

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim

Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Telefon: 08056-9027798 Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 31/23

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für das

Grundstück

Flst. Nr. 1237

Hochholzen 2

Gebäude- und Freifläche

zu 1,6618 ha

Gemarkung Tacherting

Wertermittlungstichtag:

16. Juli 2024

Das Gutachten umfasst 53 Seiten sowie 10 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeber
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

3. Lage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung und Beurteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Ertragswert
- 6.3. Fotovoltaik

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Literaturverzeichnis

10. Anlagen

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 1237 Hochholzen 2 Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche zu 1,6618 ha Gemarkung Tacherting
Nutzung	Wohnen Gewerbe Grünland
Erschließungszustand	Straße Kanal, Wasser Strom und Telefon
Baurechtlich	§ 35 BauGB Außenbereich
Flächennutzungsplan	Fläche der Landwirtschaft
Verkehrswert	880.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Es dient lediglich zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes sowie des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

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

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

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Dies trifft auch für die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen zu.

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

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

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

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visuellen Beobachtungen von Außenbesichtigungen bzw. von einer Wohnung im Hauptgebäude.

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

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

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

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens.

Für eine Wertermittlung ist in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand mit der daraus resultierenden wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Mangels Besichtigung des Grundstückes waren weder der Zustand sowie die konkreten Nutzungen überprüfbar oder eine Mängel- und Schadensfeststellung möglich.

Da dem Sachverständigen mit Ausnahme einer Wohnung der Zugang nicht gestattet wurde, können die Beschreibungen im Gutachten nur stark eingeschränkt angegeben werden.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern sehr wahrscheinlich.

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

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16. Juli 2024.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Tacherting Blatt 2217

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 1237 Hochholzen 2 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 1,6618 ha
Abt. I	auftragungsgemäß keine Angabe
Abt. II	die Zwangsversteigerung ist angeordnet die Zwangsverwaltung ist angeordnet
Abt. III	auftragungsgemäß keine Angabe

Hinweis:

Belastungen in Abt. III des Grundbuches haben i.d.R. keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Es wird unterstellt, dass etwaige bestehende Verbindlichkeiten mit der Kaufpreiszahlung ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 6. Oktober 2023 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein erteilt.

Am 25. Oktober 2023 wurde der Auftrag zurückgestellt.

Die Fortsetzung zur Gutachtenerstellung wurde am 6. Februar 2024 beauftragt.

2.4. Ortsbesichtigung

Für eine am 29. Februar 2024 vorgesehene Besichtigung wurde dem Sachverständigen der Zugang zum Grundstück nicht gestattet.

An diesem Termin wurde das Grundstück dann nur von außen besichtigt.

Eine Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes konnte nach Vereinbarung mit dem Mieter am 16. Juli 2024 besichtigt werden.

Für einen am 13. August 2024 vorgesehenen Termin zur Begehung des restlichen Grundstücksbereiches wurde dem Sachverständigen der Zugang erneut nicht gestattet.

Auch hier fand nur eine Außenbesichtigung statt.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Planzeichnungen aus der Bauakte der Gemeinde
- Genehmigungen und Informationen der Bauverwaltung des Landratsamtes
- Grundbuchauszug vom 8.09.2022
- Auszug aus Umgebungsplan Maßstab 1 : 200.000
- Auszug aus Regionalplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszüge aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Traunstein
- Korrespondenz mit der anwaltlichen Vertretung der Eigentümerin
- Unterlagen zur Fotovoltaik der Elektrogenossenschaft Feichten-Tacherting e.G.
- Archiv des Sachverständigen
- Fotos und Notizen des Sachverständigen bei den Besichtigungen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur
- Auskünfte der Gemeinde Tacherting

Die Recherchen wurden am 10. Oktober 2024 abgeschlossen.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Hochholzen in der Gemeinde Tacherting.

Hochholzen ist ca. 4 km von Tacherting entfernt.

In der Umgebung sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Die Gemeinde Tacherting hat mit allen Ortsteilen 5.773 Einwohner
-Quelle Homepage der Gemeinde/Stand 30.06.2017-.

Die Region ist neben der Ansiedlung von größeren Industriebetrieben wie dem Werk der LINDE AG in Schalchen überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Infrastruktur ist für einen Ort dieser Größe als normal ausgeprägt zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsbereich von Tacherting in ausreichender Anzahl vorhanden.

Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind im Ort Tacherting.

Realschulen und Gymnasien sind in Trostberg, Traunreut oder Altötting.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über regionale Buslinien sowie einen Bahnhof der DB in Garching gegeben.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt u.a. über die Bundesstraße B 299.

Die Entfernung zur Kreisstadt Traunstein beträgt ca. 28 km, zur A 8 ca. 36 km und zur Landeshauptstadt München ca. 80 km.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist in einer ländlichen Lage mit relativ langen Wegen zu Infrastruktureinrichtungen.

Insgesamt ist die Lage als einfach zu beurteilen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist leicht rechteckig geschnitten-s. Anlage 5-.

Im Westen und Osten ist die Grenze abgerundet.

Der natürliche Geländeverlauf ist von der Straße aus nach Westen abfallend.

Der östlich gelegene Teil des Grundstückes wurde zum Teil aufgefüllt.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze sind hierzu Natursteinbefestigungen Vorhanden.

Die öffentliche Straße bildet die östliche Grundstücksgrenze.

Die Gebäude stehen überwiegend im nördlichen Teil.

Nach visuellen Eindrücken ist ein relativ großer Teil des Grundstückes befestigt bzw. als Lagerflächen angelegt.

Nach einer Einsicht im Bayernatlas des Freistaates Bayern handelt es sich um eine Fläche von ca. 5.800 m².

Mangels Begehungsmöglichkeit kann aber keine detaillierte Feststellung und Beschreibung erfolgen.

An der Südostseite ist eine gemauerte Konstruktion -vermutlich Sichtschutz-.

Auf dem Grundstück sind Baumaterialien und Gegenstände gelagert.

Des Weiteren sind Geräte und Maschinen einer Baufirma vorhanden.

Die Bewertung der gelagerten und abgestellten Gegenstände, Maschinen und Materialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Dies ist ggf. einem gesonderten Gutachten vorbehalten.

Nach dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster liegen folgende Kriterien vor:

Fläche 16.618 m²

tatsächliche Nutzung

Grünland 11.125 m²

Fläche gemischte Nutzung 5.493 m²

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

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

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

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

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

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

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Tacherting liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 35 BauGB beurteilt.

Nach dieser Beurteilung sind zusätzliche Bebauungen bzw. Erweiterungen von Objekten mit Bestandsschutz -wenn überhaupt- nur unter eingeschränkten Voraussetzungen wie z.B. Privilegierungen möglich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Flächen der Landwirtschaft dargestellt.

Basis für die Bewertung sind für das Wohngebäude die von der Gemeinde dem Sachverständigen überlassenen Planunterlagen sowie für das Wohnhaus die Genehmigung aus 2012.

Folgende Genehmigungen/Pläne liegen nach Angabe der Bauverwaltungen des Landratsamtes und der Gemeinde vor:

1959 Neubau Nebengebäude -nördlich des Wohnhauses-

1968 Erweiterung der Remise

1973 Verlängerung der Jauchegrube

2011 Nutzungsänderung und Umbau im Bestand eines landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken und als Gewerbeeinheit sowie Neubau einer Holzlege

2012 Tektur zur Genehmigung von 2011

2013 Anbau an ein gewerbliches Lagergebäude

2015 Nutzungsänderung eines Wohnhauses in zwei Wohneinheiten zur vorübergehenden Unterbringung von Asylsuchenden
-diese Genehmigung wurde auf eine Zeit von 4 Jahren erteilt-

Hinweise:

Dem Sachverständigen wurden von der Bauverwaltung des Landratsamtes Informationen über das zu bewertende Grundstück übermittelt:

Die Bauverwaltung des Landratsamtes Traunstein weist schriftlich darauf hin, dass viele bauliche Anlagen, insbesondere auch sämtliche Lagerflächen und die Gebäude (Überdachungen) westlich des Hauptgebäudes sowie das Gebäude (Lagerhalle) nördlich direkt neben dem Hauptgebäude baurechtlich nicht genehmigt, und entsprechend zurückzubauen sind.

Dies trifft n.A auch für die Auffüllungen und Befestigungen -überwiegend Naturstein- der Grenzen an der Süd- und Westseite zu.

Für die gemauerte Konstruktion an der Südostseite liegt ebenfalls kein genehmigter Plan vor.

Die südliche Halle ist zwar genehmigt.

Diese wurde aber nach Luftbildeinsicht gegenüber dem genehmigten Plan noch erweitert.

Nach der Auskunft des Landratsamtes ist anzunehmen, dass für den jeweiligen Grundstückseigentümer Rückbau- und Freilegungskosten anfallen werden.

Die Höhe dieser Kosten kann ohne gesonderte Begutachtung nicht angegeben werden.

Die Genehmigung zur Nutzung in zwei Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylsuchenden war vorübergehend.

Damit ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit nur die vorher genehmigte Nutzung mit einer Wohnung sowie Gewerbe möglich.

Mangels Besichtigung kann keine weitere Überprüfung auf etwaig weitere vorhandene nicht genehmigte Bauwerke oder Ausbauten vorgenommen werden.

Das Gutachten geht jedenfalls nach dieser Auskunft nur von dem genehmigten Bestand aus.

Eine konkrete Feststellung über eine etwaige Genehmigungsfähigkeit kann nur über eine formelle Bauvoranfrage mit Beteiligung aller zuständigen Behörden erfolgen.

4.3. Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen.

Die Zuwegung erfolgt über eine kommunale Straße.

Die Entsorgung erfolgt über eine private Kleinkläranlage.

Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung ist der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Wasserversorgung in den nächsten Monaten geplant.

Die konkreten Kosten für diese Maßnahme können erst nach Konkretisierung des beitragspflichtigen Umfangs festgestellt werden.

Als Betrag wird vorläufig eine Pauschale in Höhe von 12.000 € angesetzt.

Strom- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

5. Gebäude

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

Die Beschreibung wird in Kurzform abgefasst und dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Abweichungen von der Beschreibung sind gerade im vorliegenden Fall mangels Besichtigungsmöglichkeit bauseits nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

Die nachfolgende Wertermittlung geht von einem geräumten und besenreinen Zustand des Hauses und der Nebengebäude aus.

Auf den Dächern der Gebäude sind Fotovoltaikanlagen.

Bei diesen handelt es sich nach Augenschein um Aufdachkonstruktionen.

Die Bewertung der Fotovoltaik erfolgt im Gutachten gesondert von der Schätzung des Verkehrswertes

Die Gebäude wurden in unterschiedlichen Abschnitten errichtet oder umgebaut.

Nach den alten Planunterlagen kann angenommen werden, dass es sich bei dem Haupthaus um eine ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle handelt.

Bei dem östlichen Teil handelte es sich um den Wohnteil.

Der westliche Teil wurde als Stallung und Tenne genutzt.

2011 wurden für das Hauptgebäude eine Nutzungsänderung sowie der Umbau eines landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken und als Gewerbeinheit sowie der Neubau einer Holzlege genehmigt.

Aus 2012 liegt ein Plan für die Tektur der vorgenannten Maßnahme vor.

2013 erfolgte die Genehmigung für einen Anbau an ein gewerbliches Lagergebäude -Garage/Lager-.

2015 wurde dann die Umnutzung des Wohnhauses in zwei Wohneinheiten zur vorübergehenden Unterbringung von Asylsuchenden genehmigt.

5.1. Beschreibung und Beurteilung

Es werden nur die Gebäude der genehmigten Pläne angeführt.

Folgende wesentliche Kriterien liegen vor:

Wohnhaus

Baujahr	keine Angabe
Geschosse	Erd- und Obergeschoss, Speicher nicht unterkellert
Bauweise	Massiv
Fassade	überwiegend Putz, tlw. Holz
Dach	Satteldach
Zwischendecken	nicht bekannt
Fenster	Holz in unterschiedlichen Ausführungen
Treppe	an Ostfassade Außentreppe zum Obergeschoss
Installationen	nicht bekannt vermutlich unterschiedlich
Bodenbeläge	in der besichtigten Wohnung Fliesen sonst unbekannt
Heizung	n.A. Scheitholzheizung aus 2018 n.A. im EG und OG je ein Grundofen
Fotovoltaik	Hauptgebäude Dachflächen Norden und Süden Anbau an Wohnhaus Dachflächen Osten und Westen Lagergebäude Dachflächen Süden

Raumaufteilungen

Basis für die nachfolgende Beschreibung ist die Tekturplanung aus 2012.

Auf Angabe der einzelnen Flächen wird verzichtet.

Grund dafür ist, dass mangels Besichtigungsmöglichkeit die Übereinstimmung der Planzeichnungen mit den bauseitigen Gegebenheiten nicht überprüft werden konnte.

Abweichungen zu den Grundrissen der Planzeichnungen sind aber durchaus möglich.

Es sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch mehr Wohnungen im Haus als im Plan eingezeichnet vorhanden -nach Angabe des Zwangsverwalters waren 4 Mieter vorhanden/zwei ziehen aus..

Im Erdgeschoss des Altteils wurde eine Wohnung besichtigt.

Diese verfügt nur über einen Raum.

Für diese Wohnung ist außerhalb ein einfaches Duschbad vorhanden.

Dieses Duschbad ist nur über den Heizraum aus begehbar.

Es stellt sich die Frage, ob es sich bei dieser Konstellation überhaupt um eine Wohnung handelt.

Es ist jedenfalls wahrscheinlich, dass der Ausbaustand im Haus zumindest zum Teil nicht genehmigt ist.

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit dürfte eher fraglich sein.

Sollten hier Mietverträge abgeschlossen sein, tritt für diese Thematik mit Wahrscheinlichkeit neben den baurechtlichen Fragen weiterer rechtlicher Klärungsbedarf auf.

**Wohnung im EG des ehemaligen Wohnteils sowie tlw. im ehemaligen
Wirtschaftsteil**

Flur

Stube

Hauswirtschaft

Speis

Kochen

Bad

WC

Wohnzimmer

Lt. Planzeichnung aus 2012 hat die Wohnung eine Fläche von 151,66 m²

Der Heizungsraum für das gesamte Anwesen mit lt. Plan 23,62 m² schließt an
das Wohnzimmer an und ist von diesem aus begehbar.

Erdgeschoss tlw. ehemaliger Wirtschaftsteil

Sammelstelle

Brotzeitraum

Dusche/WC

Windfang

Ankleide Chef

Aufenthalt

Lt. Planzeichnung aus 2012 haben diese Räume eine Fläche von 62,35 m².

Raumaufteilung im OG des ehemaligen Wohnteils

Eltern

Kind 1

Kind 2

Gästezimmer

Bad

Lt. Planzeichnung aus 2012 haben die Wohnräume im Obergeschoss eine Fläche von 104,09 m² -ohne Balkon-.

Raumaufteilung im OG des ehemaligen Wirtschaftsteils

Besprechung

Archiv

Büro 1

Flur

Duschbad

Flur

Lagerfläche

Lt. Planzeichnung aus 2012 haben die gewerblichen Räume im Obergeschoss eine Fläche von 85,85 m² und das Lager 46,29 m², somit insgesamt 132,14 m².

Zusammenfassung**Wohnfläche**

Wohnung EG ehemaliger Wohnteil	151,66 m ²	
Wohnung OG ehemaliger Wohnteil	104,09 m ²	
Summe		255,75 m ²

rund 256 m²**Nutzfläche**

Gewerbe EG ehemaliger Wirtschaftsteil	62,35 m ²	
Gewerbe OG ehemaliger Wirtschaftsteil	132,14 m ²	
Summe		194,49 m ²

rund 194 m²

Raumaufteilung lt. Plan 2015

Basis zu dieser Beschreibung ist der Plan zur Aufteilung in 2 Wohneinheiten sowie der Nutzung zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern aus 2015 bzw. die dazugehörige Flächenermittlung aus dem Bauantrag für das komplette Erdgeschoss und den Teil des Obergeschosses im ehemaligen Wohnteil.

Die Angaben für die gewerblichen Räume im Obergeschoss des ehemaligen Wirtschaftsteils sowie für das Dachgeschoss stammen aus dem Plan aus 2012.

Auf Angabe der einzelnen Flächen wird verzichtet.

Abweichungen zu den Grundrissen der Planzeichnungen sind durchaus möglich.

Der Sachverständige weist aber nochmals darauf hin, dass die Genehmigung für dieses Vorhaben auf 4 Jahre befristet war und zum Stichtag damit abgelaufen ist.

Wohnung im EG des ehemaligen Wohnteils

Flur

Abstelle

Kochen

Schlafen 1

Schlafen 2

Bad und WC

Lt. Wohnflächenberechnung zum Bauantrag hat die Wohnung eine Fläche von 94,61 m².

Erdgeschoss ehemaliger Stall

Windfang

Schmutzschleuse

Dusche/WC

Heizraum

Aufenthalt

Lt. Flächenberechnung zum Bauantrag hat der Aufenthaltsraum eine Fläche von 48,60 m².

Obergeschoss ehemaliger Wohnteil

Flur

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Zimmer 4

Zimmer 5

Lt. Wohnflächenberechnung zum Bauantrag haben die Räume im Obergeschoss eine Fläche von 107,05 m² -ohne Balkon-.

Raumaufteilung im OG des ehemaligen Wirtschaftsteils

Besprechung

Archiv

Büro 1

Flur

Duschbad

Flur

Lagerfläche

Lt. Planzeichnung aus 2012 haben die gewerblichen Räume im Obergeschoss eine Fläche -ohne Lager- von 85,85 m² und das Lager 46,29 m².

Dachgeschoss -lt. Plan von 2012-

ehemaliger Wohnteil

Flur

Dachboden

Fläche lt. Plan 107,90 m²

ehemaliger Wirtschaftsteil

Lagerfläche

Lagerfläche

Flur

Lager

Fläche lt. Plan 147,22 m²

Gesamt

255,12 m²

Garage/Lager

Bauweise	Massiv
Geschosse	Erd- und Obergeschoss, Speicher
Dach	Satteldach
Erdgeschoss	Staplergarage 28,55 m ² Lieferwagengarage 44,56 m ² Angaben lt. Plan 2011 2013 Erweiterung und Änderung der Bezeichnungen Werkraum, Materiallager, Werkzeug
Obergeschoss	Lagerfläche 105,50 m ² Angabe lt. Plan 2011 2013 Erweiterung
Speicher	Lagerraum 73,81 m ² Angabe lt. Plan 2011 2013 Erweiterung

Holzlege

Plan aus 2012

Satteldach

Länge 8,40 m² -lt. Plan-

Breite 5,10 m² -lt. Plan-

Lagergebäude

Angaben aus Plan 2012

Baujahr nicht bekannt

Bauweise Massiv

Dach Satteldach

Erdgeschoss Lagerraum 50,46 m²
Gartengeräte 23,46 m²
Werkstatt 28,80 m²

Obergeschoss Lagerfläche 50,46 m²
Lagerfläche 23,46 m²

Hinweis: dieses Gebäude wurde nach Luftbildeinsicht vermutlich größer als genehmigt gebaut.

Hier ist ggf. die Frage der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit zu stellen.

Beurteilung

Mangels Besichtigungsmöglichkeit basiert die nachfolgende Beurteilung weitgehend auf Vermutungen bzw. nach Eindrücken von außen.

Das Wohngebäude hat eine bäuerliche und regional übliche Architektur.

Nach den äußeren Eindrücken besteht Instandhaltungs- und Pflegerückstau.

Es liegt zwar kein Energieausweis vor.

Aufgrund der ursprünglichen Bauzeit mit entsprechenden Ausführungen kann aber angenommen werden, dass die energetischen Merkmale unzeitgemäß sind.

Vermutlich ist ein hoher Modernisierungsbedarf vorhanden.

Die Genehmigung für die Nutzung als zwei Wohneinheiten wurde zur vorübergehenden Nutzung von Asylsuchenden erteilt.

Diese Nutzung kann zum Stichtag nicht mehr ausgeübt werden.

Abweichend vom genehmigten Plan aus 2015 wurde eine Außentreppe zum Obergeschoss errichtet.

Über den Ausbaustand im Innenbereich können mangels Besichtigung weitgehend keine Feststellungen getroffen werden.

Wie angeführt, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit mehr Wohnungen als genehmigt im Haus -n. A. des Zwangsverwalters gab es 4 Mieter-.

Die besichtigte Wohnung verfügt nur ein über Heizraum begehbare Duschbad.

Die Nebengebäude sind auf die speziellen Anforderungen des Nutzers zugeschnitten.

Nach der Info der Bauverwaltung des Landratsamtes Traunstein sind Gebäude und Lagerflächen zum Teil nicht genehmigt.

Mit einer Rückbauforderung der nicht genehmigten Gewerke und dem daraus resultierenden Kostenaufwand ist entsprechend zu rechnen.

5.2. Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

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

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

Alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungen sowie Modernisierungsbedarf werden nicht als Mangel/Schaden bewertet.

Aufgrund der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit kann im vorliegenden Bewertungsfall aber keine Angabe von Mängeln/Schäden erfolgen.

5.3. Restnutzungsdauer

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

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer ist auch zu beachten, dass Ausstattungen auch nur ein Teil eines Gebäudes sind.

Mauerwerk sowie Zwischendecken usw. mit entsprechenden Eigenschaften sind hier wahrscheinlich zumindest zu einem Teil noch aus der Bauzeit.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren geschätzt.

Diese Restnutzungsdauer wird auch für den gewerblichen Teil sowie die Garagen/Lageranbau angesetzt.

Für die genehmigten Nebengebäude wird eine Pauschale herangezogen.

5.4. Nutzung

Die Liegenschaft wird überwiegend gewerblich und zum Teil wohnlich genutzt.

Mangels Besichtigungsmöglichkeit kann keine konkrete Feststellung über die Nutzung getroffen werden.

Im Wohnhaus wurden Mietverhältnisse angegeben.

Nach Information des Zwangsverwalters sind zum Stichtag noch zwei Mietverhältnisse aktuell.

Zwei weitere Mieter ziehen aus bzw. sind bereits ausgezogen.

Bauseits war keine Überprüfung möglich.

Für den gewerblichen Teil ist n.A. des Mieters/Pächters ein Miet-/Pachtvertrag abgeschlossen.

Dem Sachverständigen liegen aber auch nach Recherchen bei der Eigentümerin noch beim Zwangsverwalter weder Miet- noch Pachtverträge vor.

Auf einem Anteil des Grundstückes von 5.493 m² -Angabe aus ALB-Auszug- sind die Gebäude sowie befestigte Lager- und Stellflächen vorhanden.

Die restliche Grundstücksfläche mit 11.125 m² -Angabe aus ALB-Auszug- wird als Grünland genutzt.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäude mit gewerblicher Nutzung bebautes Grundstück.

Objekte dieser Art dienen i.d.R. zumindest überwiegend der Renditeerzielung.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren nach den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV durchgeführt.

Der im Ertragswert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 bis 26 ImmoWertV- ermittelt.

6.2. Ertragswert (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die üblicherweise dem Nutzer nachhaltig zur Ertragserzielung dienen.

Es basiert im Wesentlichen auf wirtschaftlichen Merkmalen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird grundsätzlich von einer markt- bzw. ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

Mit diesem Ansatz wird gerade im vorliegenden Fall keine baurechtliche Feststellung über die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit des bauseits vorhandenen Ausbaustandes getroffen.

Bodenwert

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfalle ist zur Ertragswertberechnung eine „fiktive“ Aufteilung des Bodenwertes vorzunehmen.

Grund dafür ist, dass für den Ertragswert nur der für das Objekt erforderliche Grundstücksanteil heranzuziehen ist.

Der Ertragswert wird für das Hauptgebäude samt dem Queranbau -Garagen/Lager- mit dem dafür erforderlichen Grundstücksanteil ermittelt.

Gesonderte Anteile werden separat bewertet und erst im Abschluss zum Ertragswert addiert.

Qualität

Zum Zwecke der Bewertung ist vorerst die Qualität der Grundstücke zu ermitteln.

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- a) Flächen von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
- b) sogenanntem „begünstigten“ Agrarland, d. h. Flächen die sich aufgrund durch insbesondere ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht
- c) Bauerwartungsland, d. h. Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. Der Begriff „Bauerwartungsland“ ist keine gesetzliche Definition.
- d) Rohbauland, d. h. sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- e) baureifem Land bzw. Bauland nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Beurteilung

Nachfolgend handelt sich um keine baurechtlichen Feststellungen des Sachverständigen.

Die Einordnungen dienen nur für Bewertungszwecke.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich und wird nach dem § 35 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Im vorliegenden Falle sind die unterschiedlichen Nutzungen zu beachten.

Aufgrund des Bestandsschutzes bzw. der Genehmigungen ist für einen Teil des Grundstückes eine „fiktive Baulandqualität“ anzunehmen.

Diese ist in einen Teil gemischtes Bauland -Wohn-/Geschäftshaus mit Anbau- sowie einem Teil des Umgriffs als Gewerbe vorzunehmen.

Die Restfläche wird als Grünland beurteilt.

Die Angaben aus dem ALB-Auszug sind hier nicht zwingend maßgeblich.

Diese beziehen sich auf die tatsächlichen, aber nicht auf die genehmigten Nutzungen.

Die Fläche „gemischtes Bauland“ wird aus einer für den Bestand -Wohn-/ Geschäftshaus mit Garage- erforderliche Fläche für eine Bebauung mit einer GFZ von 0,4 ermittelt.

Der Bestand hat eine Geschossfläche -EG und OG- von überschlägig 810 m².

(810 m ² : 4 x 10)	2.205 m ²
-------------------------------	----------------------

Der Anteil Gewerbe wird auf 3.288 m² angesetzt.

Gewerbe	3.288 m ²
---------	----------------------

Summe	5.505 m ²
-------	----------------------

Diese Fläche ist identisch mit der Angabe im ALB-Auszug mit 5.493 m².

Das Grünland hat im ALB-Auszug einen Anteil von 11.125 m².

Bodenrichtwert

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Aufgrund der Außenbereichslage gibt es hier keinen speziellen Richtwert für Bauland Wohnen oder Gewerbe.

Als Anhaltspunkt kann der nächstgelegene Richtwert dienen.

Diese Werte sind dann den spezifischen Kriterien des Bewertungsobjektes anzupassen.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein bzw. nach der entsprechenden Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 für gemischte Baulandflächen in Oberfeldkirchen 270 €/m² –erschließungsbeitragsfrei-.

Für Gewerbebauland beträgt der Richtwert in Tacherting 70 € -erschließungsbeitragsfrei-.

Der Richtwert für Flächen der Landwirtschaft liegt bei 14,50 €.

Vergleichspreis

Aufgrund der Konstellation des Bewertungsobjektes werden für die einzelnen Flächenabschnitte die Richtwerte für gemischtes Bauland und für Gewerbe sowie für Flächen der Landwirtschaft herangezogen.

Vergleichswert „gemischtes Bauland“	270 €
Vergleichswert „Gewerbebauland“	70 €
Vergleichswert „Fläche der Landwirtschaft“	14,50 €

Anpassungen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

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

Erschließung

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

Dies entspricht nur zum Teil dem Status des Bewertungsobjektes.

Erschließungskosten nach dem BauGB fallen im Außenbereich nicht an.

Nach Auskunft der Gemeinde sind in der nächsten Zeit voraussichtlich Herstellungsbeiträge für den Wasseranschluss zu erwarten.

Zur Anpassung wird eine geschätzte Pauschale in Höhe von 12.000 € herangezogen.

Lage

Der Richtwert für gemischtes Bauland bezieht sich auf ein Grundstück im Innenbereich mit einer durchschnittlichen Lagequalität.

Das Grundstück liegt in keiner spezifischen Richtwertzone.

Für die Bewertung von Außenbereichslagen ist eine Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein vorhanden.

Demnach werden stark unterdurchschnittliche Lagen im Außenbereich mit einem Anteil von im Mittel 53 %, leicht unterdurchschnittliche Lagen mit 72 % sowie durchschnittliche Lagen mit 88 % jeweils im Verhältnis zum Richtwert am Hauptort gehandelt.

Das zu bewertende Objekt hat eine einfache Lagequalität.

Der Vergleichswert bezieht sich auf den Ortsteil Oberfeldkirchen und nicht auf den Hauptort.

Am Hauptort Tacherting liegt der Richtwert für gemischtes Bauland bei 230 €.

Die entsprechende Richtwertzone umfasst im Wesentlichen die Bebauungen entlang der B 299 mit entsprechend hohen Immissionsbelastung sowie anderen Nutzungen als beim Bewertungsobjekt und ist damit nicht vergleichbar.

Der Richtwert bezieht sich auf ein Innenbereichsgrundstück mit entsprechenden gesicherten baulichen Möglichkeiten.

Diese können im Außenbereich nicht angenommen werden.

Dementsprechend wird nach sachverständiger Einschätzung der Abschlagsfaktor in Höhe von 0,80 angesetzt.

„gemischtes Bauland“ 270 € x 0,80 216 €

Für den Gewerbeanteil kann mangels Veröffentlichungen oder Auswertungen nur ein sachverständiger Abschlag mit dem Faktor 0,80 geschätzt werden.

„Gewerbebauland“ 70 € x 0,80 56 €

Für „Grünland“ wird der Richtwert angesetzt.

Grünland 14,50 €

Bodenwert

Größe	16.618 m ²
baurechtliche Beurteilung	§ 35 BauGB
Nutzung FNP	Fläche der Landwirtschaft
„gemischtes Bauland“	2.205 m ²
Vergleichswert	216 €
2.205 m ² x 216 €	476.280 €
„Gewerbefläche“	3.288 m ²
Vergleichswert	56 €
3.288 m ² x 56 €	184.128 €
Fläche der Landwirtschaft	11.125 m ²
Vergleichswert	14,50 €
11.125 m ² x 14,50 €	161.313 €
Summe: 476.280 € + 184.128 € + 161.313 €	821.721 €
	rund 822.000 €

Mietansatz

Mangels Besichtigungsmöglichkeit des Anwesens -Ausnahme Wohnung im EG- ist keine Feststellung über die Ausstattung mit der daraus resultieren Miete möglich.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die Bewertung nach den vorliegenden Informationen auf den genehmigten Stand bezieht.

Hier sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Abweichungen -u.a. mehr Wohnungen- als genehmigt vorhanden.

Die Nutzung zur Unterbringung von Asylsuchenden mit 2 Wohneinheiten war nur vorübergehend genehmigt.

Damit ergeben sich nach den Plänen oder sonstigen Unterlagen folgende Flächen:

Wohnfläche

Wohnung EG ehemaliger Wohnteil	151,66 m ²	
Wohnung OG ehemaliger Wohnteil	104,09 m ²	
Summe		255,75 m ²
		rund 256 m²

Nutzfläche

Gewerbe EG ehemaliger Wirtschaftsteil	62,35 m ²	
Gewerbe OG ehemaliger Wirtschaftsteil	132,14 m ²	
Summe		194,49 m ²
		rund 194 m²

Garage/Lager

Erdgeschoss		73,11 m ²
Obergeschoss		105,50 m ²
Speicher		73,81 m ²

Die nachfolgenden Mietansätze basieren auf einen reparaturfreien Zustand.

Nach einer Auswertung des IMV -Immobilienmarktdatenservice- wurden Wohnungen im Gemeindebereich von Tacherting in einer Bandbreite von 6,85 € bis 14 € angeboten.

Der Mittelwert betrug 9,68 €/m².

Die Wohnungen hatten im Mittel eine Fläche von 87 m².

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum eines Jahres bis zum Stichtag.

Bei dem Bewertungsobjekt ist die Ausstattung weitgehend unbekannt.

Die Lage ist einfach.

Dementsprechend wird die Miete mit 8 € im unteren Bereich angesetzt.

Für den gewerblichen Teil -mit Ausnahme Garage/Lager- werden 7 € herangezogen.

Der Speicher im Wohn-/Büroteil bleibt unberücksichtigt.

Mietansätze

Wohnung	8,00 €
Gewerbe -Büro usw.-	7,00 €
Garage/Lager EG	4,50 €
Lager OG	3,00 €
Lager Speicher	1,50 €
Miete per anno	
(256 m ² x 8 €) x 12	24.576 €
(194 m ² x 7 €) x 12	16.296 €
Zwischensumme	40.872 €
(73,11 m ² x 4,50 €) + (105,75 m ² x 3 €) + (73,81 m ² x 1,50 €) x 12	9.084 €
Summe	49.956 €

Liegenschaftszins

Einen wichtigen Einflussfaktor für die Ermittlung des Ertragswertes bildet der Liegenschaftszins.

Mit dem Liegenschaftszins wird auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko ausgedrückt.

Die Literaturempfehlungen sind seit Jahren unverändert und eignen sich i.d.R. nicht mehr für aktuelle Bewertungsstichtage wie hier.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein hat in einer Auswertung Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten veröffentlicht.

Die Auswertung bezieht sich auf die Jahre 2020 bis 2022.

Die Bandbreite der Zinssätze bei gemischt genutzten Objekten im Volleigentum reicht von 0,4 % bis 4,88 %.

Der Immobilienverband Deutschland -IVD- veröffentlicht 2024 für gemischt genutzte Gebäude -Anteil Gewerbe 20 % bis 80 % - eine Bandbreite von 4 % bis 7,5 %.

Das Risiko ist für das Bewertungsobjekt unter Einbeziehung des Baualters sowie des relativ hohen Anteils an gewerblicher Nutzung sowie der konjunkturellen Situation als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Angabe des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein bezieht sich auf die Auswertungsjahre 2020 bis 2022.

Seit Mitte 2022 haben sich die Renditeerwartungen von Investoren aber aufgrund der steigenden Zinsen und wirtschaftlichen Unsicherheiten deutlich erhöht.

Ansatz für Liegenschaftszins

5 %

Vervielfältiger

Als Restnutzungsdauer –RND- wurden 30 Jahre geschätzt.

Vervielfältiger bei einer RND von 30 Jahren und 5 % Zins **15,20**

Bewirtschaftungskosten

Des Weiteren sind die Bewirtschaftungskosten, nämlich die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach sachverständigem Ermessen mit 20 % aus der Jahresnettomiete geschätzt.

Bewirtschaftungskosten $49.956 \text{ €} \times 0,20$ **9.991 €**

Bodenwertverzinsung

Zur Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlagen wird der Jahresreinertrag um die Bodenwertverzinsung -unter Heranziehung des Bodenwertes und des Liegenschaftszinses- gemindert.

Für das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird der Bodenwert mit der sich aus der Multiplikation des Jahresreinertrages und dem entsprechenden Vervielfältiger ergebenden Summe wieder addiert.

Zu dieser Berechnung wird aber nur der gemischte Baulandanteil des Grundstückes herangezogen.

Hier wurde ein Wert von 476.280 € ermittelt.

Bodenwertverzinsung per anno $476.280 \text{ €} \times 0,05$ **23.814 €**

Ertragswert

Jahresrohertrag	49.956 €
./. Bewirtschaftungskosten	9.991 €
= Jahresreinertrag	39.965 €
./. Bodenwertverzinsung	23.814 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	16.151 €
Ertragswert baulicher Anlagen $16.151 \text{ €} \times 15,20$	245.495 €
+ Bodenwert anteilig	476.280 €
Ertragswert vorläufig	721.775 €
+ Bodenwertanteil Gewerbe	184.128 €
+ Nebengebäude pauschal	50.000 €
Summe	776.376 €
+ Bodenwertanteil Landwirtschaft	161.313 €
Summe	1.117.216 €
	rund 1.117.000 €

6.3. Fotovoltaik

Auf den Dächern der Gebäude sind Fotovoltaikanlagen vorhanden.

Konstruktiv handelt es sich sogenannte Aufdachanlagen, die i.d.R. als Zubehör beurteilt werden.

Ob die vorhandenen Fotovoltaikanlagen als Zubehör anzusehen sind, ist eine Rechtsfrage, die in einem Verkehrswertgutachten nicht festgestellt werden kann.

Dementsprechend wird nachfolgend ungesichert unterstellt, dass es sich um Zubehör handeln.

Weiteres Zubehör konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Gemäß dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Traunstein ist Zubehör frei zu schätzen und nicht im Verkehrswert auszuweisen.

Dementsprechend wurde in einer gesonderten Wertermittlung nicht der Verkehrswert, sondern ein vereinfachter Ertragswert ermittelt.

Dieser Wert wird in dem Gutachten nur nachrichtlich angeführt.

PV Anlage 19,36 kWp	37.995 €
PV Anlage 61 kWp	70.432 €
Summe	108.427 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

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

Der Ertragswert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht identisch mit dem Verkehrswert sein.

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

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

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

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

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

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Die Anzahl der Verkäufe hat sich jedenfalls nach Auskunft der Gutachterausschüsse in den Landkreisen Traunstein sowie auch Rosenheim verringert.

Das Angebot nimmt dagegen zu.

Gerade ältere Objekte mit unzeitgemäßen Ausstattungen und energetischen Merkmalen mit einem daraus hohen Modernisierungsbedarf treffen auf Vorbehalte und sind nur noch erschwert absetzbar.

Eine kürzlich veröffentlichte Untersuchung ergab, dass bei Liegenschaften mit energetischem Modernisierungsbedarf deutlich geringere Preise als bei moderneren Ausstattungen erzielt werden.

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

Die konjunkturelle Situation hat daher dazu geführt, dass sich die Vermarktungszeiten verlängert haben und bei der Kaufpreisbildung auch wieder mit zum Teil -je nach Objekt/Zustand/Baualter/Nutzung- relativ hohen Abschlägen zu rechnen ist.

Bei entsprechend angepassten Preisen hat sich in der letzten Zeit bei Wohnimmobilien die Nachfrage und Kaufbereitschaft wieder gesteigert.

Dies trifft jedoch nicht für gewerblich genutzte Liegenschaften zu.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen sind auch objektspezifische Kriterien zu beachten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine spezifische Konstellation.

Die Lage ist eher einfach.

Infrastruktureinrichtungen sind relativ weit entfernt.

Es handelt sich um ein wohnlich und gewerblich genutztes Grundstück mit einem Anteil von Flächen der Landwirtschaft.

Die bauliche Entwicklung des Grundstückes hat sich weitgehend nach den Bedürfnissen des derzeitigen Nutzers orientiert.

Neben dem Wohnhaus sind dementsprechend relativ hohe Anteile an gewerblichen Baulichkeiten und Flächen vorhanden.

Ein Teil der Bebauung und Befestigungen ist nach Angabe des Landratsamtes Traunstein aber nicht genehmigt und auch aus derzeitiger Sicht nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Rückbau der nicht genehmigten Bereiche mit entsprechenden Kosten muss dementsprechend mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden.

Die Genehmigung für das Hauptgebäude zur Nutzung zur Unterbringung von Asylbewerbern ist abgelaufen.

Basis für die Nutzung ist somit der Plan bzw. die Tektur aus dem Jahre 2012 mit einem Wohnhaus mit einer Wohnung sowie gewerbliche Bereiche.

Die bauseitige Nutzung weicht aber nach vorliegenden Infos von dieser genehmigten Planzeichnung ab.

U.a. sind mit hoher Wahrscheinlichkeit mehr Wohnungen vorhanden.

Damit würde sich -sofern Mietverträge abgeschlossen sind- neben der baurechtlichen Thematik auch rechtlicher Klärungsbedarf ergeben.

Ein gravierendes Problem für die Bewertung und die Schätzung des Verkehrswertes stellt die fehlende Besichtigungsmöglichkeit dar.

Der derzeitige Nutzer des Grundstückes sprach bei zwei Terminen jeweils ein Betretungsverbot aus.

Dementsprechend basiert ein hoher Anteil auf Vermutungen und Annahmen.

So sind z.B. im Wohnhaus mehrere Personen angemeldet.

Ein „Wohnung“ in einem Teil des Erdgeschosses konnte besichtigt werden.

Nach Angabe des Zwangsverwalters ist es wahrscheinlich, dass entgegen der Genehmigung weitere 3 „Wohnungen“ vorhanden sind.

Die vorgenannten Thematiken können ohne detaillierte Besichtigung und Prüfung sowie ggf. gesondert zu beauftragenden Fachgutachten -z.B. Rückbaukosten für die nicht genehmigten Bereiche- nicht konkret beantwortet werden.

Dementsprechend kann zur Berücksichtigung der hier doch umfangreichen Risiken für einen Erwerber nur eine Pauschale als Abschlag auf den Ertragswert angesetzt werden.

Als Abschlagshöhe werden 25 % vom Ertragswert sowie dem Flächenanteil für Gewerbe und der Pauschale für die Nebengebäude herangezogen.

Dies entspricht dem Faktor 0,75.

In diesem Faktor sind auch die für den Wasseranschluss zu erwartenden Kosten enthalten.

Die hier tatsächlich anfallenden Kosten können aber auch durchaus deutlich von dieser Abschlagshöhe abweichen.

Der Wert der Flächen der Landwirtschaft wird ohne Abschlag addiert.

Der geschätzte Wert der Fotovoltaikanlagen wird im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Verkehrswert somit

$(721.775 \text{ €} + 184.128 \text{ €} + 50.000 \text{ €}) \times 0,75 + 161.313 \text{ €} \quad 878.240 \text{ €}$

grundstücksmarktüblich rund 880.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1237 der Gemarkung Tacherting unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten, dem nochmaligen deutlichen Hinweis auf die hier für einen Erwerber vorhandenen Risiken sowie ohne Ansatz des Wertes der Fotovoltaikanlagen auf rund

880.000 €

in Worten:

achthundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 11. November 2024

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA-

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

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

9. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch –BauGB- aktuelle Auflage

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken

BauNVO –Baunutzungsverordnung-

Immobilienmarktberichte

10. Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | 10 Fotos |
| Anlage 2 | Auszug aus Umgebungsplan Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Auszug aus Regionalplan Maßstab 1 : 20.000 |
| Anlage 4 | Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus dem Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 6 | Auszug aus Bauplan 1959
Nebengebäudeneubau |
| Anlage 7 | Auszug aus Bauplan 1968
Erweiterung der Remise |
| Anlage 8 | Auszüge aus Bauplan 2012 -Tektur-
Nutzungsänderung und Umbau im Bestand eines
landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken
und als Gewerbeeinheit, Neubau einer Holzlege
-nicht maßstabsgetreu/Namen aus Datenschutzgründen
geschwärzt oder gestrichen- |
| Anlage 9 | Auszüge aus Bauplan 2013
Anbau an ein gewerbliches Lagergebäude
-nicht maßstabsgetreu/Namen aus Datenschutzgründen
geschwärzt oder gestrichen- |
| Anlage 10 | Auszüge aus Bauplan 2015
Umnutzung eines Wohnhauses in 2 Wohneinheiten
zur vorübergehenden Unterbringung von Asylsuchenden
-nicht maßstabsgetreu/Namen aus Datenschutzgründen
geschwärzt oder gestrichen- |