

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

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

**zum Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen 4 K 52/21**

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

Wohnhaus, Nebengebäuden und Garagen

bebaute Grundstück

**Flst. Nr. 154
Römerstraße 13
Wohnhaus, Werkstatt, Nebengebäude
Hofraum, Garten
zu 0,1123 ha**

Gemarkung Heiligkreuz

Wertermittlungstichtag:

25. März 2022

Das Gutachten umfasst 46 Seiten sowie 11 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. Beschreibung der Lage

4. Grundstück

5. Baurechtliche Gegebenheiten

6. Erschließung

7. Gebäude

- 7.1 Beschreibung und Beurteilung
- 7.2 Baumängel/Schäden
- 7.3 Nutzung

7. Wertermittlung

- 7.1. Wertermittlungsverfahren
- 7.2. Sachwert
 - 7.2.1. Bodenwert
 - 7.2.2. Wert baulicher Anlagen
 - 7.2.3. Zusammenfassung

8. Verkehrswert

9. Urheberrechtsschutz

10. Anlagen

11. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garagen Römerstraße 13 83308 Trostberg
Grundstücksfläche	1.123 m ²
Nutzung	Wohnhaus vermietet Nebengebäude eigengenutzt
Gebäude	Einfamilienhaus Erd- und Dachgeschoss unterkellert Nebengebäude Erdgeschoss unterkellert 3 Garagen mit Flachdach
Zustand	einfach
ENEV	228,5 kWh(m ² a) Klasse G
Lage	Trostberg Ortsteil Heiligkreuz westlicher Ortsrand
Erschließungszustand	Straße Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	§ 30 BauGB
Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO
Verkehrswert	500.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuchs eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

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

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

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten 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.

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

Dem Sachverständigen wurde der 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.

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 nachhaltigen wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

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

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

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.

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.

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.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ist der 25. März 2022.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Heiligkreuz Blatt 539

Bestandsverzeichnis Flst. Nr. 154
Römerstraße 13
Wohnhaus, Werkstatt, Nebengebäude,
Hofraum, Garten zu 0,1123 ha

Abt. I auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet

Abt. II die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet

Abt. III auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet

Hinweis:

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

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

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 23. Dezember 2021 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Traunstein erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen nach mehreren Verschiebungen am 25. März 2021 in Anwesenheit der Mieter sowie des Bevollmächtigten eines Miteigentümers durchgeführt.

Einer Miteigentümerin wurde durch die Mieter der Zutritt verweigert.

Eine abschließende Begehung nur von außen wurde vom Sachverständigen am 29. April 2022 in Anwesenheit der Mieter durchgeführt.

Die Verfahrensbeteiligten waren über diesen Termin informiert.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Plankopien aus der Bauakte
- Auszug aus dem Umgebungsplan Trostberg
- Auszug aus dem Ortsplan Trostberg
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Auskünfte und Unterlagen Bauverwaltung Stadt Trostberg
- Grundbuchauszug –AG Traunstein- vom 24.11.2021
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
- Auskünfte der Mieter
- Auskünfte und Unterlagen sowie Pläne (übermittelt vom Bevollmächtigten eines Miteigentümers)
- ENEV Ausweis vom 30.06.2014
- am Bewertungstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur
- Notizen und Fotos von den Ortsterminen
- Archiv des Sachverständigen
- Marktbericht und Internetrecherchen

Die Recherchen wurden am 29. April 2022 beendet bzw. abgeschlossen

3. Beschreibung der Lage

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Trostberg -s. Anlage 2-.

Die Stadt Trostberg hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 11.500 Einwohner.

Die Infrastruktur sowie der Freizeitwert der Region ist als gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Kindergärten, Grund-, Haupt-, Realschule, ein Gymnasium sowie Montessori-, Musik- und Volkshochschule sind am Ort.

Grosse Arbeitgeber in der Stadt und in der Umgebung sind die DEGUSSA AG, die Linde AG, die EDEKA sowie die Kartonfabrik Rieger.

Im Ortsbereich befinden sich ansonst überwiegend kleinere mittelständische Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Trostberg verfügt über ein Krankenhaus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Buslinien sowie die DB-Strecke Traunstein - Mühldorf gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die B 299 – B 304.

Die Entfernung zur Kreisstadt Traunstein beträgt ca. 22 km, nach München ca. 85 km und zur Auffahrt der A 8 München-Salzburg in Traunstein-Siegsdorf ca. 28 km.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des Trostberger Ortsteiles Heiligkreuz unmittelbar an der Römerstraße s. Anlage 3-.

Heiligkreuz ist von Trostberg entweder über die Tittmoninger oder die Pallinger Strasse erreichbar.

In der näheren Umgebung sind überwiegend mit wohnlich genutzten Häuser bebaute Grundstücke sowie unbebaute Liegenschaften -s. Anlage 4-.

In Heiligkreuz sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Die Stadtmitte von Trostberg ist knapp 5 km entfernt.

Der nächste Kindergarten ist im Ortsteil Eglsee.

Die Grundschule ist in Heiligkreuz.

Hauptschule sowie weiterführende Schulen sind in Trostberg.

Eine Schulbusverbindung sowie eine öffentliche Busverbindung -Stadtbus- ist in der Nähe des Bewertungsobjektes- vorhanden.

Beurteilung:

Die Wohnlage ist als einfach bis durchschnittlich zu werten.

Einschränkungen sind durch die mangelnde Infrastruktur in Heiligkreuz mit den Entfernungen zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw. gegeben.

4. Grundstück

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt -s. Anlage 4-.

Das Wohnhaus steht im nördlichen Teil.

An das Wohnhaus ist ein Nebengebäude angebaut.

Im Südwesten ist ein Garagengebäude.

Des Weiteren sind div. Holzschuppen vorhanden.

Der natürliche Geländeverlauf ist leicht abfallend.

Der südliche Grundstücksteil bis zu den Garagen ist asphaltiert.

Der nordöstliche Teil vor dem Wohnhaus ist gärtnerisch mit einem kleinen Weiher angelegt.

Im nordwestlichen Teil ist eine befestigte Fläche.

In diesem Bereich stand früher mit hoher Wahrscheinlichkeit ein „Hühnerstall“.

Zwischen dem Nebengebäude und den Garagen ist tlw. ein Betonsteinpflaster.

Über einen Teilbereich zwischen dem Wohnhaus und einem Holzschuppen ist eine Pergola.

Zur Straße ist z.T. ein Holzzaun auf einem Betonstreifenfundament vorhanden.

Dieser verläuft auch zum südlichen Nachbargrundstück.

Die Zufahrt zur Garage hat ein Metalltor.

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.

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

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

5. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Trostberg liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -s. Anlage 11-.

Es wird baurechtlich nach § 30 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet -WA- nach dem § 4 BauNVO dargestellt -s. Anlage 10-.

Folgende Genehmigungen bzw. Pläne liegen vor:

1932	Bauplan Haus und Werkstätte/Anbau -Anlage 5-
1933	Genehmigung
08.01.1934	Bauvollendungsanzeige
18.08.1971	Neubau von Garagen -Anlage 8-
07.10.1980	Plan Fassadenänderung -Wärmedämmung/Anlage 7-
12.01.1981	Genehmigung Fassadenänderung
13.11.1992	Plan für Anbau Geräteraum an bestehende Garage -Anlage 9-
26.01.1993	Genehmigung für Anbau eines Geräteraums

Des Weiteren wurden noch Skizzen für die Raumaufteilungen im EG und DG übermittelt -Anlage 6-.

Die bauseits vorhandene Bebauung weicht in Teilen von den Festsetzungen des B-Planes ab.

So ist das Garagengebäude samt dem Anbau -Geräteraum/Carport- im südwestlichen Teil des Grundstückes nicht innerhalb des im B-Plan vorgegebenen Baufensters.

Es liegt aber genehmigte Baupläne aus den Jahren 1971 und 1992 -s. Anlagen 8 und 9- vor.

Zum südlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 154/2 werden durch dieses Gebäude keine Abstandsflächen eingehalten.

Die Abstandsflächen werden auch durch das Gebäude auf dem südlichen Grundstück Flst. Nr. 154/2 nicht eingehalten -s. Lageplan 1 : 1.000 Anlage 5-.

Sowohl im Grundbuch des zu bewertenden Grundstückes als auch des Grundstückes Flst. Nr. 154/2 sind keine Verzichte oder Übernahmen von Abstandsflächen eingetragen.

Die bauliche Konstellation auf dem Nachbargrundstück entspricht zum Genehmigungszeitpunkt der Garagen am 26. Juli 1971 -s. Anlage 8- nicht der derzeitigen Situation -s. Anlage 5-.

Für das benachbarte Grundstück Flst. Nr. 154/2 wurden keine Recherchen über den Genehmigungsstatus eingeholt.

Über etwaige Auswirkungen dieser Situation kann der Sachverständige keine Feststellungen treffen.

Nachdem aber zumindest für die Garagen sowie den angebauten Geräteraum auf dem Bewertungsobjekt Genehmigungen vorliegen, geht die Bewertung von einer Duldung aus.

Des Weiteren ist auf dem Grundstück ein Schuppen in Holzbauweise vorhanden.

Für diesen wurde keine Genehmigung recherchiert.

1992 erfolgte im Zuge des Anbaues eines Geräteraums -bauseits Carport- die Errichtung eines Satteldaches auch über den Garagen.

Der Geräteraum -Nutzung als Carport- ist nicht im amtlichen Lageplan 1 : 1.000 eingemessen.

Hier sind nur die 3 Garagen eingezeichnet.

Ebenso nicht eingemessen ist der Wintergarten auf der Westseite des Hauses.

Der Bereich des Dachgeschosses über dem Carport/Garage wird auch als Werkstätte genutzt.

Für die Nutzung als Werkstätte liegt dem Sachverständigen keine Genehmigung vor.

Ggf. sind hier neben der Genehmigungsfrage auch Brandschutzaufgaben zu berücksichtigen.

Auch für den Freisitz/Wintergarten liegen keine Genehmigungen vor.

Über die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit oder Genehmigungserfordernis dieser Bereiche kann der Sachverständige keine Feststellungen treffen.

Dies ist einem Antragsverfahren bei den zuständigen Baubehörden vorbehalten.

Für den eingeschobigen Anbau an das Wohnhaus -Büro/Heizung- wurde dem Sachverständigen kein gesonderter Bauplan übermittelt.

Dieser Anbau ist aber als Werkstätte im Plan aus 1933 und in einem Plan vom Mai 1971 -Errichtung Garagen/Anlage 8- enthalten.

Daher wird davon ausgegangen, dass dieser Anbau genehmigt ist.

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

6. Erschließung

Das Grundstück ist über die Römerstraße -kommunal- erschlossen.

Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe an.

Strom- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Der Bewertung wird nach Auskunft der Stadtverwaltung Trostberg unterstellt, dass etwaige bisher angefallenen Beiträge nach dem BauGB sowie KAG zum Bewertungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

7. Gebäude

7.1. Beschreibung

Folgende wesentliche Kriterien liegen nach Angaben sowie Unterlagen vor:

Wohnhaus

Baujahr	1933
Sanierungen	1980 Holzschalung mit Wärmedämmung 1986 Kachelofen 1997 Terrassenüberdachung -Freisitz- 2003 Bad mit Dusche/Wanne erneuert 2009 Erneuerung Fenster -Kunststoff/2-fach verglast- 2017 Erneuerung zentraler, elektrischer Warmwasserboiler 2019 Erneuerung Ölbrenner mit Pufferspeicher für Warmwasser -befindet sich im Anbau
Geschosse	Erd- und Obergeschoss Speicher teilunterkellert -im Bereich Flur EG-
Bauweise	Massiv
Fassade	gestrichen, tlw. Holzschalung Wärmedämmung
Dach	Satteldach aus Baujahr ca. 1980 Verstärkung der Konstruktion
Geschoßdecken	vermutlich Holzbalkendecken oberste Geschoßdecke gedämmt
Fenster	Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung Dachliegefenster erneuerungsbedürftig

Treppe EG-OG	Holz aus Baujahr
OG-Speicher	Einschubtreppe
EG-Keller	Beton gefliest
Innenausstattung	unterschiedlich, tlw. veraltet tlw. erneuert Deckenuntersichten überwiegend Holz
Sanitär	Bad EG Wanne, Dusche, Bidet, WC und Waschbecken Bad OG Dusche, WC und Waschbecken WC EG WC, Urinal und Waschbecken
Bodenbeläge	unterschiedlicher Standard Fliesen, PVC, Parkett, Kork
Heizung	Ölzentralheizung im Keller Anbau Kachelofen Fußbodenheizung Bad und Küche
Keller	gefliest elektrischer Warmwasserboiler
Freisitz/Wintergarten	Holz-/Glaskonstruktion erhöhtes Betonfundament, gefliest
Pergola	Holzbauweise

Raumaufteilung

-s. Skizzen Anlage 5-

Erdgeschoss

Diele

Wohnen

Schlafen

Küche Einbauküche Eigentum Vermieter

Bad

WC

Obergeschoss

Flur

Schlafen

Kind 1

Kind 2

Durchgangszimmer

Bad

Bauseits sind gegenüber der Planzeichnung Abweichungen vorhanden.

Im EG wurden das Bad und das WC spiegelverkehrt gebaut.

Der Hauseingang ist auf der Westseite und nicht im Süden.

Mangels maßstabsgetreuer Pläne wird auf eine Angabe der konkreten Wohnfläche verzichtet.

Die Wohnfläche wird im vorliegenden Falle nicht zur Bewertung benötigt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche -BGF-, d. h. mit den Außenmaßen jeder nutzbaren Geschossebene ermittelt.

Unter pauschalierter Anrechnung eines Anteils von 80 % an der Bruttogrundfläche mit rund 187 m² -EG und OG- ergibt sich eine überschlägige Wohnfläche von knapp 150 m² -ohne Freisitz-

Beurteilung

Die Bauweise, Haustechnik sowie Architektur sind überwiegend einfach.

Das Haus hat eine unterschiedliche Ausstattung.

Zum Teil wurden Modernisierungen vorgenommen -s. Baubeschreibung Punkt 7.1.-.

Diese Maßnahmen erfolgten aber nicht einheitlich.

Der Energieausweis liegt vor.

Die energetischen Merkmale entsprechen keinen zeitgemäßen Anforderungen.

Das Schlafzimmer im EG verfügt über keinen Heizkörper, sondern kann über den Kachelofen beheizt werden.

Einige Gewerke wie z. B. der Freisitz bzw. die Pergola zum Nebengebäude sind zum Teil laienhaft ausgeführt.

Die Heizung ist Keller des eingeschossigen Nebengebäudes -Büro/Lager-.

Vorteilhaft sind 2 Bäder.

Mängel/Schäden sind vorhanden.

Insgesamt ist das Haus einem einfacheren Standard zuzuordnen.

Anbau	im Plan aus 1933 als Werkstätte eingezeichnet
Sanierungen	Fenster ca. 1968 1999 Dacherneuerung
Geschosse	Hochpaterre teilunterkellert
Dach	Pulldach
Eingang	Podest Beton 6 Stufen mit Fliesenbelag
Fenster	aus Baujahr
Keller	niedrige Raumhöhe Deckenuntersicht Heraklit Heizung auch für Wohnhaus
Raumaufteilung	3 Räume im EG tlw. mit Teppichbelag
Nutzung	einfache Büro- und Lagerzwecke
Beurteilung	

Das Gebäude macht von außen einen vorerst guten Eindruck.

Dieser wird aber im Innenbereich nicht bestätigt.

Es ist hoher Sanierungsbedarf vorhanden.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist sowohl aufgrund des Zustandes als auch der Nutzung anzunehmen, dass der Abbruch mit anschließendem Neubau sinnvoller als die Modernisierung der Altsubstanz ist.

Garagen

Baujahr	1971
Bauweise	Massiv
Sanierungen	1992 Garagendach
Stellplätze	3
Tore	3 Schwingtore Metall 2 x elektrisch 1 x manuell
Anschlüsse	Strom
Carport	1992 -im Plan als Geräteraum bezeichnet- offen
einfacher Anbau	Holzbauweise

Dachgeschoss -Ausbau im Zuge der Errichtung des Carportes-

Baujahr	ca. 1992
Dach	Satteldach
Nutzung	Lager
	DG tlw. Werkstätte
	Ausstertrepp zum Dachgeschoss -Werkstätte-

Holzhütte

Baujahr	unbekannt
Dach	Flachdach Eindeckung entweder Eternit oder Faserbeton
Nutzung	Lager

Glasgewächshaus Eigentum Mieter

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
 - 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
- Ver- und Entsorgungsleitungen
 - befestigte Zuwegung und Vorplatz Garagen
 - Gartenteich
 - Einfriedung

Zur Bewertung werden für vorgenannte Außenanlagen pauschal 6 % aus dem Wert der baulichen Anlagen gerechnet.

Es handelt sich hier um eine Pauschale, mit der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anlagen dieser Art im Kaufpreis inkludiert sind und nicht um die tatsächlichen Herstellungskosten.

7.2. 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 Holzkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Mit Mängeln/Schäden werden keine durch den üblichen Gebrauch des Hauses verursachte Abnutzungen 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, wurden beim Wohnhaus folgende Mängel/Schäden festgestellt bzw. angegeben ohne Gewähr, dass evtl. noch weitere Mängel oder Schäden vorhanden sein können, die bei der Begehung nicht erkennbar waren:

-Trepengeländer zu niedrig -entspricht nicht Vorgabe der BayBO mit 0,90 m-

-Brüstungshöhen Fenster im OG zu niedrig - entsprechen nicht den Vorgaben der BayBO mit 0,90 m-

-Feuchtigkeit auf NO-Seite -n.A. bei Starkregen-

-Schimmel in diesem Bereich

-div. Dachplatten n.A. durch Baumwurf beschädigt

-Wassereintritt im Dach

-4 Dachliegefenster undicht

-Putze lösen sich im Bereich Flur und WC EG

Angabengemäss war in der Vergangenheit Wassereintritt durch eine verstopfte Dachrinne zu verzeichnen.

Diese Ursache ist aber n.A. behoben.

Die angeführten Mängel/Schäden werden im Gutachten –sofern erforderlich- abschließend bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen (s. § 8 Abs. 3 der ImmoWertV) unter dem Punkt 7 berücksichtigt.

Das Nebengebäude -unterkellertes Büroanbau- ist in einem insgesamt desolaten Zustand.

Bei einem angenommenen Baujahr 1968 und der vorhandenen Bauweise sowie Nutzung ist auch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzunehmen.

Dies trifft auch unter Einbeziehung der fehlenden Genehmigungen für das Nebengebäude in Holzbauweise zu.

Dementsprechend wird auf eine Anführung von Mängeln/Schäden verzichtet.

7.3. Nutzung

Das Wohnhaus samt 2 Garagen und Holzhütten sind vermietet.

Nicht vermietet ist der Anbau und eine Garage.

Nach mündlicher Angabe beträgt die Miete 1.000 €/Monat.

Der Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Angabengemäß ist der Mietvertrag nur mündlich abgeschlossen.

Das Nebengebäude -Büro/Heizung- wird eigengenutzt.

8. Wertermittlung

8.1. 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 -§§ 21 bis 23 ImmoWertV- bewertet.

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

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus sowie Garagen und Nebengebäuden bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 15 und 16 Immo-WertV- ermittelt.

Das bestehende Mietverhältnis sowie die Einbauküche werden nicht berücksichtigt.

8.2. Sachwert -§ 21 bis 23 ImmoWertV-

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

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten –Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen- erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert ist eine rechnerische Größe und bedarf –sofern er zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes dient- der Anpassung an die jeweilige Marktlage unter Berücksichtigung objektspezifischer Kriterien.

8.2.1 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 entsprechend anzupassen.

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. Die neue ImmoWertV führt diesen Begriff nicht mehr. Im Markt werden Flächen dieser Art jedoch gehandelt.
- 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 Baugesetzbuches 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 Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist gesichert.

Damit wird das Grundstück als „Bauland“ -s. Punkt e)- beurteilt.

Bodenrichtwert

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein liegt der Bodenrichtwert für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Trostberg zum 31.12.2020 bei 250 €/m².

Dem Bodenrichtwert ist keine Grundstücksgröße und keine GFZ zugeordnet.

Dieser Wert ist erschließungsbeitragsfrei -ebfr-.

Kaufpreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Werte aus 4 Verkäufen von unbebauten Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Trostberg übermittelt.

Kaufpreis	Erschließung	Richtwert -ebfr-	Verhältnis BRW/KP
350 €	ebp	270 €	+ 39 %
445 €	ebfr	360 €	+ 24 %
579 €	teilerschlossen	250 €	+ 130 %

Zu berücksichtigen ist hier, dass nur bei einem Grundstück der Status erschließungsbeitragsfrei angegeben ist.

Bei einem Grundstück ist „teilerschlossen“ und bei dem dritten „erschließungsbeitragspflichtig“ vermerkt.

Des Weiteren bezieht sich der höchste Wert mit 579 € auf den Verkauf eines relativ kleinen Grundstückes unmittelbar im Stadtgebiet mit einem relativ niedrigen Richtwert.

Die beiden anderen Werte stammen aus Verkäufen in einem Ortsteil von Trostberg.

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird der hier zutreffende Bodenrichtwert mit 250 €/m² herangezogen.

Vergleichswert **250 €**

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu berücksichtigen.

Konjunktur, Erschließung und Fläche

Der Richtwert basiert auf Auswertungen von Verkäufen der Jahre 2019 und 2020.

Seit dem 31.12.2020 –Stand Bodenrichtwert- sind im Bereich von Trostberg deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen -s. auch Kaufpreise-.

Der Wert unmittelbar aus dem Stadtgebiet wird nicht als Basis zur Anpassung herangezogen.

Die beiden Kaufpreise aus einem Ortsteil von Trostberg liegen im Mittel um rund 32 % über dem Mittelwert der jeweiligen Richtwerte.

Damit ist ein Zuschlag auf den Richtwert erforderlich.

Von diesen beiden Werten ist nur ein Preis erschließungsbeitragsfrei und entspricht damit dem Bodenrichtwert -erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Für die Höhe des Zuschlages ist aber neben der Konjunktur und der Erschließung auch die mit 1.123 m² relativ große Fläche für ein Grundstück mit einer Bebauung wie hier einzubeziehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird auf den Richtwert der Faktor 1,30 angesetzt.

250 € x 1,30 **325 €/m²**

Bodenwert

Größe	1.123 m ²
baurechtliche Beurteilung	§ 30 BauGB
Nutzung FNP	Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO
Lage	Ortsteil Trostberg
Vergleichswert	325 €
1.123 m ² x 325 €	364.975 €
	rund 365.000 €

8.2.2. Wert baulicher Anlagen

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.

Wohnhaus

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen –Bandbreite 60 bis 100 Jahre-.

Das Ursprungsbaupjahr ist 1933.

Bezogen auf das ursprüngliche Baujahr hätte das Gebäude damit bereits deutlich das Ende seiner Nutzungsdauer überschritten.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden kann aber durch Modernisierungen immer wieder verlängert werden.

Maßgeblich für die Ableitung der Restnutzungsdauer und eines daraus resultieren fiktiven Baujahres für Altbestandsobjekte ist die wesentliche Ausstattung und Funktionalität in baujahrestypischer Hinsicht.

Folgende Kriterien liegen neben dem Ursprungsbaujahr vor:

Sanierungen	1980 Holzschalung mit Wärmedämmung
	1986 Kachelofen
	1997 Terrassenüberdachung -Freisitz-
	2003 Bad mit Dusche/Wanne erneuert
	2009 Erneuerung Fenster -Kunststoff/2-fach verglast-
	2017 Erneuerung zentraler, elektrischer Warmwasserboiler
	2019 Erneuerung Ölbrenner mit Pufferspeicher für Warmwasser -befindet sich im Anbau-

Des Weiteren wurden u.a. auch Bodenbeläge erneuert.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer kann entweder eine Ableitung aus Tabellen unter Berücksichtigung von Modernisierungsgraden herangezogen werden.

Alternativ kann die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung angesetzt werden.

Hierzu Auszüge aus einer Ausführung in der Fachliteratur –Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010- für Ableitungen von Restnutzungsdauern u. a unter Heranziehung von Tabellen.

Tabellen unterstellen eine gleichgewichtige Alterswertminderung von Roh- und Ausbau.

Die angeführten Maßnahmen wurden aber nicht einheitlich durchgeführt.

Tatsächlich muss auch zwischen der Alterswertminderung des Roh- und Ausbaus unterschieden werden.

Der Rohbau kann zumindest in Teilen eine weitaus längere wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer als der Ausbau haben; im Grenzfall kann er quasi zeitlos sein.

Der Rohbauanteil eines Gebäudes ist nicht zwangsläufig in gleichem Maße wie sein Ausbauanteil den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude betroffen und i.d.R. einer geringeren wirtschaftlichen Wertminderung unterworfen.

Es würde bei dem vorliegenden Objekt aus der Sicht des Sachverständigen aber auch nicht zutreffen, den Wertanteil des Rohbauanteils im gleichen Verhältnis mit einem sanierten Objekt gleichzusetzen.

Ein Neubau in dieser Zeit wäre gegenüber wesentlichen konstruktiven Elementen des Bewertungsobjekts sowohl bau- als auch wohnqualitativ hochwertiger (z. B. Raumhöhen, Massivdecken, Barrierefreiheit, Wärme- und Schalldämmung etc.).

Zudem hätte ein Neubau unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz (z. B. Außenwände, vorhandene Tragelemente, Lichtöffnungen) zu einer Optimierung der Grundrisse und einer besseren Gebäudeerschließung geführt.

Eine Ableitung der Restnutzungsdauer unter Heranziehung von tabellarischen Angaben aus der Literatur wird dementsprechend nicht durchgeführt und eine sachverständige Einschätzung herangezogen.

Restnutzungsdauer	30 Jahre
Daraus ergibt sich ein „fiktives“ Baujahr:	
(2022 + 30 J.) ./ 80 J.	1972
Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt	0,37

Nebengebäude -Büro/Heizung-

Für dieses Gebäude ist aufgrund des baulichen Zustandes im Innenbereich sowie der hier vorgesehenen bzw. auch ausgeübten Nutzung keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzunehmen.

Es werden aber auch keine Abbruchkosten angesetzt.

Garagen

Garagen haben lt. NHK 2000 kürzere Gesamtnutzungsdauern.

Erfahrungsgemäß werden Garagen jedoch bei Konstellationen wie hier genau solange das Hauptgebäude instandgehalten und genutzt.

Dementsprechend erfolgt kein gesonderter Ansatz.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung des Wohnhauses wird übernommen.

Faktor

0,37

Holzhütte

Für dieses Gebäude konnten keine Genehmigungen recherchiert werden.

Sowohl aufgrund der Größe als auch der Vorgaben im Bebauungsplan ist aber anzunehmen, dass eine Genehmigungspflicht vorhanden ist.

Ob diese erteilt werden kann, ist eine gesondert zu klärende Frage bzw. einem förmlichen Antragsverfahren bei den zuständigen Baubehörden vorbehalten.

Des Weiteren weist dieses Gebäude ein relativ hohes Baualter auf.

Dementsprechend wird keine Restnutzungsdauer angenommen.

Es werden aber auch keine Abbruchkosten angesetzt.

Gebäudewerte

Wohnhaus und Garagen

Die Ermittlung Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche (BGF) nach der DIN 277 73/87 sowie der Baukosten nach der Normalherstellungskostentabelle 2000 der WertR sowie nach sachverständiger Einschätzung -der konkrete Typ des Bewertungsobjektes ist nicht in den NHK Tabellen enthalten-.

Die angesetzte NHK 2000-Tabellenwerte wird um:

- den regionalen Faktor für das Bundesland Bayern mit 1,05
 - die Entwicklung des Baukostenindex von 2000 bis zum Stichtag mit rund 1,71
 - den Faktor 1,16 für Baunebenkosten
 - sowie Faktor 0,37 zur Berücksichtigung der Alterswertminderung
- umgerechnet.

Der Freisitz wird mit einem Zuschlag von pauschal 8.000 € -Zeitwert- angesetzt.

Mit diesem Ansatz ist keine Feststellung über die Genehmigungsfähigkeit verbunden.

Bei der Bruttogrundfläche werden das Erd- und Obergeschoss mit den Außenmaßen berechnet.

Der Speicher wird mit einem Anteil von 1/3 dieser Fläche angesetzt.

Für die Teilunterkellerung werden vereinfacht 12 m² geschätzt.

$$2 \times (8,50 \text{ m} \times 11 \text{ m}) + 0,33 \times (8,50 \text{ m} \times 11 \text{ m}) + 12 \text{ m}^2 = 230 \text{ m}^2$$

Garagen -Bemaßungen aus Bauplan sowie Katasterkartenwerk 1 : 1.000-

$$(3,24\text{m} \times 5,48\text{m}) + (3,24\text{m} \times 6,48\text{m}) + (3,24\text{m} \times 7,48\text{m}) = 62,99 \text{ m}^2 \text{ rd. } 63 \text{ m}^2$$

Der Carport wird pauschaliert mit 8.000 € bewertet.

Wert baulicher Anlagen -ohne Inventar-

Wohnhaus 230 m ² x 620 €	142.600 €
+ Garagen 63 m ² x 300 €	18.900 €
= Zwischensumme	161.500 €
x Korrekturfaktor 1,05 für Bayern	169.575 €
x Korrekturfaktor 1,71 für Baukostenindex	289.973 €
x Korrekturfaktor 1,16 für Baunebenkosten	336.369 €
x Alterswertminderungsfaktor 0,37	124.457 €
+ Pauschale für Carport	8.000 €
Zeitwert baulicher Anlagen	132.457 €
	rund 132.000 €

8.2.3. Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	365.000 €
+ Wert der baulichen Anlagen	132.000 €
+ Wert Außenanlagen –rund 6 % aus 132.000 €-	8.000 €
= Sachwert	505.000 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

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

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

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 muss nicht zwingend mit dem Verkehrswert übereinstimmen.

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

Der Sachverständige weist außerdem darauf hin, dass zum Stichtag aufgrund der hohen Nachfrage und des knappen Angebotes höhere Abweichungen von Verkehrswerten als in ausgeglichenen Marktphasen möglich sind und auch beobachtet werden.

Des Weiteren wurde das Gutachten während der Krise in der Ukraine erstellt.

Über etwaige langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt kann derzeit noch keine Feststellung getroffen werden.

Zum Zeitpunkt der Bewertung war im Segment von Wohnimmobilien jedenfalls noch keine Abschwächung zu verzeichnen.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Zum Bewertungsstichtag ist die Nachfrage im Marktsegment von Wohnimmobilien auf einem hohen Niveau.

Diese Situation wird durch die historisch niedrige Zinssituation noch verstärkt.

Andererseits halten viele Eigentümer wegen der niedrigen Ertragsituation bei konservativen Anlageformen bzw. dem mittlerweile nicht mehr nur drohenden Szenario von Negativzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück bzw. behalten ihren Immobilienbestand.

Man kann deshalb in verschiedenen Marktsegmenten wie auch bei Baugrundstücken durchaus von einer Angebotsverknappung und einem Verkäufermarkt sprechen.

Aufgrund einer verstärkten Tendenz von Kapitalanlegern zum Erwerb von Immobilien zur Vermögenssicherung sind daher in erster Linie Lagen mit gut ausgeprägter Infrastruktur nachgefragt.

Aber auch ländliche Lagen wie hier profitieren aufgrund der Angebotsknappheit und des Nachfragedruckes sowie den hohen Preisen in zentralen Lagen von dieser Entwicklung.

Das Wohnhaus hat ein relativ hohes Baualter.

Die energetischen Merkmale sind unzeitgemäß.

Die Raumaufteilung entspricht weitgehend keinen zeitgemäßen Anforderungen.

Dies trifft auch mit hoher Wahrscheinlichkeit für die energetischen Merkmale zu.

Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

Aber auch bei einer umfassenden Erneuerung bleiben alte Elemente mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Kosten für Maßnahmen dieser Art lassen sich bei Altbauten nur schwierig kalkulieren.

Hier ist aber ein zunehmendes Marktverhalten zu berücksichtigen.

Aufgrund der sich ständig deutlich erhöhenden Bauland- und Baupreise nimmt eine Käuferschicht zu, die ältere, aber sanierungsfähige Immobilien erwirbt und dann in Eigenleistung renoviert und modernisiert.

Bei diesem Käuferkreis werden mit Ausnahme der Baumaterialien keine Fremdkosten kalkuliert.

Das Objekt eignet sich grundsätzlich dafür.

Die unter Punkte 5.2. angeführten Bauschäden/Mängel werden nicht bewertet.

Ein Grund dafür ist, dass der Zeitwert der Gebäude bei einem Neubau in einem Bereich der anteiligen Kosten des Rohbaus liegt.

Es wird somit eine umfassende Erneuerung unterstellt.

Ein zusätzlicher Ansatz für Reparaturen würde eine doppelte Berücksichtigung bedeuten.

Klärungsbedarf besteht sowohl für die Frage der nicht vorhandenen Genehmigungen des Nebengebäudes in Holzbauweise, des Freisitzes sowie der Abstandsflächen zum südlichen Nachbargrundstück -auch ausgehend vom Nachbargrundstück-.

Für die Holzhütte wurde ebenso wie für den im Plan als Werkstätte bezeichneten unterkellerten Anbau keine Abbruchkosten angesetzt.

Abschließend wird nochmals deutlich auf das derzeitige Marktgeschehen mit der dynamischen Preisentwicklung und den daraus resultierenden Schwierigkeiten für die Schätzung eines Verkehrswertes hingewiesen.

In diesem Zusammenhang mehren sich mittlerweile die Expertenmeinungen, dass sich in vielen Bereichen eine Immobilienblase entwickelt hat.

Die BAFIN hat z.B. kürzlich die für Banken die Auflagen für Geschäfte mit Baufinanzierungen verschärft -Quelle Handelsblatt-.

Verstärkt werden auch Tendenzen zu weiter steigenden Zinsen prognostiziert.

Dieses Szenario ist auch bereits eingetreten.

Dadurch werden bei weiteren Erhöhungen Finanzierungen schwieriger bzw. auch teurer mit ggf. negativen Auswirkungen auf das Marktgeschehen.

Wie sich die Frage von Energiesparmaßnahmen sowie die Preise für fossile Brennstoffe für Altbauten wie hier nachhaltig auswirkt, kann noch nicht beantwortet werden.

Zum Stichtag sind aber jedenfalls noch keine Auswirkungen feststellbar.

Als Verkehrswert wird der auf 500.000 € grundstücksmarktüblich gerundete Sachwert ohne weiteren Zu- oder Abschlag geschätzt.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 154 der Gemarkung Heiligkreuz unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten zum Stichtag auf grundstücksmarktüblich rund

500.000 €

in Worten:

fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 5. Mai 2022

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

10. 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.

11. Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | 5 Fotos des Bewertungsobjektes |
| Anlage 2 | Ausschnitt aus Umgebungskarte Trostberg |
| Anlage 3 | Ausschnitt aus Stadtplan Trostberg |
| Anlage 4 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 5 | Grundrisse aus Bauplan 1932/33
-nicht maßstabs- und detailgetreu- |
| Anlage 6 | Skizzen für die Raumaufteilung EG und OG Wohnhaus |
| Anlage 7 | Plan für Fassadenänderung |
| Anlage 8 | Plan für Errichtung Garagen |
| Anlage 9 | Plan für Anbau Geräteraum |
| Anlage 10 | Auszug aus Flächennutzungsplan |
| Anlage 11 | Auszüge aus Bebauungsplänen |

12. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen-

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen