

Irmengard Kirschner
Postfach 1110
83335 Chieming
0151 56909130
kirschner.sv@gmail.com

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Süden/ 29.01.2024

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Wohnanwesen Flurstücksnummer 1019/9 Gemarkung Altenmarkt Weiglpointer Straße 4 83352 Altenmarkt an der Alz
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht Postfach 1480 83276 Traunstein (Aktenzeichen 4 K 11/23)
Wertermittlungstichtag	29.01.2024
Verkehrswert	375.000.- € (i. W. dreihundertfünfundsiebzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand

Internetversion: Unterschrift u. Stempel sind auf Seite 50 eingescannt.

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Wertermittlungsobjekt, Auftrag, Auftraggeber, Stichtag, Ortseinsicht	5
1.2	Grundbuch, Katasterdaten	7
1.3	Miet- und Pachtverträge	8
2.	Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	9
2.3	Entfernungen, Verkehrsanbindung	9
2.4	Demografie, Wirtschaft	10
3.	Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand	11
3.1	Baurecht	11
3.2	Erschließung, Grundstücksgestalt, Parkplätze	15
3.3	Entwicklungszustand nach ImmoWertV 2021	16
4.	Gebäudedaten	17
4.1	Gebäudedaten Wohngebäude	17
4.2	Gebäudedaten Garagen, nahe der Nordwestecke des Grundstücks	31
5.	Marktanalyse Anfang 2024	33
6.	Beurteilung der Lage u. des Gebäudes, Marktgängigkeit d. Wertermittlungsobjektes	34
7.	Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert	35
8.	Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten	35
8.1	Auswahl der Vergleichsdaten, Begründung, Datenquelle	35
8.2	Vergleichspreise bebaute Grundstücke	36
8.3	Zuerwerbsflächen zu Wohnbauland, Gartenland, Bodenrichtwert-Faktoren	37
8.4	Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten im üblichen Geschäftsverkehr	38
9.	Bodenwert	39
9.1	Mosaikbildung	39
9.2	Wohnbauland Nordteil, baulich gut nutzbare Fläche, 616 m ²	39
9.3	Südwestteil, schmale lange Zufahrt von Süden her, 94 m ²	39
10.	Gebäudewerte	40
10.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40
10.2	Berechnungsgrundlagen vorläufiger Sachwert, Wohngebäude	41
10.3	Standardstufe objektspezifisch	42
10.4	Berechnungsgrundlage Außenanlagen	43
10.5	Sachwertfaktor objektspezifisch	43

10.6	Berechnung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, Wohngebäude	45
11.	Wertermittlung unter dem Blickwinkel Abriss und Neubau	46
12.	Kaufpreise für ähnliche Objekte, Plausibilitätsprüfung	46
13.	Zusammenschau der Verfahrenswerte, ggf. weitere Marktanpassung	47
14.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
14.1	Bodenwertanteil Zufahrtsfläche, mit Abstandsflächenübernahme belastet	47
14.2	Grunddienstbarkeit Gewerbebetriebsbeschränkung	48
14.3	Besondere Bauteile	48
14.4	Garagen Nordwestecke des Grundstücks	48
14.5	Lage nahe an einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet	48
14.6	Abstandsflächen an Nordgrenze n. eingehalten, Anbau i. Gebäudebereich Ostseite	48
14.7	Abstandsflächen an Nordgrenze n. eingehalten, Anbau i. Gebäudebereich Westseite	49
14.8	vormaliger Holzwurmbefall im Dachbodenbereich	49
15.	Verkehrswert, Ergebnis	50
	Anhang 1, Wohnfläche, Auflistung	51
	Anhang 2, Foto der Abstandsflächenübernahme zugunsten d. westlichen Nachbarn	53
	Anhang 3, Abkürzungsverzeichnis	54
	Anhang 4, Literaturverzeichnis	55
	Anhang 5, Hinweis z. Urheberrecht bezüglich der Kartenausschnitte in diesem Gutachten	55
	Anhang 6, Zubehör	55

Anlagen (PDF)

Anlage 1, Fotos von den Gebäudeplänen

Anlage 2, Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt

Anlage 3, Fotos vom Wertermittlungsobjekt, Aufnahme am Tag der Ortsbesichtigung

**Hinweis: Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte,
Haftung für Drittauskünfte, weitere Hinweise**

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für dessen Zweck bestimmt.

Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten ist ausgeschlossen.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenserstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr. Für die Richtigkeit von zur Verfügung gestellten Unterlagen u. Auskünfte der Eigentümer/innen oder der Auftraggeber besteht keine Gewähr.

Über Rechtsfragen entscheiden mit Verbindlichkeit nur Gerichte mittels Urteils, nur daran sind die Beteiligten gebunden. Alle rechtlichen Ausführungen erfolgen insoweit nach bestem Wissen.

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere erfolgten keine zerstörenden Untersuchungen, etwa durch Bauteile-Öffnung. Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall oder gesundheitsgefährdende Stoffe oder eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen ist nicht erfolgt. Auch wenn im Altlastenkataster keine Einträge vorliegen sollten, ist das keine Garantie für Altlastenfreiheit.

Die im Gutachten angegebenen **Wohn- bzw. Nutzflächen** werden überlassenen Planunterlagen entnommen und sind für die Zwecke einer Wertermittlung im Regelfall hinreichend genau.

Gebäude-Grundflächen werden der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Traunstein entnommen.

Breiten- oder Längenmaße, etwa zu Abstandsflächen, werden mit dem Tool „Messen“ des Bayernaltas gemessen. Die Angaben verstehen sich aufgrund der Ungenauigkeit des Tools immer als Zirk-Angabe. Sie weisen keine vermessungstechnische Qualität auf.

Es wird unterstellt, dass zwischen dem Aufrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Veränderungen im Grundbuch vorgenommen wurden. Gleichmaßen wird unterstellt, dass zur Datenrecherche zwischen Recherchedatum und Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorliegen.

Bei **Gutachten, die im Auftrag eines Gerichts für die Zwangsversteigerungen** erstellt werden, wird der Verkehrswert **im miet- und lastenfreien Zustand** ermittelt. Der Wert etwaiger zivilrechtlicher Belastungen und Rechte wird nur bei entsprechendem Auftrag des Gerichts festgestellt. Soweit nachfolgend Lasten, Mietverträge oder Pachtverträge benannt werden, versteht sich das rein informativ.

Auskünfte zum Wertermittlungsobjekt erteilt ausschließlich das Gericht.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

Wertermittlungsobjekt, Adresse	Wohnhaus Weiglpointer Straße 4 83352 Altenmarkt an der Alz
Flurstücksnummer und Gemarkung des Wertermittlungsobjektes	Flurstücksnummer 1019/9 Gemarkung Altenmarkt
Auftrag, ggf. besondere Maßgaben zum Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im miet- und lastenfreien Zustand, Auftrag vom 12.12.2023 Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit großer Wahrscheinlichkeit von denkbaren Marktteilnehmern erzielbar wäre.
Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag	29.01.2024 (Tag der Ortseinsicht) Erläuterung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (§ 2 ImmoWertV 2021)
Vorhandene Gebäude	Wohnhaus und zwei Garagen
Zubehör, Möblierung § 97 BGB	TV-Satellitenschüsseln, ein älterer Ölofen, ein älterer Schwedenofen
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht PF 1480 83276 Traunstein Aktenzeichen: 4 K 11/23
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Schätzwertes wegen Teilungsversteigerung
Eigentümer/in	unbenannt, Datenschutz

Objektbezogene Arbeitsunterlagen und weitere Auskünfte	<p><u>Amtsgericht</u> Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichtes Traunstein vom 11.12.2023, Grundbuchauszug vom 23.01.2024 u. Bestellurkunde vom 12.01.1924</p> <p><u>Gemeinde Altenmarkt</u> Auskunft zu Baurecht und Erschließung, Dez. 2023 Genehmigte Pläne: Es liegen in der Gemeinde keine Pläne vor. Auskunft sozialer Wohnungsbau: Es liegt keine Bindung vor. Auskunft des Einwohnermeldeamtes und des Gewerbeamtes: Es liegt keine Wohnsitzmeldung und keine Gewerbemeldung vor.</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Wasser- und Bodenschutzamt</u> Auskunft zum Sachverhalt bezüglich Bodenschutz- und Wasserrechts</p> <p><u>Vermessungsverwaltung u. Bayernatlas plus</u> digitale Karten, Luftbilder, Ersteinmessungsdaten</p> <p><u>Kaminkehrer</u> Auskunft zur Heizanlage, Baujahr, Betriebsbescheinigung zur Heizung, <u>Kontakt Daten Kaminkehrer:</u> Anton Größlhuber, Fichtenstraße 6, Haiden bei Gars Bahnhof, groesslhuber-bkm@t-online.de</p> <p><u>Unterlagen/Eigentümer/Miteigentümer/in</u> Pläne von 1925, genehmigte Pläne zum Anbau von 1931, Energieausweis vom 18.11.2013, Bestandspläne von 1989</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss</u> Immobilienmarktbericht EFH 2021/2022, Auswertung zur Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten im üblichen Geschäftsverkehr, Kauf auf Abriss versus Kauf von unbebautem Bauland, 2015 bis 2020, weitere Auswertungen des Gutachterausschusses Traunstein wie Indexreihen, Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses Traunstein vom 02.02.2024</p> <p><u>Landratsamt Traunstein, Bauamt, Abstandsflächen-Übernahme-Archiv</u> Auskunft zur Abstandsflächenübernahme</p> <p><u>Sonstiges</u> Internetrecherchen zum Immobilienmarkt und zu Ortsdaten, Arbeitsmarktdaten, Demografie-Daten, Ortstermin, Fotos vom Tag der Ortseinsicht</p>
---	---

Ladung der Beteiligten	Ladung zum Ortstermin ist erfolgt mit Schreiben vom 02.01.2024 an die Eigentümer/innen.
Ortseinsicht am	29.01.2024, ab 10 Uhr bis ca. 12 Uhr
Teilnehmer der Ortseinsicht	Miteigentümer/innen (unbenannt, Datenschutz) Frau Irmengard Kirschner, Sachverständige
Mitwirken von Hilfskräften	Frau Anita Richter
Sachverständige, Post-Adresse, Gutachten-Nummer, Datum d. Gutachtens, Seitenzahl d. Gutachtens	Irmengard Kirschner Postfach 1110 83335 Chieming 0151-56909130 kirschner.sv@gmail.com Gutachten-Nummer: 106.TS.1.2024 Datum des Gutachtens: 14.02.2024 Seitenzahl des Gutachtens: 55 inklusive Anhängen
Gutachtensausfertigungen	Das Gericht erhält das Gutachten als PDF-Datei und in Papierform 4-fach, davon 1 Exemplar ungebunden und drei gebundene Exemplare.

1.2 Grundbuch, Katasterdaten

Grundbuch	Grundbuch von Altenmarkt an der Alz, Band 25, Blatt 872, Stand 23.01.2024
grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs	Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs: <u>Gewerbebetriebsbeschränkung</u> an Flurstücksnummer 1019/9 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücksnummer 9 Gemarkung Stein, Bewilligung vom 12.01.1924 Hinweis: Zum Inhalt des Rechts wird auf eine Vorurkunde Bezug genommen. Gemäß Mitteilung des Grundbuchamtes vom 01.02.2024 liegt die Vorurkunde in den Grundakten nicht vor. Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet, Eintragung v. 24.02.2023
Hypotheken, Grundschulden	Ob auf einem Anwesen Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert der Immobilie unerheblich. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen.
Nicht eingetragene Rechte	Andere eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden der Sachverständigen nicht angezeigt und waren nicht erkennbar geworden.

Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücksnummer 1019/9 Gemarkung Altenmarkt
Fläche	710 m ² gemäß Grundbuch, amtliche Fläche

1.3 Miet- und Pachtverträge, Gewerbebetrieb

Miet-, Pachtverträge, Gewerbebetrieb vorliegend	Das Objekt ist leerstehend. Für das Objekt liegt keine Wohnsitzmeldung vor. Gemäß Auskunft einer Miteigentümerin liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Das Wohnhaus steht seit Mitte 2022 komplett leer. Ein Gewerbebetrieb liegt nicht vor. ¹
--	--

2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, dazu gehören die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des Gebiets.

(§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021)

2.1 Makrolage

Geopolitische Basisdaten

Land	Bundesrepublik Deutschland
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Traunstein
Kommune	Altenmarkt an der Alz
Ortsteil	Hauptort

Der **Landkreis Traunstein** liegt in Oberbayern. Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Landkreis, der grob gesagt zwischen München und Salzburg liegt. Er grenzt an die österreichischen Bundesländer Oberösterreich und Salzburg. Das Kreisgebiet umfasst im Süden die Chiemgauer Alpen und Landkreis mittig und im Osten des Landkreises die Seen-, Fluss- und Hügellandschaft des

¹ Auskunft Gemeinde, Dez. 2023

Chiemgau und Rupertiwinkels. Der nördliche Landkreis Traunstein ist durch wirtschaftlich starke Zentren mit großen Unternehmen in Traunreut und Trostberg sowie durch die landwirtschaftlichen Betriebe geprägt.

Fläche: 1.534 km²
Einwohner: 180.779 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 118 Einwohner je km²

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein; sie hat 22.146 Einwohner, Stand 01.02.2023. Sie bietet als Oberzentrum alle weiterführenden Schulen und mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

Die **Gemeinde Altenmarkt an der Alz** liegt im Bereich des wirtschaftlich stark ausgeprägten Raums entlang von Traun und Alz. In Altenmarkt fließt die Traun in die Alz, daraus ergeben sich für den Ort attraktive naturnahe Räume an den Flüssen, gleichermaßen aber auch Verkehrsprobleme, da Altenmarkt durch die Flüsse und die hier vorliegenden Brücken zum Nadelöhr für den Verkehr wurde. Ende 2022 weist die Gemeinde Altenmarkt 4193 Einwohner auf.

2.2 Mikrolage

Wertermittlungsobjekt, Übersicht

Adresse: Weiglpointer Straße 4, Altenmarkt an der Alz

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem der älteren Siedlungsbereiche der ländlich geprägten Gemeinde Altenmarkt unweit der Traun. Alle gemeindlichen Einrichtungen und alle Läden, die für den täglichen Bedarf erforderlich sind, liegen vor und sind vom Wertermittlungsobjekt aus fußläufig erreichbar.

Das Wertermittlungsobjekt ist umgeben von Wohnbebauung.

2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Entfernungen:

Traunstein 18 km

München 87 km

Salzburg (nächster Flughafen) 65 km

Altenmarkt an der Alz verfügt über einen Bahnanschluss. Es handelt sich um eine Nebenstrecke; die Strecke wird tagsüber bedient. Es besteht Anschluss in Richtung Traunstein und in Richtung Mühldorf.

Busverbindungen gibt es in dörflichem Umfang.

Nächster Autobahnanschluss ist Grabenstätt und ca. 25 km entfernt.

2.4 Demografie und Wirtschaft

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Traunstein ist stabil, mit leicht positiver Tendenz. Im Jahr 1995 hatte der Landkreis Traunstein etwa 163.000 Einwohner. Seitdem ist die Bevölkerungszahl relativ kontinuierlich gestiegen. Stand 31.12.2022 liegt die Einwohnerzahl bei ca. 180.000. ²

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041³

Landkreis Traunstein: Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2041 ein Plus von 5,6 % auf dann 188.500 Einwohner.

Landkreis Rosenheim: Vorausberechnet wird für den räumlich nahe liegenden Landkreis Rosenheim bis 2041 ein Plus von 8,0 % auf dann 284.300 Einwohner.

Prognos Zukunftsatlas 2022⁴

Der Prognos-Zukunftsatlas 2022 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage. Der Landkreis Traunstein liegt auf Platz 50. Insgesamt wird die Region südöstlich von München als Region mit „hohen Zukunftschancen“ eingestuft, Stufe 3 nach der Prognos Skala (helles Orange).

Kartenausschnitt aus dem Prognos-Zukunftsatlas 2022



Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Altenmarkt

Der Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein weist eine Reihe großer Industriebetriebe auf, etwa die BSH Hausgeräte GmbH (Traunreut, ca. 3.000 Mitarbeiter), Dr. Johannes Heidenhain GmbH (Traunreut, ca. 8.600 Mitarbeiter weltweit), die Linde AG (Tacherting, ca. 3.100 Mitarbeiter), die Adelholzener Alpenquellen GmbH (Siegsdorf, ca. 2.150 Mitarbeiter) und die Firmengruppe Brückner (Siegsdorf, 2600 Mitarbeiter). Im Landkreis Traunstein bilden neben der Landwirtschaft Kleinbetriebe und mittelgroße Betriebe eine bedeutende Grundlage der Wirtschaft. Im südlichen

²https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

³https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

⁴ https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf

Landkreis Traunstein und rund um den Chiemsee und den Waginger See stellt auch der Tourismus eine wichtige Säule der Wirtschaft dar.

Altenmarkt weist als großen Arbeitgeber die Firma Alzmetall mit ca. 400 Mitarbeitern auf. Daneben spielen kleine und mittlere Unternehmen und die Landwirtschaft eine tragende Rolle in der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Altenmarkt.

Die **Erwerbslosigkeit in der Region** ist unter dem Bundesschnitt. Sie liegt im Januar 2024 im Landkreis Traunstein bei 3,6 %, in Bayern bei 3,9 % und in Deutschland bei 6,1 %. ⁵

Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Januar 2024⁶

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Januar 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,9 % gestiegen.

**3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft,
sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale,
Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung**

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehört die Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV 2021).

3.1 Baurecht

Bauplanungsrechtlicher Sachverhalt	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich, Nutzart Wohnen, § 34 BauGB.⁷ Zulässig ist in solchen Quartieren, was sich nach Art und Maß der Nutzung einfügt.</p> <p>Im Quartier liegen vorwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen vor, das wäre für einen Neubau Maßstabs bildend.</p> <p>Von der Art der Nutzung her liegt ein Wohngebiet vor. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.⁸</p> <p><u>GFZ</u>: Die Geschossflächenzahl⁹, kurz GFZ, ist im Innenbereich nicht festgesetzt. Die GFZ hat in ländlichen Regionen mit einer GFZ von oft</p>
---	--

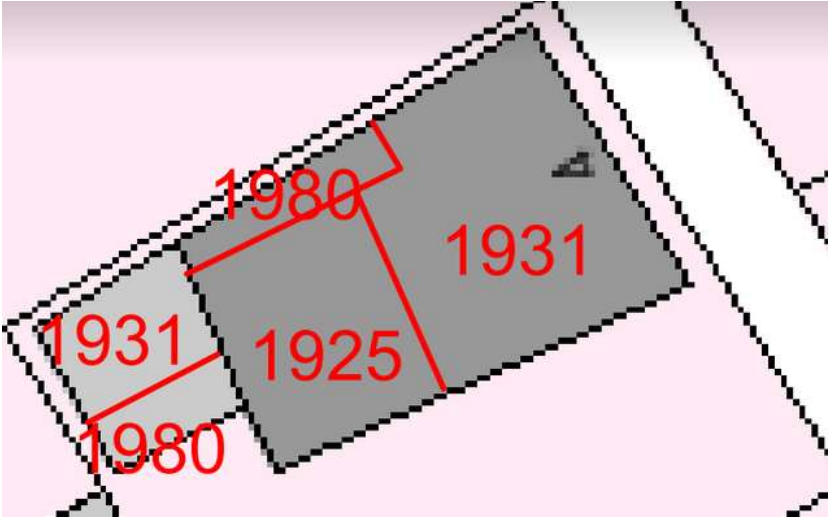
⁵<https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09189-Traunstein.html>

⁶ Statistisches Bundesamt

⁷ Auskunft Gemeinde Altenmarkt Dezember 2023

⁸ § 4 BauNVO mit einer Auflistung, der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzarten

⁹ GFZ ist eine Verhältniszahl, sie gibt an wie viel Geschossfläche in allen oberirdischen Vollgeschossen im Verhältnis zur Grundstücksfläche vorliegt. (§ 20 Baunutzungsverordnung)

	<p>0,2 bis 0,5 gem. einer Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein keine Wertrelevanz.</p> <p>Die überschlägige Berechnung der vorliegend realisierten GFZ (ohne Nebengebäude) mit ca. 0,5 stellt sich insoweit als zusätzliche Information zum Objekt dar.</p>
Vorbescheide und Baugenehmigungen	<p>Bei der Gemeinde Altenmarkt sind keine Pläne zum Wertermittlungsobjekt vorhanden.¹⁰</p> <p>Für den Gebäudeteil West sind genehmigte Pläne nicht mehr auffindbar. Der Gebäudeteil West ist als Bestand in den genehmigten Plänen von 1931 mit dargestellt. Ersteinmessung Wohngebäude Westseite: 1925</p> <p>Für den Gebäudeteil Ost wurden von den Eigentümern genehmigte Pläne von 1931 vorgelegt. Ersteinmessung des Gebäudeteils Ost: 1931 Gegenstand der Genehmigung 1931: Anbau an das Gebäude von 1925, EG, Werkstatt und 2 Zimmer, WC und weitere Zimmer im Obergeschoss (eine Wohneinheit mit Gewerbeteil)</p> <p>Später wurden Anbauten laut Unterlagen der Vermessungsverwaltung Traunstein zu unterschiedlichen Zeiten eingemessen.¹¹ Die Ersteinmessungen der verschiedenen Gebäudeteile sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt. Die Linien sind nur ungefähr aus den historischen Karten übernommen worden.</p> <p>Ersteinmessungen, gem. Auskunft des Vermessungsamtes Traunstein:</p>  <p>Karte, Vermessungsamt TS</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Ersteinmessung muss nicht identisch sein mit dem Baujahr eines Gebäudes. Gelegentlich werden Gebäude oder Gebäudeteile aufgrund einer anderweitigen Vermessung entdeckt und viel später</p>

¹⁰ Auskunft der Gemeinde vom Dez. 2023

¹¹ Auskunft des Vermessungsamtes Traunstein Dezember 2023

	eingemessen. Die Ersteinmessung belegt nur, dass Gebäude ab der Einmessung spätestens vorhanden waren.
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegend, gemäß Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Altenmarkt.
Abstandsflächen-Übernahme zugunsten der Fl.-Nr. 1019/15	<p>Zugunsten des westseitigen Nachbarn, Fl.-Nr. 1019/15 Gemarkung Altenmarkt, liegt eine Abstandsflächen-Übernahmeerklärung vor. Diese datiert von 1998, siehe Anhang 2.</p> <p>Die Tiefe der übernommenen Abstandsfläche beträgt 1,5 m. Da das Wohnhaus auf dem begünstigten Flurstück 14 m lang ist, ist eine Fläche von 21 m² im nördlichen Bereich der Zufahrt belastet. (Rechnung: 1,5 m × 24 m = 21 m²)</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis zur Abstandsflächenübernahme:</u> Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, (...) wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen Rechtsnachfolger.¹² Es handelt sich bei der Abstandsflächenübernahme um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch auf Auskunft, ob eine Abstandsübernahmeerklärung vorhanden ist.¹³</p> <p>Wie sich aus dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ergibt, bindet die Zustimmung des Nachbarn auch seine Rechtsnachfolger. Öffentlich-rechtliche Lasten, wie die Abstandsflächenübernahme, gehen in der Zwangsversteigerung nicht unter. Sie bleiben bestehen.</p>
Denkmalschutz	Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor. ¹⁴
Sonstige Besonderheiten, Abstandsflächen des Wertermittlungs-objektes	<p>Das Wohnhaus steht an der Nordseite sehr nahe an der Grenze zum Nachbarn.</p> <p>Der Abstand beträgt von den erdgeschossigen Anbauten weg weniger als 1 m. Die Messung vor Ort hat zum Nachbarzaun nordwärts einen Abstand von 0,55 m erbracht. Ob das der exakte Grenzabstand ist, ist unklar; ein Grenzstein wurde nicht gefunden. Aufgrund der Entstehungszeit des Wohnhauses in den Jahren 1925 und 1931 ist nicht auszuschließen, dass die Anbauten Bestandsschutz genießt.¹⁵</p> <p>Gleiches gilt für das nordwestseitig am Wohngebäude angebaute Garagengebäude; 1931 ist es als Bestand in einem Plan dargestellt. Der Abstand zur Grenze beträgt bei den Garagen zum Nachbarn weniger als 1 m. Die nach heutigem Recht einzuhaltenden Grenzabstände sind nicht eingehalten; für eine Garage sind das im</p>

¹² Art. 6 BayBO, Stand 2023

¹³ https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_anlage-05_abstandsflaechenuebernahme_erlaeuterung_2021.pdf

¹⁴ Datenrecherche Bayernatlas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz

¹⁵ § 49 [Winkel und enge Reihen] Bauordnung Bayern, 1901:

Winkel und sogenannte Reihen zwischen den einzelnen Bauten müssen, wo nur immer möglich, vermieden, unter allen Umständen aber so gepflastert werden, dass ein entsprechender Wasserablauf ermöglicht ist.
(Ein Pflichtabstand o. ein exakter Abstand in Metern ist nicht benannt.)

	<p>Regelfall 3 m Abstand zur Grenze oder gar kein Abstand (Grenzgarage).</p> <p>Das Baujahr des Bauteils, das 1980 erstmals nahe der Nordgrenze, im Bereich des Gebäudeteils West, als erdgeschossiger Anbau eingemessen wurde, konnte nicht geklärt werden. Es liegen zu diesem Bauteil keine genehmigten Pläne vor. Die Eigentümer/innen benennen als Entstehungszeitpunkt ca. 1955.</p> <p>An der Ostseite, zur Straße hin, besteht ein Grenzabstand des Gebäudes von etwa 1 m. Nach heutigem Recht könnten die Abstandsfläche gerade so eingehalten sein, da man die Mindestabstandsfläche von 3 m¹⁶ auf gewidmeten Straßen bis zur Straßenmitte legen darf.¹⁷</p> <p>Abstandsflächenübernahmen seitens des nördlichen Nachbarn, Fl.-Nr. 1019/10, liegen zugunsten des Wertermittlungsobjektes nicht vor.¹⁸</p>
Baurechtsreserve	<p>Eine andere Höhenentwicklung und ggf. auch Grundfläche beim Wohnhaus wäre nur im Rahmen einer Neubebauung, dann aber unter Einhaltung der Abstandsflächen, möglich. Details können nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geklärt werden.</p> <p><u>Ergänzender Hinweis:</u> Eine Wertrelevanz der sich ggf. darbietenden Erhöhung der baulichen Ausnutzung - im Rahmen des sich aus dem Umfeld ableitenden Maßes der baulichen Nutzung - wird bei offener Bauweise und den üblichen zwei Vollgeschossen nicht gesehen.</p>

¹⁶ Art. 6 Abs. 5a Bayrische Bauordnung: Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen (...) mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. ³

¹⁷ Art. 6 Abs. 2 Bayrische Bauordnung

¹⁸ Auskunft Landratsamt Traunstein, Abstandsflächenregister, Auskunft vom 2024

3.2 Grundstück, Erschließung, Parkplätze

Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht	<p>Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt oder erkennbar; es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Topografie: Ebenes Gelände liegt vor.</p> <p>Zuschnitt: Das Grundstück weist einen hammerförmigen Zuschnitt auf.</p> <p><u>Nordteil: des Grundstücks:</u> Der weitgehend rechteckige Nordteil des Grundstücks, der baulich gut nutzbar ist, hat eine Fläche v. ca. 600 m².</p> <p><u>Der Südteil des Grundstücks:</u> Der Südteil des Grundstücks stellt sich als langer schmaler Streifen dar, der bisher als Zufahrt zu den Garagen genutzt wurde. Diese Zufahrt ist aufgrund der Verschwenkung der Zufahrt von eingeschränkter Zweckmäßigkeit. Man muss entweder rückwärts einfahren oder im Garten wenden. Die Breite der Zufahrt beträgt ca. 4,0 m¹⁹</p> <p>Die Besonnung ist durchschnittlich gut.</p> <p>Im Umfeld liegen überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor.</p> <p>Aussichtslage: Es besteht im Wesentlichen Aussicht auf die umliegenden Nachbaranwesen.</p>
Erschließung ²⁰	<p>Die Straßenerschließung ist durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsfläche gesichert. Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Ostgrenze an der öffentlichen Straße an und zusätzlich im Südteil, hier nur in Zuwegungsbreite mit 4 m.</p> <p>Die Weiglpointer Straße ist eine von der Steiner Straße abzweigende Erschließungsstraße mit zwei Anschlusspunkten an die Steiner Straße. Die Weiglpointer Straße dient nur wenigen Anliegern als Erschließung und stellt sich als ruhige, wenig befahrene und schmale Wohnstraße dar. Ein Gehweg liegt nicht vor.</p> <p>Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung erfolgen durch kommunale Versorgung. Offene Erschließungsbeiträge: nein</p> <p>Strom vorhanden, gem. Ortseinsicht</p>
Internet	<p>Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.²¹</p>

¹⁹ die tatsächliche lichte Breite vor Ort mit 4,0 m gemessen (ohne vermessungstechnische Qualität)

²⁰ Auskunft Gemeinde zu Straßenerschließung, zu Trinkwasserversorgung, zu Abwasserentsorgung

²¹ Auskunft Gemeinde

Verkehrsanbindung	Durchschnittlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Wohnlage, Geschäftslage, Infrastruktur	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in einfacher, ländlicher Wohnlage. Eine Geschäftslage liegt nicht vor. Es handelt sich um eine ruhige, naturnahe Lage am Ortsrand Altenmarkts in einem kleinen, älteren Siedlungsteil der Gemeinde.</p> <p>Vorteilhaft ist die Lage nahe der Traun mit schönen Wanderwegen am Fluss entlang.</p> <p>Altenmarkt an der Alz weist dorftypische Infrastruktur auf. Es liegen alle für den täglichen Bedarf erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleister vor.</p> <p>Altenmarkt hat Grund- und Mittelschule sowie Kinderkrippe und Kindergärten.</p>
Parkplatzsituation	Parkplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück durch Freiflächen-Stellplätze gegeben.

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Wohnpreisbindung	Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor. ²¹
Immissionen	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Altlastenverdacht	Bodenschutzrechtlich sind keine Belastungen amtsbekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. ²²
Wasserrecht	<p>Wasserrechtliche Einschränkungen sind nicht ersichtlich.</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, dieses reicht aber fast an das Wertermittlungsobjekt heran. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Traun ist nur eine Häuserzeile bzw. ca. 28 m entfernt.²³</p>
Naturschutz	Naturschutzrechtliche Einschränkungen liegen nicht vor. ²⁴

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich; es liegt ein Wohnquartier vor. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Baureifes Land liegt vor.</p>
--	--

²² Auskunft Bodenschutzamt am Landratsamt Traunstein

²³ Siehe Karte mit dargestelltem Überschwemmungsgebiet, Anlage 2 zum Gutachten

²⁴ Datenrecherche über Bayernaltas

4. Gebäudedaten Weiglpointer Straße 4, Altenmarkt

Vorbemerkung zum Gebäudebescrieb

Die Beschreibung ist stichpunktartig, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beschränkt sich auf dominante Merkmale.

4.1 Wohngebäude

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Wohnhaus
Baujahre	Gebäudeteil West, Baujahr 1925 Gebäudeteil Ost, Anbau, Baujahr 1931
Fiktives gemeinsames Baujahr	Die zu bewertenden Wohngebäudeteile werden, da sie fast gleich alt sind und konstruktiv nicht wie Doppelhaushälften getrennt sind, als wirtschaftlich Einheit gesehen. Es wird aufgrund des bei der Ortseinsicht gewonnenen Eindrucks von einem gemeinsamen fiktiven Baujahr von 1928 ausgegangen.
Wohneinheiten	<p><u>Nachweislich genehmigt sind zwei Wohneinheiten</u>, je eine Wohnung im Gebäudeteil Ost und West, Genehmigung von 1931.</p> <p>Gemäß dem <u>Bestandsplan von 1989</u>, zu dem aber keine Baugenehmigung nachweislich ist, sollen drei Wohneinheiten vorliegen, ostseitig zwei Wohneinheiten und westseitig eine Wohneinheit. Siehe Anlage 1, Pläne zu den Gebäuden</p> <p>Gem. <u>Energieausweis von 2013</u> liegen vier Wohneinheiten vor. Die letzte tatsächliche Nutzung erfolgte mit vier Wohneinheiten, je Gebäudeteil zwei Wohneinheiten.</p> <p><u>Leerstand:</u> Der letzte Mieter ist 2022 ausgezogen.²⁵</p> <p><u>Für die vorliegende Bewertung</u> wird vom genehmigten Zustand ausgegangen, also von zwei Wohneinheiten, je eine auf der Ost- bzw. auf der Westseite.</p> <p>Ergänzender Hinweis: Letztlich wäre für eine legale Nutzung des Gebäudes mit drei oder vier Wohneinheiten eine Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Die Zahl der Wohneinheiten ist im Innenbereich kein Einfüge-Kriterium, sodass bauplanungsrechtliche Probleme bei der Einholung einer Nutzungsänderungsgenehmigung unwahrscheinlich sind. Da eine künftige Nutzung des Gebäudes als Mehrfamilienhaus im Sinne eines Renditeobjektes aufgrund des schlechten Zustandes und des Ausstattungsstandes des Gebäudes fernliegend erscheint, versteht sich dieser Hinweis als Randnotiz.</p>

²⁵ Auskunft der Eigentümer/innen

Bruttogrundfläche (BGF) Quelle BGF: DFK Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes nach den äußeren Maßen. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Flächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen. Balkone ²⁶ gehören nicht dazu, auch wenn sie überdeckt sind. Spitzböden zählen nicht zur BGF. Die Sachwertrichtlinie definiert den Spitzboden (unabhängig von der lichten Höhe) als zusätzliche Ebene im Dachgeschoss.	KG, Westseite	78 m ²
	EG (Ost/84m ² +West/78m ² +Anbau/36m ²)	198 m ²
	OG (Ost/84+West/78m ²)	162 m ²
	DG (Spitzboden)	-
	Summe	438 m²

Wohnfläche Quelle: Bestandsplan, siehe Anlage 1 zum Gutachten, Liste Wohnfläche gem. Bestandsplan siehe Anhang 1 zum Gutachten	Gebäudeteil Ost	144,0 m ²	263 m²
	Gebäudeteil West	<u>119,3 m²</u>	
		263,3 m ²	

Rohbau, Quelle, Ortseinsicht u. genehmigte Pläne u. Bestandsplan	
Fundamente	massiv
Außenwände	massiv, zumeist Ziegelmauerwerk
Architektur, Stilrichtung, Grundriss, Raumhöhen	<p><u>Gebäudeteil Ostseite:</u> ohne Keller, schlichte Fassaden, kleinteiliger Grundriss, einfache Bauweise (vormals im EG teilgewerbliche Nutzung), im Obergeschoss zwei gefangene Räume, die nur über andere Wohnräume erreichbar sind.</p> <p><u>Gebäudeteil Westseite:</u> Eingangs-Podest gemauert mit darüberliegendem gemauertem Balkon, Hochkeller (Keller ragt ca. 1,2 m aus dem anschließenden ebenen Gelände heraus), kleinteiliger Grundriss, im OG ein gefangener Raum.</p> <p>Die Obergeschosse in beiden Gebäudeteilen stellen sich partiell als ein Mansarddach dar, darüber liegt ein Spitzboden.</p> <p>Im Erdgeschoss liegen nordseitig bei beiden Gebäudeteilen Anbauten vor, die als Wohnraum genutzt werden bzw. als Abstellraum.</p> <p>Die Raumhöhen sind unterschiedlich in den Räumen EG und OG, bzw. im Gebäudeteil Ost und West.</p> <p>Hier einige Beispiele: <u>Raumhöhen Gebäudeteil West:</u></p>

²⁶ Das Eingangspodest über dem Eingang z. Keller im Gebäudeteil West ist Balkon ähnlich und wird nicht als BFG berücksichtigt.

	<p>Raumhöhe im Keller: 2,27 m Raumhöhe im EG-West: ca. 2,37 m, in der Küche gemessen, Raumhöhe i. Anbau Nord-West, i. Plan als Essnische bezeichnet: 2,0 m Raumhöhe Wohnzimmer Südseite: 2,2 m</p> <p><u>Raumhöhen im Gebäudeteil Ost:</u> Raumhöhe EG-Flur 2,7 m, Raumhöhe EG-Ost, Anbau Nordseite 2,16 m Raumhöhe OG-Nordost 2,47 m</p>
Innenwände	massiv
Wand- und Deckenbekleidungen	In mehreren Räumen liegen Wand- bzw. Deckenverkleidungen vor, oft in Gestalt von Nut- und Federbrettern, in wenigen Räumen Gipskartonverkleidungen.
Treppen	<p>Außentreppe vom Garten aus in den Hochkeller unter dem Eingangsportal Süd,</p> <p>Treppe in einen Kellerraum im Gebäudeteil West, der ca. 1,1 m tiefer liegt, vom Flur des Gebäudeteils Ost aus,</p> <p>im Gebäudeteil Ost und West liegt je eine Holztreppe zwischen EG und OG vor, beide Treppen sind relativ schmal und steil verlaufend, beide mit PVC-Belag,</p> <p>im Gebäudeteil Ost liegt zusätzlich eine schmale und steile Holztreppe zum Spitzbodenbereich, der ohne räumliche Trennung über beiden Gebäudeteilen liegt, vor.</p>
Dämmung, Außenwände, Kellerdecke	Außenwände, einschalig, ohne weitere Wärmedämmung, Kellerdecke ohne Wärmedämmung
Dächer, Dämmung	<p>Satteldach, kaum Dachüberstände, relativ hohe Dachneigung, Deckung mit rotbraunen Pfannen, keine Schalung, keine zweite Entwässerungsebene,</p> <p>beim Wohnhaus Ostseite: Zwerchhaus mit Schleppdach, einige Dachflächenfenster und eine Schlepp-Gaube,</p> <p>Anbau EG-Nordseite: Blechdach-Deckung (ohne Dämmung), mit Zwischen-Decke, sodass sich ein kleiner Abstellbereich ergibt, Zugang über Ausziehleiter im Bereich „Essecke“, Gebäudeteil West, EG,</p> <p>Dämmung der Dächer: nicht vorhanden bzw. gänzlich unzureichend</p>

Ausbau, Quelle: Ortseinsicht, Bestandsplan		
Gasanschluss	Kein Gasanschluss vorliegend; Gasanschluss wäre aber möglich. Zuleitung liegt im Nahbereich vor. ²⁷	
Wasser	kommunale Versorgung	
Abwasser	kommunale Entsorgung	
Bad, WC	Ostseite	zwei einfache Bäder, EG und OG, WC im EG mit kl. Kippfenster, Bad im EG ohne Tageslicht/ohne Fenster, keine Zentralheizung, Bad im OG mit Dachflächenfenster und E-Radiator als Heizquelle
	Westseite	zwei einfache Bäder, EG und OG, im EG liegt e. kleines Fenster im Bad vor, das aber kaum erreichbar ist, es liegt unter dem Treppenaufgang ins OG, unter dem Zwischen-Podest des Treppenaufgangs, Bad im OG ohne Tageslicht
Gebäudeteil Westseite, Heizung²⁸	<p>Öl-Zentralheizung, Heizung mit Brauchwasser, Wärmetauscher: MAN, B u.W,91260150221,01/2000, Baujahr 2000, Brenner: MAN, RE18HU,91206110167,01/2000, Baujahr 2000,</p> <p>plus Solarthermieanlage, auf dem Dach des Gebäudeteils West, zur Warmwasser-Unterstützung, Baujahr ca. 1990²⁹,</p> <p>Heizöltank von 1999 im Heizungsraum, Kunststoff, 1000l</p> <p>Bäder mit E-Radiatoren beheizbar</p>	
Gebäudeteil Ostseite, Heizung	<p>Ölöfen mit zentraler Ölzufuhr über Kupferleitungen, tatsächlich ist nur noch ein Ofen vorhanden,</p> <p>Warmwasser in den Bädern mittels E-Boiler,</p> <p>im EG-Ost ein Boiler im Bad ca. 2017 erneuert, ist seit 4 Jahren außer Betrieb,</p> <p>Bäder mit E-Radiatoren beheizbar</p>	
Kaminkehrer³⁰	Kaminkehrer, Überprüfungsergebnis zur Heizanlage im Gebäudeteil West: Es wurden keine Mängel festgestellt, die Immissionswerte sind ohne Beanstandung, letzte Überprüfung: 08.03.2023	

²⁷ Auskunft Gemeinde

²⁸ Auskunft des zuständigen Kaminkehrers

²⁹ Auskunft Eigentümer/innen zur Entstehungszeit

³⁰ Auskunft des zuständigen Kaminkehrers

Öfen	ein Kachelofen im EG-West, Schürttür im Flur (Ofen ist außer Betrieb, da der Kamin für die Zentralheizung genutzt wird), ein Ölofen im OG-Ost vorhanden, im Gebäudeteil OG-Ost zusätzlich ein einfacher Schwedenofen in der vormaligen Küche	
Kamine	zwei Kamine, je einer bei jedem Gebäudeteil	
Fußböden	KG-Westseite	Betonboden
	KG-Ostseite	ein Kellerraum, partiell Bodenaufbau nachgerüstet, neuer Estrich, unter Aussparung von zwei älteren Öltanks
	EG-Westseite	einfacher Holzdielenboden, Küche und Bad Fliesen, teils auch einfache Auslegeware
	OG-Westseite	einfacher Holzdielenboden, Bad, Flur, Küche Fliesen
	EG-Ostseite	Auslegeware, Bad, WC Fliesen, Küche partiell Fliesen
	OG-Ostseite	Auslegeware, im Bad Fliesen, Küche partiell Fliesen
Innenputz, Verkleidung	verputzt, in einigen Räumen Decken- u. Wandbekleidungen aus Holz	
Türen	Keller: einfache ältere Türen, EG, OG: gemischter Bestand an Innentüren, weitgehend aus der Bauzeit (leichte Holztüren), einzelne Türen sind erneuert worden, wohl in den 1980 Jahren, eine Wohnungseingangstüre im OG-West ist vor einigen Jahren erneuert worden, OG-West: Balkontüre ist vor ca. 20 Jahren erneuert, Durchgangshöhe bei den älteren Innentüren gering, z. B. EG-West, gemessen bei einer Tür 1,88 m	
Fenster	Kellerfenster weitgehend aus der Bauzeit, EG, OG: überwiegend Einscheibenfenster, Doppelfenster, wohl um 1970, einige Fenster erneuert, sowohl im Westteil, als auch im Ostteil, zu verschiedenen Zeiten partiell erneuert, im Westteil des Gebäudes um 2000, im Ostteil im OG mehrere Fenster 2008 erneuert, ein Dachflächenfenster im Bad erneuert um 2016	
Elektroinstallation	einfacher Standard, punktuelle Erneuerungen erkennbar, etwa in Gestalt neuer Steckdosenabdeckungen und Lichtschalter, wohl aus den 2000er-Jahren	
Sonstige Haustechnik	Abwasserleitung, Wasserleitung, weitgehend einfacher Standard, partiell erneuert	
Energieausweis	Es liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2013 vor. Demgemäß lagen zu diesem Zeitpunkt vier Wohnungen vor. Es handelt sich um einen Energiebedarfsausweis. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird mit 282,7 kWh(m²a) ausgewiesen.	

	Das ist ein Wert, der von energetisch deutlich ungünstigem Wohngebäude erreicht wird.
--	---

Teilausschnitt des Energiebedarfsausweises aus dem Jahr 2013



Als Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergiebilanz werden im Energieausweis vorgeschlagen:

- Außendämmung der Gebäudehülle
- Zentralheizung (fehlt im Gebäudeteil Ost)
- Warmwasseraufbereitung über Zentralheizung
- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs

Sonstiges	Balkon, Gebäude Westseite, gemauert, einige Fenster mit Vorbaurollläden EG-Ostseite, 4 Wasseruhren im Keller, relativ neuwertig, 4 TV-Satellitenschüsseln vorhanden (Fassade, Dach)
------------------	---

Außenanlagen	
Wege	Traufpflaster bei den Eingängen überwiegend Waschbetonplatten
Garagenzufahrt	Die Garagenzufahrt stellt sich als Grünfläche dar, da die Zufahrt zuletzt kaum benutzt wurde.
Terrasse	-
Gartengestaltung, Anpflanzungen	einfache Gartengestaltung, Rasen, einige Bäume, einige ältere Schachtabdeckungen im Garten vorhanden, wohl von einer vormaligen Sitzgrube (eine ungeprüfte Vermutung)
Einfriedung, Zaun	Reste eines Zauns bei den Stellplätzen an der Ostgrenze vorhanden, dieser ist aber zugewachsen und kaum mehr erkennbar

Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand *Quelle: Pläne, Ortseinsicht, Aussage d. Eigentümer/innen*

Vorwort, Allgemein

Eine Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Wertermittlung werden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen werden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wird im Regelfall nicht näher geprüft.

Altbauten, Bestandsschutz:

Dämmungen, Treppen, Raumhöhen, Brandschutzanforderungen, Absturzsicherung, Stellplatznachweis entsprechen in Altbauten häufig nicht den heutigen Bauvorschriften. Altbauten sind oft aufgrund des Bestandsschutzes vor Nachforderung verschont. Zumeist sind Nachbesserungen nur bei erheblichen Gefahren erforderlich; ab wann von einer erheblichen Gefahr auszugehen ist, kann nur mit der Bauaufsicht geklärt werden.

Vorwort zur Besichtigung des Dachraumes	Der nicht ausgebaute Dachraum (Spitzboden) konnte nur im geringen Umfang in Augenschein genommen werden. Der Fußboden im Dachraum war nicht sicher begehbar, der Bretterboden war an mehreren Stellen offen. Bodenbretter lagen teils lose am Boden.
Verdacht auf Hausschwamm, Frage des Gerichts	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Bei der Ortseinsicht, die allerdings im Spitzbodenbereich nur reduziert möglich war, wurden dafür keine Anhaltspunkte vorgefunden.
Dach	<p><u>Dachdeckung</u> kurzfristig/mittelfristig erneuerungsbedürftig, Dach ohne Schalung, ohne Unterspannbahn, daher kann Niederschlag, etwa bei Schlagregen, leichter eindringen und Feuchteschäden am Holz verursachen, Gefahr eines erneuten Schädlingsbefalls besteht, da Holzwürmer, feuchtes Holz bevorzugen, Kaminzüge im Dachboden – soweit erkennbar – im westlichen Gebäudeteil versottet,</p> <p><u>Schädlingsbefall im Jahr 2017/2018</u> Gemäß Mitteilung der Eigentümer/innen bei der Ortseinsicht gab es im Jahr 2017/2018 einen Holzwurmbefall im Dachraum. Dieser ist gem. Angaben der Eigentümer/innen vollständig behoben worden, durch thermische Behandlung. Außerdem seien Balken schadensbedingt verstärkt worden. Üblicherweise erkennt man die Arbeit des Holzwurms an runden Bohrlöchern und punktiert verteilten Sägemehlhäufchen am Boden. Die Lichtverhältnisse im Dachboden waren schlecht. Gemäß visuellem Eindruck am Tag der Ortseinsicht waren keine frischen Spuren eines Holzwurms erkennbar. Aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse, die ein Begehen des Dachraumes nicht erlaubt haben, kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Holzwurm nicht doch an einem anderen Ort im Dachraum - noch oder erneut - aktiv ist.</p>

Dämmung Dach, Fußboden i. Dachraum	nach heutigem Stand gänzlich ungenügende Wärme- und Winddämmung des Dachs, des Dachraumes u. der Abseiten im Obergeschoss
Keller, Bodenaufbau, Gründung	<p><u>Teil-Keller, Gebäudeteil West:</u> Keller-Außenwände, deutliche Spuren von Substanzschwung, Putz an mehreren Stellen schadhaft, stellenweise offenliegendes Mauerwerk, Feldsteine als Material (Mischmaterial) erkennbar, Baujahrs typische, nach heutigem Stand unzureichende Abdichtung der Kellerwände gegen das Erdreich, fehlende Wärmedämmung unter Kellerdecke, Kellerfenster in marodem Zustand, Kellerfußboden Beton, ohne Belag, stellenweise rissig, Bauzeit typische, nach heutigem Stand unzureichende Abdichtung auch des Bodens im Keller gegen Untergrund,</p> <p><u>kein Keller unter dem Gebäudeteil Ost, aus heutiger Sicht unzureichender Bodenaufbau (EG) (Baujahr 1931, im EG vormals als Werkstatt genutzt), aufsteigende Feuchte im Sockelbereich im EG vorliegend</u></p>
Außenwände	Nach heutigem Stand energetisch ungenügend ausgebildete Außenwände, stellenweise Feuchtigkeitsschäden/Putzschäden, partielle Versalzung mit Putzabplatzungen, an einigen Stellen sich wölbender Putz, stellenweise sich ablösende Wandfarbe
Balkon beim Gebäudeteil West	Geländerhöhe Balkon unzureichend, 0,9 Meter vorgeschrieben, vorliegende Höhe 0,84 m
Innenwände	stellenweise Putzschäden, Feuchtigkeitsschäden, stellenweise abbrechender Putz, ³¹ in einigen Räumen stellenweise Schimmelbefall, Wandfarbe, Anstrich erneuerungsbedürftig
Decken, Raumhöhen	Holzbalkendecke, Schallschutz ungenügend, Raumhöhen in mehreren Räumen nach heutigem Stand unzureichend
Treppen, Treppenhaus	Treppenausführung steil, schmal, bei allen Holztreppen im Haus, Belag aus PVC ausgetreten, abgewohnt

³¹ teils unklarer Zustand der Wände, wegen Wandverkleidungen mit Gipskarton oder Holzverkleidung

Fenster, EG, OG, DG	Funktionsmängel, Wind- und Kälte dichtigkeit bei der überwiegenden Zahl der Fenster eingeschränkt, Anstrich ganz überwiegend erneuerungsbedürftig, Fenster von unterschiedlicher Qualität, zumeist Zwei-Scheiben-Fenster ohne Dämmung, sogenannte Doppelfenster, einige Fenster wurden erneuert, aber auch diese sind weitgehend vergraut und versprödet, ein Dachflächenfenster deutlich vergraut, versprödet, fehlende Dichtigkeit, Nässeschäden liegen vor, Beschlüge bei einigen Fenstern lose, Vorbaurollläden Gebäudeteil Ostseite/Rollläden/Gurte vereinzelt nicht funktionsfähig
Innentüren, Haustüre	<u>Innentüren</u> in verschiedenen Qualitäten und Altersklassen, teils leichte Holztüren aus der Bauzeit mit geringer lichter Höhe, Gesamteindruck: weitgehend überaltert, <u>Außentüren</u> überaltert, keine ausreichende Winddichtigkeit u. Wärmedämmung
Grundriss, Raumaufteilung, Raumhöhen	mehrere gefangene Räume, einige Räume mit niedrigen Raumhöhen, beengte Raumverhältnisse in den Bädern, Bäder teils ohne Tageslicht, unzureichende Be- und Entlüftung bzw. mit stark individuellen Lösungen (z. B. kleines Fenster unter dem Treppenaufgang, Gebäudeteil EG-West, kaum zugänglicher Bereich)
Heizung Gebäudeteil Ost	Im Gebäudeteil Ost nur Einzelofenheizung mit zentraler Ölzufuhr über Kupferleitungen, im EG weitgehend über Putz liegende Leitungsführung, tatsächlich ist nur noch ein Ölofen vorhanden, insgesamt keine zeitgemäße Heizung, Bäder mit Warmwasserzubereitung im Bad
Kachelofen, Gebäudeteil West EG	Beim Kachelofen sind einige Kacheln gebrochen. Der Kachelofen ist mangels Kamins, der von der Zentralheizung belegt ist, außer Betrieb.
Fußböden	Auslegewaren, Teppichboden, PVC, Laminat, Treppenbeläge aus PVC, weitgehend abgewohnt, verbraucht, Auslegeware liegt stellenweise hohl, stellenweise wellige Wölbungen, teils fehlen Abschlussleisten, teils offene Fugen
Haustechnische Leitungen	Heizung/Verteilleitungen: Partielle Erneuerungen liegen vor. Allerdings muss, soweit keine Erneuerungen erfolgt sind, altersbedingt mit kurzfristig anstehenden Reparaturen und Erneuerungen gerechnet werden. Abwasser/Trinkwasser, grundlegende Überarbeitung der Rohrleitungen incl. Verteilleitungen erforderlich
Elektroinstallationen	Augenscheinlich an mehreren Stellen überaltert, E-Check erscheint sinnvoll, zudem mehrfach Leitungsführungen über Putz

Rauchwarnmelder	vorhanden
Legionellenprüfung beim Trinkwasser³²	Dazu wurden keine Recherchen angestellt, da von zwei Wohnungen ausgegangen wird.
Sanitäranlagen	Sanitärinstallation trotz einiger punktueller Erneuerungen insgesamt in überarbeitungsbedürftigem Zustand, mehrere innen liegende Bäder mit unzureichender Beheizung und Belüftung
Außenanlagen	Überarbeitung der Außenanlagen erforderlich, Klärung zu Schachtdeckeln auf eventuelle Hohlräume sinnvoll
Baugenehmigung	<p>Zu den grenznahen Anbauten zur Nordgrenze <u>im Bereich des Gebäudeteils West</u> ist unklar, ob dieser vormals ggf. zulässigerweise ohne Einhaltung von Grenzabstand errichtet wurden. Eine Baugenehmigung ist nicht nachweislich. Die Bauteile sind älter, von wann genau, ist unklar. Nach der Ausziehleiter zu urteilen, die sich in diesem Bauteil befindet, dürfte der Anbau vielleicht bereits vor 1960 errichtet worden sein. Aufgrund der geringen Wertrelevanz wurden dazu keine weiteren Recherchen zur Historie angestellt.</p> <p>Die Eigentümer/innen berichten dazu am Tag der Ortseinsicht, dass die grenznahen Anbauten ca. 1955 errichtet wurden und bei der Ersteinmessung im Jahr 1980 schon sehr lange vorhanden waren.</p> <p>Die <u>vorliegende Zahl der Wohnungen</u> (vier) scheint nicht genehmigt und auch vom Bestandsschutz nicht umfasst. (Es gab 1989 noch einen Bestandsplan mit drei Wohnungen.)³³</p> <p>Da das vorhandene Wohngebäude aktuell nicht bewohnt ist und eine Nutzung als Mehrfamilienhaus mit mehr als den zwei nachweislich genehmigten Wohneinheiten nicht naheliegt, wird, wie bereits erwähnt, für die vorliegende Bewertung von zwei Wohneinheiten ausgegangen.</p> <p>(Ein Abschlag wegen „nicht genehmigten Wohneinheiten“ erübrigt sich aus diesem Grund.)</p> <p><u>Resümee:</u></p> <p>Es wird für die Bewertung von zwei Wohnungen ausgegangen. Es wird für die Bewertung unterstellt, dass der Anbau im Nordwestbereich des Gebäudes belassen werden darf, allerdings ist dieser Sachverhalt mit Unsicherheiten belegt; es wird deshalb ein leichter Abschlag begutachtet, siehe TZ 14.</p>

³² § 14 b Trinkwasser VO, gilt ab 3 Wohneinheiten, mindesten eine Wohnung vermietet, Duschen vorhanden, Wassererwärmung mit mehr als 400 l Speichervolumen

³³ Das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung ist ein Sachmangel des Objektes, BGH-Urteil vom 12.4.2013, V ZR 266/11.

Fazit, Unterhaltung, Ausstattungsqualität	<p><u>Unterhaltungszustand:</u> Das Wohngebäude befindet sich zum Wertermittlungstichtag in einem nicht benutzbaren oder vermietbaren Zustand. Es liegt erhebliche altersbedingte Materialermüdung und Unterhaltungsrückstau vor. Auch wenn punktuell Erneuerungen vorliegen, etwa eine neue Heizung im Gebäudeteil West, stellt sich das Gebäude in Gänze betrachtet als Gebäude mit erheblichem Instandsetzungsbedarf dar.</p> <p><u>Qualität der Gebäude-Ausstattung:</u> deutlich unterdurchschnittlich</p>
--	---

<p>Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), gültig seit 01.01.2024, beinhaltet Regelungen für den energetischen Standard von beheizten und klimatisierten Gebäuden. Diese betreffen sowohl Neubauten als auch f. bestehende Gebäude.</p>	
Heizung, Erneuerungspflicht	Heizungsanlagen, die im Haus im Einsatz sind oder bis Ende 2023 eingebaut wurden, können bis 31.12.2044 betrieben werden. Sollte die Anlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahre nach Einbau.
Dämmung Dachboden oder Dach³⁴	Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen seit spätestens Ende 2015 gedämmt sein, § 47 GEG. Eine Ausnahme gilt f. Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.
Wertrelevanz von Energieeinspar- Maßnahmen	<p>Details zu den Nachrüstpflichten im Einzelnen werden hier nicht dargestellt. Das Fehlen bzw. das Vorhandensein entsprechender Nachrüstungen wird durch den Ansatz einer angemessenen Restnutzungsdauer gewürdigt. Sollte sich eine besondere Wertrelevanz darstellen, wird darauf im bewertenden Teil des Gutachtens eingegangen.</p> <p>Aufgrund der Energiekrise ab 2022 ist eine Sensibilisierung der Marktteilnehmer bezüglich des energetischen Zustands von Gebäuden erkennbar. Im Falle eines Verkaufs spielt der Energiestatus eines Gebäudes im Jahr 2024 eine größere Rolle als noch 2021.</p>
Energieausweispflicht nach GEG	Im Rahmen eines Erwerbs durch Zwangsversteigerung besteht keine Energieausweispflicht.
Einzelöfen als einzige Heizquelle, Bestandsschutz	<p>Einzelraumfeuerstätten wie Kamin- oder Kachelöfen dürfen auch nach 2024 betrieben werden, sofern sie den verschärften Anforderungen der 2. Stufe der 1. BImSchV entsprechen.</p> <p>Bestandsschutz haben Feuerstätten, die vor 1950 errichtet wurden <u>oder</u> als einzige Heizquelle einer Wohnung dienen.³⁵ Sie müssen nicht erneuert oder stillgelegt werden.</p>

³⁴ Das Gebäudeenergiegesetz 2024 sieht bezüglich der Gebäudedämmung keine Änderung vor. Es bleibt bei den bisherigen Regeln.

³⁵ HKI - Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik e. V.

Zum Wertermittlungsobjekt wird festgestellt:

- Die Gesamtenergiebilanz ist deutlich ungünstig.
- Ein Energieausweis wurde vorgelegt.
- Mit e. Wiederaufnahme einer Wohnnutzung ist die oberste Geschossdecke zu dämmen.
- Heizungserneuerungspflicht besteht bezüglich der Zentralheizung im Gebäudeteil West nicht. Ein aktuell eiliger Handlungsbedarf liegt nicht vor.
- Im Gebäudeteil Ost besteht zu den beiden noch vorhandenen Öfen keine Erneuerungspflicht, sie genießen als einzige Heizquelle in den Räumen Bestandsschutz.

Gebäudeart, Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter

Für Wohnhäuser liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 80 Jahre.³⁶

Gesamtnutzungsdauer im vorliegenden Fall	80 Jahre
Rein rechnerisches Alter des Gebäudes 2024 - 1928 = 96 Jahre	96 Jahre

Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabelle

Mit nachfolgender Tabelle wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen ermittelt. Unterhalt im üblichen Umfang hat keinen Modernisierungseffekt und verlängert die Restnutzungsdauer nicht. Eine in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierung kann bis zum Wertermittlungstichtag bereits ganz oder teilweise wirtschaftlich verbraucht sein oder auf alte Bausubstanz aufsetzen und deshalb von Hause aus nicht so wirksam sein wie Maßnahmen in einem neueren Gebäude.

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.³⁷

Die Punktevergabe in den einzelnen Modernisierungselementen wird unter Abwägung aller erkennbaren Aspekte gutachterlich geschätzt. Für Maßnahmen, die länger als 20 Jahre her sind, werden im Regelfall keine Punkte mehr vergeben.³⁸

Aufgrund der vorliegenden kurzen Restnutzungsdauer werden auch für Maßnahmen, die länger als 20 Jahre zurückliegen, noch in geringem Umfang Punkte vergeben.

Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt	Modernisierungselement	max. Punkte	Punkte hier
	Dacherneuerung, inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0

³⁶ ImmoWertV 2021, Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

³⁷ ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021

³⁸ ImmoWertA, zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) II.3, Sept. 2023

Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer			
hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt	Modernisierungselement	max. Punkte	Punkte hier
Einzelne Fenster im Gebäudeteil West und Ost erneuert, sowie die Balkontür im OG-West, teils 2000, teils 2008, ein Dachflächenfenster 2016	Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0,2
Partielle Erneuerungen, etwa Steckdosenabdeckungen, Lichtschalter	Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	0,2
Heizanlage erneuert, nur für Gebäudeteil West, 2000 (im Jahr 2024 damit 24 J. alt), Solarthermie 1990	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,3
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0
2000, EG-West Duschwanne erneuert, Fliesen erneuert, ein Boiler erneuert	Einbau/Modernisierung von Bädern	2	0,1
Wohnungseingangstüre OG West 2019	Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Treppen und Fußböden	2	0
	wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung ³⁹	2	0
	Summe	20	0,8

Tabelle Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungs- grad	=/< 1Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=/>18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75

³⁹ Damit ist der Einbau eines Bades gemeint, die Auflösung gefangener Räume, nicht aber etwa ein Ausbau des Dachgeschosses, ImmoWertA zu Anlage 2 II.3

Modernisierungs- grad	=/< 1Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=/>18 Punkte
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
>/=80 Jahre	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall:

Die Tabellenwerte dienen einer Grobeinschätzung. Die Festlegung der Restnutzungsdauer erfolgt stets nach allen individuellen Gegebenheiten der Immobilie, insbesondere nach der Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Güte der Bauausführung, dem Modernisierungsgrad und dem Unterhaltungszustand. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre zu verstehen, in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für Gebäude, die älter als 80 Jahre sind, zeigt die Tabelle keinen Wert mit „null Jahre“. Das liegt daran, dass wirtschaftlich überalterte Gebäude oft über die reguläre Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Die Vorhersage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht einem Näherungsverfahren, bei dem sich die Wertermittlung des vorstehenden Modells bedient.

Gemäß Tabelle liegt hier eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren vor.

Die vorgeschlagene Restnutzungsdauer ist nicht stimmig.

Umstände, die ein Abweichen rechtfertigen könnten, liegen vor.

Der vorgefundene Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsrückstand lassen mehrere Reaktionen des Marktes als möglich erscheinen.

Ein Teil der Marktteilnehmer, vorrangig die, die das entsprechende Kapital haben, werden die Gebäude beseitigen, um einen Neubau zu errichten.

Ein Teil der Marktteilnehmer wird die Gebäude ganz oder teils erhalten und wird dieses dann schrittweise herrichten.

Es liegt ein **Grenzfall zwischen Abriss (und Neubau) und Erhalt** vor.

Dies insbesondere, weil nicht allein die Ausbaugewerke weitgehend verbraucht sind, sondern die Rohbaugewerke einer Überarbeitung bedürfen; zu nennen ist hier insbesondere das Dach und die unzureichende Wärmedämmung des Gebäudes.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Baukosten, es liegt ein Plus von 40 % in drei Jahren vor, ist gleichermaßen ein Erhalt des Gebäudes nicht auszuschließen.

Beide Varianten stehen nach gutachterlicher Einschätzung fast gleichauf nebeneinander. Sie werden in der nachfolgenden Wertermittlung beide betrachtet und berechnet und gegenübergestellt.

Der Überalterung und dem vorliegenden Unterhaltungsrückstau wird für die Variante „Erhalt des Gebäudes“ im vorliegenden Gutachten wie folgt Rechnung getragen:

- Dem vorhandenen Wohngebäude wird in Anlehnung an den üblichen Kostenanteil von Rohbauten ein Restwert von 45 % der üblichen Herstellungskosten zuerkannt (Rohbaufaktor 0,45, siehe TZ 10.6). Die reduzierte Qualität der Rohbaugewerke spiegelt sich im objektspezifischen Kostenkennwert wider. Bezüglich des alterswert-geminderten Rohbau-Restwertes bleibt es bei 12 Jahren Restnutzungsdauer.
- Die partiell noch brauchbaren Ausbaugewerke, etwa die Zentralheizung mit Solarthermie, fallen wertmäßig nicht ins Gewicht, da die Rohbaubsubstanz ebenfalls Überarbeitungsbedarf aufweist und sich Vorteile dadurch kompensieren.

Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall	12 Jahre
---	----------

4.2 Gebäudedaten Garagen, nahe der Nordwestecke des Grundstücks

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Garagen
Baujahr	Die Garagen sind im Plan von 1931 als Bestand dargestellt. Wahrscheinlich sind sie zwischen 1925 und 1931 entstanden. Eingemessen wurde sie 1931. Es wird zu den Garagen von Bestandsschutz ausgegangen.

BGF, gerundet	44 m ²
Nutzfläche, 17,8 m² + 18,5 m²	36,3 m ²

Rohbau, Garagen, <i>Quelle Ortseinsicht</i>	
Fundamente	massiv
Außenwände	massiv
Raumhöhen	niedrigste Stelle um 2,06 m (nach Norden leicht abfallend, wohl aufgrund des späteren Anbaus im Südteil der Garagen, der höher ist)
Innenwände	eine massive Trennwand zw. den Garagen
Dach	Flachdach
Tore, Türen, Fenster	nutzarttypische Ausstattung, Holztore, zweiflüglig, Breite der Tore: ca. 2,08 m (viele Autos sind heute breiter)
Ausbau, Garagen <i>Quelle: Ortseinsicht</i>	
Wasser	-
Abwasser	-
Fußboden	Beton

Bau- und Unterhaltungszustand, Garagen <i>Quelle: Ortseinsicht</i>	
Mängel, Schäden	Ausführliche Untersuchungen der Bauteile erfolgten nicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung. <u>Festgestellt wurde:</u> deutliche altersbedingte Materialermüdung
Modernisierungen	Keine erkennbaren Modernisierungen
Unterhaltungszustand	Stark unterdurchschnittlich
Restnutzungsdauer	Untergeordnete Nebenräume im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. ⁴⁰ So ist es hier nicht. Rohbau- und Ausbausubstanz ist augenscheinlich verbraucht. Die Restnutzungsdauer liegt bei null Jahren.
Wert- Ansatz	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist für Garagen ein pauschaler Wert anzusetzen, ohne Alterswertminderung. Im Hinblick auf den Zustand der Garagen wird vom Modellansatz abgewichen. Die Garagen werden als wertneutral gesehen.

⁴⁰ ImmoWertA 4.(3).4, Stand Sept. 2023

5. Marktanalyse Anfang 2024

Die **Nachfrage nach Wohnhäusern** ist im Landkreis Traunstein als gut einzustufen.

Gedämpft wird die dem Grunde nach vorhandener Nachfrage durch das deutlich gestiegene Zinsniveau, sodass sich ein Großteil der Interessenten die Immobilien, die sie gerne hätten, einfach nicht mehr leisten bzw. finanzieren können. Die Baufinanzierungszinssätze haben sich in kurzer Zeit mehr als verdreifacht. Hinzu kommen erheblich gestiegene Baukosten. Die Vertragsabschlüsse zu Immobilienkäufen gingen infolgedessen im Jahr 2022 und 2023 bundesweit und auch im Landkreis Traunstein beachtlich zurück.

Bauzinsniveau Anfang 2024⁴¹

Die Zinssätze für Baufinanzierungen haben im Verhältnis zum Spätsommer 2023 leicht nachgegeben und liegen effektiv, je nach Laufzeit und Beleihungswert, zwischen 3,3 und ca. 4,5 %.

Baukostenentwicklung⁴²

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen. Auf einen längeren Zeitraum betrachtet, liegt eine deutliche Steigerung der Baukosten vor. Zwischen dem 4. Quartal 2020 und dem 4. Quartal 2023 sind die Baukosten um ca. 40 % gestiegen.⁴³

Entwicklung der Mieten, BRD und Landkreis Traunstein

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik im Dezember 2023 bei einem Wert von 106,1 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 6,1 % gegenüber dem Basisjahr 2020 (Index = 100); jährlich ist das ein Anstieg von ca. 2 %.

Die Mietpreisentwicklung Landkreis Traunstein, 2020 bis 2022, liegt bei jährlich 2 bis 3 % plus.⁴⁴

Entwicklung der Häuserpreise in Deutschland, 2023⁴⁵

Die Preise für Wohnimmobilien in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, dazu gehört der Landkreis Traunstein, sind im 2. Quartal 2023 durchschnittlich um 8,1 % gegenüber dem 2. Quartal 2022 gesunken.

Entwicklung der Immobilienpreise im Landkreis Traunstein, 2023

Die hier vorgestellten Daten stammen weitgehend aus der „Marktübersicht, 1. Halbjahr 2023“ des Gutachterausschusses Traunstein. Zu beachten bleibt, dass es sich um Durchschnittswerte aus Verkäufen in 35 Kommunen handelt. Es kann hier nur eine allgemeine Tendenz für den Landkreis Traunstein vorgestellt werden.

- Wohnbaulandpreise sind seit der letzten Bodenrichtwertausweisung gestiegen. Die Preisentwicklung für das 2. Halbjahr 2023, gemittelter Wert aus 41 Verkäufen, liegt im ganzen Landkreis Traunstein bei 12 % plus, für Grundstücke bis 900 m², bezogen auf die Bodenrichtwerte vom 01.01.2022.⁴⁶
- Die Preise für ältere Einfamilienhäuser, Baujahr 1965 bis 1984, haben von 2022 auf 2023, jeweils 1. Halbjahr, um ca. 4 % nachgegeben.⁴⁷

- Die Preise für ältere Eigentumswohnungen, Baujahr 1965 bis 1985, haben von 2022 auf 2023, jeweils erstes Halbjahr, um ca. 3,4 % nachgegeben.⁴⁷

Resümee

Der Immobilienmarkt ist **Anfang 2024** immer noch von Zurückhaltung und Unsicherheit geprägt, ausgelöst durch Ukrainekrieg, Energiekrise, steigende Inflation und der daraus folgenden Gegenbewegung durch die Anhebung des Leitzinssatzes durch die Europäische Zentralbank.

Die Preisrückgänge im Bereich der Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sind bis Mitte 2023 mit nominal 3 bis 4 % überschaubar.

Für das 2. Halbjahr 2023 bis Anfang 2024 liegen Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses bislang nicht vor. Die Entwicklung in den vergangenen Monaten war nach den Beobachtungen der Sachverständigen verhalten und ohne größere Bewegung nach unten oder oben.

6. Beurteilung der Lage u. des Gebäudes, Marktgängigkeit d. Wertermittlungsobjektes

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Lage.

Grundstück: Der Hauptteil des Grundstücks im Norden mit dem Wohngebäude ist weitgehend regelmäßig geschnitten und baulich gut nutzbar. Die Garagenzufahrt im Südwesten des Grundstücks stellt sich als bedingt werthaltig dar; für eine bauliche Nutzung bietet sich die Fläche nicht an und als Zufahrt von Süden her wird sie nicht unbedingt benötigt.

Gebäude: Die Wohngebäude sind unbewohnt und weitgehend verbraucht. Der energetische Zustand ist beachtlich ungünstig.

Wohnungen: Es liegen nachweislich zwei genehmigte Wohnungen vor. Diese sind von der Ausstattung her unterdurchschnittlich. Nur bei einer Wohnung liegt eine Zentralheizung vor.

Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes wird als durchschnittlich gut eingeschätzt. Der sich in diesem Gutachten darstellende absolute Wert liegt im unteren bis mittleren Marktsegment. Das macht die vorliegende Immobilie für einen großen Personenkreis erschwinglich.

⁴¹ <https://www.baufi24.de/bauzinsen/>

⁴² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

⁴³ BKI Baupreisindex <https://bki.de/baupreisindex.html>

⁴⁴ Gutachterausschuss Traunstein, Auswertung Mieten, verkaufte Wohnobjekte, Bericht f. 2021 + 2022, online frei zugängliche Auswertung

⁴⁵ <https://www.destatis.de/Preisindizes/für/Wohnimmobilien/nach/Kreistypen>

⁴⁶ telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein, Auskunft Ende Jan. 2024; es handelt sich um einen vorläufigen Wert, der sich nach Datensichtung, Bereinigung zu Erschließungskosten noch verändern kann.

⁴⁷ Gutachterausschuss Traunstein, Marktübersicht f. das 1. Halbjahr 2023

7. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert

Erläuterung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, hauptsächlich nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen. Es liegt ein Bodenrichtwert vor.

Weiglpointer Straße 4, Altenmarkt an der Alz
Bodenrichtwert zum 01.01.2022:
470.- €/m²
Wohnbauland
Erschließungsbeitragsfreier Zustand
2 Vollgeschosse

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

Orientierungswert zur Grundstücksgröße: 650 m²

Maß der Nutzung: In ländlichen Regionen genügt die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine Auswertung Ende 2019 von 34 Datensätzen/Wohnbauland/GFZ bis 0,5 hat ergeben, dass keine Wertrelevanz einer GFZ von 0,25 bis 0,5 erkennbar ist. (...) ⁴⁸

8. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten

Hinweis zum Datenschutz: Sachverständige erhalten Kaufpreise, die als Vergleichspreise infrage kommen, gegen Gebühren aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse.

Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. ⁴⁹ Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher in anonymisierter Form vorgestellt.

8.1 Auswahl der Vergleichsdaten, Begründung, Datenquelle

Kaufpreise werden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein so ausgewählt, dass diese möglichst gut zum jeweiligen Bewertungsobjekt passen. Die wichtigsten Kriterien für die Auswahl sind die Nutart (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und die zeitliche Komponente. Die ausgewählten Kaufpreise sollen nach Nutart, als auch räumlich und zeitlich möglichst nahe am Wertermittlungsobjekt und am Wertermittlungstichtag liegen. Je mehr beschreibende Filter für die Suche gesetzt werden, desto weniger Daten bleiben naturgemäß übrig.

Bei wenig verfügbaren Daten wird der Suchbereich daher zu allen in Betracht kommenden Parametern eher weit gefasst, damit überhaupt Daten ermittelt werden können.

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

Ziel der Datenauswahl ist es, dem aktuellen regionalen Marktgeschehen möglichst nahezukommen.

⁴⁸ https://www.traunstein.com/sites/default/files/gfz_wertrelevanz_wohnbauland_gemischtes_bauland.pdf

⁴⁹ § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

8.2 Vergleichspreise, bebaute Grundstücke

Vorwort: Die Daten dienen an späterer Stelle im Gutachten dazu, das auf andere Weise ermittelte Ergebnis anhand von echten Preisen für ähnliche Objekte auf Glaubwürdigkeit zu verproben.

Gesuchte Daten	Landkreis Traunstein, Kaufpreise aus Altenmarkt an der Alz und Trostberg (ähnliches Preisniveau), Verkäufe im Zeitraum 01.01.2023 bis 29.01.2024, alle Verkäufe von Wohnhäusern, auch Käufe auf Abriss, Zahl der Wohneinheiten offenbleibend, ggf. mit kleiner Gewerbeeinheit, freistehende Objekte, nur Volleigentum, kein Erbbaurecht, kein Verkauf von Miteigentumsanteilen, Baujahr von 1900 bis 1950, Wohnfläche alle Größen, Grundstücksgröße 300 m ² bis 900 m ² , Ausstattungsstufe alle, alle Erwerbsformen, Kauf u. Zwangsversteigerungen, keine Verwandtengeschäfte, ohne erkennbare Sonderfälle
Gefundene Daten Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein vom 02.02.2024 Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein, 28/2023 530/2023 1128/2023 1220/2023	Es liegen <u>vier Datensätze</u> vor. Diese werden aus Datenschutzgründen ohne Ortsangabe und ohne Straßennennung und mit reduzierter Detailangabe vorgestellt. ⁵⁰ <ul style="list-style-type: none">○ Verkauf Wohnhaus, freistehend, Baujahr 1940, Grundstück ca. 400 m², Wohnfläche/Nutzfläche ca. 80 m², kaum Modernisierungen vorliegend, 200.000.- €○ Verkauf Wohnhaus, freistehend, Baujahr 1926, Wohnfläche ca. 125 m², kaum modernisiert, Grundstücksgröße ca. 300 m², 240.000.- €○ Verkauf Wohnhaus, freistehend, Lage deutlich benachteiligt (Lärm), Baujahr unklar, wohl um 1930, Grundstücksgröße ca. 500 m², Wohnfläche/Nutzfläche unbekannt, zu Modernisierungen nichts bekannt, 255.000.- €○ Verkauf Wohnhaus, freistehend, ruhige, durchschnittliche Lagequalität, Leerstand liegt vor, Baujahr ca. 1950 (nicht genau bekannt, Wohnfläche/Nutzfläche n. bekannt), nicht modernisiert, Grundstücksgröße gerundet 650 m², 313.000.- € <u>Kaufpreise, absolute Preise in aufsteigender Reihung der vier Datensätze:</u> 200.000.- € (bedingt brauchbar, Gebäude u. Grundstück kleiner) 240.000.- € (bedingt brauchbar, Gebäude u. Grundstück kleiner) 255.000.- € (bedingt brauchbar, Lagenachteil liegt vor) 313.000.- € (gut brauchbar)

⁵⁰ Auf eine Besichtigung der Objekte wurde verzichtet, die Lagen und teils auch die Objekte sind der Sachverständigen bekannt.

8.3 Zuerwerbsflächen zu Wohnbauland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Gartenland, mit Ableitung v. BRW Faktoren 2016 - 2022

Vorwort: Nachfolgende Daten werden hier vorgestellt, da die im Südwesten des Grundstücks liegende Zufahrt in Anlehnung an die Werte von Zuerwerbsflächen bzw. reines Gartenland bewertet wird.

Teilausschnitt aus der Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein:

Zuerwerbsflächen sind Flächen, die zu einem vorhandenen Grundstück oder Anwesen hinzugekauft werden, um den Umgriff zu erweitern. Manchmal sind sie für eine bauliche Erweiterung oder als Zuwegung erforderlich. Manchmal sind sie schlicht Gartenland ohne bauliches Potenzial. Teils dienen sie als Abstandshalter, um auszuschließen, dass Bebauung später heranrückt. Gelegentlich handelt es sich um spekulative Käufe mit der Hoffnung auf Entwicklung zu selbstständigem Bauland. Nicht selten handelt es sich um Flächen, für die ein beliebiger Marktteilnehmer nur bedingt Interesse hätte, hingegen ein Angrenzer ggf. ein hohes Interesse hat. Wo sich Verkäufer und Käufer bei derart *eingeschränkten Märkten* treffen, ist nach vorliegenden Daten stark unterschiedlich. Im Innenbereich oder in Bebauungsplangebieten werden die erzielten Kaufpreise in Bezug gesetzt zu den zeitlich und räumlich geltenden Bodenrichtwerten (BRW). (...)

ausgewertete Datenmenge, Innenbereich: 69 Daten

Sortierung der Daten:

Die Einzeldaten werden nachfolgend **in 3 etwa gleich große Teile** aufgeteilt, um das dominante Marktverhalten besser zu erkennen.

Bei einigen Käufern ist der Kaufpreis so niedrig, dass offenbar nur der landwirtschaftliche Nutzlandpreis verlangt wurde oder weniger. Auch das ist (nachbarschaftsfreundliches) Marktverhalten, das man nicht negieren kann.

Andere zahlen Bauland-Preis, wenn ihnen die Zuerwerbsfläche das wert ist, etwa, weil sie ganz wichtig ist, um das Haus erweitern zu können.

Verhältnis zu zeitl./räumlich geltenden Bodenrichtwert/ebfr BRW-Faktoren/Zuerwerb/§§ 30, 34 BauGB

günstiger Preis	mittlerer Preis	hoher Preis
23 Daten	22 Daten	24 Daten
Einzelwerte 3, 7, 7, 9, 13, 14, 17, 17, 17, 18, 24, 26, <u>29</u> , 30, 30, 32, 33, 33, 33, 34, 39, 40, 42 %	Einzelwerte 43,43, 50, 52, 53, 56, 56, 56, 56, 57, <u>58</u> , <u>59</u> , 61, 61, 62, 62, 63, 64, 71, 71, 71, 75 %	Einzelwerte 75, 77, 77, 78, 80, 84, 86, 89, 96, 100, <u>100</u> , <u>100</u> , 100, 100, 101, 103, 103, 103, 107, 130, 135, 135, 147, 177 %
Medianwert 29 %	Medianwert 58 %	Medianwert 100 %
BRW-Faktor 0,29	BRW-Faktor 0,58	BRW-Faktor 1,00

Anmerkungen: Durch spätere Datenzugänge haben sich die Datenmengenanteile verändert. Einzelwerte sind auf volle Zahlen gerundet. Medianwerte sind unterstrichen.

Die Auswertung zeigt, dass sich die Marktteilnehmer oft in der Mitte zwischen *Nicht-Viel-Wert* und *Baulandwert* treffen. Das bestätigt auch die Bewertungsliteratur zu diesem Thema.⁵¹

8.4 Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten im üblichen Geschäftsverkehr, Wohnbauland u. gemischtes Bauland, Kauf auf Abriss versus Kauf von unbebautem Bauland, 2015 bis 2020

Vorwort: Mit vorliegender Auswertung wird der Frage nachgegangen, ob bei Käufen auf Abriss Freilegungskosten, also Abriss- und Entsorgungskosten, vom Bodenwert abgeschlagen werden. Nur soweit Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertmindernd berücksichtigt werden, dürfen sie vom Bodenwert abgezogen werden. (§ 16 ImmoWertV 2010)

Gegenübergestellt werden in der Auswertung Käufe von freien Grundstücken ohne Bebauung und von Grundstückerkäufen, bei denen ein altes Gebäude vorhanden war, das der Erwerber unmittelbar nach Erwerb beseitigt hat, um einen Neubau zu errichten.

Die Auswertung zeigt, dass Käufer von Grundstücken mit Altsubstanz mehr bezahlen als Käufer von Grundstücken ohne jegliche Bebauung. Die Käufer, die unmittelbar den Abriss alter Gebäudesubstanz planen, zahlen gemittelt ca. 27.000.- € mehr als die Käufer von unbebauten Grundstücken.

Das liegt daran, dass vorhandene ältere Gebäude auf dem Markt als sogenannte Handwerkerhäuser noch eine Wertschätzung erfahren. Damit muss ein Interessent, der auf Abriss kaufen will, für das Gebäude auch noch einen „Preis“ bezahlen, sonst kommt er neben dem Käufer, der das Gebäude erhalten will, nicht zum Zug.

Die Datenbasis der Auswertung sind Kaufverträge aus 2015 bis 2020. Aufgrund des stark gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen wird ein Zuschlag auf den vorgenannten Gebäude-Restwert begutachtet.

Ausgehend jeweils vom 2. Quartal liegt von 2018 (etwa der Mitte des Auswertungszeitraums) bis Ende 2023 ein Anstieg von 48 % bei den Baukosten für Wohnhäuser vor.

Konjunkturrell angepasster **Gebäude-Restwert:** 27.000.- € x 1,48 = **39.960.- €**

(Anmerkung: Dieser Wert wird unter TZ 12, Plausibilität unter der Annahme eines Erwerbs auf Abriss, nochmals gebraucht.)

⁵¹ Literaturhinweis:

Nicht selten haben die Zuerwerbsflächen für nur wenige, gelegentlich auch nur für einen Nachbarn einen Wert, der in der Literatur als Vereinigungswert bezeichnet wird, Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 463. „In der Praxis ist es deshalb durchaus üblich, den Wertzuwachs als Verhandlungsbasis für eine Aufteilung des Zugewinns seitens des Verkäufers ins Feld zu führen.“

9. Bodenwert

9.1 Mosaikbildung

Es entspricht gängiger Bewertungspraxis, ein Grundstück für die Bewertung in mehrere Teile zu zerlegen, wenn sich die Wertigkeit der einzelnen Teile stark unterschiedlich darstellt. Die einzelnen Mosaikteile werden einzeln bewertet und schließlich aus der Summe der Teil-Werte der Bodenwert für die Gesamtfläche gebildet.

Das zu bewertende Grundstück wird in zwei Mosaikteile zerlegt bewertet:

- Nordteil, baulich gut nutzbare Fläche, Zuschnitt fast rechteckig, 616 m², TZ 9.2
- Südwestteil, schmale lange Zufahrt von Süden her, 94 m², TZ 9.3

9.2 Wohnbauland Nordteil, baulich gut nutzbare Fläche, 616 m²

Bodenwert modellkonform

Der Bodenwert ist, soweit der Sachwert durch einen regionalen Sachwertfaktor modifiziert ermittelt wird, im Modell, das der Auswertung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt, zu ermitteln, sonst passen die wertbestimmenden Parameter des Wertermittlungsobjekts nicht mit den Modellparametern des Sachwertfaktors zusammen. (10 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

Für den **Bodenwert** wurde in der Ableitung der Sachwertfaktoren der zeitlich und räumlich gültige Bodenrichtwert ohne konjunkturelle Anpassungen angesetzt.

Die konjunkturelle Anpassung realisiert sich hier unmittelbar über die Wertzahl, den Sachwertfaktor, der sich auf Bodenwert und Gebäudewert bezieht.

Sollten darüber hinaus Korrekturen erforderlich werden, etwa wegen besonderer Lagegunst oder besonderen Nachteilen der Lage des Wertermittlungsobjekts, erfolgt eine objektspezifische Anpassung nach gutachterlicher Schätzung.

Basiswert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022

470.- €/m²/ebfr

Objektspezifische Anpassungen: nein

Bodenwert modellkonform

616 m² × 470.- € = **289.520.- €**

Hinweis zur Sachwertberechnung: Nur dieser Grundstücksteil wird bei der Sachwertableitung an späterer Stelle als „Bauland“ im Gutachten zugrunde gelegt.

9.3 Südwestteil, schmale lange Zufahrt von Süden her, 94 m²

Die lange und schmale Zufahrt von Süden her, ca. 4 m breit, bietet sich vorrangig als Zufahrt zu Garagen an, soweit man die Garagen weiter im nordwestlichen Grundstücksbereich belassen will. Das Grundstück ist auf die Zufahrt an dieser Stelle nicht angewiesen, da die öffentliche Straße an der Ostseite des Grundstücks auf voller Grenzlänge vorliegt. Dort haben auch zuletzt die Mieter auf Freiflächen geparkt.

Ggf. würde sich ein Verkauf der Fläche an einen der angrenzenden Nachbarn anbieten. Indes ist ungewiss, ob diese an einem Erwerb - jetzt oder überhaupt - Interesse hätten.

Für beide Nachbarn wäre der Zuerwerb der Fläche vorteilhaft, sie würden gewissermaßen Bauland dazu erwerben.

Gartenland und Zuerwerbsflächen im Innenbereich werden üblicherweise mit 58 % des zeitlich und räumlich zutreffenden Bodenrichtwerts gehandelt. Siehe TZ 8.3.

Gründe für eine Anpassung dieses Wertes liegen nicht vor.

Auch hier hat eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes modellkonform zu unterbleiben, die Anpassung ist im sich darstellenden %-Wert enthalten.

Wert der Zufahrtsfläche: $470.- \text{ €/m}^2 / \text{Bodenrichtwert zum 01.01.2022} \times 58 \% = 273.- \text{ €/m}^2$

Wert der Zufahrtsfläche: $94 \text{ m}^2 \times 273.- \text{ €/m}^2 = \mathbf{25.662.- \text{ €}}$

Hinweis zur Sachwertableitung: Die Zufahrtsfläche wird unter dem TZ 14 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ als „Sonderposten“ zum Wert hinzugerechnet.

Die Abstandsflächenübernahme wird an späterer Stelle im Gutachten berücksichtigt.

10. Gebäudewerte

10.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit den klassischen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen des freien Grundstücksmarktes nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Käufer von älteren Wohnhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten kaufen diese zumeist zur Eigennutzung. Eine zweite Wohneinheit wird teils für eigene Zwecke genutzt, etwa für Familienangehörige oder für eine eigene berufliche Tätigkeit. Infrage kommt auch eine nachbarschaftsverträgliche gewerbliche Nutzung. Gelegentlich erfolgt auch eine Vermietung der zweiten Wohnung, um Ertrag zu erwirtschaften, solange man das Geld benötigt, um so die Finanzierung besser stemmen zu können. Im Vordergrund des Interesses steht die Hauptwohnung, die von der Familie als Eigenheim genutzt werden soll.

Als Renditeobjekte werden ältere Wohnhäuser mit wenigen Wohneinheiten eher selten gesehen. Für eine Vermietung des Wertermittlungsobjektes wäre eine umfängliche Überarbeitung von Rohbau- und Ausbaugewerken bis hin zur Neuerrichtung einer zeitgemäßen Heizung im Gebäudeteil Ost erforderlich. Es bestehen bauartbedingt Probleme mit dem Schallschutz. Notwendig wäre eine energetische Sanierung. Hinzukommen die dargestellten Probleme mit dem Dach ohne Schalung. Investoren setzen im Regelfall auf Nachhaltigkeit. Auf eine halb-professionelle Modernisierung eines deutlich überalterten Hauses, mit dem Ziel noch ein paar Jahre Ertrag zu erwirtschaften, lassen sich Investoren eher selten ein.

Gleichauf neben dem Erhalt des Gebäudes liegt ein Marktpotenzial vor, welches das Gebäude auf Abriss setzen würde, um einen Neubau zu errichten. Wie bereits unter TZ 8.4 dargelegt, müssen auch diese Marktteilnehmer für die alte Bausubstanz etwas bezahlen, sonst kommt er neben dem, der das Gebäude erhalten will, nicht zum Zug. Diese Variante, also „**Abriss und Neubau**“, wird als denkbare Vermarktung des Objektes unter TZ 11 vorgestellt.

Für eine Wertableitung im Wege des Vergleichswertverfahrens reichen die Daten von der Menge und zugleich von der Individualität der einzelnen Vergleichs-Objekte nicht aus. Der einzige einigermaßen passenden Vergleichspreis wird unter TZ 12 zur Abrundung des Bildes nochmals vorgestellt.

Den Marktgepflogenheiten für Eigennutzungsobjekte folgend, wird das hier zu bewertende Gebäude im **Sachwertverfahren** bewertet.

Im Hinblick auf den fast identischen Entstehungszeitpunkt der beiden Gebäudeteile werden diese mit einem gemeinsamen fiktiven Baujahr als ein Gebäude bewertet.

Erläuterung zum gewählten Sachwertverfahren: Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete durchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mittels des Baukostenindex werden diese an den Wertermittlungstichtag angepasst. Das Alter des Gebäudes wird durch eine lineare Alterswertminderung berücksichtigt, ausgehend von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser.

Im vorliegenden Fall wird, wie bereits an anderer Stelle dargestellt, dem Gebäude nur ein Restwert - in Anlehnung an den Kostenanteil der Rohbaugewerke - in Höhe von 45 % zuerkannt.

Dem so ermittelten Gebäudesachwert wird der Bodenwert hinzugerechnet. Die Anpassung an die Preisverhältnisse vor Ort erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die im Sachwertverfahren Sachwertfaktoren heißen. Der Gutachterausschuss Traunstein hat Sachwertfaktoren abgeleitet, die hier zur Anwendung kommen.

Auf dann noch nicht berücksichtigte individuelle Besonderheiten wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

10.2 Berechnungsgrundlagen vorläufiger Sachwert, Wohnhaus

Gebäudeart nach NHK 2010, Anl. 4 zu ImmoWertV 2021	Zweifamilienhaus, Keller liegt nur b. älteren Gebäude/West vor, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut
Kostenkennwert/m²/BGF	Mischwert aus den Kostenkennwerten 1.01 u. 1.21, Spitzboden bei BGF u. beim Gebäudetyp nicht berücksichtigt
Korrekturfaktoren	plus 5 % für das Merkmal zwei Wohneinheiten
Baunebenkosten	sind im Kostenkennwert enthalten
Baupreisindex, 2010 = 100 %	2010 = 100 %, 4. Quartal 2023 = 179,0 %
Baupreisfaktor	1,79
Außenanlagen	5 % pauschal, Modell konform zur Ableitung des SWF
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer, Alterswertminderung	Restnutzungsdauer: 12 Jahre, $12/80 = 0,15$, entspricht einer Alterswertminderung von 85 %
BGF	438 m ²

10.3 Standardstufe objektspezifisch

Bei den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es fünf Standardstufen. Die Einordnung des Wertermittlungsobjektes erfolgt jeweils individuell und führt zu einem objektspezifischen Kostenkennwert.⁵²

Teils liegen Merkmale aus mehreren Standardstufen vor, etwa bei Teilmodernisierungen, was zu einer gewichteten Berücksichtigung der Kostenkennwerte führt.

Die Einordnung in eine Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Merkmale von Bedeutung, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart relevant sind.⁵³

Liegen unterschiedliche Gebäudetypen oder Mischtypen vor, hier mit und ohne Keller, wird zum Gebäudetyp eine Mischkalkulation⁵⁴ vorgenommen.

Gemischter Kostenkennwert/m²/BGF, vorliegend inkl. 5 % Zuschlag für zwei Wohneinheiten:

Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
759.- €/m ²	840.- €/m ²	966.- €/m ²	1166.- €/m ²	1457.- €/m ²

⁵² ImmoWertV 2021, Anlage 4, Ziffer II.

⁵³ ImmoWertA 2023, Ziffer IV. (III).1

⁵⁴ ImmoWertA, Anlage 2, Ziffer IV. (I).5, da die Gebäudeteile West u. Ost eine ähnliche BGF aufweisen, erfolgt der Kostenkennwert je hälftig für Gebäude mit bzw. ohne Keller

Berechnung des Wägungsanteils in Euro⁵⁵:

Ausstattungs-merkmal	Standardstufe, objektbezogene Anteile					Wägungs-anteil	Wägungs-anteil
Standardstufen	1	2	3	4	5		€/m² BGF
Außenwände	1					23%	175
Dach	1					15%	114
Fenster u. Außentüren	0,5	0,3	0,2			11%	91
Innenwände und türen	0,2	0,5	0,3			11%	95
Deckenkonstruktionen, Treppen	0,5	0,5				11%	88
Fußböden	0,1	0,7	0,2			5%	43
Sanitär-einrichtungen		0,6	0,4			9%	80
Heizung	0,4	0,1	0,4	0,1		9%	80
sonstige techn. Ausstattung		1				6%	50
Kostenkennwert objektspezifisch	759	840	966	1166	1457		816
objekt-spezifische Standardstufe							1,602

10.4 Berechnungsgrundlagen Außenanlagen

Erläuterung: Zu den baulichen Außenanlagen gehören die Wegbefestigungen, Plätze, Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen etwa Stützmauern. Erfahrungswerte belegen, dass der Wert üblicher Außenanlagen in der Regel in einem bestimmten prozentualen Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Hier: pauschaler Wertansatz 5 %, modellkonform zum Sachwertfaktor

10.5 Sachwertfaktor objektspezifisch

Vorwort: Sachwertfaktoren dienen dazu, den vorläufigen Sachwert, der anhand bundeseinheitlicher Herstellungskosten modellhaft ermittelt wurde, an den regionalen Markt anzupassen.

Zu beachtende Modellparameter zu den Sachwertfaktoren (SWF) des Gutachterausschusses Traunstein:

- Bodenrichtwert ohne konjunkturelle Anpassung verwenden

⁵⁵ Anteil der Standardstufe in % x Kostenkennwert in € der jeweiligen Standardstufe x Wägungsanteil = Anteil in € objektbezogen

- Wohnbauland
- Grundstücksgröße 150 bis 1300 m²
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnfläche alle Größen
- RND mindestens 15 Jahre

Vorliegendes Wertermittlungsobjekt liegt aufgrund der vorliegenden Restnutzungsdauer mit 12 Jahren außerhalb der Modellparameter. Da die vorliegende Restnutzungsdauer nur geringfügig außerhalb des Anwendungsbereichs mit Restnutzungsdauer 15 bis 80 Jahre liegt, werden die Sachwertfaktoren auch für das vorliegende Wertermittlungsobjekt verwendet.

Tendenz 2023 (Stand 10.08.2023)⁵⁶:

Die vom Gutachterausschuss Traunstein am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für das Auswertungsjahr 2021 können für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag im Jahr 2023 mit den Parametern für das Jahr 2023 (Auswertung bis 10.8.2023) mit folgenden Anpassungen verwendet werden:

- Freistehende EFH, nördlicher Landkreis:
Die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,05 - 1,10.

Wertung für den vorliegenden Fall:

Der ältere Gebäudeteil auf der Westseite, aus dem Jahr 1925, hat aufgrund des gemauerten Eingangs-Portals mit dem kleinen Balkon darüber ein ansprechendes Erscheinungsbild. Hingegen hat das Gebäude auf der Ostseite, das ursprünglich im EG eine gewerbliche Nutzung aufwies, einen einfachen Charakter. Die Lagemerkmale sind durchschnittlich gut, die Grundstücksgröße und der Zuschnitt passen im Wesentlichen.

Ob der Markt indes beide Gebäudeteile gleichermaßen wertschätzen wird, steht infrage. Ggf. käme für die Ostseite auch eine andere als eine wohnbauliche Nutzung infrage.

Aktuelle Marktbeobachtungen gehen tendenziell in die Richtung, dass energetisch schlecht positionierte Häuser verhalten nachgefragt werden und eine längere Vermarktungszeit haben, was nicht selten zu Preisnachlässen führt.

Zu berücksichtigen ist ferner die Entwicklung der Wohnbaulandpreise im Landkreis Traunstein⁵⁷ bis Ende des Jahres 2023.

Unter Abwägung insbesondere dieses Aspektes, der Sachwertfaktor bezieht sich hier wertmäßig vorrangig auf den Bodenwert, wird ein Sachwertfaktor von 1,08 begutachtet.

Sachwertfaktor hier: 1,08

⁵⁶ Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 19.09.2023 zu den Sachwertfaktoren

⁵⁷ Details siehe TZ 5, plus 12 %

10.6 Berechnung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes, Wohngebäude

Sachwertberechnung nach ImmoWertV 2021		
<u>Gebäudesachwert</u>	Wohngebäude	
Kostenkennwert NHK 2010		816 €/m ²
Korrekturfaktoren:		
Rohbaufaktor		0,45
objektbezogene NHK		367 €/m ²
BGF		438 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)		1,79
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		287.735 €
Alterwertminderung	85%	244.575 €
GND (Jahre)	80	
RND (Jahre)	12	
Gebäudesachwert		43.160 €
Pauschalwert Garage(n), hier		0 €
Gebäudesachwert aller Gebäude		43.160 €
Wert der baulichen Außenanlagen, modellkonform	5,0%	2.158 €
Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen		45.318 €
Bodenwert, modellkonform		289.520 €
vorläufiger Grundstückssachwert		334.838 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert		361.625 €
Sachwert je m ² Wohnfläche		1375 €/m ²
Wohnfläche	263 m ²	

11. Wertermittlung unter dem Blickwinkel Abriss und Neubau

Die Grenzen zwischen „noch gut genug für den Erhalt“ und „nicht mehr gut genug für den Erhalt“ sind fließend und nicht selten von individuellen Aspekten, etwa dem verfügbaren Kapital, geprägt. Wie unter TZ 8.4 dargelegt, müssen auch Käufer, die auf Abriss kaufen, für die Gebäudesubstanz etwas bezahlen.

Die Berechnung des sogenannten Liquidationswertes erfolgt in Anlehnung an die Auswertung gemäß TZ 8.4 wie folgt:

„Bodenwert, marktkonform angepasst, zum Stichtag 29.01.2024, es wird ein Zuschlag von 8 % begutachtet. Der Zuschlag deckt sich mit dem Sachwertfaktor in der Sachwertberechnung.

Rechnung zum marktangepassten Bodenwert:

289.520.-€ x 1,08 (konjunkturelle Anpassung) = 312.682.- €

Hinzugerechnet wird ein pauschaler Gebäuderestwert, siehe TZ 8.4, in Höhe von 39.690.- €.

Freilegungskosten sind nicht zu berücksichtigen, das entspricht nicht den Marktgepflogenheiten.

Bodenwert, marktkonform	312.682.- €
Gebäude-Pauschal-Wert	39.690.- €
Liquidationswert	352.372.- €

12. Kaufpreise für ähnliche Objekte, Plausibilitätsprüfung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, dem Marktgeschehen möglichst nahezukommen. Auch wenn die beim Gutachterausschuss Traunstein erfragten Preise für ähnliche Objekte im Umfeld des Wertermittlungsobjektes keine „Volltreffer“ sind, reichen die Daten dennoch aus, um das auf andere Weise ermittelte Ergebnis auf Stimmigkeit zu prüfen.

Kaufpreis absolute Preise in aufsteigender Reihung der vier Verkäufe aus dem Umfeld des Wertermittlungsobjektes aus 2023:

200.000.- € (bedingt brauchbar, da Gebäude u. Grundstück kleiner)

240.000.- € (bedingt brauchbar, da Gebäude u. Grundstück kleiner)

255.000.- € (bedingt brauchbar, Lagenachteil liegt vor)

313.000.- € (gut brauchbar)

Wertung: Es liegt tatsächlich ein einziger weitgehend passender Datensatz vor, das ist der teuerste aus den vier vorliegenden Daten. Die günstigeren Objekte sind deutlich kleiner bzw. einmal von einem wertmindernden Lagenachteil gekennzeichnet.

ein Vergleichspreis	313.000.- €
---------------------	--------------------

13. Zusammenschau der Verfahrenswerte, ggf. weitere Marktanpassung

Verfahrenswerte vorläufig

Vorläufiger Sachwert	361.625.- €
Wert bei Kauf auf Abriss (Liquidationswert)	352.372.- €
ein Vergleichspreis (Randnotiz o. Wertung)	313.000.- €

Wertung

Unter Berücksichtigung der sich darstellenden vorläufigen Verfahrenswerte, die sehr nahe beieinander liegen, wird der vorläufige Marktwert aufgrund der vielschichtigen Probleme der Gebäudesubstanz mit einer leichten Neigung des Marktes zur Liquidation, also zum Abriss, gesehen. Der vorläufige Marktwert wird mit 355.000.-€ begutachtet.

Der eine vorliegende Vergleichspreis stellt sich als Randnotiz ohne Wertung dar.

vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	355.000.- €
---	--------------------

Weitere Marktanpassung

Soweit der objektspezifische Sachwertfaktor im Sachwertverfahren für die Marktanpassung nicht ausreicht, ist eine weitere Marktanpassung vorzunehmen. (§§ 35, 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Eine weitere Marktanpassung, etwa in Sinne einer konjunkturellen Anpassung, wird nicht begutachtet. Diese erübrigt sich aufgrund der aktuellen Aussagen des Gutachterausschusses Traunstein zu den Sachwertfaktoren, Stand Mitte 2023, und zum Stand bezüglich der Bodenpreisentwicklung bis Ende 2023.

Sachverhalte, die eine weitere Anpassung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Erläuterung: An dieser Stelle werden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt, die bisher nicht gewürdigt wurden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können etwa bei besonderen Erträgen, Baumängeln und Bauschäden, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bisher nicht berücksichtigten Bodenwert-Teilflächen oder Gebäudeteilen vorliegen. (§ 8 ImmoWertV 2021)

14.1 Bodenwertanteil Zufahrtsfläche, mit Abstandsflächenübernahme belastet

Für die Zufahrtsfläche wird ein Wert von 25.662.- €, angesetzt, siehe TZ 9.3.

Auf der Fläche liegt eine Abstandsflächenbelastung im nördlichen Teil auf die Gebäudelänge des Nachbargebäudes vor; belastet sind 21 m².

Der lastenfreie Eigentumsübergang bei Zwangsvollstreckungen bezieht sich nicht auf bestehenbleibende öffentlich-rechtlich begründete Lasten.

Die belastete Fläche kann, wenn man diese behält, aber mit fortbestehender Abstandsflächenübernahme für eigene Zwecke, als Zufahrt, als Garten oder zum Abstellen von Fahrzeugen oder für die GFZ-Berechnung genutzt werden. Die Wertbeeinträchtigung bei einem Behalten der Fläche ist überschaubar; andererseits ist die Werthaltigkeit für ggf. interessierte Nachbarn schon reduziert, soweit diese die belastete Fläche selbst als Abstandsfläche benötigen würden. Auf den belasteten Flächenteil mit 21 m² wird ein Abschlag von 50 % begutachtet.

Abschlag: 25662.-€/94 m² × 21 m² × 50 % = 2.867.-€

Reduzierter Wert der Zufahrtsfläche: 25.662.-€ - 2.867.-€ = **22.795.-€**

14.2 Grunddienstbarkeit Gewerbebetriebsbeschränkung

Es liegt eine Gewerbebetriebsbeschränkung an Flurstücksnummer 1019/9 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücksnummer 9 Gemarkung Stein vor, Bewilligung vom 12.01.1924.

Bedeutung allgemein: Gewerbebetriebsbeschränkungen, die grundbuchlich gesichert sind, dienen in aller Regel dazu, dass auf dem belasteten Grundstück keine unliebsame Konkurrenz entsteht.

Welcher Art die Belastung aus der „Gewerbebetriebsbeschränkung“ ist, kann dahinstehen, da die Neuaufnahme eines Gewerbebetriebes beim Wertermittlungsobjekt fernliegend erscheint.

In der Zwangsversteigerung kommt hinzu, dass der Wert lastenfrei zu ermitteln ist.

Abschlag: nein

14.3 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modell-Parameter des Gutachterausschusses Traunstein nicht aus den Sachwerten herausgerechnet und sind „im üblichen, regionaltypischen Umfang“ vom abgeleiteten Sachwert mit umfasst. Nur erheblich vom Üblichen abweichende Anlagen würden eine Berücksichtigung rechtfertigen.⁵⁸

hier: kein Zuschlag

14.4 Garagen Nordwestecke des Grundstücks

Die Garagen sind verbraucht, ein Wert liegt nicht mehr vor. Im Hinblick auf die Auswertung unter TZ 8.4 zur fehlenden Wertrelevanz von Grundstücksfreilegungskosten wird ein Abschlag nicht gesetzt.

14.5 Lage nahe dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks nahe dem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet hat keinen Einfluss auf den Wert. Der Markt reagiert selbst auf Lagen in Überschwemmungsgebieten nur verhalten, Abschläge liegen dort in geringem Umfang vor.⁵⁹

Eine Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes und nur im Nahbereich zu einem Überschwemmungsgebiet führt zu keinem Abschlag.

14.6 Abstandsflächen an der Nordgrenze nicht eingehalten, Anbau im Gebäudebereich Ostseite

Die Abstandsflächen der Wohngebäude sind zur Nordgrenze nach heutiger Rechtslage nicht eingehalten. Zu diesem Gebäudeteil ist, wie bereits ausgeführt, von Bestandsschutz auszugehen.

⁵⁸ ImmoWertA 8.3.1 und 37.2

⁵⁹ Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein zur Wertrelevanz bei Wohnbaulandverkäufen in Überschwemmungsgebieten, 2020

Bei einer sehr beengten Grundstückssituation kann es bei widerstreitender Betrachtung zwischen Abriss und Erhalt der alten Bausubstanz ggf. zum Erhalt der Bausubstanz kommen, da man bei einem Neubau nicht mehr so nahe an die Grenze zum Nachbarn bauen dürfte. Eine solche beengte Lage liegt hier nicht vor. Es wird bezüglich dieses Merkmals weder ein Zuschlag noch ein Abschlag begutachtet.

14.7 Abstandsflächen an d. Nordgrenze nicht eingehalten, Anbau i. Gebäudebereich Westseite

Inwieweit der erdgeschossige Bauteil, das 1980 erstmals eingemessen wurde, in rechtmäßiger Weise in Grenznähe als Anbau des westlichen Gebäudeteils errichtet wurde, konnte nicht geklärt werden. Es liegen zu diesem Sachverhalt keine genehmigten Pläne vor. Da es dazu offenbar in der Vergangenheit keine Beanstandungen gab, liegt es nahe, dass das auch in Zukunft so sein wird. Indes gibt es dafür keine Garantie. Baurechtliche Sachverhalte können nur in Abstimmung mit Genehmigungsbehörden verbindlich geklärt werden.

Es wird für diesen Sachverhalt ein moderater Risiko-Abschlag begutachtet, der mit 250.- €/m²/Wohnfläche angesetzt wird. In dem fraglichen Gebäudeteil sind 11 m² Wohnfläche.

Risiko-Abschlag: 11 m² × 250.-€ = 2.750.-€

14.8 Vormaliger Holzwurmbefall im Dachboden

Wie bereits auf Seite 23 ausgeführt, waren auf der wenigen Flächen, die im Dachraum besichtigt werden konnten, keine Holzwurm-Fraßspuren erkennbar. Die thermische Behandlung des Dachraumes im Jahr 2017/2018 war – jedenfalls aufgrund des punktuellen Eindrucks – erfolgreich. Ob ggf. an anderer Stelle im Dachraum der Holzwurm noch oder wieder aktiv ist, konnte nicht geprüft werden, der Dachraum war nicht sicher begehbar.

Es bleibt ein Restrisiko; auf diese Ungewissheit wird ausdrücklich hingewiesen.

Weitere Recherchen werden zu diesem Sachverhalt nicht angestellt: Dies rechtfertigt sich aus der Tatsache, dass bei einem Kauf auf Abriss das vorliegende Restrisiko keine Rolle spielt und der sogenannte Liquidationswert (also ein Kauf auf Abriss) im vorliegenden Gutachten als vorrangige Marktreaktion zu erwarten ist, siehe TZ 13.

Zusammenfassung

vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	355.000.- €
Zufahrtsfläche	22.795.-€
Zwischenwert	377.795.- €
Abschlag Anbau EG-Nordwestseite, ohne nachweisliche Baugenehmigung, Abstandsflächen z. Nachbarn nicht eingehalten	2.750.- €
Verkehrswert	375.045.- €
Verkehrswert gerundet	375.000.- €

15. Verkehrswert, Ergebnis

Der Verkehrswert des Wohnanwesens in der Weiglpointer Straße 4 in Altenmarkt an der Alz, Flurstücksnummer 1019/9 Gemarkung Altenmarkt, wird unter Berücksichtigung von Boden- und Gebäudewerten, ohne Zubehör, im miet- und lastenfreien Zustand, zum Wertermittlungsstichtag, den 29.01.2024, mit rund

375.000.- €
(i. Worten dreihundertfünfundsiebzigtausend)

begutachtet.

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

14.02.2024



Kirschner

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Zertifizierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024, DIA,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft,
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikatsnummer DIA-IB-884



Internetversion: Unterschrift u. Stempel sind auf Seite 50 eingescannt.

Die Wohnfläche wird aufgrund des Bestandsplanes von 1989 nachfolgend aufgelistet. Siehe dazu die Pläne unter Anlage 1 zum Gutachten.

EG Gebäudeteil Ost	Wohnfläche in m²
Abstellraum	6,6
Schlafen	14,3
Kochen	10,8
Wohnen	13,0
Essen	12,8
Diele, fensterlos, mit Zugang z. Einem Kellerraum beim Gebäudeteil West	12,0
Flur mit Fenster bei der Treppe ins OG	4,5
Bad fensterlos	2,4
WC fensterlos	1,1
Summe EG Ost	77,5

OG Gebäudeteil Ost	Wohnfläche in m²
Kind (Zugang nur ü. Wohnraum)	12,0
Schlafen (Zugang nur ü. Küche)	14,3
Kochen	13,7
Wohnen	13,4
Flur bei der Treppe, fensterlos	10,8
Bad, fensterlos	1,7
WC, fensterlos	0,6
Summe OG Ost	66,5

EG Gebäudeteil West	Wohnfläche in m²
Wohnen	17,0
Wohnen	20,9
Kochen	15,6
Essnische in der Küche mit Fenster	5,4
Abstellraum bei der Küche, mit Fenster	5,7
Diele fensterlos	4,1
Bad fensterlos	3,1
Flur bei der Treppe bzw. bei der Hauseingangstüre	1,1
Summe EG West	72,9

OG Gebäudeteil West	Wohnfläche in m²
Elternschlafzimmer	11,6
Kinderschlafzimmer, Zugang nur über Elternschlafzimmer	13,7
Weiteres Zimmer	10,3
Flur fensterlos	2,6
Bad fensterlos	2,7
WC fensterlos	0,6
Flur bei der Treppe mit Fenster	2,1
Summe OG, Innenräume	43,6
Balkon 5,6 m² Fläche mit 50 % berücksichtigt gem. Plandarstellung	2,8
Summe OG West	46,4

Summenbildung beide Gebäudeteile	
Gebäude Ost EG/77,5 m ² + OG/66,5 m ²	144,0 m ²
Gebäude West EG/72,9 m ² + OG/46,4 m ²	119,3 m ²
Summe	263,3 m²

Foto der Abstandsflächenübernahme zugunsten des westlichen Nachbarn, Anhang 2

Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme
gem. Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung

Ich verpflichte mich gegenüber dem Baubewerber [REDACTED]
[REDACTED] die Erstreckung der Abstandsfläche auf mein Grundstück Fl Nr. 1019/9 zu
dulden, soweit sie auf dieses zu liegen kommt, also mit einer Tiefe von 1,50 Meter

2.2.1998
.....

Ort, Datum

[REDACTED]

Unterschrift des Zustimmungenden

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DFK	digitale Flurkarte des Vermessungsamtes
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EMF	Elektromagnetische Felder (EMF)
EMZ	Ertragsmesszahl
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
ivd	Immobilienverband Deutschland
LZ	Liegenschaftszinssatz
LRA	Landratsamt
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Muster-Anwendungshinweise, ImmoWertA
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bayrische Bauordnung (BayBO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Sachwertrichtlinie 2012, Ertragswertrichtlinie 2015, Wertermittlungsrichtlinie 2006
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Kommentar, 3., 5., 8., 10. Auflage
Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage
Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfe f. die Praxis, Stumpe, Tillmann, 2. Auflage
Praxishandbuch Sachverständigenrecht, Bayerlein, 4. Auflage

Anhang 5

Hinweis z. Urheberrecht bezüglich der Kartenausschnitte in diesem Gutachten

Gesetz über Urheberrecht
§ 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

- (1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung ist auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.

Anhang 6
Zubehör

Zubehör liegt vor, auf dem Dach des Gebäudes befinden sich Satellitenschüsseln. Diese mögen ggf. für künftige Bewohner einen Nutzwert haben. Ein Verkehrswert im Sinne eines Marktwertes liegt indes nicht vor. Gleiches gilt für die älteren beiden Einzelöfen im Gebäude.