

Irmengard Kirschner
Postfach 1110
83335 Chieming
kirschner.sv@gmail.com

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Norden, Aufnahme vom 06.03.2024

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung (§ 194 Baugesetzbuch) Zweifamilienhaus Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen Johann-Namberger-Straße 28 83308 Trostberg
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht Postfach 1480 83276 Traunstein (Aktenzeichen 4 K 30/23)
Wertermittlungstichtag	06.03.2024
Verkehrswert	760.000.- € (siebenhundertsechzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand
Zubehör	
Zubehör, Wert PV-Anlage	5.000.- €
Zubehör, Wert Küchenherd	200.- €

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft	9
3.	Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand	13
4.	Gebäudedaten	16
5.	Beurteilung d.Lage und des Gebäudes, Marktgängigkeit d. Wertermittlungso.	29
6.	Marktanalyse Anfang 2024	32
7.	Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert	33
8.	Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten	34
9.	Bodenwertermittlung	37
10.	Gebäudewerte	38
11.	Ertragswertverfahren	43
12.	Plausibilitätswert aus Vergleichspreisen für ähnliche Wohnhäuser	47
13.	Zusammenführung der Ergebnisse und Wertung, weitere Marktanpassung	48
14.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
15.	Zubehör	53
16.	Verkehrswert ohne Zubehör, Ergebnis	54
	Anhang 1, Fotos vom 06.03.2024, von der Straße aus aufgenommen	56
	Anhang 1, Wohnflächen-Liste	57
	Anhang 2, Pläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten	60
	Anhang 3, Abkürzungsverzeichnis	66
	Anhang 4, Literaturverzeichnis	67
	Anhang 5, Karten, Urheberrecht	67

Anlagen: keine

Hinweis: Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte, weitere Hinweise

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für dessen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.
Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenserstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr.

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere erfolgten keine zerstörenden Untersuchungen, etwa durch Bauteile-Öffnung. Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall oder gesundheitsgefährdende Stoffe oder eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen ist nicht erfolgt. Auch wenn im Altlastenkataster keine Einträge vorliegen sollten, ist das keine Garantie für Altlastenfreiheit.

Die im Gutachten angegebenen **Wohn- bzw. Nutzflächen** aus genehmigten Planunterlagen sind für die Zwecke einer Wertermittlung im Regelfall hinreichend genau.

Gebäude-Grundflächen werden zumeist der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Traunstein entnommen. **Breiten- oder Längenmaße**, etwa zu Abstandsflächen, werden mit dem Tool „Messen“ des Bayernatlas gemessen. Die Angaben verstehen sich aufgrund der Ungenauigkeit des Tools immer als Zirka-Angabe. Sie weisen keine vermessungstechnische Qualität auf.

Es wird unterstellt, dass zwischen dem Aufrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Veränderungen im Grundbuch vorgenommen wurden. Gleichmaßen wird unterstellt, dass zur Datenrecherche zwischen Recherchedatum und Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorliegen.

Die **Dateigröße von Fotos und Karten** ist häufig reduziert, sodass deren Qualität insoweit reduziert ist.

Bei **Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen** erstellt werden, wird der Verkehrswert **im miet- und lastenfreien Zustand** ermittelt. Soweit nachfolgend Lasten, Mietverträge oder Pachtverträge benannt werden, versteht sich das rein informativ.

Auskünfte zum Wertermittlungsobjekt erteilt ausschließlich das Gericht.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

Wertermittlungsobjekt, Adresse	Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Johann-Namberger-Straße 28 83308 Trostberg, Ortsteil Nunbichl
Flurstücksnummer und Gemarkung des Wertermittlungsobjektes	Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen
Auftrag, ggf. besondere Maßgaben zum Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im miet- und lastenfreien Zustand Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit großer Wahrscheinlichkeit von potenziellen Marktteilnehmern erzielbar wäre.
Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag	06.03.2024 (Tag der Ortseinsicht) Erläuterung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 ImmoWertV 2021).
Vorhandene Gebäude	Wohnhaus, zwei Wohneinheiten, Garagen, Gartenhütte, im EG-West: Büronutzung (zwei Büroräume)
Zubehör (§ 97 BGB)	<ul style="list-style-type: none">○ Küchenherd (gem. Kaminkehrer vorhanden),○ PV-Anlage (Wert ist gem. Rücksprache mit dem Gericht als Zubehör gesondert auszuweisen)
Auftraggeber/in	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht PF 1480 83278 Traunstein
Zweck der Wertermittlung	Zwangsvollstreckung, Schätzwert für die Versteigerung
Eigentümer/in	unbenannt, Datenschutz

<p>Objektbezogene Arbeitsunterlagen und weitere Auskünfte</p>	<p><u>Vom Gericht</u> Auftrag des Amtsgerichtes Traunstein vom 27.09.2023</p> <p><u>Grundbuchamt: Grundbuchauszüge beglaubigt vom</u> 04.09.2023</p> <p><u>Von der Stadt Trostberg</u> Baugenehmigungen und Freisteller zum Objekt, Auskunft zu eventueller Nutzungsänderung von zwei Büroräumen im EG-West zu Wohnräumen, Auskunft des Einwohnermeldeamtes und des Gewerbeamtes</p> <p><u>Vermessungsverwaltung, BayernAtlas plus</u> digitale Karten</p> <p><u>Vom Kaminkehrer</u> Kaminkehrerauskunft zur Heizanlage, Baujahr, mängelfreier Betrieb, Ergebnis der letzten Überprüfungen</p> <p><u>Von Eigentümern</u> -</p> <p><u>Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein</u> Immobilienmarktbericht Einfamilienhäuser des Gutachterausschusses Traunstein, 2021/2022, weitere Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein, Kaufpreisauskunft d. Gutachterausschusses Traunstein v. Oktober 2023, ergänzt 07.03.2024</p> <p><u>Vom Wasser- und Bodenschutzamt, Landratsamt Traunstein</u> Auskunft Wasser- und Bodenschutzamt</p> <p><u>Vom Sozialamt am Landratsamt Traunstein</u> Auskunft Sozialer Wohnungsbau (Eine Bindung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus liegt hier nicht vor.)</p> <p><u>Sonstiges</u> Internetrecherchen zum Immobilienmarkt, zu Ortsdaten, Arbeitsmarkt u. Demografie, siehe dazu die Quellenangaben im Gutachten, Ortstermin, Fotos vom Tag der Ortseinsicht (nur von außen)</p>
<p>Ladung der Beteiligten</p>	<p>Ladung zum Ortstermin ist erfolgt mit Schreiben vom 13.02.2024 an die Eigentümer/in und an die Gläubiger/in u. weitere Beteiligte.</p>
<p>Ortseinsicht am</p>	<p>06.03.2024, ab 10.30 Uhr bis 10.45 Uhr</p>
<p>Teilnehmer der Ortseinsicht</p>	<p>Frau Irmengard Kirschner, Sachverständige</p>

Mitwirken von Hilfskräften	Herr Alexander FRANK
Kein Zugang zum Wertermittlungsobjekt	Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Zu den Gebäuden bestand kein Zugang. Der Ausbauzustand sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude Innen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt. Das Gebäude konnte nur von Außen und von der Ferne von öffentlichen Straßen aus betrachtet werden. Die Wertermittlung ist gem. Auftrag des Vollstreckungsgerichts in diesem Fall aufgrund des äußeren Eindrucks zu erstellen.
Sachverständige, Post-Adresse, Gutachtennummer, Datum d. Erstellung des Gutachtens	Irmengard Kirschner Postfach 1110, 83335 Chieming 0151-56909130 kirschner.sv@gmail.com Datum der Erstellung des Gutachtens: 25.03.2024 Gutachtennummer: 106.TS.8.2024 Seitenzahl Gutachten: 67 inkl. Anhänge
Ausfertigungen des Gutachtens	Das Vollstreckungsgericht erhält das Gutachten gem. Auftrag als PDF-Datei und in Papierform 1-fach ungebunden und 4-fach als gebundene Exemplare für die Beteiligten. Außerdem wird ein für das Internet bestimmtes Online-Exemplar mit eingescannter Unterschrift übersandt.

1.2 Grundbuch, und Katasterdaten

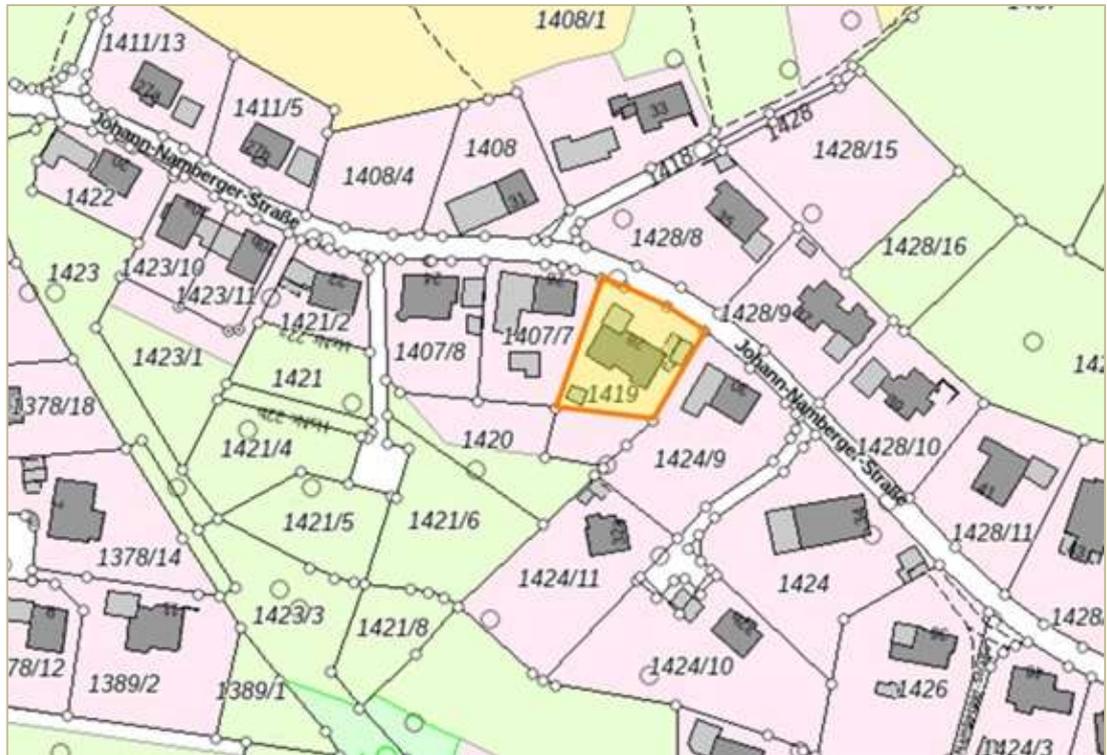
Grundbuch	Grundbuch von Oberfeldkirchen, Band 19, Blatt 686, laufende Nummer 2, Stand vom 04.09.2023
grundstücksbezogene Belastungen, Abteilung 2 des Grundbuchs	Vorliegende Lasten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 29.10.1980 ○ Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980 ○ Leibgeding für ■■■■■ löschar bei Todesnachweis, Bewilligung vom 05.03.1996 ○ Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für ■■■■■, Vorrangvorbehalt, Grundpfandrechte bis ■■■■■ Bewilligung vom 05.03.1996

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für [REDACTED], gemäß Bewilligung vom 11.02.1998 ○ Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eintrag vom 04.09.2023
Hypotheken, Grundschulden	Ob auf einem Anwesen Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert der Immobilie unerheblich. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen.
Nicht eingetragene Rechte	Andere, im Grundbuch nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte oder Beschränkungen wurden der Sachverständigen nicht angezeigt und waren nicht erkennbar geworden.
Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücksnummer 1419, Gemarkung Oberfeldkirchen
Fläche	1028 m ² gemäß Grundbuch, amtliche Fläche
<p>Übersichtskarte, Trostberg Wertermittlungsobjekt mit rotem Kreis markiert https://atlas.bayern.de/</p>	
	

Übersichtskarte Nunbichl

Wertermittlungsobjektes gelb markiert, Stand 25.01.2024

BayernAtlas plus, <https://atlas.bayern.de/>



Flurkarte

Auszug aus der digitalen Flurkarte, BayernAtlas plus, für Maßentnahme nicht geeignet,
Wertermittlungsobjekt gelb markiert, Stand 23.01.2024



Luftbild, BayernAtlas plus, für Maßentnahme nicht geeignet,
Wertermittlungsobjekt gelb markiert
Grundstücksgrenzen in oranger Farbe, Stand 23.01.2024



1.3 Miet- und Pachtverträge

Miet-, Pachtverträge	Die Wohnungen sind nach dem Eindruck vor Ort bewohnt. Ob Mietverträge vorliegen, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Entsprechend dem Zweck der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Bewertung im Zustand mietfrei.
---------------------------------	---

2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände. Dazu gehören die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des Gebiets (§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021).

2.1 Makrolage

Geopolitische Basisdaten

Land	Bundesrepublik Deutschland
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Traunstein
Kommune	Trostberg
Ortsteil	Nunbichl

Der **Landkreis Traunstein** liegt in Oberbayern. Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Landkreis, der grob gesagt zwischen München und Salzburg liegt. Er grenzt an die Landkreise Altötting, Mühldorf, Rosenheim und Berchtesgadener Land sowie an die österreichischen Bundesländer Oberösterreich, Salzburg und Tirol. Das Kreisgebiet umfasst im Süden die Chiemgauer Alpen und Landkreis-mittig und im Osten des Landkreises die Seen-, Fluss- und Hügellandschaft des Chiemgaus und Rupertiwinkels. Der nördliche Landkreis Traunstein ist durch wirtschaftlich starke Zentren in Traunreut und Trostberg sowie durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Entlang der Flüsse Traun und Alz liegen naturnahe Freizeiträume vor.

Fläche: 1.533,74 km²
Einwohner: 180.779 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 118 Einwohner je km²

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein. Sie hat 22.146 Einwohner, Stand 01.02.2023. Sie bietet als Oberzentrum alle weiterführenden Schulen und mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

Die **Stadt Trostberg** ist eine Kleinstadt im nördlichen Landkreis Traunstein. Die Stadt verfügt über kleinstädtische Infrastruktur. Sie weist neben einem Gymnasium eine Real- und eine Mittelschule auf. Trostberg hat ein Krankenhaus und Altenheime und bietet mit dem Postsaal auch auf kultureller Ebene ein Angebot. Überdies bietet die Stadt eine kleinstadttypische Infrastruktur. Aufgrund der Gebietsreform um 1970 gehören zum Stadtgebiet heute auch ländlich strukturierte Bereiche im Umfeld der Stadt. Die Stadt Trostberg liegt im Bereich eines wirtschaftlich stark ausgeprägten Raums entlang der Traun und Alz. Die Stadt Trostberg liegt am Fluss Alz. Daraus ergeben sich für den Ort attraktive, naturnahe Räume am Fluss. Gleichermäßen resultieren daraus aber auch Verkehrsprobleme, da Trostberg mit den hier vorliegenden Brücken über die Alz zum Nadelöhr für den Verkehr wurde. Die Stadt hat Ende 2023 11.793 Einwohner.

2.2 Mikrolage

Wertermittlungsobjekt, Übersicht

Adresse: Johann-Namberger-Straße 28, Trostberg

Ortsteil Nunbichl

Der Ortsteil Nunbichl ist ein Ortsteil nahe beim Trostberger Krankenhaus. Früher gehörte der Ort Nunbichl zur Gemeinde Oberfeldkirchen. Im Zuge der Gebietsreform kam die Gemeinde zu Trostberg. Der Ortsteil Nunbichl ist vom Krankenhaus aus fußläufig erreichbar. Nunbichl weist keine nennenswerte Infrastruktur auf. Neuerdings gibt es nahe beim Krankenhaus einen Kindergarten. Nunbichl besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern, zumeist Einfamilienhäusern, einigen Mehrfamilienhäusern und einigen wenigen Betrieben, die sich aber nicht im unmittelbaren Umfeld des Wertermittlungsobjektes befinden. Nunbichl ist räumlich vom Kerngebiet der Stadt abgesetzt. Der Ortsteil liegt auf einem Höhenzug oberhalb der Altstadt.

2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Entfernungen:

Trostberg Hauptort 4 km

Traunstein 23 km

München 97 km

Salzburg (nächster Flughafen) 70 km

Der nächste Bahnhof ist in Trostberg. Er ist 4 km entfernt. Es handelt sich um eine Nebenstrecke.

Busverbindungen gibt es in kleinstädtischem Umfang.

Nächster Autobahnanschluss ist in Grabenstätt und ca. 27 km entfernt.

2.4 Demografie und Wirtschaft

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Traunstein ist stabil, mit leicht positiver Tendenz. Im Jahr 1995 hatte der Landkreis Traunstein etwa 163.000 Einwohner. Seitdem ist die Bevölkerungszahl relativ kontinuierlich gestiegen. Stand 31.12.2022 liegt die Einwohnerzahl bei ca. 180.000.¹

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042²

Landkreis Traunstein: Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2041 ein Plus von 4,6 % auf 189.100 Einwohner.

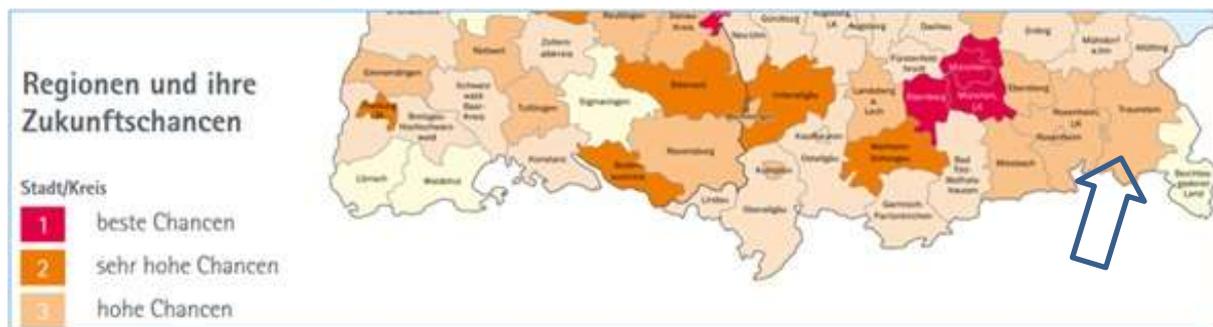
¹https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

²https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

Prognos Zukunftsatlas 2022³

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage. Der Landkreis Traunstein liegt auf Platz 50. Insgesamt wird die Region südöstlich von München als Region mit „hohen Zukunftschancen“ eingestuft, Stufe 3 nach der Prognos Skala (helles Orange).

Kartenausschnitt des Prognos Zukunftsatlas 2022



Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Trostberg

Der Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein weist eine Reihe großer Industriebetriebe auf. Beispielhaft seien hier genannt die Firma Rosenberger in Fridolfing (Hochfrequenztechnik), die Firma Heidenhain in Traunreut (Steuerungen und Messgeräte), die Brückner Group in Siegsdorf (Maschinenbau), die Adelholzener Alpenquellen oder die Bergader in Waging. Im Landkreis Traunstein spielen neben der Landwirtschaft Kleinbetriebe und mittelgroße Betriebe eine tragende Grundlage des Wirtschaftsraumes. Im südlichen Landkreis Traunstein und rund um den Chiemsee und den Waginger See stellt auch der Tourismus eine wichtige Säule der Wirtschaft dar.

Trostberg ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Landkreis Traunstein und mit seinem „Chemiepark“ Teil des südostbayerischen Chemiedreiecks. Bekannte Unternehmen wie Alzchem, BASF, MBCC, Edeka und Rieger sind in Trostberg ansässig.⁴

Die **Erwerbslosigkeit** in der Region ist unter dem Bundesschnitt. Sie liegt im Januar 2024 im Landkreis Traunstein bei 3,6 %, in Bayern bei 3,9 % und in Deutschland bei 6,1 %.

Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Januar 2024

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Januar 2024 bei +2,9 %.

³ https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf

⁴ www.Trostberg.de

	<p>weitere Bebauung nach derzeitigem Stand des Bebauungsplanes nicht mehr möglich.</p> <p>Garagenflächen sind mittels rot gestrichelter Baugrenze ebenfalls auf den Bestand verortet (überbaubare Flächen).</p> <p><u>GFZ</u>: Die GFZ ⁶ ist nicht festgesetzt.</p> <p>Aus der Kombination von dem vorliegenden Baufenster, das ganz ausgenutzt ist (Gebäudegrundfläche 212 m²) und den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen, ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 2 × 212 = 424 m². Das ist vorliegend realisiert.</p> <p>Baulandreserven liegen auf dem Grundstück nicht vor.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis</u>: Die GFZ hat in ländlichen Regionen mit einer GFZ von oft 0,2 bis 0,5 gem. einer Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein keine Wertrelevanz. Die Berechnung der vorliegend realisierten GFZ stellt sich insoweit als zusätzliche Information zum Wertermittlungsobjekt dar.</p> <p>GFZ vorliegend realisiert: 424 m²/1028 m² = 0,41</p>
Vorbescheide und Baugenehmigungen, Genehmigungs-freistellungen	<p>Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Dez. 1975</p> <p>Baugenehmigung v. 1977, Tektur-Plan zur Genehmigung v. Dez. 1975</p> <p>Um- und Anbau eines Wohnhauses in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurstücksnummer 1419 der Gemarkung Oberfeldkirchen, Johann-Namberger-Straße 28, Genehmigungsfreistellung durch die Stadt Trostberg, 1999</p> <p>Errichtung einer Garage mit Carport, Baugenehmigung von 2005</p>
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Keine, gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Trostberg
Denkmalschutz	Es liegt kein Baudenkmal vor. Es liegt kein Bodendenkmal vor. ⁷

3.2 Grundstück, Erschließung, Parkplätze

Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht	<p>Es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Topografie: Es liegt ein Hanggrundstück vor. Das Grundstück fällt von Nord nach Süd ab. Das Grundstück hat nordseitig im Zufahrtsbereich ca. Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraßen.</p> <p>Zuschnitt: weitgehend rechteckig</p>
--	---

⁶ Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis zwischen der zulässigen Geschossfläche und der Grundstücksfläche. Zur Geschossflächenzahl gehören die Flächen aller Vollgeschosse.

⁷ Datenrecherche Bayernatlas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz

	<p>Maße: Nord/Süd: ca. 38 m, Ost/West: ca. 27 m</p> <p>Die Besonnung ist gut. Im Umfeld liegen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Aussichtslage: Es besteht vorwiegend Aussicht auf die umliegenden Nachbaranwesen und Gärten.</p>
Verfügbarkeit Internet	Für den Ortsteil Nunbichl liegt eine gute Internetverbindung vor. ⁸
Erschließung ⁹	<p>Die Straßenerschließung ist durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an den Kanal der Stadt Trostberg gesichert. Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Trostberg. Offene Erschließungsbeiträge: nein</p> <p>Strom, Telekommunikationsanschlüsse: vorhanden (wird unterstellt)</p>
Verkehrsanbindung	Durchschnittlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Wohnlage, Infrastruktur	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in ländlicher Wohnlage. Es handelt sich um eine ruhige Lage. Nachteilig ist das Fehlen von Infrastruktureinrichtungen. Auch Geschäfte für den täglichen Bedarf fehlen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Stadt Trostberg, ca. 4 km entfernt.</p>
Parkplatzsituation	Parkplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück für die vorhandene Nutzung durch Garagen und Freiflächen gegeben.

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Wohnpreisbindung	Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor. ¹⁰
Immissionen	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Altlastenverdacht	Bodenschutzrechtlich sind keine Belastungen amtsbekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. ¹¹
Wasserrecht	Wasserrechtliche Einschränkungen sind nicht ersichtlich. ¹²

⁸ Auskunft Stadt Trostberg

⁹ Auskunft zu Straßenerschließung, zu Trinkwasserversorgung, zu Abwasserentsorgung, Stadt Trostberg

¹⁰ Auskunft Amt für Soziales LRA Traunstein

¹¹ Auskunft Bodenschutzamt, LRA Traunstein, vom 09.10.2023

¹² Auskunft Wasserrechts-Sachgebietes, LRA Traunstein, vom 09.10.2023

Naturschutz	Naturschutzrechtliche Einschränkungen liegen nicht vor. ¹³
--------------------	---

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)	Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB. Es handelt sich um ein Wohnquartier. Die Erschließung ist gesichert. Baureifes Land liegt vor.
--	---

4. Gebäudedaten Johann-Namberger-Straße 28 Trostberg

Vorbemerkung zum Gebäudebescrieb

Die Beschreibung ist stichpunktartig, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beschränkt sich auf dominante Merkmale.

Wichtiger Hinweis:

Die vorhandenen **Gebäude konnten nicht von Innen besichtigt werden**. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich **mit Unwägbarkeiten behaftet**.

Eventuell vorliegende Baumängel, Bauschäden oder eine von Baugenehmigungen abweichende Ausführung sind nicht bekannt.

Ob ein Unterhaltungsrückstau vorliegt, ist nicht bekannt.

Qualität und Zustand des Gebäudes Innen können in aller Regel nur **mit einer bestimmten Qualität unterstellt** werden.

4.1 Wohnhaus

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Wohnhaus
Baujahre	1976, genehmigt als Einfamilienhaus, Fertigstellung f. 1976 angenommen aufgrund Baugenehmigung vom Dez. 1975, Grundfläche im Ursprung ca. 137 m ² (1976), aktuelle Grundfläche 212 m ² , Anteil des vormaligen EFH am heutigen Gebäude 137/212 = 65 % und 1999 Anbau, 2. Wohneinheit, Grundfläche des Anbaus ca. 75 m ² , Anteil am Ganzen: 75/212 = 35 % gerundet
Fiktives gemeinsames Baujahr	Die beiden Gebäudeteile sind hier zu unterschiedlichen Zeiten entstanden. Das zu bewertende Wohnhaus wird als wirtschaftliche Einheit gesehen. Es wird ein gemeinsames fiktives Baujahr anhand der Grundflächenanteile geschätzt.

¹³ Datenrecherche über BayernAtlas

	<u>Rechnung:</u> $1976 \times 0,65 + 1999 \times 0,35 = 1284,4 + 699,65 = 1984$ Gemeinsames fiktives Baujahr: 1984
Nutzeinheiten	zwei Wohneinheiten, gem. Baugenehmigung, in der westseitigen Wohneinheit liegen gem. Baugenehmigung zwei Büroräume vor, die vormals (und ggf. auch aktuell) als gewerbliche Bürofläche genutzt wurden.

Bruttogrundfläche (BGF) Quelle BGF: DFK und Pläne Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes nach den äußeren Maßen. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Flächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen. Balkone gehören nicht dazu, auch wenn sie überdeckt sind. Spitzböden zählen nicht zur BGF. Die Sachwertrichtlinie 2012 definiert den Spitzboden (unabhängig von der lichten Höhe) als zusätzliche Ebene im Dachgeschoss.	UG	207 m ²
	EG	212 m ²
	OG (DG)	212 m ²
	DG (Spitzboden)	-
	Summe	631 m ²

Wohnfläche Quelle: Baugenehmigungsunterlagen, Schnitte u. eigene Berechnungen, siehe Anhang 1 zum Gutachten, Liste der Wohnflächen (inkl. Büroräume)	Große Wohnung EG- und OG-West mit O-Ost	204 m ²
	Kleinere Wohnung EG-Ost	106 m ²
Summe Wohnflächen		310 m ²

Rohbau , Quelle Ortseinsicht, genehmigte Pläne	
Fundamente	massiv, Beton
Außenwände	massiv
Architektur, Stilrichtung, Grundriss	Im Gebäudeteil Ost bauzeittypischer Grundriss, funktional, im Gebäudeteil West individuelle Raumgestaltung und Geschosserschließung aufgrund des Anbaus bzw. Umbaus mit teilgewerblicher Nutzung im EG, Hanghaus, Zugang (Haustüren) von Norden, in beiden Gebäudeteilen versetzte Geschossebenen, siehe Pläne im Anhang zum Gutachten
Innenwände	massiv
Decke	Stahlbetondecken in allen Geschossen

Treppen	Im Gebäudeteil Ost Betontreppe zwischen KG/ EG/ OG, im Gebäudeteil West Spindeltreppe zwischen KG/ EG/ OG, Außentreppe in den Garten beim Carport auf der Ostseite
Dämmung, Außenwände, Kellerdecke	Außenwände, einschalig ohne Wärmedämmung, soweit bei der Ortseinsicht erkennbar, liegen seit der Bauzeit keine Nachrüstungen bezüglich der Dämmung der Gebäudehülle vor.
Dächer, Dämmung	Satteldach, Pfetten Dachstuhl, Lattung und Schalung, Deckung mit braunen Pfannen, 18 Grad Neigung, Obergeschoss teils raumoffen bis zum Dach, Dämmung, gem. Plandarstellung, 1999, siehe Anhang zum Gutachten. Über Gebäudeteil Ost und West liegt eine einheitliche Dacheindeckung vor.

Ausbau, Quelle: Ortseinsicht	
Wasser	kommunale Versorgung
Abwasser	kommunale Entsorgung
Bad, WC gem. Plandarstellungen	EG-Ost Gäste-WC fensterlos, Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken und WC, Waschmaschine- und Trocknerstellplatz, Tageslichtbad, gem. Plan Umbau /Neubau des Bades 1999
	EG-West WC, Waschbecken mit Tageslicht, im Anschluss dazu eine Dusche räumlich leicht abgetrennt, gem. Plan Umbau/Neubau 1999
	OG-Ost Bad aus der Bauzeit 1976, gehört zur westseitigen Wohnung
	OG-West -
Heizung ¹⁴	Pelletheizung: Hersteller: Fröling Typ: Euro Pellet EP 25, BJ: 2004 Herstellernummer: 96/15100020/2500117 Pufferspeicher: 2000 L

¹⁴ Auskunft des zuständigen Kaminkehrers: Herr Markus Feil

Thermische Solaranlage	Thermische Solaranlage als Indach-Anlage ¹⁵ gem. Luftbilder und Ortseinsicht anzunehmen (nicht sicher!), entstanden zw. 2000 und 2009, gem. Luftbildern	
Kaminkehrer ¹⁴	Kaminkehrer Prüfbescheinigung zuletzt ohne Beanstandungen	
Öfen ¹⁴	Holzküchenherd in einer Küche Hersteller: Privileg, Typ HKS 9271, BJ: 1990, NWL 7,5 KW, Zustand bei letzter Feuerstättenschau am 06.04.2023 war ohne Beanstandung	
Kamine	zwei voneinander unabhängige Kamine	
Fußböden	KG	unklar
	EG	unklar
	OG	unklar
Innenputz, Verkleidung	unklar	
Innentüren	unklar	
Haustüren	Gemäß Eindruck bei der Ortseinsicht: aus der Bauzeit um 1976 u. 1999	
Fenster	Soweit von Außen und von der Ferne einschätzbar: EG, OG: Holzfenster aus der Bauzeit, um 1976 und um 1999 (wird vermutet!) Im OG/DG teils Dachflächenfenster, gem. Plandarstellung 1999 und Orteinsicht (soweit von Außen erkennbar)	
Elektroinstallation	Nutzart typischer, durchschnittlicher Standard, Bauzeit 1976 u. 1999 (wird vermutet!), Ausstattungsstand mit LAN-, Telefon- und Fernsehanschlüssen im Gebäude: unklar, durchschnittliche bauzeitgemäße Ausstattung wird unterstellt.	
Sonstige Haustechnik	Abwasserleitung, Wasserleitung, letzte Neuerrichtung im Westteil mit Teilmodernisierung des Bestandes 1999, unterstellt aufgrund der Umbaupläne von 1999	
Sonstiges	Rollladen bei fast allen Fenstern bei beiden Gebäudeteilen, soweit von außen erkennbar, eingebaut mit Errichtung der Ost- und Westseite (Einbauzeit wird aufgrund des Eindrucks von außen vermutet!) Balkon, Südseite OG (errichtet 1976)	
Zubehör	Zubehör wird auftragsgemäß extra bewertet. Es liegt vor:	

¹⁵ Indach-Anlagen sind kein Zubehör, sondern Bestandteil des Gebäudes, sie dienen als Bedachung.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Küchenofen (Es wird unterstellt, dass dieser noch vorhanden ist.) ○ PV-Anlage auf dem Dach, traufnahe PV entstanden zw. 2009 und 2015 gem. Luftbilddaufnahmen, ○ PV Anlage an der Balkonbrüstung, es wird unterstellt, dass die PV Module am Balkongeländer zusammen mit der PV-Anlage auf dem Dach angebracht wurden. (Sogenannte Balkonkraftwerke haben nur zwei Module, hier liegen mehr Module vor. Die Anlage ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit Teil der PV-Anlage auf dem Dach.)
--	--

Außenanlagen	
Wege	Wege überwiegend aus Betonformsteinen
Garagenzufahrt	überwiegend aus Betonformsteinen
Terrasse, Freisitz	Bodenbelag, sonstige Ausstattung, Größe unklar
Gartengestaltung, Anpflanzungen	einfache Gartengestaltung, Rasen, Sträucher, gem. Luftbild, siehe Seite 8 des Gutachtens
Einfriedung, Zaun	Soweit erkennbar, partiell ein grüner Maschendrahtzaun

Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand, anstehende Reparaturen Quelle: Pläne, Ortseinsicht von Außen	
<u>Vorwort, Allgemein</u> Eine Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Wertermittlung werden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen werden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen und der technischen Ausstattung wird im Regelfall nicht näher geprüft.	
Besondere Fragen des Gerichts:	
Verdacht auf Hausschwamm	Unklar, da keine Innenbesichtigung
Verdacht auf Altlasten	Zum Boden: kein Altlastenverdacht. (Auskunft Bodenschutzamt) Zum Gebäude: unklarer Sachverhalt, keine Innenbesichtigung
Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand	
Dach	unklar

Dämmung Dach, Fußboden i. Dachraum	unklar
Keller, Bodenaufbau	unklar
Außenwände	nach heutigem Stand der Technik <u>wahrscheinlich</u> energetisch ungenügend ausgebildet (Vermutung)
Balkon, Holzbauteile außen	unklar
Innenwände	unklar
Decken	unklar
Treppen, Treppenhaus	unklar
Fenster	Soweit erkennbar, Holzfenster aus den Bauzeiten
Innentüren, Haustüre	Soweit erkennbar, Haustüren aus den Bauzeiten
Heizung	Entsprechend der Kaminkehrerbescheinigung zuletzt ohne Mängel
Fußböden	unklar
Haustechnische Leitungen	unklar
Elektroinstallationen	unklar
Rauchwarnmelder	unklar
Sanitäranlagen	unklar
Außenanlagen	Soweit erkennbar, im Bereich der Zufahrt, Nordseite, letzte Überarbeitung mit Errichtung des Anbaus West, 1999
Fazit, Unterhaltung, Ausstattungsqualität	<u>Unterhaltungszustand:</u> unklar <u>Qualität der Ausstattung:</u> unklar, nach den Plänen von 1975 und 1999 ist von einer gängigen Ausstattung auszugehen (ungesicherter Sachverhalt)

<p>Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis Grundlage: Gebäudeenergiegesetz (GEG), gilt ab dem 01.01.2024¹⁶ Das GEG beinhaltet Regelungen für den energetischen Standard von beheizten und klimatisierten Gebäuden. Diese betreffen sowohl Neubauten als auch bestehende Gebäude. Der hier dargestellte Sachverhalt zum Wertermittlungsobjekt basiert im Wesentlichen auf der Auskunft des Kaminkehrers.</p>	
<p>Heizung, Erneuerungspflicht</p>	<p>Heizungsanlagen, die im Haus im Einsatz sind oder bis Ende 2023 eingebaut wurden, können bis 31.12.2044 betreiben werden. Sollte die Anlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahre nach Einbau.</p>
<p>Dämmung Dachboden oder Dach¹⁷</p>	<p>Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein, § 47 GEG. Eine Ausnahme gilt f. Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn <u>der Eigentümer</u> darin selbst eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 bewohnt.</p>
<p>Wertrelevanz von Energieeinspar-Maßnahmen</p>	<p>Details zu den Nachrüstpflichten im Einzelnen werden hier nicht dargestellt. Das Fehlen bzw. das Vorhandensein entsprechender Nachrüstungen wird durch den Ansatz einer angemessenen Restnutzungsdauer gewürdigt. Sollte sich eine besondere Wertrelevanz darstellen, wird darauf im bewertenden Teil des Gutachtens eingegangen. Aufgrund der Energiekrise ab 2022 ist eine Sensibilisierung der Marktteilnehmer bezüglich des energetischen Zustands von Gebäuden erkennbar. Im Falle eines Verkaufs spielt der Energiestatus eines Gebäudes im Jahr 2024 eine andere Rolle als noch vor 2 Jahren.</p>
<p>Energieausweispflicht nach Energieeinspar-Verordnung</p>	<p>Im Rahmen eines Erwerbs durch Zwangsversteigerung besteht keine Energieausweispflicht.</p>
<p>Zum Wertermittlungsobjekt wird festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Gesamtenergiebilanz ist trotz einiger Verbesserungen im Rahmen des Anbaus und Umbaus im Jahr 1999 <u>vermutlich</u> ungünstig, insbesondere aufgrund der Außenwände im Bauzeitzustand auf der Ostseite des Gebäudes. ○ Die Dämmung der Gebäudehülle - mit Dach - entspricht nicht neuzeitlichen Standards. ○ Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. ○ Heizungserneuerungspflicht besteht zum Wertermittlungstichtag im Jahr 2024 nicht. Die Heizung ist gem. Kaminkehrer Auskunft von 2004 und damit 20 Jahre alt. Ein aktuell eiliger Handlungsbedarf liegt nicht vor. 	

¹⁶ ivd News, Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“, Ausgabe 5.2023

¹⁷ Das Gebäudeenergiegesetz 2024 sieht bezüglich der Gebäudedämmung keine Änderung vor. Es bleibt bei den bisherigen Regeln.

Gebäudeart, Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter	
Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnhäusern mit Mischnutzung liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 80 Jahre. ¹⁸	
Gesamtnutzungsdauer im vorliegenden Fall	80 Jahre
Rein rechnerisches Alter des Gebäudes 2024 - 1984 = 40 Jahre	40 Jahre

Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabelle

Mit nachfolgender Tabelle wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen ermittelt. Unterhalt im üblichen Umfang hat keinen Modernisierungseffekt und verlängert die Restnutzungsdauer nicht. Eine in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierung kann bis zum Wertermittlungsstichtag bereits ganz oder teilweise wirtschaftlich verbraucht sein oder auf alte Bausubstanz aufsetzen und deshalb von Hause aus nicht so wirksam sein wie Maßnahmen in einem neueren Gebäude.

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.¹⁹

Die Punktevergabe in den einzelnen Modernisierungselementen wird unter Abwägung aller erkennbaren Aspekte gutachterlich geschätzt. Für Maßnahmen, die länger als 20 Jahre her sind, werden im Regelfall keine Punkte mehr vergeben.²⁰

Zu beachten ist, dass der Anbau westseitig im Jahr 1999 im fiktiven gemeinsamen Baujahr (1984) für das Gesamtgebäude mitberücksichtigt ist. Insoweit werden aus diesem Sachverhalt heraus keine Modernisierungspunkte vergeben. Das würde zu einer zu vermeidenden Doppelberücksichtigung führen.

Insoweit werden Modernisierungspunkte nur für Verbesserungen der älteren Ostseite des Gebäudes vergeben oder für die Westseite, soweit die Maßnahmen nach der Bauzeit im Jahr 1999 erfolgt sind.

Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer			
hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt	Modernisierungselement	max. Punkte	Punkte hier
Ostseite ggf. im Jahr 1999 Eindeckung im Zuge des Anbaus auf der Westseite erneuert, ist aber unklar, wäre außerdem schon 25 Jahre her	Dacherneuerung, inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0

¹⁸ ImmoWertV 2021, Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

¹⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021

²⁰ ImmoWertA zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) II.3, Sept. 2023

Punkteraster zur Ermittlung der Restnutzungsdauer			
hier durchgeführte Maßnahmen, Jahr, soweit bekannt	Modernisierungselement	max. Punkte	Punkte hier
Soweit zu sehen, nein	Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0
Teilmodernisierung der Ostseite im Zuge des Anbaus Westseite, 1999, unklar, wäre außerdem schon 25 Jahre her	Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	0
2004 neue Pelletheizung für das gesamte Gebäude mit thermischer Solaranlage, Alter 2024: 20 J.	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Soweit erkennbar keine Nachrüstung	Wärmedämmung der Außenwände	4	0
da für die Ostseite 1999 ein neues Bad errichtet wurde, werden hierfür geringfügig Punkte vergeben, (25 Jahre her)	Einbau/Modernisierung von Bädern	2	0,3
Teilmodernisierungen der Ostseite, wahrscheinlich im Zuge des Anbaus und Umbaus 1999, Ostseite, vor 25 Jahren, daher keine Punkte	Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Treppen und Fußböden	2	0
	wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	20	0,8

Tabelle Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungsgrad	=/ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=/>18 Punkte
Gebäudealter					
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68

Modernisierungsgrad	=/< 1Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=/>18 Punkte
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
>/=80 Jahre	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen:

Die Tabellenwerte dienen einer Grobeinschätzung. Die Festlegung der Restnutzungsdauer erfolgt stets nach allen individuellen Gegebenheiten der Immobilie, insbesondere nach der Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Güte der Bauausführung, dem Modernisierungsgrad und dem Unterhaltungszustand. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre zu verstehen, in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Vorhersage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht einem Näherungsverfahren, bei dem sich die Wertermittlung des vorstehenden Modells bedient.

Gemäß Tabelle liegt eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren vor.

Viele Sachverhalte bleiben hier ungewiss, da eine Innenbesichtigung nicht stattfand.

Es wird unterstellt, dass die modellhaft vorgeschlagene Restnutzungsdauer stimmig ist.

Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall	40 Jahre
---	----------

4.2 Gebäudedaten, Garagen, Westseite

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Doppelgarage
Baujahr	Doppelgarage, Westseite, aus der Bauzeit 1976

BGF, gerundet	49 m²
----------------------	-------------------------

Rohbau, Garagen, Westseite Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht	
Fundamente	massiv
Außenwände	massiv, Ziegel
Innenwände	-
Dach	Satteldach (nordseitig als Teil des Dachs des Hauptgebäudes ausgeführt)
Tore, Türen, Fenster	nutzarttypische Ausstattung wird unterstellt
Ausbau, Garagen Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht	
Wasser	unklar
Abwasser	unklar
Fußboden	unklar
Elektroinstallation	unklar

Bau- und Unterhaltungszustand, Garagen, Westseite Quelle: Ortseinsicht	
Mängel, Schäden	Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung von Außen. <u>Festgestellt wurde:</u> -
Modernisierungen	Unklar, soweit erkennbar im Bauzeitzustand
Unterhaltungszustand	unklar
Restnutzungsdauer	Untergeordnete Nebenräume im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. ²¹

²¹ Sachwertrichtlinie 2012, Ziffer 4.2 und ImmoWertA 4.(3).4, Stand Sept. 2023

	So ist es auch hier.
SWF, Modell konformer Ansatz	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist eine Doppelgarage pauschal mit 20.000.- € anzusetzen, ohne Alterswertminderung. An späterer Stelle im Gutachten wird daher kein individueller Wert für die Garagen abgeleitet, sondern der modellhafte Pauschalwert angesetzt.

4.3 Gebäudedaten, Garage und Carport, Ostseite

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Garage und Carport		
Baujahr	2005		
	KG	48,97 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	EG	48,97 m ²	
	BGF, gerundet	98 m²	

Rohbau, Garage, Carport	
Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht von außen	
Keller	Voll unterkellert, Zugang zum Keller südseitig, Außentreppe, im Keller <u>könnte</u> der Pellets Lagerraum sein (Vermutung!)
Außenwände	Garage Ostseite, massiv, Ziegelbau, offener Carport auf der Westseite
Außenwände	massiver Gebäudeteil: Ziegel, Carport offen
Decke	Beton
Innenwände	-
Dach	Satteldach
Tore, Türen, Fenster	Soweit von außen erkennbar, nutzarttypische Ausstattung, wird unterstellt
Ausbau, Garage, Carport	
Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht von außen	
Wasser	unklar
Abwasser	unklar
Fußboden	unklar
Elektroinstallation	unklar

Bau- und Unterhaltungszustand, Garage, Carport	
Quelle: Ortseinsicht von außen	
Mängel, Schäden	Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung von Außen. <u>Festgestellt wurde:</u> -
Modernisierungen	Unklar, soweit von außen erkennbar, im Bauzeit-Zustand, 2005
Unterhaltungszustand	unklar
Restnutzungsdauer	Untergeordnete Nebenräume im Kontext Wohnen teilen zur Restnutzungsdauer in aller Regel das Schicksal des Hauptgebäudes. ²² So ist das auch hier.
SWF, Modell konformer Ansatz	Bei Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren ist der Wert je Garage pauschal mit 10.000.- € und je Carport pauschal mit 5.000.- € anzusetzen, ohne Alterswertminderung. ²³ An späterer Stelle im Gutachten wird daher kein individueller Wert für die Garage mit Carport abgeleitet, sondern ein modellhafter Pauschalwert von 15.000.- € für Garage u. Carport angesetzt. Die vorliegende Ausführung mit Unterkellerung wird als objektspezifische Besonderheit durch einen Zuschlag gewürdigt. Siehe dazu TZ 14.2.

4.4 Gebäudedaten Gartenhütte

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Gartenhütte mit Freisitz		
Baujahr	Errichtet vor 2000, gem. Luftbild, Alter unklar		
Bruttogrundfläche (BGF)	EG zirka	20 m ²	
	BGF, gerundet	20 m²	

Rohbau, Gartenhütte	
Quelle: Luftbild, Ortseinsicht von Außen und von der Ferne	
Fundamente	unklar
Außenwände	unklar, wohl Holz, teils offen (wohl ein Freisitz)
Innenwände	unklar
Dach	Satteldach, Deckmaterial unklar

Tore, Türen, Fenster	unklar
Ausbau, Gartenhütte Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht von außen	
Wasser	unklar
Abwasser	unklar
Fußboden	unklar
Elektroinstallation	unklar

Bau- und Unterhaltungszustand, Gartenhütte Quelle: Ortseinsicht von Außen und von der Ferne	
Mängel, Schäden	Die Besichtigung beschränkte sich auf die optische Wahrnehmung aus der Ferne. <u>Festgestellt wurde:</u> keine Feststellungen möglich, unklar
Modernisierungen	unklar
Unterhaltungszustand	unklar
Restnutzungsdauer	unklar
SWF, Modell konformer Ansatz	Mit Anwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren sind üblich große und regionaltypisch vorliegende Gartenhäuser pauschal mit dem Sachwertfaktor abgegolten. Für das vorliegende Wohnhaus mit 310 m ² Wohnfläche passt das ca. 20 m ² große Gartenhaus auch von der Größe her. Ein Zuschlag wird nicht begutachtet. An späterer Stelle im Gutachten wird daher kein individueller Wert für das Gartenhaus abgeleitet.

5. Marktanalyse Anfang 2024

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Traunstein ist als gut einzustufen.

Gedämpft wird die dem Grunde nach vorhandene Nachfrage durch das deutlich gestiegene Zinsniveau, sodass sich ein Großteil der Interessenten die Immobilien, die sie gerne hätten,

²² Sachwertrichtlinie 2012, Ziffer 4.2 und ImmoWertA 4.(3).4, Stand September 2023

²³ So auch in ImmoWertA Ziffer 35.1, Stand 9.2023, vorgesehen

einfach nicht mehr leisten bzw. finanzieren kann. Die Baufinanzierungszinssätze haben sich innerhalb kurzer Zeit fast vervierfacht. Hinzu kommen erheblich gestiegene Baukosten. Die Vertragsabschlüsse zu Immobilienkäufen gingen 2022 und 2023 bundesweit und auch im Landkreis Traunstein deutlich zurück.

Zinsniveau Anfang 2024²⁴

Die Zinssätze für Baufinanzierungen haben im Verhältnis zum Spätsommer 2023 leicht nachgegeben und liegen effektiv, je nach Laufzeit und Beleihungswert, zwischen 3,3 und ca. 4,5 %.

Baukostenentwicklung

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im August 2023 um 6,4 % gegenüber August 2022 gestiegen. Auf einen längeren Zeitraum betrachtet, liegt eine deutliche Steigerung der Baukosten vor. Zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2023 sind die Baukosten um 40 % gestiegen.²⁵

Entwicklung der Mieten, BRD und Landkreis Traunstein

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik im Dezember 2023 bei einem Wert von 106,1 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 6,1 % gegenüber dem Basisjahr 2020 (Index = 100); jährlich ist das ein Anstieg von ca. 2 %.

Die Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein, 2020 bis 2022 liegt für den gesamten Landkreis Traunstein, gemittelte Werte, von 2020 bis Nov. 2022, bei 2,3 % Plus.²⁶

Die Entwicklung des Leerstands bei Mietwohnungen im Jahr 2022 war in Deutschland geprägt durch die Zuwanderung von rund einer Million Menschen aus der Ukraine. Da sich diese Fluchtbewegung gleichmäßiger übers Land verteilt hat als frühere Zuwanderungen, gibt es erstmals in der 22-jährigen Historie des Leerstands-Index keinen einzigen Kreis mit ansteigendem marktaktivem Leerstand. Die zuvor noch spürbare Normalisierung des Wohnungsmarktes wurde dadurch gestoppt.²⁷

Entwicklung der Häuserpreise in dünn besiedelten Kreisen, BRD, 2023²⁸

Die Preise für Wohnimmobilien in dünn besiedelten ländlichen Kreisen, dazu gehört der Landkreis Traunstein, sind im 2. Quartal 2023 durchschnittlich um 8,1 % gegenüber dem 2. Quartal 2022 gesunken.

Entwicklung der Immobilienpreise im Landkreis Traunstein, Anfang 2024

Die hier vorgestellten Daten stammen aus der „Marktübersicht, 2. Halbjahr 2023“ des Gutachterausschusses Traunstein. Zu beachten bleibt, dass es sich um Durchschnittswerte aus

²⁴ <https://www.baufi24.de/bauzinsen/>

²⁵ BKI, Baupreisindex <https://bki.de/baupreisindex.html>

²⁶ Gutachterausschuss Traunstein, Auswertung Mieten, verkaufte Wohnobjekte, Bericht f. 2021 + 2022, online frei zugängliche Auswertung

²⁷ https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/cbre-empirica-leerstandsindex_84324_612148.html

²⁸ <https://www.destatis.de/Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen>

Verkäufen in 35 Kommunen handelt. Es kann hier, auch aufgrund der überschaubaren Datenmengen, nur eine allgemeine Tendenz für den Landkreis Traunstein vorgestellt werden.

- Wohnbaulandpreise sind seit der letzten Bodenrichtwertausweisung gestiegen. Die Preisentwicklung für das 2. Halbjahr 2023, gemittelter Wert aus 22 Verkäufen im zweiten Halbjahr 2023, liegt im ganzen Landkreis Traunstein bei plus 16 % für Grundstücke bis 900 m², bezogen auf die Bodenrichtwerte vom 01.01.2022. Die Preise für Grundstücke mit Flächengröße ab 1300 m² (der Größe nach für Mehrfamilienhäuser geeignet) liegen im zweiten Halbjahr 2023 bei nur vier Verkäufen bei einem Plus von 1 %, bezogen auf die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022.
- Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1965 bis 1985, haben nachgegeben und stehen in etwa wieder bei den Preisen von 2020 und 2021. Zu beachten ist, dass nur wenige Verkäufe bei immerhin 35 Kommunen vorliegen.
- Hier ein **Teilausschnitt aus der „Marktübersicht, 2. Halbjahr 2023“**, der aber für das vorliegende Wertermittlungsobjekt nicht passt, insbesondere wegen der Wohnflächengröße. Die Wohnfläche liegt bei den nachfolgend vorgestellten Einfamilienhäusern gemittelt bei etwa 160 m². Es soll hier nur gezeigt werden, wie sich die Preise für etwas ältere Einfamilienhäuser im Landkreis Traunstein entwickelt haben. Beachtlich ist der erhebliche Rückgang von Käufen.

2.2. freistehende Einfamilienhäuser, BJ 1965 – 1985

Gesuchte Daten:

Kauffälle
 Nur vergleichsfallgeeignete Daten
 Freistehende Einfamilienhäuser,
 Gesamter Landkreis Traunstein
 Grundstücksfläche: 300-900 m²
 BJ: 1965-1985
 Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle
 Datenstand 23.02.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023
Anzahl Daten	20	10	6	3	9	6
Mittelwert [€]	567.000	586.000	666.000	684.000	640.000	561.000
Min [€]	239.000	342.000	312.000	-	430.000	380.000
Max [€]	880.000	878.000	970.000	-	770.000	730.000
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	741	765	665	748	756	789
Mittlere Wohnfläche [m ²]	164	152	149	162	165	177

Resümee

Der Immobilienmarkt ist **Anfang 2024** von Zurückhaltung und Unsicherheit geprägt, ausgelöst durch Ukrainekrieg, Energiekrise, steigende Inflation und der daraus folgenden Gegenbewegung in Gestalt der Anhebung des Leitzinssatzes durch die Europäische Zentralbank.

Wegen der infolge gestiegenen Baudarlehenszinssätze lassen Investoren und Käufer Zurückhaltung walten. Es liegen Preisrückgänge im Bereich der Wohnhäuser und Eigentumswohnungen vor; diese fallen bei älteren, energetisch oft ungünstig positionierten Objekten mittlerweile deutlich aus.

6. Beurteilung der Lage, des Grundstücks und der Gebäude, Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Lage.

Eine nennenswerte Lagegunst oder ein beachtlicher Lagenachteil liegen nicht vor.

Grundstück: Das Grundstück ist weitgehend regelmäßig geschnitten. Es handelt sich um ein nach Süden hin geneigtes Grundstück.

Gebäude: Die Bauausführung des Hang-Gebäudes ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen ursprünglichen Baujahre des Teils Ost und des Teils West, soweit von außen zu beurteilen, als durchschnittlich zu beurteilen. Besondere Unterhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, von außen betrachtet, etwa zur Fassade oder zum Dach oder zu den Fenstern, sind bei der Ortseinsicht nicht erkennbar gewesen.

Als bekannte Modernisierung ist die neue Heizung aus dem Jahr 2004 mit thermischer Solaranlage zu nennen.

Wohnungen: Es liegen gem. der letzten Genehmigungsfreistellung zwei Wohnungen vor.²⁹

Der Grundriss der größeren Wohneinheit mit 204 m² ist individuell. Es liegt eine teilgewerbliche Nutzung in Gestalt von zwei Büroräumen vor. Die Wohnung erstreckt sich auf Ebene der Privaträume in den östlichen Bauteil hinein. Die zweite Wohneinheit mit 106 m² Wohnfläche liegt im Bauteil Ost im EG auf einer Etage und weist einen gängigen Grundriss auf.

Die Ausstattungsqualität und der Zustand der beiden Wohnungen im Gebäudeinneren sind unbekannt.

Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes wird wegen der großen Wohnfläche der zwei Wohneinheiten mit insgesamt 310 m² als reduziert eingeschätzt.

Dies trifft sowohl auf das Marktsegment denkbarer Eigennutzer als auch auf das Marktsegment potenzieller Geldanleger, die vermieten würden, zu. Eigennutzer suchen in der Regel Objekte bis 180 m² und vorrangig solche Objekte, die sie allein nutzen können, um in der Lebensgestaltung gänzlich frei zu sein. Geldanleger suchen Wohnungen, die auf Dauer leicht zu vermieten sind, also Wohnungen, die eine übliche Größe aufweisen und damit auch eine Miete aufweisen, die sich viele

²⁹ Ob der Bestand der letzten Genehmigungsfreistellung entspricht, ist nicht sicher bekannt. Es wird für die Bewertung von den genehmigten zwei Einheiten als Bestand ausgegangen.

Marktteilnehmer leisten können. Das trifft auf die 106 m² große Wohnung im Erdgeschoss der Ostseite zu, nicht aber auf die große Wohnung mit ca. 204 m² Wohnfläche.

In der Immobilienbewertung ist nicht allein die vorliegende Nutzung, sondern die sich anbietende Nutzung wichtig.³⁰ Insoweit wird nachfolgend nicht allein auf die vorhandene Nutzung eingegangen, sondern auch auf die ohne weiteres denkbaren Optionen.

Vorstellbar wäre es z. B., das Wohnhaus in drei Wohneinheiten aufzuteilen. Denkbar erscheint es auch, zwei Wohnungen mit anderer Flächenaufteilung zu erstellen, vertikal geteilt, ähnlich zweier Doppelhaushälften.

Schließlich könnten sich für das Objekt auch Personen interessieren, die Wohnen und Gewerbe kombinieren möchten und die Immobilie, wie bisher gemischt, zum Wohnen und teils gewerblich nutzen würden.

Der teilgewerbliche Bereich im Erdgeschoss der Westseite wird, da sich die Räume ebenso für Wohnzwecke nutzen lassen, wie Wohnfläche bewertet. Eine eigenständige Vermarktung dieser zwei Büroräume kommt aufgrund der Erschließungssituation im Westteil des Gebäudes kaum infrage.

Als künftige Nutzung der bisherigen Büroräume ist eine wohnbauliche Nutzung wahrscheinlicher als eine Büronutzung. Diese wird für die vorliegende Bewertung unterstellt.³¹

Zusammenfassung: Marktpotenzial liegt für das Wertermittlungsobjekt vor. Es gehört allerdings nicht zu den stark nachgefragten Eigennutzungsobjekten oder Renditeobjekten mit gängigen Wohnflächengrößen.

7. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert

Erläuterung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen.

Für das zu bewertende Objekt liegt ein Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022
Johann-Namberger-Straße 28, Trostberg
Bodenrichtwert zum 01.01.2022:
360.- €/m²

Wohnbauland, 2 Vollgeschosse
Erschließungsbeitragsfreier Zustand

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

Orientierungswert zur Grundstücksgröße: 650 m²

³⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Seite 2861

³¹ Eine Nutzungsänderungsgenehmigung oder Genehmigungsfreistellung wäre dafür gem. Auskunft des Stadtbauamtes Trostberg nicht erforderlich.

Maß der Nutzung: In ländlichen Regionen genügt die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine Auswertung Ende 2019 von 34 Datensätzen/Wohnbauland/GFZ bis 0,5 hat ergeben, dass keine Wertrelevanz einer GFZ von 0,25 bis 0,5 erkennbar ist. (...) ³²

8. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise und andere wertrelevante Daten

Hinweis zum Datenschutz: Sachverständige erhalten Kaufpreise, die als Vergleichspreise infrage kommen, gegen Gebühren aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse.

Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. ³³

Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher nur in anonymisierter Form vorgestellt.

8.1 Auswahl der Vergleichspreise, Begründung, Datenquelle

Kaufpreise werden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein so ausgewählt, dass diese möglichst gut zum jeweiligen Bewertungsobjekt passen. Die wichtigsten Kriterien für die Auswahl sind die Nutzart (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und die zeitliche Komponente. Die ausgewählten Kaufpreise sollen sowohl nach Nutzart als auch räumlich und zeitlich möglichst nahe am Wertermittlungsobjekt und am Wertermittlungstichtag liegen. Je mehr beschreibende Filter für die Suche gesetzt werden, desto weniger Daten bleiben naturgemäß übrig.

Bei wenig verfügbaren Daten wird der Suchbereich daher zu allen in Betracht kommenden Parametern eher weit gefasst, damit überhaupt Daten ermittelt werden können.

In anderen Fällen bietet es sich an, ein nur bedingt passendes Datenfeld aufzuzeigen, in dem Daten verfügbar sind, und diese Daten über Anpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt passend zu machen.

Nicht selten liegen so wenige Daten im eigentlichen Suchfeld vor, dass man das auf andere Weise ermittelte Ergebnis nur über eine räumliche oder zeitliche Aufweitung grob auf Glaubwürdigkeit verproben kann.

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

Ziel der Datenauswahl ist es, dem regionalen Marktgeschehen möglichst nahezukommen.

Die Datenquelle ist jeweils angegeben.

³² https://www.traunstein.com/sites/default/files/gfz_wertrelevanz_wohnbauland_gemischtes_bauland.pdf

³³ § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

8.2 Vergleichspreise, bebaute Grundstücke

Vorwort: Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein vom 24.10.2023 und vom 07.03.2024 liegen für das Stadtgebiet Trostberg zu Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung, zu Zweifamilienhäusern und zu Dreifamilienhäusern aus dem Zeitraum 2022, 2023 und 2024 keine vom Baujahr und der Wohnflächengröße her passenden Daten vor.

Der Suchbereich wird daher auf den gesamten Landkreis Traunstein ausgeweitet, allerdings inhaltlich begrenzt auf Verkäufe von Objekten, bei denen der Bodenwertanteil ähnlich wie in Nunbichl ist. Zum Bodenrichtwert wurde der Filter „von 300 bis 420.- €/m²/ebfr“ gesetzt, ausgehend von dem hier vorliegenden Bodenrichtwert also 60.- €/m² runter und rauf.

Um die Datenmenge nicht vorweg zu schmälern, da zurzeit sehr wenige Verkäufe vorliegen, wurde zum Baujahr zunächst keine Einschränkung vorgenommen.

<p>Gesuchte Daten</p>	<p>Landkreis Traunstein, Verkäufe, Zeitraum 01.01.2022 bis 06.03.2024, alle Verkäufe von Wohnhäusern mit 2 oder 3 Wohneinheiten, nur freistehende Objekte, keine DHH oder RH, nur Volleigentum, kein Erbbaurecht, kein Verkauf von Miteigentumsanteilen, Baujahr alle, Wohnfläche von 200 bis 350 m², keine Verwandtengeschäfte, ohne erkennbare Sonderfälle, Grundstücksgröße 800 m² bis 1600 m², Bodenrichtwert von 300 bis 420.- €/m²/ebfr, Ausstattungsstufe alle</p>
<p>Gefundene Daten Quelle: Gutachterausschuss Traunstein</p> <p>Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein, 373/2022, 90/2023, 183/2023, 238/2023, 578/2023</p> <p>(Az. 238/2023, scheidet nach Ortseinsicht aus, da zwei Doppelhaushälften, Az. 183/2023, scheidet nach Ortseinsicht aus, da unklar, ob auf dem großen Grundstück mit ca. 1500 m² Fläche Baurecht für ein weiteres Wohnhaus besteht.)</p>	<p>Datensätze: Es liegen fünf Datensätze vor. Davon passen zwei gar nicht. Diese wurden nach Besichtigung (von Außen) aussortiert. Es bleiben drei Daten, die man ansatzweise mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen kann. Diese werden aus Datenschutzgründen ohne Ortsangabe und ohne Straßennennung vorgestellt.</p> <p><u>Drei ansatzweise passende Daten:</u> Die Verkaufsorte liegen im nördlichen und östlichen Landkreis Traunstein. Es liegen <u>nur Wohnhäuser mit zwei Wohnungen</u> vor. Die Flächenangaben zur Grundstücksgröße und zur Wohnfläche sind aus Datenschutzgründen gerundet. Der Bodenrichtwert/Medianwert ³⁴ liegt bei den drei Verkäufen bei 400.- €/m²/2022. Die Wohnfläche liegt bei den drei Daten, gemittelt bei 231 m², Medianwert bei 241 m².</p> <p><u>Die Kaufpreise werden, bezogen auf den relativen Kaufpreis je m²/Wohnfläche, in aufsteigender Reihung vorgestellt:</u></p> <p>Az. 578/2023, Verkauf Wohnhaus, Baujahr um 1985, Massivhaus, kein Keller, Grundstück 900 m², 250 m² Wohnfläche, von außen guter Gebäudezustand, Lage benachteiligt, Kaufpreis 720.000.- €, Kaufpreis relativ: 2.869.- €/m²</p>

³⁴ Der Medianwert ist der Zentralwert in einer Reihe von Daten. Der Medianwert ist bei wenigen Daten gegen Ausreißer robuster als der arithmetische Mittelwert (Durchschnitt).

Az. 90/2023, Verkauf Wohnhaus, Baujahr ca. 1950, soweit erkennbar, kaum modernisiert, Massivhaus, Wohnfläche ca. 200 m², Vollkeller, Grundstück 1000 m², Lage in ruhiger Siedlung an e. Ort mit Infrastruktur, Wohnquartier, von außen kaum Modernisierung erkennbar, Kaufpreis 595.000.- €, Kaufpreis relativ: **2.975.- €/m²/Wohnfläche**

Az. 373/2022, Verkauf Wohnhaus, Baujahr ca. 1995, Massivbau, 240 m² Wohnfläche, Vollkeller, von außen einwandfreier Gebäudezustand, umfangreiche Modernisierungen liegen vor, Grundstück ca. 1100 m², ruhige Lage, Wohnquartier, Ortslage mit geringer Infrastruktur, Kaufpreis 770.500.- €, Kaufpreis relativ: **3.179.- €/m²/Wohnfläche** (Der Kaufpreis datiert von Anfang 2022, die Preise waren damals noch höher.)

Resümee: Sobald man bei den Daten ins Detail geht, wird erkennbar, dass sie aus dem einen oder anderen Grund nicht zum Wertermittlungsobjekt passen. Bei allen Daten liegt die Wohnfläche niedriger. Der Bodenrichtwert liegt leicht höher als beim Wertermittlungsobjekt. Die Daten werden hier im Sinne einer zusätzlichen Marktinformation vorgestellt. Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt liegt im Kern bei keinem der „ansatzweise passenden Daten“ vor.

Die Medianwerte sind fett hervorgehoben.

Kaufpreise, absolute Preise, in aufsteigender Reihung der drei brauchbar erscheinenden Datensätze:

595.000.- €

720.000.- €

770.500.- €

Kaufpreise, relative Preise je m²/Wohnfläche:

2869.-€/m² (Anfang 2023)

2975.-€/m² (Anfang 2023)

3179.-€/m² (Anfang 2022)

Die Wohnflächengröße der Vergleichsdaten liegt bei 200, 240 und 250 m², der Medianwert bei **240 m²**.

Bitte beachten Sie:

Die Vergleichsobjekte wurden alle nur von Außen besichtigt. Eine objektspezifische Anpassung durch Zu- oder Abschläge erfolgt nicht. Vorliegende Medianwerte verstehen sich als ergänzende Marktinformation.

Keiner der vorliegenden Daten trifft das Wertermittlungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen wie Bodenwert, Grundstücksgröße, Wohnflächengröße, Lagequalität, Baukörper, Alter, ausreichend und passend. Außerdem datieren die Kaufpreise aus 2022 und Anfang 2023. Das Preisniveau war damals höher.

	<p>Mietdaten: Zu den fünf Verkäufen liegen in drei Fällen Mietdaten vor. Einmal eine Bestandsmiete zu einer Einliegerwohnung von 6,50 €/m², unklar, von wann der Mietvertrag datiert, einmal eine Bestandsmiete zu einer Einliegerwohnung von 7,47 €/m², auch hier unklar, von wann der Vertrag datiert, und einmal eine (vom Käufer angedachte) Neuvermietungsmiete von 8,71 €/m². Was letztlich vereinbart wurde, ist nicht bekannt.</p> <p>gemittelter Wert: 7,56, Medianwert 7,47 €/m²</p>
--	--

9. Bodenwert

Bodenwert modellkonform

Der Bodenwert ist, soweit der Sachwert durch einen regionalen Sachwertfaktor modifiziert ermittelt wird, im Modell, das der Auswertung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt, zu ermitteln. Sonst passen die wertbestimmenden Parameter des Wertermittlungsobjekts nicht mit den Modellparametern des Sachwertfaktors zusammen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Für den **Bodenwert** wurde in der Ableitung der Sachwertfaktoren der zeitlich und räumlich gültige Bodenrichtwert ohne konjunkturelle oder objektbezogene Anpassungen angesetzt.

Konjunkturelle Anpassungen zu Boden- und Sachwert realisieren sich unmittelbar über die Wertzahl, den Sachwertfaktor.

Sollten darüber hinaus Korrekturen erforderlich werden, etwa wegen besonderer Lagegunst oder besonderen Nachteilen der Lage des Wertermittlungsobjekts, erfolgt eine objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors nach gutachterlicher Schätzung.

Gleiches gilt für den Bodenwert im Ertragswertverfahren bei der Anwendung der regionalen Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses Traunstein.

Basiswert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022

360.- €/m²/ebfr

zu beachtende Modellparameter zum Sachwertfaktor:

- Bodenrichtwert liegt vor.
- Wohnbauland
- Grundstücksgröße: 150 bis 1300 m²
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnfläche: alle Größen

Objektspezifische Anpassungen: nicht erforderlich

Bodenwert Modell konform

1028 m² × 360.- € = **370.080.- €**

(Ergänzender Hinweis: Selbständig nutzbare Teilflächen liegen nicht vor.)

10. Gebäudewerte

10.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit den klassischen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen des freien Grundstücksmarktes nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Das Wertermittlungsobjekt wird aufgrund der großen Wohnfläche von 310 m² vorrangig als gemischt genutztes Objekt gesehen, also teils für die Eigennutzung und teils für die Vermietung. Aufgrund der Wohnflächengröße dürften ertragswirtschaftliche Aspekte in der Wertschätzung tendenziell im Vordergrund stehen.

Es gibt wenige Familien bzw. Familienverbände, die 310 m² Wohnfläche für die Eigennutzung benötigen würden.

Andererseits ist eine reine Eigennutzung nicht gänzlich auszuschließen, insbesondere wenn man das Objekt ähnlich einer Doppelhaushälfte neu konzipieren würde.

Gleichermaßen käme es infrage, dass ein Erwerber das Objekt ganz vermieten würde, ggf. von der Aufteilung her neu konzipiert.

Den sich anbietenden Nutzvarianten folgend, wird das Objekt im **Sachwertverfahren** und im **Ertragswertverfahren** bewertet.

Beide Ergebnisse werden wertend zusammengeführt.

Um das Bild zu komplettieren, werden die wenigen vorliegenden und in etwa passenden Vergleichsdaten nochmals vorgestellt.

Erläuterung zum gewählten Sachwertverfahren: Die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen modellhaft abgeleitete, bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mittels Baukostenindex werden diese an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Das Alter des Gebäudes wird durch eine lineare Alterswertminderung berücksichtigt, ausgehend von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser. Dem so ermittelten Gebäudesachwert wird der Bodenwert hinzugerechnet. Die Anpassung an die Preisverhältnisse vor Ort erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die im Sachwertverfahren Sachwertfaktoren heißen.

Der Gutachterausschuss Traunstein hat Sachwertfaktoren abgeleitet, die hier zur Anwendung kommen.

Auf dann noch nicht berücksichtigte, individuelle Besonderheiten wird abschließend unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

10.2 Berechnungsgrundlagen vorläufiger Sachwert, Wohnhaus

Gebäudeart nach NHK 2010, Anl.4 zu ImmoWertV 2021	Zweifamilienhaus, freistehend, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teils mit Spitzboden über dem ausgebauten DG Am besten zutreffender Kostenkennwert: Ziffer 1.01
Korrekturfaktoren	Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser kommt zur Anwendung, Plus 5 %.
Baunebenkosten	sind im Kostenkennwert enthalten

Baupreisindex, 2010 = 100 %	2010 = 100 %, Nov. 2023 = 179,0 %
Baupreisfaktor	1,79
Außenanlagen	5 % pauschal, modellkonform zur Ableitung des SWF
Garagen	Nebengebäude: pauschal 10.000 € für Einzelgarage, 20.000 € f. Doppelgarage, 5.000 € f. Carport, ohne Alterswertminderung, modellkonform zur Ableitung des SWF
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer, Alterswertminderung	Restnutzungsdauer: 40 Jahre, 40/80 = 0,5, entspricht e. Alterswertminderung von 50 %
BGF	631 m ²

10.3 Standardstufe objektspezifisch

Bei den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es fünf Standardstufen. Die Einordnung des Wertermittlungsobjektes erfolgt jeweils individuell und führt zu einem objektspezifischen Kostenkennwert.³⁵

Teils liegen Merkmale aus mehreren Standardstufen vor, etwa bei Teilmodernisierungen, was zu einer gewichteten Berücksichtigung der Kostenkennwerte nach gutachterlicher Einschätzung führt.

Die Einordnung in eine Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Wichtig sind zudem die Qualität der verwandten Materialien, die Güte der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften des Gebäudes.³⁶

Vorliegend keine Innenbesichtigung!

Zum Standard des Gebäudes liegen Erkenntnisse nur anhand der letzten Pläne von 1999 und aufgrund der von Außen erkennbaren Sachverhalte vor.

Vieles bleibt ohne Innenbesichtigung im Unklaren.

Es wird unterstellt, dass für die unbekannt Sachverhalte eine mittlere Standardstufe vorliegt.

Für die bekannten Sachverhalte wird die Standardstufe objektspezifisch bestimmt. Zur Heizung wird unterstellt, dass eine Solarunterstützung für Warmwasser und Heizung vorliegt, aufgrund der Zahl der Module auf dem Dach.

Die Standardstufen gehen von 1 (sehr einfach), über 2 (einfach), 3 (mittel) und 4 (gehoben) zu 5 (stark gehoben).

Details können in Anlage 4 zur ImmoWertV 2021, Ziffer III., nachgelesen werden.

Berechnung des Währungsanteils in Euro:

Anteil der Standardstufe x Kostenkennwert in € der Standardstufe x Wägungsanteil = Anteil in € objektbezogen

³⁵ ImmoWertV 2021, Anlage 4, Ziffer II.

³⁶ ImmoWertA 2023, Ziffer IV. (III).1

Ausstattungs- merkmal	Standardstufe, objektbezogene Anteile					Wägungs- anteil	Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Standardstufen							
Außenwände		0,5	0,5			23%	147
Dach			1			15%	103
Fenster u. Außentüren		0,5	0,5			11%	70
Innenwände und türen			1			11%	75
Deckenkonstruk- tionen,Treppen			1			11%	75
Fußböden			1			5%	34
Sanitär- einrichtungen			1			9%	62
Heizung					1	9%	93
sonstige techn. Ausstattung			1			6%	41
Kostenkennwert objektspezifisch	535	595	685	825	1035		700
objekt- spezifische Standardstufe							3,01

10.4 Berechnungsgrundlagen Außenanlagen

Erläuterung:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören die Wegbefestigungen, Plätze, Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Treppen, Einfriedungen, Gartenanlagen und Grundleitungen. Erfahrungswerte belegen, dass der Wert üblicher Außenanlagen in der Regel in einem bestimmten prozentualen Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

Hier: pauschaler Wertansatz 5 %, modellkonform zum Sachwertfaktor

10.5 Sachwertfaktor objektspezifisch

Vorwort: Sachwertfaktoren dienen dazu, den vorläufigen Sachwert, der anhand bundeseinheitlicher Herstellungskosten modellhaft ermittelt wurde, an den regionalen Markt anzupassen.

Tendenz 2023 (bis Stand 10.08.2023)³⁷:

Die vom Gutachterausschuss Traunstein am 31.8.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für das Auswertungsjahr 2021 können für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag im Jahr 2023 mit den Parametern für das Jahr 2023 (Auswertung bis 10.8.2023) mit folgenden Anpassungen verwendet werden:

Freistehende EFH, nördlicher Landkreis:

Senkung gegenüber 2021: Die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,05 - 1,10.

Anzahl der Daten für 2023: 18 (bis 10.08.2023)

(...)

Wertung für das Wertermittlungsobjekt, Johann-Namberger-Straße 28 in Trostberg:

Wie die Marktübersicht des Gutachterausschusses Traunstein für das zweite Halbjahr 2023 zeigt, sind die Preise innerhalb des Jahres 2023 vom ersten zum zweiten Halbjahr 2023 nochmals zurückgegangen. Dieser Sachverhalt spiegelt sich noch nicht ausreichend in den vorliegenden Sachwertfaktoren wider, denen eine Datenauswertung bis 10.8.2023 zugrunde liegt.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein liegen die vorläufig ausgewerteten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für den gesamten Landkreis Traunstein für das Jahr 2023 bei 1,03. (Auskunft Ende Februar 2024)

Im zeitlichen Verlauf des Jahres 2023 liegen Preisrückgänge vor.

Der Wert von 1,03 bezieht sich als Mittelwert auf das gesamte Kalenderjahr 2023.

Ein klassisches Eigennutzungsobjekt liegt hier nicht vor, insbesondere von der Größe her nicht.

Diese Aspekte schränken die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ein.

Es wird ein Sachwertfaktor von 0,98 begutachtet.

Sachwertfaktor hier: 0,98

³⁷ Mitteilung der Geschäftsstelle vom 19.09.2023 zu den Sachwertfaktoren

10.6 Berechnung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Gebäudesachwert	Wohngebäude	
Kostenkennwert NHK 2010		700 €/m ²
Korrekturfaktoren:		
Zweifamilienhaus		1,05
objektbezogene NHK		735 €/m ²
BGF		631 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)		1,79
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		830.175 €
Alterwertminderung	50%	415.088 €
GND (Jahre)	80	
RND (Jahre)	40	
Gebäudesachwert		415.087 €
Pauschalwert Garage(n), modellkonform		35.000 €
Gebäudesachwert aller Gebäude		450.087 €
Wert der baulichen Außenanlagen, modellkonform	5,0%	22.504 €
Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen		472.591 €
Bodenwert, modellkonform		370.080 €
vorläufiger Grundstückssachwert		842.671 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert		825.818 €
Sachwert je m ² Wohnfläche		2664 €/m ²
Wohnfläche	310 m ²	

11. Ertragswertverfahren, ergänzende Betrachtung

Erläuterung des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert des Gebäudes anhand der marktüblich erzielbaren Miete. Kosten, die ein Eigentümer üblicherweise hat und nicht umlegen kann, werden abgezogen. Es ergibt sich der erzielbare jährliche Reinertrag. Davon wird die Verzinsung für das im Boden gebundene Kapital abgezogen. Es bleibt der jährliche Gebäudereinertrag. Dieser wird unter Ansatz eines für das Wertermittlungsobjekt passenden Liegenschaftszinssatzes auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes hochgerechnet. Der Bodenwert wird dazu gerechnet. Es ergibt sich der vorläufige Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV2021).

11.1 Rohertrag jährlich

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag jährlich tatsächlich

Unbekannt. Dazu wurde, soweit Miete erzielt werden sollte, nichts mitgeteilt.

Rohertrag jährlich, marktüblich

Vorgestellt werden hier Daten aus der vom Gutachterausschuss Traunstein veröffentlichten Mietenübersicht.

Ausschnitt aus der Mietenübersicht des Gutachterausschusses Traunstein, 2021, 2022

Vorwort: Es handelt sich vorliegend um Bestandsmieten vermieteter Eigentumswohnungen. Es handelt sich um gemittelte Werte aus allen Daten in einem Datensegment, ohne Berücksichtigung des Zustandes der Wohnungen und ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst, aus dem Zeitfenster 2021 und 2022. (...) Zusammengefasst wurden bei der Gruppenbildung Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,
alle Rechtsvorgänge, d. h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,
vermietet, Miete bekannt,
Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
gesamter Landkreis TS,
alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
Stand 16.02.2023

Bereich	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Anzahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche
Landkreis Traunstein	8,88	4,00 – 14,29	183	72 m ²
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Troostberg	7,55	4,00 – 14,29	29	74 m ²

Mieten, Entwicklung seit dem letzten Marktbericht 2021, 2022

Vorstehende gemittelte Miete für den nördlichen Landkreis Traunstein aus dem Marktbericht Mieten des Gutachterausschusses Traunstein setzt auf Daten aus 2021 und 2022. Der Schwerpunkt der Daten liegt zeitlich gesehen beim 01.01.2022. Die Mieten haben sich seitdem weiterentwickelt. Es liegt zuletzt ein Anstieg der Mieten von jährlich um die 2,3 % vor, siehe TZ 5.

Es ergibt sich ein konjunkturell angepasster Wert zum 1.1.2024 von $7,55 \times 1,046 = 7,90 \text{ €/m}^2/\text{Anfang 2024}$, für eine durchschnittlich gute Wohnung in gängiger Größe.

Das **Internetportal Immoscout** nennt für Troostberg am 23.02.2024 eine durchschnittliche Miete, netto, kalt, für Wohnungen von $9,26 \text{ €/m}^2$. Für Häuser wird eine durchschnittliche Miete von $9,30 \text{ €/m}^2$ genannt.

Zu beachten ist, dass nicht sicher ist, dass die im Internet aufgerufenen Mieten erzielt werden. Zudem beziehen sich die Mietwerte als gemittelte Werte oder Medianwerte auf üblich große Wohnungen und Häuser.

Marktübliche Miete vorliegend: Unter Berücksichtigung des Eindrucks des Gebäudes von außen, der Lage im Ortsteil Nunbichl ohne nennenswerte Infrastruktur, der unterschiedlichen Wohnflächen der Wohneinheiten sowie des Zuschnitts der Wohnungen wird

- für die Wohnung mit ca. **106 m² Wohnfläche eine marktübliche Miete von 8,50 €/m²** begutachtet und
- für die größere **Wohnung mit 204 m² Wohnfläche** eine marktüblich erzielbare Miete von **7,50 €/m²** begutachtet.

Die begutachtete Miete für die größere Wohnung liegt ca. 12 % unter der begutachteten Miete für die 106 m² große Wohnung. Der geringere Mietwert für größere Wohnungen ergibt sich aus einer Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein zum Mietpreis-Abfall bei großer Wohnfläche. Es liegt mit 204 m² Wohnfläche eine sehr große Wohnung vor. Der Abschlag von 12 % ist sachgerecht.

- Die Mieten gemäß Mietenübersicht des Gutachterausschusses Traunstein verstehen sich inkl. der üblicherweise vorhandenen Garagen und Stellplätze. Die hier vorliegenden drei Garagen und ein Carport rechtfertigen bei der Wohnfläche von 310 m² keinen Zuschlag. Die Zahl der Garagenstellplätze verhält sich zur Wohnfläche stimmig.

Die denkbare Veränderung des Wohnungszuschnittes und der Wohnungsgrößen wird als optionale Verwendungsvariante bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes als Pluspunkt berücksichtigt. Bei den marktüblich erzielbaren Mieten wird dieser Aspekt nicht weiter untersucht. Das käme einer Projektentwicklung nahe, mit gegenzurechnenden Positionen. Dies ist nicht Inhalt und Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

11.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen auf die Mieter gedeckt sind. Zugrunde zu legen sind modellkonform die Bewirtschaftungskosten, die auch für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Das sind die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV2021.

Ab 01.01.2024 betragen die zeitlich angepassten Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

- jährliche Instandhaltungskosten: 13,80 €/m² Wohnfläche
- jährliche Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 104,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bei EFH/ZFH: 351,- €
- jährliche Verwaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 46,- €

11.3 Bodenwertanteil, Bodenwertverzinsung

Bodenwert: 370.080.- €

Bodenwertverzinsung: Für das im Boden gebundene Kapital ist eine Verzinsung anzusetzen, die von den Wohnungen durch die Miete mitzuerwirtschaften ist. Demgemäß ist die jährliche Bodenwertverzinsung vom Jahresreinertrag des Gebäudes abzuziehen.

11.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der marktübliche Renditezinssatz von Immobilien in einer bestimmten Region. Es handelt sich um einen Mischzinssatz für das im Boden und im Gebäude gebundene Kapital. Im gewählten Liegenschaftszinssatz drücken sich alle werthaltigen Aspekte der Immobilie unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile einer Investition in die Immobilie aus. Anzuwenden sind die Liegenschaftszinssätze des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuss Traunstein veröffentlichte vor dem Wertermittlungsstichtag zuletzt Liegenschaftszinssätze bis zu den Auswertungsjahren 2021 und 2022.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird zum Stichtag 31.12.2021 ein Wert von 0,97 % benannt. Die Spanne geht von -0,85 bis 3,35 %.

Gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses Traunstein vom 17.11.2023 haben sich die Liegenschaftszinssätze **im Bereich der Eigentumswohnungen**, Wohnnutzung, bei insgesamt wenig auswertbaren Daten (27 D.) im Jahr 2023 auf einen Medianwert von 1,38 % verändert. Das ist gegenüber der letzten Auswertung der Jahre 2021 und 2022 **ein Plus von gerundet 0,9 %**.

(LZ Spanne -0,56 – 3,44 %)

11.5 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt:

Die Marktlage hat sich ab Frühjahr 2022 aufgrund des Ukrainekrieges und der sich daraus ergebenden Energiekrise nachhaltig verändert. Der beachtliche Anstieg der Inflationsrate hatte

eine geldpolitische Wende zur Folge. Mitte 2022 endete die Nullzins-Politik der Europäischen Zentralbank (EZB). In mehreren Schritten wurden die Leitzinsen ab Mitte 2022 erhöht. Seit dem 14. September 2023 liegt der Leitzins der Europäischen Zentralbank bei 4,5 % und liegt bis dato dort.

Die Liegenschaftszinssätze bleiben davon nicht unberührt. Letztlich muss sich ggf. geliehenes Fremdkapital über die Gebäuderendite refinanzieren. Die beachtlich gestiegenen Kreditzinssätze rechtfertigen eine Anhebung des Liegenschaftszinssatzes.

Hinzu kommt vorliegend die eher ungünstige Marktpositionierung des Wertermittlungsobjektes aufgrund der Besonderheiten des Objektes (Wohnfläche, Grundriss, Ort ohne Infrastruktur).

Gegenläufig sind die sich darstellenden Optionen einer ertragsgünstigeren Verwendung zu berücksichtigen.

Dafür wären andererseits Aufwendungen erforderlich.

Unter Abwägungen aller wertrelevanten Aspekte wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von **2,25 %** begutachtet.

11.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 40 Jahre

11.7 Vervielfältiger zum Reinertrag der baulichen Anlagen

Beim nachfolgenden Vervielfältiger handelt es sich um einen nachschüssigen Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

11.8 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswertberechnung					
RND	40	Jahre			
Liegenschaftszinssatz	2,25%				
Bodenwert	370.080 €				
Jahresrohertrag					
				p.a.	
Wohnung 1	204,0	m ²	7,50	€/m ²	18.360 €
Wohnung 2	106,0	m ²	8,50	€/m ²	10.812 €
Summe		m ²			29.172 €
sonstige Erträge	0,0	m ²	0,00	€/m ²	0 €
sonstige Erträge	0,0	m ²	0,00	€/m ²	0 €
sonstige Erträge	0,0	m ²			0 €
Gesamtsumme Wohnflächen	310,0	m ²			29.172 €
					29.172 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung	4.278 €	p.a.	310,0	m ² Wfl.	13,80 €/m ²
Instalung 4 Garagen	416 €				
Verwaltungskosten 2 Wohnungen	702 €	p.a.			
Verwaltungskosten 4 Garagen	184 €				
Mietausfallwagnis	583 €	p.a.	2%	des Jahresrohertrages	
	6.163 €	p.a.	entspricht	21,1%	des JahresrohE
					-6.163 €
Grundstücksreinertrag					
					23.009 €
Bodenwertverzinsung	(BW x LZ)				-8.327 €
Gebäudereinertrag					
					14.682 €
Vervielfältiger	26,1935				
Gebäudeertragswert					
					384.573 €
zzgl. Bodenwert					370.080 €
Grundstücksertragswert					
					754.653 €
Grundstücksertragswert je m ² Wohn- und Nutzfläche					
					2.434 €/m ²

12. Plausibilitätsprüfung anhand von Preisen für ähnliche Wohnhäuser

Zeitnahe Verkäufe für Anfang 2024 zu Wohnhäusern mit mehr als 300 m² Wohnfläche liegen nicht vor. Eine Plausibilitätsprüfung im engeren Sinn ist daher nicht möglich.

Als weitere Marktinformation wird hier nochmals der Medianwert aus drei in etwa passenden Kaufpreisen vorgestellt, siehe TZ 8.2.

Folgende Merkmale liegen vor:

Zweifamilienhaus
 Grundstücksgröße ca. 1000 m²
 Wohnfläche ca. 240 m²
 Bodenrichtwert leicht höher als in Nunbichl
 Zustand von schlecht bis sehr gut
 Kaufpreis absolut 720.000.- €/Medianwert

Wertung:

Vorliegendes Wertermittlungsobjekt weist eine deutlich höhere Wohnfläche auf. Inwieweit der Markt dieses Mehr an Wohnfläche auch wertschätzen würde, steht indes infrage. Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, fällt das Wertermittlungsobjekt aufgrund der Wohnfläche von 310 m² aus dem Rahmen des sonst Üblichen für Zweifamilienhäuser. Der hier vorgestellte Wert von 720.000.- € für ein Haus mit deutlich weniger Wohnfläche versteht sich als Randnotiz. Eine Berücksichtigung in der Wertableitung bietet sich nicht an.

13. Zusammenführung der Ergebnisse, Wertung, weitere Marktanpassung

13.1 Zusammenführung der Ergebnisse aus Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren

Verfahren	vorläufige Ergebnisse
Sachwertverfahren, vorläufig, marktangepasst	825.818.- €
Ertragswertverfahren	754.653.- €
Plausibilitätswerte	-

Wertung:

Im Vordergrund der zu erwartenden Nachfrage dürfte eine gemischte Nutzung von Eigennutzung und Vermietung stehen. Dabei dürften Rentierlichkeitsaspekte im Vordergrund stehen. In einem Wohnhaus mit zwei oder mehr Parteien lebt man als Eigentümer des Gebäudes in der eigengenutzten Wohnung eher wie eine „Mietpartei“. Auf Belange und Bedürfnisse der Mitbewohner ist Rücksicht zu nehmen.

Eine reine Eigennutzung erscheint bei 310 m² Wohnfläche eher unwahrscheinlich.

Im Vergleich dazu liegt eine komplette Vermietung näher.

Die Verfahrenswerte werden wie folgt gewichtet berücksichtigt:

Gewichtung

Verfahren	Rechnung	Gewichtung	Gewichteter Wertanteil
Ergebnis Sachwertverfahren	825.818.- € x	25%	206.455.- €
Ergebnis Ertragswertverfahren	754.653.- € x	75 %	565.990.- €
Plausibilitätswert	(ohne Wertung)		-
Summe vorläufiger marktangepasster Verkehrswert			772.445.- €

13.2 Weitere Marktanpassung

Soweit der begutachtete objektspezifische Sachwertfaktor für die Marktanpassung nicht ausreicht, ist eine weitere Marktanpassung vorzunehmen (§§ 35, 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Eine weitere Marktanpassung, etwa in Sinne einer konjunkturellen Anpassung, wird nicht begutachtet. Diese erübrigt sich aufgrund der relativ zeitnahen Aussagen des Gutachterausschusses Traunstein zu den Sachwertfaktoren und zu den Liegenschaftszinssätzen für Wohnungen.

Ansonsten wurde auf die individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bereits im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren ausreichend eingegangen.

Sachverhalte, die eine weitere Anpassung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	
Marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	772.445.- €
Weitere Marktanpassungen	-

14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Erläuterung: An dieser Stelle werden Besonderheiten des Grundstücks oder des zu bewertenden Gebäudes berücksichtigt, die bisher nicht gewürdigt wurden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei Bodenverunreinigungen und bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen auftreten (§ 8 ImmoWertV 2021).

14.1 Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs

Vorwort:

Nachfolgende Darstellung der Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs erfolgt der Vollständigkeit halber. Die Darstellung hat einen rein informativen Charakter. Die Wertermittlung erfolgt gemäß Auftrag im lastenfreien Zustand.

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen,
Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980

Anmerkung: Die Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen liegt im Jahr 2024 nicht mehr als Nachbargrundstück an der zu bewertenden Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen an.

Für die Belastung und den Rechtsinhalt einer Dienstbarkeit ist der Sachverhalt maßgeblich, wie er sich am Tag der Rechtsbestellung im Jahr 1980 darstellt. Es kann also aktuell ein mittlerweile mit einer anderen Flurstücksnummer bezeichnetes Grundstück von der Abstandsflächenübernahme begünstigt sein.

Da der Auftrag des Gerichts dahin geht, den Wert des Grundstücks Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen im lastenfreien Zustand zu ermitteln, wurden zu diesem Fragenkreis keine weiteren Recherchen angestellt.

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 29.10.1980

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980

Die Rechtsbestellung zugunsten des Freistaats Bayern sichert ab, dass eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn nicht einfach wieder gelöscht werden kann. Ansonsten ist sie in aller Regel inhaltsgleich mit dem Recht des begünstigten Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen.

Anmerkung: Die begünstigte Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen liegt im Jahr 2024 nicht mehr als Nachbargrundstück an der zu bewertenden Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen an. Für die Belastung und den Rechtsinhalt einer Dienstbarkeit ist der Sachverhalt maßgeblich, wie er sich am Tag der Rechtsbestellung im Jahr 1980 darstellt. Es kann also aktuell eine andere Flurstücksnummer von der Abstandsflächenübernahme begünstigt sein.

Da der Auftrag des Gerichts dahin geht, den Wert des Grundstücks Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen im lastenfreien Zustand zu ermitteln, wurden zu diesem Fragenkreis keine weiteren Recherchen angestellt.

Leibgeding für ■■■■■, löschar bei Todesnachweis, Bewilligung vom 05.03.1996

Anmerkung: Die Berechtigte ist gem. Auskunft des Einwohnermeldeamtes bereits verstorben. Die Eintragung ist löscharungsreif.

Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für ■■■■■, Vorrangvorbehalt, Grundpfandrechte bis ■■■■■ Bewilligung vom 5.3.1996

Anmerkung: Die Berechtigte ist gem. Auskunft des Einwohnermeldeamtes bereits verstorben. Die Eintragung ist löscharungsreif.

Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für ■■■■■, gemäß Bewilligung vom 11.2.1998

Hinweis: Die Bestellurkunde zum Recht wurde nicht beigezogen. Unter welchen Bedingungen die Rückübertragung des Wertermittlungsobjektes verlangt werden könnte, wurde nicht geprüft. Auftragsgemäß wird auch insoweit von einem lastenfreien Zustand ausgegangen.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 04.09.2023

Der Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch hat zur Folge, dass das durch den Anordnungsbeschluss eingetretene Veräußerungsverbot wirksam wird (§ 892 I, II BGB, § 23 ZVG). Auftragsgemäß wird auch diese Belastung nicht berücksichtigt.

14.2 besondere Bauteile, sonstige Anlagen und Außenanlagen

Besondere Bauteile, etwa ein üblicher Balkon, sind vom Sachwertfaktor mit umfasst. Besondere Bauteile werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht aus den Sachwerten herausgerechnet und sind „im üblichen, regionaltypischen Umfang“ vom Sachwertfaktor mit umfasst. Eine besondere Wertfeststellung ist nur bei außergewöhnlichen Bauteilen erforderlich. Gleiches gilt für sonstige Anlagen und Außenanlagen. Nur erheblich vom Üblichen abweichende Anlagen rechtfertigen eine Berücksichtigung.³⁸ Der hier festgestellte Balkon gibt keinen Anlass für einen Zuschlag. Für die unterkellerte Garage Ost wird ein Zuschlag begutachtet. Zur thermischen Solaranlage wird kein Zuschlag begutachtet (siehe insoweit die nachfolgende Erläuterung).

Garage Ost voll unterkellert

Die volle Unterkellerung der ostseitigen Garage, sie ist ca. 19 Jahre alt, war mit beachtlichem Aufwand verbunden. Durch den Zugang auf der Südseite zum Garten ist die entstandene Kellerfläche gut nutzbar. Mangels Ortseinsicht ist nicht klar, ob diese Fläche ggf. für die Heizung als Pelletslager genutzt wird. Indes sind Marktteilnehmer ab einem höheren Gesamtwert einer Immobilie nicht ohne Weiteres bereit, für besondere Bauteile, insbesondere in Gestalt eines Kellerraums, nochmals besonders viel zu bezahlen. Es wird ein frei geschätzter Zuschlag von 5.000.- € begutachtet.

Thermische Solaranlage, Indachanlage

Wie bereits ausgeführt, dürfte es sich bei der firstnahen Indachanlage nach dem Eindruck von der Ferne und aufgrund des Luftbildes (siehe Seite 9) um eine thermische Solaranlage handeln. Aufgrund der Größe ist anzunehmen, dass die Anlage nicht nur der Warmwasserversorgung dient, sondern die Heizung unterstützt.

Dies ist eine nicht gesicherte Vermutung, die für die vorliegende Begutachtung als Tatsache unterstellt wird.

Nach Auswertung der Luftbilddaufnahmen ist die Anlage zeitlich etwa mit der Pelletsheizung entstanden und damit wahrscheinlich um die 19 Jahre alt.

Auch das Alter ist eine nicht gesicherte Vermutung, die für die vorliegende Begutachtung mit 19 Jahren als Tatsache unterstellt wird.

Die thermische Solaranlage wurde wertmäßig bei der Standardstufe zur Heizung mit der höchsten Standardstufe, Stufe 5, bereits berücksichtigt, siehe Seite 40.

Insoweit wird, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, kein Zuschlag für diesen Anlagenteil der Heizung gesetzt.

14.3 kein Zugang zu den Gebäuden, Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über Ausbaumerkmale und die Ausstattung als auch über den Zustand des Gebäudes im Inneren keine Erkenntnisse vorliegen, wird ein leichter Sicherheitsabschlag am marktangepassten vorläufigen Verkehrswert begutachtet.

Von Außen gab es keinen Anhaltspunkt, dass im Inneren des Gebäudes Schäden oder Mängel oder ein gravierender Unterhaltungsrückstau vorliegen könnten. Nicht selten entspricht das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes etwa dem Zustand von Innen. Gewiss ist das aber nicht.

³⁸ ImmoWertA 8.3.1 und 37.2

Würde man hier deutliche Abschläge für unterstellte Schäden oder Mängel ansetzen, müsste man, jedenfalls für die Bewertung, ggf. gegenläufig Modernisierungseffekte bedenken und diese bei der Ableitung der Restnutzungsdauer mit einem fiktiven Plus berücksichtigen. Insgesamt erscheint eine solche Spekulation auf Schäden und Mängel jedenfalls auf der Ebene der Wertermittlung als reine Vermutung problematisch.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird wie folgt vorgegangen:

- **Es wird unterstellt, dass gravierende Schäden oder Mängel nicht vorliegen.**
- **Es wird unterstellt, dass ein leichter Unterhaltungsrückstau vorliegt.**

Für den unterstellten leichten Unterhaltungsrückstau wird ein Abschlag anhand des dreifachen Jahresbetrags der üblichen Instandhaltungskosten für 310 m² Wohnfläche angesetzt (gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich ein Abschlag von $310 \text{ m}^2 \times 13,80\text{€/m}^2 = 4.278.-\text{€} \times 3 = \mathbf{12.834.-\text{€}}$

Abschlag für unterstellten leichten Unterhaltungsrückstau	12.834.- €
Wichtiger Hinweis: Bitte beachten Sie, dass dies frei geschätzt ist. Der Zustand des Gebäudes im Inneren ist nicht bekannt. Die sich ggf. darstellenden Sanierungs-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungskosten können niedriger, aber auch höher liegen.	

Zusammenfassung, Verkehrswert

vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	772.445.- €
Zuschlag f. Unterkellerung Garage Ost	5.000.- €
Sicherheitsabschlag Zustand innen unbekannt	12.834.- €
Verkehrswert	764.611.- €
Verkehrswert gerundet ³⁹	760.000.- €

³⁹ Eine Wertermittlung wird an vielen Stellen von Einschätzungen u. Kompromissen getragen. Um nicht eine Genauigkeit vorzutäuschen, die nicht existiert, sind Wertermittlungsbeträge zu runden. Beträge über 10.000 € bis 500.000 € werden auf volle Tausender, Beträge über 500.000 € bis 1.000.000 € werden auf volle Zehntausender und Beträge über 1 Million € werden auf volle Hunderttausender ab- bzw. aufgerundet, vergleiche z. B. Petersen, aaO, S. 44.

15. Zubehör

Zubehör ist auftragsgemäß mit einem gesonderten Wert auszuweisen.

15.1 PV-Anlage auf dem Dach und am Balkongeländer

Vorwort:

Es ist strittig, ob PV-Anlagen Zubehör sind oder nicht. Gemäß Urteil des Landgerichts Passau (Az.: 2 T 22/12) vom 28.02.2012 werden Photovoltaikanlagen als Zubehör betrachtet und in die Festsetzung des Verkehrswertes eines Gebäudes einbezogen. Das Oberlandesgericht Oldenburg hingegen verneint das in seinem Beschluss vom 11.05.2012 (Az.: 12 W 230/12).

Unabhängig von den unterschiedlichen Standpunkten ist es mittlerweile Praxis der Immobilienbewertung, dass kleinere PV-Anlagen im Rahmen der Verkehrswertermittlung mitbewertet werden.⁴⁰

Photovoltaikanlagen dienen der Stromgewinnung und werden in unterschiedlichen Technologien mit unterschiedlichen Wirkungsgraden betrieben. Des Weiteren unterscheidet man die Anlagen nach Art des Verbrauchs:

- Zur Volleinspeisung in das Stromnetz,
- zum Eigenverbrauch im eigenen Gebäude,
- und teils, teils.

Zur Anlage ist hier nichts bekannt. Naheliegender wäre es, eine Ertragswertberechnung zu machen. Das geht aber nur, wenn man die wichtigsten Kennzahlen zur Anlage hat, wie Leistung, Entgelt je Kilowattstunde, Alter, Zustand.

Da das alles unbekannt ist, wird vorliegend auf eine grobe Schätzung im Sachwertverfahren ausgewichen.

Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren, in Anlehnung an die ImmoWertV 2021

Balkongeländer, Bestandteil der PV-Anlage

Balkonkraftwerke weisen in der Regel nur maximal zwei Module auf, die Strom für den Eigenbedarf produzieren. Aufgrund der Anlagengröße (sieben Module am Balkongeländer) wird hier nicht von einem Balkonkraftwerk ausgegangen. Vielmehr wird diese Anlage zu der Dachanlage dazugerechnet.

Leistung, Nennwert

Für die Bewertung wird aufgrund der gesamten Module-Zahl, 23 Module auf dem Dach und 7 Module am Balkon, unterstellt:

Leistung der Anlage (23+7) * 250 Watt = 7,5 kWp

Neuherstellungskosten 2024:

Herstellungskosten im Jahr 2024:

Module: 7,5 kWp * 1100.- €/kWp = 8.250.- €

Wechselrichter + Montageschienen + Erdung + Aufbaukosten + Inbetriebnahme = 4.500.- €

Gesamtkosten: 8.250.- € + 4.500.- € = 12.750.- €

⁴⁰ Auskunft IHK München, Gespräch im August 2023; gemäß Rücksprache mit dem auftraggebenden Gericht sollen die PV-Anlagen als Zubehör bewertet werden.

(Grundlage der Kostenschätzung, Neuherstellungskosten 2024: Regionale Preise aus zwei zeitnahen Angeboten entnommen.)

Alter 2024

Gemäß den ausgewerteten Luftbildern ist die traufnahe PV-Anlage wohl zwischen 2009 und 2015 entstanden. Für die Wertermittlung wird ungesichert unterstellt, dass die Anlage 2012 entstanden ist. Das Alter liegt damit bei 12 Jahren.

Gesamtnutzungsdauer

(in Anlehnung an die Fachliteratur) geschätzt: 20 Jahre ⁴¹

Alterswertminderung linear: $12/20 = 60 \%$

Restwert: 40 %

Restnutzungsdauer: 8 Jahre

Restwert, Zeitwert im Jahr 2024:

$12.750.- \text{ €} \times 40 \% = 5.100.- \text{ €}$

Wert gerundet: **5.000.- €**

15.2 Holzofen in der Küche

Für den Holzherd, Baujahr 1990, in der Küche, gem. Kaminkehrer zuletzt 2023 als „mängelfrei“ geprüft, wird ein frei geschätzter **Wert von 200.- €** begutachtet.

16. Verkehrswert (ohne Zubehör), Ergebnis

Der Verkehrswert des Wohnhauses in der Johann-Namberger-Straße 28 in Trostberg, Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen, wird unter Berücksichtigung von Boden- und Gebäudewerten, ohne Zubehör, im miet- und lastenfreien Zustand, zum Wertermittlungstichtag, den 06.03.2024, mit rund

<p>760.000.- € (in Worten: siebenhundertsechzigtausend)</p>
--

begutachtet.

⁴¹ Die Gesamtnutzungsdauer ist auf 20 Jahre zu beschränken, auch wenn heute eine längere technische Nutzungsdauer vorliegen mag. Der Ansatz einer längeren Nutzungsdauer ist im Hinblick auf den technischen Fortschritt und die zeitliche Beschränkung der Vergütung nicht angemessen. Siehe dazu Kleiber, aaO, 10. Auflage von 2023, Seite 1032.

Ich versichere das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

25.03.2024



Kirschner

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA
(LS)[®] Zertifizierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024, DIA,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft,
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikatsnummer DIA-IB-884



Ansicht des Wohnhauses von Süden (über ein anderes Grundstück hinweg)



Ansicht des Wohnhauses mit Carport ostseitig von Norden mit Hauszugängen



Ansicht Wohnhaus mit Garagen, Nordwestseite



Anhang 2 Wohnflächen-Liste

Wohnflächen, Nutzflächen, Flurstücksnummer 1419 Oberfeldkirchen

Grundlage der nachfolgenden Wohnflächen-Liste sind die Plandarstellungen und das Formblatt Wohnflächenberechnung zum Bauantrag von 1998; das Formblatt wurde von der Stadt Trostberg im Rahmen der Bauplan-Anforderung übersandt.

Berücksichtigt wurde ein Putzabzug von 3 %, da die Pläne vor 2004 datieren, bis dahin waren Rohbaumaß-Angaben Standard.

Die Büroflächen wurden in Anlehnung an die WohnflächenVO berechnet.

Die Räume im OG Nord wurden anhand des Schnittes in Flächenanteile von 1,0 bis 2,0 m lichter Höhe und Flächenanteile mit lichter Höhe 2,0 m und mehr geteilt und bei der Anrechnung als Wohnfläche entsprechend berücksichtigt.

Laut Wohnflächenverordnung werden Flächen unter Dachschrägen nur mit einer Raumhöhe von mehr als 2,0 m zu 100 % zur Wohnfläche gerechnet. Liegt die Raumhöhe zwischen 1,0 m u. 2,0 m so werden nur 50 % der Fläche berücksichtigt und liegt die Höhe unter 1,0 m so wird diese Fläche nicht der Wohnfläche zugerechnet.

Vernachlässigt wurden dabei nicht dargestellte Höheneinbußen aufgrund eines Bodenaufbaus im Zuge der Fertigstellung.

Die sich darstellende Wohnfläche wurde in diesem Sinn berechnet.

Nutzeinheit Ost, Räume alle im Erdgeschoss, Wohnfläche kleinere Wohneinheit (W1)

EG-West	M²
Vorzimmer	19,4
Arbeitsraum	17,0
Garderobe	3,1
Gang	2,8
Gang bei der Haustüre	3,8
WC	3,9
Dusche	2,3
Zwischen Summe	52,3
3 % Putz Abzug	1,6
Summe Innenräume	50,7
Südseite, Freisitz überdacht, Fläche ⁴² ca. 10 m ² x 25 %	2,5
Summe	53,2

OG-West	M²
Speis	4,8
Küche Essen	15,9
Wohnen	26,8
Flur	4,9
Zwischensumme	52,4
3 % Putz Abzug	1,57
Summe	50,83

OG-Ost	M²
Kind 1	14,55
Kind 2	14,55
Gast	19,16
Bad	7,11
Gang 4	2,6
Kind 3,	9,75 + 4,05 =
Eltern ,	10,34 + 4,23 =
Gang 3,	1,4*8,9 + 1,2*1,2 =
Zwischen Summe	100,24
3 % Putzabzug	3,01
Zwischen Summe	97,23
Balkon, Fläche 9,20 m ² *25 % = 2,3 m ²	2,30
Summe	99,53

Summe große Wohnung W 1

	M²
EG-West	53,20
OG-West	50,83
OG-Ost	99,53
Summe	203,56

⁴² Der Freisitz wurde im Rahmen der Ortseinsicht, am 06.03.2024, von der Ferne gesehen, die Fläche ist geschätzt.

Nutzeinheit Ost, Räume alle im Erdgeschoss, Wohnfläche kleinere Wohneinheit, W 2

Räume	M²
EG-Windfang	1,42
EG-Bad	8,84
EG-Gang	5,02
EG-Eltern	16,99
EG-Speis	3,11
EG-Kochen/Essen	20,52
EG-Wohnen	24,06
EG-Garderobe Gang	8,97
EG-WC	2,41
EG-Gast (im neueren Gebäudeteil West)	15,14
Summe, EG, Wohnung Ostseite W2, Innenräume, Rohbaumaße	106,48
Abzüglich 3 % Putz	- 3,19
EG-Ost Wohnfläche Innenräume	103,29
Terrasse unter Balkon, Fläche 9,20 m ² *25 %= 2,3 m ² (Größe n. sicher bekannt)	2,30
Summe	105,59

Summe Wohnfläche große und kleine Wohnung

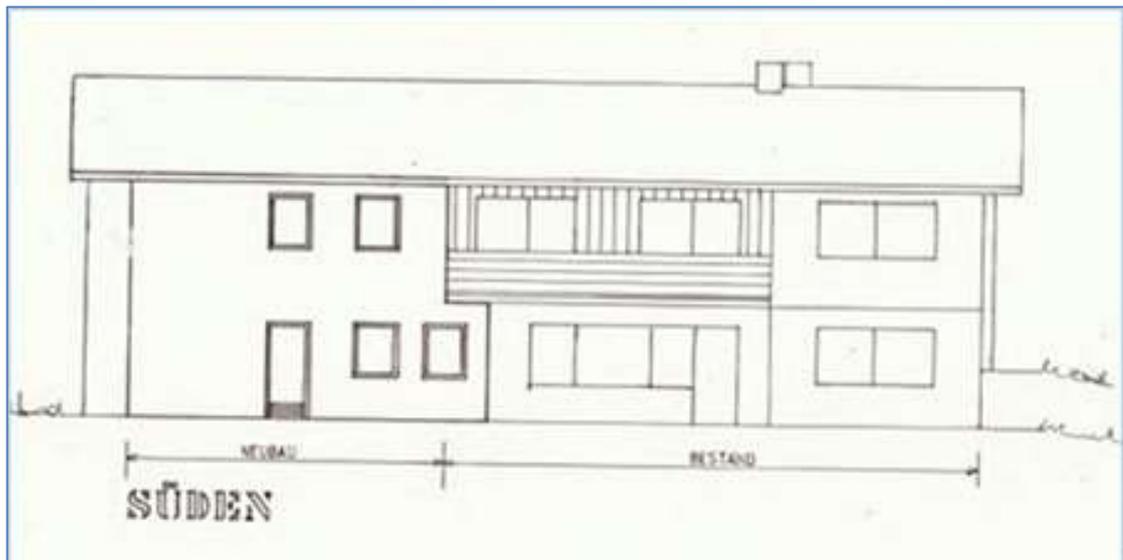
Wohnung W1 und W2	M²
Große Wohnung W1, gerundet	204,00
Kleinere Wohnung W2, gerundet	106,00
Summe	310,00

**Anhang 3 Pläne,
Ansichten, Schnitte, Grundrisse**

Hinweis: Nachfolgende Ausschnitte aus genehmigten Plänen sind für eine Maßentnahme nicht geeignet. Vorliegende Pläne wurden von der Stadt Trostberg in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Fotos sind von der Sachverständigen auf 50 bis 75 % der Dateigröße reduziert worden, sodass die Bildqualität reduziert ist.

Genehmigungs-freigestellter Plan 1999, Umbau, Ausbau, zwei Wohneinheiten

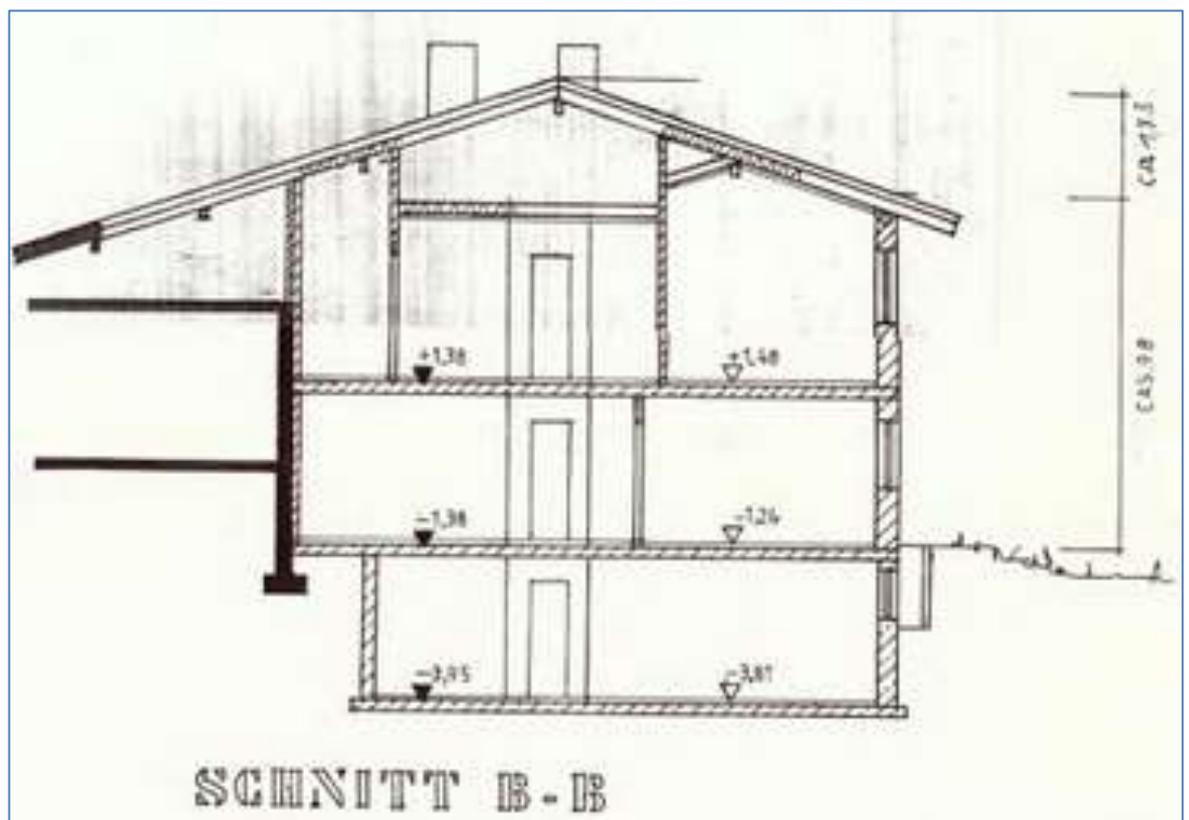
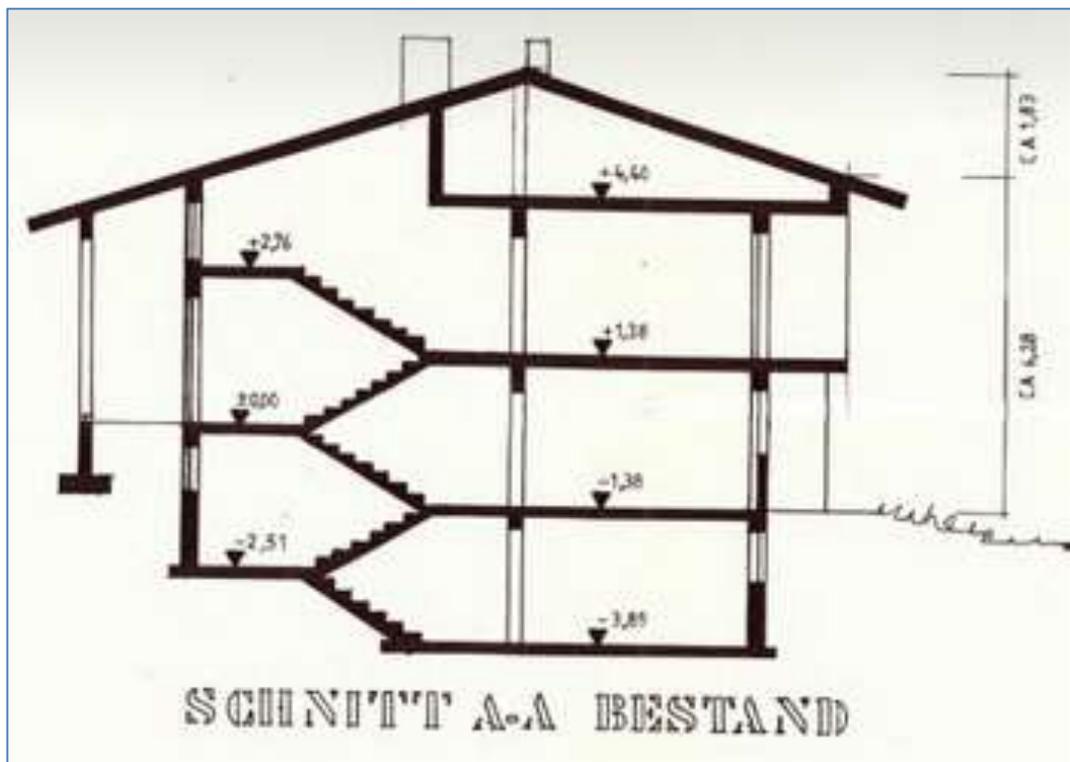
Ansicht Süd, Umbau 1999



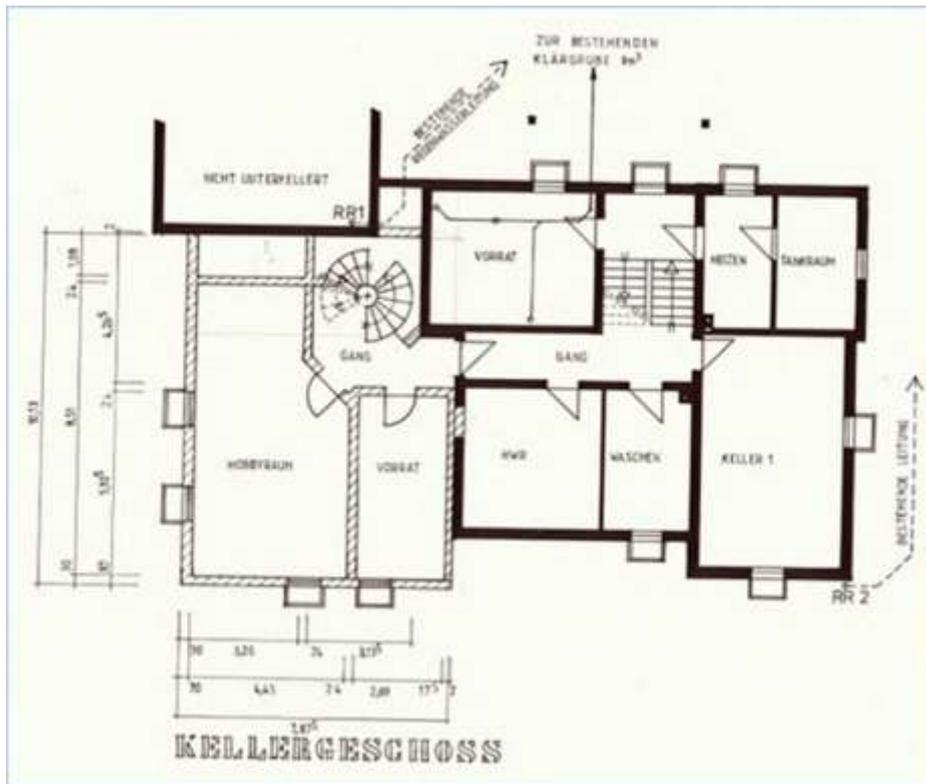
Ansicht Nord, Umbau 1999



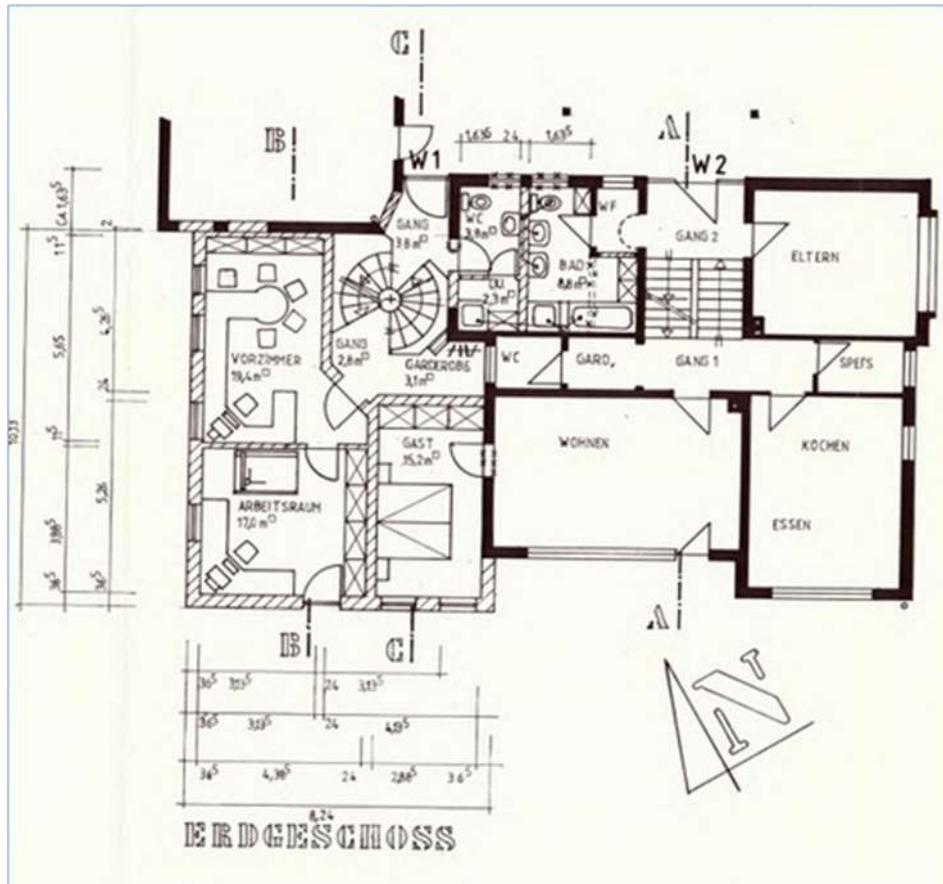
Schnitte, Gebäude, 1999



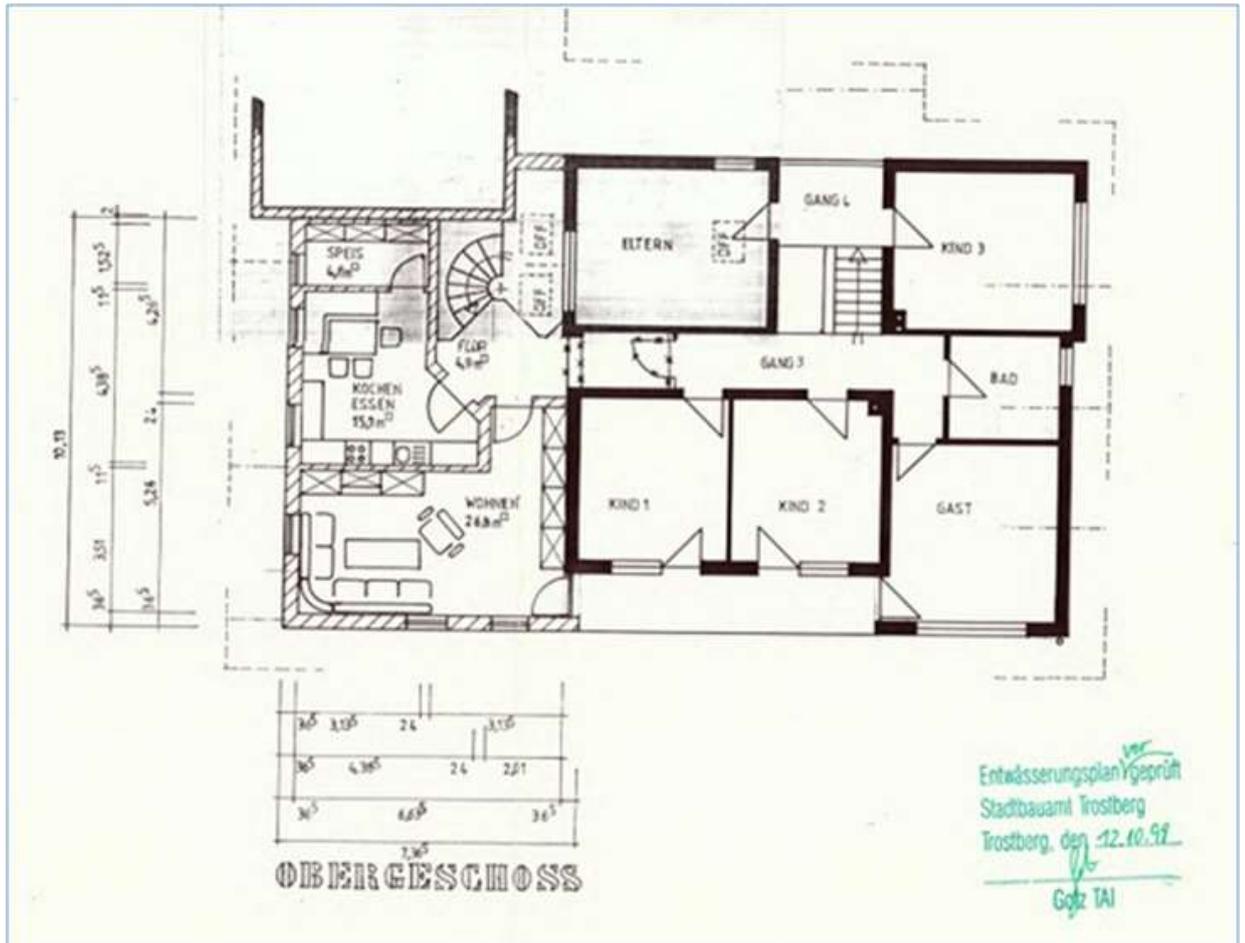
Grundriss Keller, Umbau 1999



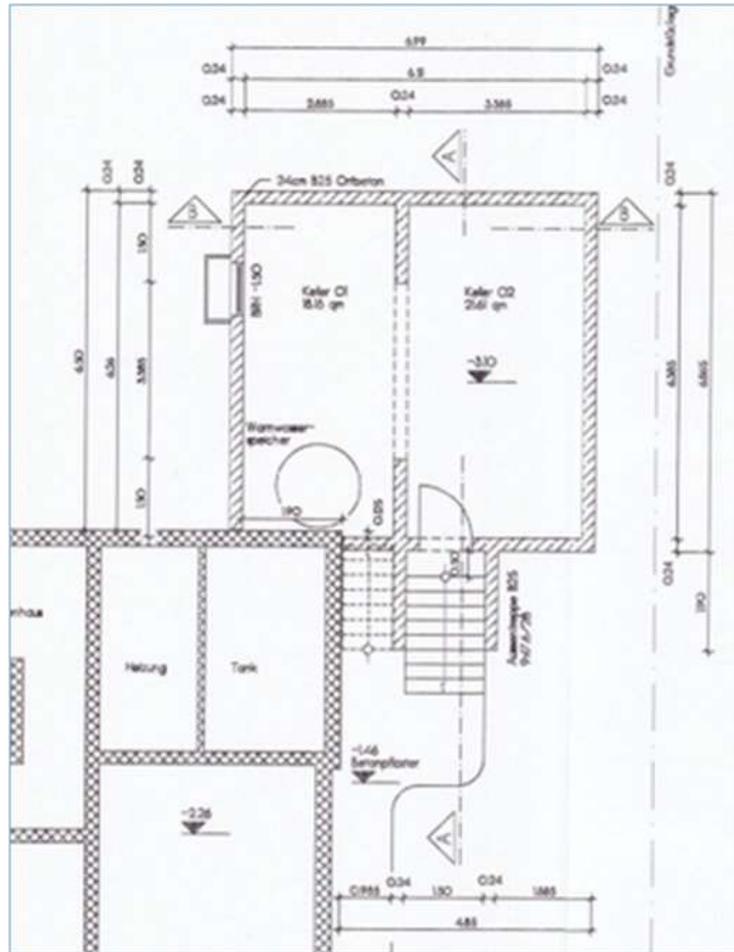
Grundriss Erdgeschoss , Umbau 1999



Grundriss Obergeschoss, Umbau 1999



Genehmigter Plan 2005, Anbau Garage, Carport, Untergeschoss Ostseite



Abkürzungsverzeichnis, Anhang 4

AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DFK	digitale Flurkarte des Vermessungsamtes
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EMF	Elektromagnetische Felder (EMF)
EMZ	Ertragsmesszahl
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
LZ	Liegenschaftszinssatz
LRA	Landratsamt
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Literaturverzeichnis, Anhang 5

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Muster-Anwendungshinweise, ImmoWertA
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bayrische Bauordnung (BayBO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Sachwertrichtlinie 2012, Ertragswertrichtlinie 2015, Wertermittlungsrichtlinie 2006
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Kommentar, 3., 5., 8., 10. Auflage
Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische u. atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage
Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfe f. die Praxis, Stumpe, Tillmann, 2. Auflage
Praxishandbuch Sachverständigenrecht, Bayerlein, 4. Auflage, 2008

Kartenmaterial, fremde Bildnisse, Urheberrecht Anhang 6

Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte, § 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

- (1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung ist auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.