

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger –DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger -DIA-
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren

4 K 14/23

über den Verkehrswert für den

35,72/1.000 Miteigentumsanteil

an Grundstück

**Flst. Nr. 735/12
Stephanstraße 10,12 und 14
3 Wohngebäude
Garten
zu 0,2351 ha**

Gemarkung Wolkersdorf

Wertermittlungsstichtag:

18. September 2023

Das Gutachten umfasst 36 Seiten sowie 6 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Beschreibung der Lage

- 3.1. Makrolage
- 3.2. Mikrolage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Baubeschreibung
- 5.2. Baumängel/Bauschäden
- 5.3. Nutzung, Wohngeld und Rücklage

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Ertragswert

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	2-Zimmer-Wohnung Nr. 4 Küche, Bad/WC, Essen, Garderobe, Diele, Loggia Erdgeschoss Stephanstraße 10 83278 Traunstein
Nutzung	vermietet
Erschließungszustand	Straße –kommunal- Kanal und Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Verkehrswert	224.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuchs eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

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

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

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden teilweise auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und daraus resultierenden evtl. Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visuellen Beobachtungen.

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Dementsprechend ist die Mängel- und Schadensfeststellung nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten und u. U. nicht vollständig.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung –Wohnung, Keller, Außen- bewertet.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

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

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

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

Für eine Wertermittlung ist neben Lagekriterien der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand und der nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Ertragswertverfahren durch den Ansatz der Restnutzungsdauer bzw. z. T. auch durch die zur Bewertung herangezogene Miete berücksichtigt.

Gemäß den Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abt. II eingetragene Belastungen bei der Schätzung des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungsstichtag ist der 18. September 2023.

2.2. **Grundbuchstand –auszugsweise-**

Grundbuch von Wolkersdorf Blatt 564 –Wohnungsgrundbuch-

Bestandsverzeichnis	35,72/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück
	Flst. Nr. 735/12 Stephanstraße 10, 12 und 14 3 Wohngebäude, Garten zu 0,2351 ha
	verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 4 lt. Aufteilungsplan
	im Grundbuch ist eine Veräußerungsbeschränkung durch Zustimmung des Verwalters eingetragen.
	Ausnahmen sind Veräußerungen durch Zwangsvollstreckung, Konkursverwalter, Grundpfandgläubiger, die Wohnungseigentum erworben haben
Abt. I	auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet
Abt. II	Abwasserkanalrechts an Grundstück Flst. Nr. 735 für jew. Eigentümer Flst. Nr. 735/9 die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III	auf Anführung wird verzichtet

Hinweise:

Der Wohnung ist kein KFZ-Stellplatz oder Kellerabteil zugeordnet.

Die Kellerabteile und Räume sind zwar im Grundriss aus der Teilungserklärung mit Nummern bezeichnet -s. Grundriss Keller Anlage 5-.

In der Teilungserklärung wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellergeschoßen um Gemeinschaftseigentum -s. auch Bezeichnung G im Grundriss Keller Anlage 5- handelt.

Die Zuweisung von Kellerabteilen obliegt nach dem Text in der Teilungserklärung der Hausverwaltung.

Recherchen bei der Hausverwaltung und im Grundbuchamt hierzu ergaben jedoch keine Zuordnung eines Abteils zur bewertenden Wohnung.

Die Bewertung geht damit von der Annahme aus, dass die Wohnung derzeit über kein eigenes Kellerabteil verfügt.

Etwaig in Abt. III eingetragene Belastungen haben i.d.R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. der Versteigerung gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Die Belastung in Abt. II des Grundbuchs ist auftragsgemäß nicht zu bewerten.

Für Vereinbarungen zur Wohnanlage wird auf die Teilungserklärung samt etwaigen Nachträgen sowie die Gemeinschaftsordnung verwiesen.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Beschluss vom 4. Juli 2023 durch das Amtsgericht Traunstein –Vollstreckungsgericht- AZ 4 K 14/23 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des im Auftrag angeführten Objektes wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 18. September 2023 durchgeführt.

Bei dieser Besichtigung wurden der Innenbereich der zu bewertenden Wohnung sowie Gemeinschaftsräume im Keller besichtigt.

Neben dem unterzeichnenden Sachverständigen war der Mieter anwesend.

2.5. **Arbeitsunterlagen**

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Teilungserklärung vom 25. April 1977
- Pläne aus der Teilungserklärung
- Grundbuchauszug vom 30.03.2023
- Recherche Grundbuchamt zum Kaufvertrag für die Wohnung vom 12.04.1979
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Umgebungsplan Traunstein
- Ortsplan Traunstein
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Traunstein
- Auskünfte der Stadt Traunstein
- Angebotsrecherchen auf Internetportalen
- Marktberichte
- Auskünfte der Hausverwaltung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Besichtigung

Die Recherchen wurden am 27. Oktober 2023 abgeschlossen bzw. beendet

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses unmittelbar an der Stephanstraße 10 im nordwestlichen Stadtgebiet von Traunstein -s. Anlage 3-.

Das Schlafzimmer ist nach Osten zur Stephanstraße ausgerichtet.

Das Wohnzimmer sowie die Loggia gehen nach Westen.

Die Stephanstraße ist u.a. von der Traunstorfer Straße oder der Theresienstraße aus erreichbar -s. Anlage 3-.

In der näheren Umgebung sind überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaften sowie u.a. das Kreiskrankenhaus von Traunstein und unbebaute Grundstücke.

Traunstein ist die Kreisstadt des Landkreises Traunstein.

Die Stadt hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 21.500 Einwohner.

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

Im Ortsbereich befinden sich viele Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Größter Arbeitgeber in Traunstein ist das Klinikum.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie Realschule, Gymnasium, Berufsschulen und eine Fachoberschule sind am Ort.

Ein Studienseminar des Erzbistums München-Freising ist ebenfalls in Traunstein.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über Buslinien sowie die DB-Strecke München-Salzburg gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die B 304 und B 306.

Der nächste Flughafen ist in Salzburg.

Die Entfernung nach München beträgt ca. 96 km, nach Salzburg ca. 36 km und zur Auffahrt der A 8 München-Salzburg in Siegsdorf und Siegsdorf/Schweinbach ca. 6 km.

Beurteilung:

Das Grundstück ist in einer städtischen Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zu diversen Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittlich zu bezeichnen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen unregelmäßig verlaufenden Zuschnitt.

Es ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die Lage und der Zuschnitt des Grundstücks sind in dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan erkenntlich.

Der natürliche Gelände verlauf ist überwiegend eben.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitgehend als Rasenflächen angelegt.

Die Stephanstraße bildet die nordöstliche Grundstücksgrenze.

Bei der Bodenbeschaffenheit sind offenbar keine Besonderheiten vorhanden.

Es werden „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

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

Die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigung wird ebenfalls „ungeprüft und ungesichert“ unterstellt.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Stadt Traunstein liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Der Bewertung wird „ungeprüft“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen, soweit nicht gesondert angeführt, vorausgesetzt und unterstellt.

4.3. Erschließung

Das Grundstück ist von der Stephansstraße aus erschlossen.

Strom-, Telefon- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe am Haus an.

Der Bewertung wird unterstellt, dass alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB –Straße- und KAG –Kanal/Wasser- bezahlt sind.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden keine Recherchen über die jeweiligen Leitungsverläufe durchgeführt.

5. Gebäude

5.1 Baubeschreibung

Es werden die bei der Besichtigung erkennbaren Ausstattungsmerkmale beschrieben.

Des Weiteren ist in der Teilungserklärung eine Baubeschreibung vorhanden -s. Anlage 6-.

Aus dieser werden ebenfalls Angaben übernommen.

Das Mehrfamilienhaus wurde mit Ausnahme der zu bewertenden Wohnung sowie div. Gemeinschaftsräume nur von außen besichtigt.

Dementsprechend können u. U. Schäden/Mängel am Haus sowie von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen vorhanden sein, die im Rahmen der Begehung nicht erkennbar waren.

Dies trifft auch für den Pflegezustand zu.

Auch hier können für die gesamte Mehrfamilienhausanlage nur ungesicherte Annahmen getroffen werden.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nicht überprüft.

Der Grundriss sowie die Angabe der Wohnfläche wurden aus dem Plan der Teilungserklärung übernommen.

Die Fläche wurde bei der Besichtigung nicht überprüft.

Die Zustandsbeschreibung erfolgt nur in Kurzform.

Wohnanlage Stephanstraße 10, 12 und 14

29 Wohnungen lt. Teilungserklärung

Mehrfamilienhaus Stephanstraße 10

Baujahr	1978 -Teilungserklärung ist aus 1977-
Geschosse	Erdgeschoss/Hochparterre, Obergeschoss, Dachgeschoss unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Wohneinheiten	10
Geschossdecke	Massivbeton
Außenwände	Wärmeschutz
Dach	Flachdach
Fenster	2-fach Isolierglas Rollläden
Wohnungseingangstüre	einfache Türe
Treppen	Beton mit Natursteinbelag Metallgeländer
Heizung	Ölzentralheizung -2008 erneuert-
Endenergieverbrauch	131 kWh/(m ² .a)
Energieklasse	E
Installationen	vermutlich überwiegend aus dem Baujahr
Haustüre	Glaseinsätze Eingang überdacht Sprechanlage
Keller	kein Bodenbelag Trockenraum Fahrradraum

Wohnung Nr. 4

Erdgeschoss rechts

2-Zimmer mit Küche, Essen, Diele, Garderobe, Bad/WC und Loggia

Bodenbeläge Fliese, Parkett und Laminat

Bad ca. $\frac{3}{4}$ hoch gefliest
Wanne, WC und Waschbecken

Loggia

Innentüren tlw. mit Glaseinsatz

Einbauschrank

Die Raumaufteilung wurde gegenüber dem Plan aus der Teilungserklärung abgeändert.

Zum Esszimmer ist ein Wand -Holz/Glaskonstruktion- mit Türe eingebaut.

Die Einbauküche ist angabenmäß im Eigentum des Vermieters/Eigentümers.

Diele, Essen -bauseits 2 Räume-	18,67 m ²
Garderobe	1,34 m ²
Bad/WC	5,12 m ²
Kochen	6,64 m ²
Schlafen	15,94 m ²
Wohnen	23,78 m ²
Loggia	2,79 m ²
Wohnfläche	74,28 m²

Beurteilung

Das Haus weist zwar eine bauzeittypische, aber durchaus noch dem Zeitgeschmack entsprechende architektonische Gestaltung auf.

Das Objekt machte bei der Begehung von außen einen gepflegten Eindruck.

Der Energieausweis liegt vor.

Dieser wurde am 17.09.2018 erstellt.

Der Energieverbrauchskennwert liegt demnach bei 131 kWh(m²a).

Die energetischen Eigenschaften sind damit unzeitgemäß.

Die Ausstattung entspricht zum Teil dem Zeitgeschmack.

Das Bad ist veraltet.

Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Einschränkungen sind durch das Fehlen eines der Wohnung zugeordneten Kellerabteils und KFZ-Stellplatzes gegeben.

Dies wirkt sich sowohl auf die Verkäuflichkeit als auch auf die nachhaltige Vermietungsmöglichkeit aus.

5.2. Baumängel/Bauschäden zum Bewertungsstichtag

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Bei Schäden/Mängeln ist grundsätzlich kein durch übliche Abnutzung entstehender Modernisierungsbedarf einzubeziehen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Gemeinschaftseigentum

Im Rahmen der Besichtigung -nur außen und Gemeinschaftsräume im Keller- waren keine wertrelevanten Schäden/Mängel erkennbar.

Kosten für Schäden/Reparaturbedarf am Gemeinschaftseigentum werden i.d.R. aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

N. A. der Hausverwaltung ist für die gesamte Anlage Stephanstraße 10, 12 und 14 zum Bewertungsstichtag eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 86.000 € vorhanden.

Hinweis:

Sondereigentum

Im Rahmen der Besichtigung waren keine wertrelevanten Schäden/Mängel erkennbar.

5.3. Nutzung, Wohngeld und Rücklagen

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Als monatliche Wohngeldzahlung wurden von der Hausverwaltung 415,83 € angegeben.

Zum 04.09.2023 ist n. A. für die gesamte Anlage Stephanstraße 10, 12 und 14 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 86.000 € vorhanden.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist i.d.R. zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen ungeeignet.

Bei Eigentumswohnungen ist es weitgehend üblich, einen Vergleich mit in Art, Lage und Beschaffenheit am Markt gehandelten ähnlichen Objekten zu ziehen.

Die ImmoWertV sieht dafür grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 ff. vor.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein wurden Werte aus der Kaufpreissammlung angefordert.

Es wurden zwar 4 Kaufpreise übermittelt.

Zur konkreten Vergleichbarkeit fehlen aber sowohl die detaillierte Kenntnis des Zustandes der betreffenden Wohnungen sowie dieser Wohnanlagen als auch Informationen über etwaigen Reparatur- oder Modernisierungsbedarf.

Des Weiteren verfügen die Wohnungen aus der Kaufpreissammlung über einen KFZ-Stellplatz -im Freien oder in der TG- sowie mit hoher Wahrscheinlichkeit auch über ein Kellerabteil.

2 dieser 4 Preise stammen aus einer noch anderen konjunkturellen Phase -Verkäufermarkt als jetzt zum Bewertungsstichtag -.

Damit fehlen wichtige Punkte die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes.

Bedingt durch den Ansatz zutreffender Mieten, der spezifischen Restnutzungsdauer sowie des zutreffenden Liegenschaftszinses mit dem daraus resultierenden Vervielfältiger ist das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes ebenfalls geeignet.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren -§§ 27 ff. ImmoWertV- unterstützend herangezogen.

Der im Ertragswert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Vorgabe der ImmoWertV folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 ff. ImmoWertV- ermittelt.

Die Werte aus der Kaufpreissammlung dienen abschließend zur Plausibilisierung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens.

6.2. Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die üblicherweise dem Nutzer nachhaltig zur Ertragserzielung dienen.

Es basiert im Wesentlichen auf wirtschaftliche Merkmale.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes darf nur von nachhaltig erzielbaren bzw. marktüblichen Erträgen wie z. B. hier einer Miete ausgegangen werden.

Zur Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlagen wird der Jahresreinertrag um die Bodenwertverzinsung unter Heranziehung des anteiligen Bodenwertes und des Liegenschaftszinses gemindert.

Für das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird der dem Objekt zuordenbare Bodenwertanteil mit der sich aus der Multiplikation des Jahresreinertrages und dem entsprechenden Vervielfältiger ergebenden Summe wieder addiert.

Miete/Jahresrohertrag -§ 31 ImmoWertV-

Nach Auswertungen von Angeboten in Internetbörsen sowie Recherchen bei örtlich tätigen Maklern wurden Bestandswohnungen im Bereich von Traunstein im Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum Stichtag mit einer Miete von rund 8 € bis 15,70 €/m² angeboten.

Diese Auswertung bezieht sich Angebote von 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 60 m² bis 85 m²

Der Mittelwert beträgt 11,85 € bei einer durchschnittlichen Fläche von 70 m² sowie einer Gesamtmiete von rund 830 €.

Die Bestandsmiete beträgt 780 €/kalt.

Dies entspricht einer Miete pro m² von:

780 € : 74,28 m² 10,50 €

Die Bestandsmiete ist damit um rund 11 % niedriger als die durchschnittliche Angebotsmiete.

Allerdings ist bei den Mietangeboten i.d.R. die Nutzung von Kellerräumen und KFZ-Stellplätzen enthalten.

Unter Anrechnung von 50 € für einen KfZ-Stellplatz ergibt sich bei den Angebotsmieten ein Wert für die Wohnung pro m² allein in Höhe von

(830 € ./, 50 €) : 70 m² 11,14 €

Zu berücksichtigen ist aber noch das fehlende Kellerabteil.

Die Bewertung geht hier nur „ungesichert“ von der Annahme aus, dass für die Zuordnung der Kellerabteile eine Klärung durch die Hausverwaltung bzw. die Eigentümergemeinschaft erfolgt.

Sofern hier keine Zuordnung eines Abteils zur Wohnung vorgenommen wird, ist der Wohnwert der Wohnung durch das Fehlen von Abstellmöglichkeiten gemindert.

Als Ansatz für die Ertragswertberechnung wird die Bestandsmiete in Höhe von 780 € herangezogen.

Dieser Miete wird ein reparaturfreier Zustand der Wohnung vorausgesetzt.

Miete per anno

780 € x 12	9.360 €
------------	----------------

Bewirtschaftungskosten -§ 32 ImmoWertV-

Des Weiteren sind die Bewirtschaftungskosten, nämlich die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Diese werden in Anlehnung an die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten Wohnungen -Anlage 3 zur ImmoWertV- angesetzt.

373	Verwaltungskosten jährlich je Wohnung
12 €	Instandhaltungskosten je Wohn- bzw. Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
2 %	Mietausfallwagnis per anno aus der Nettokaltmiete

Berechnung

$$373 \text{ €} + (74,28 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €}) + (9.360 \text{ €} \times 0,02) \quad \mathbf{1.452 \text{ €}}$$

objektspezifischer Liegenschaftszins -§ 33 ImmowertV-

Einen weiteren wichtigen Einflussfaktor für die Ermittlung des Ertragswertes bildet der Liegenschaftszins.

Der Zins ist in städtischen zentralen Lagen i. d. R. niedriger als in ländlichen Regionen.

Der hier zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine Zinssätze.

Die Literaturempfehlung lautet für ländliche Lagen auf 4 % und für städtische bzw. übrige Bereiche auf 3,5 %.

Diese Angaben sind allerdings seit Jahren unverändert und waren bis Mitte des Jahres 2022 nicht mehr als Basis zur Ableitung von Liegenschaftszinsen geeignet.

Aufgrund der bis zur ersten Jahreshälfte 2022 sehr niedrigen Zinsen sowohl bei Anlagen als auch bei Finanzierungen hatten sich die Renditeerwartungen an Immobilien deutlich verringert.

Der Markt erwartete kontinuierlich anhaltende Preissteigerungen.

Die Zinssituation hat sich jedoch seit Mitte des Jahres 2022 verändert, die Sätze haben sich erheblich erhöht.

Des Weiteren berücksichtigt der Liegenschaftszins auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Das Bewertungsobjekt ist zwar in einer städtischen Lage mit guter Infrastruktur.

Andererseits ist aufgrund des fehlenden Kellers und KFZ-Stellplatzes das Vermietungsrisiko als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Des Weiteren handelt es sich um einen Altbau mit energetisch unzeitgemäßen Eigenschaften.

Mangels aktueller Veröffentlichungen wird der Zins sachverständig geschätzt.

Ansatz Liegenschaftszins	2,5 %
--------------------------	--------------

Barwertfaktor -§ 34 ImmoWertV-

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung des Jahresreinertrages der baulichen Anlagen wird durch die Restnutzungsdauer der Immobilie und den objekt-spezifischen Liegenschaftszins gebildet.

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes bestimmt sich nicht nach technischen, sondern nach wirtschaftlichen Kriterien.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dieser Art liegt nach den Angaben zur Anlage 1 der ImmoWertV21 bei 80 Jahren.

Durch den Ansatz der Gesamt- und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer wird auch der Zustand der Anlage –Gemeinschaftseigentum- berücksichtigt.

Das Objekt wurde angabengemäß 1978 gebaut.

Baujahr 1978 + 80 J. 2058

Restnutzungsdauer

2058 ./. 2023 35 J.

Der Barwertfaktor bei einer RND von 35 Jahren und 2,5 % Zins ist **23,15**

Bodenwert und Bodenwertverzinsung

Der Bodenwert wird aufgrund der für das Ergebnis der Ertragswertberechnung untergeordneten Rolle in vereinfachter Form unter Heranziehung des Bodenrichtwertes –ebfr- zum 1. Januar 2022 gerechnet.

Inwieweit sich aber die deutlich veränderte Zins- und Finanzierungssituation nachhaltig auf die weitere Preisentwicklung vor allem bei Grundstückstücken im Wohnungsbau auswirkt, kann aufgrund der sehr geringen Anzahl von Verkäufen in diesem Marktsegment noch nicht abschließend beurteilt werden.

Des Weiteren bezieht sich der nachfolgende Richtwert nicht auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 in diesem Bereich von Traunstein 1.150 €/m².

Zur Berechnung des Ertragswertes für das Objekt wird der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Miteigentumsanteile herangezogen.

Bodenwert gesamt:

2.351 m ² x 1.150 €	2.703.650 €
--------------------------------	-------------

Bodenwert anteilig

(2.703.650 € : 1.000) x 35,72	96.574 €
-------------------------------	-----------------

Bodenwertverzinsung

96.574 € x 0,025	2.414 €
------------------	----------------

Ertragswert

Miete per anno	9.360 €
./. Bewirtschaftungskosten	1.452 €
= Jahresreinertrag	7.908 €
./. Bodenwertverzinsung	2.414 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	5.494 €
Ertragswert baulicher Anlage $5.494 \text{ €} \times 23,15$	127.186 €
+ Bodenwertanteil	96.574 €
= Ertragswert	223.760 €
	rund 224.000 €

7.**Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

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

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

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

Mit dem Verkehrswert soll der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „als am wahrscheinlichsten“ zu erzielende Kaufpreis geschätzt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zum Stichtag aufgrund der Zinssituation sowie der Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie auch der Anforderungen an Energetik höhere Abweichungen von Schätzwerten möglich sind.

Der Immobilienmarkt bzw. die Nachfrage und Kaufbereitschaft haben sich jedenfalls in relativ kurzer Zeitspanne deutlich verändert.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Ableitung Verkehrswert

Zum Bewertungsstichtag ist die Kaufbereitschaft auf dem lokalen Immobilienmarkt tendenziell auf einem eher verhaltenen Niveau.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 hat sich vor allem die Entwicklung der Zinsen negativ auf die Kaufbereitschaft ausgewirkt.

Verstärkt wurde diese Entwicklung durch Diskussionen und Entscheidungen bezüglich der Anforderungen an energetische Ausstattungen von Gebäuden.

Nach dem Halbjahresmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein wurden im ersten Halbjahr 2022 noch etwas über 100 Neubauwohnungen verkauft.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur noch 12 Verkäufe erfasst.

Anderseits hatten die lang anhaltend hohe Nachfrage und geringe Verkaufsbereitschaft gerade in städtischen Lagen wie hier zu einer Angebotsknappheit geführt.

Des Weiteren ist die Lage am Mietmarkt weiterhin angespannt.

Einem hohen Bedarf an Mietwohnungen steht nur ein geringes Angebot gegenüber.

Steigende Mieten sind die Konsequenz aus dieser Entwicklung.

Die Neubautätigkeit ist aber dagegen aufgrund hoher und ständig steigender Kosten sowie dem stockenden Absatz deutlich rückläufig.

Dementsprechend finden Wohnungen aus dem Bestand bei einer der Marktsituation und Konjunktur angepassten Preisbildung weiterhin Käufer.

Die Vermarktung ist jedoch schwieriger und benötigt i.d.R. längere Zeit als noch vor ca. 1 1/2 Jahren.

Die Wohnung ist in einer Region mit guter Infrastruktur sowie vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das Gebäude hat ein relativ hohes Baualter.

Die Architektur ist aber auch derzeit noch ansprechend.

Nach visuellen Eindrücken bei der Besichtigung wurden Instandhaltungen laufend durchgeführt.

Die energetischen Merkmale sind nach dem ENEV-Ausweis zu urteilen in einem unzeitgemäßen Bereich.

Die Wohnung selbst ist in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Sie verfügt aber über keinen Kfz-Stellplatz.

Für eine etwaige Zuordnung eines Kellerabteils besteht Klärungsbedarf.

Es kann nicht mit Sicherheit vorausgesetzt werden, dass ein Kellerabteil zugeordnet werden kann.

Damit sind auch neben der guten Beurteilung der Region auch diverse Einschränkungen vorhanden.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden 4 Werte übermittelt.

Diese werden -soweit möglich- zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens herangezogen.

Verkauf	Fläche	Geschoß	Bauj.	Preis/m ²
2022	51,06 m ²	EG	2014	6.257 €
2022	79,27 m ²	EG	Neubau	7.700 €
2023	79,00 m ²	EG	1970	3.228 €
2023	63,00 m ²	EG	1991	2.921 €

Die Wohnungsverkäufe aus dem Jahre 2022 bezogen sich auf ein wesentlich jüngeres Baujahr bzw. einem Neubau und sie stammen noch aus einer unterschiedlichen konjunkturellen Marktsituation und können damit auch nicht zur Plausibilitätsprüfung dienen.

Den anderen beiden Wohnungen waren KFZ-Stellplätze (TG oder Stellplatz) zugeordnet.

Der Wertanteil für die Stellplätze wurde aber pauschal aus dem Kaufpreis abgezogen und ist damit nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Der Mittelwert dieser beiden Wohnungen beträgt 3.075 €.

Unter Heranziehung des gerundeten Ertragswertes in Höhe von 224.000 € beträgt der m²-Preis der zu bewertenden Wohnung

224.000 € : 74,28 m² 3.016 €

Dieser liegt im Bereich des Mittelwertes aus der KP-Sammlung.

Das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird dadurch unter der Annahme, dass dem Bewertungsobjekt ein Kellerabteil zugeordnet werden kann, bestätigt.

Dementsprechend wird der gerundete Ertragswert in Höhe von 224.000 € ohne Zu- oder Abschlag als Verkehrswert geschätzt.

Auf den Klärungsbedarf und die Unsicherheit bezüglich der Zuordnung eines Kellerabteils wird aber nochmals hingewiesen.

Somit wird der Verkehrswert für den 35,72/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 735/1 der Gemarkung Wolkersdorf verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 4 lt. Aufteilungsplan unter Berücksichtigung aller dem Sachverständigen bekannten und im Gutachten angeführten Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag auf rund

224.000 €

in Worten:

zweihundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 30. Oktober 2023

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

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

9. Anlagen

- Anlage 1 3 Fotos des Bewertungsobjektes
- Anlage 2 Auszug aus Umgebungskarte Traunstein
- Anlage 3 Auszug aus Stadtplan Traunstein
- Anlage 4 Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
- Anlage 5 Plankopien Grundrisse Wohnung/Keller aus Teilungserklärung
-nicht maßstabsgerecht-
- Anlage 6 Auszug aus TE -Baubeschreibung-

10. Literaturverzeichnis –in jeweils aktueller Auflage-

Baugesetzbuch –BauGB- mit BauNVO

Kleiber

Bayerische Bauordnung

Immobilienmarktberichte

ImmoWertV21

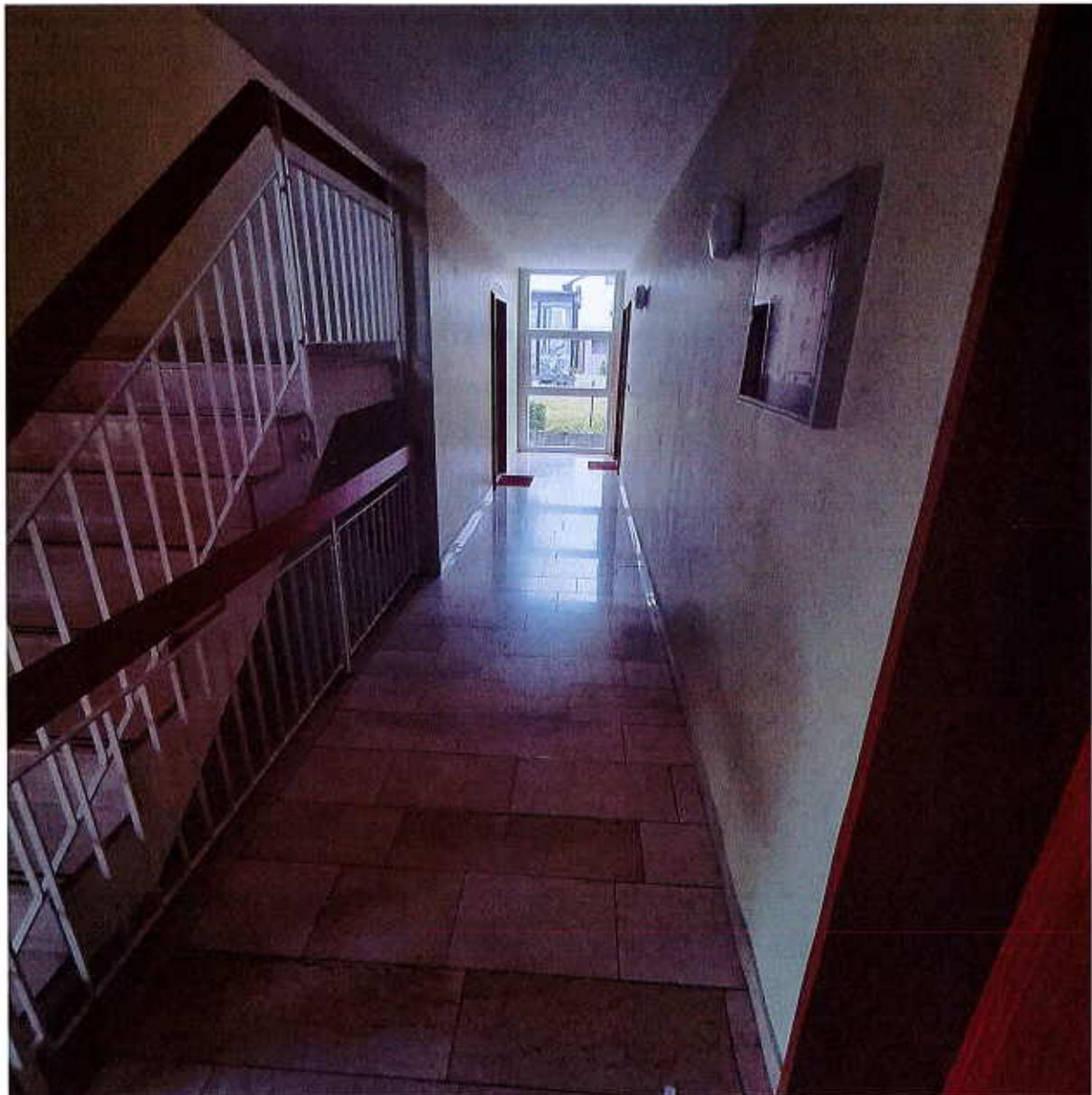
Anlage 1



Ansicht von der Stephanstraße



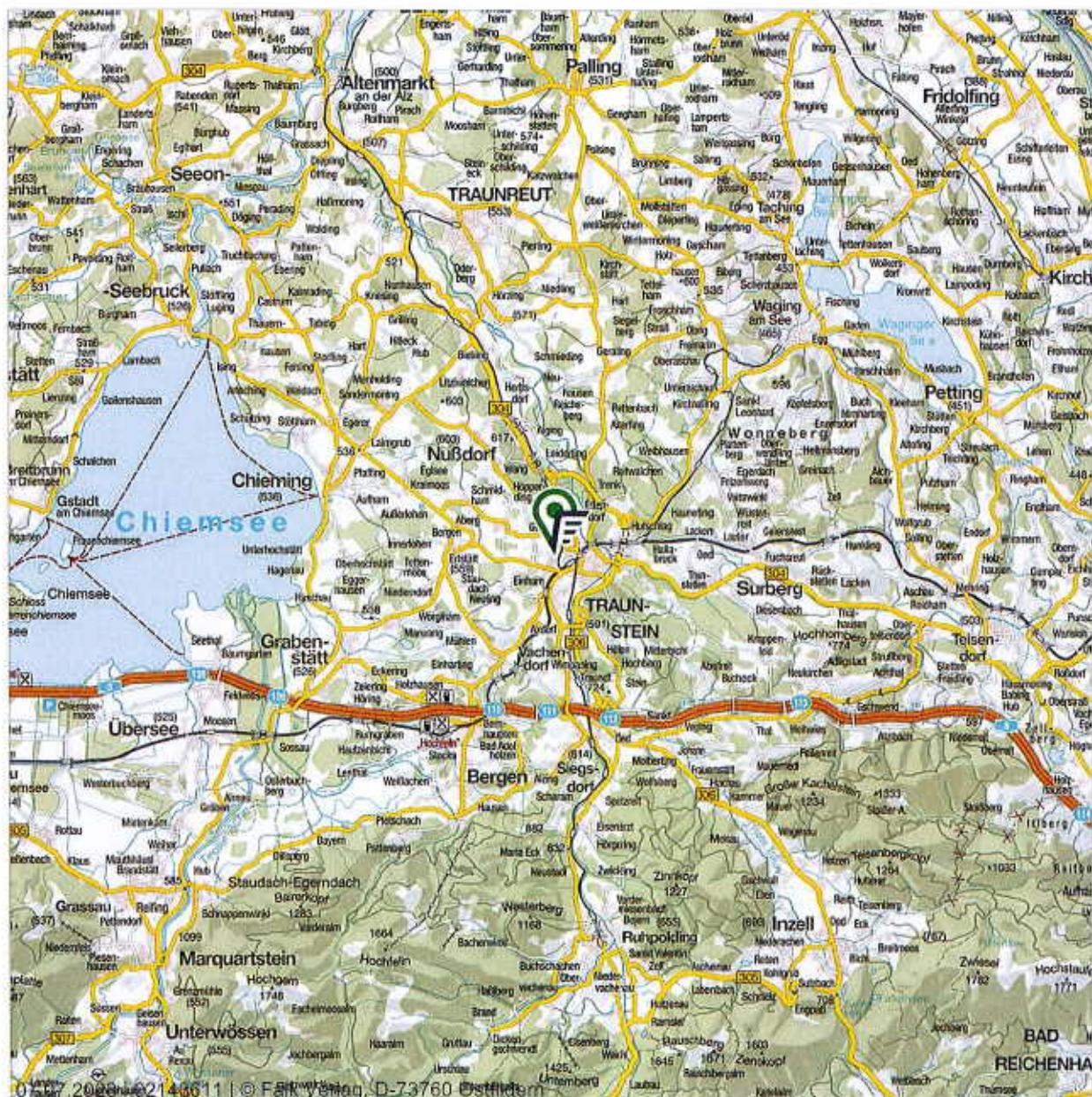
Blick von der Loggia



Flurbereich EG Stephanstraße 10

Übersichtskarte MairDumont

83278 Traunstein, Oberbay, Stephanstr. 10



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



20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2

Regionalkarte MairDumont

83278 Traunstein, Oberbay, Stephanstr. 10



07.07.2023 | 02143611 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02143611 vom 07.07.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form, Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Flurstück: 735/12
Gemarkung: Wolkersdorf

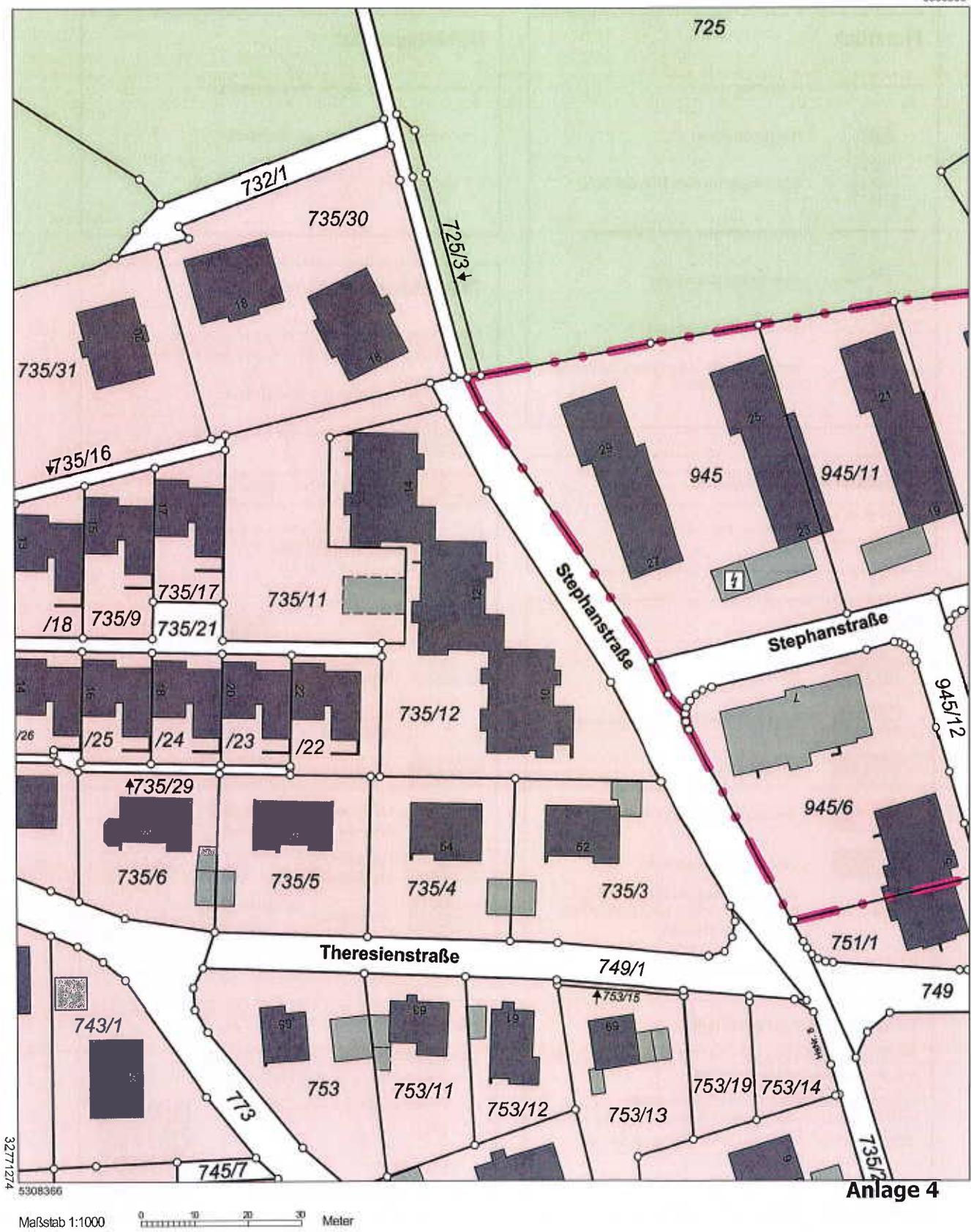
Gemeinde: Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.07.2023

5308586

32771454



Anlage 4

Maßstab 1:1000 Meter

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

Legende zur Flurkarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

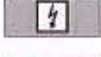
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

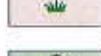
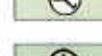
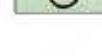


- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage

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

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

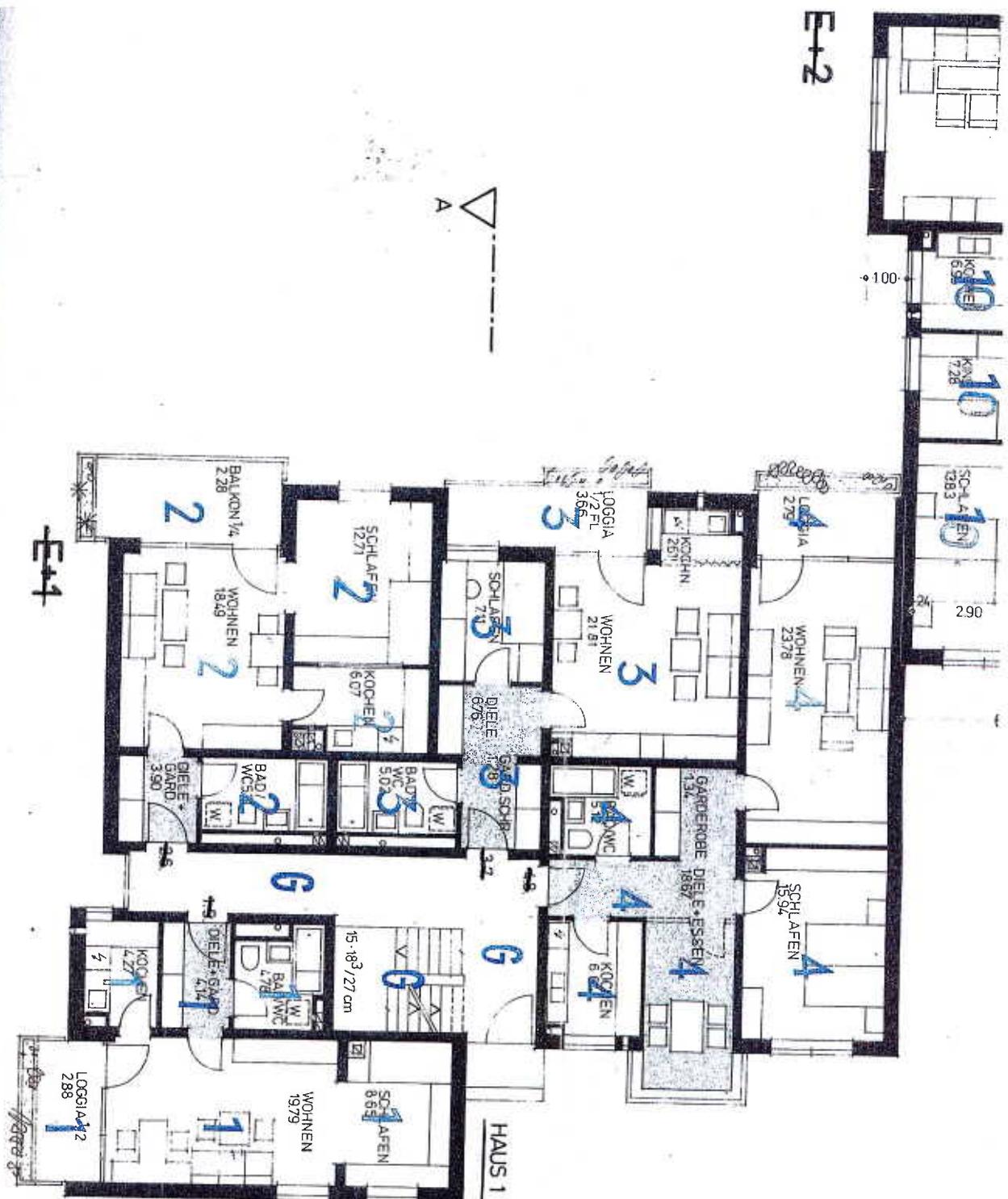
Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





10 170 10
400 5.50 24 2.51 365 163.5 24 2.365 10 215 24 3.51
9.615 m 10.625 m 355

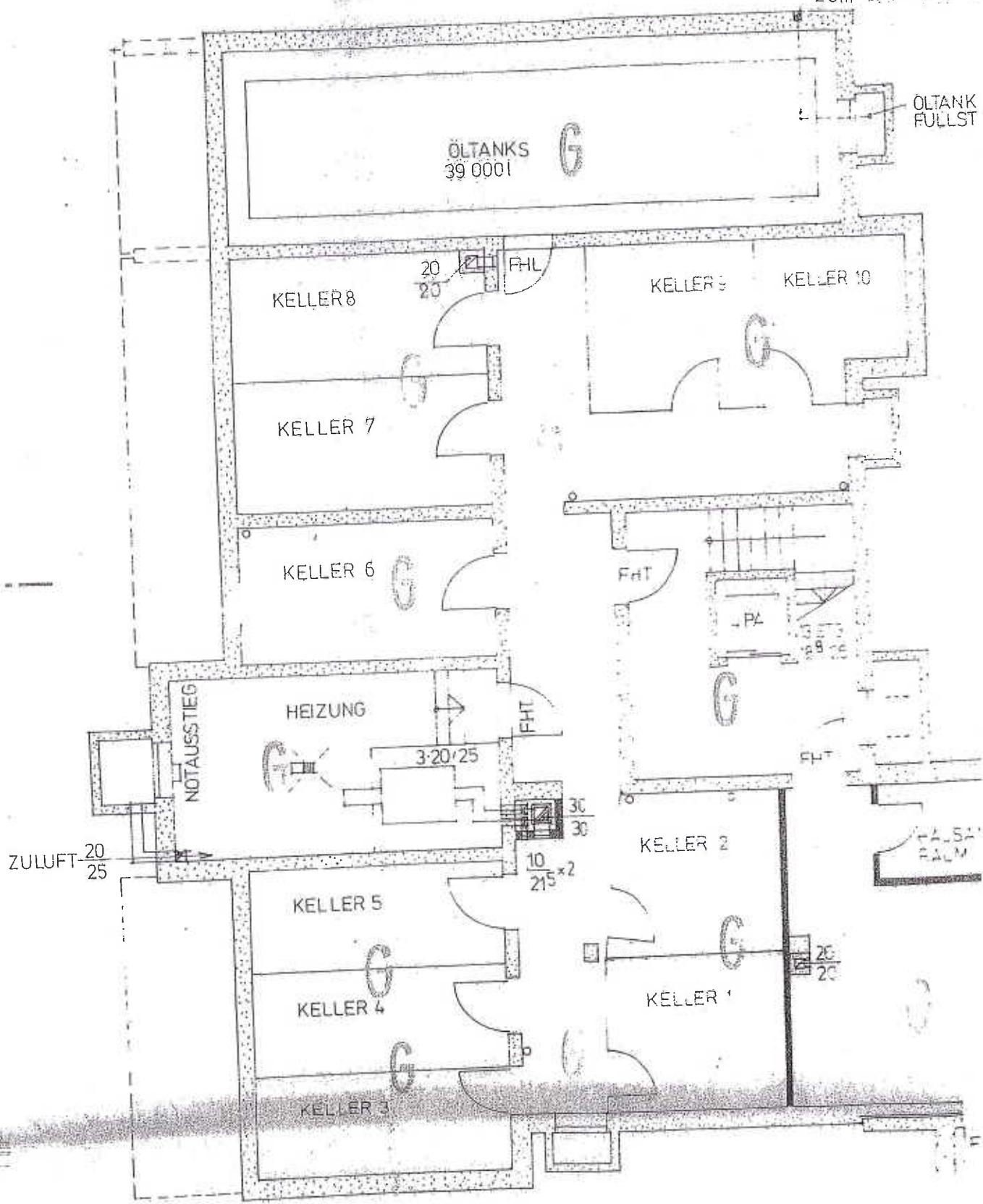
Anlage 5



13.49 m

$$\begin{array}{r}
 1375 \quad 365 \quad 4635 \quad 24 \cdot 165 \quad 310 \quad 176 \quad 125 \\
 \hline
 365 \quad - 601 \quad 24 \cdot 205 \quad 24 \cdot 4.28 \quad 30 \\
 \hline
 365 \quad 4385 \quad 24 \cdot 1635 \quad 3325 \quad 10 \quad 4.95
 \end{array}$$

ÖLTANKENTLÜFTUNG
25m UBER GELÄN



**Baumaßnahme Traunstein, „am Guntramshügel“
Bauabschnitt XIV
an der Stephanstraße
29 Kaufeigentumswohnungen –**

Baubeschreibung

Bauherr:

Bauort:

**Planung und
örtliche Bauleitung:**

**Baustoffe
und Konstruktion**

Gründung Fundamente – Beton, nach Statik

Umfassungswände Kellergeschoß:
Beton, 36,5 cm dick, Bn 150
Wohngeschosse:
36,5 cm Hochlochziegel, in den Penthäusern teilweise 30 cm

Haustrennwände 2 x 24 cm Hochlochziegel mit 2 cm Schaumstoffdämmung

Innenwände

**tragende und aussteifende
Innenwände** Kellergeschoß:
Beton 24 cm dick
Wohngeschosse:
Hochlochziegel 24 cm dick

nichttragende Innenwände Bimssteine 10 cm dick

Wohnungstrennwände Hochlochziegel 24 cm, 1.6/150

Decken

Balkone, Loggien Stahlbetonmassivdecken nach Statik
**Treppenläufer der
Treppenhäuser** Stahlbetonfertigteile nach Detail und Statik
Stahlbeton nach Statik

Kamine

Heizungskamin Plewa-Montageschornstein, Kaminkopf mit Asbestzement-
platten verkleidet

Lüftungskamin

Einzelschacht-Lüftung, System Schiedel

Dach

Flachdach als Wärmdachkonstruktion mit Innenentwässerung, Lochbahn, Dampfsperre, 7 cm Dämmung mit 1 Dachbahnlage, 2 Lagen Glasvliesbitumenbahnen im Gießverfahren geklebt. Kieschüttung mindestens 5 cm.

**Dachterrassen
vor Penthäuser**

Abdichtungsaufbau wie vor, Wärmedämmung extra hart, Plattenbelag 40/40/5 cm, Grobkorn, geschliffen und gesandet, in Rieselschüttung verlegt

Abdichtungsmaßnahmen

Vertikalabdichtung

Horizontalabdichtung
der Außenwände

Entwässerungsanlagen

Grundleitung

Schächte – Einläufe

Fall- und Objekt-
anschlußleitungen

Balkonentwässerung

Ausführungen über Wärme-
und Schallschutz

Betonwände im KG mit 3-fach Anstrich auf Bitumenbasis
über Kellergeschoß mit 500er Bitumenpappe fein besandet

Tonrohre in Sandbett

Kellerabläufe, Revisionsschächte und Ablaufschächte
nach Plan

Entwässerungsleitungen aus GA-Muffenrohren

Balkon-Einzelabläufe, System LORO

DIN 4108 und 4109 (Wärme- und Schallschutz) in neuester
Fassung sind als Mindestforderung berücksichtigt
Haustrennwände erhöhter Schallschutz (2x24 cm dick)

Oberflächenbehandlung

Wände und Decken

Außenwände

Fassadenputz 3-lagig als Münchner Rauhputz, Mineral-
farbanstrich nach Werkvorschrift
Balkonrückwände und -untersichten der vorspringenden
Penthausdächer in Fichtenholzverschalung
Penthäuser: hinterlüftete Asbestzementfassadenverklei-
dung
ostseitige Erker mit Asbestzementverkleidung

Innenwände der
Wohnungen

Einlagen-Maschinenputz, Rauhfaserputz mit Innen-
dispersionsanstrich

Decken der Wohnungen

wie Innenwände

Treppenhauswände

Einlagen-Maschinenputz, darauf Jäger-Spritzmosaik

Decken im Treppenhaus-
bereich und Treppenläufe

Innendispersionsanstrich

Keller

Innenwände und Decken
Beton mit einfacherem Innendispersionsanstrich

Fliesen

Majolika-Wandfliesen, uni 15/15 cm,
Preisgruppe 2, 1. Wahl
Bad rundum deckenhoch, WC 8 Reihen hoch ringsum
verfliesst
Küche 4 Reihen hoch im Herd-Spülbereich gefliest

Fußböden

Estrich

In allen Wohnungsgeschossen:
schwimmender Estrich, ca. 40 mm, auf Wärme-Tritt- und
Schalldämmplatten 27/22,5 mm und 20/15 mm
Gesamte Konstruktionshöhe ca. 70 mm

Beläge

Bad und WC:
Isolierung wie vor, jedoch Zementestrich 40 mm,
darauf Kleinmosaik glasiert, einfarbig

Küchen- und Abstellräume

PVC-Platten 30/30 cm, 2 mm stark mit PVC-Sockelleisten

Wohn- und Schlafräume,
Dielen und Flure

Textilbelag, Schlinge meliert, Beanspruchungsgrad IV
Fabrikat „RLB bedotex M 600“
Holzsockelleisten geschraubt

Türen

Haustüren

Leichtmetallkonstruktion dunkelbronze-eloxiert, mit Zy-
lindereinsteckschloß, Verglasung mit Drahtornamentglas
– Zentralschließanlage

ntüren

Wohnungseingang	Svedex-Türblatt und Futter, afromosia-furniert, Einstektschloß, Zylinder, Spion
Wohnräume, Küchen, Bäder, WC's	Svedex-Türblatt und Futter, furniert wie vor, (Türen zum Teil mit Ornamentglasfüllung) Einstektschloß, Drückergarnitur
Keller	nur Anschlußräume, Waschküchen, Trockenräume ZK-Türen Kellerabteile Lattentüren
Heizungsraum	Feuerschutztüren H 80

Fenster

Fenster	Fichtenholzfenster Isolierverglast, Beschläge LM-eloxiert, je Raum 1 Drehklipflügel
Fensterelemente	Holzkonstruktion, bestehend aus feststehendem Teil und Drehtüre, isolierverglast, Beschläge eloxiert
Fensterbrüstung	Hartschaumplatten wärmegedämmt, außenseitig 6 mm Glasal, innenseitig 6 mm Eternit
Anstriche Fenster	nach DIN 18363 „bessere Ausführung“ außenseitig, offenporig, braun gebeizt, innenseitig weiß lackiert
Kellerfenster	Stahlfenster verzinkt mit Mäuseschutzgitter, gestrichen
Fensterbänke	innen: Naturstein Botticino 3 cm außen: Leichtmetall-Aludur-Fensterbank
Rolläden	Mini-Rolläden Fertigelement Rolladenpanzer in Kunststoff mit Lichtschlitzen, nicht austellbar, jedoch nicht bei Treppenhausfenstern
Aufzüge (nur Häuser 2 und 3)	für 4 Personen, Kabine Platal-beschichtet, (nußbaum), Selbstfahrer, Geschwindigkeit 0,85 m/sec., Haltestellen in jedem Geschoß sowie im Keller
Einbauschränke	Sichtflächen afromosia-furniert, mit Oberboden und gelochten senkrechten Kunststoffleisten zum Selbstausbau
Balkone	Metallkonstruktion mit Fichtenholzverleidung und verkleideter Blumentrogkonsole (ohne Blumentrog) nach Detailplanung.

Versorgungseinrichtungen

Elektrobrennstellen	In sämtlichen Wohnungen pro Raum eine Decken- oder Wandbrennstelle. Steckdosen in ausreichender Anzahl. In Küchen Anschluß für Elektroherd und Spülmaschine. Im Bad Waschmaschinenanschluß.
Außenbeleuchtung	Pro Haus je eine Eingangsleuchte.
Treppenhaus, Keller	Treppenhausbeleuchtung über Automaten. Beleuchtung der Kellerflure über Automaten. Je Kellerabteil Lichtschalter und Steckdose über Wohnungszähler.
Gemeinschaftsantenne	Für Höhr- und Sehfunk, sowie Österreichisches Fernsehen Anschlußdose im Wohnzimmer. Es besteht die kaufvertragliche Verpflichtung mit dem Hersteller, einen Wartungs- und Schutzvertrag mit Einzugsermächtigung abzuschließen. Einzelantennen sind nicht zulässig.
Wärme- und Brauchwärmeversorgung	Warmwasserheizungsanlage, ölbefeuert, nach DIN 4751, Blatt 1 Heizungssystem: Zweirohrheizung, im Fußboden verlegt Heizöllagerung: Öltank, keilergeschweißt, DIN 6625, Inhalt: 39 000 l Brauchwärmeversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung, Speicher aus Edelstahl, Aufstellungsort im Heizraum

Installationsobjekte

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluß für Spüle, abgestopft

Bad/WC

1 Einbaubadewanne aus emailliertem Stahlblech, weiß mit
Wannenfüll- und Brausebatterie

1 Waschtisch 58 cm, samt Einlochbatterie
1 Kristallglässpiegel 60/40 cm
1 Kristallablegeplatte 60 cm
1 Handtuchhalter zweifärmig

1 Standflachspülklosett mit weißem Kunststoffsitz und
Deckel, Tiefhängespülkästen und Papierrollenhalter

WC (getrennt)

1 Standflachspülklosett mit weißem Kunststoffsitz und
Deckel, Tiefhängespülkästen und Papierrollenhalter
1 Porzellan-Handwaschbecken weiß, 45 cm

Bad/WC (in den Penthäusern
2 und 3)

Zusätzlich 1 Stahlbrausewanne weiß emailliert mit Unica-
Brausegarnitur

Besondere und gemeinschaftlich genutzte Anlagen

Abstellkeller

je Wohnung ein Kellerabteil nach Plan durch Lattenver-
schlag oder Mauer abgeteilt.

Waschküche

Waschautomat mit Münzzähler, Schleuder, 2 Trocken-
räume mit Heizung

Sonstiges

Briefkastenanlage, kombinierte Türsprech-/Türöffner-
anlage

Außenanlagen

Frei- und Grünflächen

Das Wohnbaugrundstück wird im östlichen, südlichen und
westlichen Bereich landschaftsgärtnerisch gestaltet und
bepflanzt

Kinderspielplatz

Den baurechtlichen Vorschriften entsprechend wird inner-
halb der Freiflächen ein Kinderspielplatz (nach Lageplan)
angelegt.

Wege

Sämtliche Hauszugangs- und Wohnwege befestigt nach
Außenanlagenplan

Kfz-Einstellplätze

Westlich des Wohngrundstücks wird eine tiefergelegte
Garagenanlage mit Einzelgaragen hergestellt. Die Dach-
flächen werden übergrünt – die Zufahrt erfolgt von der
Stephanstraße.

Darüberhinaus stehen im östlichen Grundstücksbereich an
der Stephanstraße 8 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Müllbeseitigung

durch ortsübliche Großraumbehälter

Die Ausführungen und Angaben über die städtebauliche Situation, Erschließung, Versorgung
und Bebauung von Nachbargrundstücken entsprechen dem derzeitigen Stand.

Anderungen hieran sowie am Bauobjekt durch behördliche Auflagen und Festsetzungen oder
nachbarliche Maßnahmen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Konstruktion und
Ausstattung sowie der Austausch von Materialien, soweit diese keine oder unbedeutende
Qualitätsminderungen zur Folge haben.

Die Gestaltung der Farbgebung der Fassaden aller Außen- und Außenanlagendetails erfolgt
in Abstimmung mit Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien mit dem
Ziel der Optimierung des Wohnwertes der Bauanlage. Sonderwünsche können hierbei nicht
berücksichtigt werden.

Im Falle staatlicher Förderung ist der Käufer verpflichtet, bei Sonderwünschen und Verände-
rungen der Standardausstattung die technischen Richtlinien der Wohnbauförderungsbestim-
mungen (§ 40 WoBauG) zu beachten. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausstattung der
Küchen mit einem entlüftbarem Speiseschrank.

Bei Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maß-
gebend.