

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

## **5. Ausfertigung**

# **Wertermittlungsgutachten**

**zum Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 25/23**

**über den Verkehrswert**

**gemäß § 194 BauGB für**

**das mit einer Doppelhaushälfte und Garage**

**bebaute Grundstück**

**Flst. Nr. 618/19**

**Erletweg 10**

**Gebäude- und Freifläche zu 0,0371 ha**

**und das unbebaute Grundstück Flst. Nr. 618/20**

**Beim Erletweg**

**Gebäude- und Freifläche zu 0,0026 ha**

**Gemarkung Traunwalchen**

**Wertermittlungsstichtag:**

**19. September 2024**

**Das Gutachten umfasst 41 Seiten sowie 7 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. Baubeschreibung mit Außenanlagen
- 5.2. Baumängel
- 5.3. Derzeitige Nutzung
- 5.4. Alterswertminderung

### **6. Wertermittlung**

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
  - 6.2.1. Bodenwert
  - 6.2.2. Wert baulicher Anlagen
  - 6.2.3. Zusammenfassung

### **7. Verkehrswert**

### **8. Urheberrechtsschutz**

### **9. Anlagen**

### **10. Literaturverzeichnis**

## 1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 618/19 mit 371 m <sup>2</sup> Doppelhaushälfte mit Garage Erletweg 10 83301 Traunreut	
Nutzung	vermietet	
Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 618/20 mit 26 m <sup>2</sup>	
Nutzung	unbebaut	
Lage	Stadtgebiet Traunreut Ortsteil Traunwalchen	
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei	
Baurechtlich/BauNVO	§ 30 BauGB B-Plan Oderberg Süd Reines Wohngebiet WR nach § 3 BauNVO	
Verkehrswert	Flst. Nr. 618/19	383.000 €
	Flst. Nr. 618/20	9.000 €

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines**

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.

Auftragsgemäß soll hierzu ein vom unterzeichnenden Sachverständigen am 23. August 2020 erstelltes Gutachten aktualisiert werden.

§ 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 von im Gutachten übernommene Angaben wird nicht gehaftet.

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

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

Im Rahmen der Begutachtung wurden, soweit im Einzelfall nicht anders angegeben keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visueller Beobachtung.

Flächen und sonstige Baumasse sind, soweit nicht anders angegeben, den Zeichnungen aus dem vorliegenden Plan entnommen.

Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt.

Bauseitige Abweichungen von diesen Annahmen sind somit möglich.

Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt.

Ebenso wurde der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht.

Die Mängel- und Schadensfeststellung ist nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten und ggf. auch nicht vollständig.

Bei Zweifeln an den im Gutachten angeführten Punkten ist ggf. ein Bausachverständiger zu beauftragen.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungstichtag ist der 19. September 2024.

## 2.2 Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Traunwalchen Blatt 787

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 618/19 Erletweg 10 Gebäude- und Freifläche zu 0,0371 ha
	Flst. Nr. 618/20 Beim Erletweg Gebäude- und Freifläche zu 0,0026 ha
Abt. I	auf Anführung wird auftragungsgemäß verzichtet
Abt. II	an Flst. Nr. 618/20 Gasleitungsrecht für Erdgas Südbayern  an beiden Flst. Nr.  Rückauffassungsvormerkung  die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III	auf Anführung wird auftragungsgemäß verzichtet

Hinweis

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.

### **2.3 Auftraggeber**

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 12.10.2023 durch das Amtsgericht Traunstein –Vollstreckungsgericht- AZ 4 K 25/23 erteilt.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren eingestellt.

Am 17.06.2024 erfolgte die Beauftragung zur Fortsetzung der Wertermittlung.

### **2.4 Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 19.09.2024 durchgeführt.

Bei diesem Termin waren die Mieter anwesend.

Der Eigentümer sowie der anwaltliche Vertreter der betreibenden Gläubiger des Verfahrens waren über den Ortstermin informiert.

## 2.5 **Arbeitsunterlagen**

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Gutachten des unterzeichnenden Sachverständigen vom 23.08.2020
- Pläne aus Bauakte
- Bebauungsplan Oderberg Süd
- Grundbuchauszug vom 11.08.2023
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Traunstein
- Auskünfte des Bauamtes der Stadt Traunreut
- Auskünfte der Mieter
- Immobilienmarktberichte
- Archiv des Sachverständigen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 2. Oktober 2024 abgeschlossen bzw. beendet

### **3. Beschreibung der Lage**

Die Wertermittlungsobjekte liegen im Traunreuter Ortsteil Traunwalchen.

Das bebaute Grundstück Flst. Nr. 618/19 ist unmittelbar vom Erletweg aus zu erreichen.

Das unbebaute Grundstück Flst. Nr. 618/20 grenzt an der Robert-Bosch-Straße an.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist ein Dorfladen in ca. 1 km Entfernung.

Die Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 300 m erreichbar.

Das Stadtzentrum ist vom Bewertungsobjekt ca. 2 km entfernt.

Die Stadt Traunreut hat mit allen Ortsteilen ca. 21.000 Einwohner und ist damit einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Traunstein.

Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Größere Arbeitgeber sind u. a. die Firmen Heidenhain, Siteco und Siemens-Bosch.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule, eine private Berufsschule sowie eine Realschule und das Johannes-Heidenhain-Gymnasium sind am Ort.

Ein weiteres Gymnasium ist in Stein, einem Ortsteil von Traunreut.

Der Freizeitwert der Region ist durch den nahen Chiemsee, den Waginger See und die Berge hoch.

Die Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz ist über Buslinien sowie die DB-Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühldorf mit Bahnhof in der Stadt Traunreut gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr geht u. a. über die B 304.

Auffahrten zur A 8 sind in Traunstein, Bergen sowie in Grabenstätt.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt ca. 110 km und zur Kreisstadt Traunstein ca. 12 km.

Der nächste Flughafen ist in Salzburg.

#### Beurteilung

Das Grundstück ist in einer Lage mit Einschränkungen durch Immissionen der Robert-Bosch-Straße.

Infrastruktureinrichtungen sind überwiegend relativ weit entfernt.

Andererseits ist Traunwalchen als Wohnstandort gefragt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

## **4. Grundstück**

### **4.1 Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit**

Das Grundstück Flst Nr. 618/19 hat einen länglich schmalen Zuschnitt  
-s. Anlage 4-.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Der Erletweg liegt im Osten an.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend als Rasenflächen  
angelegt.

Der Vorplatz vor der Garage ist mit Betonverbundstein befestigt.

Das Grundstück Flst. Nr. 618/20 hat einen sehr schmalen länglichen Zuschnitt.

Im Westen ist ein begrünter Lärmschutzwall vorhanden.

Die Bodenbeschaffenheit weist bei beiden Grundstücken offenbar keine  
Besonderheiten auf.

Es werden „ungeprüft und ungesichert“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde keine Altlasten- sowie Boden-  
untersuchung vorgenommen.

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

## **4.2 Baurechtliche Gegebenheiten**

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Traunreut liegen die zu bewertenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oderberg-Süd“.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 30 BauGB beurteilt.

Der Bereich ist als Reines Wohngebiet –WR- nach § 3 der BauNVO festgesetzt.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nur, soweit hier angeführt überprüft.

Der Bewertung wird ansonsten „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

## **4.3 Erschließung**

Das Grundstück Flst. Nr. 618/19 ist erschlossen.

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

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

Das Grundstück Flst. Nr. 618/20 ist über das Grundstück Flst. Nr. 618/19 erreichbar.

Die Robert-Bosch-Straße liegt an.

## 5. Gebäude

### 5.1 Baubeschreibung

Es werden nur die bei der Besichtigung erkennbaren sowie angegebenen Ausstattungsmerkmale angeführt.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt gerade im vorliegenden Falle nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Soweit im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar, wird die Verwendung bauzeitlicher Materialien und Bauausführungen unterstellt.

Doppelhaushälfte

Baujahr	1984
Bauweise	Beton/Mauerwerksbau
Dach	Satteldach Zwischensparrendämmung
Dachraum	ausgebaut Balkon Dachliegefenster
Fassade	verputzt und gestrichen tlw. Holzschalung
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Fenster	überwiegend Holzfenster mit 2-fach Isolierglas aus Baujahr Westseite 2 neue Kunststofffenster Dachliegefenster erneuert -Kunststoff
Treppen	offene Holztreppe
Installationen	aus Baujahr
Heizung	Gas 2019 erneuert

## Garage

Baujahr	1984
Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach
Stellplatz	Einzel
Tor	Schwingtor Holz mit Metallrahmen Fernbedienung Montagegrube

## Wintergarten

Baujahr	ca. 2000
Bauweise	Holz-Glas
Fundament	Beton
Heizung	Fußbodenheizung

## Hinweise

Über die Zulässigkeit der Montagegrube in der Garage wurde keine Recherche bei der Baubehörde durchgeführt.

Für den Wintergartenanbau wurde von der Stadtverwaltung kein genehmigter Plan übermittelt.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt hier aber eine Genehmigungsbedürftigkeit vor.

Einem Erwerber wird angeraten, sich vor dem Kauf über die nachhaltige Nutzung bzw. die Genehmigungsfähigkeit des Wintergartens bei der zuständigen Baubehörde zu erkundigen.

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die nachfolgenden Bemaßungen wurden in vereinfachter Form aus dem von der Bauverwaltung der Stadt Traunreut übersandten Bauplan ermittelt.

Bauseits wurden keine Überprüfungen der Flächen durchgeführt.

Es handelt sich damit um keine Wohnflächenberechnungen, sondern nur um ca. Informationen.

In diesem Falle ist nicht die Wohnfläche zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen entscheidend.

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

Als Ebenen werden somit der Keller sowie das Erd-, Ober- und Dachgeschoß angerechnet.

Die Deckenuntersichten haben z.T. Holzverkleidungen.

Die Türen sind aus dem Baujahr.

Als Bodenbeläge sind Holzparkette, Holzdielen, Fliesen sowie Kork vorhanden.

Im EG ist ein Kachelofen.

Das Bad im OG verfügt über eine Wanne, eine Dusche, zwei Waschbecken sowie ein WC.

Es wurde n.A. 2006 nach einem Rohrschaden erneuert.

Das WC im EG ist mit einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet.

Das Dachgeschoß ist mit einem Raum sowie einem WC ausgebaut.

Es ist auch ein Balkon vorhanden.

Im Plangrundriss ist das Dachgeschoß aber als Dachraum und nicht als Wohnbereich bezeichnet.

Der Balkon ist in der genehmigten Planung nicht eingezeichnet.

Dementsprechend wird nachfolgend keine Wohnfläche angegeben.

Der Ausbaustand des Dachgeschosses wird aber durch den Ansatz der NHK-Tabellenwerte -Keller/EG/OG und ausgebauter DG- berücksichtigt.

Der Bewertung wird hier „ungesichert“ auch die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit dieses Bereichs unterstellt -s. BayBO-.

Auf eine Angabe der Nutzfläche im Keller wird verzichtet.

Mit Ausnahme der Werkstätte sind alle Räume im Keller gefliest.

Die Waschküche ist auch beheizbar.

Der Wintergarten ist nicht im genehmigten Plan enthalten.

Dieser wurde n.A. im Jahr 2000 unter dem Vordach in Holz-Glasbauweise errichtet.

Ein Betonfundament ist vorhanden.

Angabengemäß ist in diesem Bereich auch eine Fußbodenheizung eingebaut.

Der Wintergarten wird bei der Wertermittlung der baulichen Anlagen mit den besonderen Bauteilen berücksichtigt.

Es wird aber deutlich darauf hingewiesen, dass es sich nur um einen Bewertungsansatz und nicht um die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit handelt.

Dies kann nur über eine Bauvoranfrage an die zuständige Behörde erfolgen.

**Keller**

Heizraum	k.A.
Vorratsraum	k.A.
Waschküche	k.A.
Werkstätte	k.A.

**Erdgeschoss**

Windfang	4,00 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Essdiele	15,00 m <sup>2</sup>
Küche	8,80 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,60 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	54,50 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Diele	6,90 m <sup>2</sup>
Bad	8,35 m <sup>2</sup>
Kinder	12,75 m <sup>2</sup>
Kind	9,60 m <sup>2</sup>
Eltern	14,60 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	52,10 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche EG und OG -ohne Terrasse-	106,60 m <sup>2</sup>
	rund 107 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß**

1 Raum sowie 1 WC, Balkon	k. A.
---------------------------	-------

### **Beurteilung**

Die Doppelhaushälfte hat eine bauzeittypische Architektur.

Diese entspricht nicht mehr dem Zeitgeschmack.

Die energetischen Eigenschaften sind mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls bauzeittypisch und unzeitgemäß.

Die Ausstattung ist zu einem Teil ebenfalls noch aus der Bauzeit.

Modernisierungsbedarf ist daher vorhanden.

Am Haus selbst waren keine bewertungsrelevanten Schäden/Mängel erkennbar.

N.A. ist eine Reparatur an Holzteilen des Wintergartens erforderlich.

Das Objekt ist vor allem im Innenbereich in einem gut erhaltenen und gepflegten Zustand.

Insgesamt kann das Gebäude einem mittleren Standard zugeordnet werden.

Auf den Klärungsbedarf hinsichtlich der Montagegrube in der Garage sowie des Wintergartens wurde hingewiesen.

Das Grundstück ist auch im Gartenbereich in einem gepflegten Zustand.

## **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

Beim Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hausanschlüsse
- befestigter Vorplatz vor Garage
- Terrasse

Für diese Außenanlagen werden pauschal 6 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt.

Es handelt sich hier um keine exakte Kostenerfassung, sondern um eine Pauschale mit der Anlagen dieser Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Kaufpreis abgegolten sind.

### 5.3 Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

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

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

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

Dieser wird durch den Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Eine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie eine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall wie z. B. Holzwurm wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel/Schäden festgestellt bzw. angegeben:

- Sanierungsbedarf Boden Garage
- Holzteile Wintergarten reparaturbedürftig

Aufgrund des relativ geringen Umfanges an Mängel/Schäden unterbleibt eine Bewertung.

#### 5.4. Alterswertminderung

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

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

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

Gemäß Angabe aus der NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Doppelhäusern unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen fortlaufenden Instandhaltung bei 80 Jahren.

Die Instandhaltung ist hier als ordnungsgemäß zu beurteilen.

Das Haus wurde 1984 gebaut bzw. fertiggestellt.

Die durchgeführten Modernisierungen -Einbau neue Dachliegefenster, 2 anderer Fenster, Heizung sowie Bad- führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Nach den Sachwertrichtlinien würde sich bei kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung zwar ausgehend vom Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen eine geringfügige Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

Die Modernisierung des Bades liegt aber bereits 18 Jahre zurück und basierte auf einen Schaden durch Rohrbruch.

Des Weiteren sind Erneuerungen von Einzelgewerken im Laufe der Nutzungsdauer eines Gebäudes durchaus üblich.

Die RND beträgt somit:

(1984 + 80 J.) ./.. Bewertungsjahr 2024 40 Jahre

Die sich daraus ergebende Wertminderung wegen Alters wird nach § 23 der ImmoWertV mit dem –linear ermittelten- Faktor 0,50 vom Herstellungswert angesetzt.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht, werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

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

Im Gutachten zu bewerten sind ein mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebautes Grundstück sowie ein unbebautes Grundstück.

Dementsprechend wird für das Grundstück Flst. Nr. 618/19 das Sachwertverfahren als Grundlage zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das bestehende Mietverhältnis wird aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

Der im Sachwert des Grundstückes enthaltene Bodenwert dieses Grundstückes sowie der Bodenwert des Grundstückes 618/20 wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 - 26 ImmoWertV- ermittelt.

## **6.2. Sachwert (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des technischen Zustandes und Alters des Gebäudes sowie der Außenanlagen und des Bodenwertes zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

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

Er bedarf der abschließenden Anpassung an die jeweilige Marktlage unter Berücksichtigung von objektspezifischen Kriterien wie der Lage, Höhe des Sachwertes, des Zustandes oder der Ausstattung.

Diese Beurteilung wird nachfolgend bei der Schätzung des Verkehrswertes durchgeführt.

### **6.2.1. Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach Vorgabe der ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Dies kann sowohl durch das Heranziehen geeigneter Vergleichspreise bzw. aber auch unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten, die durch den Gutachterausschuss festgelegt werden, erfolgen.

Objektspezifische Merkmale sind aber zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert ggf. anzupassen.

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

Aufgrund der speziellen Kriterien im Versteigerungsverfahren werden die Bodenwerte von Flst. Nr. 618/19 und 618/20 gesondert ermittelt.

### **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 für den Landkreis Traunstein bzw. nach Einsicht in der entsprechenden Internetseite beträgt der Bodenrichtwert zum 31.12.2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Traunreut 350 €/m<sup>2</sup> -erschließungsbeitragsfrei-.

### **Kaufpreise**

Nach Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein ist kein zeitnaher Verkauf eines Wohnbaugrundstückes in Traunwalchen erfasst.

### **Ansatz Vergleichswert**

Als Vergleichspreis wird mangels Kaufpreise der Bodenrichtwert für diesen Bereich von Traunreut mit 350 €/m<sup>2</sup> -ebfr- angesetzt.

Vergleichswert

**350 €**

### **Anpassungen**

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert einer Mehrheit von Grundstücken.

Besonderheiten der Bewertungsgrundstücke sind zu berücksichtigen.

#### **Flst. Nr. 618/19**

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist in einer dieser Bodenrichtzone entsprechenden Lage.

Die Immissionsbelastung ist durch die Robert-Bosch-Straße ist hier berücksichtigt.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

#### **Flst. Nr. 618/20**

Dieses Grundstück wird unter der Annahme einer gemeinsamen Veräußerung mit dem Grundstück Flst. Nr. 618/19 ebenfalls mit diesem Preis bewertet.

Vergleichswert

**350 €**

**Bodenwerte**

baurechtliche Beurteilung § 30 BauGB  
Bebauungsplan Oderberg Süd

BauNVO Reines Wohngebiet  
WR nach § 3 BauNVO

Vergleichswert 350 €

**Flst. Nr. 618/19** 371 m<sup>2</sup>

371 m<sup>2</sup> x 350 € 129.850 €

**rund 130.000 €**

**Flst. Nr. 618/20** 26 m<sup>2</sup>

26 m<sup>2</sup> x 350 € 9.100 €

**rund 9.000 €**

### **6.2.2. 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 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Der Wintergarten wird mit den besonderen Bauteilen berücksichtigt.

Mit diesem Ansatz trifft der Sachverständige keine Feststellung über die Möglichkeit einer Genehmigung sowie der nachhaltigen Nutzung.

Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass hier die nachhaltige Nutzungs- bzw. die Genehmigungsfähigkeit nur durch die Baubehörde geprüft werden kann.

Für die Außenanlagen werden pauschal 6 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt.

**Bruttogrundfläche**

Maße aus dem Bauplan

**Doppelhaushälfte**

Keller/Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss

(10,74 m x 6,75 m) x 4

289,98 m<sup>2</sup>**rund 290 m<sup>2</sup>****Garage**

6,24 m x 3,31 m

20,65 m<sup>2</sup>**rund 21 m<sup>2</sup>**

**Kostenkennwert Doppelhaushälfte**

Keller, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautes DG

Standardstufe 2 685 €

Standardstufe 3 785 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	2,5	23 %	169,05 €
Dach	3	15 %	117,75 €
Fenster/Außentüren	3	11 %	86,35 €
Innenwände/Türen	3	11 %	86,35 €
Decken	3	11 %	86,35 €
Fußböden	3	5 %	39,25 €
Sanitär	3	9 %	70,65 €
Heizung	3	9 %	70,65 €
sonstige technische Ausstattung	3	6 %	47,10 €
Summe			773,50 €

**rund 774 €**

**Anpassungen**

Für die Region wird eine Anpassung mit dem Faktor 1,10 vorgenommen.

774 € x 1,10 851 €

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Der betreffende Index ist zum Stichtag:

129,4 : 70,8 1,828

Besondere Bauteile werden mit dem Faktor 1,10 berücksichtigt.

**Wohnhaus**

(851 € x 1,828) x 1,10 1.711 €

Herstellungswert

290 m<sup>2</sup> x 1.711 € 496.190 €

Zeitwert

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt 0,50.

496.190 € x 0,50 248.095 €

**rund 248.000 €**

**Garage**

Kostenkennwert

Standardstufe 4 485 €

485 € x Regionalfaktor 1,10 534 €

534 € x Baukostenindex 1,828 976 €

21 m<sup>2</sup> x 976 € 20.496 €

Zeitwert

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt 0,50.

20.496 € x 0,50 10.248 €

**rund 10.000 €****Zusammenfassung Wert baulicher Anlagen**

Wohnhaus 248.000 €

Garage 10.000 €

Summe **258.000 €**

**6.2.3. Zusammenfassung Sachwert Flst. Nr. 618/19**

<b>Bodenwert</b>	<b>130.000 €</b>
<b>+ Gebäudewert</b>	<b>258.000 €</b>
<b>+ Außenanlagen</b> -rund 6 % aus 258.000 €	<b>15.000 €</b>
<b>= Sachwert</b>	<b>403.000 €</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 gegenüber stehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

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

Der Sachwert ist ein Zwischenwert, der zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes u. U. der Anpassung an die Marktlage unter Berücksichtigung objektspezifischer Kriterien bedarf.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass derzeit aufgrund der konjunkturellen Situation höhere Abweichungen von geschätzten Verkehrswerten als in ausgeglichenen Marktphasen möglich sind.

Des Weiteren werden aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren das bestehende Mietverhältnis sowie die Belastungen in Abt. II des Grundbuches nicht zur Schätzung des Verkehrswertes berücksichtigt.

### **Marktlage, objektspezifische Kriterien und Ableitung des Verkehrswertes**

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich bis ca. Mitte des Jahres 2022 bedingt u.a. durch die historische niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Stra fzinsen oder Verwahrungsg ebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Seit Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt auswirken.

Die Nachfrage hat sich nach Informationen von Internetportalen wie Immobilienscout sowie nach Marktberichten oder Auskünften regional tätiger Makler rückläufig entwickelt.

Eine relativ hohe Anzahl von Kaufinteressenten kann wegen der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Die Zahl der Angebote ist dagegen angestiegen.

Diese Situation hat dazu geführt, dass sich die Vermarktungszeit i.d.R. verlängert hat und bei der Kaufpreisbildung auch wieder mit Abschlägen zu rechnen ist.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Das Bewertungsobjekt ist in einer mit Ausnahme der nahen Robert-Bosch-Straße durchschnittlichen Wohnlage.

Das Objekt ist in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Die energetischen Merkmale sind dagegen unzeitgemäß.

Im Markt ist zu beobachten, dass dieses Kriterium bei der Kaufpreisbildung eine relativ hohe Beachtung findet.

Zeitgemäß ausgestattete Häuser finden i.d.R. schnelleren Absatz und erzielen höhere Preise.

Andererseits ist der Sachwert in einer moderaten Höhe.

Für Objekte dieser Konstellation können ggf. auch höhere Preise als "rechnerische" Sachwerte bezahlt werden.

Die derzeit noch veröffentlichten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses beziehen sich auf Verkäufe von 2021 und 2022.

In diesem Zeitraum herrschte ein Verkäufermarkt mit hoher Nachfrage und einem knappem Angebot.

Des Weiteren war das Zinsniveau wesentlich niedriger als zum Stichtag.

Dementsprechend können diese zum Stichtag nicht mehr angewandt werden.

Zur Prüfung, inwieweit ein Zu- oder Abschlag erforderlich ist, wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein Preise für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aus Traunwalchen und der Umgebung angefordert.

Für Doppelhaushälften liegt ein zeitnaher Wert in Höhe von 350.000 € vor.

Wohnfläche und Baujahr sind gut vergleichbar.

Die Lage des verkauften Objektes ist dem Sachverständigen bekannt.

Aus Datenschutzgründen kann diese jedoch nicht angegeben werden.

Bei diesem Objekt ist aber anzunehmen, dass ähnliche Immissionsbelastungen als bei dem zu bewertenden Grundstück vorliegen.

Zwei weitere Kaufpreise lagen bei rund 590.000 €.

Beide Objekte liegen aber in einer deutlich höheren Richtwertzone als das Bewertungsobjekt.

Bei einem dieser Objekte wurde eine PV-Anlage mitverkauft.

Bei dem zweiten Haus ist angegeben, dass Modernisierungen durchgeführt wurden.

Somit ist bei diesen beiden Objekten keine konkrete Vergleichbarkeit vorhanden.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt 403.000 €.

Dieser Wert liegt somit rund 15 % über dem recherchierten Kaufpreis eines vergleichbaren Objektes.

Andererseits ist ein Wert allein zur Ableitung eines Abschlages nur bedingt geeignet.

Zur weiteren Plausibilisierung wird ein vereinfachtes Ertragswertverfahren durchgeführt.

Als Miete werden 1.200 € pro Monat angesetzt.

Der Jahresrohertrag der baulichen Anlagen beträgt damit 14.400 €.

Für die Bewirtschaftungskosten -Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis- werden 18 % aus dem Jahresrohertrag angenommen.

Die Bewirtschaftungskosten betragen damit 2.592 €.

Des Weiteren ist ein Liegenschaftszins zu bestimmen.

Gerade in den letzten beiden Jahren haben sich die Renditeerwartungen von Investoren aufgrund der sich seit Mitte 2022 deutlich gestiegenen Zinssituation sowohl bei Anlagen als auch bei Finanzierungen erhöht.

Als Liegenschaftszins werden 3 % herangezogen.

Der Bodenwert wird mit 130.000 € aus der Bodenwertermittlung übernommen.

Als Bodenwertverzinsung ergibt sich damit ein Betrag von 3.900 €.

Der Vervielfältiger beträgt bei einer RND von 40 Jahren und 3 % Zins 23,11.

Ertragswert

Miete per anno	14.400 €
./. Bewirtschaftungskosten	2.592 €
= Jahresreinertrag	11.808 €
./. Bodenwertverzinsung	3.900 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	7.908 €
Ertragswert baulicher Anlagen 7.908 € x 23,11	182.754 €
+ Bodenwert	130.000 €
= Summe	312.754 €
	rund 313.000 €

**Fazit:**

Für das Grundstück Flst. Nr. 618/19 beträgt das Ergebnis der Sachwertberechnung 403.000 €.

Der Ertragswert wurde vereinfacht in einer Höhe von 313.000 € ermittelt.

Ein aktueller Kaufpreis mit ähnlichen Kriterien liegt bei 350.000 €.

Unter Berücksichtigung dieser Werte sowie der derzeitigen Marktkonstellation ist ein Abschlag erforderlich.

Nach Informationen von Marktteilnehmern ist zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr aber wieder eine Belebung der Nachfrage zu beobachten.

Die Gründe dafür sind zum einen die wieder etwas sinkende Zinsen sowie zum anderen überwiegend ein niedrigeres Preisniveau als noch im Jahre 2022.

Dementsprechend wird zur Schätzung des Verkehrswertes auf den Sachwert der sachverständig geschätzte Abschlagsfaktor 0,95 angesetzt.

Verkehrswert somit ohne Berücksichtigung Mietverhältnis

403.000 € x 0,95 382.850 €

grundstücksmarktüblich rund 383.000 €

Für das Grundstück Flst. Nr. 618/20 wird unter der Annahme einer gemeinsamen Veräußerung mit dem Grundstück Flst. Nr. 618/19 der Bodenwert ohne Zu- oder Abschlag als Verkehrswert geschätzt.

Verkehrswert 9.000 €

Somit wird zum Bewertungsstichtag vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Gegebenheiten der Verkehrswert für das Grundstück Flst. Nr. 618/19 der Gemarkung Traunwalchen auf rund

**383.000 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

und für das Grundstück Flst. Nr. 618/20 der Gemarkung Traunwalchen auf rund

**9.000 €**

**in Worten: neuntausend Euro**

geschätzt.

Eggstätt, den 7. Oktober 2024

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA-

## 8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

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

## 9. Anlagen

Anlage 1	2 Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2	Umgebungskarte Traunreut Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Regionalkarte Traunreut Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Ortsplan Traunreut-Traunwalchen Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Plankopie aus der Bauakte –nicht maßstabsgetreu-
Anlage 7	Auszug aus B-Plan Oderberg Süd

## 10. Literaturverzeichnis -in jeweils gültiger Auflage-

ImmoWertV

Baugesetzbuch –BauGB-

Kleiber

Immobilienmarktberichte