

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

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 45/23

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für

**das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Nebengebäude bebaute Grundstück**

**Flurstück Nr. 468
Oberteisendorf, Jahnstraße 9
Gebäude- und Freifläche
zu 0,0691 ha**

Gemarkung Oberteisendorf

Wertermittlungstichtag:

10. Juli 2024

Das Gutachten umfasst 45 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Lage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Gebäudebeschreibung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. Nutzung

6. Wertermittlung

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

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 468 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Nebengebäude -3 Garagen und Abstellraum- Jahnstraße 9 83317 Oberteisendorf
Grundstücksfläche	691 m ²
Nutzung	eigengenutzt
Erschließungszustand	Straße –kommunal- Kanal und Wasser Strom und Telefon
baurechtlich	§ 34 BauGB
BauNVO	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Verkehrswert	890.000 €

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 zur Gutachtenerstellung 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.

Die Erfüllung von etwaigen Auflagen aus Brandschutzvorschriften wurde nicht geprüft.

Dies ist einer gesonderten Fachbegutachtung vorbehalten.

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

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

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

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

Zur Gutachtenerstellung wurden weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich etwaiger 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 beurteilt.

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

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag -soweit nicht gesondert angeführt- unterstellt, dass öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. für das Grundstück erhoben und bezahlt sind.

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

Die Mängel- und Schadensfeststellung ist nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten und u. U. nicht vollständig.

Mängel/Schäden werden deshalb hier -sofern erforderlich- nur pauschaliert bewertet.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens eines für das jeweilige Fachgebiet kundigen Sachverständigen.

Übliche Abnutzungen werden durch den Ansatz der entsprechenden Restnutzungsdauer sowie dem daraus resultierenden Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- 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 nachhaltigen wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der 10. Juli 2024.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Oberteisendorf Blatt 771

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2 Flst. Nr. 468
Jahnstraße 9
Gebäude- und Freifläche zu 0,0691 ha

Abt. I auftragsgemäss keine Angabe

Abt. II die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III div. Eintragungen

Hinweis:

In Abt. III eingetragene Belastungen haben i.d.R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 3. Januar 2024 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein zu AZ 4 K 45/23 erteilt.

Zwischenzeitlich wurde die Begutachtung durch das Gericht zurückgestellt.

Die Fortführung der Gutachtenerstellung wurde durch das Amtsgericht am 6. Mai 2024 beauftragt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung wurde vom Sachverständigen am 10. Juli 2024 in Anwesenheit der Schwiegertochter und des Sohnes der Eigentümerin durchgeführt.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Plan für Teilabbruch und Erweiterung des Wohnhauses vom 18.12.2003
- Auskünfte der Bauverwaltung der Marktgemeinde Teisendorf
- Auszug aus dem Umgebungsplan Maßstab 1 : 200.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Grundbuchauszug –AG Laufen- vom 12.01.2024
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Auswertungen aus Anzeigenveröffentlichungen
- Auskünfte der an der Besichtigung Beteiligten
- Auszüge aus den Plänen für Wasser-/Abwasseranschlüsse
- Archiv des Sachverständigen
- Notizen und Fotos während der Besichtigung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 15.09.2024 abgeschlossen.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Ortrand von Oberteisendorf unmittelbar an der Jahnstraße -kommunal-.

Oberteisendorf ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Teisendorf.

Teisendorf ist im Rupertigau bzw. dem Landkreis Berchtesgadener Land.

In der näheren Umgebung sind überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaften sowie eine Sportanlage.

Die Marktgemeinde Teisendorf hat mit allen Ortsteilen knapp 10.000 Einwohner.

Die Region ist von vielen kleineren und mittleren Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie in Außenbereichslagen überwiegend von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt.

Der Freizeitwert ist als gut zu bezeichnen.

Dementsprechend ist auch der Tourismus ein bedeutender Faktor.

In Oberteisendorf ist eine Grundschule.

Die Mittelschule ist in Teisendorf.

Weiterführende Schulen sind dann in Freilassing, Traunstein, Laufen und Bad Reichenhall.

Nahversorger sind in Oberteisendorf vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über regionale Buslinien gegeben.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt u. a. über die B 304.

Bahnhöfe zur Verbindung München – Salzburg sind in Traunstein und Freilassing.

Die Entfernungen zur Kreisstadt Bad Reichenhall betragen von Oberteisendorf aus ca. 14 km und zur Landeshauptstadt München ca. 115 km.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist in einer ländlichen Lage.

Es sind keine besonderen Vorzüge wie z.B. Bergblick gegeben.

Im Rahmen der Besichtigung waren zwar keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Einschränkungen sind aber ggf. durch den Betrieb des unmittelbar angrenzenden Sportplatzes mit An- und Abfahrten gegeben.

Die Trasse der B 304 führt relativ nahe am Bewertungsobjekt vorbei.

Auch hier können etwaige Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittlich zu bezeichnen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen länglich rechteckigen Schnitt.

Das Wohnhaus steht ca. in der Mitte des Grundstücks.

Vor der Ost- und Südseite des Gebäudes ist eine große Terrasse.

Die Zufahrt und der Vorplatz vor dem Nebengebäude sind mit Betonverbundstein befestigt.

An der Westgrenze steht das Nebengebäude.

Entlang der Nordseite ist ein massiver Schallschutzzaun.

Ansonst ist das Grundstück weitgehend mit einem Holzzaun mit gemauertem Sockel eingefriedet.

Bei der Bodenbeschaffenheit sind offenbar keine Besonderheiten vorhanden.

Es werden „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

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

Die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigung wird ebenfalls „ungeprüft und ungesichert“ unterstellt.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Marktgemeinde Teisendorf liegt das zu bewertende Flurstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet -MI- nach dem § 6 der BauNVO dargestellt.

Zur Gutachtenerstellung wird der genehmigte Plan aus 2003 herangezogen.

Dieser wurde dem Sachverständigen von der Bauverwaltung der Marktgemeinde Teisendorf zur Verfügung gestellt.

Hinweise

Für das Nebengebäude konnte das Bauamt der Marktgemeinde Teisendorf keine Planunterlagen bzw. keine Bauakten recherchieren.

In der vorhandenen Bauakte sind aber nach telefonischer Info der Bauverwaltung folgende Eintragungen vorhanden:

1988 Bauantrag Anbau am Wohnhaus und Erweiterung der Garage

1997 Anbau Trockenraum und Nutzungsänderung Abstellraum Wohnraum

Des Weiteren wurden von einer Familienangehörigen der Eigentümerin Planskizzen für Wasser- und Abwasser mit Eingangsstempel bei der Gemeinde aus 1993 zur Verfügung gestellt.

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

Einem Erwerber wird aber angeraten, sich über den Genehmigungsstand des Nebengebäudes kundig zu machen.

4.3. Erschließung

Das Grundstück liegt an der Jahnstraße -kommunal- an.

Strom-, Telefon- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Angabe vorhanden.

Nach schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Marktgemeinde Teisendorf sind die Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen.

5. Gebäude

5.1. Beschreibung

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung oder aus der Planzeichnung bzw. auch mündlich angegeben wurden.

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 bauseits möglich.

Für das Wohnzimmer im Altbau wurde dem Sachverständigen keine Begehung gestattet.

Hier kann der Zustand nur vermutet werden.

Soweit im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar, wird die Verwendung von jeweils bauzeittypischen Materialien und Bauausführungen angenommen und unterstellt.

Die Angaben zur Wohnfläche wurden aus dem Plan entnommen.

Diese dienen nur zur Information.

Die Raumaufteilung im Plan wurde im OG bauseits abgeändert.

In der Summe wird aber die Richtigkeit der Flächen unterstellt.

Auf ein bauseitiges Aufmaß der Wohnfläche wurde verzichtet.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogeschossfläche und nicht der Wohnfläche ermittelt.

Die Einliegerwohnung betrifft nur das Erdgeschoss des Altbaus.

Die Funktionsfähigkeit der Haustechnik wurde nicht geprüft.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**Altbau -Westteil-**

Baujahr	1953
renoviert	1975
kernsaniert	2006
Geschosse	Erd- und Obergeschoss nicht ausgebauter Speicher unterkellert -Estrich ohne Belag-

Neubau -Ostteil

Baujahr	2006 bis 2008
Geschosse	Erd- und Obergeschoss mit Sichtdachstuhl unterkellert -Estrich mit Belag-
Wintergarten	Sockel gemauert Holz-Glaskonstruktion unterkellert

Gebäude gesamt

Bauweise	überwiegend Massivbauweise Keller Beton ab EG Ziegel
Dach	Satteldach 2006 erneuert n.A. Aufdachdämmung

Außenfassade	tlw. verputzt und gestrichen Westseite tlw. Holzschindeln
Innenwände	massiv
Geschoßdecken	Beton
Fenster	2-fach Isolierverglasung
Heizung	Luftwärmepumpe -2012- -auch für den neuen Teil- Solarthermie n.A. 15 m ² Neubau EG Fußbodenheizung -ohne Speise- 1 Raum im Neubau mit Wandheizung Neubau Keller Räume beheizbar/2 Räume klimatisiert 980 l Speicher
Treppen	Keller – EG Beton mit Fliese EG - OG Beton mit Feinstein Außentreppe zum Keller
Lüftung	Altbau dezentrale Anlage Neubau zentrale Anlage
Bodenbeläge	Feinstein, Laminat, Fliesen
Sonstiges	BUS-System im Neubau und OG Altbau Vorbereitung für PV-Anlage Fernwärme für Raum im Nebengebäude vorbereitet Klimaanlage Wohnen, Schlafen, Flur und Wintergarten Keller Neubau 2 Räume klimatisiert

Raumaufteilung

Die Angaben wurden vereinfacht aus dem Bauplan übernommen.

Keller Altbau

Flur/Treppe Keller-EG

4 Räume

Erdgeschoss -Einliegerwohnung-

Gang	8,30 m ²
Garderobe	5,95 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Küche	17,21 m ²
Wohnen -nicht besichtigt-	19,33 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Bad mit Wanne, Waschbecken	4,13 m ²
WC	2,95 m ²
Waschküche	5,17 m ²
Wohnfläche -ohne Terrasse-	78,32 m ²

Keller -Hauptwohnung-

Flur

3 Räume

Du/WC und Sauna eingebaut -Hebeanlage-

Erdgeschoss -Hauptwohnung-

Treppenhaus	keine Angabe
Windfang	5,00 m ²
Garderobe	5,90 m ²
WC	2,50 m ²
Kochen	11,20 m ²
Wohnen-Wintergarten	23,40 m ²
Wohnfläche -ohne Terrasse und Treppenhaus-	48,00 m ²

Obergeschoss

Gang	14,20 m ²
Eltern	14,10 m ²
Spielen	30,80 m ²
Kind 1	16,50 m ²
Kind 2	16,10 m ²
Bad mit Dusche und Waschbecken	5,30 m ²
Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC	7,50 m ²
WC separat	k.A.
Wohnfläche	104,50 m ²
Wohnfläche gesamt -ohne Terrasse und Treppenhaus Neuteil-	
78,32 m ² + 48,00 m ² + 104,50 m ²	230,82 m ²
	rund 231 m²

Nebengebäude

Baujahr	keine Angabe/kein Plan
Geschosse	eingeschossig
Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach
Garagen	3 Stellplätze
Tore	1 Doppel- sowie ein Einzelschwinger
Raum	teilausgebaut -u.a. Anschlüsse Fernheizung- Nutzung als Abstellraum

Beurteilung

Das Wohnhaus hat eine regional übliche und ansprechende Architektur.

Die Ausstattung entspricht zum überwiegenden Teil dem Zeitgeschmack.

Nach Augenschein ist die Bauweise solide.

Die Raumaufteilung ist individuell.

Das Platzangebot ist groß.

Bedingt durch die Einliegerwohnung sind die Nutzungsmöglichkeiten variabel.

Der Pflege- und Erhaltungsstand ist gut.

Die Haustechnik ist überdurchschnittlich.

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Die energetischen Merkmale entsprechen aber mit hoher Wahrscheinlichkeit zeitgemäßen Anforderungen.

Insgesamt kann das Objekt einem mittleren bis tendenziell überdurchschnittlichen Standard zugeordnet werden.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Hofe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hausanschlüsse
- Befestigungen u.a. Vorplatz
- Zäune

Diese Außenanlagen werden mit pauschal 6 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es handelt sich hier um keinen exakten Kostenansatz, sondern eine Pauschale, mit der Anlagen dieser Art üblicherweise mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

Im vorliegenden Falle ist es auch fraglich, ob im gewöhnlichen Geschäftsverkehr alle befestigten Flächen angerechnet werden -es sind nahezu alle unbebauten Flächen befestigt-.

Des Weiteren wird für den Schallschutzzaun kein Ansatz getroffen.

Aus Sicht des Sachverständigen ist dies eine Mehraufwendung, die bei einem durchschnittlichen Grundstück -Richtwert- nicht erforderlich ist und der Kostenaufwand somit nicht werterhöhend ist.

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.

Mit Mängeln/Schäden werden keine durch den Gebrauch des Hauses übliche Abnutzungen oder ggf. erforderliche Modernisierungen bewertet.

Diese sind i.d.R. im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Es wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie keine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurde nur ein kleinerer Riss im Obergeschoss zwischen dem Alt- und Neubau festgestellt.

Die Schadensursache kann hier mit nur visuellen Eindrücken nicht festgestellt werden.

Hierzu ist -sofern erforderlich- ein gesondertes Fachguten eines Bausachverständigen zu beauftragen.

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Die vorgenannten Angaben sind aber ohne Gewähr, dass evtl. Mängel oder Schäden vorhanden sind, die bei der Ortsbegehung nicht erkennbar waren.

5.3. Alterswertminderung

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

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

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen -Vorgabe NHK 2010-.

Garagen haben lt. NHK 2010 kürzere Gesamtnutzungsdauern.

Erfahrungsgemäß werden Garagen jedoch bei Konstellationen wie hier -gemauerter Massivbau mit Satteldach- genau wie das Hauptgebäude instandgehalten und genutzt.

Dementsprechend wird hier bei der Garage bzw. dem Nebengebäude kein gesonderter Ansatz der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Bei dem Wohnhaus sind die verschiedenen Bauabschnitte zur berücksichtigen.

Hier wird die jeweilige Restnutzungsdauer vorerst gesondert ermittelt und daraus dann eine gemeinsame Restnutzungsdauer gebildet.

Der Altbau mit einem Baujahr 1953 wurde 2006 kernsaniert.

Der Neubau wurde von 2006 bis 2008 durchgeführt.

Für den Altbau wird die modifizierte Restnutzungsdauer in Anlehnung eines Punktemodells aus den Sachwertrichtlinien ermittelt.

Es liegt hier mit 14 Punkten eine überwiegende Modernisierung vor.

Daraus ergibt sich ab dem Sanierungsjahr 2006 eine modifizierte RND von rund 53 Jahren und für das Bewertungsjahr 2024 damit von 37 Jahren.

Für den Neubau wird ein Baujahr 2007 angesetzt.

Die Restnutzungsdauer beträgt hier noch 63 Jahre.

Der Neubau hat incl. dem unterkellerten Wintergarten eine Bruttogrundfläche von rund 281 m².

Die Bruttogrundfläche des Altbaus beträgt unter Anrechnung der Waschküche sowie des Speichers mit 1/2 der darunterliegenden Geschossebene rund 197 m².

BGF gesamt	rund 478 m ²
Anteil Altbau	rund 0,41 %
Anteil Neubau	rund 0,59 %

Damit beträgt die gesamte Restnutzungsdauer:

$$(37 \text{ J.} \times 0,41) + (63 \text{ J.} \times 0,59) \quad \text{rund 52 Jahre}$$

Die rechnerisch ermittelte modifizierte Restnutzungsdauer wird auf 55 Jahre gerundet.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung bei 80 Jahren GND und 55 Jahren RND ist in Anlehnung an die Tabelle Anlage zur WertR06 0,69.

5.4. Nutzung

Die Hauptwohnung wird zum Stichtag vom Sohn und der Schwiegertochter der Eigentümerin bewohnt.

Die Einliegerwohnung wird von der Eigentümerin genutzt.

Es wurden keine Mietverhältnisse angegeben.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – 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.

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

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

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem Nebengebäude bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 ff. Immo-WertV- unter Berücksichtigung der §§ 40 ff. ImmoWertV ermittelt.

Der Verkehrswert wird abschließend unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und von objektspezifischen Kriterien gebildet.

6.2. Sachwert (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustand des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und dem Bodenwert zusammen.

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

Der Sachwert bedarf abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes der Überprüfung, inwieweit hier noch eine Anpassung erforderlich ist.

Hierzu sind auch neben der Marktlage objektspezifische Kriterien bzw. deren etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert zu prüfen.

6.2.1. Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

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.

Vom Gutachterausschuss übermittelte Kaufpreise werden angeführt und ggf. berücksichtigt.

Zum Zwecke der Bewertung ist vorerst die Qualität des Bewertungsobjektes 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 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

Das Grundstück liegt im Innenbereich und wird nach dem § 34 BauGB beurteilt.

Es ist über eine öffentliche Straße erschlossen.

Strom/Wasser- und Abwasser liegen an.

Damit ist eine Qualität als „Bauland“ (-s. Punkt e) gegeben.

Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Berchtesgadener Land in Bad Reichenhall liegt der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in dieser Zone von Teisendorf zum 1.1.2024 bei 360 €/m².

Dieser Wert ist Erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsfrei.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine übliche GFZ von 0,5 angegeben.

Kaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt BGL wurden drei Werte aus Verkäufen von Wohnbauland in der Umgebung des Bewertungsobjektes übermittelt.

Die konkreten Lagen sind dem Sachverständigen bekannt, können aber wegen Verschwiegenheitspflicht und aus Datenschutzgründen nicht angegeben werden.

Die Preise lagen bei 328 €, 330 € und 366 €.

Der Mittelwert betrug 341 €.

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 in Höhe von 360 €/m² angesetzt.

Vergleichspreis

360 €

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Status.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Erschließung

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist Erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsbeitragsfrei.

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Stand des Bewertungsgrundstückes.

Damit ist keine Anpassung erforderlich.

Lage

Die Lage des Grundstückes ist innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich zu beurteilen.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

Bebauung

Der Richtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,5.

Das Wohnhaus hat incl. Wintergarten und Waschküche eine Geschoßfläche von rund 299 m².

Dies ergibt eine GFZ von:

299 m² : 691 m²

rund 0,43

Diese relativ geringfügige Abweichung wird i.d.R. bei Einfamilienhausgrundstücken nicht nachvollzogen.

Somit unterbleibt eine Anpassung.

Bodenwert

Größe	691 m ²
baurechtliche Beurteilung	§ 34 BauGB
Nutzung BauNVO	Mischgebiet MI nach § 6
Lage	durchschnittlich
Vergleichswert	360 €
691 m ² x 360 €	248.760 €

6.2.2. Wert der baulichen Anlagen

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung -der konkrete Typ des Bewertungsobjektes ist nicht in den Tabellen enthalten.

Die Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse und des zutreffenden Regionalfaktors angepasst.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses wurde aus dem Bauplan ermittelt.

Der Speicher im Altbau wurde mit einem Anteil von $\frac{1}{2}$ der Grundrissebene des darunter liegenden Geschosses angerechnet.

Der unterkellerte Wintergarten wurde ebenso wie die Waschküche in die Berechnung einbezogen.

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes wurde überschlägig aus dem Lageplan 1 : 1.000 ermittelt.

Kostenkennwert

Keller, Erd- und Obergeschoss, Speicher -Altbau-

Keller, Erd- und Obergeschoss -Neubau-

Standardstufe 2	680 €
Standardstufe 3	780 €
Standardstufe 4	940 €
Standardstufe 5	1.180 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	3	23 %	179,40 €
Dach	3	15 %	117,00 €
Fenster/Außentüren	3	11 %	85,80 €
Innenwände/Türen	3	11 %	85,80 €
Decken	3	11 %	91,85 €
Fußböden	3,5	5 %	46,00 €
Sanitär	4	9 %	84,60 €
Heizung	4,5	9 %	77,40 €
sonstige technische Ausstattung	4,5	6 %	51,60 €
Summe			819,45 €
x Faktor 1,05 für Einliegerwohnung			860,42 €

rund 860 €

Anpassungen

Besondere Bauteile werden pauschaliert mit 20.000 € bewertet.

Der Regionalfaktor für Bayern wird mit 1,05 angesetzt.

860 € x 1,05	903 €
--------------	-------

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

Der betreffende Index ist zum Stichtag:

129,4 : 70,8	1,828
--------------	-------

903 € x 1,828	1.651 €
---------------	----------------

Kostenkennwert Garage/Nebengebäude

Standardstufe 3	245 €
Standardstufe 4	485 €
Bewertungsobjekt Stufe 3,5	365 €
x Regionalfaktor 1,05	383 €
x Baukostenindex 1,828	700 €

Wert baulicher Anlagen

Herstellungswert Gebäude

(478 m² x 1.651 €) + 20.000 € 809.178 €

+ 104 m² x 700 € 72.800 €

Summe 881.978 €

Zeitwert Gebäude

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt 0,69.

881.978 € x Faktor 0,69 **608.565 €**

6.2.3. Zusammenfassung

Bodenwert	248.760 €
+ Wert der baulichen Anlagen vorläufig	608.565 €
+ Wert Außenanlagen –6 % aus 608.565 €-	36.514 €
= Sachwert vorläufig	893.839 €

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 Sachwert ist ein Zwischenergebnis und i.d.R. nicht identisch mit dem Verkehrswert.

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

Marktlage

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

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen 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.

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

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

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

Die Zahl der Angebote ist dagegen angestiegen.

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

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

Objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Wie angeführt, ist zu prüfen, inwieweit der Sachwert einer Anpassung bedarf.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen sind auch objektspezifische Kriterien zu beachten.

Oberteisendorf hat eine relativ gering ausgeprägte Infrastruktur.

Immissionen durch den Betrieb des benachbarten Sportplatzes inklusive der An- und Abfahrten sind nicht auszuschließen.

Für die Nebengebäude sind bei der Marktgemeinde zwar keine Planunterlagen.

In der vorhandenen Bauakte sind aber Vermerke über Bauvorhaben -s. Punkt 4.2.-

Des Weiteren wurden dem Sachverständigen Planskizzen mit Anschlüssen für Wasser und Abwasser übermittelt.

Die nachhaltige Nutzung wird damit „ungesichert“ unterstellt.

Das Haus ist in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Die Ausstattung ist überwiegend zeitgemäß.

Die Architektur und Gestaltung sind ansprechend.

Bedingt durch die Einliegerwohnung sind variable Nutzungen möglich.

Die energetischen Merkmale entsprechen mit hoher Wahrscheinlichkeit bauzeittypischen Anforderungen.

Die Haustechnik ist überdurchschnittlich.

Es wurde nur ein geringer Schaden/Mangel festgestellt.

Aufgrund der vorgenannten überwiegend positiven Beurteilung wird trotz der konjunkturellen Situation kein Abschlag, aber auch kein Zuschlag angesetzt.

Als Verkehrswert wird der vorläufige Sachwert in Höhe von 893.839 € geschätzt.

Dieser wird noch grundstücksmarktüblich auf 890.000 € gerundet.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 468 der Gemarkung Oberteisendorf unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten zum Stichtag auf grundstücksmarktüblich rund

890.000 €

in Worten:

achthundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 29. 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. Anlagen

Anlage 1	4 Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2	Ausschnitt aus Umgebungskarte
Anlage 3	Ausschnitt aus Regionalkarte
Anlage 4	Ausschnitt aus Ortsplan
Anlage 5	Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Plankopien -nicht maßstabsgetreu-
Anlage 7	Auszüge Pläne für Wasser/Abwasser -Namen aus Datenschutzgründen entfernt-

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen-

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen