

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Schrankraum, Flur, Diele im EG samt Doppelgarage und Geräteraum im EG sowie Kellerräume im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 1, ca. 122 m² Wohnfläche, samt SNR an PKW-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan SN1, blau umrandet und SNR an Gartenanteil und Grünfläche einschl. Pflasterbereich gem. Aufteilungsplan SN1, grün umrandet, und SNR an Wegefläche gem. Aufteilungsplan SN1, lila umrandet, und SNR an Terrassenfläche gem. Aufteilungsplan SN1, braun umrandet

4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG (DG) sowie Kellerraum im KG gem. Aufteilungsplan Nr. 2, ca. 109 m² Wohnfläche, samt SNR an PKW-Stellplatz gem. Aufteilungsplan SN2, rot umrandet und SNR an Gartenanteil gem. Aufteilungsplan SN2, gelb umrandet, und SNR an Garagenplatz/Grünfläche, gem. Aufteilungsplan SN2, orange umrandet

Laufener Straße 24, 83413 Fridolfing, Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing



Wertermittlungsstichtag 22.11.2023

Verkehrswert 66/100 MEA (Wohnung Nr. 1): 528.000,00 €

Verkehrswert 34/100 MEA (Wohnung Nr. 2): 387.000,00 €



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 24.04.2024

Exemplar 11 von 11

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| ÜBERSICHTSBLATT | 4 |
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 6 |
| 1.1. Gegenstand der Bewertung..... | 6 |
| 1.2. Auftraggeber..... | 7 |
| 1.3. Zweck der Bewertung | 7 |
| 1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag..... | 7 |
| 1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer | 8 |
| 1.6. Grundbuchdaten | 8 |
| 1.7. Baulastenverzeichnis..... | 11 |
| 1.8. Unterlagen | 11 |
| 1.9. Mieter | 11 |
| 1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung..... | 12 |
| 1.11. Hausverwaltung..... | 13 |
| 1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen..... | 13 |
| 1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde | 13 |
| 1.14. Marktsituation..... | 13 |
| 2. LAGE | 14 |
| 2.1. Standort und Umfeld | 14 |
| 2.2. Verkehrsanbindung..... | 15 |
| 2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen | 15 |
| 2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze | 16 |
| 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 16 |
| 3.1. Zuschnitt / Form / Maße | 16 |
| 3.2. Erschließung | 17 |
| 3.3. Baurechtliche Situation | 17 |
| 3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart..... | 18 |
| 3.5. Denkmalschutz..... | 19 |
| 3.6. Altlasten | 19 |
| 4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM | 20 |
| 4.1. Gebäudebeschreibung..... | 20 |
| 4.2. Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 2..... | 22 |
| 4.3. Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 1..... | 25 |
| 4.4. Energieausweis / energetischer Zustand | 28 |

| | |
|--|-----------|
| 4.5. Außenanlagen..... | 28 |
| 4.6. Garage - Sondereigentum Nr. 1..... | 29 |
| 4.7. Sondernutzungsrechte | 29 |
| 4.8. Befund..... | 31 |
| 5. BEURTEILUNG..... | 33 |
| 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 35 |
| 7. WERTERMITTLUNG | 36 |
| 7.1. Bodenwert..... | 36 |
| 7.2. Ertragswertverfahren | 39 |
| 8. VERKEHRSWERT | 47 |

Anlagen:

| | |
|--|--------------|
| Anlage 1: Fotos in Kopie | A1.1 – A1.19 |
| Anlage 2: Stadtplan | A2.1 – A2.2 |
| Anlage 3: Lageplan, M 1: 1000 | A3 |
| Anlage 4: Luftbild | A4 |
| Anlage 5: Aufteilungspläne | A5.1 – A5.8 |
| Anlage 6: Sondernutzungsrecht | A6 |
| Anlage 7: Auszug aus Schadensgutachten | A7 |
| Anlage 8: Literaturverzeichnis | A8 |

Das Gutachten hat 49 Seiten, 8 Anlagen mit 34 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

| | |
|---------------------|---|
| Bewertungsobjekte: | <p>3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Schrankraum, Flur und Diele im EG samt Doppelgarage und Geräteraum im EG sowie Kellerräume im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 1, samt SNR an PKW-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan SN1, blau umrandet und SNR an Gartenanteil und Grünfläche einschl. Pflasterbereich gem. Aufteilungsplan SN1, grün umrandet, und SNR an Wegefläche gem. Aufteilungsplan SN1, lila umrandet, und SNR an Terrassenfläche gem. Aufteilungsplan SN1, braun umrandet</p> <p>4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG (DG) sowie Kellerraum im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt SNR an PKW-Stellplatz gem. Aufteilungsplan SN2, rot umrandet und SNR an Gartenanteil gem. Aufteilungsplan SN2, gelb umrandet, und SNR an Garagenplatz/Grünfläche gem. Aufteilungsplan SN2, orange umrandet</p> <p>Laufener Straße 24, 83413 Fridolfing, Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing</p> |
| Grundstücksgröße: | 1.260 m ² |
| Miteigentumsanteil: | 66/100 - Wohnung Nr. 1 34/100 - Wohnung Nr. 2 |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 26.07.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Bewertungsstichtag: | 22.11.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 22.11.2023 |
| Baujahr: | ca. 1994/95 – Wohnhaus, Garage; ca. 2006 – Errichtung Geräteraum; |

| | |
|-----------------------|---|
| Wohnfläche: | ca. 122 m ² - Wohnung Nr. 1 ca. 109 m ² - Wohnung Nr. 2 |
| Kfz-Stellplätze: | 1 Doppelgarage (Wohnung Nr. 1) 3 Kfz-Stellplätze (SNR zu Wohnung Nr. 1) 1 Kfz-Stellplatz (SNR zu Wohnung Nr. 2) 1 Kfz-Stellplatz/Grünfläche (SNR zu Wohnung Nr. 2) |
| Anteiliger Bodenwert: | rd. 366.000,00 € - Wohnung Nr. 1 rd. 188.000,00 € - Wohnung Nr. 2 |
| Ertragswert: | rd. 528.000,00 € - Wohnung Nr. 1 rd. 387.000,00 € - Wohnung Nr. 2 |
| Verkehrswert: | 528.000,00 € - Wohnung Nr. 1 387.000,00 € - Wohnung Nr. 2 |

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 66/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Schrankraum, Flur und Diele samt Doppelgarage und Geräteraum im EG sowie Kellerräume im KG, jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Hierzu ist das Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan SN1, blau umrandet, das Sondernutzungsrecht an Gartenanteil und Grünfläche einschl. Pflasterbereich gem. Aufteilungsplan SN1, grün umrandet, das Sondernutzungsrecht an einer Wegefläche gem. Aufteilungsplan SN1, lila umrandet sowie das Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche gem. Aufteilungsplan SN1, braun umrandet, zugehörig.

Zudem ist der 34/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG (DG) sowie Kellerraum im KG, jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zu bewerten.

Hierzu ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz gem. Aufteilungsplan SN2, rot umrandet, das Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil gem. Aufteilungsplan SN2, gelb umrandet sowie das Sondernutzungsrecht an Garagenplatz/Grünfläche gem. Aufteilungsplan SN2, orange umrandet, zugehörig.

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Laufener Straße 24, 83413 Fridolfing.

Hinweise:

- In der Teilungserklärung Seite 2 und 3 ist das Sondereigentum mit „1“ und „2“ bezeichnet. In den Aufteilungsplänen ist das Sondereigentum als

„WE1“ und „WE2“ bezeichnet. Der Sachverständige stellt hinsichtlich dieser Unstimmigkeit klar, dass im Gutachten die Bezeichnung „1“ (entspricht demnach „WE1“) und „2“ (entspricht demnach auch „WE2“) gewählt wird.

- Laut der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen ist dem Sonder-
eigentum Nr. 1 der „Geräteraum/Garage“ bzw. „Geräteraum und Garage“
bezeichnete Raum im Anbau zugehörig. Hierzu weist der Sachver-
ständige darauf hin, dass in der Baugenehmigung die betreffende Nutz-
fläche als „Geräteraum“ bezeichnet ist und dementsprechend baurechtlich
genehmigt ist. Für das Gutachten wird deshalb die Bezeichnung und
Nutzung als „Geräteraum“ vorgenommen.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein,
Geschäftszeichen 4 K 28/18, mit Schreiben vom 31.07.2023 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 / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 22.11.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Der
Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 22.11.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter die Eigentümerin anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorhandenen Aufteilungspläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Dachgeschoss), die Kellerräume im Kellergeschoss, das Gemeinschaftseigentum, die Doppelgarage und der Geräteraum sowie die Außenanlagen und die Kfz-Stellplätze besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

Die Grundbuchauszüge, Grundbuch von Fridolfing, Blatt 3104 und Blatt 3105 vom 12.04.2024 liegen vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Grundbuch von Fridolfing, Blatt 3104

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

66/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Fl.-Nr. 1102/17, Laufener Straße 24, Gebäude- und Freifläche zu 1.260 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss und Kellergeschoss
gelegenen Wohnung samt Doppelgarage und Geräteraum/Garage sowie
weiteren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- PKW-Stellplätzen (im Sondernutzungsplan blau umrandet und mit SN1 bezeichnet),
- einem Gartenanteil und Grünflächen einschl. Pflasterbereich (im Sondernutzungsplan grün umrandet und mit SN1 bezeichnet),
- einer Wegefläche (im Sondernutzungsplan lila umrandet und mit SN1 „Weg/Eing. Bereich“ bezeichnet),
- einer Terrassenfläche (im Sondernutzungsplan braun umrandet und mit SN1 bezeichnet)

zugeordnet.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Grundbuch von Fridolfing, Blatt 3105

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

34/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Fl.-Nr. 1102/17, Laufener Straße 24, Gebäude- und Freifläche zu 1.260 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd- und Obergeschoss ge-
legenen Wohnung mit Balkon sowie nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im
Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- einem PKW-Stellplatz (im Sondernutzungsplan rot umrandet und mit SN2 bezeichnet),
- einem Gartenanteil (im Sondernutzungsplan gelb umrandet und mit SN2 bezeichnet),
- einer Fläche „Garagenplatz/Grünfläche“ (im Sondernutzungsplan orange umrandet und mit SN2 bezeichnet),

zugeordnet.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III der Grundbücher 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 beigefügt. Die Angaben in den Grundbuchauszügen wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Die Grundbuchauszüge können am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.
- Hinsichtlich dem „Geräteraum/Garage“ wird auf die Hinweise im Kapitel 1.1 hingewiesen.

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Fridolfing
- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Fridolfing
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Gutachten vom 06.04.2023 hinsichtlich vorhandener Schäden des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden; Gutachten liegt dem Gericht vor
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Nach vorliegenden Informationen ist die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss leerstehend. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss wird durch die Eigentümerin eigengenutzt. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 66/100, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss und Kellergeschoss gelegenen Wohnung samt Doppelgarage und Geräteraum/Garage sowie weiteren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss, je Nr. 1 laut Aufteilungsplan.
- Miteigentumsanteil von 34/100, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd- und Obergeschoss gelegenen Wohnung mit Balkon sowie nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss, je Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

Weiter ist geregelt, dass dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentums das Recht zur ausschließlichen Benutzung der/des im Sondernutzungsplan mit SN1 bezeichneten und

- blau umrandet gekennzeichneten PKW-Stellplätze,
- grün umrandet gekennzeichneten Gartenanteils sowie der Grünflächen einschließlich des Pflasterbereichs,
- lila umrandet gekennzeichneten Wegefläche, mit „Weg/Eing. Bereich“ bezeichnet,
- braun umrandet gekennzeichneten (ausdrücklich auch den grau unterlegten Teil) Terrassenfläche

zusteht.

Zudem ist geregelt, dass dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentums das Recht zur ausschließlichen Benutzung der/des im Sondernutzungsplan mit SN2 bezeichneten und

- rot umrandet gekennzeichneten PKW-Stellplatzes,
- gelb umrandet gekennzeichneten Gartenanteils,
- orange umrandet gekennzeichneten Fläche „Garagenplatz/Grünfläche“

zusteht.

Weiter ist der Teilungserklärung zu entnehmen, dass der jeweilige Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten und rot unterlegten Doppelgarage (Sondereigentum) befugt ist, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, diese auf eigene Kosten zu Wohnzwecken auszubauen, sofern dies auch öffentlich-rechtlich zulässig ist.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

Hinsichtlich dem „Geräteraum/Garage“ wird auf die Hinweise in Kapitel 1.1 hingewiesen.

1.11. Hausverwaltung

Soweit dem Sachverständigen bekannt, ist keine Hausverwaltung bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Soweit dem Sachverständigen bekannt, erfolgt keine Rücklagenbildung. Eigentümerversammlungen werden nicht abgehalten.

Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Fridolfing, Hadrianstraße 28, 83413 Fridolfing, Tel.: 08684 / 9889-0.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärts-

bewegung gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Gemeinde Fridolfing gelegen. Die Gemeinde Fridolfing liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein und befindet sich nordöstlich des Waginger Sees, ca. 2,5 km Luftlinie von der Grenze zu Österreich entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Fridolfing über ca. 4.500 Einwohner, der Landkreis Traunstein über ca. 181.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand Oktober 2023 ca. 2.620 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,3 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Oktober 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Laufener Straße gelegen. Die Laufener Straße ist eine Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung mit Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. In der näheren Umgebung sind auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Weiter ist gegenüber der Laufener Straße ein Sportgelände gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschule und Mittelschule sind in der Gemeinde Fridolfing vorhanden. Weitere Einkaufsmöglich-

keiten, Ärzte, Schulen usw. befinden sich im ca. 25 km entfernten Traunstein in ausreichender Zahl. Die Infrastruktur ist als ausreichend zu beurteilen.

2.2. Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Fridolfing ist von den Bewertungsobjekten in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Von den Bewertungsobjekten erreicht man in südwestlicher Richtung die ca. 30 km entfernte Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf an die A8 München/Salzburg in ca. 31 Minuten. Von hier aus besteht die Möglichkeit, mit dem Kraftfahrzeug nach weiteren ca. 90 km das Autobahnkreuz München-Süd bzw. München anzufahren. Die Kreisstadt Traunstein ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 25 km gelegen und in ca. 27 Minuten anfahrbar. Über die von den Bewertungsobjekten ca. 500 Meter entfernte B20 ist weiter in südöstlicher Richtung nach ca. 33 km Salzburg erreicht. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Ortsmitte (Fridolfing, Abzw. Waging) ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Hier verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 16, mit welcher beispielsweise der Bahnhof Laufen in einer Fahrzeit von ca. 18-20 Minuten direkt angefahren werden kann. Am Bahnhof von Laufen erhält man Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel wird als noch ausreichend bis nachteilig beurteilt.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 33 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen bzw. Beeinträchtigungen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 1 verfügt über eine Doppelgarage. Weiter ist der Einheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen, gem. Aufteilungsplan SN1, blau umrandet zugeordnet. Es sind 4 PKW-Stellplätze dargestellt, hiervon befindet sich 1 PKW-Stellplatz in der Zufahrt zur Doppelgarage, somit werden grundsätzlich 3 Kfz-Stellplätze als nutzbar beurteilt.

Dem Sondereigentum gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz gem. Aufteilungsplan SN2, rot umrandet, sowie das Sondernutzungsrecht an Garagenplatz/Grünfläche gem. Aufteilungsplan SN2, orange umrandet, zugeordnet.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.260 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Laufener Straße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 29 Meter. Die mittlere Breite beträgt ca. 31 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 41 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

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

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, ist mit einem Wohngebäude und einem Garagengebäude bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Angabe der Gemeinde Fridolfing liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Semperloh-Südost“, i.d.F. vom 28.03.1994. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40, einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,50 und einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 26 Grad zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Weiter ist eine Fläche für Garage ersichtlich. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Mischgebiet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing, beschlossen am 23.05.2006 (genehmigt am 05.07.2006) ist das Bewertungsgrundstück als „Mischgebiet“ dargestellt.

Hinweis:

Mit Bescheid vom 26.06.2017 wurde durch die Gemeinde Fridolfing eine Befreiung hinsichtlich der Errichtung einer Garage, außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes „Semperloh-Südost“ erteilt.

Weiter wurde mit E-Mail vom 06.12.2023 von der Gemeinde Fridolfing mitgeteilt, dass derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Semperloh-Südost“ durchgeführt wird. Ziel des Verfahrens wäre u.a. eine Nachverdichtung in dem Gebiet zu ermöglichen. Das Verfahren befindet sich derzeit in der Auslegungsphase, ein Satzungsbeschluss, der zur Rechtskraft der Neuaufstellung führt, ist auf Nachfrage vom 23.04.2024 noch nicht erfolgt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, ist mit einem Wohngebäude und einem Garagengebäude bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss, 1. Obergeschoss (Dachgeschoss) und ein Kellergeschoss. Das Baujahr des Wohnhauses und der Garage ist ca. 1994/95. Das Gebäude dient einer Wohnnutzung. Der Geräteraum wurde ca. 2006 errichtet.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl

nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

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

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

| | |
|------------------------------------|---|
| Bauweise: | Massivbau; |
| Baujahr: | ca. 1994/95 – Wohnhaus und Garage; ca. 2006 – Geräteraum; |
| Aufteilung in Wohnungseigentum: | Gemäß Teilungserklärung vom 23.02.2018; |
| <u>Ausführung und Ausstattung:</u> | |
| Fundamente/ Gründung: | Beton; Kelleraußenwände soweit ersichtlich in Beton; |
| Außenfassade: | Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen; Optik wie Wischtechnik; im OG (DG) ist eine Holzverkleidung vorhanden (gehacktes Holz); |
| Außenwände: | Mauerwerk; |
| Dachkonstruktion: | Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Sichtdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen; vermutlich Aufdachdämmung; |
| Dachentwässerung: | Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; sonstige Flaschnerarbeiten ebenfalls in Kupfer; |
| Geschossdecken: | Massivdecken; |
| Treppen: | Massiver Treppenlauf mit Vollholztritt- und Setzstufen; Wände verputzt und gestrichen; Fenster in der Außenwand; die Wohnungstrennwand im Bereich des Treppenraumes zwischen den Wohneinheiten im EG und KG ist noch nicht vollständig hergestellt; |

| | |
|----------------------|--|
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung; teilweise mit Rollos; |
| Keller: | Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; Boden mit Fliesenbelag; durchschnittliche Elektroausstattung unter Putz; Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu Lichtschächten; |
| Elektroinstallation: | Standardmäßiger Hausanschluss; Klingeltaster; keine Sprechanlage; |
| Heizung/Warmwasser: | Grundwasserwärmepumpe Fabrikat Dimplex (laut Datenblatt WI 10TU); die Wärmepumpe wurde nach Angabe im November 2016 erneuert; weiter ist ein Warmwasserbereiter Fabrikat Siemens vorhanden; |

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 2

Es handelt sich um eine 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG (DG). Der Raum Essen/Wohnen, das Schlafzimmer I und der Balkon sind nach Südwesten ausgerichtet. Der Balkon ist von Raum Essen/Wohnen und vom Schlafzimmer I zu betreten. Das Schlafzimmer II, die Küche und der Raum Arbeit/Gast sind nach Nordosten, das Bad ist nach Südosten ausgerichtet. Der Kellerraum ist im Kellergeschoss gelegen.

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Aufteilungsplänen wie folgt entnommen:

| | | | |
|-------------------|------------|------------|----------------------|
| Essen/Wohnen | ca. | 19,60 | m ² |
| Schlafen I | ca. | 20,61 | m ² |
| Schlafen II | ca. | 13,13 | m ² |
| Arbeit/Gast | ca. | 15,93 | m ² |
| Küche | ca. | 8,65 | m ² |
| Bad | ca. | 12,89 | m ² |
| Flur | ca. | 10,58 | m ² |
| Flur (EG) | ca. | 7,84 | m ² |
| <hr/> | | | |
| Zwischensumme | ca. | 109,23 | m ² |
| abzgl. 3% Putz | ca. | -3,28 | m ² |
| Balkon ant. | ca. | 2,84 | m ² |
| <hr/> | | | |
| Wohnfläche | ca. | 109 | m² |

Der Keller 2 hat eine Fläche von ca. 12,90 m².

Ausstattung:

- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1994; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holz; außen aus Metall (Kupfer); die beiden Dachflächenfenster im Bad sowie das Dachflächenfenster im Bereich der Diele öffnen und schließen elektrisch;
- Türen: Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen; die Küchentüre verfügt über einen Glaseinsatz (nach Angabe Sicherheitsglas) durchschnittliche Drückergarnituren;
- Böden: Küche sowie zwei Wohnräume mit Korkboden; Diele und weitere zwei Wohnräume mit Parkettboden; Bad gefliest;
- Wände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen bzw. Diele rustikal verputzt und gestrichen;

- Decken: Es ist ein Sichtdachstuhl vorhanden; dieser reicht bis in den First;
- Sanitär: Bad mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten; Achteckbadewanne mit Unterputzeinhebelmischer sowie Wasserauslass und Brauseschlauch; Dusche mit Unterputzthermostataratur und Brauseschlauch sowie Duschtüre in Echtglas; Waschbecken mit Einhebelmischer; Handtuchheizkörper, das Thermostatventil ist hier noch nicht angebracht; weiter ist nach Angabe eine Fußbodenheizung vorhanden; Boden gefliest; Wände gefliest bzw. glatt verputzt und gestrichen; Dekorfliesen sind vorhanden;
- Elektro: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung;
Nach Angabe wurde die Elektrik für die Wohnung Nr. 1 und für die Wohnung Nr. 2 bereits getrennt; im EG ist im Eingangsbereich der Wohneinheit Nr. 2 ein Sicherungskasten vorhanden, hier Schaltautomaten und FI-Schalter; im erdgeschossigen Eingangsbereich muss die Elektrik noch fertiggestellt werden;
- Heizung/Warmwasser: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
- Balkon: Balkon als Holzkonstruktion mit Holzgeländer; der Balkon ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer I begehbar;
- Eingangsbereich: Die Wohnung Nr. 2 verfügt über einen eigenständigen Hauseingang;
Der Zugang erfolgt über den vorhandenen mit Beton-

steinpflaster befestigten Bereich bzw. über einen Weg, welcher mit Gummiplatten belegt ist (Fallschutzplatten wie bei Spielplätzen), weiter über drei Stufen, ein Eingangspodest aus Beton, hier ist noch kein Oberbelag hergestellt;

Die Zugangstüre ist als Holztüre mit Isolierglaseinsatz sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung gegeben;

Die Hauseingangstüre wurde nach Angabe im Mai 2017 eingebaut;

Im Eingangsbereich im EG ist ein Fliesenbelag am Boden vorhanden, im Bereich der neuen Haustüre sind hier am Boden ausgebesserte Stellen vorhanden;

Treppe: Vom erdgeschossigen Eingangsbereich in das OG (DG) ist eine Treppe mit einem massiven Treppenlauf mit Massivholztritt- und setzstufen gegeben;

4.3. Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 1

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Schrankraum, Flur und Diele im EG. Der Raum Essen/Wohnen ist nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Die Küche und das Schlafzimmer I sind nach Südosten, das Bad ist nach Nordosten ausgerichtet. Der Schrankraum ist nach Südwesten und das Schlafzimmer II ist nach Norden und Westen ausgerichtet.

Die Kellerräume sind im Kellergeschoss gelegen.

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Aufteilungsplänen wie folgt entnommen:

| | | | |
|-------------------|------------|------------|----------------------|
| Essen/Wohnen | ca. | 39,13 | m ² |
| Schlafen I | ca. | 14,30 | m ² |
| Schlafen II | ca. | 10,37 | m ² |
| Küche | ca. | 10,43 | m ² |
| Bad | ca. | 9,94 | m ² |
| Schrankraum | ca. | 12,15 | m ² |
| Flur | ca. | 9,59 | m ² |
| Eing./Diele | ca. | 5,35 | m ² |
| Zwischensumme | ca. | 111,26 | m ² |
| abzgl. 3% Putz | ca. | -3,34 | m ² |
| Terrasse anteilig | ca. | 13,80 | m ² |
| Wohnfläche | ca. | 122 | m² |

Der Keller 1 hat eine Fläche von ca. 12,15 m² und der Waschraum hat eine Fläche von ca. 16,74 m².

Die Nutzfläche des Geräteraumes beträgt ca. 46,69 m².

Ausstattung:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1994;

Türen: Holzfurnierte Türblätter und Umfassungszargen; zum Wohnzimmer mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Glaseinsatz; Wohnungs- bzw. Hauseingangstüre als Holztüre mit Isolierglaseinsatz (Bleiglas) sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung);

Böden: Korkboden; Eingangsbereich und noch herzustellendes Bad mit Laminatboden, dieser ist teils unvollständig; Küche mit Fliesenbelag; Flur und Wohnzimmer mit Parkettboden bzw. Holzboden; der Bodenbelag im Wohnzimmer zeigt Gebrauchsspuren bzw. Kratzer;

Wände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;

Decken: Glatt verputzt und gestrichen; im Wohnzimmer sind Stuckapplikationen vorhanden; in der Küche, Schlaf-

- zimmer II, Schlafzimmer I und im Schrankraum ist eine Holzdecke gegeben;
- Sanitär: Das im Aufteilungsplan dargestellte Bad ist hinsichtlich der Sanitärausstattung, Fliesen usw. nicht ausgebaut; es ist eine wohnraumähnliche Ausstattung gegeben;
- Elektro: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten im KG;
- Heizung/Warmwasser: Fußbodenheizung mit Thermostaten geregelt; im Wohnzimmer ist ein Grundofen vorhanden, dieser wird vom Flur aus beheizt, nach Angabe ist der Ofen nicht funktionsfähig;
- Terrasse: Vom Wohnraum im EG ist die Terrasse begehbar; es handelt sich um eine Terrasse mit Holzbelag; das Holz ist verwittert, teils morsch;
- Eingangsbereich: Der Zugang zur Einheit Nr. 1 erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über den mit Betonsteinpflaster befestigten Bereich; vor der Hauseingangstüre sind zwei Stufen bzw. ein Eingangspodest mit Fliesenbelag vorhanden; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches als Holzkonstruktion, gedeckt mit Holzschindeln, überdacht; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierglaseinsatz (Bleiglas), Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung);
- Sonstiges: Geräteraum
Der Geräteraum, welcher nach Angabe ca. 2006 errichtet wurde, verfügt über einen Betonboden (kein

weiterer Oberbelag); es sind Außenwände als Holzkonstruktion gegeben; an der Front und rückwärtig ist jeweils ein Holzschiebetor vorhanden; Stromanschluss, Lichtanschluss, Starkstromanschluss ist vorhanden; in einem Teilbereich ist eine Zwischendecke aus Holz eingezogen, hier kann der obere Bereich als Abstellfläche genutzt werden; der Bereich vor dem Geräteraum verfügt über Rasengittersteine;

Nach Angabe der Eigentümerin könnten hier auch zwei Kfz hintereinander abgestellt werden; ob eine Garagenutzung für das Gebäude baurechtlich zulässig ist, wurde durch den Sachverständigen nicht überprüft; in der Genehmigungsplanung ist der Raum als Geräteraum bezeichnet;

4.4. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 27,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 50,3 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist nach Angabe im Energieausweis Strom-Mix. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, hervorzuheben ist die Grundwasserwärmepumpe.

4.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen bzw. Sondernutzungsrechte verfügen über Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Eingefriedet ist das Grundstück auf einer Seite mittels eines Metall- oder Holzzaunes, ansonsten ist keine weitere Einfriedung gegeben. Die Außenanlagen machen zum Bewertungsstichtag einen ungepflegten Eindruck.

4.6. Garage - Sondereigentum Nr. 1

Es ist eine Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätzen vorhanden, diese ist dem Sondereigentum Nr. 1 zugehörig. Die Garage ist ein Mauerwerksbau mit Satteldach, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Zur Schneerutschsicherung sind Rundhölzer vorhanden. Die Garage ist außen verputzt und mit der Wischtechnik analog dem Wohnhaus versehen. Innen ist die Garage verputzt und gestrichen. Boden gefliest. Es sind zwei elektrisch betriebene Schiebetore vorhanden. Nach Angabe ist ein Mechanismus des Schiebetores derzeit nicht funktionsfähig. Strom- und Lichtanschluss ist in der Garage vorhanden. Weiter verfügt die Garage über eine Nebeneingangstüre als Holztüre mit Isolierglaseinsatz und Drückergarnitur mit Zylinderschloss. Es ist ein seitlich feststehendes Fenster gegeben. Zudem sind zwei Fenster zu dem benachbarten Geräteraum vorhanden.

4.7. Sondernutzungsrechte

- Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen gemäß Aufteilungsplan mit SN1 bezeichnet und blau umrandet, zugehörig. Gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan zu den Sondernutzungsrechten sind 3 Kfz-Stellplätze mit SN1 bezeichnet vorhanden. Zwei Kfz-Stellplätze befinden sich vor dem Geräteraum Nr. 1, diese Stellplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt. Ein weiterer Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Zufahrt ist grundsätzlich als gut zu beurteilen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Aufteilungsplan eine Fläche vor der Doppelgarage ebenfalls mit SN1 bezeichnet ist, aufgrund der Lage im Zufahrtbereich der Garage, wird diese Fläche jedoch nicht als separater Kfz-Stellplatz angerechnet.

- Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an Gartenanteil, Grünfläche, einschließlich Pflasterbereich gemäß Aufteilungsplan mit SN1 bezeichnet und grün umrandet zugehörig.

Das Sondernutzungsrecht umfasst die wesentliche Gartenfläche des Grundstückes. Es sind Anpflanzungen mit Wiese, Bäumen und Sträucher gegeben. Der Grundstücksbereich ist teils eingefriedet.

- Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der Wegefläche gemäß Aufteilungsplan SN1, lila umrandet, zugehörig. Die betreffende Wegefläche befindet sich im Zugangsbereich zur Einheit Nr. 1 und ist befestigt. Zudem verfügt das Sondernutzungsrecht über die Stufen und das Eingangspodest vor der Hauseingangstüre zur Einheit Nr. 1.
- Zum Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche gemäß Aufteilungsplan SN1, braun umrandet, zugehörig. Die betreffende Terrasse ist befestigt mittels einer Holzkonstruktion.
- Zum Sondereigentum gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. SN2, rot umrandet, zugehörig. Der betreffende Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt und von der öffentlichen Verkehrsfläche gut anfahrbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Kfz-Stellplatz teils vor der Zufahrt zur Doppelgarage (Nr. 1) befindet und somit die Zufahrt zur Doppelgarage erschwert wird.
- Zum Sondereigentum gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil gemäß Aufteilungsplan Nr. SN2, gelb umrandet, zugehörig. Die betreffende Grundstücksfläche verfügt über eine Rasenfläche sowie diverse Sträucher.
- Dem Sondereigentum gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an Garagenplatz/Grünfläche gemäß Aufteilungsplan Nr. SN2, orange umrandet, zugehörig. Bei dem Sondernutzungsrecht handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksfläche, welche über einen Rasen verfügt. Die im Aufteilungsplan dargestellte Garage ist nicht vorhanden. Im Hinblick auf die Möglichkeit der Bebaubarkeit dieser Grundstücksfläche mit einer Garage

wurde der Bescheid vom 26.06.2017 der Gemeinde Fridolfing hinsichtlich des Antrags auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einzelgarage vorgelegt. Demzufolge wird die Befreiung hierzu erteilt.

4.8. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Wohnhaus befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung in einem unterdurchschnittlichen Zustand.
- Die Außenanlagen zeigen ein ungepflegtes Erscheinungsbild.
- Das Holz der Terrasse (EG) ist verwittert, teils morsch.
- Die Wohnungstrennwand bei der Treppe EG und KG ist nicht fertiggestellt.
- Im Keller im Raum Elektro/Technik hängen diverse Leerrohre und Elektrokabel aus Wand und Decke, weiter ist hier ein Unterputz-sicherungskasten vorhanden. Die Installation ist jedoch nicht vollständig fertiggestellt.
- Im KG liegt ein Wasserschaden vor.

Sondereigentum Nr. 1:

- Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist eine Wand im Keller im Bereich der Waschküche Nr. 1 zum Flur noch nicht hergestellt.
- Das Bad in der Einheit Nr. 1 ist nicht hergestellt.

Sondereigentum Nr. 2:

- Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sind die Küchenanschlüsse für Wasser, Abwasser sowie der Herdanschluss (elektrisch) in der Küche OG (DG) nicht hergestellt.

- Das Holz der Fensterrahmen und die Laibung der Dachflächenfenster sind von Kondenswasser angegriffen bzw. beschädigt.
- Zur Herstellung der getrennten Wohneinheiten sind noch Arbeiten im Erdgeschoss (Zugangsbereich/ Treppenhaus) und an der Elektrik erforderlich.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Weiter ist das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vom 06.04.2023 zu beachten. Das Gutachten liegt dem Gericht vor.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in Fridolfing, Landkreis Traunstein.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist unterdurchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Arbeiten sind auf Grund der Teilung nach WEG erforderlich. Gemäß dem vorliegenden Schadensgutachten sind diverse Schäden gegeben. Die Außenanlagen sind unterdurchschnittlich gepflegt.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnungen wird als durchschnittlich bis gut beurteilt. Es sind diverse Arbeiten zur Herstellung eigenständiger Wohnungen erforderlich (Herstellung Küchenanschlüsse Wohnung Nr. 2; Herstellung Bad Wohnung Nr. 1; usw.).

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 1 wird als durchschnittlich beurteilt. Der Wohnung Nr. 1 sind ein Gartenanteil/Grünfläche, eine Terrassenfläche als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 2 ist durchschnittlich. Die Wohnung Nr. 2 verfügt über einen Balkon, weiter ist das Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil zugeordnet.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand der Wohnungen wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Auf die Schäden bzw. erforderlichen Restarbeiten wird hingewiesen.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich bis gut.

Voraussetzung dafür ist die Behebung der Schäden und die Ausführung der Restarbeiten für die Aufteilung nach WEG.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichspreisen übermittelt werden konnte, wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2022 für das Bodenrichtwertgebiet „Fridolfing 2“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 400,00 €/m², ebf., für gemischte Bauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht in der Marktübersicht für das zweite Halbjahr 2023 Informationen zur Wertentwicklung von Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300 – 900 m² für den gesamten Landkreis Traunstein. Hier wird für das 2. Halbjahr 2023 ein Bodenrichtwertfaktor auf den Bodenrichtwert 01.01.2022 von 1,16 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 649 m² angegeben. Für die Flächengröße 1300 – 5000 m² wird ein Bodenrichtwertfaktor von 1,01 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1951 m² angegeben. Nach sachverständiger Beurteilung wird somit zum Bewertungsstichtag 22.11.2023 ein Zuschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Bzgl. der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen. Eine weitere Anpassung bzgl. der baulichen Nutzungsintensität ist somit nicht erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Anteiliger Bodenwert für Sondereigentum Nr. 1:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.02.22 400,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: 10%

Angepasster Bodenwert:

400,00 €/m² x 1,10 = rd. 440,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 66/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing

440,00 €/m² x 1.260 m² x 66 / 100 = rd. **366.000,00 €**

Anteiliger Bodenwert für Sondereigentum Nr. 2:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 400,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: 10%

Angepasster Bodenwert:

400,00 €/m² x 1,10 = rd. 440,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 34/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing

440,00 €/m² x 1.260 m² x 34 / 100 = rd. **188.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung, Kellerräume, Doppelgarage und Geräteraum gem. Aufteilungsplan Nr. 1 samt Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplätzen, Gartenanteil und Grünfläche, Pflasterbereich, Wegefläche, Terrassenfläche, je gem. Aufteilungsplan SN1 zum Bewertungsstichtag 22.11.2023 beträgt rd. 366.000,00 €

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und den Kellerraum gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplatz, Gartenanteil, Garagenstellplatz/Grünfläche, je gem. Aufteilungsplan SN2 zum Bewertungsstichtag 22.11.2023 beträgt rd. 188.000,00 €

7.2. Ertragswertverfahren

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

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Die Wohnung Nr. 1 wird durch die Eigentümerin genutzt, die Wohnung Nr. 2 ist nicht bewohnt. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 beträgt ca. 122 m² und der Wohnung Nr. 2 ca. 109 m².

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

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 91-110 m² eine mittlere Kaltmiete von 8,39 €/m² mit einer Spanne von 4,72 €/m² bis 11,32 €/m² und bei einer Wohnungsgröße von über 110 m² wird 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 1986-1995 eine mittlere Kaltmiete von 8,40 €/m² mit einer Spanne von 4,38 €/m² bis 12,26 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 360 €/m² - 450 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,05 €/m² mit einer Spanne von 5,32 €/m² bis 14,29 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einer Lage im Erdgeschoss wird eine mittlere Kaltmiete von 8,95 €/m² mit einer Spanne von 4,00 €/m² bis 12,92 €/m², für eine Lage im Obergeschoss wird eine mittlere Kaltmiete von 8,92 €/m² mit einer Spanne von 4,72 €/m² bis 14,29 €/m² und für eine Lage im Dachgeschoss wird eine mittlere Kaltmiete von 8,41 €/m² mit einer Spanne von 5,23 €/m² bis 13,16 €/m² angegeben.

Die Miete für Wohnungen in Fridolfing wird mit einer mittleren Kaltmiete von

8,45 €/m² und einer Spanne von 4,38 €/m² bis 12,26 €/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.

Zusammenfassend werden somit für die Wohnung Nr. 1 im EG rd. 8,25 €/m² Wohnfläche und für die Wohnung Nr. 2 im OG (DG) rd. 8,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Je Kfz-Stellplatz werden rd. 25,00 € berücksichtigt und für die Doppelgarage rd. 100,00 €. Für die Nutzung des Geräteraumes wird ein Zuschlag von rd. 60,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 373,00 € p.a. pro Wohneinheit berücksichtigt.

Für Garagenstellplätze werden rd. 41,00 € p.a. in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht, je Garagenstellplatz werden rd. 92,00 € p.a. berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude analog dem Gutachterausschuss Landkreis Traunstein nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Eigentumswohnungen beträgt 80 Jahre. Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1994/1995. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 52 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren, Beschluss vom 07.02.2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für den Auswertungszeitraum 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz Median von 0,6 % angegeben. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird ein Liegenschaftszinssatz Median von 1,1 % angegeben. Für den Auswertungszeitpunkt 2022 wird für Eigentumswohnungen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 % angegeben.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht in der Marktübersicht für das zweite Halbjahr 2023 Informationen zur Wertentwicklung von Eigentumswohnungen mit Baujahren 1986 – 2006. Bezogen auf den Mittelwert liegt das Preisniveau im 2. Halbjahr 2023 rd. 10 % niedriger als im Jahr

2021. Bezogen auf den Durchschnitt der Mittelwerte 1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2022 liegt das Preisniveau im 2. Halbjahr 2023 rd. 20 % niedriger als im Jahr 2022.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit ca. 1,4 % 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)

Die Nutzung der Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, Wegeflächen, Terrassenflächen sind im in Ansatz gebrachten Ertrag berücksichtigt.

Für das Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 1 samt den zugehörigen Sondernutzungsrechten ist zu beachten, dass diverse Restarbeiten im Hinblick auf die Einteilung des ehemaligen Einfamilienwohnhauses in zwei Wohneinheiten nicht fertiggestellt sind. So sind Elektroarbeiten erforderlich, weiter sind anteilige Kosten hinsichtlich der Herstellung der Wohnungstrennwand im KG sowie EG zwischen den beiden Wohneinheiten zu beachten. Weiter sind Bodenbelagsarbeiten im Flurbereich erforderlich.

Bei der Wohnung Nr. 1 ist das im Aufteilungsplan dargestellte Bad nicht vorhanden. Der Raum verfügt über eine herkömmliche Ausstattung eines Wohnraumes im EG. Für die Herstellung des Bades sind Installationen, Einbau von Sanitärgegenstände, Fliesenarbeiten, usw. nötig.

Für die erforderlichen Arbeiten bzw. Restarbeiten bei der Wohnung Nr. 2 samt dem zugehörigen Sondernutzungsrechten sind im Hinblick auf die Teilung des ehemaligen Einfamilienwohnhauses in zwei Wohneinheiten Arbeiten erforderlich, z. B. Elektroarbeiten, anteilige Herstellungskosten für die erforderliche Wohnungstrennwand im KG und EG, Herstellen erforderlicher Küchenanschlüsse

(Elektro, Wasser, Abwasser, evtl. Fliesenboden bzw. wandseitiger Fliesen-
spiegel).

Auf Grund des Wasserschadens im KG, der vorhandenen Schäden und der
Restarbeiten zur Aufteilung in zwei getrennte Wohnungen wurde ein Schadens-
gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für
Schäden an Gebäuden erstellt. Das Gutachten liegt dem Gericht vor.

Die Gesamtkosten gemäß dem Gutachten vom 06.04.2023 zur Behebung der
Schäden und zur Durchführung der Restarbeiten belaufen sich auf
rd. 168.000,00 €

Der Tabelle Grobkostenschätzung ist zu entnehmen, dass für die Arbeiten am
Gemeinschaftseigentum Kosten von ca. 54.500,00 € anfallen. Die Kosten werden
anhand der Miteigentumsanteile aufgeteilt, somit werden bei der Wohnung Nr. 1
rd. 36.000,00 € und bei der Wohnung Nr. 2 rd. 18.500,00 € in Abzug gebracht.
Weiter sind der Tabelle Grobkostenschätzung für die Wohnung Nr. 1 Kosten von
rd. 74.000,00 € und für die Wohnung Nr. 2 Kosten von rd. 39.400,00 € zu
entnehmen, diese werden ebenfalls in Abzug gebracht.

Auf das Gutachten vom 06.04.2023 wird hierzu ausdrücklich hingewiesen.

Im Folgenden werden die Ertragswerte ermittelt.

Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 1:

Jahresrohertrag:

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

| Mietbereich: | Wohnfläche | Marktüblicher | monatlich |
|-----------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| | | Ertrag | rd. |
| Wohnfläche | 122 m ² | x 8,25 €/m ² | = rd. 1.010,00 € |
| Geräteraum | | | rd. 60,00 € |
| Doppelgarage | | | rd. 100,00 € |
| Kfz-Stellplätze | | | rd. 75,00 € |
| | | | <hr/> |
| | | | 1.245,00 € |

Rohertrag pro Monat: 1.245,00 €
Rohertrag pro Jahr: rd. 14.900,00 €

Bewirtschaftungskosten gemäß GUAA LK Traunstein:

| | | | | | |
|------------------------|--------------------|---|------------------------|-------|-------------|
| Instandhaltungskosten: | 122 m ² | x | 12,00 €/m ² | = rd. | -1.460,00 € |
| | 2 | x | 92,00 €/m ² | = rd. | -180,00 € |

| | | | | | |
|--------------------|---|---|----------|-------|-----------|
| Verwaltungskosten: | 1 | x | 373,00 € | = rd. | -370,00 € |
| | 2 | x | 41,00 € | = rd. | -80,00 € |

| | | | | | |
|--------------------|----------|---|------|-------|-----------|
| Mietausfallwagnis: | 14.900 € | x | 2,0% | = rd. | -300,00 € |
|--------------------|----------|---|------|-------|-----------|

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-2.400,00 €**

Jahresreinertrag: 12.500,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

| | | | | |
|-----------|---|-------|-------|--------------------|
| 366.000 € | x | 1,40% | = rd. | -5.100,00 € |
|-----------|---|-------|-------|--------------------|

Reinertrag der baulichen Anlagen **7.400,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

| | |
|--|----------|
| Baujahr angesetzt: | 1995 |
| Jahr der Bewertung: | 2023 |
| Nutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 52 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz (i.S. § 14 ImmoWertV): | 1,40% |
| Rentenbarwertfaktor: | 36,76 |

Gebäudeertragswert:

| | | | | |
|------------|---|-------|-------|---------------------|
| 7.400,00 € | x | 36,76 | = rd. | 272.000,00 € |
|------------|---|-------|-------|---------------------|

Zusammenfassung:

Gebäudeertragswert: rd. 272.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 366.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 638.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag aus Schadensgutachten für Gemeinschaftseigentum rd. -36.000,00 €

Abschlag aus Schadensgutachten für Sondereigentum Whg. Nr. 1 rd. -74.000,00 €

Ertragswert: rd. 528.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung, Kellerräume, Doppelgarage und Geräte-
raum gem. Aufteilungsplan Nr. 1 samt Sondernutzungsrechten an PKW-
Stellplätzen, Gartenanteil und Grünfläche, Pflasterbereich, Wegefläche,**

**Terrassenfläche, je gem. Aufteilungsplan SN1 zum Bewertungsstichtag
22.11.2023 beträgt rd. 528.000,00 €**

Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 2:

Jahresrohertrag:

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

| Mietbereich: | Wohnfläche | | Marktüblicher Ertrag | | monatlich rd. |
|----------------|--------------------|---|-----------------------|-------|---------------|
| Wohnfläche | 109 m ² | x | 8,50 €/m ² | = rd. | 930,00 € |
| Kfz-Stellplatz | | | | rd. | 25,00 € |
| | | | | | 955,00 € |

Rohertrag pro Monat:

955,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 11.500,00 €

Bewirtschaftungskosten gemäß GUAA LK Traunstein:

| | | | | | |
|--|--------------------|---|------------------------|-------|--------------------|
| Instandhaltungskosten: | 109 m ² | x | 12,00 €/m ² | = rd. | -1.310,00 € |
| Verwaltungskosten: | 1 | x | 373,00 € | = rd. | -370,00 € |
| Mietausfallwagnis: | 11.500 € | x | 2,0% | = rd. | -230,00 € |
| Bewirtschaftungskosten, gerundet: | | | | | -1.900,00 € |

Jahresreinertrag:

9.600,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

188.000 € x 1,40% = rd. **-2.600,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen

7.000,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

| | |
|--|----------|
| Baujahr angesetzt: | 1995 |
| Jahr der Bewertung: | 2023 |
| Nutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 52 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz (i.S. § 14 ImmoWertV): | 1,40% |
| Rentenbarwertfaktor: | 36,76 |

Gebäudeertragswert:

7.000,00 € x 36,76 = rd. **257.000,00 €**

Zusammenfassung:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Gebäudeertragswert: | rd. 257.000,00 € |
| zzgl. Bodenwert: | rd. 188.000,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert: | rd. 445.000,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | |
|--|-------------------------|
| Abschlag aus Schadensgutachten für Gemeinschaftseigentum | rd. -18.500,00 € |
| Abschlag aus Schadensgutachten für Sondereigentum Whg. Nr. 2 | rd. -39.400,00 € |
| Ertragswert: | rd. 387.000,00 € |

**Der Ertragswert für die Wohnung und den Kellerraum gem. Aufteilungsplan
Nr. 2 samt Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplatz, Gartenanteil,
Garagenstellplatz/Grünfläche, je gem. Aufteilungsplan SN2 zum Bewertungs-
stichtag 22.11.2023 beträgt rd. 387.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Bewertungsstichtag 22.11.2023 für die Bewertungsobjekte folgende Werte ermittelt.

Ertragswert Wohnung Nr. 1 samt SNR: rd. 528.000,00 € (66/100 MEA)

Ertragswert Wohnung Nr. 2 samt SNR: rd. 387.000,00 € (34/100 MEA)

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall war keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen gegeben, sodass für die Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren durchgeführt wurde.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 66/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Doppelgarage und Geräteraum sowie weiteren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 samt Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplätzen (im Sondernutzungsplan blau umrandet und mit SN1 bezeichnet), an Gartenanteil und Grünfläche einschl. Pflasterbereich (im Sondernutzungsplan grün umrandet und mit SN1 bezeichnet), an einer Wegefläche (im Sondernutzungsplan lila umrandet und mit SN1 „Weg/Eing.Bereich“ bezeichnet), an einer Terrassenfläche (im Sondernutzungsplan braun umrandet und mit SN1 bezeichnet), Laufener Str. 24, 83413 Fridolfing, zum Wertermittlungstichtag 22.11.2023 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

528.000,00 €

(i. W.: fünfhundertachtundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 34/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1102/17, Gemarkung Fridolfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon sowie weiteren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 samt Sondernutzungsrechten an PKW-Stellplatz (im Sondernutzungsplan rot umrandet und mit SN2 bezeichnet), an Gartenanteil (im Sondernutzungsplan gelb umrandet und mit SN2 bezeichnet), an einer Fläche „Garagenplatz/Grünfläche (im Sondernutzungsplan orange umrandet und mit SN2 bezeichnet), Laufener Str. 24, 83413 Fridolfing, zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2021 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

387.000,00 €

(i. W.: dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 24.04.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von der Laufener Straße, von Nordost



Nordostfassade; Hauszugang zur Wohnung WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Südostfassade und Südwestgiebel



Blick auf Garage von Südwest

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Südostfassade



Nordwestfassade; Hauszugang zur Wohnung WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Ansicht von Osten



Gartenfläche SN 1; hinten links Gartenfläche SNR 2

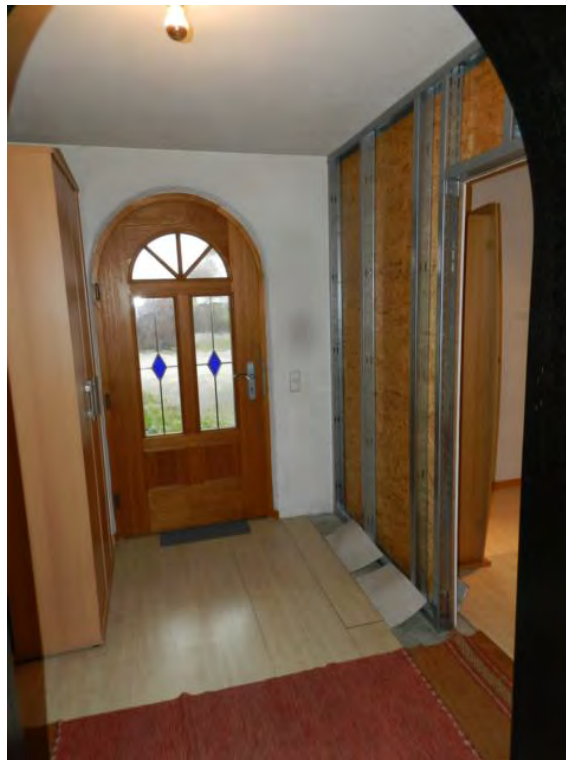
Anlage 1

Fotos

A 1.5



Garagenplatz/Grünfläche SNR 2



Eingang/Diele, EG, WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Flur, EG, WE 1



Schlafen II, EG, WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Bad (nicht hergestellt), EG, WE 1



Küche, EG, WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Essen/Wohnen, EG, WE 1



Essen/Wohnen, EG, WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Schadhafter Kachelofen, EG, WE 1



Flur, Haustüre, EG, WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Flur, EG, WE 2



Flur, OG (DG), WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Schafen I, OG (DG), WE 2



Balkon, OG (DG), WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Schlafen II, OG (DG), WE 2



Arbeiten/Gast, OG (DG), WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Küche (Anschlüsse nicht hergestellt), OG (DG), WE 2



Bad, OG (DG), WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Bad, OG (DG), WE 2



Bad, OG (DG), WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Heizungsraum, KG, Gemeinschaftseigentum



Keller, Erschließung, KG, Gemeinschaftseigentum

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Elektro/Technik, KG, Gemeinschaftseigentum



Waschraum, KG, WE 1

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Kellerraum 1, KG, WE 1



Kellerraum 2, KG, WE 2

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Doppelgarage, zu WE 1



Geräteraum, zu WE 1

Anlage 1

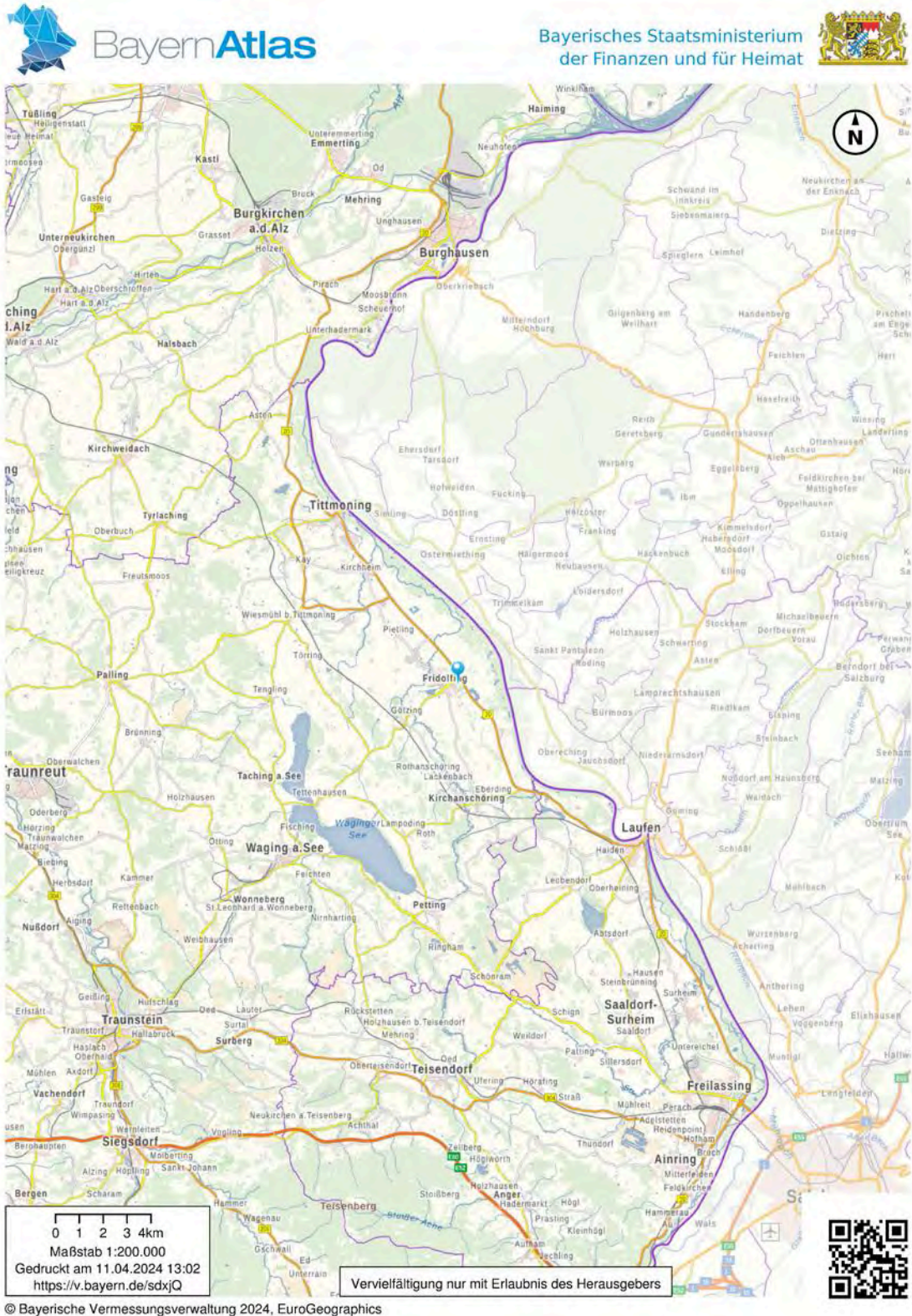
Fotos

A 1.19



Geräteraum, zu WE 1





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

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

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



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.04.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 1102/17
Gemarkung: Fridolfing

Gemeinde: Fridolfing
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

5323119



32785817

5322899

Maßstab 1:1000 Meter

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

Anlage 4

Luftbild

A4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



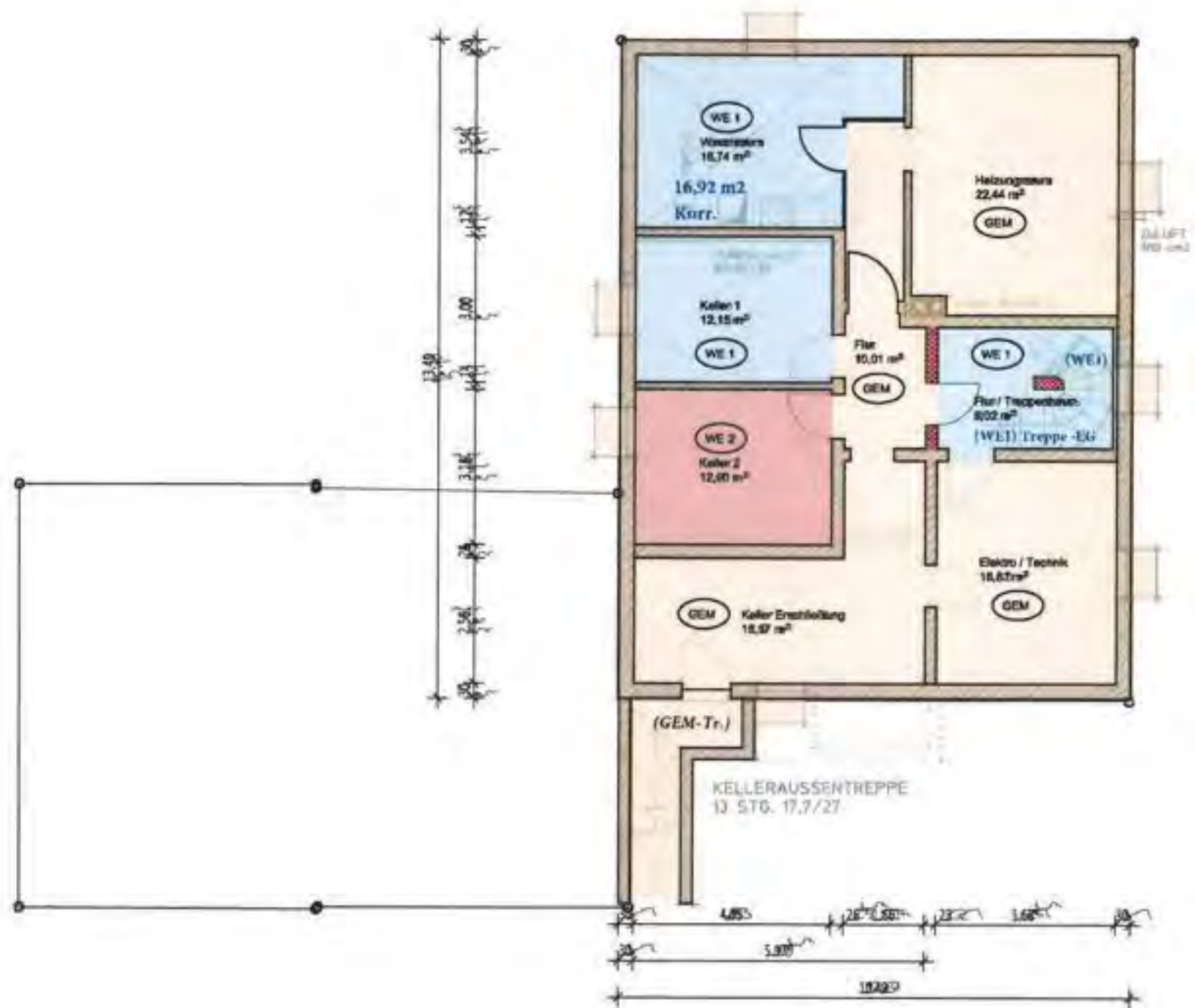
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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

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

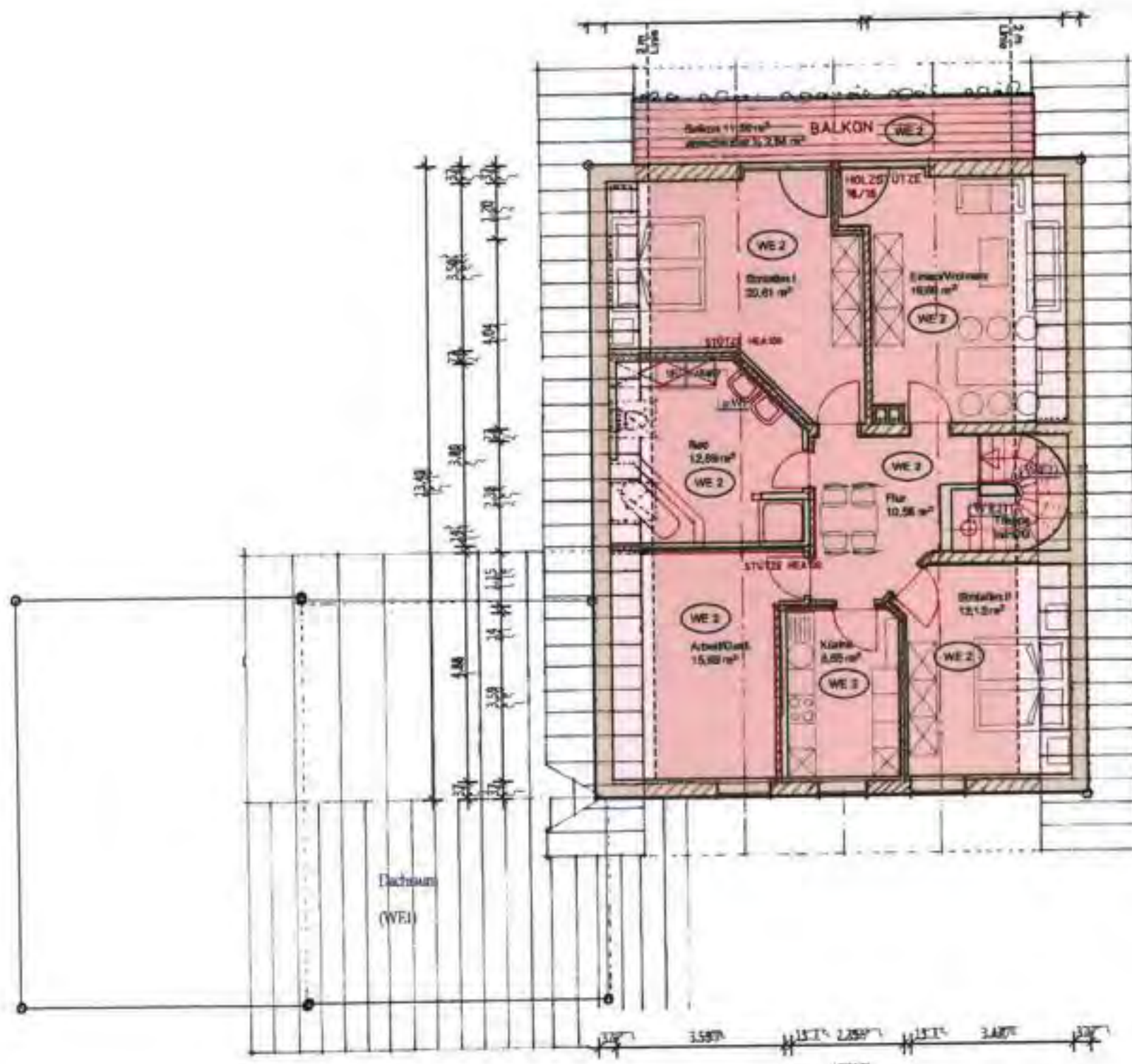
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 5
 Aufteilungspläne
 A5.1

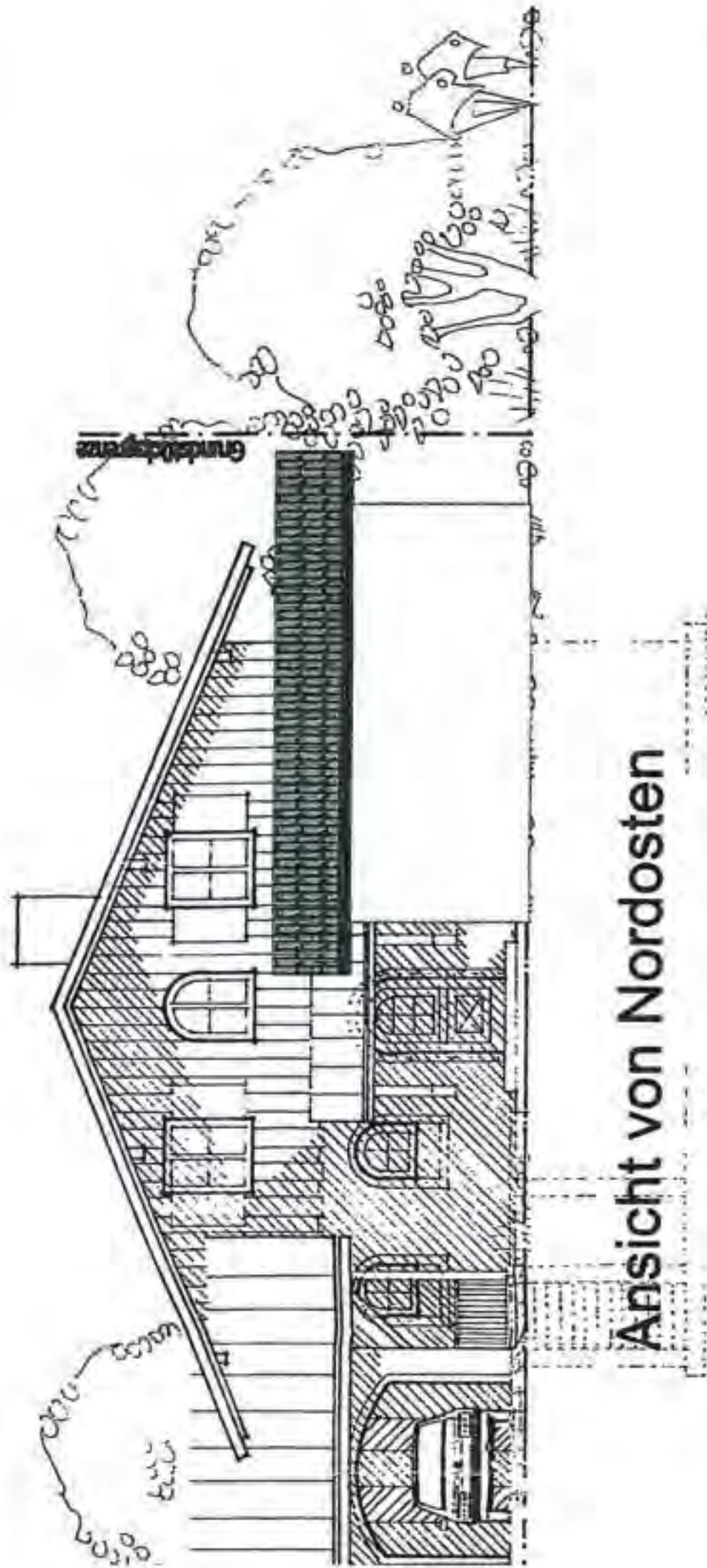


- ohne Maßstab -

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.3

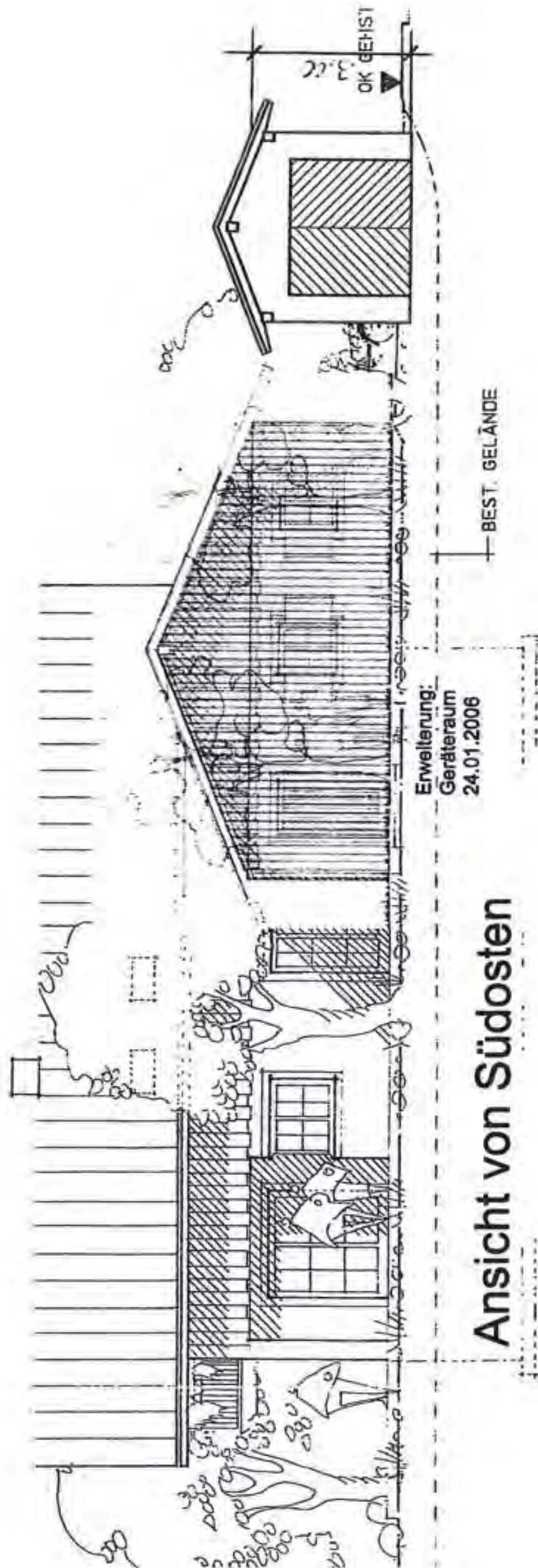


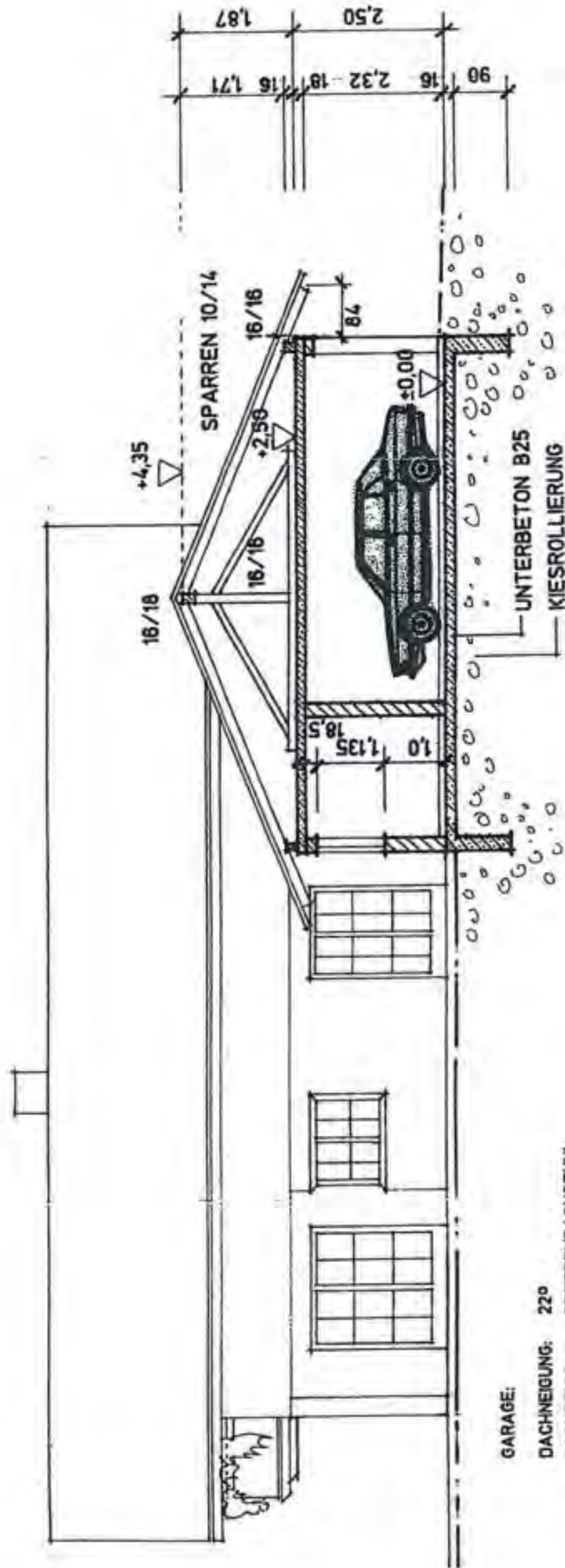
OG (DG)





Ansicht von Nordwesten





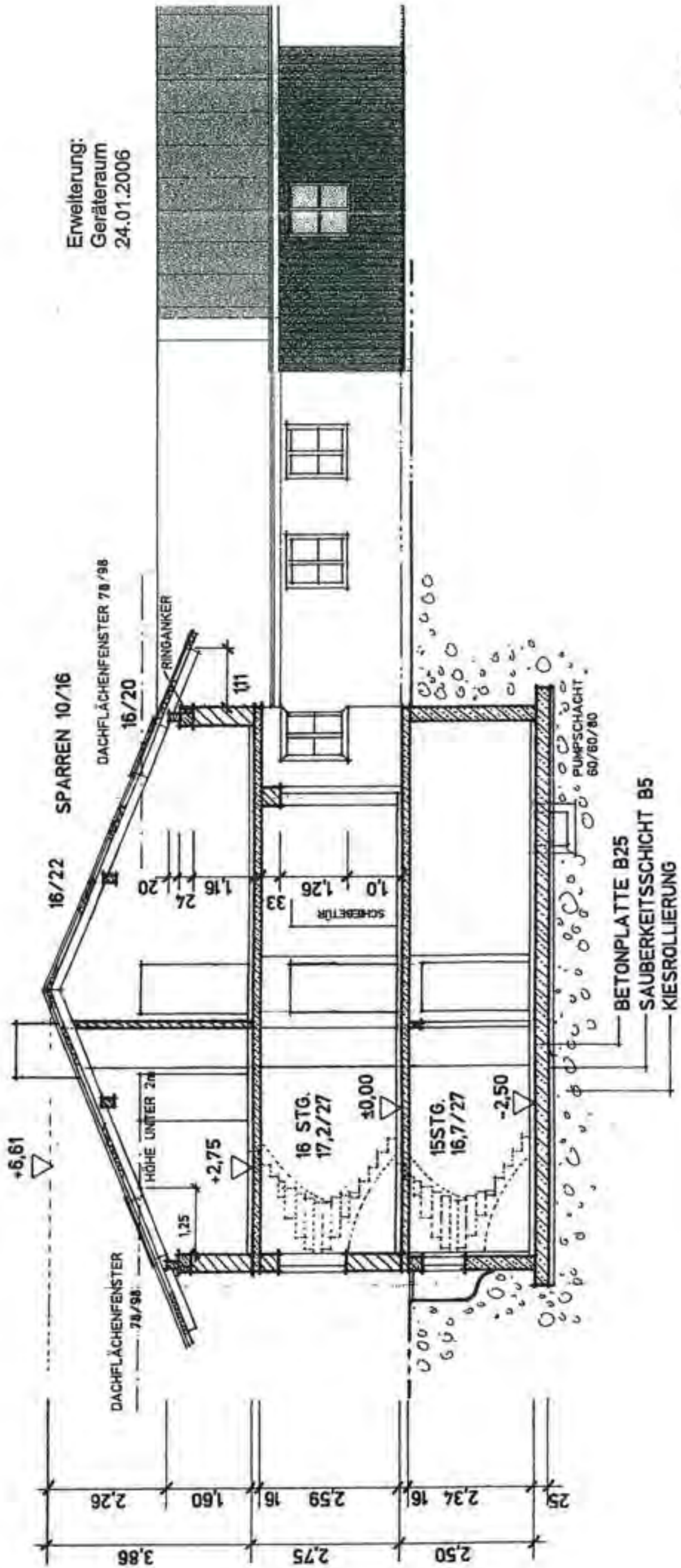
Schnitt C - D

- GARAGE:
- DACHNEIGUNG: 22°
 DACHSTUHL: PFETTENDACHSTUHL
 ZIMMERMANNSMASSIG
- DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN ROT
 DECKE: STAHLBETON-MASSIVDECKE B25
- AUSSENWÄNDE: HLZ, 1,2/12 oder TUFFHÖHLBLOCK-
 STEINE d = 24cm
- INNENWAND: HLZ, 0,9/12 d = 24cm

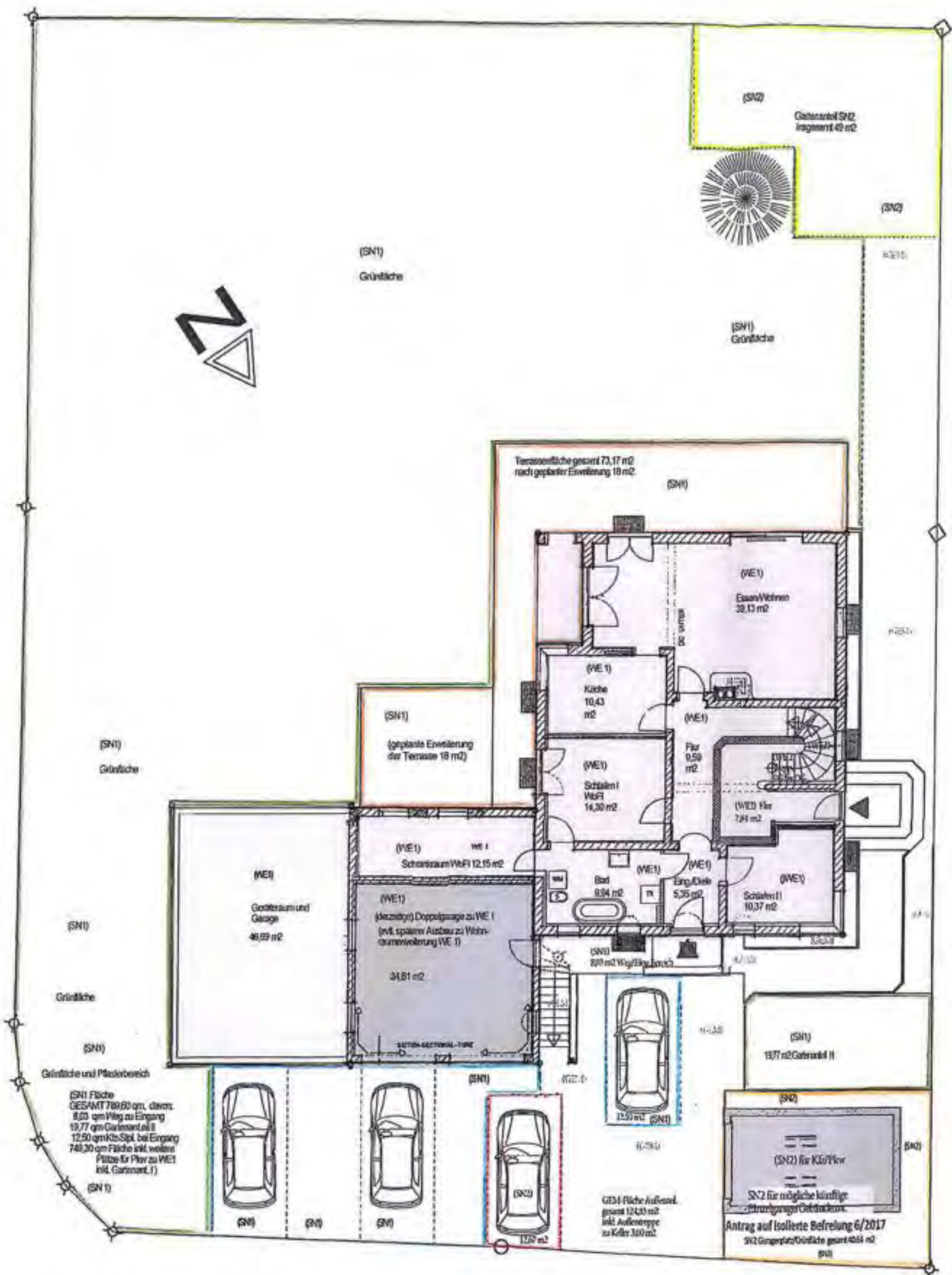
FUNDAMENTE: B25 FROSTTIEFE



KAMIN 50cm ÜBER FIRST



SCHNITT A - B M.1:100



Grundriss EG

Sachverständiger :

[REDACTED]

Gutachten Nr. :

23-398

Aktenzeichen :

4 K28/18

Sache :

[REDACTED]

Auszug aus Schadensgutachten vom 06.04.2023
 Das Gutachten liegt dem Gericht vor.

Tabelle Grobkostenschätzung

| Punkt | Beschreibung | Menge | | Einheit | Einheitspreis | Gesamtpreis |
|-------|---|--|--|---------|---------------|--------------|
| 8.1 | Keller Wasserschaden | ca. 180 h | | 180 h | 60,00 € | 10.800,00 € |
| | | Material/Geräte | | 1 psch. | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| 8.2 | Abgeschlossenheit/Trennung der Wohneinheiten | ca. 135 h | | 135 h | 60,00 € | 8.100,00 € |
| | | Material/Geräte | | 1 psch. | 4.000,00 € | 4.000,00 € |
| 8.3 | Erdgeschoß Bad Wohneinheit 1 | ca. 324 h | | 324 h | 60,00 € | 19.440,00 € |
| | | Material/Geräte | | 1 psch. | 10.000,00 € | 10.000,00 € |
| 8.4 | Obergeschoß Küche Wohneinheit 2 | ca. 144 h | | 144 h | 60,00 € | 8.640,00 € |
| | | Material/Geräte | | 1 psch. | 5.000,00 € | 5.000,00 € |
| 8.5 | Restarbeiten Elektrik | ca. 72 h | | 72 h | 60,00 € | 4.320,00 € |
| a) | | Material/Geräte | | 1 psch. | 4.000,00 € | 4.000,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 36 h | | 36 h | 60,00 € | 2.160,00 € |
| a) | Dachfenster OG | Material/Geräte | | 1 psch. | 150,00 € | 150,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | Nach Bauteilöffnungen | | | | - € |
| b) | OG Bad/EG Küche | zu ergänzen | | | | - € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 4 h | | 4 h | 60,00 € | 240,00 € |
| c) | OG Bad Waschbeckenablauf | Material/Geräte | | 1 psch. | 200,00 € | 200,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 16 h | | 16 h | 60,00 € | 960,00 € |
| d) | OG Flur Fußbodenbelag | Material/Geräte | | 1 psch. | 1.500,00 € | 1.500,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 54 h | | 54 h | 60,00 € | 3.240,00 € |
| e) | EG Wohnzimmer Fußbodenbelag | Material/Geräte | | 1 psch. | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | Nach Prüfung durch Torspezialist | | | | - € |
| f) | Garagentore in Betrieb setzen | zu ergänzen | | | | - € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 72 h | | 72 h | 60,00 € | 4.320,00 € |
| g) | Außenterrassen erneuern | Material/Geräte | | 1 psch. | 4.000,00 € | 4.000,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 54 h | | 54 h | 60,00 € | 3.240,00 € |
| h) | Beläge zu Wohneinheit 2 | Material/Geräte | | 1 psch. | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 3 h | | 3 h | 60,00 € | 180,00 € |
| i) | Garage Regenwasserablauf | Material/Geräte | | 1 psch. | 50,00 € | 50,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 36 h | | 36 h | 60,00 € | 2.160,00 € |
| j) | Garage Feuchteschäden | Material/Geräte | | 1 psch. | 400,00 € | 400,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 4 h | | 4 h | 60,00 € | 240,00 € |
| k) | Garage Frostschäden Belag | Material/Geräte | | 1 psch. | 100,00 € | 100,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | ca. 5 h | | 5 h | 60,00 € | 300,00 € |
| l) | Fliesenbelag Eingangsbereich | Material/Geräte | | 1 psch. | 150,00 € | 150,00 € |
| 8.6 | Weitere Schäden | | | | | - € |
| m) | Rissbildungen an Außenwänden | kein Ansatz, da Wiederholungsanstrich fällig | | | | - € |
| 1 | Zwischensumme | | | | | 106.890,00 € |
| 2 | zzgl. anteilige Baustelleneinrichtungen/An-& Abfahrt (5%) aus 1 | | | | | 5.344,50 € |
| 3 | zzgl. Kleinmaterial (5%) aus 1 | | | | | 5.344,50 € |
| 4 | zzgl. Kosten für Planung/Bauleitung - geschätzt 15% aus 1+2+3 | | | | | 17.636,85 € |
| 5 | zzgl. Kosten f. Unvorhergesehenes/Sonstiges ca. 5 % aus 1+2+3+4 | | | | | 5.878,95 € |
| | Nettosumme | | | | | 141.094,80 € |
| | Nettosumme gerundet | | | | | 141.000,00 € |
| | + 19 % MwSt. | | | | | 26.790,00 € |
| | Bruttosumme | | | | | 167.790,00 € |

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung