sowie der Angaben im Verkaufsexpose (neue Bäder und tlw. Fußböden) ein fiktives Baujahr 1975 angenommen.

Hier ist berücksichtigt, dass div. Gewerke wie z. B. Wände oder Decken mit hoher Wahrscheinlichkeit noch aus der Bauzeit stammen.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit:

(1975 + 80 J) ./ 2023

32 Jahre

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt bei 80 Jahren GND und 32 Jahren RND in Anlehnung an die Tabelle Anlage zur WertR06

0,40

Wert baulicher Anlagen

Wohn- und Geschäftshaus

280 m² x 1.319 €

369.320 €

x Faktor 0,40

147.728 €

6.2.3. Zusammenfassung

Bodenwert	19.710 €
+ Wert der baulichen Anlagen vorläufig	147.728 €
+ Wert Außenanlagen –4 % aus 147.728 €-	5.989 €
Sachwert gesamt	173.347 €

rund 173.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

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

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

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

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

Der Sachwert ist i.d.R. nicht identisch mit dem Verkehrswert.

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

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

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

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

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

Seit Mitte des letzten Jahres sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Die Nachfrage hat sich nach Informationen von Internetportalen wie Immobilienscout oder nach Marktberichten und Auskünften regional tätiger Makler deutlich rückläufig entwickelt.

Eine hohe Anzahl von Kaufinteressenten kann wegen der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Diese Situation hat dazu geführt, dass sich die Vermarktungszeit tlw. verlängert hat und bei der Kaufpreisbildung auch wieder mit Abschlägen zu rechnen ist.

Die Anzahl der Verkäufe hat sich jedenfalls nach Auskunft der Gutachterausschüsse in den Landkreisen Traunstein und Rosenheim deutlich verringert.

Das Angebot nimmt dagegen zu.

Für diesen Bereich von Trostberg ist kaum Nachfrage nach gewerblichen Ladenlokalen bzw. ein relativ hoher Leerstand vorhanden.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen sind auch objektspezifische Kriterien zu beachten.

Das Gebäude ist nach den äußeren Eindrücken vermutlich in einem zumindest teilweise schlechten Zustand.

Die Haustechnik sowie Teile der Ausstattung sind mit hoher Wahrscheinlichkeit unzeitgemäß.

Somit ist ein entsprechender Sanierungs- und Modernisierungsaufwand zu erwarten.

Bei Objekten dieser Art sowie dem gegebenen Denkmalschutz lassen sich die Kosten für Maßnahmen dieser Art nur erschwert feststellen.

Diese kann in einem Wertermittlungsgutachten nicht erfolgen.

Hierzu ist ggf. ein Bausachverständigengutachten zu beauftragen.

Bei Vorliegen eines Fachgutachtens kann der nachfolgende Verkehrswert nach dessen Prüfung ggf. angepasst werden.

Auf die mangels Besichtigung durchaus möglichen bzw. sogar wahrscheinlichen bauseitigen Abweichungen von den Annahmen im Gutachten wird aber nochmals deutlich hingewiesen.

Dieses Risiko trägt i.d.R. der Erwerber.

Für dieses Risiko wird der frei geschätzte Abschlagsfaktor 0,9 angesetzt.

Verkehrswert

173.000 € x 0,90

155.700 €

grundstücksmarkttüblich rund 155.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 391 der Gemarkung Trostberg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten sowie ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuches zum Stichtag auf grundstücksmarktüblich rund

155.000 €

in Worten:

ehundertfünfundfünzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 29. August 2023

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger -DIA-

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

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

9. Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | 3 Fotos |
| Anlage 2 | Ausschnitt aus Umgebungskarte Trostberg |
| Anlage 3 | Ausschnitt aus Ortsplan Trostberg |
| Anlage 4 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 5 | Plangrundrisse aus Bauakte der Stadt Trostberg |

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen–

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen

Anlage 1



Ansicht von der Hauptstraße



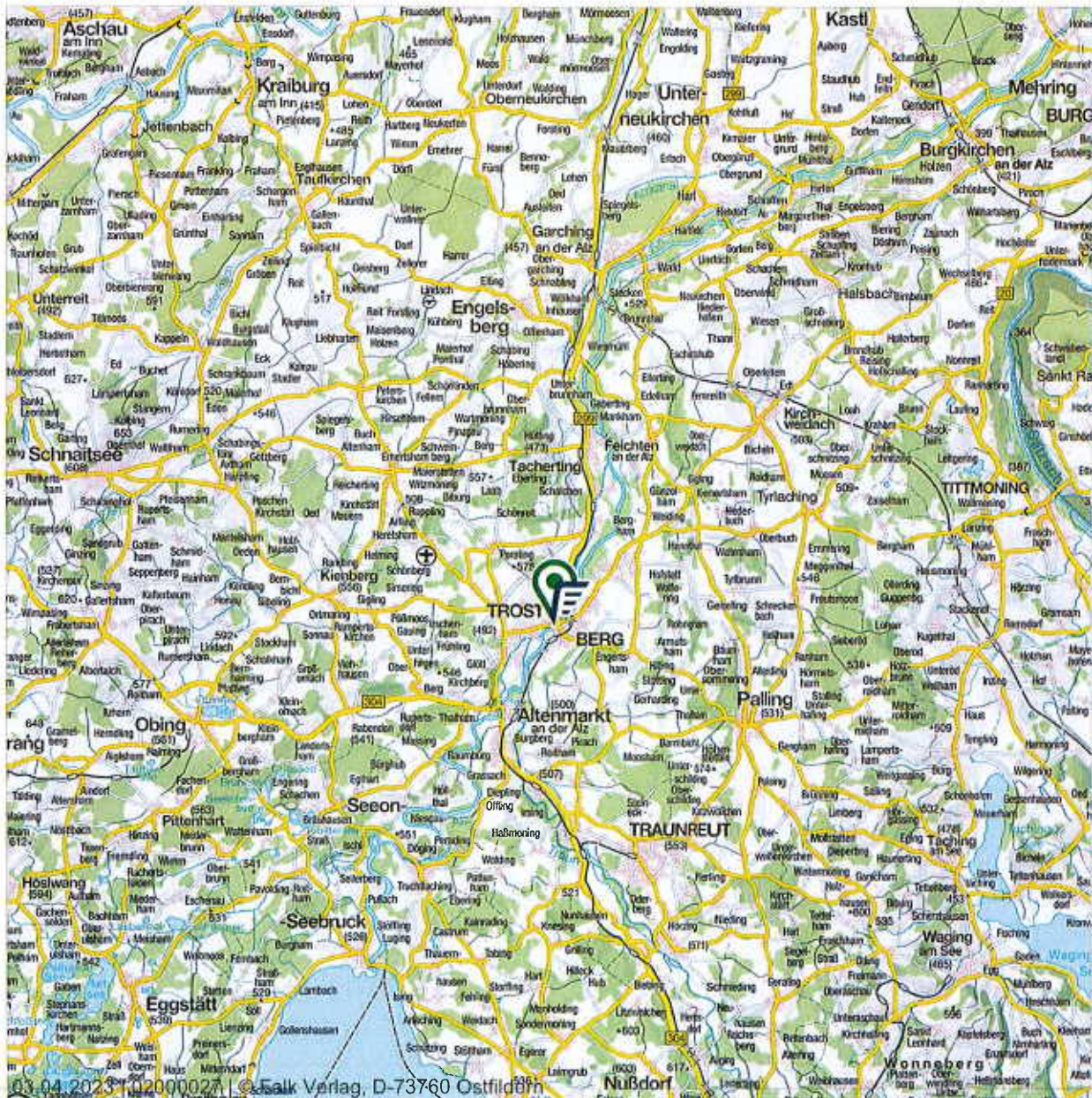
Ansicht Eingangsbereich



Ansicht aufgebrochene Hauseingangstüre

Übersichtskarte MairDumont

83308 Trostberg, Hauptstr. 46



Maßstab (im Paplerdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

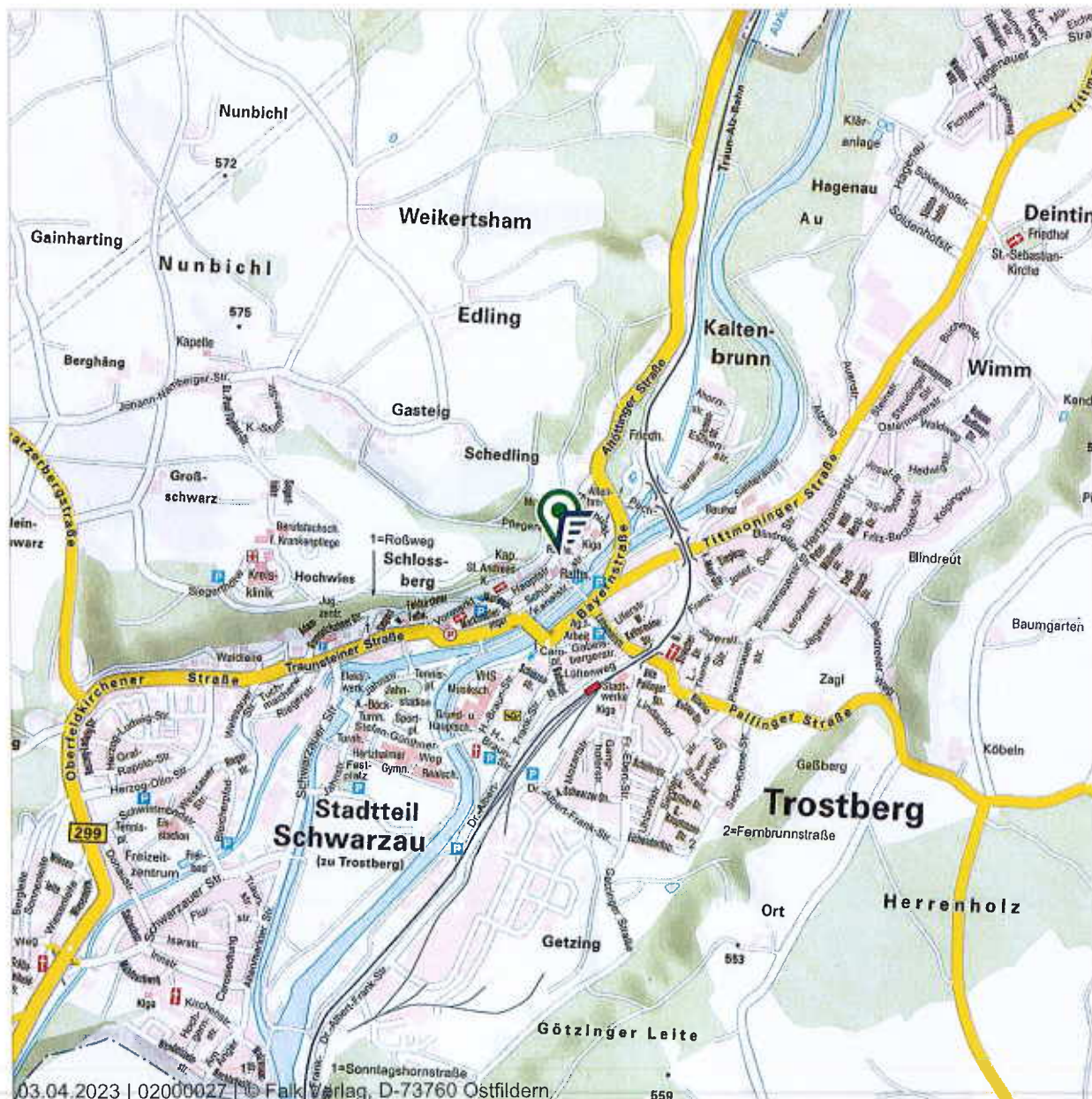
Anlage 2

Regionalkarte MairDumont

83308 Trostberg, Hauptstr. 46



geoport



03.04.2023 | 02000027 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Paplerdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkilzenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

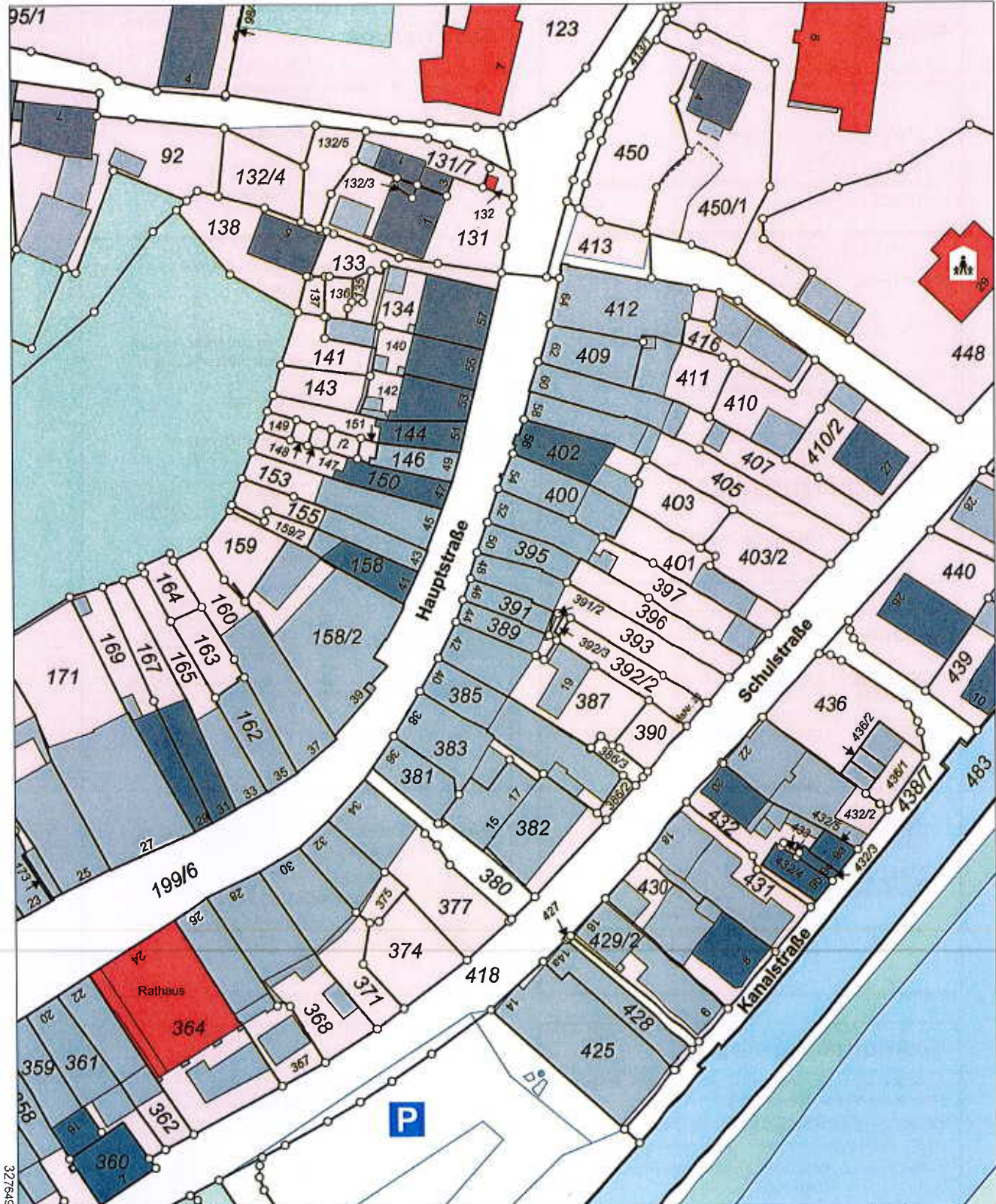
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.04.2023

Flurstück: 391
Gemarkung: Trostberg

Gemeinde: Stadt Trostberg
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Anlage 4

Maßstab 1:1000

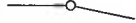
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

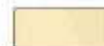
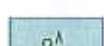
Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft Ackerland
-  Landwirtschaft Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

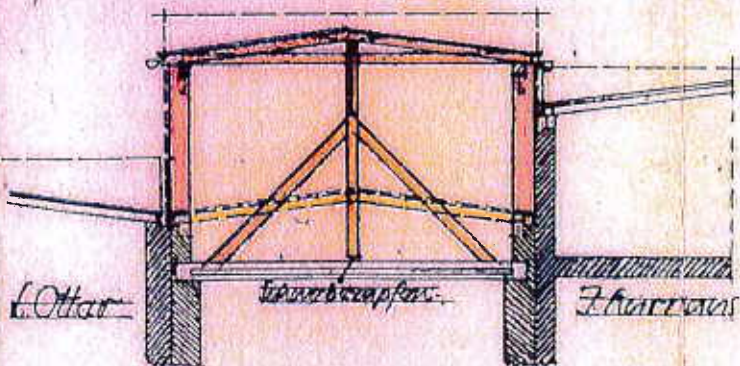
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

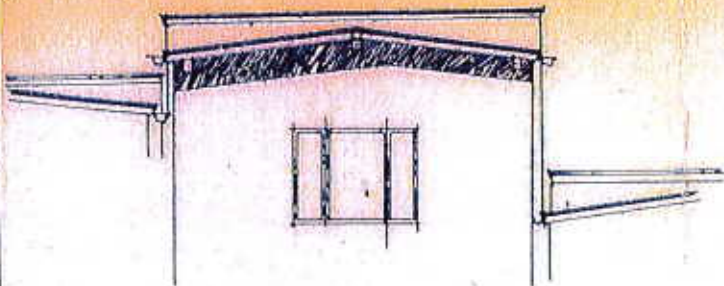
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



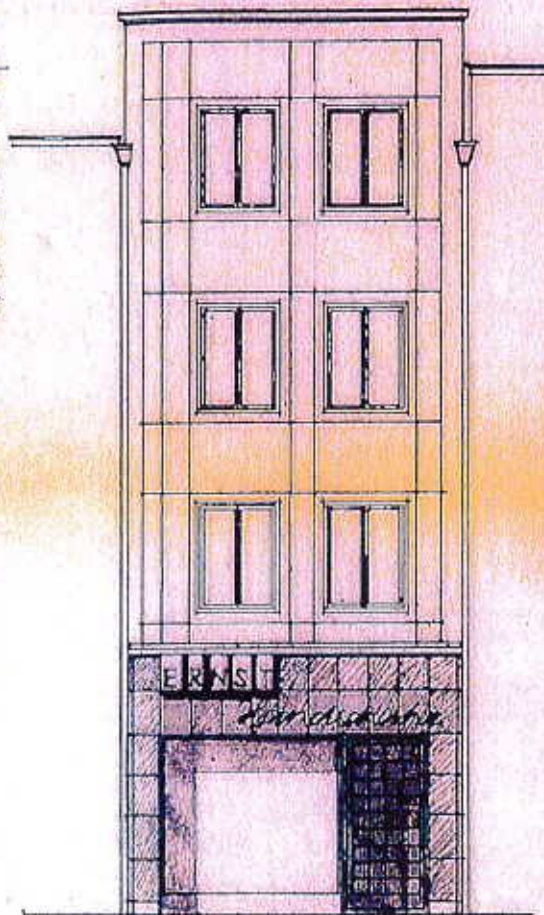
11.7. Schenkung, Traunstein
9. Dachstuhl



Querschnitt a-b



Rückansicht des Giebels



Faktur durch die Fassade

Gepüßt
Traunstein, den 17.4.1965
Kreishaus

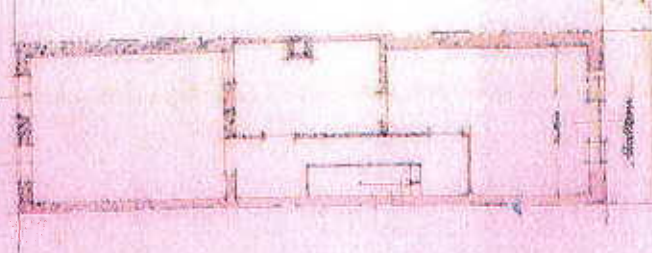
Fakturplan für Herrn R. Ernst
Änderung der Fassade
in Traunstein, Hauptstr. 4
Maßstab 1:50

Eckharting 12.1.65
Entwurfsgesellschaft

14.6.5 Traunstein, den 8.5.65
Stadtverwaltung Traunstein
1. Bürgermeister

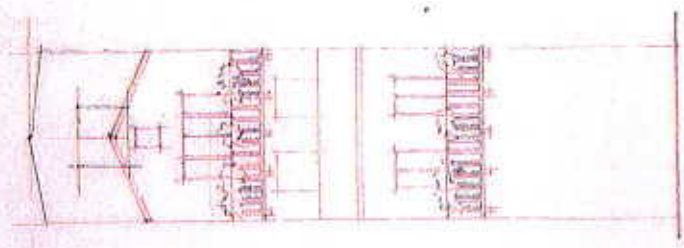
WAL
ARCHITECT IV
Anlage 5 IV

2. Obergeschoss

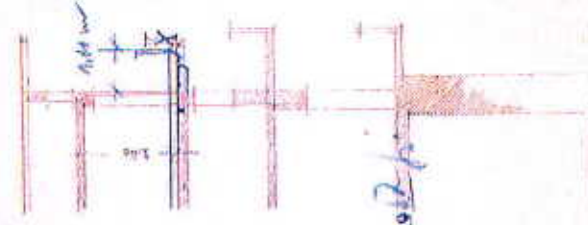


1.00

Dachstuhl



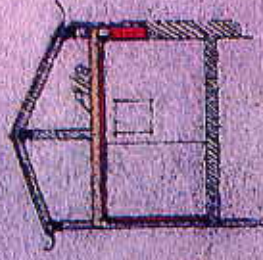
Grundriss



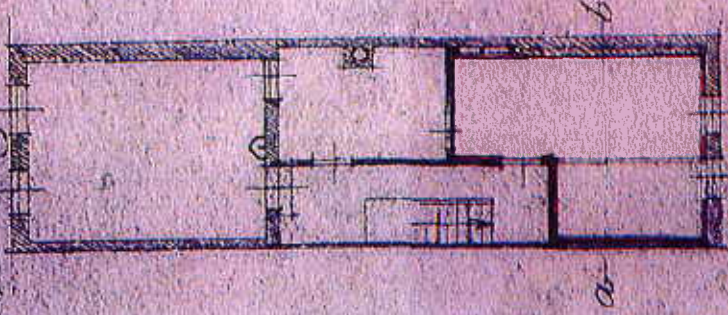
Grundriss
1.00
1.00

Grundriss und Schnitt
des 2. Obergeschosses
des Dachstuhls
gemäß den 46 in
Entwurf, Entwurf

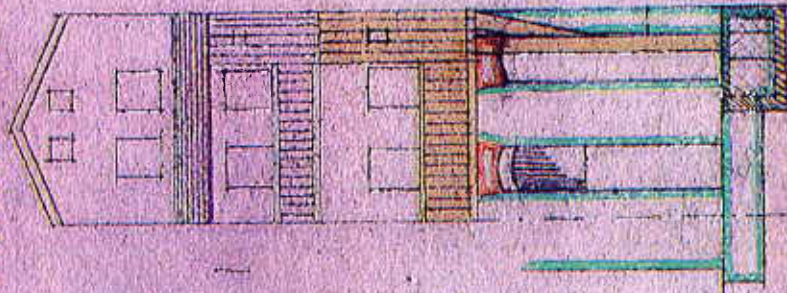
Schnitt a-b



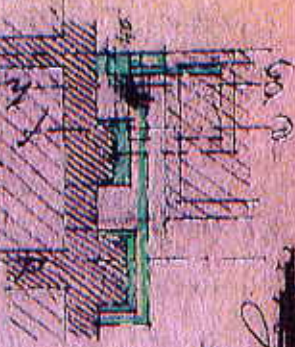
II. Obergeschoss



Rückansicht



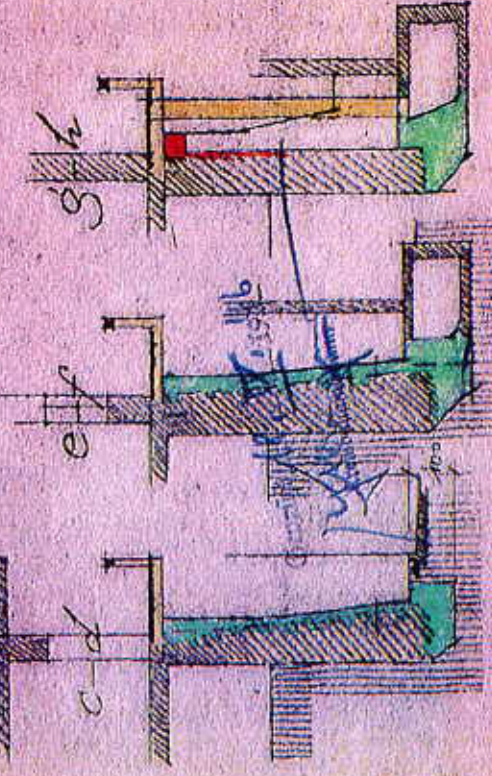
Kinderament Grundriss



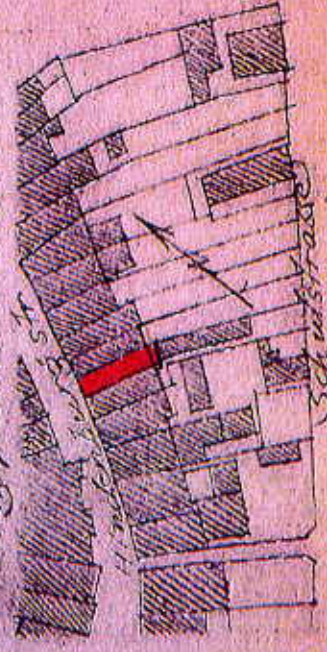
Plan zur Instandsetzung
des II. Obergeschosses und
Stützung der baufälligen
Rückwand für Herrn
~~...~~

Maßstab = 1:100

Schnitte



Lageplan II-1:1000



Kraßberg den 5. Mai 1916
Der Planfertiger: ~~...~~

