

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

## **5. Ausfertigung**

# **Wertermittlungsgutachten**

**zum Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
4 K 20/21**

**über den Verkehrswert**

**gemäß § 194 BauGB**

**für das mit  
einem Wohnhaus  
bebaute Grundstück**

**Flst. Nr. 122**

**Schiffmeistergasse 41  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 0,0568 ha**

**Gemarkung Laufen**

**Wertermittlungstichtag:**

**20. Oktober 2022**

**Das Gutachten umfasst 43 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. Lage**

### **4. Grundstück**

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

### **5. Gebäude**

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Raumaufteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. Nutzung

### **6. Wertermittlung**

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Bodenwert
- 6.3. Wert baulicher Anlagen
- 6.4. Zusammenfassung Sachwert

### **7. Verkehrswert**

### **8. Urheberrechtsschutz**

### **9. Anlagen**

### **10. Literaturverzeichnis**

## 1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 122 Gemarkung Laufen Wohnhaus mit integrierter Garage Schiffmeistergasse 41 83410 Laufen
Grundstücksfläche	568 m <sup>2</sup>
Nutzung	tlw. eigengenutzt tlw. leerstehend
Lage	Stadtgebiet Laufen
Erschließungszustand	Straße Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
Baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet –WA– nach § 4 BauNVO
Denkmalschutz	Ensemble- und Bodendenkmal
Hochwasser	Überschwemmungsgebiet der Salzach
Gebäude	Massivbauweise Erd- und 1. Obergeschoss, Dachgeschoss/Speicher nicht unterkellert
Baujahr	Altbestand vermutlich 17. Jahrhundert Aufstockung ca. Anfang 1900 Anbau Ende der 60-er Jahre -Plan aus 1968-
Ausstattung	einfach div. Mängel/Schäden überwiegend veraltet modernisierungsbedürftig
Verkehrswert	500.000 €

## **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.

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

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

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

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

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für zur Gutachtenerstellung übernommene bzw. erhaltene Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden 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.

Die Erfüllung von etwaigen Auflagen aus Brandschutzvorschriften wurde nicht geprüft.

Dies ist ggf. einer gesonderten Fachbegutachtung vorbehalten.

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

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

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

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

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen neben Eigentümerangaben zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführungen.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

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.

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

Auf Grund Zweifeln des unterzeichnenden Sachverständigen an dem baulichen Zustand des Gebäudes wurde für die visuell erkennbaren oder von den Beteiligten angegebenen Schäden ein gesondertes Fachgutachten beauftragt.

Dieses Gutachten des SV Johann Lochner liegt dem Gericht vor.

In diesem Gutachten sind die Schadensbilder mit Beurteilungen angeführt.

Nicht enthalten sind aber Schadensbehebungskosten bzw. auch Möglichkeiten.

Für einen Teil der zu beurteilenden Schäden/Mängel wären demnach entweder weiterführende sowie tlw. zerstörende Untersuchungen oder ggf. auch Sachverständige anderer Fachrichtungen -Statik/Elektro/Sanitär- erforderlich.

Dies wurde nicht beauftragt.

In Abstimmung mit dem Gericht als Auftraggeber erfolgt die nachfolgende Bewertung unter der Annahme eines schadens-/mangelfreien Zustandes.

Ohne diese weiteren Untersuchungen können weder für den Aufwand noch für die Kosten Feststellungen getroffen werden.

Es wird also ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten geschätzte Verkehrswert keine Schäden oder Mängel berücksichtigt.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der entsprechenden Restnutzugsdauer sowie der daraus resultierenden Alterswertminderung berücksichtigt.

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

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungsstichtag ist der 20. Oktober 2022.

Qualitätsstichtag ist der 4. Oktober 2021 -Tag der ersten Ortsbesichtigung-.

## 2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch Amtsgericht Laufen von Laufen Blatt 1833

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 122  
Schiffmeistergasse 41  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0568 ha

Abt. I: auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet

Abt. II: Sanierung wird durchgeführt  
die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III: div. Eintragungen

### **Hinweise:**

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 werden bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches werden aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet.

### **2.3. Auftraggeber**

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Beschluss vom 12. Juli 2021 durch das Amtsgericht Traunstein –Vollstreckungsgericht- AZ 4 K 20/21 erteilt.

### **2.4. Ortsbesichtigung**

Die erste Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 4. Oktober 2021 in Anwesenheit beider Miteigentümer sowie deren anwaltlichen Vertretungen durchgeführt.

Eine weitere Begehung fand dann am 14. Juni 2022 statt.

Teilnehmer waren neben dem unterzeichnenden Sachverständigen der ö.b.u.v. Sachverständige für Schäden an Gebäuden Herr Dipl. Ing. Univ. Johann Lochner, sowie beide Miteigentümer und deren anwaltlichen Vertretungen.

Diese Begehung diente zur Sichtung und Prüfung der Mängel/Schäden zur Erstellung des Fachgutachtens.



## 2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Plankopien aus Bauakte und Unterlagen Eigentümer
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Daten und Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Auskünfte der Stadtverwaltung Laufen
- Unterlagen und Auskünfte der Eigentümer -u.a. auch Schadensauflistung-
- Grundbuchauszug Grundbuchamt –AG Laufen- vom 17.05.2021
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur (siehe Literaturverzeichnis 10.)
- Auswertungen von regionalen Angeboten
- Informationen regional tätiger Makler
- Immobilienmarktberichte
- Gutachten ö.b.u.v. SV Dipl. Ing. Univ. Johann Lochner vom 27. September 2022 Beurteilung Schäden/Mängel

Die Recherchen wurden am 8. November 2022 beendet bzw. abgeschlossen

### **3. Lage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Laufen unmittelbar an der Schiffmeistergasse.

Die Schiffmeistergasse endet im weiteren Verlauf -Frauenwinkel-.

Der Spannbrucker Platz, die Maria Himmelfahrts Kirche sowie der Flusslauf der Salzach sind in der unmittelbaren Nähe.

Die Umgebung ist ansonsten durch einen Altstadtcharakter geprägt.

Die Stadt Laufen hat derzeit ca. 7.200 Einwohner.

Laufen ist Grenzort zu Österreich.

Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind am Ort vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie gibt es in ausreichender Anzahl.

Die nähere Umgebung bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

In Laufen sind Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium.

Die Realschule ist in Freilassing.

Die Stadt Laufen ist über die Deutsche Bundesbahn -Mühldorf-Freilassing- sowie über den RVO an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Eine Stadtbuslinie ist vorhanden.

Die Entfernung nach Bad Reichenhall beträgt ca. 30 km, nach Freilassing ca. 13 km und nach Salzburg ca. 20 km.

#### **Beurteilung:**

Das Grundstück ist in einer innerstädtischen Lage mit guter Anbindung an die entsprechende Infrastruktur.

Einschränkungen durch Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar.

### **3. Grundstück**

#### **3.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit**

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt -s. Anlage 4-.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Das Gebäude steht an der Nordseite und ist kommun mit dem Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 121 gebaut.

Der südliche Teil ist unbebaut.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

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

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

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

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

### 3.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet:

*Das Grundstück liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.*

*Im Flächennutzungsplan ist es als allgemeines Wohngebiet -WA- dargestellt.*

*Es liegt im Bereich des denkmalrechtlichen Sanierungsgebiets im Ensemble der Altstadt Laufen.*

*Der Bereich ist als Bodendenkmal ausgewiesen, beim Nachbargrundstück Frauenwinkel 1 handelt es sich zusätzlich um ein Einzeldenkmal.*

*Im Übrigen liegt das Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Salzach.*

Durch den Denkmalschutz sind zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung von Eigentümerrechten gegeben.

So kann z.B. nicht bzw. nicht ohne Weiteres ein Abbruch des Gebäudes mit einer anschließendem Neubebauung angenommen werden.

Zur Klärung dieser Thematik ist ein formelles Antragsverfahren mit Beteiligung aller zuständigen Behörden erforderlich.

Die Bewertung geht jedenfalls ohne Klärung „ungesichert“ nicht von der Möglichkeit einer Neubebauung und Bebauung aus.

Folgende genehmigte Pläne sind n.A. der Stadt in der Bauakte:

1968 Anbau

1969 Einbau Ölfeuerungsanlage

Weitere Vorhaben sind bei der Stadt nicht erfasst.

Ein von den Eigentümern überlassener Bauplan ist als Anlage 5 beigefügt.

Für die Bewertung wird der Bauplan aus der Bauakte aus dem Jahre 1968 –s. Anlage 6- sowie auch der von den Eigentümern überlassene Plan herangezogen.

Dieser Plan enthält neben Ansichten und dem Schnitt Zeichnungen für das Erd- und Obergeschoss.

Das Dachgeschoß ist bauseits zum Teil ausgebaut.

Dieser Bereich ist nicht im genehmigten Plan enthalten.

Die Genehmigungsfähigkeit des Ausbaustandes und der Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum auch hinsichtlich etwaiger Auflagen z. B. für Brandschutz, Flucht- bzw. Rettungswege usw., wurde zur Gutachtenerstellung nicht überprüft.

Der vorhandene Ausbaustand wird aber bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Mit diesem Ansatz wird vom Sachverständigen aber keine Feststellung über die Zulässigkeit der bauseitigen Nutzung getroffen.

Dies ist den zuständigen Behörden vorbehalten.

Des Weiteren ist im Westen des Gebäudes ein kleiner einfacher Anbau.

Dieser ist in beiden Plänen nicht eingezeichnet und wird auch nicht bewertet.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Salzach.

Nach Angabe der Stadtverwaltung wurden zwar Maßnahmen für den Hochwasserschutz durchgeführt.

Ein Überschwemmungsrisiko ist aber nicht auszuschließen.

### **4.3. Erschließung**

Das Grundstück ist von der Schiffmeistergasse -öffentliche Straße- erschlossen.

Das Gebäude ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Strom- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Es wird unterstellt, dass bisher etwaig angefallene Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge erhoben und bezahlt sind.

## **5. Gebäude**

### **5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen**

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung erkennbar waren oder bei der Besichtigung angegeben wurden.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Beschrieben wird die Raumaufteilung aus den Grundrissen der vorliegenden Baupläne.

Bauseits sind Abweichungen vorhanden.

Bei der Besichtigung wurden keine Wohnflächen ermittelt.

Diese sind im vorliegenden Bewertungsfalle nicht zur Berechnung des Wertes baulicher Anlagen erforderlich.

Maßgeblich ist die Bruttogrundfläche, d.h. die Außenmaße jeder nutzbaren Grundrissebene.

Die entsprechenden Bemaßungen werden überschlägig aus dem vorliegenden Plänen ermittelt.

In den Plänen sind für den neueren Teil -Anbau- Wohnflächen angegeben.

Für den Altbestand fehlen diese.

Ein Teil der Räume im EG sind im Plan als Keller bezeichnet.

Es handelt sich aber um erdgeschossige Bereiche.

N.A. wurde ein Erdkeller in der Vergangenheit zugeschüttet.

Für das ausgebaute Dachgeschoss liegt kein genehmigter Plan vor.

Aufgrund der bauseitig vorhandenen Kriterien wie u.a. ein steiler Treppenaufgang ist hier Klärungsbedarf vorhanden, ob eine wohnliche Nutzung baurechtskonform ist bzw. Genehmigungsbedarf besteht -auch hinsichtlich etwaiger Brandschutzvorgaben-.

Das Bewertungsobjekt ist an der Nordseite kommun mit dem Haus auf dem Grundstück Flst. Nr. 121 gebaut.

Baujahr	Ursprungsbaujahr nicht exakt bekannt Altteil vermutlich 17. Jahrhundert Aufstockung ca. Anfang 1900 Anbau Ende der 60-er Jahre
Geschosse	Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss/Speicher nicht unterkellert ehemaliger Kellerraum zugeschüttet
Garage	Anbau EG -2 Stellplätze/1 elektrisches Schwingtor-
Geschossecke	Altbau Holzbalkendecken Anbau Massivbeton
Bauweise	Massivbauweise unterschiedliche Materialien Innenausbau im DG in Trockenbauweise
Dach	Krüppelwalmdach Dacheindeckung Ziegel
Fassade	verputzt und gestrichen
Fenster	z.T. Kunststoff mit 2-fach Isolierglas z.T. Holz mit 2-fach Isolierglas
Treppen	Holz mit PVC-Belag
Heizanlage	Ölzentralheizung aus 1992 Brenner 2020 erneuert alte Blechtanks
Installationen	unterschiedlich weitgehend vermutlich veraltet laienhafte Ausführungen



## **Raumaufteilung**

Die Grundrisse für die Raumaufteilung sind dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Diese stammen aus dem von den Eigentümern überlassenen Plan.

Nachstehend werden aber die Bezeichnungen aus dem genehmigten Plan angeführt.

Ein Auszug aus dem genehmigten Plan ist als Anlage 6 beigelegt.

Bauseitig sind sowohl bei der Aufteilung als auch bei den Flächen der Räume durchaus Abweichungen möglich.

So ist z.B. der Gangbereich im OG des Altbaus anders aufgeteilt.

Neben einem Bad ist auch ein separates WC vorhanden.

Die ehemalige Küche des Altbaus wird als Wohnraum genutzt.

Die Installationen sind aber n.A. noch vorhanden.

Im Erdgeschoss des Anbaus ist die Heizung vorhanden.

Im Erdgeschoss sowie im Dachgeschosses des gesamten Gebäudes wird auf Flächenangaben verzichtet.

Wie bereits angeführt, dienen diese Flächen hier keiner Berechnungsgrundlage.

Maßgeblich ist die Bruttogrundfläche des Gebäudes.

**Altbau****Erdgeschoß**

Bodenbeläge mit Fliesen/Holzdielen oder kein Belag

Diele und Treppenhaus

Bügelraum nicht ausgebaut

Werkraum nicht ausgebaut

Abstellraum einfach/veraltet

Waschküche einfach/veraltet

**Obergeschoß**

Bodenbeläge Holzdielen/Parkett/Fliesen (Bad)

Wohnraum/Küche 36 m<sup>2</sup>Schlafraum 16 m<sup>2</sup>Schlafraum 20 m<sup>2</sup>Bad 5,50 m<sup>2</sup>

Gang k.A.

Summe 77,50 m<sup>2</sup>

**Anbau****Erdgeschoß**

Garage	2 Stellplätze
--------	---------------

**Obergeschoß**

Bodenbeläge Parkett/Laminat/Fliesen

Wohnraum -lt. Plan in Altbau reichend-	31,20 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Bad	6,50 m <sup>2</sup>
-----	---------------------

Flur	5,10 m <sup>2</sup>
------	---------------------

Küche	16,70 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

Loggia -9,60 m <sup>2</sup> x 0,5-	4,80 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---------------------

Balkon -6,60 m <sup>2</sup> x 0,25-	1,65 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	---------------------

Summe	65,95 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

Alt- und Anbau gesamt	143,45 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

**Dachgeschoss Alt- und Anbau**

Für das Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen/Genehmigungen vor.

Deckenuntersichten Holzschalung

Dachliegefenster -unterschiedliche Ausführungen-

Raum mit Teppichbelag

Raum mit Holzfaserplatten

WC mit 1 WC und 1 Waschbecken

Raum mit Teppichbelag

nicht ausgebaute, ungedämmter Räume -Abseiten-

**Beurteilung:**

Das Gebäude hat eine für städtische Bereiche in dieser Region und Bauzeit übliche Architektur und Bauweise.

Der visuelle positive Eindruck von außen wird im Innenbereich überwiegend nicht bestätigt.

Die Ausstattung entspricht weitgehend nicht mehr dem Zeitgeschmack.

Es liegt zwar kein Energieausweis vor.

Aufgrund der Bauzeit sowie der Um- und Anbauzeit mit entsprechenden Ausführungen kann aber angenommen werden, dass die energetischen Merkmale unzeitgemäß sind.

Dies trifft nach visuellen Eindrücken bei der Besichtigung sowie Angaben auch für die Haustechnik zu.

Die Raumschnitte sind unzweckmäßig.

Anforderungen an Kriterien wie z. B. für barrierefreies oder sogar behindertengerechtes Wohnen sind hier nicht gegeben.

Das gesamte Erdgeschoß ist nicht für wohnliche Zwecke ausgebaut.

Die genehmigten Nutzungen -s. Plan Anlage 6- sind ebenfalls nicht wohnlich.

Eine Vielzahl von bauseitigen Maßnahmen wurde nur laienhaft ausgeführt.

Diverse Bereiche im EG des Altbaus sind in einem relativ desolaten Zustand.

Schäden und Mängel sind in hoher Anzahl vorhanden.

Insgesamt ist im hohen Maße Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden.

Bei Gebäuden in diesem Zustand ist grundsätzlich die Frage der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung zu stellen.

Ohne den Ensembledenkmalsschutz wäre die Frage zu stellen, ob nicht der Abbruch mit anschließendem Neubau ggf. wirtschaftlich sinnvoller wäre als der Erhalt und eine Modernisierung der Altsubstanz.

Aufgrund des Denkmalschutzes kann jedoch -zumindest nicht ohne weiteres- der Abbruch nicht angenommen werden.

## 5.2. Baumängel/Bauschäden zum Qualitätsstichtag

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 Holzkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Es wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie keine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Modernisierungsbedarf oder übliche Abnutzungen werden nicht als Mangel/Schaden beurteilt bzw. bewertet.

Diese Kriterien werden i.d.R. durch die Restnutzungsdauer sowie den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurden folgende Mängel/Schäden festgestellt bzw. von einem Miteigentümer schriftlich angegeben:

Erdgeschoss

- Räume tlw. im Rohbauzustand
- feuchte Wände -aufsteigende Feuchtigkeit-
- zentraler Tragebalken abgebrochen -nur provisorisch gestützt/auch durch massives Holzregal-
- Loch zur Zwischendecke OG, hier war Holzschwamm vorhanden, nur provisorisch behoben-

Obergeschoss

- Küche an einer Ecke Schimmelbildung
- Zimmer mit Feuchtigkeit -tlw. aufsteigende Feuchtigkeit
- fehlender Bodenbelag bzw. geöffneter Boden in einem Raum

Dachgeschoss/Speicher

- Dach undicht/hier sind Eimer aufgestellt

- Wasser, Rost kommt aus der Wasserleitung
- Elektroleitungsverlegungen und Anschlüsse sehr laienhaft ausgeführt, Verlauf der Leitungen tlw. nicht nachvollziehbar

Angegeben wurden in der Liste des Miteigentümers noch folgende Punkte:

- Abwasserleitungen veraltet -teils Steingut-
- elektrische Installationen veraltet, fehlende Erdungsleitungen, fehlende FI-Schutzschaltung
- Heizung veraltet -aus 1992, Heizkörper tlw. aus 1969, Öltanks aus 1969

Diese Punkte werden nicht als Mangel/Schaden, sondern als baualtersbedingt bzw. als Modernisierungsbedarf beurteilt.

Zur Heizung und den Tanks liegen jedenfalls keine behördlichen Hinweise oder Auflagen des Kaminkehrers für etwaig durchzuführende Maßnahmen vor.

Zur Klärung der Schadens- und Mängelfragen wurde durch das Amtsgericht ein gesondertes Fachgutachten beauftragt.

Dieses liegt dem Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- vor.

Auf dieses Gutachten des ö.b.u.v. SV Peter Lochner wird deutlich verwiesen.

Es wird aber auch deutlich darauf hingewiesen, dass die Schadens-/Mangelfeststellungen ohne Gewähr sind, dass zum Qualitätsstichtag nicht noch weitere Mängel oder Schäden vorhanden sein können, die bei der Ortsbegehung nicht erkennbar waren.

Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass bei Objekten mit alter Bausubstanz i.d.R. nicht visuell erkennbare und damit unvorhersehbare Mängel/Schäden vorhanden sind.

Hierzu wären u. a. Bauteilöffnungen oder statische Prüfungen erforderlich.

Die angeführten Mängel/Schäden werden im Gutachten, wie bereits bei den Hinweisen auf Seite 6 angeführt, aufgrund des weiteren Klärungsbedarfes nicht bewertet bzw. nicht zur Schätzung des Verkehrswertes berücksichtigt.

### 5.3. Restnutzungsdauer

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

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich nicht nach technischen, sondern in erster Linie nach wirtschaftlichen Kriterien und Betrachtungen.

Es kommt nicht zwingend auf das tatsächliche Alter der baulichen Anlage an.

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

Die übliche Gesamtnutzungsdauer -GND- für Wohnhäuser -Ein- und Zweifamilienhäuser- liegt in einer Bandbreite von 80 bis 100 Jahren bzw. einem Mittelwert von 80 Jahren.

Der Altbestand des Gebäudes stammt vermutlich aus dem 17. Jahrhundert.

Ca. Anfang 1900 wurde aufgestockt.

Der Anbau wurde dann Ende der 60-Jahre errichtet.

Unter getrennter Betrachtungsweise und Heranziehung der Bauzeit für die beiden Abschnitte wäre für den Altbestand keine Restnutzungsdauer mehr vorhanden.

Für den Anbau ergäbe sich bei einer GND von 80 Jahren noch eine „rechnerische“ RND von 28 Jahren.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden kann durch Modernisierungen aber immer wieder verlängert werden.

Dies ist bei entsprechenden Altgebäuden auch der Regelfall (z. B. Bebauungen in Orts- und Stadtkernen wie hier oder alte Bauernhöfe).

Die modifizierte Restnutzungsdauer von Gebäuden kann zum einen unter Heranziehung eines Modernisierungsgrades bestimmt werden.

Hierbei wird der Modernisierungsgrad durch ein Punktesystem ermittelt.

Hierzu ein Auszug aus der Literatur:

*Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist nur anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die nach dem Punktesystem der nachfolgenden Tabelle 1 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben“*

Dies ist hier nicht der Fall und dieses Modell dementsprechend nicht geeignet.

Neben der Aufstockung und dem Anbau wurden zwar diverse Arbeiten vorgenommen.

1992 wurde die Ölzentralheizung eingebaut.

Anfang der 90-er Jahre wurden Fenster erneuert.

Die Fassade wurde renoviert bzw. gestrichen.

Die vorstehenden Maßnahmen wurden also weitgehend vor über 10 Jahren durchgeführt.

Des Weiteren handelt es sich bei der Renovierung der Fassade um eine laufende Instandhaltung und um keine Modernisierung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Innenbereich unterschiedliche Ausstattungen sowie verschiedene Ausbauzeiten vorhanden sind.

Der Bereich im EG des Altbaus ist wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar.

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer kann auch nach sachverständiger Einschätzung erfolgen.

Eine Beurteilung nach einem für übliche Häuser entwickelten Punktesystem ist bei diesem Objekt jedenfalls weniger zutreffend als eine sachverständige Einschätzung.



### **Bestimmung Restnutzungsdauer –RND-**

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus in einem weitgehend alten, einfachen und überwiegend modernisierungsbedürftigen Zustand.

Es wurde in 3 Abschnitten errichtet -s. Baubeschreibung-.

Das Gebäude wird aber als eine wirtschaftliche Einheit bewertet.

Schall- und Wärmedämmungen entsprechen keinen zeitgemäßen Anforderungen.

Die Haustechnik sowie die Installationen Wasser, Abwasser und Elektrik sind ebenfalls weitgehend veraltet.

Das Erdgeschoss des Altbaus ist wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar und entspricht weitgehend einem Rohbau.

Für die ausgebauten Bereiche im Dachgeschoß ist für eine wohnliche Nutzung die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Für den Anbau wird die RDN mit 28 Jahren angesetzt.

Für den Altbau geht die Bewertung davon aus, dass dem Bereich des EG keine RND zuzuordnen ist.

Für die restlichen Geschoße des Altbaus sowie für den Anbau wird die RND mit 28 Jahren angenommen.

Die einheitliche RND wird aus dem Verhältnis der jeweiligen Geschoße ermittelt.

Die Bruttogrundflächen betragen überschlägig:

Altbau

RND 0 Jahre

EG 10,70 m x 13,70 m 146,59 m<sup>2</sup>

RND 28 Jahre

OG 10,70 m x 13,70 m 146,59 m<sup>2</sup>

Für das DG liegt kein Plangrundriss oder Schnitt vor.

Hier wird ein Anteil von 3/4 der darunter liegenden Ebene angenommen.

DG 146,59 m<sup>2</sup> x 0,75 109,94 m<sup>2</sup>

Summe 403,12 m<sup>2</sup>

Anbau

RND 28 Jahre

EG 12,10 m<sup>2</sup> x 5,50 m<sup>2</sup> 66,55 m<sup>2</sup>

OG 12,10 m<sup>2</sup> x 5,50 m<sup>2</sup> -incl. Loggia- 66,55 m<sup>2</sup>

Für das Dachgeschoß/Speicher liegt kein Plangrundriss vor.

Hier wird aufgrund der gegenüber dem Altteil niedrigeren Raumhöhen sowie höheren Schrägenanteil ein Anteil von 1/2 der darunter liegenden Ebene angenommen.

DG 66,55 m<sup>2</sup> x 0,5 33,13 m<sup>2</sup>

Summe 166,23 m<sup>2</sup>

BGF gesamt 569,35 m<sup>2</sup>

rund 570 m<sup>2</sup>

Anteil EG Altbau mit 0 RND rund 26 %

Anteil Rest mit 28 J. RND rund 74 %

RND gesamt 28 J. x 0,74 **21 Jahre**

#### **5.4. Nutzung**

Das Gebäude wird zum Teil eigengenutzt.

Ein Teil -Altbau- ist unbewohnt.

Dem Sachverständigen wurden keine Mietverträge angegeben.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Wertermittlungsverfahren**

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

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

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 21 bis 23 ImmoWertV- bewertet.

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

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebauter Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 15 und 16 Immo-WertV- ermittelt.

## **6.2. Bodenwert**

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

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

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert dementsprechend anzupassen.

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land bzw. nach der entsprechenden Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für unbebautes Mischbauland in diesem Bereich von Laufen –Altstadt- 530 €/m<sup>2</sup> –erschließungsbeitragsfrei- bei einer vorherrschenden GFZ von 1,6.

Der Richtwert für die nächstgelegene Bodenrichtwertzone Wohnbauland ist die Zone 2 (Zentrum) mit einem Wert von 400 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ in Höhe von 0,5.

### **Vergleichspreis**

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet nach dem § 4 der BauNVO dargestellt ist.

Die Nutzung des Grundstückes ist ebenfalls wohnlich.

Als Vergleichspreis wird der Bodenrichtwert in Höhe von 400 €/m<sup>2</sup> mit einer GFZ von 0,5 herangezogen.

Vergleichswert **400 €**

### **Anpassungen**

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezifische Besonderheiten der Bewertungsgrundstückes zum Vergleichswert sind zu berücksichtigen und der Wert dementsprechend anzupassen.

### **Erschließung**

Der Bodenrichtwert enthält Erschließungsbeiträge nach dem BauGB –Straße- und nach dem KAG.

Dies entspricht dem Status des Bewertungsobjektes.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

### **Konjunktur**

Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2022 festgesetzt.

Vom hier zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Anpassungsfaktoren oder empirische Untersuchungen über die Preisentwicklung bis zum Stichtag vor.

Nach Marktbeobachtungen haben sich die Preise zumindest im ersten Halbjahr 2022 i.d.R. weiters erhöht.

Von Juli bis zum Stichtag war ein erheblicher Anstieg der Baufinanzierungszinsen zu verzeichnen.

Nach Recherchen bei Maklern hat sich auch die Nachfrage deutlich verringert.

Nach Prognosen wird sich diese Situation auch dämpfend auf die Preise auswirken.

Eine Konkretisierung dieser Annahmen ist aber erst längerfristig möglich.

Dementsprechend wird weder ein Zu- noch ein Abschlag angesetzt.

**Bebauung**

Der Bodenrichtwert basiert auf einer GFZ in Höhe von 0,5.

Die GFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt incl. EG und 1. OG:

475 m<sup>2</sup> : 568 m<sup>2</sup> rund 0,84

Diese GFZ weicht von der Angabe zum Richtwert deutlich ab.

Dementsprechend wird hier eine Anpassung vorgenommen.

Der hier zuständige Gutachterausschuss des Landkreises BGL wertet keine Umrechnungskoeffizienten aus.

Hierzu dienen die Umrechnungsfaktoren zu unterschiedlicher GFZ in der Anlage 11 zur WertR.

Der Umrechnungsfaktor einer GFZ von 0,5 zu einer GFZ von 0,84 beträgt hier gerundet 1,28.

400 € x 1,28 **512 €**



**Bodenwert**

Größe 568 m<sup>2</sup>

baurechtliche Beurteilung § 34 BauGB

Nutzung FNP Allgemeines Wohngebiet  
-WA- nach § 4 BauNVO

Lage zentral

Vergleichspreis 512 €

568 m<sup>2</sup> x 512 € 290.816 €

**rund 290.000 €**

### 6.3. Wert der baulichen Anlagen

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Baukosten nach der Normalherstellungskostentabelle 2000 der WertR bzw. nach sachverständiger Einschätzung -der konkrete Typ des Bewertungsobjektes ist nicht in der Tabelle enthalten-.

Als weitere Basis für die Werte bzw. zur Zuordnung zur Altersklasse wird ein sogenanntes „fiktives Baujahr“ ermittelt.

Der Ausbauzustand des Dachgeschoßes sowie der Garage im EG ist im Ansatz des NHK-Wertes berücksichtigt.

Bei einer RND von 21 Jahren sowie einer GND von 80 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr:

(2022 + 21 J.) ./ 80 Jahre 1963

Die Bruttogrundfläche –BGF- wird aus der Berechnung auf Seite 26 des Gutachtens übernommen.

Die angesetzten NHK 2000 Tabellenwerte werden um:

- den regionalen Faktor 1,05 für das Bundesland Bayern
  - den Faktor 1,953 für die Entwicklung des Baukostenindex bis zum Stichtag
  - und den Faktor 1,14 für Baunebenkosten
- umgerechnet.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt 0,26.

**Wert der baulichen Anlagen -Schadens und Mängelfrei-**

570 m <sup>2</sup> x 585 €	333.450 €
x Korrekturfaktor 1,05 für Bayern	350.123 €
x Korrekturfaktor 1,953 für Baukostenindex	683.790 €
x Korrekturfaktor 1,14 für Baunebenkosten	779.521 €
x Alterswertminderungsfaktor 0,26	202.657 €
Zeitwert baulicher Anlagen	<b>rund 203.000 €</b>

## **Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Hofe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Es sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen/Hausanschlüsse
- Zuwegung

Diese Anlagen werden mit pauschal 5 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es handelt sich hier um eine Pauschale, mit der Anlagen dieser Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Preis abgegolten sind und um keine exakte Kostenermittlung.

**6.4. Zusammenfassung Sachwert**

<b>Bodenwert</b>	<b>290.000 €</b>
<b>+ Wert der baulichen Anlagen -reparaturfrei-</b>	<b>203.000 €</b>
<b>+ Wert Außenanlagen –rund 5 % aus 203.000 €-</b>	<b>10.000 €</b>
<b>= Sachwert</b>	<b>503.000 €</b>

## 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 Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

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

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

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

Der Sachverständige weist darauf hin, dass zum Stichtag aufgrund der mittlerweile vorhandenen Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes höhere Abweichungen von Verkehrswerten als in ausgeglichenen Marktphasen möglich sind.

Werte können sich auch relativ schnell ändern.

## Marktlage

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

Aufgrund ebenfalls mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen hielten Eigentümer andererseits –sofern möglich– ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hat zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden seit längeren steigenden Preisen geführt.

In der kürzlichen Vergangenheit sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt auswirken können.

Die Nachfrage hat sich nach Informationen von regional tätigen Maklern rückläufig entwickelt.

Ebenso hat sich die Tendenz verstärkt, dass Kaufinteressenten wegen der deutlich angestiegenen Finanzierungszinsen den Erwerb nicht realisieren können.

Wie sich dieses Kriterium weiterentwickelt bzw. ob auch die weiterhin geringe Verkaufsbereitschaft mit der daraus resultierenden Angebotsknappheit einem Sinken der Preise entgegensteht, kann derzeit noch nicht festgestellt werden.

Bei vielen Fachkreisen und Veröffentlichungen überwiegen die Prognosen für ein Sinken der Immobilienpreise.

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass bei älteren Häusern auch das Thema der energetischen Merkmale eine immer wichtigere Rolle spielt.

### **Objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert**

Das Bewertungsgrundstück ist in einer innerstädtischen Lage.

Vom Wohnhaus aus sind div. Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Das Objekt liegt in einer denkmalschutzgeprägten Zone.

Hier sind bei baulichen Maßnahmen Einschränkungen bzw. Auflagen zu erwarten.

Das Gebäude hat ein hohes Ursprungsbaualter.

Es wurde in mehreren Abschnitten errichtet.

Das Platzangebot ist großzügig.

Die Raumaufteilung ist individuell, aber unzweckmäßig.

Für den Bereich des Dachgeschosses ist kein genehmigter Plan vorhanden.

Die Ausstattung ist veraltet.

Die Haustechnik bzw. die Installationen sind tlw. laienhaft ausgeführt.

Die energetischen Merkmale sind unzeitgemäß.

Es ist eine Vielzahl von Mängeln und Schäden mit einem hohen Reparatur- und Sanierungsbedarf vorhanden.

Dazu liegt dem Gericht ein gesondertes Fachguten des ö.b.u.v. Johann Lochner vor.

Ein Teil der darin beurteilten Mängel/Schäden bedarf aber einer weiteren gesonderten fachlichen Prüfung durch spezielle Sachverständige.

Etwaige Auswirkungen von Ergebnissen dieser Untersuchungen können daher nicht festgestellt werden.

Dementsprechend wurde mit dem Gericht als Auftraggeber abgestimmt, dass für das Objekt ein schadens-/mangelfreier Zustand bewertet wird.



Nach dem derzeitigen Wissensstand ist für die Behebung der Mängel/Schäden keine Kostenschätzung möglich.

Es ist durchaus möglich, dass bei umfassender Analyse ein Neubau wirtschaftlich sinnvoller wäre als der Erhalt und die Sanierung der Altsubstanz.

Denn auch bei umfassenden Maßnahmen bleiben alte bauliche Elemente sowie z.B. Raumaufteilungen mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Hier ist aber die Lage in einem Ensemble- sowie Bodendenkmal zu beachten.

Bauliche Maßnahmen sind unter dieser Vorgabe nicht uneingeschränkt möglich und Abstimmungen bzw. Genehmigungen zuständiger Behörden erforderlich.

Alle vorgenannten Risiken übernimmt ohne Klärung ein Erwerber.

Neben dem positiven Lagekriterium sind also auch deutliche Einschränkungen vorhanden.

Andererseits ist zur Schätzung des Verkehrswertes ein zumindest bis vor kurzer Zeit zunehmendes Marktverhalten zu berücksichtigen.

Aufgrund der sich ständig deutlich erhöhenden Bauland- und Baupreise nimmt eine Käuferschicht zu, die ältere, aber sanierungsfähige Immobilien erwirbt und dann in Eigenleistung renoviert und modernisiert.

Bei diesem Käuferkreis werden mit Ausnahme der Baumaterialien keine Fremdkosten kalkuliert.

Das Objekt eignet sich grundsätzlich dafür.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird der ungeminderte Sachwert als Verkehrswert geschätzt.

Dieser wird noch grundstücksmarktüblich gerundet.

Es wird nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass bei diesem Wert keine Mangel- oder Schadensbehebungskosten berücksichtigt sind und sich bei weiteren Untersuchungen oder Bauteilöffnungen noch weitere Schäden/Mängel zeigen können.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 122 der Gemarkung Laufen unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten sowie ohne Berücksichtigung der Mängel/Schäden auf rund

**500.000 €**

**in Worten:**

**fünfhunderttausend Euro**

geschätzt.

Eggstätt, den 9. November 2022

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 | 10 Fotos des Bewertungsobjektes  |
| Anlage 2 | Ausschnitt aus Umgebungskarte Laufen   |
| Anlage 3 | Ausschnitt aus Ortsplan Laufen   |
| Anlage 4 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000  |
| Anlage 5 | Plankopien –Unterlagen Eigentümer,<br>nicht maßstabsgetreu, bauseits Abweichungen- |
| Anlage 6 | Plankopie -Bauakte Stadt Laufen,<br>nicht maßstabsgetreu, bauseits Abweichungen-   |

## **10. Literaturverzeichnis**

Baugesetzbuch –BauGB- aktuelle Auflage

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Bayer. Bauordnung

Immobilienmarktberichte