



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

**Am Ortstermin war nur
die Besichtigung der
Ladenräume im
Erdgeschoss möglich.
Der Zutritt zu den
restlichen Wohnungen
wurde verwehrt!**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft: **jeweils ½-Anteil an:**

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48
- 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50
- 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße
- 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 7/24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

20. August 2024

Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Zusammenfassung | 4 |
| 2. Allgemeine Daten..... | 5 |
| 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht | 5 |
| 2.2. Versteigerungsobjekte | 6 |
| 2.3. Grundbuchdaten | 7 |
| 2.3.1. Bestandsverzeichnis | 7 |
| 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)..... | 7 |
| 2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)..... | 8 |
| 2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) | 8 |
| 2.4. Eigentümer | 8 |
| 2.5. Nutzung | 8 |
| 2.6. Ortstermin | 9 |
| 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 9 |
| 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur | 9 |
| 2.8.1. Unterlagen und Recherchen | 9 |
| 2.8.2. Literatur | 11 |
| 2.9. Anzahl der Ausfertigungen | 11 |
| 3. Wertrelevante Merkmale | 12 |
| 3.1. Lagebeschreibung | 12 |
| 3.1.1. Makrolage | 12 |
| 3.1.2. Mikrolage | 12 |
| 3.1.3. Verkehrsanbindung | 14 |
| 3.1.4. Immissionen | 14 |
| 3.1.5. Öffentliche Einrichtungen | 15 |
| 3.1.6. Beurteilung der Lage | 15 |
| 3.2. Grund und Boden | 15 |
| 3.2.1. Grundstücksmerkmale | 16 |
| 3.2.2. Erschließung | 19 |
| 3.2.3. Offene Beiträge | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 4. Rechtliche Grundlagen | 25 |
| 4.1. Rechte u. Lasten..... | 25 |
| 4.2. Zu 4) Reale Schneidergerechsamte..... | 25 |
| 4.3. Mietvertrag..... | 26 |
| 4.4. Baurechtliche Gegebenheiten | 26 |
| 4.5. Energieausweis | 41 |
| 4.6. Denkmalschutz..... | 42 |
| 5. Gebäudemerkmale zu 1) FINr. 393 und 2) FINr. 395 | 44 |
| 5.1. Baujahr, Umbau, Modernisierung..... | 45 |
| 5.2. Flächen..... | 45 |
| 5.3. Aufteilung | 46 |
| 5.4. Bauweise und Ausstattung..... | 52 |
| 6. Auffälligkeiten, Schäden..... | 57 |
| 7. Beurteilung | 58 |
| 7.1. Bewertungsobjekt..... | 58 |
| 7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation..... | 59 |
| 8. Verfahrenswahl | 61 |
| 8.1. Vergleichswertverfahren..... | 61 |
| 8.2. Ertragswertverfahren..... | 62 |
| 8.3. Sachwertverfahren..... | 62 |
| 8.4. Schlussfolgerung | 63 |
| 9. Zu 1)+2) Ermittlung Bodenwert FINr. 393+395..... | 64 |

| | |
|--|-----------|
| 10. Zu 3) Ermittlung Bodenwert FINr. 396 | 65 |
| 11. Ermittlung Vergleichswert..... | 66 |
| 12. Ermittlung Ertragswert | 67 |
| 13. Ermittlung Verkehrswert..... | 72 |
| 14. Verfasserklausel..... | 73 |
| 15. Anlagen | 74 |
| 15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)..... | 74 |
| 15.2. Fotos | 75 |
| 15.3. Berechnung der Flächen..... | 79 |
| 15.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) | 81 |
| 15.5. Schnitt..... | 87 |
| 15.6. Ansicht | 89 |
| 15.7. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)..... | 90 |

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

1. Zusammenfassung

- Zu 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48,**
Zu 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50,
Zu 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
Zu 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

| | |
|--|-----------------------|
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: | 20. August 2024 |
| Ortstermin: | 20. August 2024 |
| Baujahr Gebäude ca: | 1850 |
| Fiktives Baujahr ca.: | 1975 |
| Nutzung: | Wohn-/ Gewerbenutzung |
| Zu 1)+2) Grundstücksgröße FINr. 393+395 (m ²): | 374 |
| Zu 1)+2) Bodenwert FINr. 393+395 (ebf): | 100.980 € |
| Zu 3) Grundstücksgröße FINr. 396 (m ²): | 172 |
| Zu 3) Bodenwert FINr. 396 (ebf): | 43.000 € |
| Zu 1)+2) Wohnfläche (m ²) ca.: | 541 |
| Zu 1)+2) Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre): | 31 |
| Zu 1)+2) Ertragswertberechnung FINr. 393+395: | |
| Marktüblicher monatlicher Mietertrag: | 4.301 € |
| Jährlicher Rohertrag: | 51.611 € |
| Jährliche Bewirtschaftungskosten: | -13.420 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 4,00% |
| Bodenwertverzinsung: | -4.039 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -138.343 € |
| Zu 1)+2) Ertragswert FINr. 393+395: | 563.371 € |
| Zu 1)+2) Verkehrswert ½ Anteil an FINr. 393+395: | 280.000 € |
| Zu 3) Verkehrswert ½ Anteil an FINr. 396: | 21.000 € |
| Zu 4) ½ Anteil an Reale Schneidergerechsamte | 0 € |

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24
1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 25.07.2024 und Auftrag vom 26.07.2024
Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Gemäß Email vom Amtsgericht vom 10.09.2024 soll für das „Haus ein Gesamtwert und für den Garten“ ein eigener Verkehrswert ermittelt werden.
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Seite 5 von 91

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.

Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.

Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekte

Je Gemarkung Trostberg

je ½ Anteil an

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 393

Hauptstr. 48

Gebäude- und Freifläche zu 0,0283 ha

Lfd. Nr. 2

Flurstück Nr. 395

Hauptstr. 50

Gebäude- und Freifläche zu 0,0091 ha

Lfd. Nr. 3

Flurstück Nr. 396

Nähe Schulstr.

Landwirtschaftsfläche zu 0,0172 ha

Lfd. Nr. 4

Reale Schneidergerechtsame

① Hinweis

Bei den **Bewertungsobjekten 1 (FINr. 393) und 2 (FINr. 395)** handelt es sich um zwei nebeneinander liegende, ältere Stadthäuser, die zusammen gelegt wurden.

Durch Umgestaltung wurde das Treppenhaus von FINr. 393 entfernt mit der Folge, dass die oberen Etagen von FINr. 393 nur über das Treppenhaus von FINr. 395 und diverse innenliegende Treppen erschlossen sind. Teilweise handelt es sich auch um Treppen innerhalb der Wohnungen.

Die Wohnungen erstrecken sich partiell über beide Häuser.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Trennung bzw.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Zuordnung zu einem bestimmten Haus/Flurstück und eine getrennte Veräußerung nicht möglich.

Die beiden Stadthäuser verfügen insgesamt über eine Teilunterkellerung auf verschiedenen Ebenen, ein Ladengeschäft und 5 Wohnungen. Laut Aussage des am Ortstermin anwesenden Herrn A. H. sind zwei der Wohnungen ausgebaut und bewohnt.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Traunstein von Trostberg
Blatt 4278

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 393
Hauptstr. 48
Gebäude- und Freifläche
zu 0,0283 ha

Lfd. Nr. 2

Flurstück Nr. 395
Hauptstr. 50
Gebäude- und Freifläche
zu 0,0091 ha

Lfd. Nr. 3

Flurstück Nr. 396
Nähe Schulstr.
Landwirtschaftsfläche
zu 0,0172 ha

Lfd. Nr. 4

Reale Schneidergerechtsame

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2.1.

...

zu ½

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Lfd. Nr. 2.2.1

...

Lfd. Nr. 2.2.2

....

Lfd. Nr. 2.2.3

Zu 2.2. in Erbengemeinschaft zu - ½ -

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1,2

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Sanierungsgebiet "Trostberg – Altstadt I"); eingetragen am 27.07.1999 und hierher übertragen am 23.11.2001

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Das Anwesen Hauptstraße 48/50 wird gemischt genutzt, wobei die wohnwirtschaftliche Nutzung überwiegt.

Im Erdgeschoss befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Ladenräume), während in den oberen Etagen insgesamt 5 Wohnungen liegen. Die Ladenräume wurden am Ortstermin nicht gewerblich genutzt. Das Flurstück Nr. 396 diente als Parkplatz- und Gartenfläche.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 08.08.2024 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwalt vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 20.08.2024 von 9.30 bis 10.15 Uhr statt.

Anwesend waren

- Herr A. H. (Miteigentümer und Antragsteller 2)
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Am Ortstermin konnten **nur die gewerblichen Ladenräume im Erdgeschoss** besichtigt werden. **Zu den restlichen Gebäudeteilen von FINr. 393 und FINr. 395, der als Garten genutzten Flächen sowie zum Grundstück FINr. 396 wurde kein Zutritt gewährt.**

Darüber hinaus **untersagte** Herr A. H. (Antragsteller 2) die **Anfertigung und Veröffentlichung jeglicher Innenaufnahmen**. Auch die von Herrn V. H. (Antragsgegner) im Vorfeld übermittelten Innenfotos dürfen gemäß Herr A. H. **nicht veröffentlicht werden**.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera für Außenaufnahmen

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

20.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 08.02.2024
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2024
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Traunstein

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAA TS, 28.08.2024
Liegenschaftszinssätze... vom 07.02.2023,
Marktübersicht 1. Halbjahr 2024, 06.08.24, Tendenz
Liegenschaftszinssätze des GAA Landkreis Traunstein
Email vom Amtsgericht Traunstein vom 10.09.2024
Email der Stadt Trostberg vom 12.09.2024 mit:
Satzung der Stadt Trostberg über die Erhebung von
Erschließungsbeiträgen,
Meldeauskunft Hauptstr. 48,
Flächennutzungsplan 2020,
Satzung der Stadt Trostberg über die Gestaltung von baulichen
Anlagen im Altstadtbereich zum Schutz des historischen
Stadtbildes,
Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von
Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung,
Bauplan zum Bauantrag vom 19.10.2007 (Grundrisse,
Ansichten, Schnitt),
Umbau und Modernisierung des bestehenden Wohn- und
Geschäftshauses mit Erweiterung der Wohneinheiten von 3 auf
5 vom 19.10.2007 (Freiflächenplan)
Spartenplan Kanal, Wasser und Strom,
Email des Kaminkehrermeisters vom 12.09.2024:
Feuerstättenbescheid vom 03.01.2023,
vier Bescheinigungen über das Ergebnis der Überprüfung und
Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe vom
03.01.2023,
Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und
Messung einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe vom
03.01.2023
Unterlagen des Antraggegners, Herrn V. H.:
„Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus in der Trostberger
Altstadt“ mit Fotos bestehend aus 14 Seiten,
„Ankündigung Versteigerung“ mit Fotos bestehend aus 16
Seiten
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person
und von Behörden

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

2.8.2. Literatur

u. a.

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

(Kleiber, 9. + 10. Auflage)

Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung

(Dr. Sommer / Piehler)

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)

Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)

Immobilienwertermittlungsverordnung

Wertermittlungsrichtlinien

Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Trostberg

Die historisch gewachsene Stadt Trostberg liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein, im nördlichen Chiemgau, im Tal der Alz, ca. 485 m ü. NN.

Trostberg verfügt mit seinen drei Stadtteilen Heiligkreuz, Lindach und Oberfeldkirchen insgesamt über 11.793 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und hält vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen für den Bewohner bereit.

Lange Häuserzeilen mit Erkern, Balkon- und Laubenfronten sowie Scheingiebeln, die Marktplätze, der Schloßberg und die Alz formen das Stadtbild.

Der wirtschaftliche Sektor ist geprägt von international tätigen Industrieunternehmen, vorwiegend aus der Papier- und Chemieindustrie, einem größeren Nahversorger, sowie klein- und mittelständigen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Nähere Informationen über Trostberg bietet das Internet unter www.trostberg.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekte

Die drei Bewertungsgrundstücke befinden sich in der Altstadt von Trostberg und liegen alle in räumlicher Nähe zu einander.

Die Grundstücke FINr. 393 und 395 befinden sich direkt nebeneinander und sind beide über die westlich vorbeiführende Hauptstraße erschlossen.

Die Hauptstraße führt durch die Altstadt und erstreckt sich vom Marienplatz Richtung Schedling. Abschnittsweise existieren

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

gebührenpflichtige Parkplätze, teilweise aber auch Halteverbotszonen bzw. eingeschränkte Halteverbotsbereiche.

Das Grundstück FINr. 396 befindet sich in zweiter Reihe, hinter der FINr. 395 und liegt nordöstlich von FINr. 393. Die Zufahrt hierzu erfolgt über die südöstlich situierte Schulstraße. Auch das Grundstück FINr. 393 ist zusätzlich über die Schulstraße zu erreichen.

Die Schulstraße stellt im Grunde genommen im Bereich des Bewertungsobjekts eine Parallelstraße zur Hauptstraße dar. Sie erschließt ebenfalls einen Sektor des Stadtkerns. Auch hier existieren abschnittsweise Halteverbotszonen bzw. Bereiche mit eingeschränktem Halteverbot.

Das nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück FINr. 397 ist im östlichen Grundstücksteilbereich kleingärtnerisch genutzt und mit einer Garage bebaut. Das südwestliche Nachbargrundstück FINr. 392/2 ist unbebaut und dient ebenfalls als Garten.

Die nähere Altstadtumgebung ist geschlossen mit mehrstöckigen, meist älteren Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. **Für das Altstadtgebiet, indem sich die Grundstücke FINr. 393, 395 und 396 befinden, existiert eine Sanierungssatzung/Ensembleschutz.**

Auffällig ist, dass die Altstadt aktuell teilweise bei den Ladengeschäften Leerstandsquoten aufweist. In der näheren Umgebung der beiden zu bewertenden Stadthäuser, auf der gleichen Seite der Hauptstraße, befanden sich am Ortstermin u. a. ein Haushaltswarengeschäft, ein Goldankauf, eine Versicherungsagentur und ein Steuerberaterbüro. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden im direkten Umfeld keine Ladengeschäfte betrieben.

Von den Südostbalkonen der Bewertungsobjekte bietet sich ein Blick über die Dächer der Stadt und auf die weiter entfernt liegenden Wälder.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

3.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Trostberg im Wesentlichen über die Bundesstraße B 304 und die Bundesstraße B 299.

Die Stadt verfügt über ein ausgebautes, innerörtliches sowie überregionales Straßennetz und ist an den DB Schienenverkehr, der Bahnlinie Traunstein – Mühldorf, angebunden. Zum Bahnhof in Trostberg sind es von den Bewertungsobjekten aus zu Fuß etwa 10 Minuten.

Trostberg ist an das Netz des regionalen Linienbusverkehrs u. a. der Linien 9434 (Stadtbus), 9342 (Garching a. d. Alz - Trostberg) und 9442 (Garching a. d. Alz – Trostberg – Traunstein) angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich verteilt im Stadtgebiet z. B. am Marienplatz, dem Seniorenheim in Schedling, der Bayernstraße und der Traunsteiner Straße.

Zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Grabenstätt sind es ca. 30 km, zum Flughafen in München sind es je nach Route etwa 94 km und zu dem in Salzburg (Österreich) etwa 57 km.

Die Entfernungen betragen nach

| | |
|-------------------|-----------|
| Altenmarkt | ca. 5 km |
| Traunreut | ca. 11 km |
| Tittmoning | ca. 23 km |
| Traunstein | ca. 23 km |
| Altötting | ca. 27 km |
| Waldkraiburg | ca. 29 km |
| Burghausen | ca. 30 km |
| Wasserburg a. Inn | ca. 31 km |

3.1.4. Immissionen

Durch die Lage inmitten der Innenstadt muss mit Immissionen durch Verkehr, Passanten und gelegentlich bei Veranstaltungen (Stadtfest, dergleichen) durch Lärm gerechnet werden.

Der am Ortstermin anwesende Miteigentümer, Herr A. H., erklärte, dass bei extremen Witterungsverhältnissen Gefahr durch Hangwasser bestehe und der Grundwasserspiegel relativ hoch sei.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Die Stadt Trostberg schreibt in ihrer Email vom 12.09.2024 in diesem Zusammenhang:

- Hangwasser: Quellaustritte sind an verschiedenen Gebäuden im Altstadtbereich festzustellen; für das hier betreffende Objekt ist dazu bei der Stadtverwaltung nichts bekannt
- Georisiken: Es sind keine besonderen Gefahrenlagen für Starkregen sowie bezogen auf die geologischen Gegebenheiten bekannt. Gleichwohl können bei den Gebäuden zwischen dem Bereich Schedling und dem Treppenabgang von der Haupt- zur Schulstraße zwischen den Gebäuden Hauptstraße 34 und 36 bei Starkregenereignissen in Kombination mit weiteren ungünstigen Bedingungen bzw. Überlastung der Niederschlagswasserableitung vom Pfliegergraben oberflächliche Überschwemmungen im Bereich dieser Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Trostberg verfügt über alle Einrichtungen des langfristigen Bedarfs, wie z. B. zahlreiche Geschäfte, Banken, Gastronomie, Seniorenheim, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium, usw. .

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Trostberg, Behörden für den Kreis in Traunstein.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort und die Kreisklinik Trostberg – Kliniken Südostbayern AG gegeben.

Durch die Lage im Alztal und Chiemgauer Voralpenland bietet die Stadt und dessen Umland ganzjährig, vielfältige Kultur- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sowie zahlreiche Sporteinrichtungen.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befinden sich die drei Bewertungsobjekte in der Altstadt von Trostberg. Für die Grundstücke existiert ein Ensembleschutz/Sanierungssatzung. Übliche innerstädtische Immissionen sind gegeben. In Extremsituationen sind oberflächliche Überschwemmungen möglich.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FlNr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FlNr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FlNr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht.

Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für die **Trostberger Altstadt standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Hinsichtlich des in **diesem Areal bestehenden Bodendenkmals** wird auf den Punkt 4.4. und 4.6. des Gutachtens verwiesen.

Auf Anfrage teilte die Stadt Trostberg in ihrer Email vom 12.09.2024 mit, dass es seitens der Behörde **keine Erkenntnisse hinsichtlich Altlasten** gibt.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Zu 1) FlNr. 393 Hauptstr. 48

Das Grundstück FlNr. 393 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0283 ha.

Es verfügt über ein Gefälle nach Südosten und ist nahezu viereckig sowie schmal geschnitten.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig, wobei die südwestliche und nordöstliche Grenze über einen geringfügigen Knick verfügt.

Maße:

| | |
|-----------------------|------|
| Länge Nordosten ca. | 51 m |
| Breite Nordwesten ca. | 6 m |
| Breite Südosten ca. | 6 m |
| Länge Südwesten ca. | 50 m |

Das Grundstück grenzt nordwestlich an die Hauptstraße und südöstlich an die Schulstraße an.

Etwa ein Drittel der Fläche im Nordwesten ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, die restliche Fläche im Südosten ist als Garten und Parkplatzfläche gestaltet. In der Natur war keine

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

Abgrenzung zwischen den Grundstücken FINr. 393 und 396 vorhanden.

Zum Grundstück bestand **kein Zutritt**, daher konnten die Außenanlagen nicht vollständig eingesehen werden.

Aus der Ferne war ein kleineres Foliengewächshaus zu erkennen, welches augenscheinlich etwa zur Hälfte auf FINr. 393 und zur anderen Hälfte auf FINr. 396 errichtet wurde (Überbau).

Vor dem Foliengewächshaus im Nordwesten befinden sich diverse Blumen-/Gemüseanpflanzungen, stellenweise auch eine mit Pflanzsteinen eingefasste, terrassenmäßige Abstufung. An das Gebäude schließt eine lt. Unterlagen mit Granitplatten belegte Terrasse an, die sich nicht nur über die FINr. 393 sondern auch über Teile des Flurstückes FINr. 396 erstreckt. Im Bereich der Terrasse gibt es laut Akten eine sich mit Hangwasser natürlich füllende Betongrube mit Pumpe. Augenscheinlich liegt diese auch zur Hälfte auf FINr. 393 und FINr. 396 (Überbau).

Der Grundstücksbereich von der Schulstraße bis fast zum Gebäude hin dient offenbar vorwiegend als Zufahrt sowie Parkplatz und ist lediglich befestigt.

In einem Teilbereich hinter dem Foliengewächshaus gibt es einen Maschendrahtzaun.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn FINr. 392/2 existiert eine Hecke.

Als Abgrenzung zur Schulstraße dient ein breites, elektrisches Schiebetor aus Stabgitter, welches Teil der Umzäunung ist.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Das Flurstück Nr. 395 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0091 ha.

Das Grundstück verfügt über ein Gefälle nach Südosten.

Es ist nahezu viereckig und schmal geschnitten.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig, wobei die südwestliche und nordöstliche Grenze über einen geringfügigen Knick verfügt.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Maße:

| | |
|-----------------------|------|
| Länge Nordosten ca. | 19 m |
| Breite Nordwesten ca. | 6 m |
| Breite Südosten ca. | 5 m |
| Länge Südwesten ca. | 17 m |

Das Grundstück grenzt nordwestlich an die Hauptstraße und südöstlich an das Flurstück Nr. 396 an.

Das Grundstück ist voll umfänglich mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Soweit von außen ersichtlich, besteht augenscheinlich durch die Außentreppe ein Überbau auf FINr. 396.

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Das Flurstück Nr. 396 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0172 ha.

Das Grundstück verfügt über ein Gefälle nach Südosten.

Es ist nahezu viereckig und schmal geschnitten

Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig.

Maße:

| | |
|-----------------------|------|
| Länge Nordosten ca. | 35 m |
| Breite Nordwesten ca. | 5 m |
| Breite Südosten ca. | 5 m |
| Länge Südwesten ca. | 32 m |

Das Grundstück ist als Gartenfläche sowie Parkplatz gestaltet und wurde kleingärtnerisch genutzt.

Zum Grundstück bestand **kein Zutritt**, daher konnten die Außenanlagen nicht vollständig eingesehen werden.

Aus der Ferne war ein Gewächshaus aus Alurahmen mit Polycarbonatplatten zu erkennen. Daneben befindet sich ein kleineres Foliengewächshaus, welches augenscheinlich etwa zur Hälfte auf dem Bewertungsflurstück FINr. 396 und zur anderen Hälfte auf FINr. 393 errichtet wurde (Überbau). In einem Teilbereich hinter den Gewächshäusern gibt es einen Maschendrahtzaun.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

Vor dem Gewächshaus befinden sich diverse Blumen- /Gemüseanpflanzungen, stellenweise auch eine terrassenmäßige Abstufung eingefasst mit Pflanzsteinen.

An das Gebäude schließt eine lt. Unterlagen mit Granitplatten belegte Terrasse an, die sich nicht nur über die FINr. 396 sondern auch über Teile des Flurstücks FINr. 393 erstreckt.

Im Terrassenbereich gibt es gemäß Angaben eine sich mit Hangwasser natürlich füllende Betongrube mit Pumpe. Diese liegt offenbar zur Hälfte auf FINr. 396 und FINr. 393

(Überbau).

Ein Abschnitt der Terrasse ist mit einem Sonnenschutz/Pavillon überbaut.

Der südöstliche Grundstücksbereich dient als Parkplatz und ist bekiest.

Entlang der Schulstraße gibt es einen Stabgitterzaun mit Flügeltor.

3.2.2. Erschließung

Straße

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48

Das Bewertungsgrundstück FINr. 393 ist durch die nordwestlich vorbeiführende, öffentliche Hauptstraße zu erreichen. Diese dient der Erschließung des Altstadtgebiets. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjekts mit Kopfsteinpflaster und beidseitigem, gepflasterten Bürgersteig, Entwässerung sowie Straßenbeleuchtung versehen.

Darüber hinaus besteht Anschluss an die südöstlich liegende, öffentliche Schulstraße. Diese dient ebenfalls der Erschließung des Innenstadtgebiets, sie ist asphaltiert und verfügt beidseits über einen Bürgersteig, Entwässerung und eine Straßenbeleuchtung.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Das Bewertungsgrundstück FINr. 395 ist durch die nordwestlich vorbeiführende, öffentliche Hauptstraße zu erreichen.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48 und 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Die Stadt Trostberg schreibt in ihrer Email vom 12.09.2024 hierzu:

- **Erschließung:** Das betreffende Objekt befindet sich im Altstadtbereich von Trostberg; die Hausnummern 48/50 werden einheitlich genutzt und sind durch die Hauptstraße sowie die Schulstraße erschlossen. Beides sind im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts historische Straßen – Erschließungsbeiträge fallen für beide Anlagen nicht an. Die Erneuerung der Hauptstraße in den 1980er Jahren wurde damals nach Straßenausbaubeitragsrecht ohne Rückstände abgerechnet.

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 396 ist an das öffentliche Straßennetz durch die südöstlich angrenzende Schulstraße angeschlossen.

Kanal/Wasser

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48

Das Anwesen verfügt über keinen eigenen Kanal- und Wasseranschluss.

Es ist laut den nachfolgenden Auszügen der Spartenpläne über den Kanal- und Wasseranschluss im Anwesen Hauptstraße 50 (FINr. 395) an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen (lila Linien).

Diesbezüglich eingetragene Leitungsrechte konnten nicht recherchiert werden.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

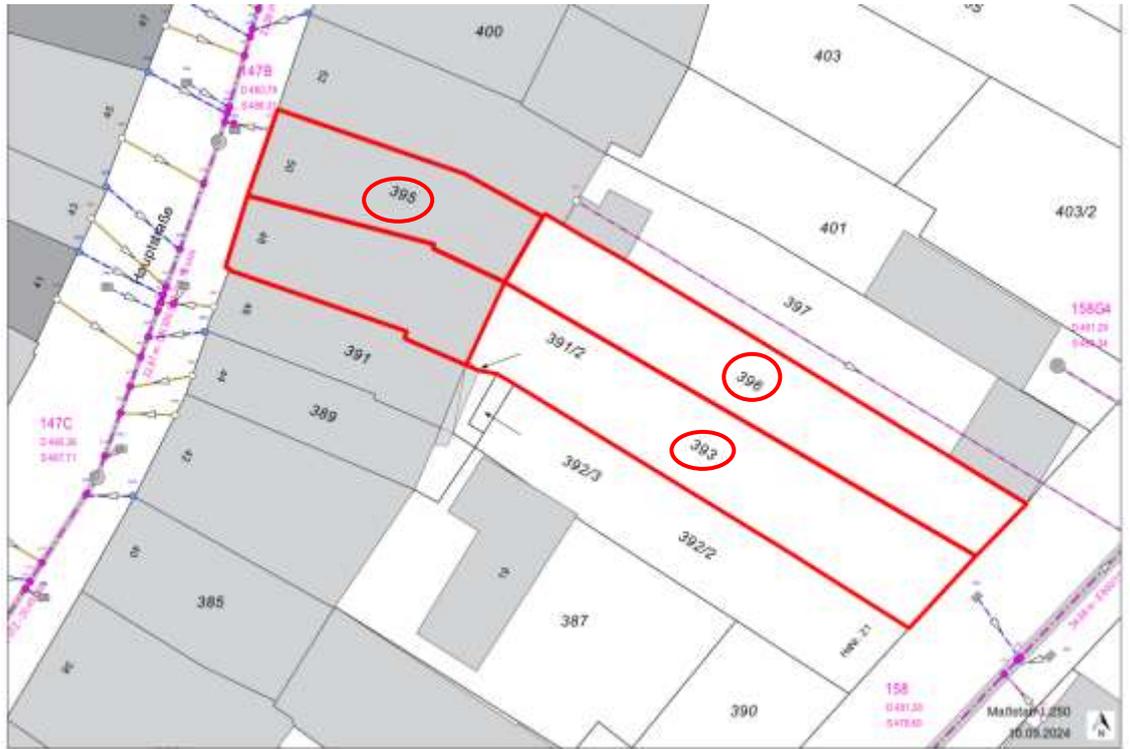
Gemäß den nachfolgenden Spartenplänen ist das Anwesen an das öffentliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen (blaue Linien).

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

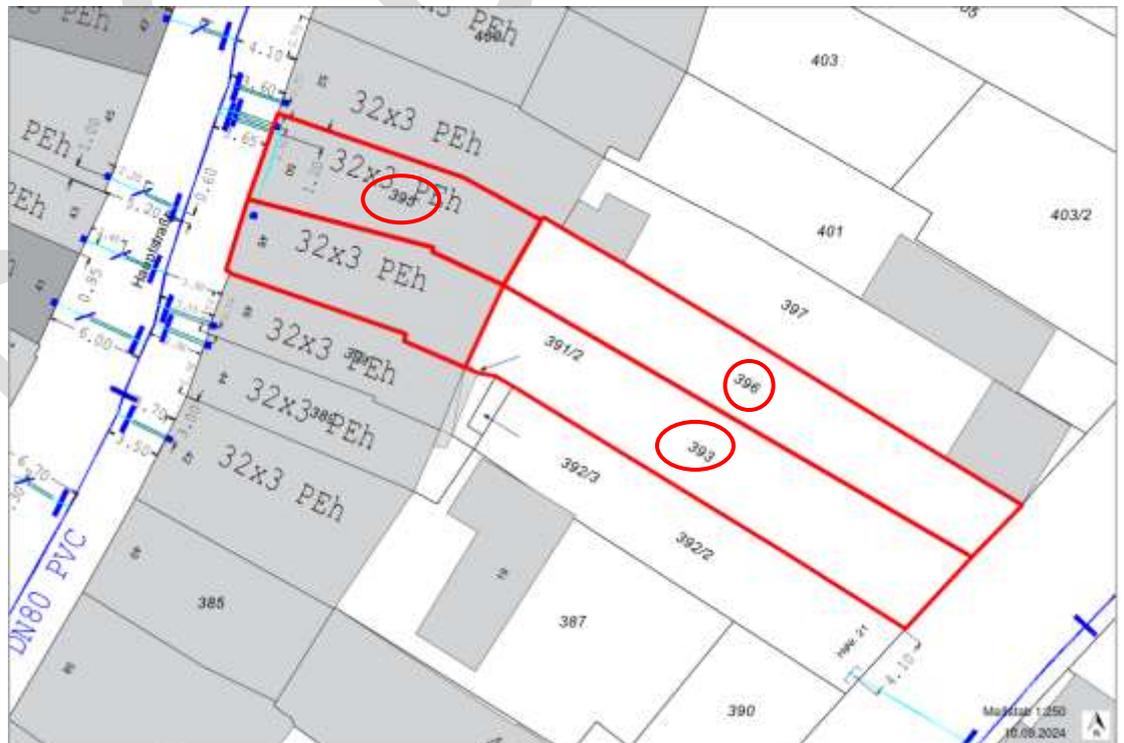
Wie aus den dargestellten Spartenplänen zu erkennen ist, ist das Flurstück nicht selbständig an das öffentliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen. Die notwendigen Leitungen liegen jedoch in unmittelbarer Nähe (Schulstraße).

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg



Auszug aus dem Spartenplan - **Kanal** (kein Maßstab!)



Auszug aus dem Spartenplan - **Wasser** (kein Maßstab!)

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Strom

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48

Das Anwesen verfügt über keinen eigenen Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

Es ist laut dem folgenden Auszug des Spartenplans über das Anwesen Hauptstraße 50 (FINr. 395) an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen (rosa-lila Linien).

Diesbezügliche Leitungsrechte konnten nicht recherchiert werden.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Gemäß dem unten dargestellten Spartenplan ist das Anwesen an das öffentliche Stromnetz angeschlossen (rosa-lila Linien).

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Wie aus dem nachfolgenden Spartenplan zu erkennen ist, ist das Flurstück nicht selbständig an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Die notwendigen Leitungen liegen jedoch in unmittelbarer Nähe (Schulstraße).

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg



Auszug aus dem Spartenplan - **Strom** (kein Maßstab!)

Fazit:

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48

Das Bewertungsgrundstück ist lediglich straßenmäßig erschlossen.

Separate Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind nicht vorhanden. Diese erfolgen über das Flurstück Nr. 395.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Das Bewertungsgrundstück ist im baurechtlichen Sinne voll erschlossen.

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Das Grundstück verfügt über eine straßenmäßige Erschließung.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

3.2.3. Offene Beiträge

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Hauptstr. 50 und 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Gemäß Auskunft der Stadt Trostberg sind für leitungsgebundene Einrichtungen **keine Beiträge offen.**

pdf-Datei

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

4.2. Zu 4) Reale Schneidergerechtsame

Allgemeines zu Gerechtsame

Bei einer „Gerechtsame“ handelt sich um ein altes Recht.

Nach dem 01.10.1869 durfte so ein Recht nicht mehr neu begründet werden.

Gerechtsame = § 96 BGB ein radiziertes Realrecht, das Bestandteil des Grundstücks ist.

Das bedeutet, die radizierte Gerechtsame kann nur mit dem Grundstück veräußert werden.

Es diene vereinfacht gesagt früher dazu, die jeweilige Konkurrenz auszuschließen und damit die Einnahmequelle des Inhabers zu sichern.

Heute ist die reale Gerechtsame aufgrund eines völlig anderen Gewerberechts meistens nicht mehr von Bedeutung, da die allgemeine Gewerbefreiheit existiert (Ausnahme: Erlaubnisbedürftige Gewerbe).

D. h. durch die Einführung der Gewerbefreiheit resultieren aus den meisten Realgewerbeberechtigungen keine Vorteile mehr, sie haben keinen Sinn mehr und sind somit bedeutungslos geworden.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Reale Schneidergerechtsame

Die Reale Schneidergerechtsame war demnach, ein Recht, das es dem Rechtsinhaber ermöglicht, eine Schneiderei zu betreiben.

Der **Wert** hierfür, wird aufgrund seiner Bedeutungslosigkeit, mit **0 €** angesetzt.

4.3. Mietvertrag

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Hauptstr. 50 und 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Laut Auskunft des am Ortstermin anwesenden Miteigentümers, Herrn A. H., besteht kein Mietverhältnis.

Das Ladengeschäft im Erdgeschoss stand am Ortstermin leer und war **nicht** vermietet.

Zwei bereits fertiggestellte Wohnungen (Wohnung Nr. 2 im ersten und zweiten Obergeschoss sowie Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss) und die Gartenflächen werden durch einige Miteigentümer selbst genutzt.

Die restlichen drei Wohnungen befinden sich laut Angaben noch im Ausbau bzw. sind noch nicht fertig.

4.4. Baurechtliche Gegebenheiten

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Hauptstr. 50 und 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Gemäß Angaben der Stadt Trostberg

- stellt der Flächennutzungsplan den Bereich der drei Bewertungsobjekte als MI Mischgebiet dar
- es existiert kein Bebauungsplan für dieses Areal.
Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB:
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- nach aktueller Kenntnis entspricht das Gebäude wie vorliegend dem baurechtlich genehmigten Stand (Bescheid vom 11.09.2008)



Auszug aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Trostberg mit rot markierten Bewertungsgrundstücken (nicht maßstabsgetreu)

Die Gebäude der FINr. 393 und 395 sind nicht als Einzeldenkmal eingetragen, sie befinden sich aber im Denkmalensemble „Ortskern Trostberg“.

Der Ensembleschutz (leicht rosa hinterlegt bzw. markiert) erstreckt sich laut nachfolgender Kartendarstellung im BayernAtlas auch über das Grundstück FINr. 396.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg



Hinsichtlich bestehender Bauauflagen äußert sich die Stadt Trostberg in ihrer Email vom 12.09.2024 wie folgt:

- Bauauflagen: Im Innenstadtbereich gilt die „Satzung der Stadt Trostberg über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Altstadtbereich zum Schutz des historischen Stadtbildes“ – Gestaltungssatzung <https://www.trostberg.de/stadt-buerger/aktuell-informativ/satzungenverordnungen/>. Die hier geltenden Regelungen wurden bei der Erneuerung der Fenster im Jahr 2007 nicht beachtet, jedoch nicht seitens der Behörden sanktioniert. Für die mit der Stadtverwaltung und der Denkmalschutzbehörde abgestimmte neue Farbgestaltung der Fassade an der Hauptstraße wurde gemäß den Regelungen des kommunalen Förderprogramms der Stadt Trostberg im August 2021 eine Zuwendung i.H.v. 1.916,14 € gewährt. Das Gebäude befindet sich ferner im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Trostberg Altstadt I“; ein Vermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Grundbuch eingetragen.

Es existiert die Satzung der Stadt Trostberg über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Altstadtbereich zum Schutz des historischen Stadtbildes, welche nachfolgend auszugsweise dargestellt ist:

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

§ 4 Außenwände (Fassaden)

- 1) Die Außenwände sind mit Mörtelputz in ortsüblicher althergebrachter Putzstruktur auszuführen. Verkleidungen mit Kunststeinplatten, Keramikfliesen und Spaltriemchen oder ähnlichem Material, sowie das Anbringen von Fassadenplatten (Asbest, Metall u.ä.m.) sind unzulässig. Verkleidungen mit Natursteinplatten sind nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände (Sockel) zulässig und müssen in handwerklicher Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden. Zu verwenden ist ein Natursteinmaterial aus Granit oder Sandstein sowie Adneter- oder Rotmarmor. Polierte oder geschliffene Flächen sind dabei nicht zulässig. Auch können je nach Art der äußeren Gestaltung die Sockel in Beton, gespitzt oder gestockt hergestellt werden. Holzverkleidungen dürfen nur an Stellen angebracht werden, bei denen es auf eine originalgetreue Bewahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes ankommt.
- 2) Außenputz und Farbanstrich dürfen erst nach Festlegung von Proben im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt ausgeführt werden. Zur Beurteilung sind Proben in ausreichender Größe und an geeigneten Stellen der Außenwände anzubringen. Für den Farbanstrich sind die Farben nach dem Farbplan der Stadt für die jeweiligen Gebäude an der Hauptstraße, Traunsteiner Straße und Schulstraße sowie Marienplatz, Vormarkt, Schedling und Pflegerweg verbindlich. Eine Unterteilung der Fassadenfläche durch Anstrich oder sonstige gestalterische Mittel in eine sockelartig wirkende Erdgeschoßzone und eine Obergeschoßzone ist nicht zulässig, es sei denn, daß durch die Eigenart der Putzstruktur ein Absetzen wegen architektonischer Gestaltung erforderlich ist. Ist bei vorhandenen Gebäuden durch die Eigenart der Putzstruktur das Sockelgeschoß abgesetzt, kann eine andere Farbgebung zugelassen werden. Erker sind grundsätzlich im Grundton der Fassade zu streichen. Die farbige Gestaltung der Fensterumrahmungen, der Fensterstöcke und Fensterflügel hat ebenfalls im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen. An den Seiten zur Hauptstraße und Traunsteiner Straße sowie zum Vormarkt und Marienplatz müssen die Fensterstöcke und -rahmen weiß gestrichen werden.
- 3) Gesimse sind über der Erdgeschoßzone und am oberen Abschluß der Vorschußmauern in historischer Art anzubringen.
- 4) Schmuck- und Zierelemente sowie Abdeckungen an Fassaden aus früheren Zeitabschnitten wie Erker, Gesimse, Fensterumrahmungen, Gedenktafeln, Figuren, Reliefs, Wappen u.ä.m. sind unverändert zu belassen und instandzusetzen. Neue Schmuckelemente dürfen nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt angebracht werden.

§ 5 Balkone, Brüstungen

- 1) Balkone und Brüstungen sind dort zulässig, wo sie historisch begründet und nachweisbar sind. Balkone müssen als Ganzes in Holzkonstruktion hergestellt werden. Bei der Ausbildung der Balkone und Brüstungen muß die altüberlieferte Konstruktion in ihrer Einzelheit beibehalten werden. Auflagen wegen Absturzsicherung werden von Fall zu Fall festgelegt.
- 2) Ist die bestehende, jedoch abzubrechende Holzverkleidung hinsichtlich ihrer Profilierung in historischer Weise ausgeführt, so muß auch die neue Verkleidung dieser Ausführung entsprechen.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

§ 6 Dacheindeckungen, Dachausbauten, Antennen

- 1) Dacheindeckungen und Mauerabdeckungen von baulichen Anlagen sind in gebrannten Ziegeln in Naturton auszuführen. Bei genehmigten Ausnahmen können die Abdeckungen in Kupfer, Blei oder anderen Blechen mit Stehfalz ausgeführt werden. Die Abdeckungen mit Ausnahme von Kupfer und Blei sind den übrigen Eindeckungen entsprechend zu streichen. Abdeckungen aus Asbestzement, blankem Aluminium, plattierten Blechen sowie aus Kunststoffmaterial und dergleichen sind unzulässig.
- 2) Dachgauben als Stand- oder Schleppegauben in Hauptdächern unter einer Neigung von 37° und liegende Dachfenster sind unzulässig. Zur Belichtung von Lichthöfen und innenliegenden Treppenhäusern können gläserne Dachaufbauten ausgeführt werden.
- 3) Antennen müssen so angebracht werden, daß das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird. Bei Möglichkeit der Anschlußnahme über die Ortsgemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandverkabelung sind Außenantennen unzulässig.

§ 7 Fenster, Fensterläden, Fensterumrandungen

- 1) Die Fenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der äußeren Erscheinung eines Gebäudes. Sie sind in den Maßverhältnissen sowie hinsichtlich Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem historisch gewachsenen Charakter des Straßen- und Stadtbildes anzupassen. Je nach Zustand sind sie in der originalgetreuen Konstruktion zu erhalten und zu reparieren oder dem historischen Vorbild getreu nachzubilden.

Die Fensteröffnungen sind mit mindestens 12 cm tiefen Laibungen anzulegen.

- 2) Die Mauerfläche muß gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Fensteröffnungen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche anzuordnen. Um in größeren Räumen die notwendige Belichtung zu erzielen, müssen deshalb anstelle eines überdimensionierten Fensters mehrere kleinere Fenster angeordnet werden. Fensterumrahmungen sind zwischen 12 und 15 cm Breite auszuführen.
- 3) Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, müssen die Fenster den ehemaligen Formaten entsprechen. Soweit nicht in der Neuzeit ausgeführt, sind auch unterschiedliche Fensterformate beizubehalten zur Erkennung der baugeschichtlichen Epochen. Die Fenster sind farblich auf die Fassadenfarbe abzustimmen, soweit nicht in § 4 Abs. 2 bereits festgelegt.
- 4) Zusammenhängende Fenster- und Türkombinationen sind nicht gestattet. Tür- und Fensteröffnungen sind durch einen massiven, mindestens 28 cm breiten Pfeiler, der am Außenputz bündig gesetzt ist, zu trennen.
- 5) Althergebrachte Fensterteilungen mit Mittelstück und Quersprossen sind beizubehalten. Vorhandene sprossenlose Fenster sind bei Erneuerungen, wie vorstehend beschrieben, auszuführen.
- 6) Die Verwendung von Glasbausteinen ist nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind. Die Verwendung von Bunt- und Strukturgläsern ist nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zulässig, soweit nicht genehmigungspflichtig durch das Kreisbauamt.
- 7) Bei Neuordnung von Fensteröffnungen sind Fensterumrahmungen in der gleichen Art vorzusehen, wie sie bei noch bestehenden Fenstern anzutreffen sind.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

§ 8 Schaufenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- 1) Schaufenster und Eingangsöffnungen müssen sich harmonisch in die Fassade einfügen und unterordnen; sie dürfen den Mauerwerkscharakter der Gebäude nicht stören. Wetterschutzvordächer sind nur dann zulässig, wenn sie von Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befürwortet werden. Die Abdeckung der Wetterschutzvordächer kann in Kupferblech, naturroten Ziegeln oder Holzschindeln erfolgen. Kunststoffabdeckungen aller Art sind untersagt.
- 2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- 3) Eckschaufenster und Übereckeingänge sind nicht zulässig.
- 4) Schaukästen und Automaten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig in das Mauerwerk eingelassen werden und beiderseits eine ausreichende breite Mauerfläche verbleibt. Für Schaukästen können Ausnahmen gestattet werden, wenn sie in ihrer Gestaltung in Einklang mit der Fassade angelegt werden. Zugleich müssen die platzmäßigen Voraussetzungen gegeben sein.
- 5) Die Schaufensterrahmen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- 6) Die Schaufensterkonstruktion darf nicht über die Fassadenfläche hervorragen. Sie darf nicht putzbündig gesetzt werden, es ist eine außenseitige Laibungstiefe von mindestens 12 cm einzuhalten. Ausnahmen hiervon kann nur das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilen.
- 7) Es ist darauf zu achten, daß zwischen seitlicher Gebäudeaußenkante und Schaufenster ein der Proportion des Gebäudes angemessener Abstand eingehalten wird (ca. 80 cm). Schaufensterbänder ohne Zwischenpfeiler haben unabhängig von der tatsächlichen Konstruktion und der statischen Bedeutung des Pfeilers seine der Proportion entsprechende Breite zu erhalten (mind. 50 cm).
Zwischen Schaufenster und Ladentüre (Haustüre) ist ein Pfeiler anzuordnen (ca. 50 cm breit).
- 8) Für Hauseingangstüren und Garagentore ist Holz als Konstruktionsmaterial zu verwenden. Schaufenster und Ladeneingangstüren sind nur in Holz- und Leichtmetallkonstruktion möglich. Sie müssen farblich die Fassung erhalten, die der Eigenart des Gebäudes entspricht. Leichtmetall, insbesondere eloxiertes Leichtmetall, in silber- oder goldfarbenem Ton ist nicht zugelassen.

§ 9 Einfriedungen

- 1) Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen naturrote Biberschwanzziegel, bearbeitete Natursteine, Holzschindel und Kupferblech oder ähnliches verwendet werden.
- 2) Zäune sind nur aus senkrechten stehenden Holzlatten oder Halbstangen mit Zwischenräumen zulässig. Abwechselnde Zaunformen sind unzulässig, sie sind nach Art, Form, Höhe und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Zäune sind ohne Unterbrechung an der Straßenseite auf die ganze Länge über die Zaunsäulen hinwegzuführen. Tür- und Torsäulen sind davon ausgenommen.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

- 3) Drahtgeflechte, Rohre, Kunststoffe, Beton, Formsteine und ähnliches sind für Einfriedungen nicht zulässig.
- 4) Die Höhe der Zäune darf ab Oberkante Gehsteig bzw. Straße 1,10 m nicht überschreiten.

§ 10 Markisen, Jalousetten, Rolläden

- 1) Markisen sind nur an Schaufenstern und Ladeneingangstüren zulässig. Sie müssen im Hinblick auf die historische Bedeutung des Ensembles entsprechend ausgeführt werden.
- 2) Der Fensterform angepaßt können pultdachförmige Markisen oder Korbmarkisen angebracht werden. Sie müssen bei Neubauten so eingebaut werden, daß sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzfläche hinausstehen. Korbmarkisen sind so auszuführen, daß sie sich in die Rundungen der Schaufensterlaibungen einfügen. Bei nachträglichem Anbringen, bei dem der Einbau hinter die Fassadefläche aus bautechnischen Gründen nicht mehr möglich ist, muß ein kleines ca. 30 cm weit überstehendes Schutzdach aus Kupferblech angebracht werden. Die Markisen dürfen die gesamte Erdgeschoßzone nicht überdecken, sie sind für jede Öffnung getrennt auszuführen.
- 3) Die Markisen dürfen nur in hellen Pastellfarben ausgeführt werden. Werbeaufschriften und unterschiedliche Farbgebungen auf ein und derselben Markise sind nicht zulässig. Sie dürfen nur bis auf eine Höhe von 2,25 m bis Oberkante Gehsteig reichen und einen Abstand von 0,50 m bis zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.
- 4) Außenliegende Rolläden und Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie putzbündig angebracht werden und das Verhältnis von Höhe und Breite des Fensters nicht stören.

§ 11 Treppen

- 1) Haus- und Ladeneingangsstufen dürfen nur in Naturstein oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

§ 12 Außenwerbung

- 1) Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung angebracht sind.
- 2) Die Werbeanlagen müssen sich in Ausführung und Gestaltung in die Fassade bzw. das Straßen- und Stadtbild einfügen. Großflächiges Beschriften von Wandflächen ist unzulässig.
- 3) Die Anbringung von Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten ist unabhängig von Art. 68 BayBO grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 4) Werbungen in Verbindung mit Gebäuden sind nur in aufgemalter Schrift zulässig. Die Schrift darf nicht selbstleuchtend sein, kann jedoch in warmen Lichtton angestrahlt werden.
- 5) Leuchtschriften, Lichtbänder und Leuchtreklamen aller Art sind nicht zulässig.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

- 6) Zur Vermeidung der Häufung von Werbeanlagen wird bestimmt, daß für jedes Geschäft oder jeden Betrieb nur eine Werbeanlage angebracht werden darf. Bei Eckgebäuden ist die Anbringung einer Werbeanlage je Gebäudeseite möglich.
- 7) Nasenschilder bzw. Ausleger in stilformer Gestaltung als Werbeanlagen sind möglich. Sie müssen handwerklich gefertigt sein, dürfen weder leuchten noch blinken, können jedoch mit Warmtonlicht angestrahlt werden. Bezüglich der Gestaltung gilt Abs. 2 Entgegen der Bestimmung unter Abs. 6 kann ein Nasenschild je Gebäude zusätzlich angebracht werden.

§ 13 Instandsetzung von baulichen Anlagen

- 1) Gebäude und deren Anlagen sowie Einfriedungen sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Plätzen und Gebäuden aus sichtbar sind, entsprechend den Vorschriften dieser Satzung stets in gutem Zustand zu erhalten.
- 2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen u.ä. müssen auf Verlangen der Stadt oder der Bauaufsichtsbehörde binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden (Art. 12 Abs. 1 und 2 BayBO).

§ 14 Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen und Befreiungen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Traunstein und der Stadt Trostberg erteilt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- 2) Genehmigungen und Ausnahmen können befristet und mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten und Übergangsvorschriften

- 1) Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung geahndet werden.
- 2) Zur Beseitigung oder Änderung nachstehend aufgeführter bestehender Anlagen wird eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 1987 festgesetzt.

Dies sind im einzelnen:

1. Antennen, die der Beschreibung über Anbringung unter § 6 Abs. 3 widersprechen.
2. Schaukästen und Automaten entgegen der Festsetzung nach § 8 Abs. 4.
3. Markisen, die der Ausführung unter § 10 Abs. 1 und 2 nicht entsprechen.
4. Außenwerbungen entgegen den Ausführungen und Gestaltungen, wie unter § 12 Abs. 1, 2, 4, 5, 6 und 7 beschrieben.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

Darüber hinaus ist die Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung zu beachten:

Satzung der Stadt Trostberg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Die Stadt Trostberg erläßt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287) und Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Trostberg. Soweit gültige Bebauungspläne abweichende Stellplatzfestsetzungen treffen, sind diese Festsetzungen anzuwenden.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art 52 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, wenn

- eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
- bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung durch die Änderung ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Das gilt nicht bei Änderung baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 52 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen wird der fiktive Bestand an Stellplätzen nach der Anlage 1 auf Grundlage der genehmigten Nutzung angerechnet. Ergibt sich bei der Berechnung nach der Richtzahlliste ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten/Besucher zu Grunde zu legen.
- 2) Für Vorhaben, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt I“ in der jeweils geltenden Fassung (Gebiet gemäß Anlage 2) zur Ausführung kommen sollen, wird der Stellplatzbedarf, der sich nach Anwendung der Richtzahlliste gemäß § 3 Abs. 1 ergibt, auf 50 v.H. festgelegt. Dies gilt aber nur, wenn die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe gemäß § 4 Abs. 2 hergestellt werden können.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

- 3) Für Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 4) Ergibt die Gesamtberechnung eine Bruchzahl, so wird ab 0,5 auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.
- 5) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Bei zeitlich ständig getrennter Nutzung (Wechselnutzung) ist eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich.
- 7) Bei Wohnanlagen und öffentlich zugänglichen Bauten ab 20 notwendigen Stellplätzen sind 10 % der notwendigen Stellplätze für Schwerbehinderte herzustellen. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung des § 3 Abs. 4. Stellplätze für Schwerbehinderte sind entsprechend DIN 18025-1 auszuführen und unmittelbar an stufenlosen Eingangsbereichen, in Tiefgaragen in der Nähe von Aufzügen anzuordnen. Die Stellplätze für Schwerbehinderte sind als solche zu kennzeichnen.
- 8) Der Vorplatz von Garagen und Carports (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- 1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO).
- 2) Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 52 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung nicht mehr als 200 m Fußweg beträgt.
- 3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn
 - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen,
 - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist,
 - sanierungs- oder denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, oder
 - sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

- 1) Es ist eine ausreichende und naturgerechte Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Es sollen grundsätzlich wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Schotterrassen) gewählt werden. Für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; diese darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- 2) Stellplätze und Garagen, die innerhalb des im beigefügten Lageplan M 1 : 4000 markierten Stadtbereiches zur Ausführung kommen sollen, sind so zu gestalten, dass sie den Zielen der Sanierung und den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.
- 3) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mind. 5 m Länge einzuhalten. Im Bereich des Vorgartens (Grundstücksstreifen von 5 m an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite) und erforderlicher Sichtdreiecke sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig.
- 4) Mehr als drei zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 5) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und müssen grundsätzlich oberirdisch nachgewiesen werden. Sie sollen in den Bauvorlagen gesondert dargestellt werden.
- 6) Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- 7) Die Stellplätze sind noch vor Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Aufnahme der Nutzung herzustellen und dauerhaft zu kennzeichnen. Für die Gestaltung, Lage und Ausmaße der Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Rampen finden ergänzend die Bestimmungen des Art. 52 BayBO und der Garagenverordnung (GaV) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 6 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- 1) Die Stellplatzverpflichtung kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann und an geeigneter Stelle öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Der Abschluss eines solchen Vertrages liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt.
- 2) Die Stellplatzablöse beträgt für das gesamte Stadtgebiet 6.400,00 € je Stellplatz.
- 3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Bei Bauvorhaben, die gemäß Art. 64 BayBO von der Genehmigung freigestellt sind oder die nach Art. 63 BayBO generell genehmigungsfrei sind, ist der Ablösungsvertrag vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.
- 4) Der Ablösungsbetrag wird mit Aufnahme der Nutzung zur Zahlung fällig. Im Ablösungsvertrag kann ein anderer Zeitpunkt bestimmt werden.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 70 BayBO im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Trostberg, 24.02.2006
Stadt Trostberg

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Anlage zu § 3 Abs. 1, 2 und Abs. 3 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Trostberg

| <u>Anzahl der erforderlichen Stellplätze</u> | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze | hiervon für Besucher in % |
| 1.0 Wohngebäude | | | |
| 1.1 | Einfamilienhäuser | 2 St. | |
| 1.2 | Mehrfamilienhäuser geförderter Wohnbau | 1,5 St./Wohnheit 1,0 St./Wohnheit | 10% 10% |
| 1.3 | 1- und 2-Zimmer Wohnungen im Neubau bis ca. 55 m² Wohnfl. mind. 25 Jahre Mietbindung Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden | 1,5 St./Wohnheit | 10% |
| 1.4 | Kinder- und Jugendheime | 1 St./15 Betten, mind. 3 St. | 75% |
| 1.5 | Schwesterwohnheime | 1 St./3 Betten, mind. 3 St. | 10% |
| 1.6 | Arbeiterwohnheime | 1 St./2 Betten, mind. 3 St. | 20% |
| 1.7 | Altenwohnheime | 1 St./3 Wohnheit, mind. 3 St. | 75% |
| 1.8 | Wohnheime für Behinderte | 1 St./5 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 St. | 75% |
| 2.0 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen | | | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 St./30 m² HNF, mind. 2 St. | 20% |
| 2.2 | Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.) | 1 St./10 m² HNF, mind. 3 St. | 75% |
| 3.0 Verkaufsstätten | | | |
| 3.1 | Läden | 1 St./35 m² HNF(V), mind. 2 St. je Laden | 75% |
| 3.2 | Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) | 1 St./20 m² HNF(V) | 75% |
| 4.0 Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportstätten) | | | |
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) | 1 St./5 Sitzplätze | 90% |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Kino, Schulaulen, Vortragsäle) | 1 St./7 Sitzplätze | 90% |
| 4.3 | Kirchen | 1 St./20 Sitzplätze | 90% |
| 5.0 Sportstätten | | | |
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze, z.B. Trainingsplätze | 1 St./300 m² Sportfläche | |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen | 1 St./300 m² Sportfläche, zusätzlich 1 St./10 Besucherplätze | |

Druckdatum: 30.03.2021

Seite: 7 von 10

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

| | | | |
|---|--|---|-----|
| 5.3. | Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 St./50 m ² Hallenfläche | |
| 5.4. | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 St./50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 St./10 Besucherplätze | |
| 5.5. | Freibäder und Freiluftbäder | 1 St./300 m ² Grundstücksfläche | |
| 5.6. | Tennisplätze ohne Besucherplätze | 4 St./Spielplatz | |
| 5.7. | Tennisplätze mit Besucherplätzen | 4 St./Spielplatz, zusätzlich 1 St./10 Besucherplätze | |
| 5.8. | Minigolfplätze | 6 St./Minigolfanlage | |
| 5.9. | Kegel-, Bowlingbahnen | 4 St./Bahn | |
| 5.10. | Fitnesscenter | 1 St./30 m ² Sportfläche | |
| 6.0 Schank- und Speisewirtschaften/Beherbergungsbetriebe | | | |
| 6.1. | Gaststätten | 1 St./10 m ² HNF, mind. 2 St. | 75% |
| 6.2. | Gaststätten mit hoher Besucherfrequenz (z.B. Pubs, Diskotheken) | 1 St./5 m ² HNF, mind. 3 St. | 75% |
| 6.3. | Biergärten | 1 St./10 m ² HNF, mind. 2 St. | 90% |
| 6.4. | Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonst. Vergnügungstätten | 1 St./5 m ² HNF, mind. 2 St. | 90% |
| 6.5. | Hotel/Pensionen, andere Beherbergungsbetriebe | 1 St./2 Zimmereinheiten; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2 | 75% |
| 6.6. | Jugendherbergen | 1 St./10 Betten | 75% |
| 7.0 Krankenanstalten | | | |
| 7.1. | Krankenanstalten | 1 St./5 Betten | 60% |
| 7.2. | Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte | 1 St./8 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 St. | 75% |
| 7.3. | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke | 1 St./4 Betten, mind. 3 St. | 25% |
| 7.4. | Ambulanzen | 1 St./20 m ² HNF, mind. 2 St. | 75% |
| 8.0 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung | | | |
| 8.1. | Grundschulen | 1 St./Klasse | |
| 8.2. | Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 St./Klasse, zusätzlich 1 St./5 Schüler über 18 Jahre | 10% |
| 8.3. | Sonderschulen für Behinderte | 1 St./15 Schüler | |
| 8.4. | Kindergärten, Kindertagesstätten u.ä. | 1 St./25 Kinder, mind. 2 St./Gruppe | 10% |
| 8.5. | Jugendfreizeitheim u.ä. | 1 St./10 Unterkunftsplätze, mind. 2 St. | |
| 9.0 Gewerbliche Anlagen | | | |
| 9.1. | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 St./50 m ² HNF oder je 3 Beschäftigte | 20% |
| 9.2. | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 St. 80 m ² HNF oder je 3 Beschäftigte | |
| 9.3. | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 St./Wartungs- und Reparaturstand | |
| 9.4. | Tankstellen mit Pflegeplätzen | 8 St./Pflegeplatz, bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 | |
| 9.5. | Automatische Kfz-Waschanlagen | 5 St./Waschanlage | |
| 9.6. | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3 St./Waschplatz | |

Druckdatum: 30.03.2021

Seite: 8 von 10

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

10. Verschiedenes

| | | |
|------|--------------------|---|
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 St./2 Kleingärten |
| 10.2 | Friedhöfe | 1 St./1500 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 St. |

Anmerkungen

St. = Stellplatz

HNF = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2. Nebennutzflächen, wie z.B. Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume oder Personalräume bleiben außer Ansatz.

HNF(V) = Verkaufsnutzfläche. Ladezonen, Büros, Personal-, Sanitär-, Lager- und Werkräume bleiben außer Ansatz. Alle übrigen Flächen, wie z.B. Eingangsbereiche, Kassenzonen oder Ausstellungsfächen im Freien sind einzubeziehen.

Zu 1) FINr. 393 Hauptstr. 48 und 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Bei beiden Gebäuden liegt eine geschlossene Bebauung vor.

Zu 2) FINr. 395 Hauptstr. 50

Hinsichtlich der Gartentreppe von FINr. 395 liegt augenscheinlich ein Überbau auf FINr. 393 und FINr. 396 vor. Bisher war das ohne Belang, denn alle drei Grundstücke hatten die gleichen Eigentümer. Bei einer getrennten Veräußerung von FINr. 396 könnte sich dies ändern (Anspruch auf Überbaurente?).

Überbau

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.

Der Überbau ist in den §§ 912 – 916 BGB geregelt.

§ 912 BGB Überbau, Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Bewertungsfall ist in die Kategorie rechtmäßiger Überbau (mit Einverständnis des Nachbarn) einzuordnen. Die Eigentümer aller betroffenen Grundstücke sind in diesem Bewertungsfall identisch.

Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB,

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

sondern ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus gebaut wurde.

(BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen.

Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

(Zitat: Institut f. Kommunalberatung, Skript Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat Rechtspfleger,

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 4.4.1)

Stammgrundstück ist immer das Grundstück, von dem aus die Bebauung ausgegangen ist, also im vorliegenden Fall die Flurnummer 395.

Überbaurente

Gemäß § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist (hier insbesondere Eigentümer FINr. 396, da davon ausgegangen wird, dass FINr. 395 und FINr. 393 nur zusammen veräußert werden), durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen.

Zu 3) FINr. 396 Nähe Schulstraße

Durch die Nebengebäude des Nachbarflurstückes FINr. 397 besteht in Teilbereichen im Nordosten und Südosten eine Grenzbebauung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze von FINr. 396.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf den Bewertungsgrundstücken von der Baubehörde im vorgefundenen Zustand genehmigt ist bzw. geduldet wird.

4.5. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert laut Aussage der Eigentümer **kein Energieausweis**.

4.6. Denkmalschutz

Zu 1) FINr. 393, zu 2) FINr. 395 und zu 3) FINr. 396

Wie der nachfolgende Auszug aus dem BayernAtlas zeigt (rote Kennzeichnung), ist bei allen drei Bewertungsgrundstücken vollumfänglich bzw. in Teilbereichen ein Bodendenkmal gegeben:

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



Unterliegt ein Grundstück dem Bodendenkmalschutz sind besondere Auflagen und Gesetze zu beachten.

In der Regel können meist die steuerlichen Vergünstigungen und öffentliche Fördermittel weder die Einschränkungen noch die erhöhten Kosten aufwiegen.

Im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDschG) findet sich hierzu u. a. folgender Passus zu Bodendenkmälern:

Art. 7 Abs. 1)

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.² Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist.³ Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Der bestehende Ensembleschutz wurde bereits unter 4.4. Baurechtliche Gegebenheiten dargestellt.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

5. Gebäudemerkmale zu 1) FINr. 393 und 2) FINr. 395

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

① Wichtiger Hinweis:

Nachdem mit Ausnahme der im Erdgeschoss befindlichen Räume **kein Zutritt** zu den Gebäuden bestand, es **untersagt wurde Innenfotos anzufertigen und auch die übermittelten Fotos eines Miteigentümers nicht verwendet** werden dürfen, basieren die folgenden Angaben und Beschreibungen **überwiegend auf den von den zwei Miteigentümern, Herrn A. H. und Herrn V. H., gemachten Aussagen und Unterlagen**. Diese Aussagen bzw. Angaben konnten vom Sachverständigen **nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden**.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

5.1. Baujahr, Umbau, Modernisierung

Laut Aussage des am Ortstermin anwesenden Herrn A. H. stammt die ursprüngliche Substanz der beiden Stadthäuser etwa aus 1846/1850.

Die Aufstockung der Gebäude fand 1968 statt.

Zwischen 2007 und 2023 wurden die beiden Häuser umfangreich modernisiert.

Es wird unterstellt, dass in diesem zeitlichen Zusammenhang das Treppenhaus im Anwesen Nr. 48 entfernt wurde und eine neue Raumgestaltung mit diversen innenliegenden Treppen erfolgte, sodass dadurch eine **Zusammenlegung der Anwesen** resultierte.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist zu entnehmen, dass **alle Zwischendecken, Putz, Wasser, Abwasser, Elektrik, Rauchmeldeanlage, Fenster, Bodenbelege, Treppen, Balkone, Terrasse, usw. erneuert wurden.**

Gemäß Angaben des Miteigentümers, Herrn A. H., ist bei der Wohnung 2 im ersten und zweiten Obergeschoss und der Wohnung 5 im Dachgeschoss der Innenausbau abgeschlossen, sie werden bewohnt.

Die Wohnungen 1, 3 und 4 sind noch nicht fertiggestellt.

Das Ladengeschäft ist zwar nutzbar, zur Zeit jedoch nicht vermietet.

Laut anliegender Modernisierungsberechnung wird als **fiktives Baujahr 1975** angesetzt.

5.2. Flächen

Hinsichtlich der Flächen bestehen unterschiedliche Angaben:

Laut Unterlagen von Herrn V. H.:

ca. 606 m² Wohn- und Nutzfläche

Laut zur Verfügung stehenden Planangaben:

541 m² (ohne Keller)

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Im Gutachten werden die aus dem Plan entnommenen Flächen verwendet.

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Keller | ca. 79 m ² |
| Laden | ca. 98 m ² |
| Whg. 1 (2-Zi.-Wohnung) | ca. 58 m ² |
| Whg. 2 (3½-Zi.-Galeriewohnung) | ca. 141 m ² |
| Whg. 3 (1-Zi. Appartement) | ca. 30 m ² |
| Whg. 4 (2-Zi.-Wohnung) | ca. 66 m ² |
| Whg. 5. (3-Zi.-Wohnung) | ca. 148 m ² |

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

5.3. Aufteilung

① **Hinweis:**

Nachfolgend ist die **Raumaufteilung der zur Verfügung gestellten Pläne** dargestellt. Ob diese mit der Realität übereinstimmt, konnte mangels Zutrittsmöglichkeit **nicht überprüft** werden.

Insgesamt existieren zwei Kellerbereiche, ein Ladengeschäft/ Gewerbefläche im Erdgeschoss und fünf Wohnungen:

Wohnung Nr. 1

2-Zimmer-Wohnung. Diese erstreckt sich über das Erd- und erste Obergeschoss, wobei der Zugang über das erste Obergeschoss erfolgt.

Wohnung Nr. 2

3½-Zimmer-Wohnung mit Galerie. Sie erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über das erste Obergeschoss.

Wohnung Nr. 3

1-Zimmer-Appartement im ersten Obergeschoss.

Wohnung Nr. 4

2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss.

Wohnung Nr. 5

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

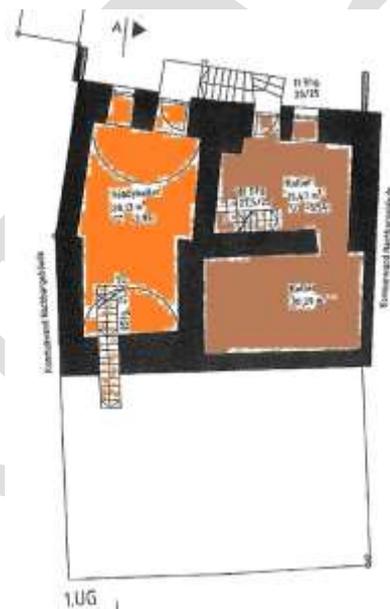
Zur besseren Orientierung wurden die einzelnen Bereiche, welche zusammengehören, in den Grundrissen farbig vom Sachverständigen markiert.

Allgemeine Bereiche, z. T. Balkone und Bereiche, welche nicht eindeutig zu zuordnen sind, sind unmarkiert/weiß.

Kellergeschoss:

Kellerraum mit Innentreppe und Außenzugang, Kellerraum; (braun markiert)

Hobbykeller mit Innentreppe und Außenzugang, Gartentreppe (Überbau auf FINr. 393 und FINr. 396) (orange markiert)

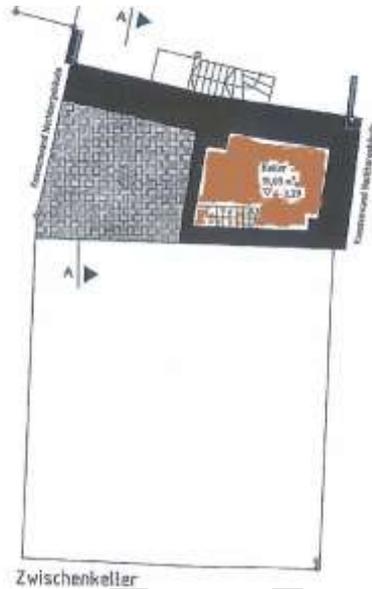


Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Zwischenkeller:

Kellerraum mit Innentreppe
(braun markiert)



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

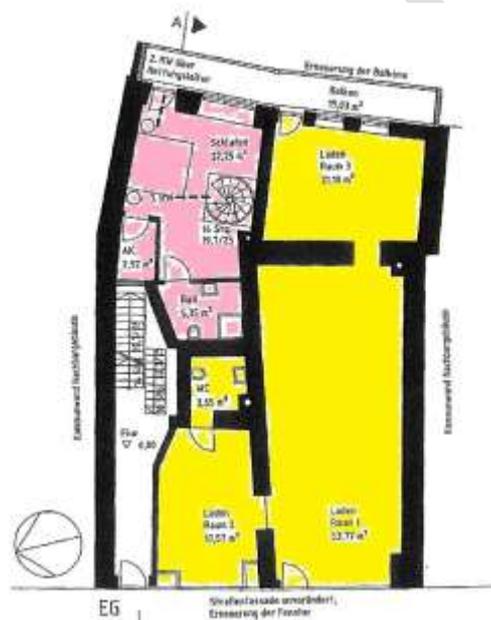
Erdgeschoss:

Treppenflur
(weiß/unmarkiert)

Laden Raum 1, Laden Raum 2, Laden Raum 3, WC
(gelb markiert);

Bad, Abstellraum, Schlafzimmer mit Innentreppe
(Teilbereich von Whg. 1 - rosa markiert)

Balkon
(weiß/unmarkiert)



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

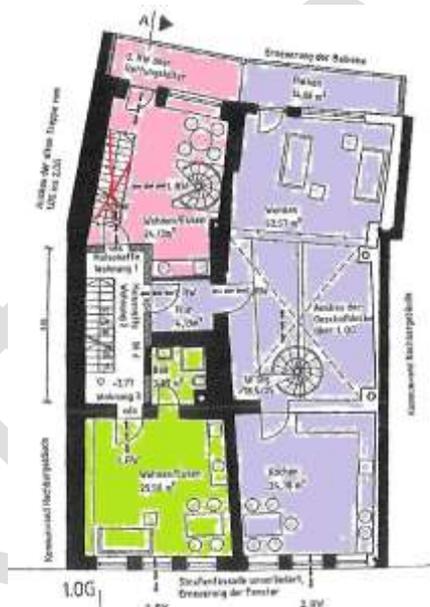
Erstes Obergeschoss:

Treppenflur
(weiß/unmarkiert)

Wohnen/Essen mit Innentreppe, Balkon
(Teilbereich von Whg. 1 - rosa markiert)

Flur, Wohnraum mit Innentreppe, Balkon
(Teilbereich von Whg. 2 – lila markiert)

Wohnen/Essen, Bad
(Whg. 3 – grün markiert)



- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

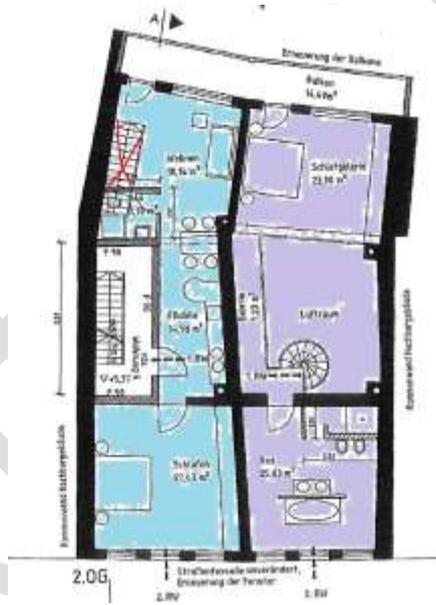
Zweites Obergeschoss:

Treppenflur
(weiß/unmarkiert)

Eßdiele, Schlafen, Bad, Wohnen
(Whg. 4 – hellblau markiert)

Luftraum mit Galerie, Schlafgalerie, Bad
(Teilbereich von Whg. 2 – lila markiert)

Balkon
(weiß/unmarkiert)

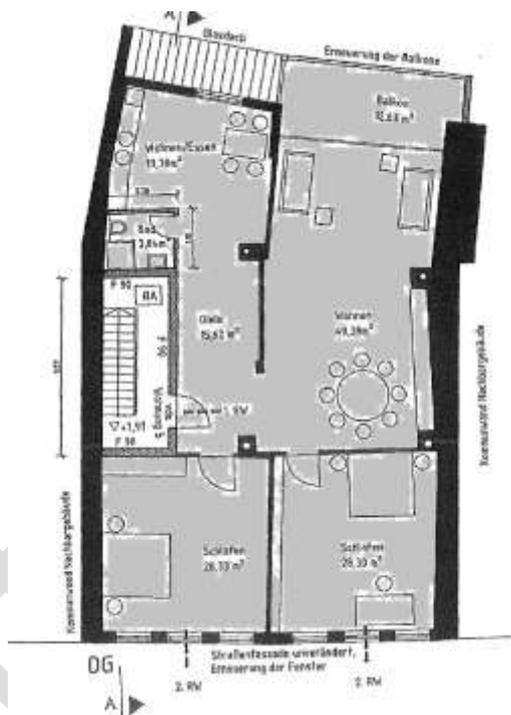


- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Drittes Ober- = Dachgeschoss:

Treppenflur
(weiß/unmarkiert)

Diele, Bad, Wohnen/Essen, Schlafen, Wohnen, Schlafen, Balkon
(grau markiert)



5.4. Bauweise und Ausstattung

① Hinweis:

Mit Ausnahme der Ladenräume wurde der Zutritt verwehrt. Daher basiert die dargestellte Bauweise und Ausstattung auf den von den Miteigentümern, Herrn A. H. und Herr V. H., **zur Verfügung gestellten Unterlagen und Aussagen** sowie auf den von **außen am Ortstermin erkennbaren Merkmalen**. Sie ist daher u. U. **unvollständig**.

Die Angaben der Miteigentümer sind **ungeprüft**. **Deren Richtigkeit wird unterstellt. Für den Erwerber besteht insofern ein Risiko.**

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Nachdem die Häuser zusammengelegt wurden, findet bei der Beschreibung der Bauweise und Ausstattung keine Trennung der einzelnen Grundstücke statt.

Zwei nebeneinander liegende und zusammengelegte, teilunterkellerte Wohn-/Geschäftshäuser in Massivbauweise, E + III

| | |
|---------------|---|
| Keller | Massiv, z. T. mit Tageslicht; Innentreppen; Außenzugang; Decke KG massiv, z. T. mit Gewölbe, verputzt, gestrichen |
| Wände | Massiv; Material lt. Aussage z. T. Fluss-Steine Innenwände verputzt, gestrichen, Teilbereich auch Holzvertäfelung oder gefliest |
| Decken | Lt. Angaben erneuert, Art und Umfang unbekannt; Decken verputzt, gestrichen; Laut Aussage von Herrn A. H. Raumhöhen zum Teil niedrig, allgemein unterschiedliche Deckenhöhen; Laut vorgelegtem Foto in der DG-Wohnung Feuchtigkeitsschäden an der Decke/Wand durch undichtes Blechdach |
| Dach | Flaches Satteldach mit Vorschussmauer zur Hauptstraße; Laut Aussage von Herrn A. H. und vorgelegten Fotos Blecheindeckung schadhaft/erneuerungsbedürftig und unzureichende/fehlende Dämmung; Regen- und Fallrohre Kupfer |
| Fassade | Verputzt und überwiegend hell gestrichen; zur Hauptstraße zweifarbig abgesetzt mit Glatt- und Strukturputz; EG (Ladenbereich) mit Natursteinplatten verkleidet, Gesimsvorsprung/Übergang eingeleuchtet; zwei neben das Schaufenster situierte Schaukästen mit Alurahmen; Einzelbriefkästen; Straßenlaterne |
| Fenster/Türen | EG Schaufensterfront Alurahmen mit Thermopanescheiben; Obergeschosse Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; Hauseingangs- und Ladentüre jeweils Alurahmentür mit Verglasung; Nebenausgangstür in den Garten und Kellertür je mit Glasausschnitt, Details nicht einsehbar |

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

| | |
|--------------|--|
| Balkone | Zur Südostseite in Holzkonstruktion, Geländer Holzbretter, lt. Unterlagen Hartholz; DG-Balkon mit Flachdach |
| Böden | Unterschiedlich: Granitfliesen, Keramik- und Laminatböden, Echtholz-Parkettböden (Eiche), Holzdielenböden; um die Einzelöfen Keramik/feuerfester Belag; Laut Aussage von Herrn A. H. und den Unterlagen fehlt in der 2-Zi.-Wohnung im 2. OG der Bodenbelag |
| Innentreppen | Unterschiedlich: Betontreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer Stahltreppen mit Granitbelag und Edelstahlgeländer Stahltreppen mit Edelstahlgeländer Holztreppen (Eiche) mit passendem Geländer Außentreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer |
| Innentüren | Soweit auf den Fotos ersichtlich bzw. bekannt: Holztüren mit passenden Zargen und mit Verglasung; In der 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG fehlen laut Unterlagen die Türen |
| Sanitär | Soweit bekannt bzw. auf Fotos ersichtlich <u>Laden:</u> Innenliegendes WC; Wände ½-hoch hell gefliest, WC, Keramikwaschbecken, elektr. Boiler <u>Wohnung 1:</u> Bad innenliegend; gemäß zwei vorgelegten Fotoausschnitten Boden hell im Rechteckformat gefliest, Wände passend etwa ¾-hoch gefliest; im abgemauerten Duschbereich raumhoch gefliest; Alu-Schiebetür, altes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Deckel abmontiert; Bad offenbar unfertig <u>Wohnung 2:</u> Wände abschnittsweise ¾-hoch hell im Rechteckformat gefliest, z. T. Bordüre, sonst verputzt und gestrichen; Holzdielenboden; Runddusche; in das Mobiliar integriertes Waschbecken; Einhandarmaturen in Chrom; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; weiße Einbaubadewanne, Sauna, „Schwedenofen“; Waschmaschinenanschluss |

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Wohnung 3:

Bad innenliegend; gemäß vorgelegtem Fotoausschnitt heller großformatiger Keramikboden, Wände z. T. im Rechteckformat weiß gefliest, weißes Waschbecken, Einhandarmaturen in Chrom; weitere Details nicht bekannt

Wohnung 4:

Zustand unbekannt

Wohnung 5:

Laut Unterlagen: Badewanne und Dusche; Waschmaschinenanschluss; Gäste-WC; keine weiteren Angaben

Elektroinstallation Laut Unterlagen in den Jahren 2007 bis 2023 erneuert; Rauchmeldeanlage; Klingel-/Sprechanlage; lt. Fotos stellenweise in die Decke integrierte Strahlerbeleuchtung

Heizung/Wasser Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, im Laden-WC elektrischer Boiler; laut Fotos erfolgt die Raumerwärmung mittels Heizkörper und mehrere Einzelöfen; Außenkamin in Edelstahl; Der Kaminkehrer äußert sich bezüglich der Heizung in seiner Email vom 12.09.2024 wie folgt:

Im 1OG befindet sich in der Küche, Wohnzimmer und im Bad ein Holzofen. Im 3OG befindet sich im Wohnzimmer ebenfalls ein Holzofen. Im Keller befindet sich die Heizung. (Gas Brennwertfeuerstätte). Alle Feuerstätten haben einen ordnungsgemäßen Zustand und waren bei der letzten Feuerstättenschau am 03.01.2023 Mangelfrei.

Details zur Heizung und den vorhandenen Öfen lt. Kaminkehrerbescheinigungen:

- Buderus, Logamax Plus GB 162-35 V3, BJ. 11/2011, 6,0-35,1 kW, 35,1 kW, Brennerart C-LAS; Brennstoff Erdgas, Umlaufwasserheizer, Heizung m. Brauchwasser C33x
- Hark, Kaminofen, BJ. 2009, 8,0 kW; Raumheizer mit Flachfeuerung, handbeschickter Einzelofen, naturbel. stück. Holz
- Fireplace, Pionix K 2100, BJ. 2012, 9,0 kW; Raumheizer mit Flachfeuerung, handbeschickter Einzelofen, naturbel. stück. Holz
- Hark, Radiante 550/20/57-66,44; BJ. 2015, 11,0 kW; Raumheizer mit Flachfeuerung, handbeschickter Einzelofen, naturbel. stück. Holz

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

- Westminster, Herd, BJ. 2007, 7 kW, Herd, handbeschickter Einzelofen, naturbel. Stück. Holz

Mobiliar Mangels Zutritt und Aussage keine Information

Außenanlagen Grundstücksfreiflächen unterschiedlich gestaltet, z. T. mit Rasen, Kies und Blumen-/Gemüseanpflanzungen; abschnittsweise existiert eine mit Pflanzsteinen eingefasste, terrassenmäßige Abstufung; Terrasse mit Granitplattenbelag; Betongrube mit natürlichem Wasserzulauf (Hangwasser) u. Pumpe; zur Schulstraße Metallstabzaun mit elektr. Schiebetor und Personentor; ein Foliengewächshaus, ein Gewächshaus aus Alurahmen mit Polycarbonatplatten; Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze; Außentreppe in den Garten (augenscheinlicher Überbau von FINr. 395 auf FINr. 393 und 396)

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine** vollständige Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten bzw. Restfertigstellungsarbeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

- Sanierung/Erneuerung des Blechdaches
- Anbringung einer zeitgemäßen Dachdämmung
- Sanierung der durch Undichtigkeiten entstanden Feuchtigkeitsschäden in der Dachgeschosswohnung
- Fertigstellung der unfertigen Wohnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **keine Aussage über einen eventuellen Verdacht auf Hausschwamm** gemacht werden kann, da **kein Zutritt** zum Gebäude bestand.
- der **energetische Zustand des Anwesens dem äußeren Anschein nach der Baujahresklasse entspricht** und für heutige Verhältnisse als dementsprechend **unzureichend** eingestuft wird.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Die Grundstücke befinden sich in der Altstadt von Trostberg und bieten nach Südosten einen Blick in die Ferne. Innerstädtische Immissionen sind vorhanden. In Extremfällen können oberflächliche Überschwemmungen nicht ganz ausgeschlossen werden.

Alle drei Grundstücke liegen in räumlicher Nähe zu einander und sind schmal geschnitten. Bodendenkmal sowie der Sanierungsvermerk/Ensembleschutz schränken die baulichen Möglichkeiten bzw. Gestaltungsfreiheit ein.

Die auf den Flurstücken Nr. 393 und 395 befindlichen teilunterkellerten Zeilenhäuser wurden zusammengelegt, umgebaut und modernisiert. Eine getrennte Bewertung und Veräußerung dieser Flurstücke sind daher nicht sinnvoll. Lediglich das Grundstück FINr. 396 wäre separat veräußerbar. Jedoch ist in diesem Fall der Stellplatznachweis zu beachten.

Es existieren neben einem derzeit leerstehenden Ladengeschäft, fünf Wohnungen. Zwei Wohnungen sind von einigen Miteigentümern bewohnt, bei dreien besteht laut Angaben ein Restfertigstellungsbedarf.

Mit Ausnahme des Ladengeschäfts bestand zu den Gebäuden am Ortstermin kein Zutritt. Angaben hinsichtlich der Raumaufteilung und der Innenausstattung basieren lediglich auf Unterlagen, den zur Verfügung gestellten Fotos sowie den Aussagen verschiedener Miteigentümer.

Die Ausstattung der bewohnten Wohnungen scheint offenbar zeitgemäß zu sein. Eine Überprüfung der Angaben auf deren Richtigkeit konnte jedoch nicht stattfinden. Über den Zustand der Räume kann keine Aussage gemacht werden. Für den Erwerber besteht diesbezüglich ein beträchtliches Risiko. Diesem wird im Gutachten mit einem entsprechendem pauschalen Abschlag Rechnung getragen.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Die bisher durchgeführten Modernisierungen wirken sich positiv auf die Nutzung, die Vermietungschancen und den erzielbaren Mietertrag der Wohnungen aus. Sie erhöhen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und damit auch die Absatzchancen.

Augenscheinlich wurden bei der Modernisierung jedoch keine wesentlichen energetischen Verbesserungen vorgenommen. Der energetische Zustand ist für heutige Maßstäbe dementsprechend unzureichend.

Unter 6. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der noch auszuführenden Arbeiten genannt. Der Erwerber muss daher neben dem Kaufpreis mit zusätzlichen Investitionen und Arbeitsaufwand rechnen.

Die Vermietbarkeit des Ladengeschäftes wird durch die gegebene Ausstattung, die mangelnde Anschlussvermietung und die aktuell vorhandene Leerstandsquote in der Altstadt als problematisch eingestuft. Sie wird erfahrungsgemäß nur über eine günstige Miete zu erwirken sein. Generell wirkt sich ein geringer Mietertrag negativ auf die Rendite und damit auch auf den Absatz aus.

Das Flurstück Nr. 396 dient derzeit als Garten und Parkplatz. Aufgrund der geringen Breite, des Ensembleschutzes und des Bodendenkmals wird die freie Nutzungsmöglichkeit und die Bebaubarkeit eingeschränkt.

Abschließend werden die Absatzchancen für die Bewertungsobjekte, da es sich jeweils nur um einen ½ Anteil handelt, als unterdurchschnittlich eingestuft.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im August 2024 4,25 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt über 3 %.

Steigende Zinsen in Verbindung mit einem hohen Preisniveau machen den Erwerb als auch den Bau einer Immobilie teurer und schwieriger. Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich durch hohe Kredit- und Baukosten immer noch zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge. Zudem war ein Rückgang der Kauffälle zu beobachten.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im August 2024 bei 1,9 % (de.statista.com). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im August 2024 6 %. In Bayern lag sie bei 3,8 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energie-, Lieferengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Rohstoffpreise sind, nach jahrelangem Preisanstieg, Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Stand August 2024

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten nur wenige passende Vergleichswerte recherchiert werden.

8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist sind diese Häuser ganz oder teilweise vermietet.

Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft.

Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte FINr. 393 und FINr. 395 wird überwiegend auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens** mit Plausibilitätskontrolle über die Werte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte) und des Grundstücks FINr. 396 auf der Grundlage des **Vergleichswertverfahrens** auf Basis der Bodenrichtwerte dargestellt.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

9. Zu 1)+2) Ermittlung Bodenwert FINr. 393+395

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein zum 01.01.2024 für baureifes Land, für gemischte Baufläche, in Trostberg (Trostberg 15), bis 5 Vollgeschosse, beitrags- und abgabefrei 270 €/m². Da das Bewertungsobjekt relativ zentral im Quartier Innenstadt liegt und eine durchschnittliche Größe und Beschaffenheit darstellt, sind keine diesbezüglichen Korrekturen zum ausgewiesenen Bodenrichtwert notwendig oder angebracht.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 0 % auszugehen. Der Gutachterausschuss TS konnte aktuell noch keine Tendenz mitteilen.

| Bodenwert-richtwert | Zu- / Abschlag | Bodenwert-ansatz |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 270 € | 0% | 270 €/m ² |

| Grundstücksgröße | | |
|--------------------|----|----------------------|
| 283 m ² | zu | 270 €/m ² |
| 91 m ² | zu | 270 €/m ² |
| 374 m ² | | 100.980 € |

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

| | | |
|--------------------|--------------------|-----------|
| 283 m ² | 0 €/m ² | 0 € |
| 91 m ² | 0 €/m ² | 0 € |
| = Bodenwert | | 100.980 € |

| | |
|-------------------|------------------|
| Bodenwert: | 100.980 € |
|-------------------|------------------|

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

10. Zu 3) Ermittlung Bodenwert FINr. 396

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein zum 01.01.2024 für baureifes Land, für gemischte Baufläche, in Trostberg (Trostberg 15), bis 5 Vollgeschosse, beitrags- und abgabefrei 270 €/m². Da das Bewertungsobjekt relativ zentral im Quartier Innenstadt liegt und eine durchschnittliche Größe und Beschaffenheit darstellt, sind keine diesbezüglichen Korrekturen zum ausgewiesenen Bodenrichtwert notwendig oder angebracht. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 0 % auszugehen. Der Gutachterausschuss TS konnte aktuell noch keine Tendenz mitteilen. Dementsprechend sind keine Abschläge vom ausgewiesenen Bodenrichtwert notwendig. Das Grundstück ist zwar im Grundbuch mit Landwirtschaftsfläche bezeichnet, liegt aber laut Flächennutzungsplan vollumfänglich im Innenbereich und wäre damit nach § 34 BauGB bebaubar. Eine straßenmäßige Erschließung ist über die Schulstraße gegeben.

| Bodenwert-richtwert | Zu- / Abschlag | Bodenwert-ansatz |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 270 € | 0% | 270 €/m ² |

| Grundstücksgröße | | | |
|--------------------|----|----------------------|----------|
| 172 m ² | zu | 270 €/m ² | 46.440 € |
| 172 m ² | | | 46.440 € |

Nach Auskunft der Baubehörde liegen die Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom in der Schulstraße, in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks. Für den fehlenden Hausanschluss wird ein Wert von 20 €/m² in Abzug gebracht.

| | | |
|--------------------|----------------------|----------|
| 172 m ² | -20 €/m ² | -3.440 € |
| = Bodenwert | | 43.000 € |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Bodenwert gerundet: | 43.000 € |
|----------------------------|-----------------|

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

11. Ermittlung Vergleichswert

Die angeführten Vergleichswerte wurden vom Gutachterausschuss Traunstein zur Verfügung gestellt und sind alle aus dem Innenstadtbereich von Trostberg. Die Angaben sind aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Die Quadratmeterpreise für Wohn-/Nutzfläche wurden aus den Kaufpreisen abzüglich Bodenrichtwert x Grundstücksgröße ermittelt.

| Lfd.-Nr. | Standort | Datum | € pro m ² Wohn-/Nutzfläche |
|----------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 1 | Trostberg Zentrum | 07/2024 | 687 € /m ² |
| 2 | Trostberg Zentrum | 07/2024 | 957 € /m ² |
| 3 | Trostberg Zentrum | 11/2023 | 918 € /m ² |
| 4 | Trostberg Zentrum | Wert nicht brauchbar | |
| | Mittelwert | | 854 € /m ² |

Nachdem für die Ermittlung nur 3 Vergleichswerte zur Verfügung standen, ist eine sichere Ableitung eines Vergleichswertes nicht möglich, aber die verwendeten Werte können zur Prüfung des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes verwendet werden und geben eine Preisspanne der gehandelten Flächen wieder.

| | |
|---|-----------------------|
| Bei einer Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes von | 541 m ² |
| multipliziert mit dem oben angeführten Mittelwert von | 854 € /m ² |
| ergibt sich ein Zeitwert für die Gebäudesubstanz von | 462.014 € |
| zuzüglich dem ermittelten Bodenwert für FINr. 393+395 von | 100.980 € |

Plausibilitätskontrolle **562.994 €**

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

12. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

| Art | Wohn-/Nutz- Fläche ca. | durchschnittl. Mietansatz | monatl. Mietertag |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|
| Gewerbe EG | 97,70 m ² | 5,50 €/m ² | 537,35 € |
| Whg 1 | 58,10 m ² | 9,00 €/m ² | 522,90 € |
| Whg 2 | 141,30 m ² | 8,50 €/m ² | 1.201,05 € |
| Whg 3 | 29,50 m ² | 9,00 €/m ² | 265,50 € |
| Whg 4 | 66,10 m ² | 8,50 €/m ² | 561,85 € |
| Whg 5 | 148,30 m ² | 7,50 €/m ² | 1.112,25 € |
| 5 KFZ-Stellplätze | | pauschal | 100,00 € |
| Miete gesamt: | | | 4.300,90 € |
| jährlicher Rohertrag: | | | 51.611 € |

Dieser Rohertrag kann in renoviertem bzw. fertig gestellten Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden im Immobilienmarktbericht Feb. 2020 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (4-7 WE Volleigentum) mit einem Mittelwert von 2,5 % abgeleitet. Zwischenzeitlich wurde bei Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinsvergleich mit einer Steigerung von 1,2 % auf 2,0 % (1.HJ 2024) dargestellt. Dies entspricht einer aktuellen tendenziellen Steigerung vom ca. 1,67-fachen. Dementsprechend ergibt sich ein aktueller Liegenschaftszins bei Mehrfamilienhäusern von ca. 4,16 %. Bei teilweise gewerblich genutzten Anwesen liegt der Wert geringfügig darunter. Somit wird mit einem Liegenschaftszins von 4 % kalkuliert.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 4,00%
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Bei Mehrfamilienhäusern liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kalkulatorisch üblicherweise bei 80 Jahren.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.: | 1975 |
| + wirtsch. Gesamtnutzungsdauer | 80 |
| - Betrachtungsjahr | 2024 |
| <hr/> | |
| = wirtsch. Restnutzungsdauer | 31 Jahre |

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

31 Jahren

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer errechnet sich ein Vervielfältiger von: 17,59

$$V = \frac{(1+i)^{RND} - 1}{(1+i)^{RND} \cdot ((1+i) - 1)}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

| | |
|---|--------------|
| Bodenwert: | 100.980 EURO |
| Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins) | 4.039 EURO |

Ertragswertberechnung:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Rohertrag | 51.611 € |
| - Bewirtschaftungskst. | -13.420 € |
| =Reinertrag | 38.191 € |
| -r. Bodenwertverzinsung | -4.039 € |
| =Gebäudereinertrag | 34.152 € |
| *Vervielfältiger | 17,59 |
| = Gebäude Ertragswert | 600.734 € |
| Bodenwert | 100.980 € |
| Zwischensumme: | 701.714 € |

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Nachdem das Anwesen am Ortstermin nur im Ladenbereich besichtigt werden konnte, und damit der Zustand des restlichen Gebäudes, insbesondere der Wohnungen nicht bzw. nur nach Aktenlage beurteilt werden konnte, ist ein Fertigstellungs- und Risikoabschlag von ca. 20 % des vorläufigen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

| | |
|--------------------------------|--|
| pauschal 20%: | -140.343 € |
| Gewächshäuser (Zeitwert), etc. | 2.000 € |
| | <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> -138.343 € |

Ertragswert:

| | |
|------------------------------|---|
| Zwischensumme Ertragswert: | 701.714 € |
| wertbeeinflussende Umstände | -138.343 € |
| | <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> |
| Der Ertragswert beträgt | 563.371 € |
| Ertragswert gerundet: | 560.000 € |

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtheite je 83308 Trostberg

13. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird für das Wohn- und Geschäftshaus nach sachverständigem Ermessen vom Ertragswert abgeleitet und über die zur Verfügung stehenden Werte aus der Kaufpreissammlung auf Plausibilität geprüft.

Für das Grundstück Flur-Nr. 396 wird der Verkehrswert über den Bodenrichtwert abgeleitet.

| | |
|--|-----------|
| 1)+2) Wohn- und Geschäftshaus auf Flur-Nr. 393 und 395 | 563.371 € |
| 3) Grundstück Flur-Nr. 396 | 43.000 € |

Zu 1)+2) Der Verkehrswert für den 1/2 Anteil am Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 48+50, 83308 Trostberg, beträgt im August 2024

abgerundet

280.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

Zu 3) Der Verkehrswert für den 1/2 Anteil am Grundstück Flur-Nr. 396 (Landwirtschaftsfläche), Nähe Schulstraße, 83308 Trostberg, beträgt im August 2024

abgerundet

21.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

Zu 4) Der Verkehrswert für den 1/2 Anteil an der realen Schneidergerechtheite beträgt im August 2024

0 Euro

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

14. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 14.11.2024

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

15. Anlagen

15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

15.2. Fotos



Abb. 1: Westansicht Gebäude Hauptstr. 48 und 50



Bewertungsobjekte
FINr. 395 und FINr. 393

Abb. 2: Hauptstraße Blickrichtung Norden

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

Bewertungs-
objekt



Abb. 3: Hauptstraße, Blickrichtung Süden



Abb. 4: Südostansicht von der Schulstraße aus, FINr. 395, 393 und 396

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



Abb. 5: Südostansicht – Nahaufnahme Garten

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg



Teilfläche
Bewertungsobjekt
FINr. 396

Abb. 6: Schulstraße Blickrichtung Nordosten



Abb. 7: Schulstraße Blickrichtung Südwesten

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

15.3. Berechnung der Flächen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| Erdgeschoss: | m ² | m ² |
| Raum 1 ca. | 53,77 | |
| Raum 2 ca. | 17,57 | |
| Raum 3 ca. | 21,10 | |
| WC ca. | 3,65 | |
| Bad W1 ca. | 5,35 | |
| Abst. W1 ca. | 2,92 | |
| Schlafen W1 ca. | 22,25 | |
| Balkon ¼ ca. | 3,26 | |
| Zwischensumme | | 129,87 |
| 1.Obergeschoss: | m ² | m ² |
| Wohnen/Essen W1 ca. | 24,13 | |
| Flur W2 ca. | 4,13 | |
| Wohnen W2 ca. | 52,57 | |
| Kochen W2 ca. | 24,78 | |
| Wohnen/Essen W3 ca. | 25,56 | |
| Bad W3 ca. | 3,89 | |
| Balkon ¼ ca. | 3,67 | |
| Zwischensumme | | 138,73 |
| 2.Obergeschoss: | m ² | m ² |
| Wohnen W4 ca. | 18,14 | |
| Bad W4 ca. | 3,70 | |
| Eßdiele W4 ca. | 14,98 | |
| Schlafen W4 ca. | 27,43 | |
| Schlafgalerie W2 ca. | 23,90 | |

Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg

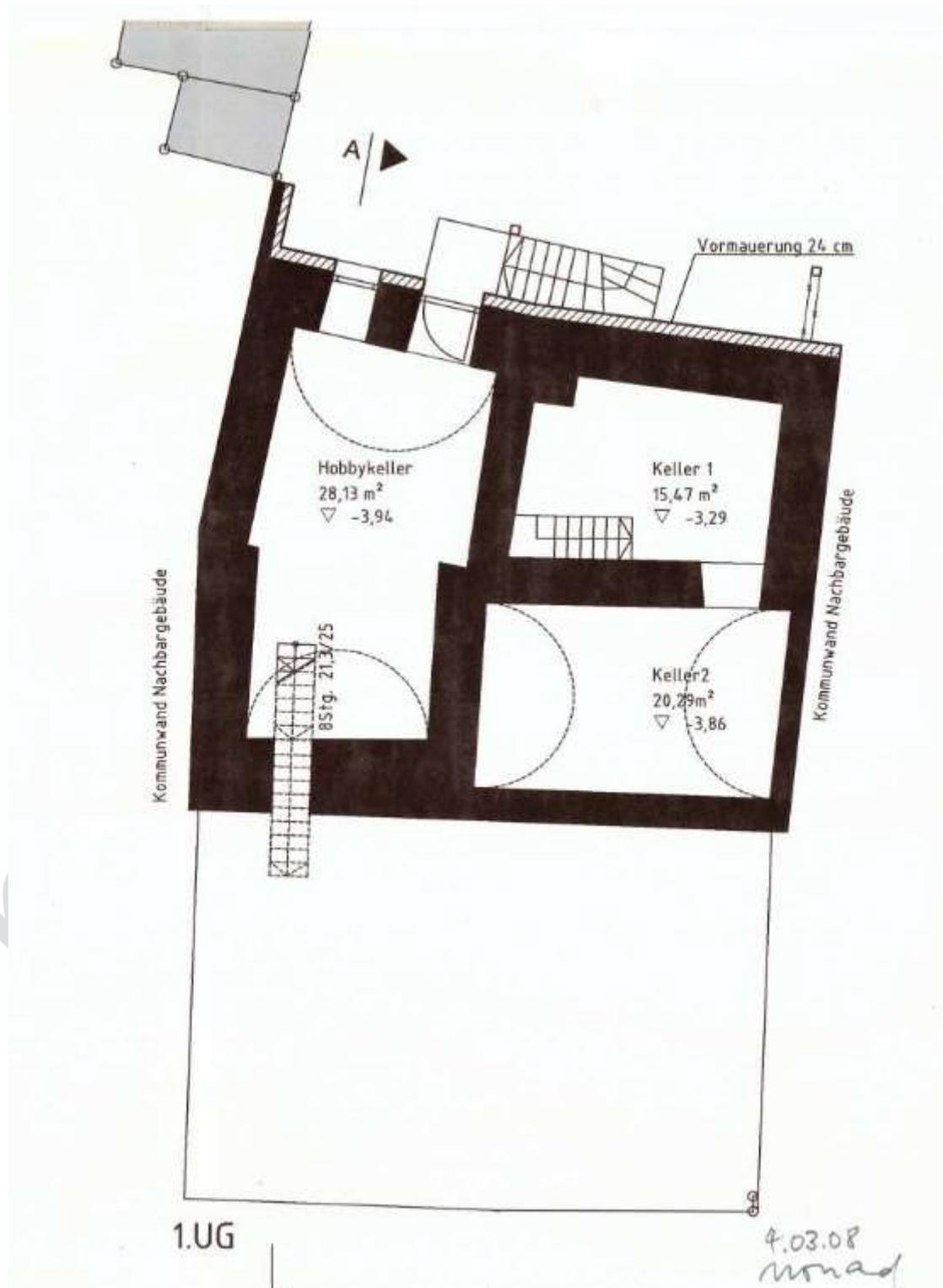
| | | |
|----------------------|-------|---------------|
| Galerie W2 ca. | 7,23 | |
| Bad W2 ca. | 25,03 | |
| Balkon ¼ ca. | 3,62 | |
| Zwischensumme | | 124,03 |

| Dachgeschoss: | m ² | m ² |
|----------------------|----------------|----------------|
| Diele W5 ca | 15,62 | |
| Bad W5 ca. | 3,84 | |
| Wohnen/Essen W5 ca. | 19,70 | |
| Wohnen W5 ca. | 49,38 | |
| Schlafen 1 W5 ca. | 28,33 | |
| Schlafen 2 W5 ca. | 28,30 | |
| Balkon ¼ ca. | 3,16 | |
| Zwischensumme | | 148,33 |

| | | |
|-----------------------------|----|---------------|
| Summe: | | 540,96 |
| abzügl. | 0% | 0,00 |
| | | |
| Wohnfläche ca. | | 540,96 |
| Wohnfläche gerundet: | | 541,00 |

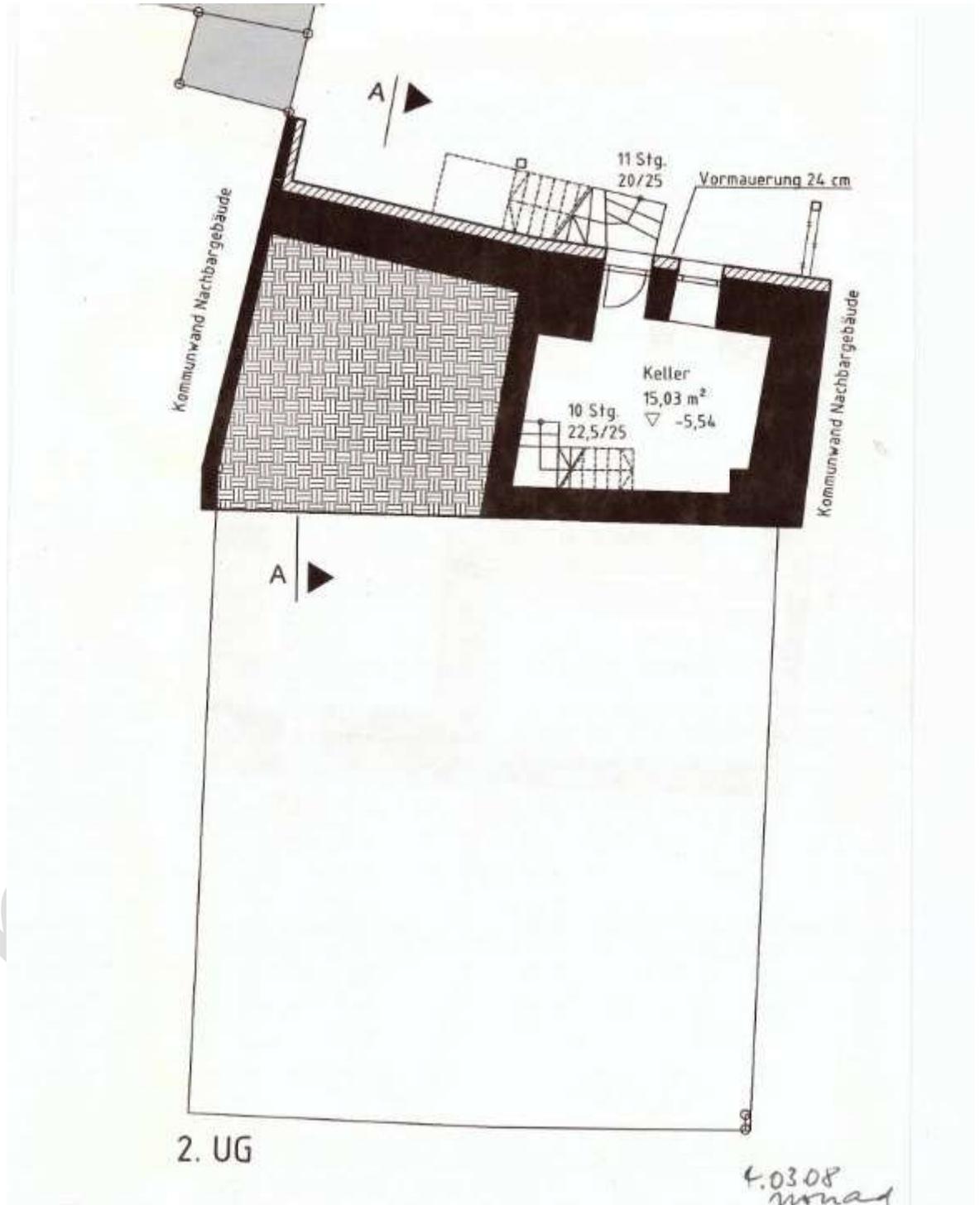
- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

15.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)



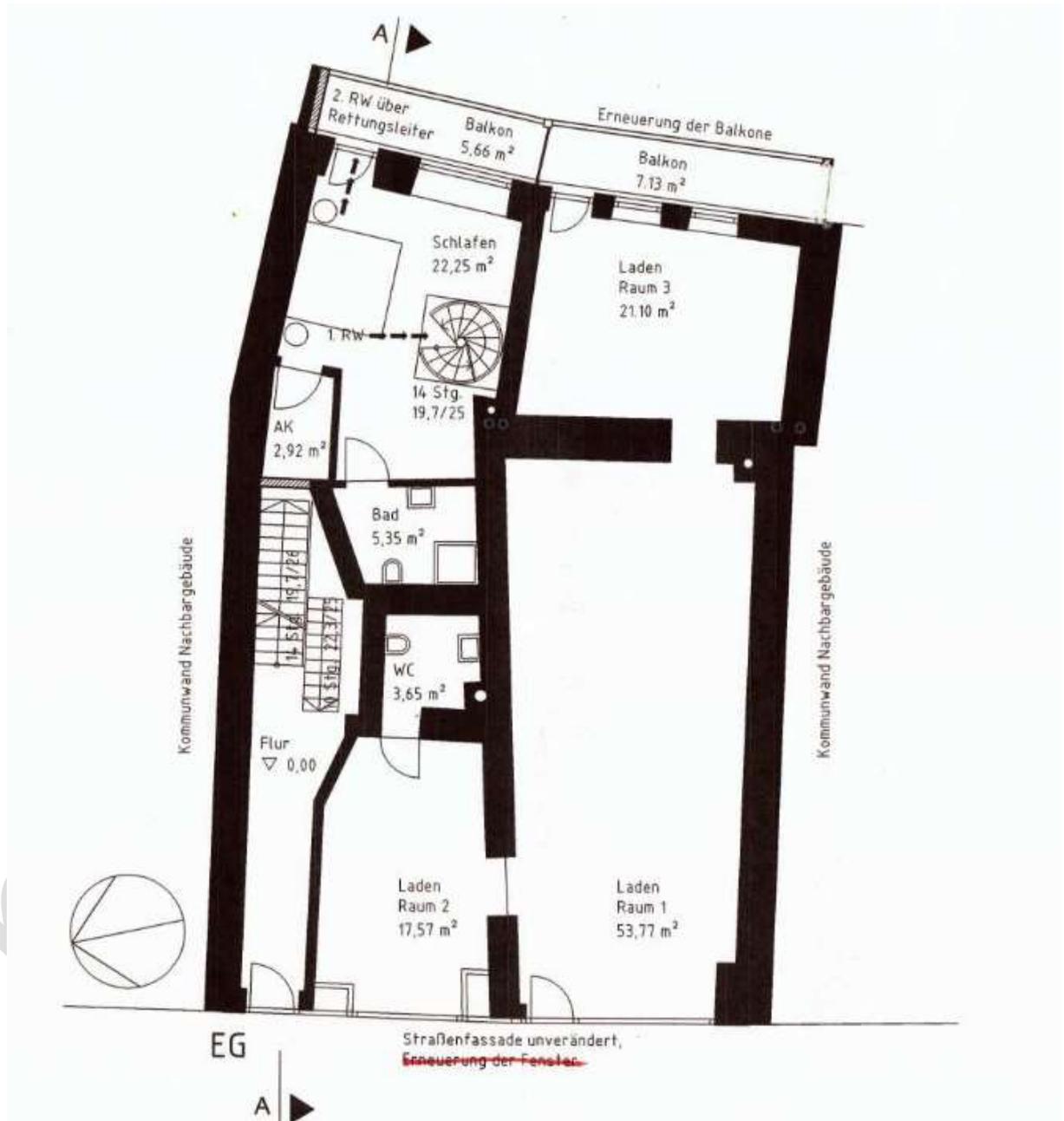
Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



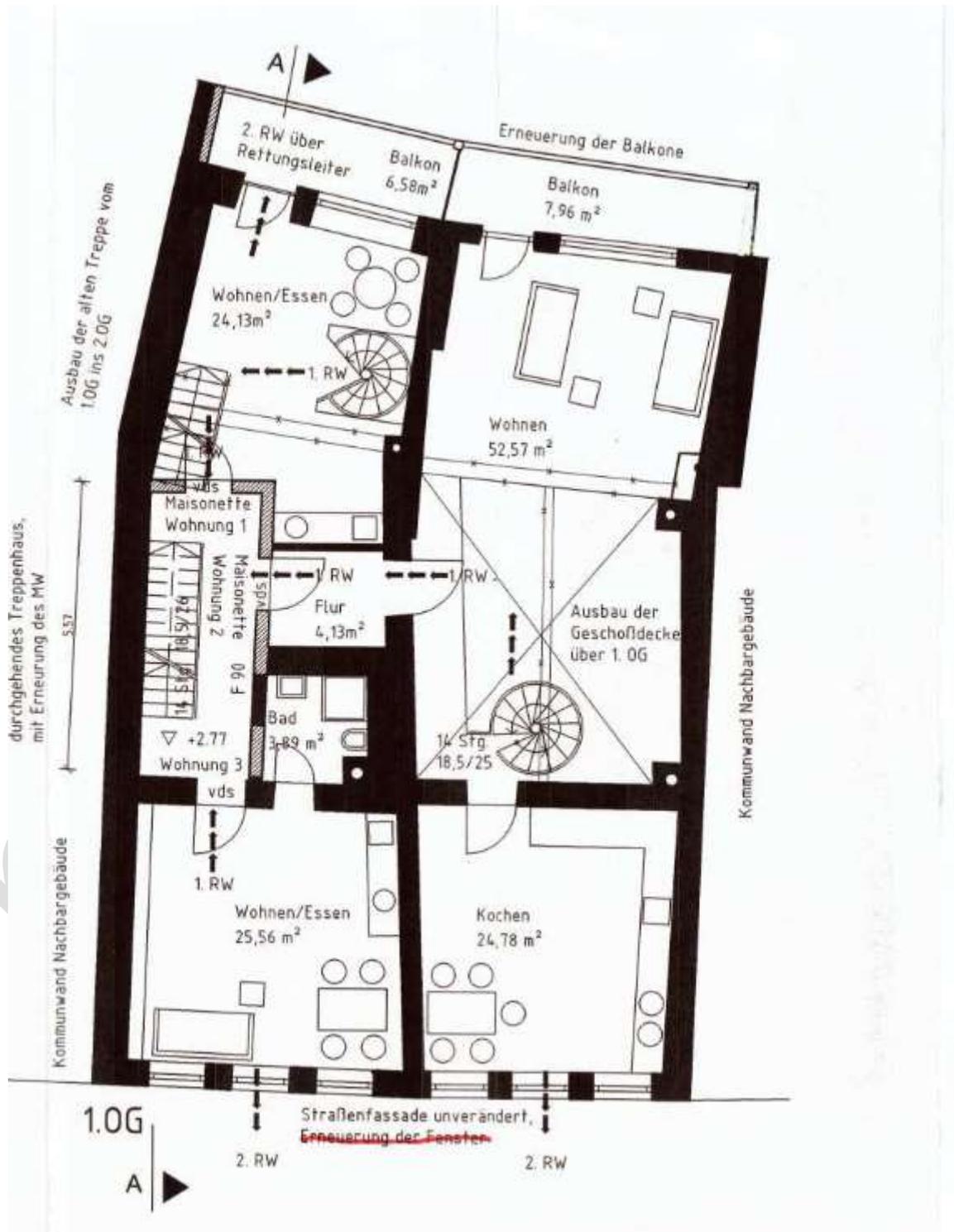
Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



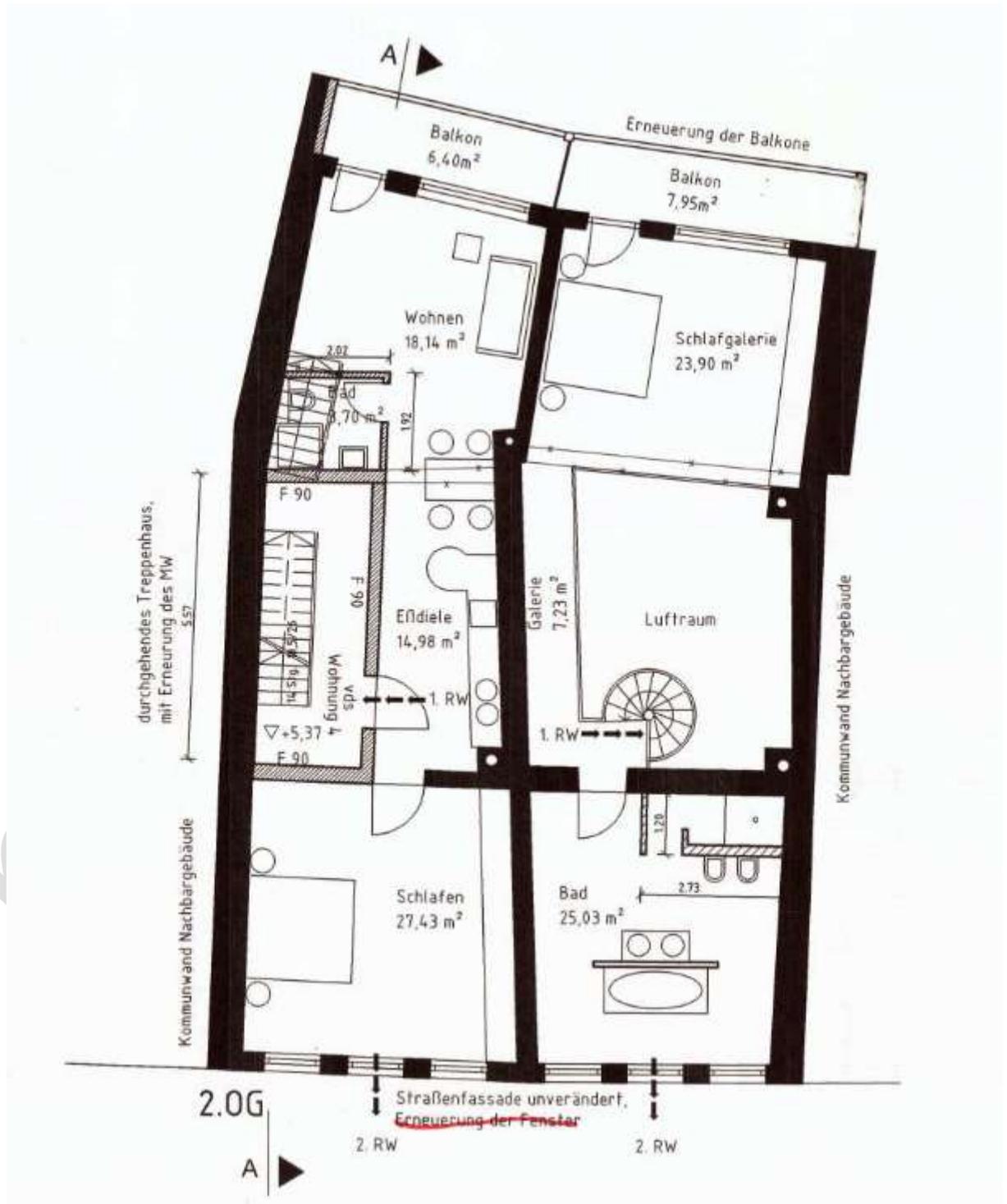
Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



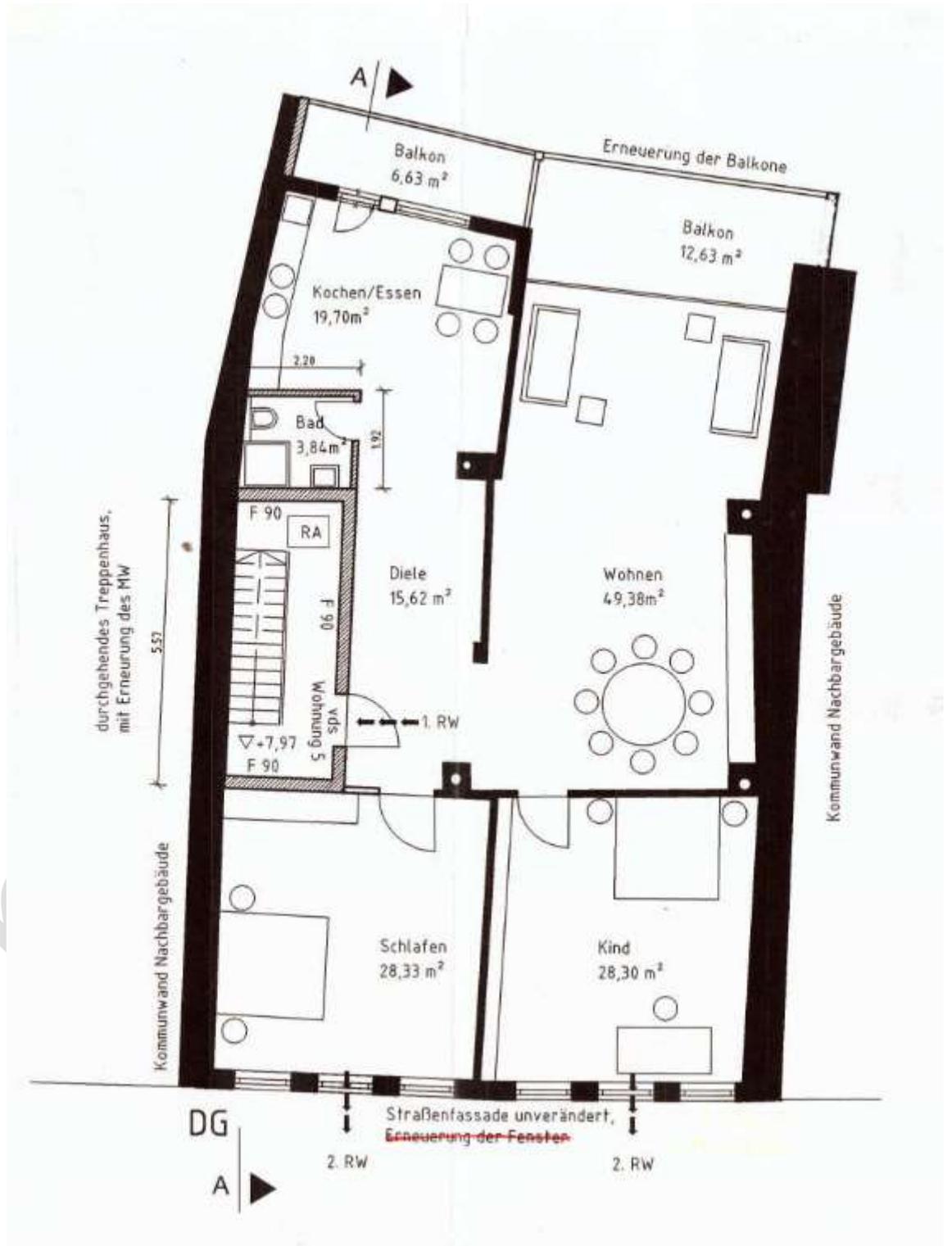
Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

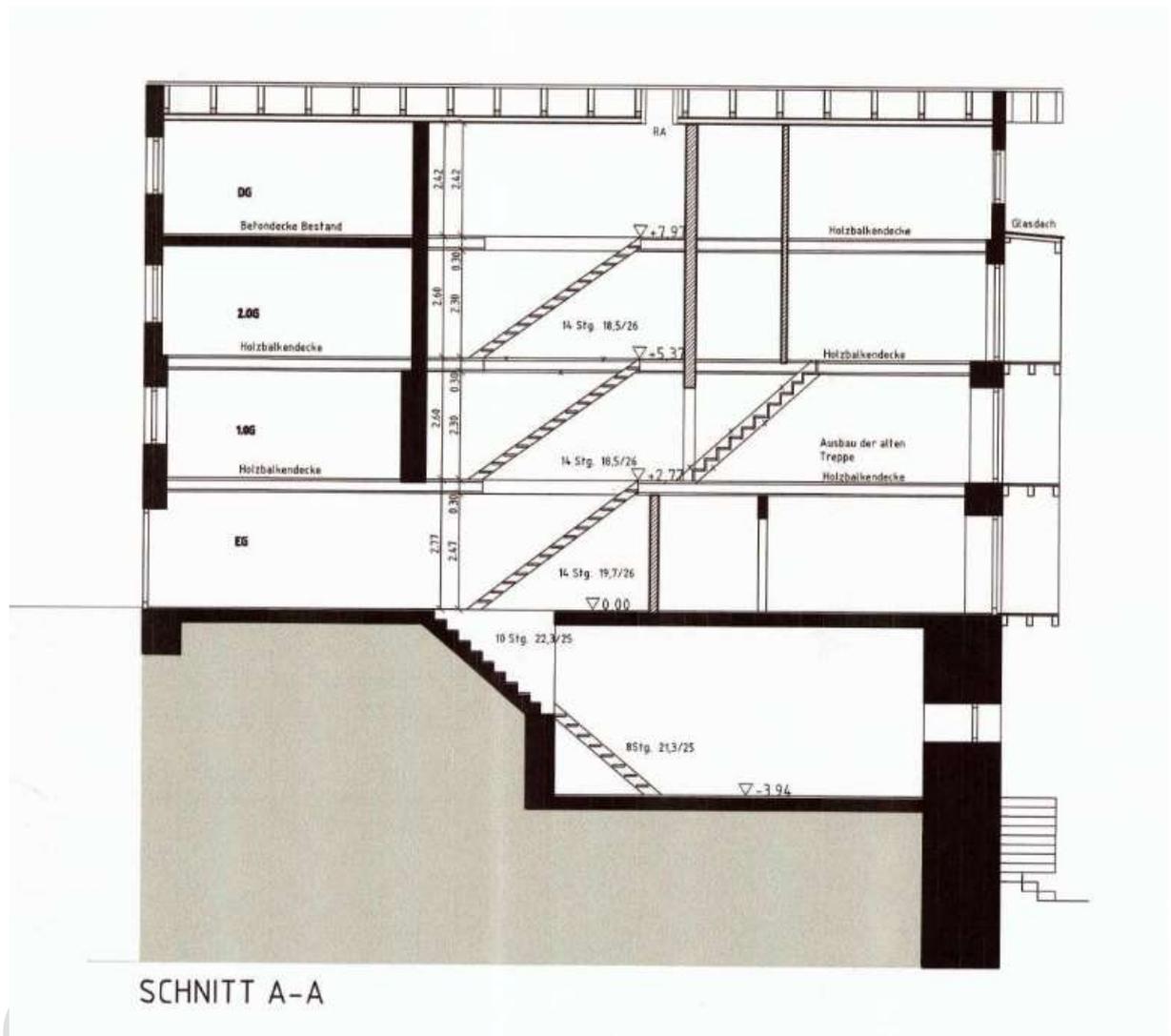
- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

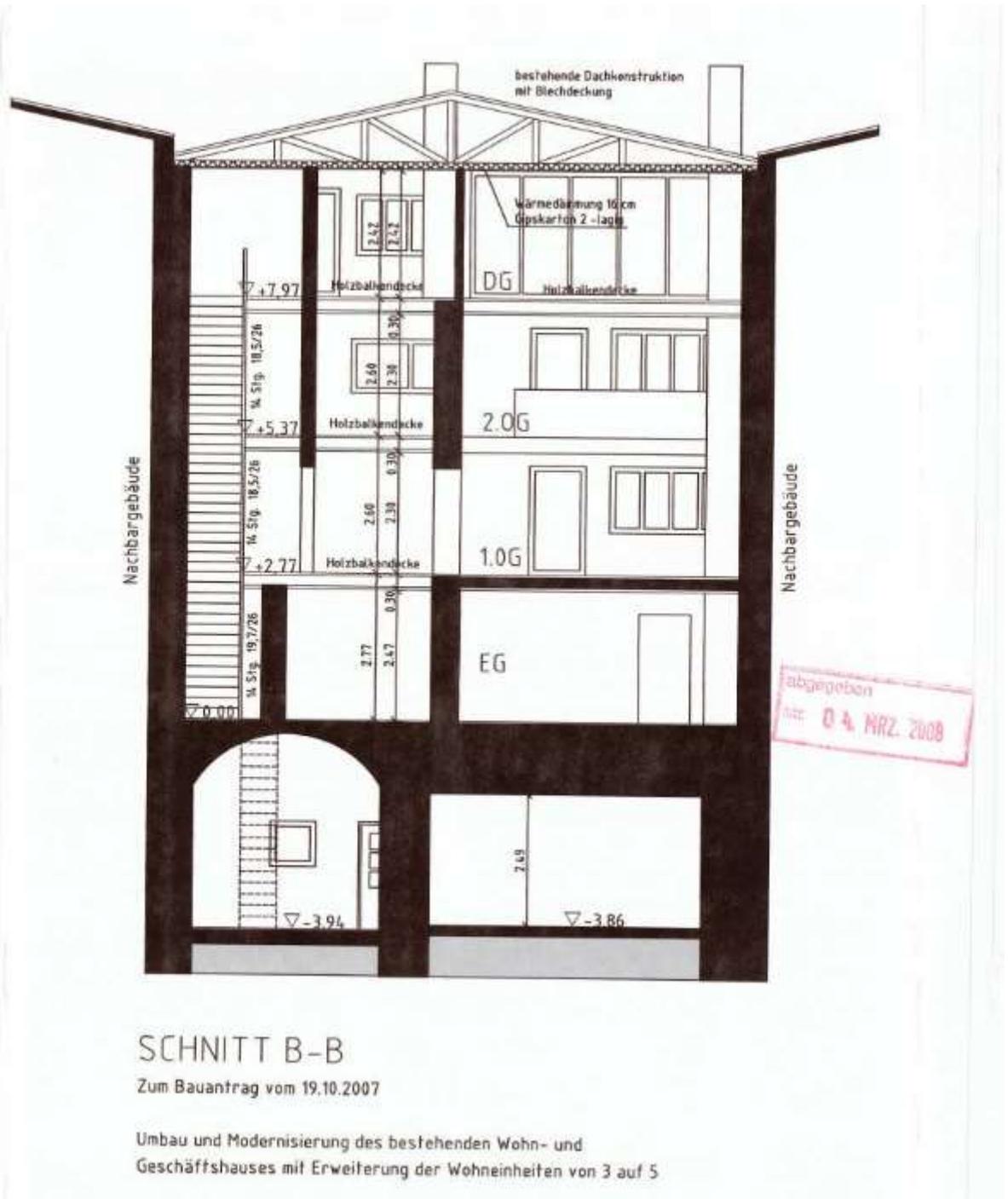
- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

15.5. Schnitt



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

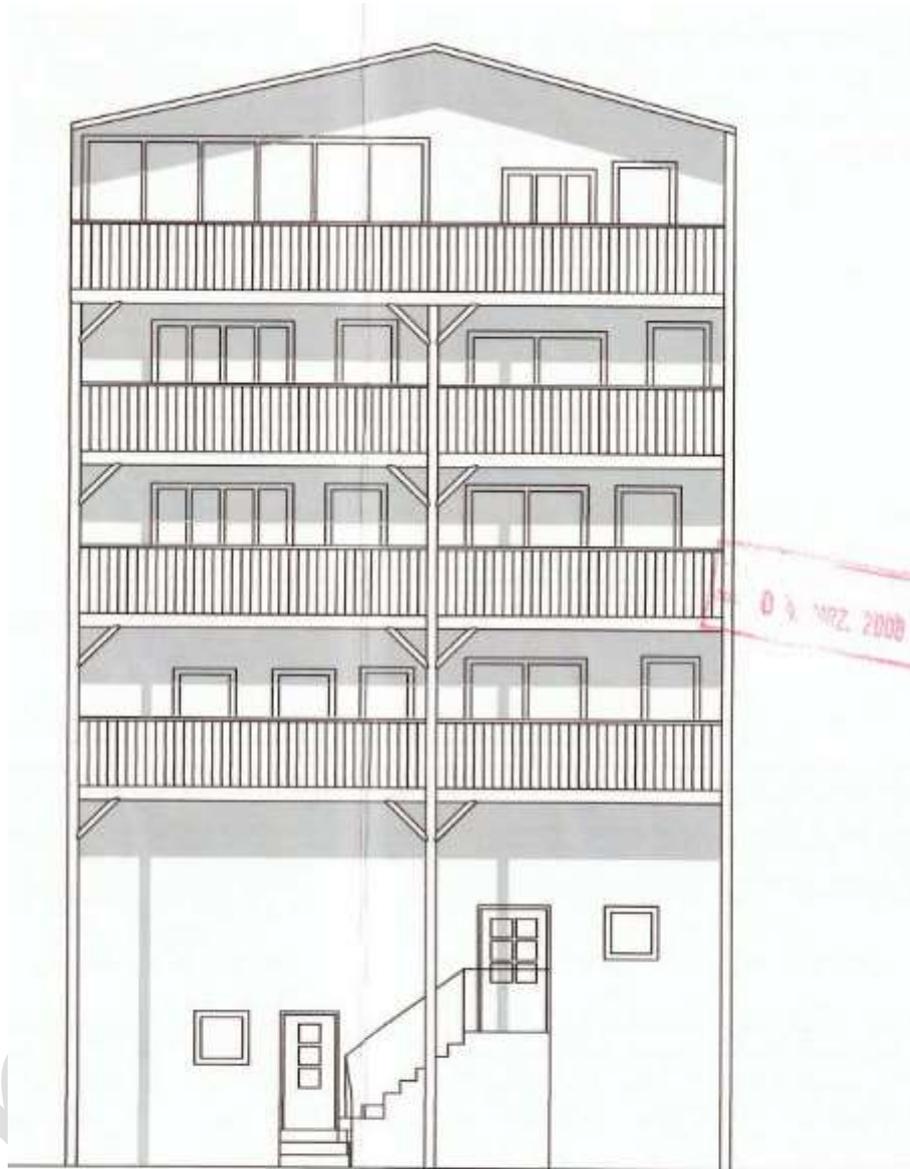
- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamte je 83308 Trostberg



Verkehrswertgutachten 4 K 7/24

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße,
- 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg

15.6. Ansicht



ANSICHT SCHULSTRASSE

Zum Bauantrag vom 19.10.2007

Umbau und Modernisierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Erweiterung der Wohneinheiten von 3 auf 5.

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

15.7. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)

Ermittlung des Modernisierungsumfangs

| Modernisierungselemente: | mögliche Punkte | Objekt |
|---|-----------------|-----------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster u. Außentüren | 2 | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung der Bäder | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung | 2 | 2 |
| Gesamtpunkte: | max: 20 | 10 |

Ermittlung des Modernisierungsgrades

| Modernisierungsgrad | Bezeichnung | Punkte |
|---------------------|-------------------------------|--------|
| 1 | nicht modernisiert | ≤ 1 |
| 2 | kleine Modernisierungen | 4 |
| 3 | mittlerer Modernisierungsgrad | 8 |
| 4 | überwiegend modernisiert | 13 |
| 5 | umfassend modernisiert | ≥ 18 |

- 1) FINr. 393 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50, 3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechsamkeit je 83308 Trostberg

Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

| Gebäudealter bei Modernisierung | Modernisierungsgrad | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | |
| 20 | 60 | 60 | 61 | 63 | 68 |
| 25 | 55 | 55 | 56 | 30 | 66 |
| 30 | 50 | 50 | 53 | 58 | 64 |
| 35 | 45 | 45 | 49 | 56 | 63 |
| 40 | 40 | 41 | 46 | 53 | 62 |
| 45 | 35 | 37 | 43 | 52 | 61 |
| 50 | 30 | 33 | 41 | 50 | 60 |
| 55 | 25 | 30 | 38 | 48 | 59 |
| 60 | 21 | 27 | 37 | 47 | 58 |
| 65 | 17 | 25 | 35 | 46 | 57 |
| 70 | 15 | 23 | 34 | 45 | 57 |
| 75 | 13 | 22 | 33 | 44 | 56 |
| ≥ 80 | 12 | 21 | 32 | 44 | 56 |

| | |
|--|-----|
| Gebäudealter bei Modernisierung ca. | 65 |
| verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle ca.: | 40 |
| Gesamtnutzungsdauer | 105 |

Ermittlung der Alterswertminderung nach Modernisierung

| | |
|--|------|
| Baujahr: | 1950 |
| Modernisierungsjahr: | 2015 |
| rechnerisches Alter: | 65 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 |
| Restnutzungsdauer vor Modernisierung: | 15 |
| Modernisierungsgrad: | 3-4 |
| Restnutzungsdauer nach Modernisierung: | 40 |
| Verlängerung der Restnutzungsdauer: | 25 |
| fiktives Alter nach Modernisierung: | 40 |
| fiktives Baujahr nach Modernisierung: | 1975 |