

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Diele im EG
sowie Kellerraum im KG und Garage,
gem. Aufteilungsplan Nr. I, ca. 82 m² Wohnfläche
samt Sondernutzungsrecht an Terrassen-, Garten-, Grünfläche,
gem. Aufteilungsplan Nr. I (grün umrandet und schraffiert)**

**Rotwandstraße 1, 83334 Inzell
Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell**



Wertermittlungstichtag 24.03.2023

Verkehrswert 325.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 16.05.2023

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	8
1.8. Unterlagen	8
1.9. Mieter	8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Hausverwaltung.....	9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation.....	9
2. LAGE	10
2.1. Standort und Umfeld.....	10
2.2. Verkehrsanbindung.....	11
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2. Erschließung	13
3.3. Baurechtliche Situation	13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5. Denkmalschutz.....	14
3.6. Altlasten.....	14
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	15
4.1. Gebäudebeschreibung.....	15
4.2. Beschreibung Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. I.....	19
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	21
4.4. Außenanlagen.....	22

4.5. Garage gemäß Aufteilungsplan Nr. I.....	22
4.6. Befund.....	23
5. BEURTEILUNG.....	24
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
7. WERTERMITTLUNG.....	26
7.1. Bodenwert.....	26
7.2. Ertragswertverfahren	28
7.3. Vergleichswertverfahren.....	32
8. VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1: Fotos in Kopie	A1.1 – A1.7
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungspläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6: Sondernutzungsrecht Terrasse/Garten, Grünfläche	A6
Anlage 7: Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 35 Seiten, 7 Anlagen mit 20 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Diele im EG sowie Kellerraum im KG und Garage, gem. Aufteilungsplan Nr. I samt Sondernutzungsrecht an Terrassen-, Garten-, Grünfläche, gem. Aufteilungsplan Nr. I (grün umrandet und schraffiert)
	Rotwandstraße 1, 83334 Inzell, Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell
Grundstücksgröße:	568 m ²
Miteigentumsanteil:	41/100
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 09.01.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	24.03.2023
Qualitätsstichtag:	24.03.2023
Baujahr:	ca. 1969
Wohnfläche:	ca. 82 m ²
Kfz-Stellplätze:	Garage Nr. I
Anteiliger Bodenwert:	rd. 158.000,00 €
Ertragswert:	rd. 325.000,00 €
Verkehrswert:	325.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 41/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und der Garage, gem. Aufteilungsplan Nr. I. Der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. I ist das Sondernutzungsrecht an der Terrassen-, Garten- und Grünfläche, gemäß Aufteilungsplan Nr. I (grün umrandet und schraffiert) zugeordnet.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer mit Küche, Bad, Abstellraum und Diele. Die Wohnung ist im Erdgeschoss gelegen. Der Kellerraum ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Rotwandstraße 1 in 83334 Inzell.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 51/19, mit Schreiben vom 10.01.2023 beauftragt. Gemäß dem Schreiben vom 10.01.2023 ist eine Aktualisierung des Gutachtens vom 25.03.2021 vorzunehmen.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 24.03.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 24.03.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter die Antragsgegnerin und ihr Rechtsanwalt anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorliegenden Aufteilungspläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden, soweit ersichtlich, keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume des Bewertungsobjektes im Erdgeschoss, der Kellerraum, die Garage, soweit zugänglich das Gemeinschaftseigentum sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Inzell, Blatt 2686 vom 23.02.2023 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Grundbuch von Inzell, Blatt 2686

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

41/100 Miteigentumsanteil an Grundstück

Fl.-Nr. 694/27, Rotwandstr. 1, Gebäude- und Freifläche zu 568 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. I lt. Aufteilungsplan; verbunden
mit Sondernutzungsrecht.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.

- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigelegt. Die Angaben in dem Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Inzell
- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Inzell
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Die Einheit gem. Aufteilungsplan Nr. I wird durch die Miteigentümerin bewohnt.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung liegen vor.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Ein Miteigentumsanteil zu 41/100stel, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, an einem Kellerraum und an

der Garage, im Aufteilungsplan je mit Ziffer I. bezeichnet und grün umrandet, wobei zu diesem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks gehört, die im beigefügten Lageplan grün umrandet und schraffiert und mit Ziffer I. versehen ist. Die Fläche kann vom Sondereigentümer als Terrasse, Garten und Grünfläche genutzt werden.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist, nach Angabe beim Ortstermin, nicht bestellt. Die Verwaltung wird durch die Miteigentümerin durchgeführt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Rücklagen, Hausgeldzahlungen usw. liegen, soweit bekannt, nicht vor.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Inzell, Rathausplatz 5, 83334 Inzell, Tel.: 08665 / 9869-0.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür ist das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Eck in der Gemeinde Inzell. Die Gemeinde Inzell liegt südöstlich von Traunstein zwischen Chiemsee und Berchtesgaden und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Die Kreisstadt Traunstein liegt vom Bewertungsobjekt ca. 19 km entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Inzell über ca. 4.900 Einwohner. Der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 178.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand Februar 2023 ca. 3.160 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,7 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Februar 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist an der Ecke Rotwandstraße/Gamskogelstraße gelegen. Die Rotwandstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert und in beide Fahrrichtungen befahrbar mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Die Gamskogelstraße ist ebenfalls asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Es ist einseitig ein Gehweg vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden, d.h. Ein-/Zweifamilienwohnhäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen. Es handelt sich um eine ordentliche Wohngegend.

Geschäfte, Ärzte, eine Grund- und Mittelschule und Kindergärten sind in Inzell vorhanden. Ferner sind vielfältige Freizeiteinrichtungen des Sommer- und Wintersports, wie Schwimmbad, Bergbahnen und Skilifte, Gastronomiebetriebe sowie ein Eisstadion vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ca. 1 km fußläufig östlich des Ortskerns von Inzell gelegen.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man in nordwestlicher Richtung über die B306 die ca. 12,5 km entfernte Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf in ca. 16 Minuten. Hier erhält man Anschluss an die A8 München/Salzburg. Die österreichische Grenze liegt in östlicher Richtung ca. 19 km, Salzburg ca. 35 km entfernt. Traunstein ist in nordwestlicher Richtung nach ca. 19 km und Rosenheim in westlicher Richtung nach ca. 57 km anfahrbar. Das Südufer des Chiemsees befindet sich vom Bewertungsobjekt ca. 26 km in nordwestlicher Richtung entfernt und ist über die B306 und die A8 in ca. 23 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Würäu ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9481, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten der Busbahnhof Inzell angefahren werden kann. Fußläufig ist der Busbahnhof Inzell vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,2 km gelegen. Hier verkehren beispielsweise zudem die Buslinien 9506, 9526 und 9535. Mit der Buslinie 9526 ist der Hauptbahnhof von Bad Reichenhall in ca. 25 Minuten und der Bahnhof von Traunstein in ca. 25-30 Minuten anzufahren. Vom Bahnhof Traunstein erreicht man mit der Bayerischen Regiobahn den Hauptbahnhof von Salzburg in ca. 26-28 Minuten. Am Traunsteiner Bahnhof besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher östlich von Inzell in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 30 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Es ist die Garage gem. Aufteilungsplan Nr. I dem Bewertungsobjekt zugehörig. Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 568 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Rotwandstraße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 32 Meter, die minimale Breite beträgt ca. 31 Meter. Die Straßenfront zur Gamskogelstraße bzw. die minimale Tiefe beträgt ca. 14,5 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 20 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Rotwandstraße gesichert.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Die Gemeinde Inzell weist zum Kanalanschluss darauf hin, dass nach dem der Gemeinde vorliegenden Entwässerungsplan (aus 1968) der private Schmutzwasserkanal am gemeinsamen HA-Schacht (mit dem östlichen Nachbargebäude Haus Nr. 13) innerhalb des Grundstücks angeschlossen ist, da das Grundstück offensichtlich erst nach der Gebäudeherstellung real geteilt wurde.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, ist mit einem Wohngebäude mit integrierten Garagen bebaut. Das Wohngebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 694/46, Gemarkung Inzell, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Angabe der Gemeinde Inzell liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb der Ortssatzung „Würau und Eck“, rechtskräftig seit 12.12.1998. Gemäß §2 der Ortssatzung ist baurechtlich der §34 BauGB maßgeblich.

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines WR-Gebietes.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, ist mit einem Wohngebäude mit integrierten Garagen bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ein Kellergeschoss. Das Baujahr ist gemäß Angabe ca. 1969. Das Gebäude dient soweit ersichtlich einer Wohnnutzung.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Grundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1969;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in

Wohnungs-/Teileigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 19.02.1990;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Glatt verputzt und gestrichen, Sockel ebenfalls glatt verputzt und gestrichen; die Fensterlaibungen sind farblich abgesetzt; kleinere Teile der Fassade im OG sind mit Nut- und Federbrettern verkleidet;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;

- Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Vergleichbarem;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; zum Keller hin verfügt der Treppenlauf über einen PVC-Belag mit Kunststofftrittkanten; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen;
- Fenster: Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die asphaltierte Fläche vor den beiden Garagen; weiter über eine befestigte Fläche mit Betonsteingartenplatten und vier Stufen, welche mit Naturstein befestigt sind; die hier vorhandenen Gartenplatten liegen teils uneben; der Belag der Treppenstufen zeigt teils Risse; die Hauseingangstüre ist eine pulverbeschichtete Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz und Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre sind die Klingeltaster gegeben, weiter sind in dem Bereich zwei Aufputzbriefkästen vorhanden;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung;
- Im Keller sind drei Stromzähler vorhanden für die Wohnung EG, Wohnung OG und der dritte Zähler für das Apartment (zugehörig zu Sondereigentum Nr. II), über diesen Zähler laufen jedoch Strom für beide

Garagen und der Strom im Bereich der Gemeinschaftsflächen;

Im Keller sind Sicherungskästen oberhalb der Stromzähler auf Putz angebracht; hier sind Schraubsicherungen vorhanden; FI-Schalter sind augenscheinlich nicht gegeben;

Heizung/Warmwasser: Es ist eine Pelletheizung Fabrikat Fröling P2 vorhanden; der Heizkessel stammt gemäß einem Typenschild aus dem Jahr 2008; hierzu ist ein Schichtenspeicher vorhanden; im Kellerraum gemäß Aufteilungsplan Nr. I ist ein 4-Tonnen-Lager gegeben und im ehemaligen Öllageraum ist ein zweites Pelletlager mit 2 Tonnen gegeben; der Verbrauch, wenn beide Wohnungen bewohnt sind, ist nach Angabe ca. 8 Tonnen; nach Angabe ist die Pelletheizung in den letzten Jahren ca. einmal im Jahr ausgefallen, es wurden auch diverse Reparaturen an der Heizung ausgeführt;

Gemeinschaftsräume: Es ist eine Waschküche vorhanden mit Anschlussmöglichkeit für zwei Waschmaschinen; hier sind Steckdosen vorhanden, welche nach Angabe über die Stromzähler der Wohnung laufen; der Raum verfügt über einen gestrichenen Betonboden/Betonestrich, Wände verputzt und gestrichen; schalungsraue, gestrichene Betondecken; einfachverglastes Kellerfenster mit Mäusefanggitter;

4.2. Beschreibung Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. I

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Terrasse im EG. Das Schlafzimmer, die Küche und die Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Die Terrasse ist vom Schlafzimmer und Wohnzimmer zu betreten. Das Wohnzimmer ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Das Kinderzimmer und das Bad sind nach Norden gelegen. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Plänen wie folgt entnommen:

Wohnen	ca.	22,8	m ²
Eltern	ca.	16,0	m ²
Kind	ca.	10,2	m ²
Küche	ca.	10,0	m ²
Bad	ca.	7,5	m ²
Abstellraum	ca.	2,2	m ²
Diele	ca.	10,8	m ²
Zwischensumme	ca.	79,5	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-2,4	m ²
zzgl. Terrasse ant.	ca.	5,0	m ²
Wohnfläche	ca.	82	m²

Ausstattung:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung) aus dem Jahr ca. 2008; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; im Zimmer Schlafzimmer (tatsächliche Nutzung als Esszimmer) sind elektrisch betriebene Rollos vorhanden;

Türen: Stahlzargen, welche mit Folie überzogen sind; Türblätter holzfurniert mit einfachen Drückergarnituren; zum

Wohnzimmer ist eine weiß lackierte Stiltüre ohne Drückergarnitur gegeben; Wohnungseingangstüre ebenfalls folierte Stahlzarge sowie ein Türblatt analog einer Zimmertüre mit Einfachverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss;

- Böden: Im Wohnzimmer ist ein Vinylboden oder Vergleichbares vorhanden; der Bodenbelag im Wohnzimmer zeigt ein unterschiedliches Muster; weiter sind Fliesen bzw. Natursteinfliesen gegeben; beim Türdurchgang zur Küche ist der Bodenbelag des Flurs nicht vollständig verlegt; Küche mit PVC-Fliesen oder Vergleichbarem; Bad gefliest;
- Wände: Verputzt und gestrichen;
- Decken: Verputzt und gestrichen; im Wohnzimmer sind zudem Holzapplikationen an der Decke vorhanden;
- Sanitär: Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; emaillierte Stahlbadewanne, das Email ist stumpf bzw. schadhaft, mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Dusche mit Aufputzeinhebelmischer, Brauseschlauch sowie Aufputzkopfbrause und Duschkabine in Plexiglas; Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, Wände ca. 1,70 m hoch gefliest; die Wandfliesen sind vermutlich aus den 60er Jahren; die Bodenfliesen wurden zwischenzeitlich erneuert, der Zeitpunkt ist nicht bekannt; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster; die Sanitärfarbe ist grundsätzlich weiß, wobei das Waschbecken die Farbe grau (Manhattan) hat;

Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen, FI-Schalter ist nicht vorhanden; der Sicherungskasten ist auf Putz im Flur des Kellers gegeben;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
Terrasse:	Für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. I ist eine Terrasse vorhanden, diese ist mit Betonsteingartenplatten befestigt;
Kellerraum:	Der Kellerraum gem. Aufteilungsplan Nr. I verfügt am Boden über einen Linoleumbelag, die Kellerwände sind grob verputzt und gestrichen, Kellerfenster einfachverglast mit Mäusefanggitter, Strom- und Lichtanschluss ist vorhanden; in dem Kellerraum ist ein Behältnis (Silo) zur Lagerung der Pellets für die Heizungsanlage aufgestellt;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor.

Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 311,7 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 68,7 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger sind Holzpellets.

Der energetische Zustand entspricht soweit ersichtlich der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind die vorhandenen Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie die Pelletheizung zu nennen.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Rotwandstraße eingefriedet mittels eines Holzjägerzaunes. Der Holzjägerzaun ist schadhaft. Zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 694/28 ist keine Einfriedung vorhanden. Das Grundstück verfügt über Pflanzbereiche, Bäume, Sträucher und eine Rasenfläche.

4.5. Garage gemäß Aufteilungsplan Nr. I

Die Garage gem. Aufteilungsplan Nr. I ist ein Mauerwerksbau. Die Garage verfügt über einen Betonboden und eine Betondecke. Es ist ein mechanisch bedienbares Schwingtor mit einer Holzverkleidung vorhanden. Seitlich verfügt die Garage über zwei Holzfenster mit Einfachverglasung. Der Bereich vor der Garage, d.h. die Zufahrt ist asphaltiert. Die Garage ist gut anfahrbar.

ABDRUCK

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand. Relevante Renovierungsmaßnahmen bzw. relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
- Nahe der Firstpfette sind am Holz und der Fassade Verschmutzungen durch Taubenkot gegeben.

Sondereigentum:

- Das Sondereigentum verfügt gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung über einen noch durchschnittlichen Reparatur-/Instandhaltungsstau.
- Im Wohnzimmer ist nach Angabe die Balkontüre schadhaft, d.h. man kann sie nicht öffnen und schließen, da sonst der Türflügel nach innen kippt.
- Es wurde bei einem Ortstermin angegeben, dass in der Wohnung im EG an den Außenwänden Schimmel auftritt. Der Sachverständige konnte in dem als Wohnzimmer genutzten Raum an der Wand leichte Stockflecken feststellen. Weiterer Schimmel wurde beim Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt.
- Das Garagentor der Garage Nr. I ist nach Angabe schadhaft. Da hier im Bereich des Bodens der Metallrahmen schadhaft ist, lässt sich das Garagentor nicht mehr abschließen. Man kann das Tor zwar bewegen, aber nicht mehr komplett schließen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute Lage in Inzell.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird als durchschnittlich beurteilt. Eine Terrassen-, Garten-, Grünfläche ist als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich bis gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, d. h. Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch in der Regel zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Da durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein auf Anfrage keine ausreichende Anzahl an geeigneten Ver-

gleichspreisen übermittelt werden konnte, wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen. Weiter wird der ermittelte Wert anhand der wenigen vorliegenden Vergleichspreise überprüft.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Index-reihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2022 für das Bodenrichtwertgebiet „Inzell 4“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 680,00 €/m², ebf., für Wohnbaufläche mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 24.03.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als unverändert zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen, das Grundstück Fl.-Nr. 694/27 ist mit zwei Vollgeschossen bebaut, daher ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Anpassungen erforderlich.

Anteiliger Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 680,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 41/100 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell

$$680,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 568 \text{ m}^2 \quad \times \quad 41 \quad / \quad 100 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{158.000,00 \text{ €}}$$

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung, den Kellerraum und die Garage gem. Aufteilungsplan Nr. I samt Sondernutzungsrecht an Terrassen-, Garten-, Grünfläche zum Bewertungsstichtag 24.03.2023 beträgt rd. 158.000,00 €

7.2. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Das Bewertungsobjekt wird von der Miteigentümerin eigen genutzt. Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m².

Für Inzell und für den Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Eigentumswohnungen in Inzell eine mittlere Kaltmiete von 8,96 €/m² und eine Spanne von 5,23 €/m² bis 12,92 €/m² angegeben.

Auf Grund dieser Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 10,00 €/m² Wohnfläche als angemessen beurteilt. Für die Garage werden 50,00 € berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 373,00 € p.a. für die Wohnung und rd. 41,00 € p.a. für den Garagenstellplatz berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m² Wohnfläche und mit rd. 92,00 € für den Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Dies geht konform mit den Angaben zum Liegenschaftszins, bei welchem ebenfalls eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angegeben ist.

Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1969. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 27 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 07.02.2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Wohnungseigentum für das Jahr 2022 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Liegenschaftszinssatz Mittelwert von 0,6 % angegeben, die Spanne liegt bei -0,7 % bis 2,2 %. Hierzu weist der Sachverständige darauf hin, dass ab ca. Mitte 2022 eine stagnierende Marktsituation und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit ca. 1,0 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnfläche	82 m ²	x 10,00 €/m ²	= 820,00 €
Garage			= 50,00 €
			870,00 €

Rohertrag pro Monat:

870,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 10.400,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	82 m ²	x	12,00 €/m ²	= rd.	-980,00 €
	1	x	92,00 €	= rd.	-90,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	373 €	= rd.	-370,00 €
	1	x	41,00 €	= rd.	-40,00 €
Mietausfallwagnis:	10.400 €	x	2,0%	= rd.	-210,00 €
<hr/>					
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					-1.700,00 €

Jahresreinertrag: **8.700,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

158.000 € x 1,00% = rd. **-1.600,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen **7.100,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1969
Jahr der Bewertung: 2023
übliche GND: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 27 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,00%
Rentenbarwertfaktor: 23,56

Gebäudeertragswert:

7.100,00 € x 23,56 = rd. **167.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 167.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 158.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 325.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert: rd. 325.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung, den Kellerraum und die Garage gem.
Aufteilungsplan Nr. I samt Sondernutzungsrecht an Terrassen-, Garten-,
Grünfläche zum Bewertungsstichtag 24.03.2023 beträgt rd. 325.000,00 €**

7.3. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein konnten vier Vergleichswerte aus den Jahren 2022 und 2023 übergeben werden. Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichswerte ist eine Ableitung eines Vergleichswertes zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht möglich. Die erhaltenen Vergleichspreise können allerdings zur Prüfung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Vergleichspreise:

Die übermittelten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus Grassau, Inzell, Marquartstein und Ruhpolding aus den Jahren 2022 und 2023. Die Vergleichsobjekte haben Wohnflächen von ca. 70 m² bis ca. 99 m² und stammen aus den Baujahren 1972 bis 1976. Es handelt sich um Wiederverkäufe.

Gemarkung	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m ²	€m ²
Grassau	Feb. 23	1972	70	3.429,00
Inzell	Jun. 22	1976	99	4.192,00
Marquartstein	Aug. 22	1975	90	5.000,00
Ruhpolding	Mrz. 23	1972	78	4.269,00

Die angeführten Vergleichspreise zeigen ein Preisniveau von rd. 3.429 €/m² bis rd. 5.000 €/m² auf. Zu beachten ist hinsichtlich der Marktsituation, dass das Preisniveau seit ca. Mitte 2022 stagnierend bzw. leicht fallend ist.

Im Immobilienmarktbericht Eigentumswohnungen 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Garagen, alle Baujahre, ein mittlerer Preis von rd. 16.000,00 € und eine Spanne von 4.500,00 € bis 34.000,00 € angegeben.

Der ermittelte Ertragswert für die Wohnung im EG samt Kellerraum, Garage und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche beträgt rd. 325.000,00 €. Somit ergeben sich bezogen auf rd. 82 m² Wohnfläche rd. 3.770,00 €/m² Wohnfläche zzgl. rd. 16.000,00 € für die Garage.

Nach sachverständiger Beurteilung bestätigen die vorliegenden Vergleichspreise das Preisniveau des ermittelten Ertragswertes.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 41/100 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 694/27, Gemarkung Inzell, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Kellerraum und der Garage
im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an
Terrassen-, Garten-, Grünfläche (grün umrandet und schraffiert),
Rotwandstr. 1, 83334 Inzell, zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 mit
einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

325.000,00 €

(i. W.: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 16.05.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Ansicht von Nord

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden



Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Flur



Zimmer

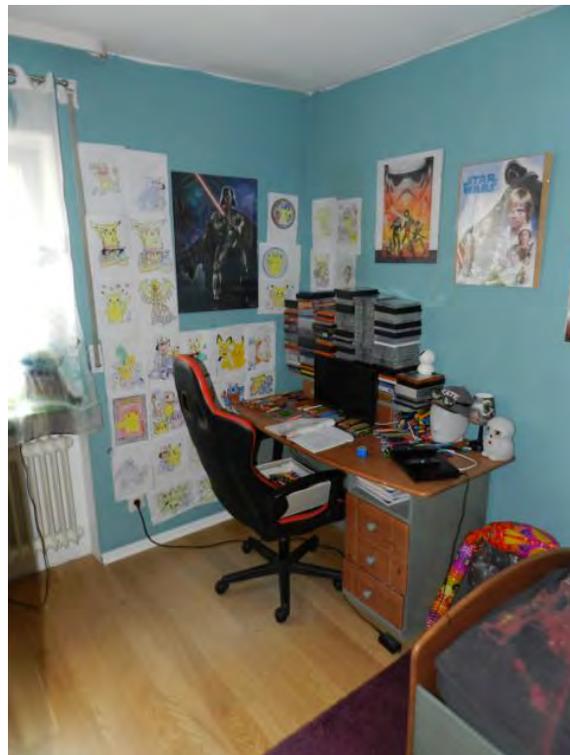
Anlage 1

Fotos

A 1.4



Zimmer



Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Küche



Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Bad



Sondernutzungsrecht Garten/Terrasse

Anlage 1

Fotos

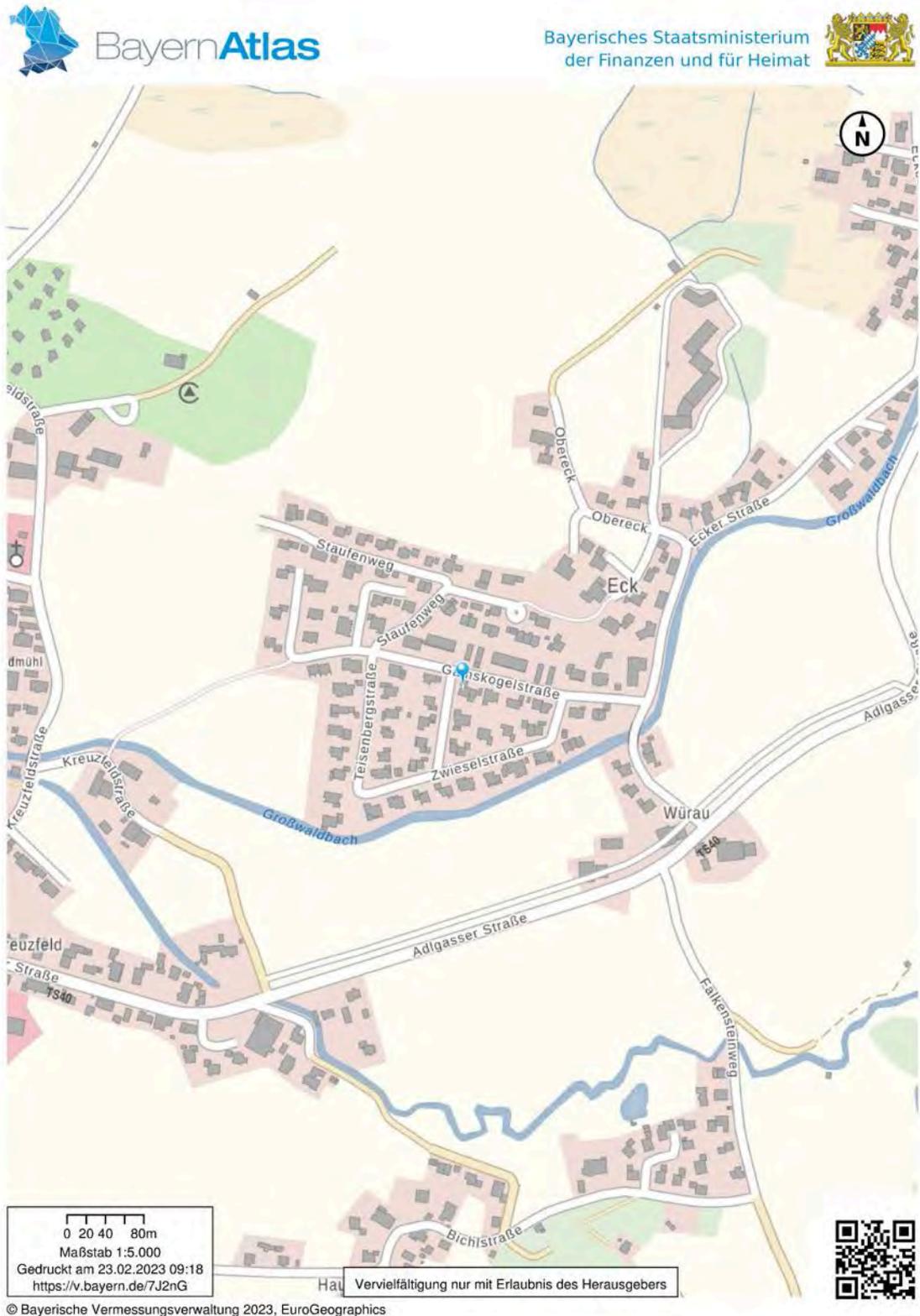
A 1.7



Kellerraum Nr. I



Heizungskeller



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

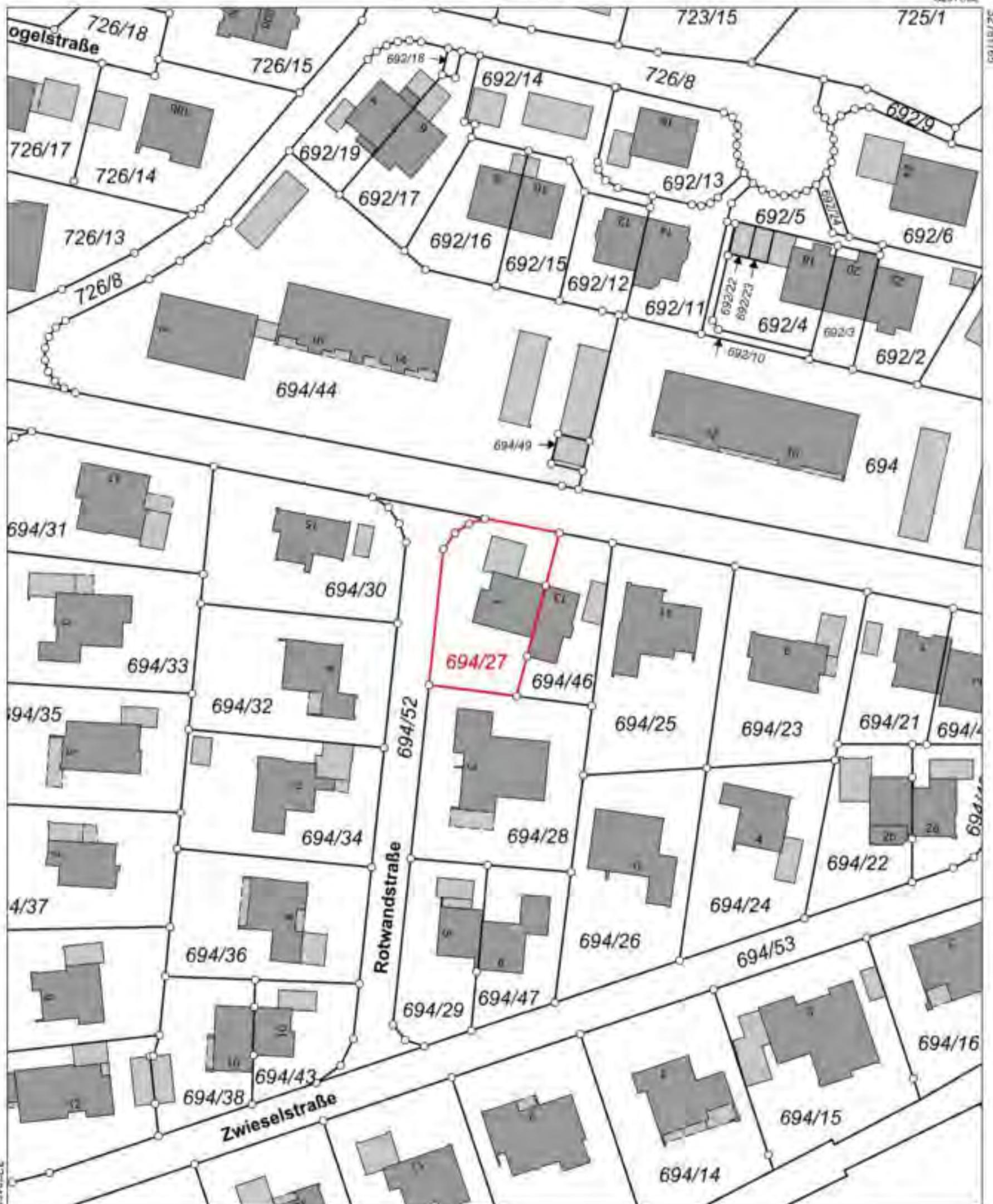
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.01.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 694/27
Gemarkung: Inzell

Gemeinde: Inzell
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



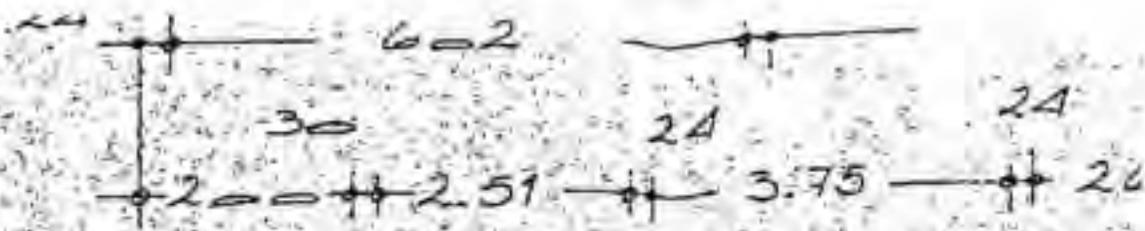
Maßstab 1:1000 Meter

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



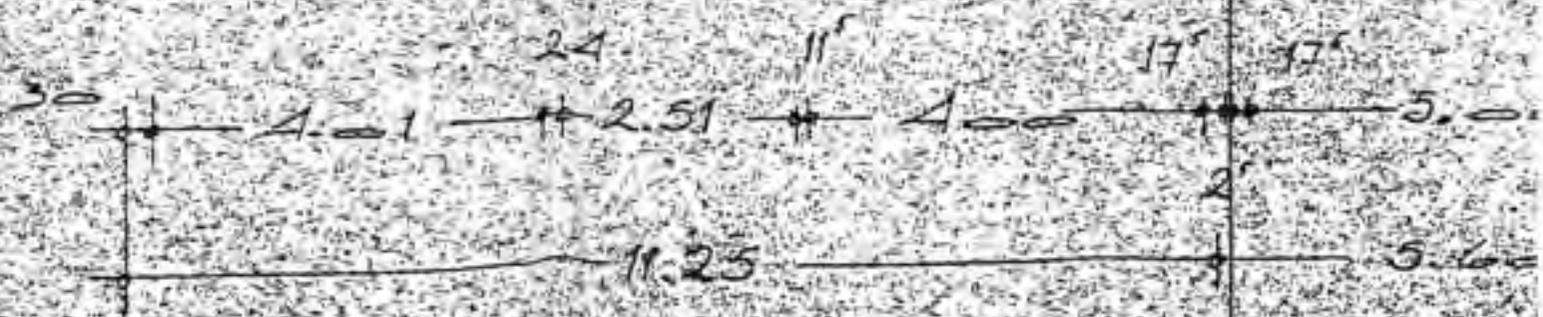
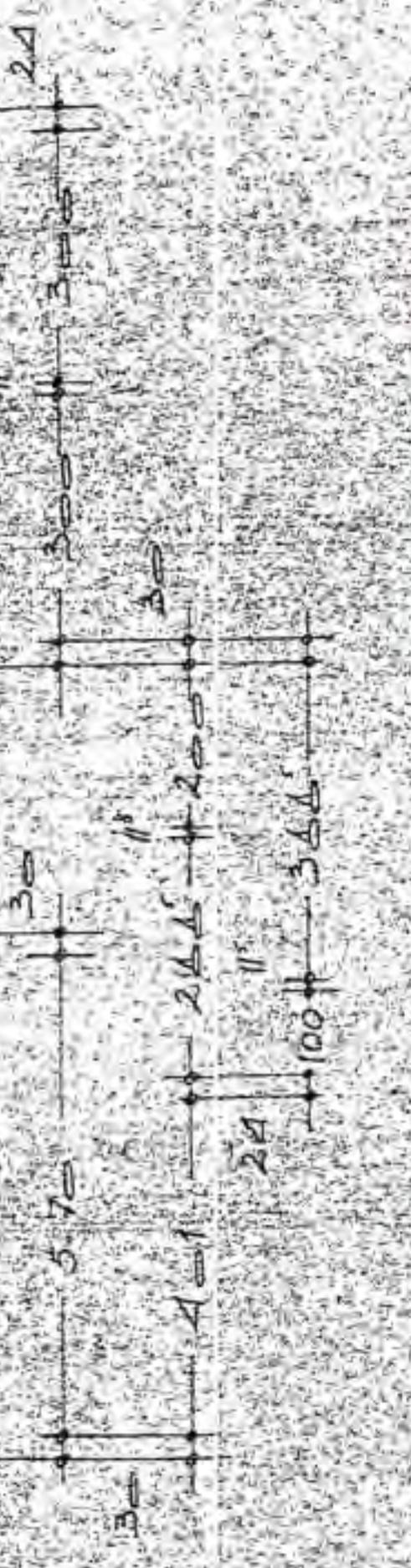
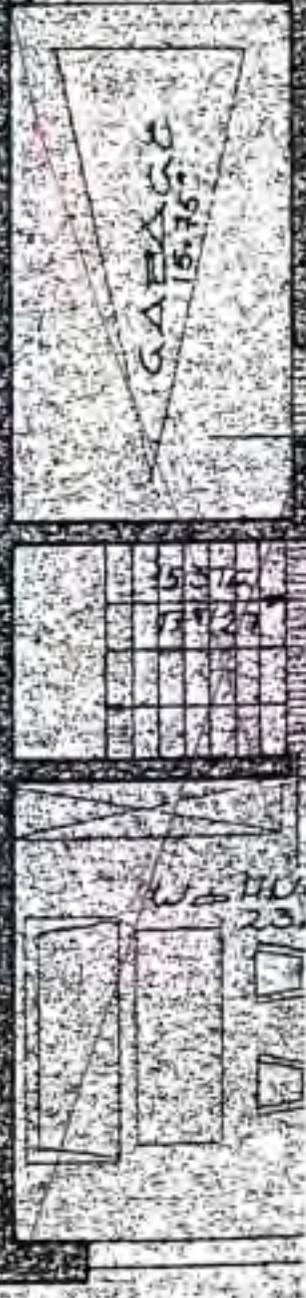
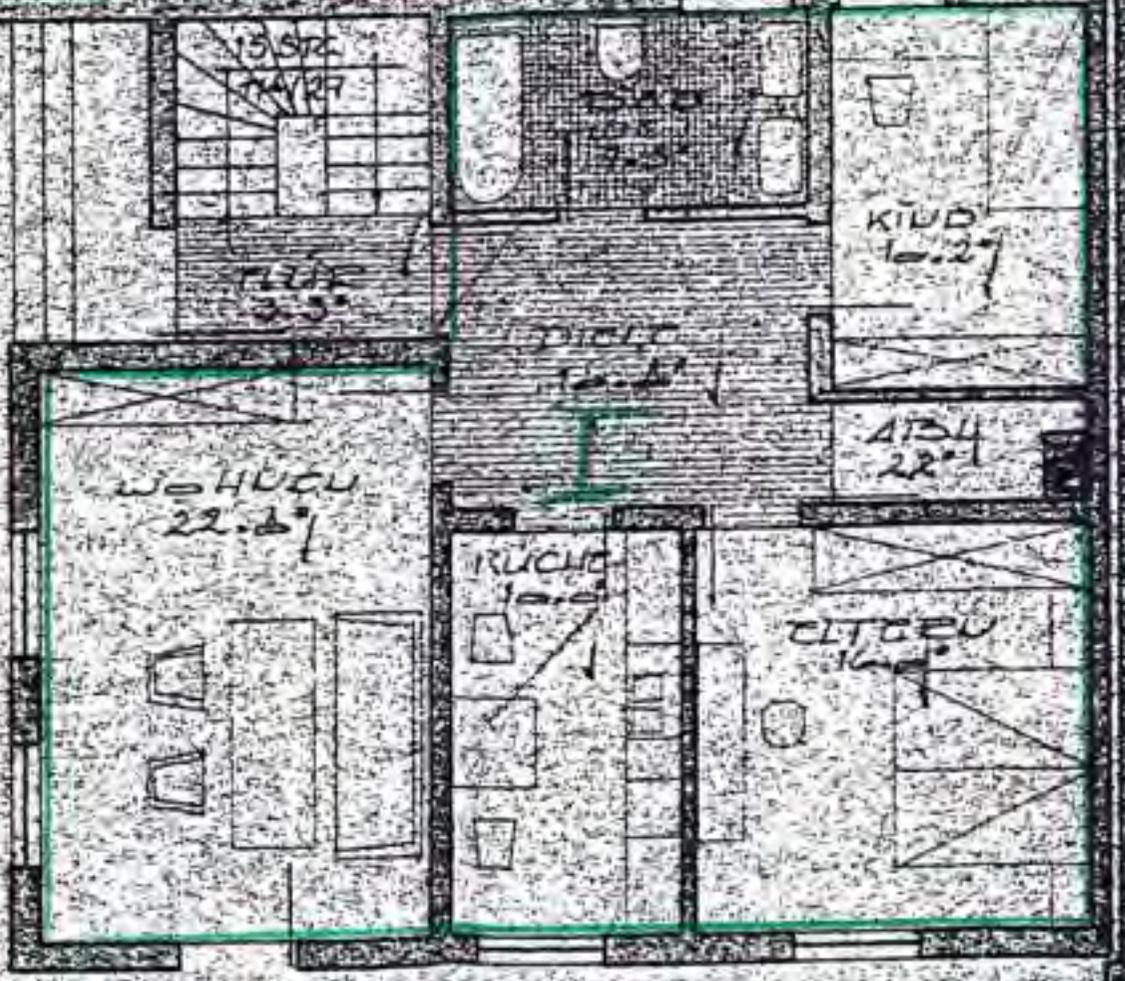
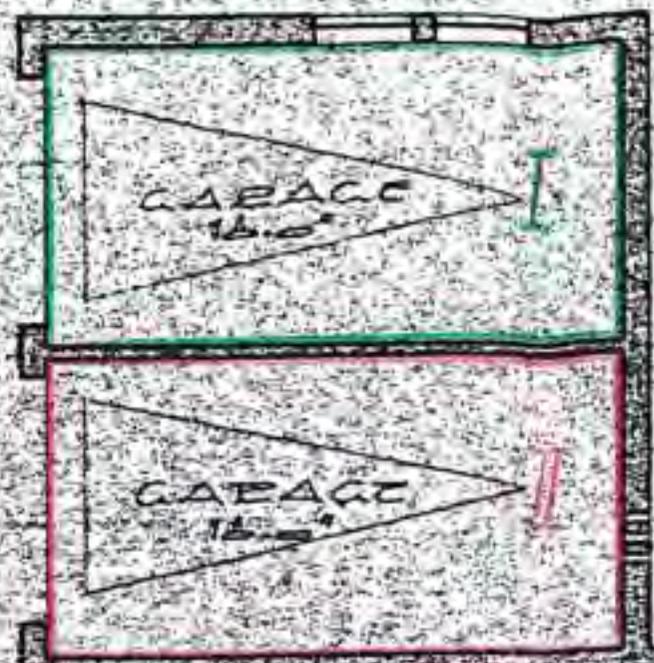
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



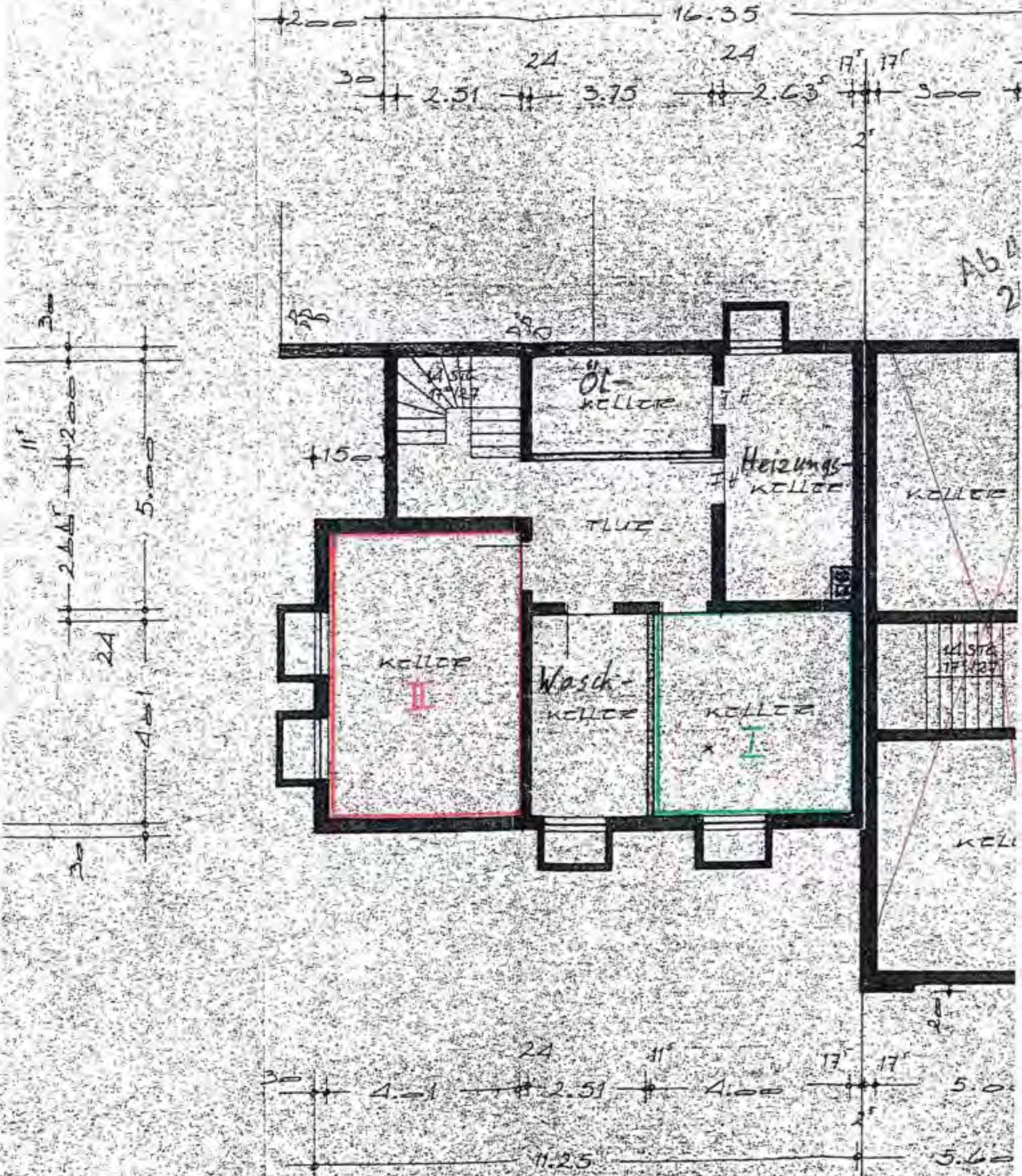


Gepüft

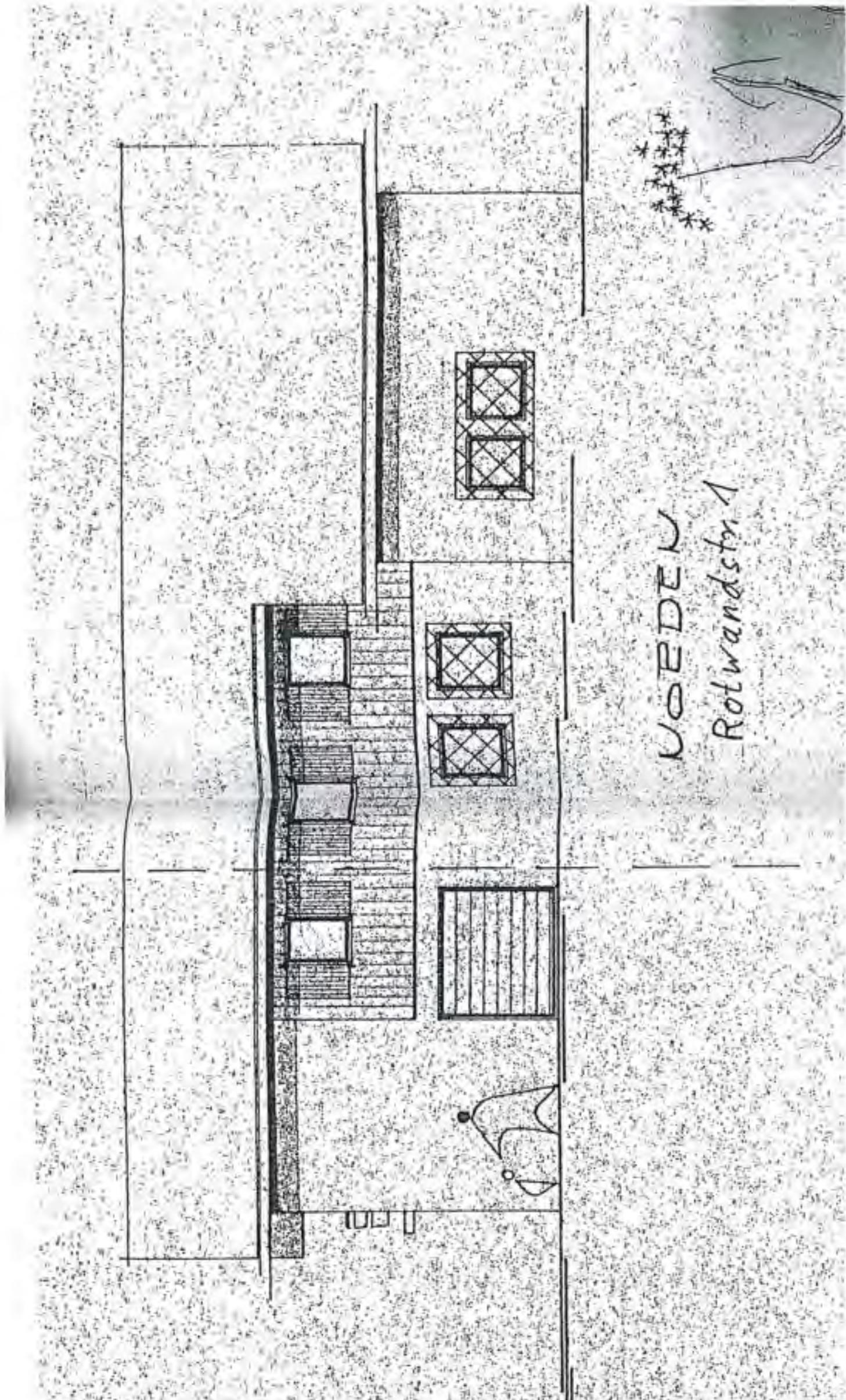
Traunstein, den 15. Nov.

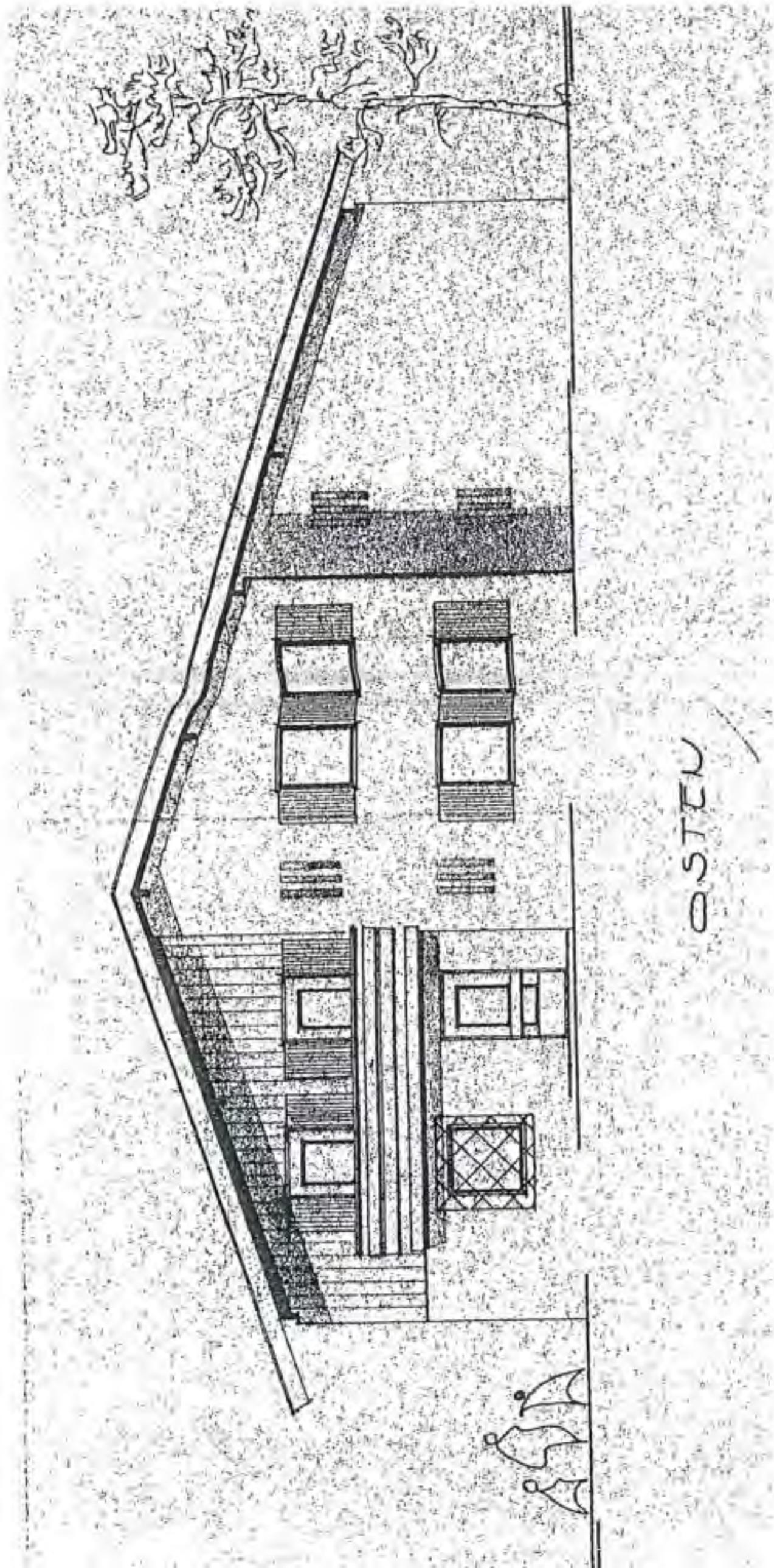


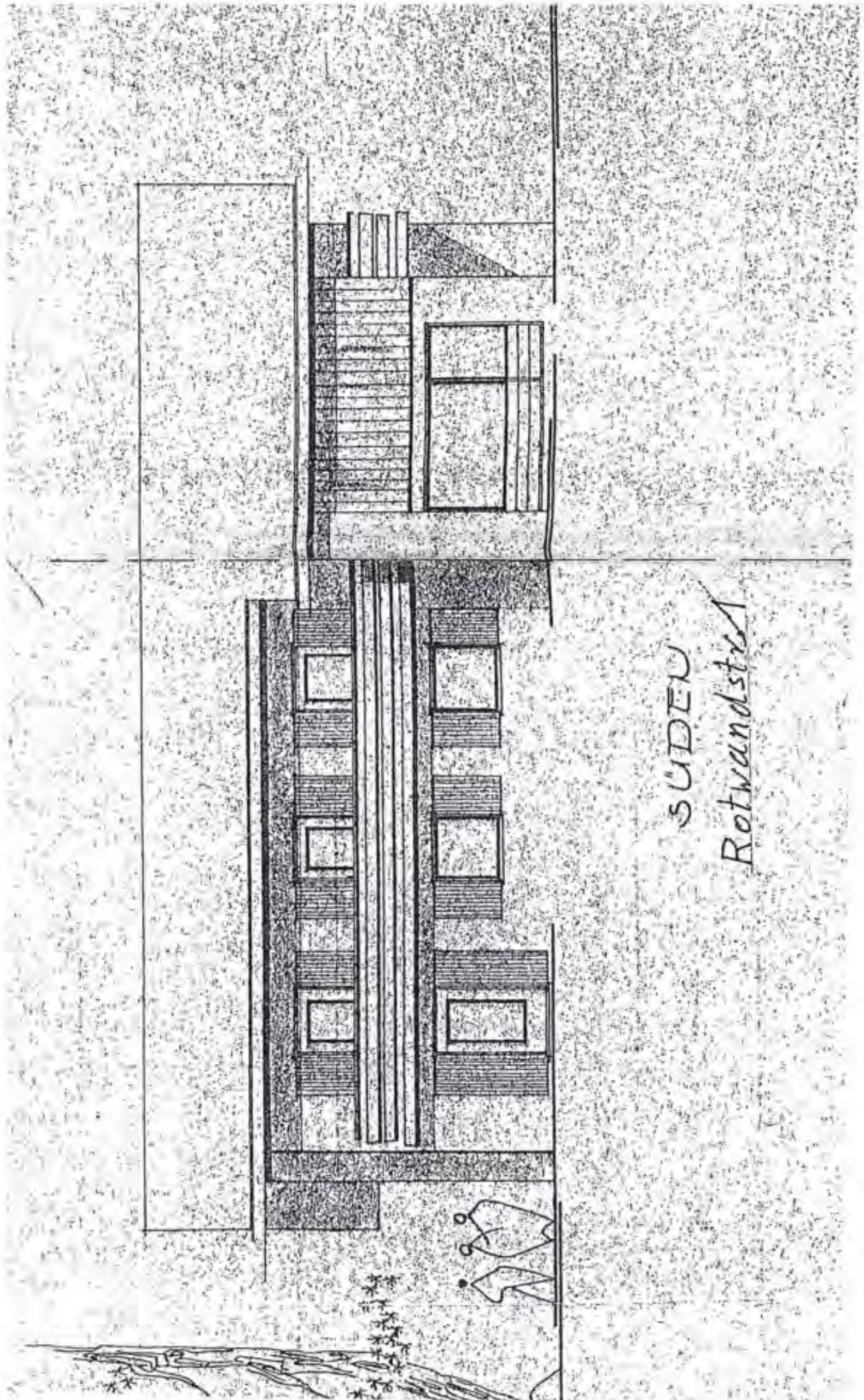
ERDGESCHOSS
 Pat. ...



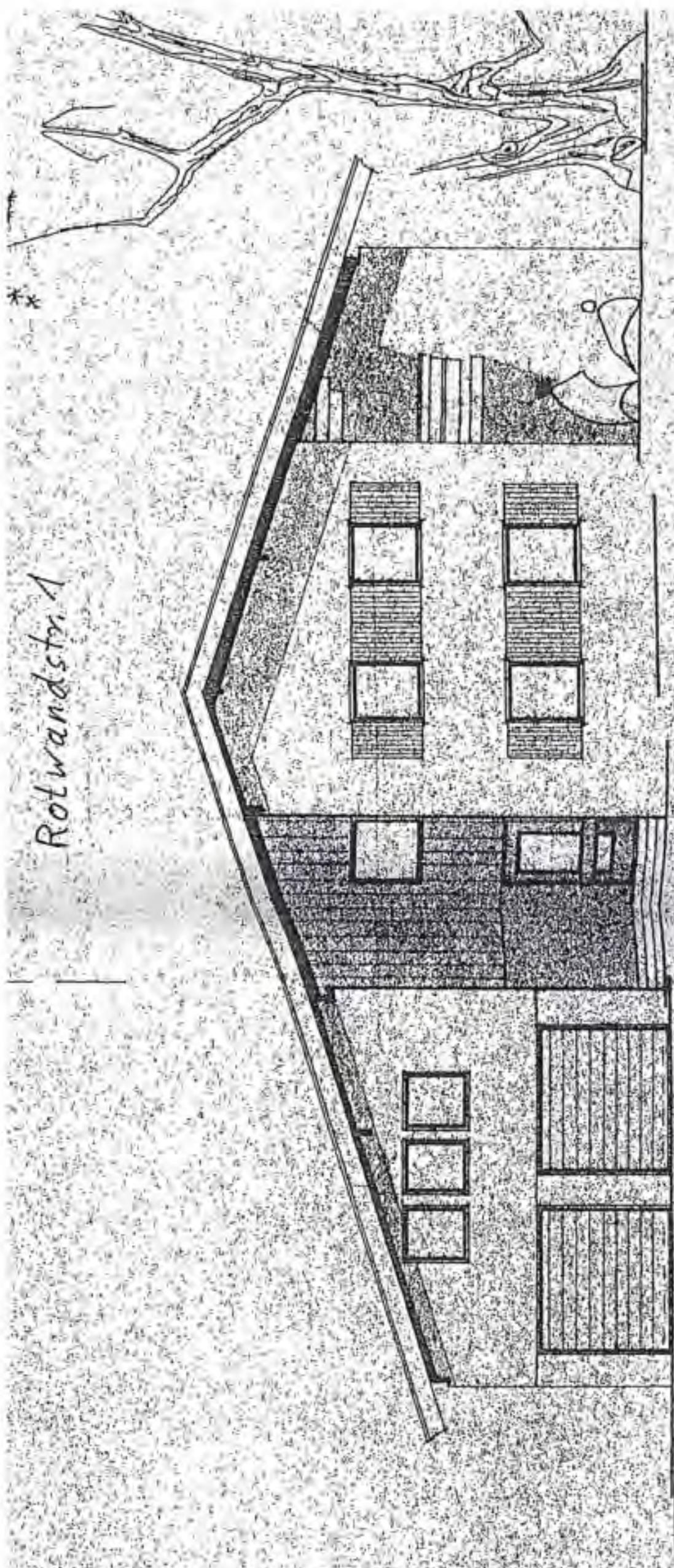
KELLER
 Rotwandstr. 4





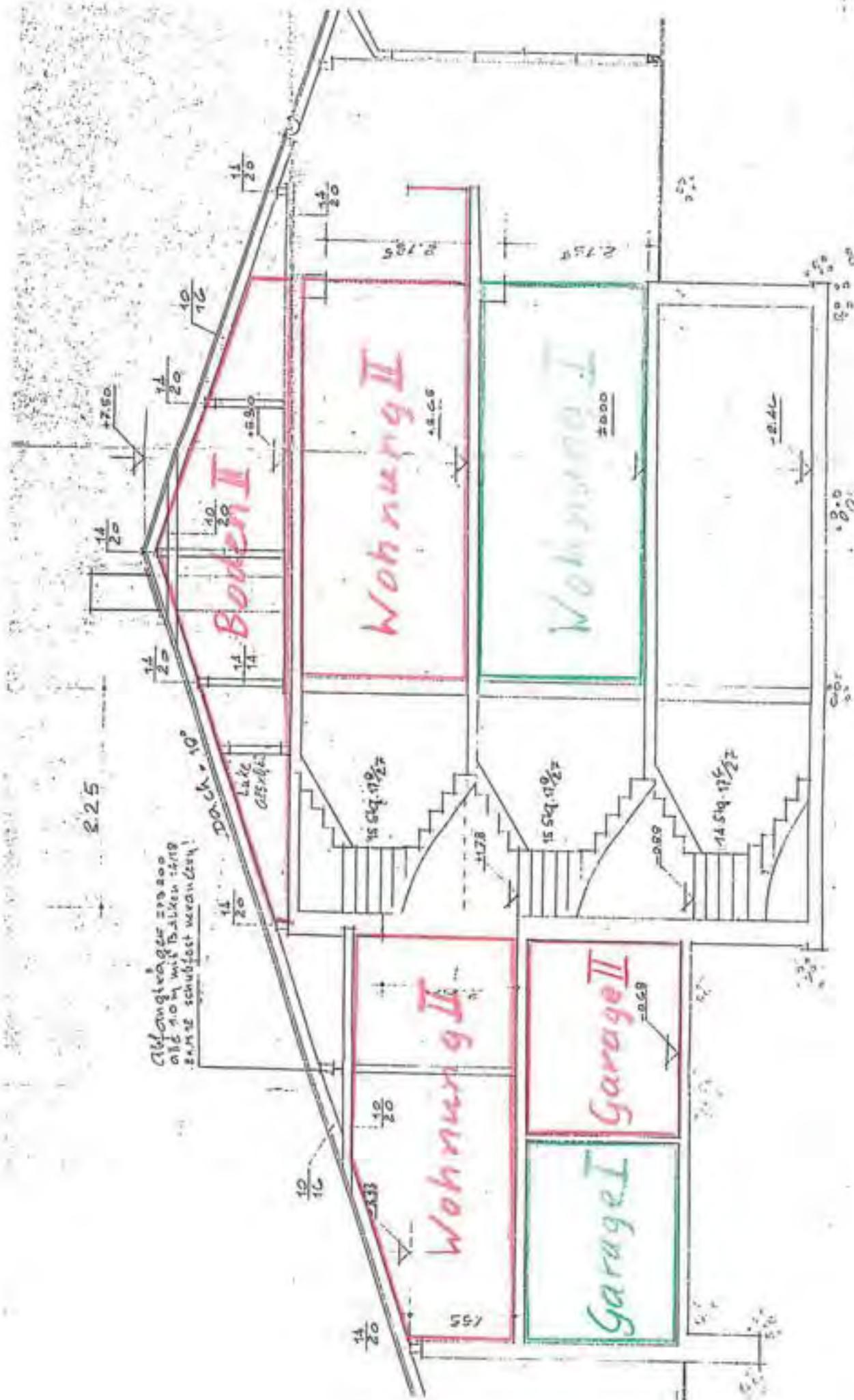


SÜDEN
Rotwandstr.



Rotwandstr. 1

WESTEN
Rotwandstr. 1



Maßstab 1:100

Alle Maße sind am Bau zu überprüfen

Rotwandstr. 1

Anlage 6
Sondernutzungsrecht
Terrasse, Garten,
Grünfläche
A6



Sondernutzungsrecht der Garten- für Wohnung I

Rotwandstr. 1

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung