

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Garage

ca. 184 m² Wohnfläche

Ludwig-Thoma-Weg 18, 83224 Grassau

Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau



Wertermittlungstichtag 13.06.2024

Verkehrswert 787.000,00 €



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 22.08.2024

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 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	12
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung.....	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	19
4.5 Außenanlagen.....	19
4.6 Garage.....	20

4.7 Befund.....	21
5. BEURTEILUNG.....	22
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	23
7. WERTERMITTLUNG.....	23
7.1 Bodenwert.....	23
7.2 Sachwert	25
7.3 Ertragswert	31
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.17
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.9
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 36 Seiten, 8 Anlagen mit 34 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Garage, Ludwig-Thoma-Weg 18, 83224 Grassau, Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau
Grundstücksfläche:	599 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 04.03.2024
Bewertungsstichtag:	13.06.2024
Qualitätsstichtag:	13.06.2024
Baujahr:	ca. 1984/1985
Brutto-Grundfläche:	ca. 340 m ² Wohnhaus ca. 40 m ² Garage mit Geräteraum
Wohnfläche:	ca. 184 m ²
Kfz-Stellplätze:	1 Garage
Bodenwert:	rd. 509.000,00 €
Sachwert:	rd. 787.000,00 €
Ertragswert:	rd. 783.000,00 €
Verkehrswert:	787.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Ludwig-Thoma-Weg 18 in 83224 Grassau, Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau. Das Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 24/23 mit Schreiben vom 06.03.2024 beauftragt.

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 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 13.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 13.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter die Antragsgegnerin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch 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, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Garage und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Besichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Grassau, Blatt 4348 vom 26.07.2023 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 288/11, Ludwig-Thoma-Weg 18, Gebäude- und Freifläche, Größe 599 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 im 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

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Grassau
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauakte Markt Grassau
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft des Marktes Grassau
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung
- Unterlagen der Antragsgegnerin

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird durch eine Miteigentümerin eigengenutzt. Mietverhältnisse bestehen, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Grassau, Marktstr. 1, 83224 Grassau, Tel. 08641/4008-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Markt Grassau. Der Markt Grassau liegt südlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein liegt ca. 24 km, Rosenheim ca. 32 km und Salzburg ca. 55 km entfernt. Der Chiemsee liegt ca. 10 km in nördlicher Richtung entfernt.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Grassau zum Bewertungsstichtag über ca. 7.300 Einwohner, der Landkreis Traunstein über ca. 182.000 Einwohner.

Mit Stand Mai 2024 waren im Landkreis Traunstein ca. 2.880 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Ludwig-Thoma-Weg gelegen. Der Ludwig-Thoma-Weg ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und

Straßenentwässerung. Gehwege in dem Sinne sind nicht vorhanden, es ist jedoch ein schmaler Streifen mittels einer Abgrenzung durch Granitpflaster auf der Straße abgeteilt.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Rückwärtig grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an. Weiter grenzt ein unbebautes Grundstück an.

In Grassau sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie das Montessori-Haus vorhanden.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Bernau an die A8 München/ Salzburg nach ca. 9 km bzw. in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten in nordwestlicher Richtung erreicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit mit dem Kraftfahrzeug in ca. 21 km das Autobahndreieck Inntal zu erreichen und die A93 Richtung Innsbruck/ Kufstein/Brenner zu befahren. Vom Bewertungsobjekt aus ist die Stadt Traunstein in einer Entfernung von ca. 24 km gelegen und in ca. 25 Minuten mit dem Kfz anfahrbar. Das ca. 32 km entfernte Zentrum der Stadt Rosenheim ist über die Autobahn A8 anzufahren. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Viehhausen ist beispielsweise vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 550 Meter gelegen. Hier verkehren zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinien 9505, 9509 und 9586. Mit der Buslinie 9509 ist beispielsweise der Bahnhof Übersee in einer Fahrzeit von ca. 11-12 Minuten und der Bahnhof Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 37-48 Minuten anfahrbar. Mit den Buslinien 9505 und 9586 kann beispielsweise jeweils der Bahnhof Prien a. Chiemsee in einer Fahrzeit von ca. 23-46 Minuten angefahren werden. An allen Bahnhöfen besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regiobahn bzw. dem Eurocity ist der Hauptbahnhof von München vom Bahnhof Prien a. Chiemsee in einer Fahrzeit von ca. 55-60 Minuten zu erreichen. Vom Bahnhof

Übersee ist der Hauptbahnhof von München mit der Bayerischen Regiobahn in einer Fahrzeit von ca. 65-70 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist noch durchschnittlich.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 51 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage. Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 599 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zum Ludwig-Thoma-Weg beträgt ca. 24 Meter. Die mittlere Breite beträgt ca. 22,5 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 27,5 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 25 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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 den Ludwig-Thoma-Weg gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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. 288/11, Gemarkung Grassau, ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft des Marktes Grassau befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld“, rechtskräftig seit dem 14.09.1984. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (das zweite Geschoss muss jedoch als Dachgeschoss ausgebildet werden), GRZ 0,2, GFZ 0,4, Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-24° zu entnehmen. Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Eine Fläche für eine Garage ist ersichtlich. Baugrenzen sind gegeben. Es gilt die offene Bauweise. Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 600 qm zu betragen. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Flächennutzungsplan des Marktes Grassau, rechtskräftig seit dem 29.04.1983, ist das Grundstück Fl.-Nr. 288/11 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau, ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Wohngebäude wurde ca. 1984/1985 errichtet. Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienwohnhaus genutzt, wurde aber als Zweifamilienwohnhaus genehmigt.

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 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 340 m ²
--	------------------------

Die Bruttogrundfläche der Garage mit Geräteraum beträgt	ca. 40 m ²
---	-----------------------

Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 184 m ²
-----------------------------------	------------------------

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen. Das Landratsamt Traunstein weist darauf hin, dass sich das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nähe zu einer noch im Kataster eingetragenen Altlastenverdachtsfläche befindet. Nach derzeitiger Kenntnis des Landratsamtes Traunstein gibt es keinerlei Anhaltspunkte, dass sich die Altlast auch auf das Bewertungsgrundstück bezieht und es sind keine Auswirkungen auf dieses erkennbar.

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

4. 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 Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und 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 zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung 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.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1984/1985;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass geringfügige Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss gegeben sind.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen rustikalen Putz im EG, im DG ist eine Holzverkleidung gegeben;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, Massivdecke;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; zur Schneeerutschsicherung sind Rundhölzer vorhanden, diese sind, soweit ersichtlich, zum Teil morsch;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr; im DG sind zudem Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) gegeben; an der Einfassung im unteren Bereich sind teilweise abgetrocknete Feuchtigkeitsspuren vermutlich von Kondenswasser oder Vergleichbarem ersichtlich; im Wohnbereich EG ist teilweise auch Bleiverglasung vorhanden (Isolierverglasung);
Rollläden:	Die Fenster verfügen teils über mechanisch bedienbare Rollos, teilweise sind Holzfensterläden gegeben; teilweise verfügen die Fenster außen auch über ein Gitter;
Türen:	Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittliche Drückergarnituren; Hauseingangstüre als holzfurniertes Türblatt mit zwei seitlich feststehenden Elementen mit Isolierverglasung, das Türblatt verfügt ebenfalls über eine kleine Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss sowie ein Sicherheitsschloss;
Böden:	Laminatboden, Parkettboden, Fliesenbelag; Natursteinbelag; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Im DG sind die Decken und Dachschrägen mit Holzdecken (Nut- und Federbretter) gegeben;
Treppen/-haus:	Vom EG ins DG ist ein massiver Treppenbelag mit Natursteinbelag (Marmor) gegeben; hier ist ein schmiedeeisernes Geländer vorhanden;

Sanitärausstattung: Bad im DG mit Stand-WC und Unterputzspülkasten, Bidet mit Einhebelmischer, ovales Waschbecken aufgestellt auf einem Unterschrank mit Einhebelmischer; begehbare Dusche mit Bodeneinlauf und einem Wandpaneel mit Thermostatregler sowie Brauseschlauch, Kopfbrause und seitlicher Düse; im Duschbereich ist ein Fenster vorhanden; Boden gefliest; Wände gefliest bzw. verputzt und gestrichen; vom Bad ist eine Balkontüre zu einem Balkon gegeben; das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung und eine Heizplatte mit Thermostatregler; das Bad wurde nach Angabe beim Ortstermin ca. 2013 renoviert;

Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Dekorfliesen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; Rollo; Holzdecke aus Holzpaneele; die Badausstattung stammt aus dem Baujahr;

Bad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Bidet mit Einhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Dekorfliesen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; die Sanitärausstattung stammt aus dem Baujahr; in einer Ecke ist die Holzdecke schadhaft;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten unter Putz;

Heizung/

Warmwasser: Im EG ist im Bereich der Essdiele ein Kachelofen vorhanden, nach Angabe beim Ortstermin ist der Kachelofen funktionsfähig;
Im Keller ist ein Ölheizkessel Fabrikat Viessmann vorhanden; nach Angabe beim Ortstermin wurde der Kessel ca. 2008 eingebaut; zudem sind zwei Schichtenspeicher vorhanden; auf dem Dach ist eine Solaranlage gegeben; auf dem Dach sind ca. 7 Solarpaneele vorhanden; vermutlich wurde die Solaranlage ebenfalls ca. 2008 installiert;
In einem separaten Öllageraum sind vier Kunststofftanks vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über den befestigten Bereich vor der Garage, welcher mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist; von hier ist über zwei Stufen der mit Naturstein befestigte Eingangsbereich erreichbar; Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit seitlich feststehenden Elementen mit Isolierverglasung, Türe ebenfalls mit kleiner Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit zwei Tasten gegeben; die Sprechanlage ist nach Angabe nicht funktionsfähig;

Keller: Boden gefliest; die Kellerwände sind massiv, verputzt und gestrichen, Türen als holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren; zum Heizungskeller ist eine gestrichene Stahltüre gegeben; Kellerfenster als Holzfenster mit Isolierverglasung zu Lichtschächten; in einem Kellerraum besteht Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, hier ist auch ein Waschbecken mit Einhebelmischer gegeben; im Bereich

des Waschkellers ist ein Pumpensumpf mit einer Pumpe (Hebeanlage) gegeben; Elektroinstallation überwiegend unter Putz; der Keller verfügt teilweise an der Decke über eine Holzdecke aus Nut- und Federbrettern, teilweise ist die Decke verputzt und gestrichen, im Heizungskeller schalungsrau;

Balkon: Es sind zwei Balkone vorhanden mit einer massiven Balkonplatte mit Fliesenbelag sowie einem Holzgeländer; das Geländer verfügt oben über eine Abdeckung aus einem Kupferblech; auf einem Balkon ist eine Sauna für ca. 2 Personen vorhanden;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis vom 27.12.2023 liegt vor.

Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.

Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 132,1 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 122,8 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizöl und Stückholz.

Der energetische Zustand entspricht gemäß den Erkenntnissen des Ortstermins der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet mittels einer Hecke, teilweise ist das Grundstück nicht eingefriedet. Es sind eine Rasenfläche (Wiese) sowie Bäume und Sträucher gegeben. Gartenwege sind mit Waschbetongartenplatten bzw. Naturstein befestigt. Im Garten sind zwei Gartenhäuschen vorhanden als Holzkonstruktion zum Abstellen der Gartengeräte bzw. als Holzlager.

Es ist ein Lichtgraben vorhanden für die Belichtung eines Kellerraumes.

Es sind Terrassenflächen vorhanden, diese sind mit Naturstein befestigt.

Im EG ist eine elektrisch betriebene Markise über die Breite der Terrasse (Bereich Giebel) vorhanden.

4.6 Garage

Es ist eine Garage vorhanden als Mauerwerksbau mit Satteldach, gedeckt mit Ziegeldachsteinen. Im Inneren ist die Garage bis in den First offen. Es ist ein elektrisch betriebenes Schwingtor vorhanden, dieses ist außen holzverkleidet. Der Boden der Garage ist gefliest. Es sind Türen von der Garage zum Eingangsbereich des Wohnhauses bzw. zum rückwärtigen Garten gegeben, jeweils als Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss. Weiter ist rückwärtig ein Holzfenster mit Isolierverglasung und einem Gitter vorhanden. Strom- und Lichtanschluss ist in der Garage gegeben. Zudem ist ein Ausgussbecken mit Zweigriffwasserhahn vorhanden. Die Garage ist mittels eines Flachheizkörpers mit Thermostatventil beheizt.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand. Größere, relevante Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Es ist ein durchschnittlicher Reparatur-/Instandhaltungsstau gegeben.
- Die Holzbauteile sind teilweise verwittert.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer noch durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Grassau.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung wird zusammenfassend dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, im Sinne von eigengenutzten Objekten, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung § 40 - 45 der 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 Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 7024, Bodenrichtwertzonennamen „Grassau 24“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 850,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 2 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 13.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als nahezu unverändert zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 850,00 €/m²

Keine weitere Anpassung

Bodenwert:

599 m² x 850,00 €/m² = rd. 509.000,00 €

Bodenwert: 509.000,00 €

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt rd. 509.000,00 €.

7.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.01	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände		1				23	167 €/m²
Dächer		1				15	109 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	80 €/m²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	86 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	92 €/m²
Fußböden			0,7	0,3		5	44 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	83 €/m²
Heizung			0,7	0,3		9	80 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	50 €/m²
Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²		791 €/m²
angesetzt mit						rd.	790 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 340 m² BGF
Typ 1.01 KG, EG, ausgeb. DG
Standardstufe: 2-3
Baujahr: ca. 1984

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 790 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

Das Baujahr der Garage mit Abstellraum ist ca. 1984. Für die Garage mit Abstellraum wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und eine Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere unter Beachtung der Gebäudeanschlüsse, wird der Zeitwert mit rd. 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 31.08.2022 Marktanpassungsfaktoren sowie zum 19.09.2023 eine Tendenz zu den Sachwertfaktoren 2023.

Gemäß einer Mitteilung der Geschäftsstelle vom 19.09.2023 zu den Sachwertfaktoren gibt es bis Stand 10.08.2023 eine Senkung gegenüber 2021, die mittleren Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienwohnhäuser im südlichen Landkreis liegen im Bereich von 1,05 – 1,15.

Nach sachverständiger Beurteilung, auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation erachte ich einen Marktanpassungsfaktor von ca. 1,05 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, liegt ein mittlerer Reparatur- und Instandhaltungsstau vor, hierfür wird ein pauschaler Abschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den Aufwand zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus über- bzw. unterschreiten können. Der Abschlag ist aus Sicht von Marktteilnehmern für das Bewertungsobjekt angemessen gewählt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 340 \text{ m}^2 \times 1.510 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{513.000 \text{ €}} \\ & & 513.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1984

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alter des Gebäudes: 40 Jahre

Alterswertminderung: 50,0%

$$513.000 \text{ €} \times 50,0\% = \text{rd.} \underline{-257.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 256.000 € 256.000 €

Garage mit Abstellraum:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 40 \text{ m}^2 & \times & 890 \text{ €/m}^2 \\ & & = \text{rd. } \underline{36.000 \text{ €}} \\ & & 36.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1984

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Alterswertminderung: 70,0%

$$36.000 \text{ €} \times 70,0\% = \text{rd. } \underline{-25.000 \text{ €}}$$

Gebäudewert - Garage 11.000 € 11.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$267.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd. } 13.000 \text{ €} \quad 13.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 280.000 €

Bodenwert: 509.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 789.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,05

$$789.000 \text{ €} \times 1,05 = \text{rd. } 828.000 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Reparatur-/Instandhaltungsstau ca. 5% -41.000 €

Sachwert rd. **787.000 €**

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt

rd. 787.000,00 €.

7.3 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 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)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 184 m². Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch eine Miteigentümerin eigengenutzt.

Im Markt Grassau und im Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von über 110 m² eine mittlere Kaltmiete von 7,13 €/m² mit einer Spanne von 4,00 €/m² bis 10,74 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit den Baujahren 1976-1985 eine mittlere Kaltmiete von 9,02 €/m² mit einer Spanne von 5,53 €/m² bis 14,29 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 810 €/m² - 1000 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,23 €/m² mit einer Spanne von 6,66 €/m² bis 12,23 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Grassau wird mit einer mittleren Kaltmiete von 9,54 €/m² und einer Spanne von 5,72 €/m² bis 14,00 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das Wohnhaus einen marktüblichen Ertrag von rd. 1.700,00 € monatlich, dies entspricht ca. 9,25 €/m² Wohnfläche, für angemessen. Für die Garage mit Abstellraum werden rd. 100,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 350,00 € p.a. für das Wohnhaus und rd. 46,00 € 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. 13,80 €/m² Wohnfläche und mit rd. 105,00 € für den Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 07.02.2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Liegenschaftszinssatz Median von 0,97 % angegeben.

Weiter wurde aufgrund der Angaben in der Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 19.09.2023 eine Anpassung der Sachwertfaktoren für das fallende Preisniveau von Einfamilienwohnhausgrundstücken vorgenommen. Aufgrund dieser Erkenntnis des fallenden Preisniveaus für

freistehende Einfamilienwohnhausgrundstücke im 1. Halbjahr 2023 wird ein Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 im vorliegenden Fall mit rd. 1,50 % 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)

Analog zum Sachwertverfahren wird ein Abschlag für den Reparatur-/Instandhaltungsstau von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

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.
Wohnhaus			rd.	1.700,00 €
Garage mit Abstellraum			rd.	100,00 €
			rd.	1.800,00 €

Rohertrag pro Monat: **rd. 1.800,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 21.600,00 €**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	184 m ²	x	13,80 €/m ²	= rd.	-2.540,00 €
	1	x	105,00 €	= rd.	-110,00 €

Verwaltungskosten:	1	x	350,00 €	= rd.	-350,00 €
	1	x	46,00 €	= rd.	-50,00 €

Mietausfallwagnis:	21.600 €	x	2,0%	= rd.	-430,00 €
--------------------	----------	---	------	-------	-----------

Bewirtschaftungskosten, gerundet:					-3.480,00 €
-----------------------------------	--	--	--	--	--------------------

Jahresreinertrag: 18.120,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

509.000 € x 1,50% = rd. -7.600,00 €

Gebäudeertragsanteil: 10.520,00 €

Baujahr angesetzt: 1984

Jahr der Bewertung: 2024

Übliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,50%

Rentenbarwertfaktor: 29,92

Gebäudeertragswert:

10.520 € x 29,92 = rd. 315.000,00 €

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert: rd. 509.000,00 €

Gebäudeertragswert: rd. 315.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 824.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Reparatur-/Instandhaltungsstau rd. 5% -41.000 €

Ertragswert: rd. 783.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 13.06.2024 beträgt

rd. 783.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 13.06.2024 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert:	rd. 787.000,00 €
Ertragswert:	rd. 783.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen-genutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt den ermittelten Sachwert.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Ludwig-Thoma-Weg 18, 83224 Grassau, Fl.-Nr. 288/11, Gemarkung Grassau,
zum Wertermittlungstichtag 13.06.2024, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

787.000,00 €

(i.W.: siebenhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 22.08.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Westfassade



Südfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ostfassade



Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Treppe EG zum DG



Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Treppe vom KG zum EG



Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Garage, Ansicht von Westen



Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



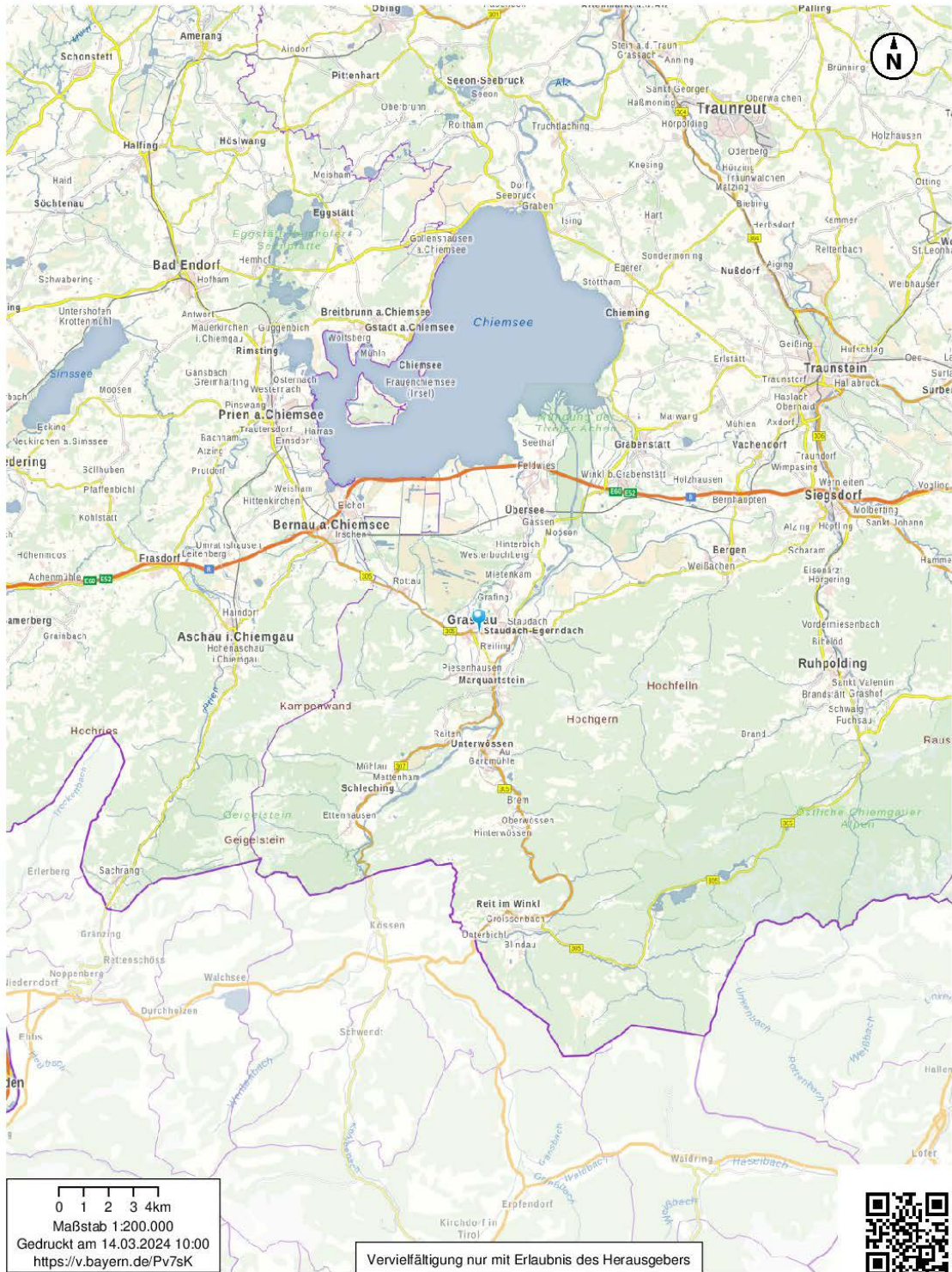
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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 bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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 bestellt 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 14.03.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 288/11
Gemarkung: Grassau

Gemeinde: Markt Grassau
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4

Luftbild

A 4

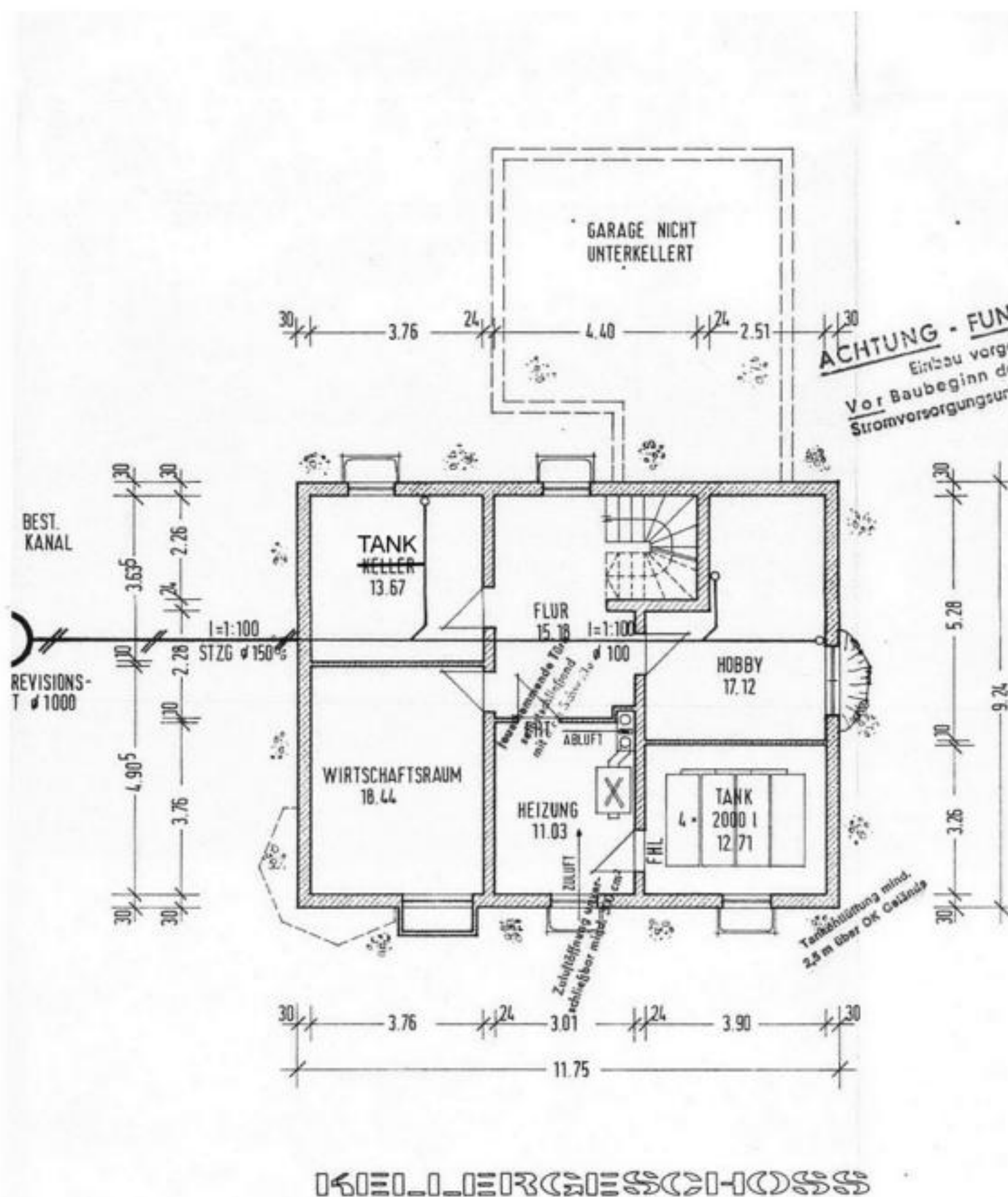


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

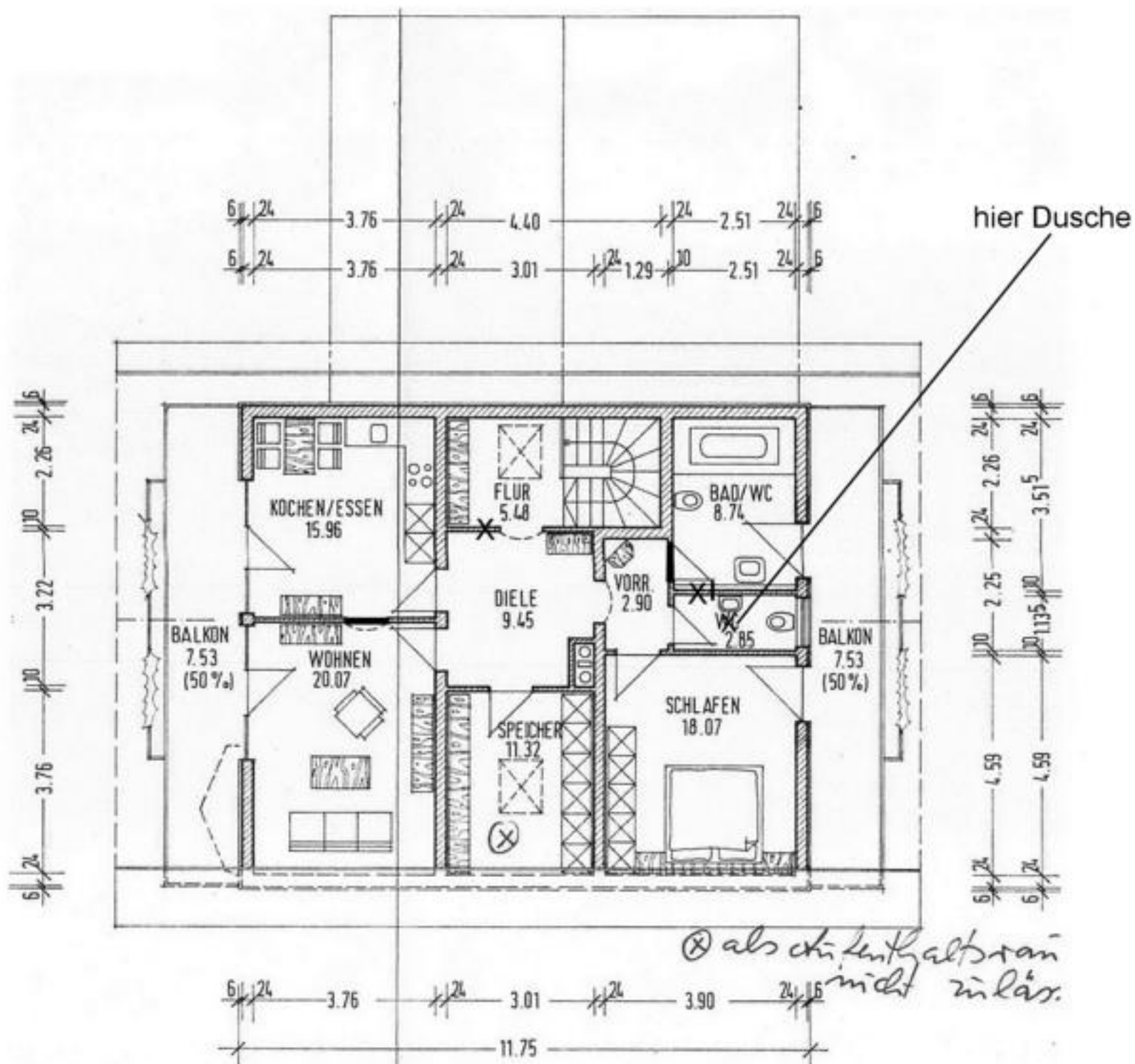
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



-Abweichungen zum Bestand sind gegeben!-



ERIDGESCHLOSS



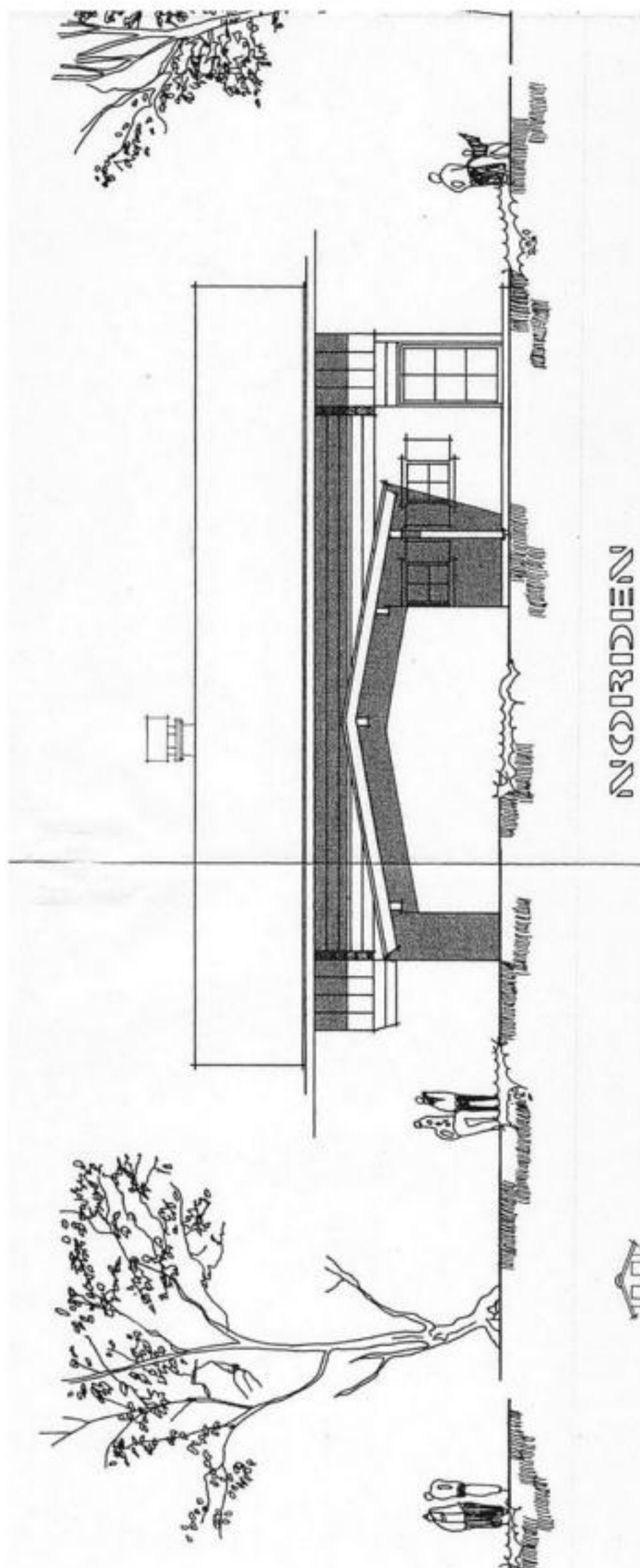
DRIEBRÜCKENSCHOSS

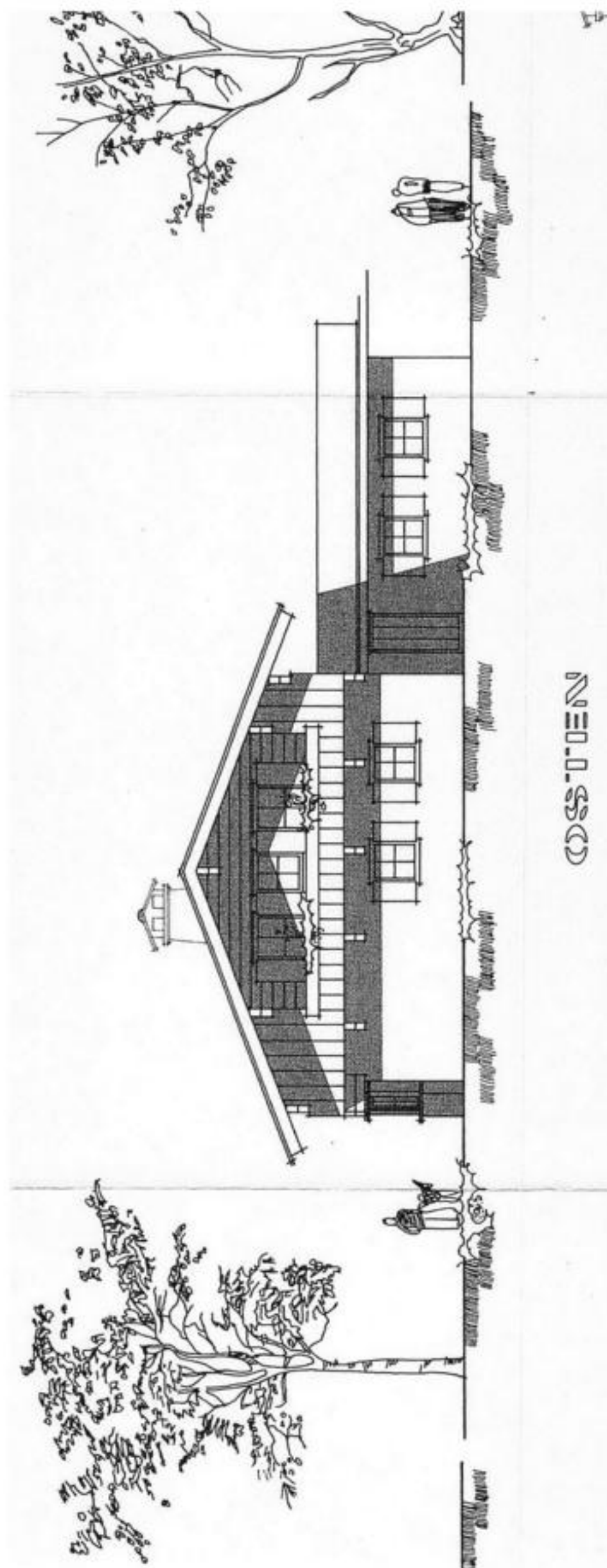
Geprüft

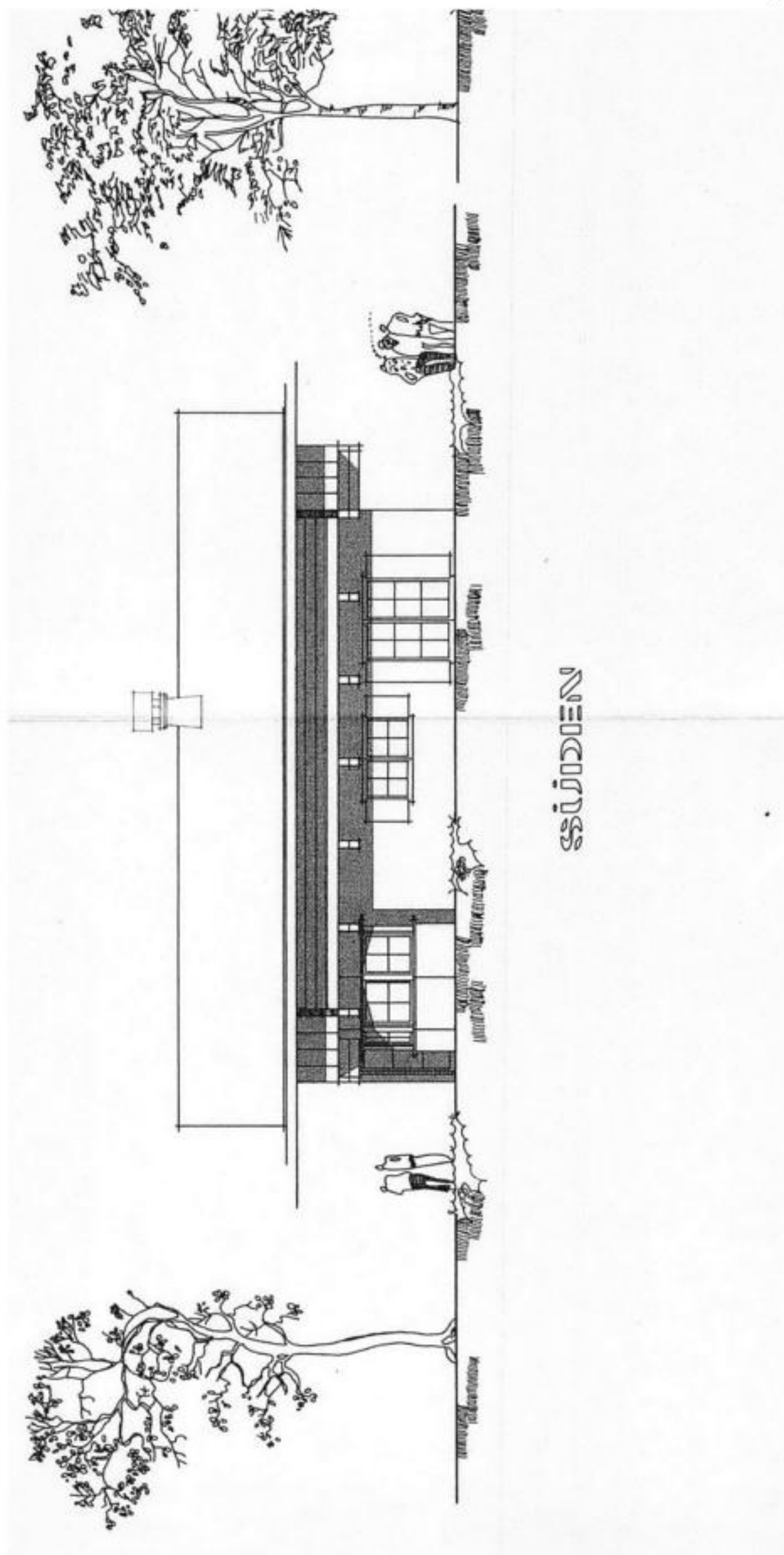
Traunstein, den 4. SEP. 1985

(DACHGESCHOSS)

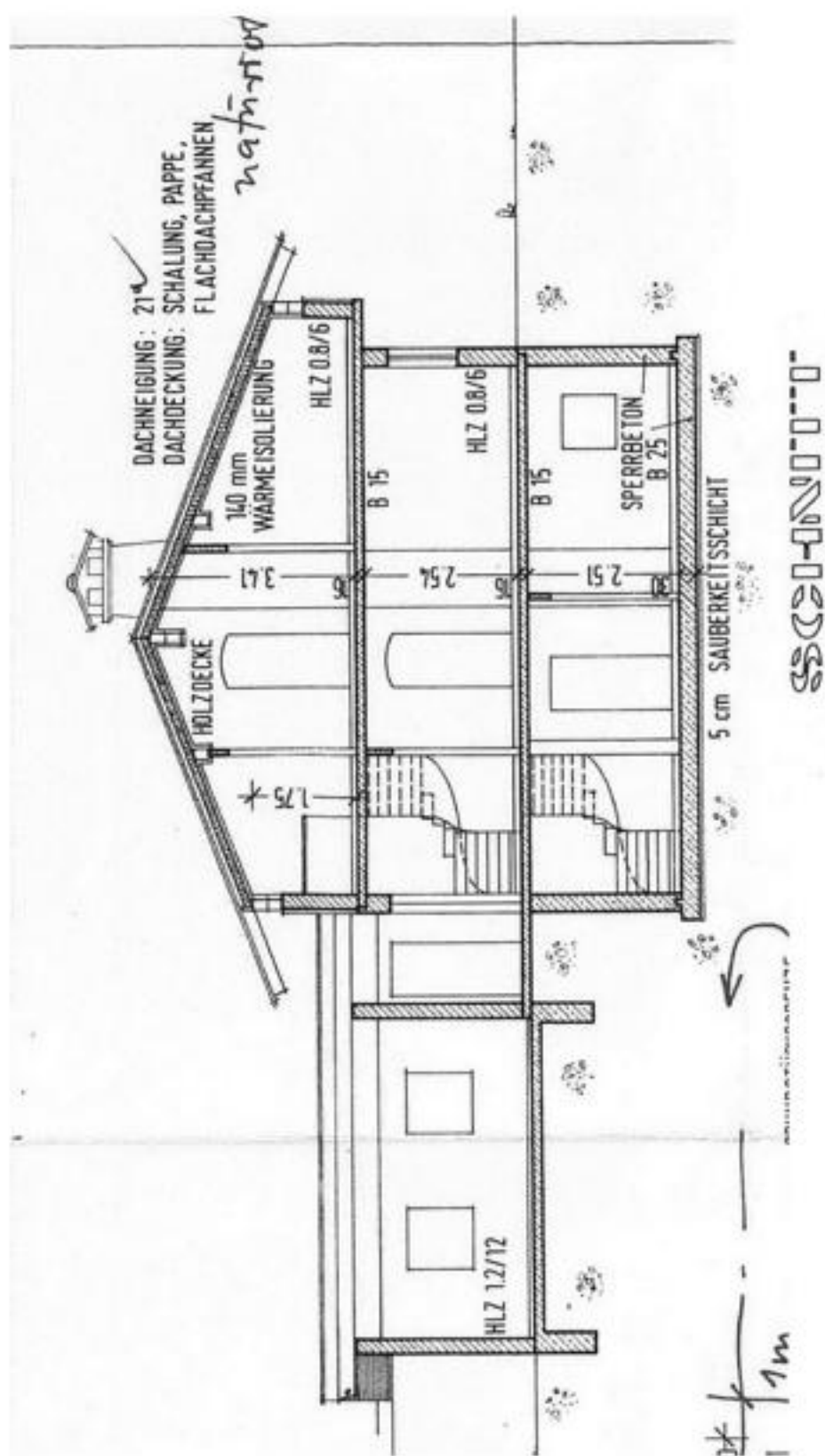
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben!-

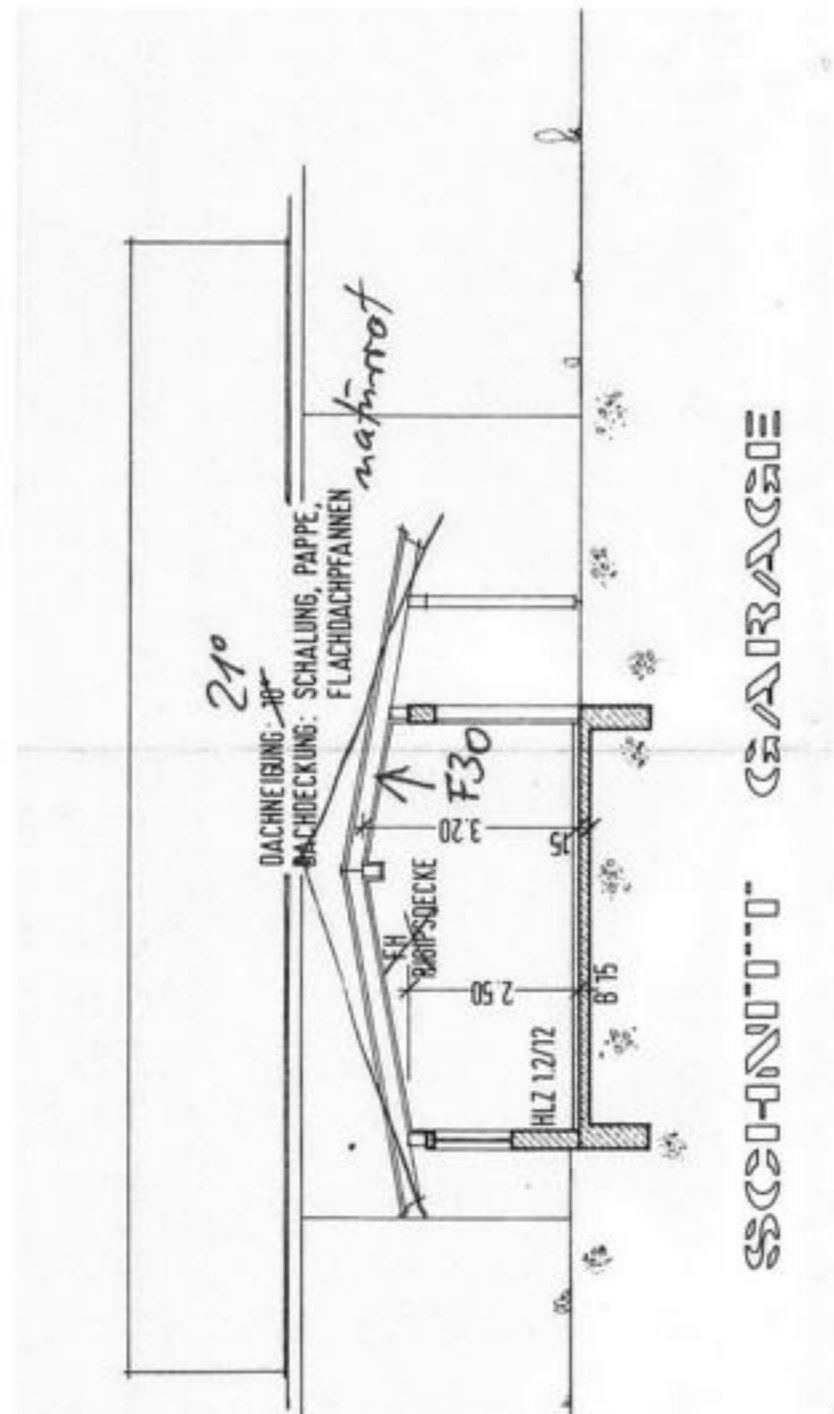












Anlage 6
Wohnfläche
A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht
geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen	3,76	5,17	1,00	19,44	
	2,10	0,30	1,00	0,63	
	2,10	0,50	0,50	0,53	
	1,60	0,30	1,00	0,48	
	1,60	0,50	0,50	0,40	21,48
Schlafen	3,90	4,01	1,00	15,64	15,64
Kochen/Essen	2,51	3,37	1,00	8,46	
	1,30	1,01	1,00	1,31	9,77
Speis	2,01	2,26	1,00	4,54	4,54
Essdiele	3,01	6,28	1,00	18,90	
	0,90	0,40	-1,00	-0,36	18,54
Bad	2,51	3,30	1,00	8,28	
	0,70	0,30	-0,50	-0,11	8,17
WC	2,01	1,14	1,00	2,29	2,29
Vorraum	1,79	2,03	1,00	3,63	
	0,70	0,30	-0,50	-0,11	3,52
Windfang	1,70	2,26	1,00	3,84	3,84
Zwischensumme					87,79
abzgl. 3% Putz					-2,63
zzgl. Terrasse zu 1/4	9,24	2,50	0,25	5,78	
	14,00	2,50	0,25	8,75	14,53
Wohnfläche EG				rd.	100

Wohnfläche DG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen	3,76	3,21	1,00	12,07	
	3,76	2,00	0,50	3,76	15,83
Schlafen	3,90	2,59	1,00	10,10	
	3,90	2,00	0,50	3,90	14,00
Kochen/Essen	3,76	3,14	1,00	11,81	
	3,76	1,00	0,50	1,88	13,69
Bad	2,51	2,52	1,00	6,33	
	2,51	1,00	0,50	1,26	7,59
WC	2,51	1,14	1,00	2,86	2,86
Vorraum	1,29	2,25	1,00	2,90	2,90

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.2

Diele	3,01	3,22	1,00	9,69	
	0,55	1,10	-1,00	-0,61	9,08
Flur	2,40	1,26	1,00	3,02	
	2,40	1,00	0,50	1,20	4,22
Speicher/Abstellraum	3,01	1,76	1,00	5,30	
	3,01	2,00	0,50	3,01	8,31
Zwischensumme					78,48
abzgl. 3% Putz					-2,35
zzgl. Balkon zu 1/4	1,50	10,00	0,25	3,75	3,75
zzgl. Balkon zu 1/4	1,50	10,00	0,25	3,75	3,75
Wohnfläche DG				rd.	84
 Wohnfläche EG/DG gesamt				ca.	184

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	11,75	x	9,24	x	1,0	= rd.	108,6 m ²
EG	11,75	x	9,24	x	1,0	= rd.	108,6 m ²
	2,50	x	0,30	x	1,0	= rd.	0,8 m ²
	2,50	x	0,50	x	0,5	= rd.	0,6 m ²
	2,20	x	0,30	x	1,0	= rd.	0,7 m ²
	2,20	x	0,50	x	0,5	= rd.	0,6 m ²
DG	11,75	x	10,04	x	1,0	= rd.	118,0 m ²
							338 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 340 m²

Garage mit Geräteraum

	L		B		Faktor		
Garage	6,49	x	5,74	x	1,00	= rd.	37,3 m ²
Geräteraum	3,87	x	1,51	x	1,0	= rd.	5,8 m ²
							43 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 40 m²

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 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