

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Baugrundstück mit abbruchwürdigem
Einfamilienwohnhaus und Garage**

**Tilsiter Weg 7, 83301 Traunreut
Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut**



Wertermittlungstichtag 28.01.2022

Verkehrswert 449.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
durch die IHK Nürnberg für Mittelfranken

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Grassau, den 23.05.2022

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation	8
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	13
3.5 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohnfläche	13
3.6 Denkmalschutz	14
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion	16
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.5 Außenanlagen	18
4.6 Garage	18

4.7 Befund	19
5. BEURTEILUNG	20
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
7. WERTERMITTLUNG	22
7.1 Bodenwert	22
7.2 Liquidationswert	24
8. VERKEHRSWERT	26

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.4
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	BGF, UR	A6
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 27 Seiten, 7 Anlagen mit 18 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Baugrundstück mit abbruchwürdigem Einfamilienwohnhaus und Garage, Tilsiter Weg 7, 83301 Traunreut, Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut
Grundstücksfläche:	886 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 20.12.2021
Bewertungsstichtag:	28.01.2022
Qualitätsstichtag:	28.01.2022
Baujahr:	ca. 1961; ca. 1983/84 – Einbau Dachgauben;
Brutto-Grundfläche:	ca. 320 m ² Wohnhaus ca. 24 m ² Garage
Umbauter Raum:	ca. 760 m ³ - Wohnhaus ca. 60 m ³ - Garage
Kfz-Stellplatz:	1 Garagenstellplatz
Bodenwert:	rd. 487.000,00 €
Liquidationswert:	rd. 449.000,00 €
Verkehrswert:	449.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Tilsiter Weg 7 in 83301 Traunreut, Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut. Das Grundstück ist mit einem zu liquidierenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes sowie auf Grund der vorliegenden Informationen zum Baurecht hinsichtlich der baulichen Nutzung des Grundstückes (siehe Kapitel 3.3) wird die bestehende Bebauung als Liquidation beurteilt.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 53/21 mit Schreiben vom 23.12.2021 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 28.01.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 28.01.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter die Antragstellerin mit Rechtsbeistand sowie der Antragsgegner anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Garage wurde nicht zugänglich gemacht. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Traunreut, Blatt 8559 vom 24.11.2021 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 536/535, Tilsiter Weg 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 886 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.

- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigelegt. Die Angaben im Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Traunreut
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Stadt Traunreut
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Objekt wird vom Antragsgegner eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Traunreut, Rathausplatz 3, 83301 Traunreut, Tel. 08669/857-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist weiterhin als gut zu beurteilen.

Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine negativen Auswirkungen auf Grund der Coronakrise feststellbar waren.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Traunreut. Die Stadt Traunreut liegt nordöstlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein ist ca. 15 km und Rosenheim ca. 55 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Traunreut zum Bewertungsstichtag über ca. 21.000 Einwohner, der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 177.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein waren im Dezember 2021 ca. 2.340 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gesunken, hier betrug diese ca. 3,3 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Dezember 2021 ca. 5,1 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Tilsiter Weg. Der Tilsiter Weg ist asphaltiert, es handelt sich um eine Einbahnstraße. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist auf Grund der Straßenbreite im Bereich des Tilsiter Weges nicht gegeben. Es besteht die Möglichkeit in den weiteren umliegenden Straßen zu parken.

Entlang des Tilsiter Weges sind Einfamilienwohnhäuser mit Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen gegeben. Die benachbarten Grundstücke zur Berliner Straße sind mit Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen bebaut.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten usw. sind in der Stadt Traunreut vorhanden. Der Stadtkern von Traunreut liegt ca. 1,5 km mit dem Kfz entfernt. Die Infrastruktur ist als gut zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das Zentrum der Stadt Traunreut in nordwestlicher Richtung fußläufig in einer Entfernung von ca. 900 Meter gelegen bzw. in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Anschlussstelle Siegsdorf an die Autobahn A8 München/Salzburg ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 19 km gelegen und in ca. 20 Minuten anfahrbar. Die österreichische Grenze liegt ca. 22 km entfernt. Salzburg ist vom Bewertungsobjekt nach ca. 47 km anfahrbar. Das Zentrum von München ist über die Autobahn A8 in einer Entfernung von ca. 117 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 80 Minuten erreichbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

In einem Umkreis von ca. 400 Meter zum Bewertungsobjekt sind mehrere Haltestellen gelegen. Die Haltestelle Realschule ist beispielsweise in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier verkehren zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 9242, 9437, 9439, 9440, 9445, 9449 und 9513. Mit der Buslinie 9513 ist beispielsweise der Bahnhof Traunreut in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten anfahrbar ist. Die Haltestelle Sportplatzgaststätte ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 9449, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten der Bahnhof Traunreut angefahren werden kann. Fußläufig ist der Bahnhof Traunreut in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Die Haltestelle Trauring ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier besteht beispielsweise die Möglichkeit mit den Buslinien 9142 und 9439 den Bahnhof von Traunstein in einer Fahrzeit von

ca. 16-33 Minuten anzufahren. Am Bahnhof von Traunreut und Traunstein besteht Anschluss an diverse öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 47 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten. Der Flughafen von München ist ca. 108 km entfernt und in einer Fahrzeit von ca. 95 Minuten zu erreichen.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage.
Zudem ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 886 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite des Grundstückes beträgt ca. 40 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 35 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über den Tilsiter Weg gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation gegeben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Bewertungsgrundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 536/535 ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 536/536, Gemarkung Traunreut, errichtet und grenzt an die sich dort befindliche Garage direkt an. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Traunreut liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen der Berliner Straße und Traunring“, rechtskräftig seit 05.06.1992. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, Dachneigung max. 35 Grad, einer GFZ von 0,8 zu entnehmen. Es gilt die offene Bauweise. Baugrenzen sind ersichtlich. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Eine Fläche für eine Garage ist ersichtlich. Es handelt sich um Reines Wohngebiet.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß den vorliegenden Informationen die Antragstellerin bei der Stadt Traunreut um eine vorläufige Einschätzung der Erfolgsaussichten für eine Änderung des Bebauungsplanes gebeten hat. Seitens der Antragstellerin wurde der Wunsch geäußert, dass die östliche Baugrenze möglichst weit nach Osten und auch die nördliche und südliche Baugrenze erweitert wird. Auch soll das 1. OG als Vollgeschoss ausgebildet werden.

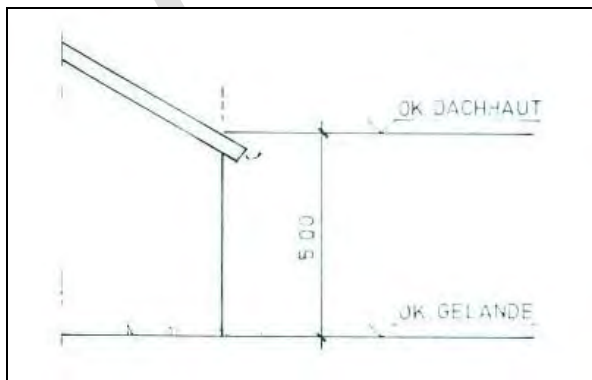
Die Stadt Traunreut hat folgende Antwort gegeben:

„Seitens der Bauverwaltung wäre es vorstellbar, die Baugrenze in Richtung Osten um eine Zimmerachse (ca. 4,0 m) zu erweitern. Eine Erweiterung nach Süden für einen erdgeschossigen Anbau (z.B. Wintergarten) mit ca. 3,0 m wäre ebenfalls denkbar. Eine Erweiterung nach Norden scheidet aus, da die gem. BayBO erforderliche Abstandsfläche von mind. 3,0 m eingehalten werden muss.

Eine Änderung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse bzw. Wandhöhe (bisher IID=zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 5,0 m) ist nicht vorstellbar, da die Umgebungsbebauung im Osten, Süden und Westen diesbezüglich die gleichen Festsetzungen hat und somit ein stimmiges Ortsbild gegeben ist. Die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung im Norden entlang der Berliner Straße kann hier nicht als Bezugsfall herangezogen werden.

Falls Sie beabsichtigen, eine zweite Wohneinheit einzuplanen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze erforderlich werden.“

Skizze aus B-Plan zur seitlichen Wandhöhe von max. 5 m:



3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 536/535 ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Das Einfamilienwohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohngebäude wurde ca. 1961 errichtet, ca. 1983/84 erfolgte der Einbau von Dachgauben.

Hinweis:

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche, Wohnfläche und der umbaute Raum wurden den vorliegenden Flächenberechnungen und Plänen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft bzw. ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 320 m²

Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 24 m²

Der umbaute Raum des Wohnhauses beträgt ca. 760 m³

Der umbaute Raum der Garage beträgt ca. 60 m³

Die Wohnfläche beträgt (überschlägig) ca. 145 m²

3.6 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein ist das Grundstück Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, nicht mehr im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen. Auf dem Grundstück waren in Untersuchungen Rüstungsaltpasten festgestellt worden. Im Auftrag und auf Rechnung des Freistaats Bayern erfolgte in 2009 eine Sanierung des Grundstücks mit Wiederherstellung der Außenanlagen. Der Freistaat Bayern hat auf die Erstattung des Wertausgleichs verzichtet, der durch die Sanierung erfolgte.

Dem Sachverständigen liegen keine weiteren Kenntnisse hinsichtlich Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt, auf die o.g. Ausführungen des Landratsamtes Traunstein wird ausdrücklich hingewiesen.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum

Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

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

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

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1961;
 ca. 1983/84 – Einbau Dachgauben;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;
 Nach Angabe wurden die Dachgauben ca. Anfang der 80er
 Jahre errichtet; ansonsten keine weiteren relevanten
 Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton;

Fassade: Verputzt und gestrichen; teils mit Fassadenplatten
verkleidet;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; es
sind zwei Dachgauben vorhanden, diese sind mit Kupfer
verkleidet;

Am Dach ist eine Photovoltaikanlage errichtet, nach
Angabe der Antragstellerin ist die Photovoltaikanlage das
Eigentum des Antragsgegners, dies hat der Antragsgegner
bestätigt; die Photovoltaikanlage wird bei der Verkehrswert-
ermittlung somit wertmäßig nicht berücksichtigt;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer oder Vergleich-
barem;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände: Massive Innenwände mit alten Tapeten, teils mit Kork
beklebt;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
Fensterbänke außen aus Metall; Fensterbänke innen aus
Naturstein oder Vergleichbarem;

Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen, einfache Drückergarnituren;
Böden:	Alte Teppichböden, alte PVC-Beläge; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Die Decken sind verputzt und gestrichen bzw. mit Holzdecken aus Holzpaneelen oder Vergleichbarem verkleidet;
Sanitärausstattung:	Bad im EG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer, Dusche mit Zweigriffarmatur mit Brauseschlauch, Boden gefliest, Wände gefliest, Fenster, Kompaktheizkörper mit Thermostatventil; WC im EG mit Stand-WC und Druckspüler, Handwaschbecken mit Zweigriffarmatur, Boden gefliest, Wände gefliest, Fenster, Kompaktheizkörper mit Thermostatventil; Im DG ist ein weiteres WC mit Stand-WC und Spülkasten sowie Waschbecken mit Zweigriffarmatur vorhanden;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; im Keller ist ein Aufputzsicherungskasten mit Schraubsicherungen vorhanden, weiter sind diverse Schaltautomaten gegeben;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Ölheizkessel Fabrikat Viessmann; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; in einem Öllageraum ist hinter einer Abmauerung ein geschweißter Stahltank gegeben;

- Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen mit Waschbetongartenplatten befestigten Weg; vor der Hauseingangstüre sind zwei Stufen vorhanden, hier ist ein Fliesenbelag gegeben; die Hauseingangstüre ist eine Kunststofftüre mit Isolierverglasung und Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
- Keller: Das Gebäude ist unterkellert; der Keller verfügt über verputzte Wände; Betonboden, teils mit Fliesenbelag; Kellerfenster einfachverglast mit Mäusefanggitter; herkömmliche, einfache Elektroausstattung; in einem Raum ist es möglich eine Waschmaschine aufzustellen;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich zu beurteilen.

4.5 Außenanlagen

Es sind, soweit ersichtlich, eine Wiese, Bäume und Sträucher vorhanden. Eingefriedet ist das Grundstück mittels eines Maschendrahtzaunes und einer Hecke. Im Zugangsbereich sind ein Gartentürchen und ein doppelflügeliges Gartentor aus Holz gegeben. Im Pfosten neben der Gartentür sind ein Klingeltaster und ein Briefkasten vorhanden.

4.6 Garage

Es ist eine gemauerte Garage vorhanden, diese wurde nicht zugänglich gemacht. Die Garage verfügt über ein Pultdach, die Dachaußenhaut war nicht einsehbar. Die Garage verfügt über ein Metallschwingtor. Vor der Garage ist die Zufahrt mit Granitpflaster befestigt.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich in einem mäßigen Zustand. Die vorhandene Ausstattung ist alt, d. h. im Wesentlichen aus dem Baujahr. Abweichend hiervon wurden die ursprünglichen Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer vernachlässigten Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Traunreut.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist mäßig.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung wird als alt und renovierungsbedürftig beurteilt.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung wird bezogen auf zeitgemäße Einfamilienwohnhäuser als nachteilig beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit im derzeitigen Zustand ist nahezu nicht gegeben. Nach Durchführung einer Renovierung/Sanierung wäre die Vermietbarkeit gegeben.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Hinweis:

Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem mäßigen bzw. schlechten Zustand. Eine Renovierung ist zwar grundsätzlich möglich, wird jedoch im Hinblick auf die Beschaffenheit des Wohnhauses und im Hinblick auf die durch die Stadt Traunreut signalisierte Bebauungsmöglichkeit als wirtschaftlich nicht sinnvoll beurteilt. Zudem unterstellt der Sachverständige im Hinblick auf eine unterstellte Änderung des Bebauungsplanes, gemäß den vorliegenden Informationen der Stadt Traunreut, dass eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich ist.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus, in der Regel nach dem Sachwert.

Im vorliegenden Fall ist jedoch auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Gebäudesubstanz und im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes die Liquidation maßgeblich. Der Verkehrswert leitet sich aus dem Liquidationswert ab.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2022 für das Bodenrichtwertgebiet „Traunreut 35“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 550,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.

- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 28.01.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als unverändert zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Bezüglich der baulichen Nutzungsintensität sind in Bezug auf die Liquidation des bestehenden Baukörpers und die Berücksichtigung des Grundstückes im Sinne eines neu zu bebauenden Grundstückes keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 550,00 €/m²

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Bodenwert:

886 m² x 550,00 €/m² = rd. 487.000,00 €

Bodenwert: 487.000,00 €

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 28.01.2022 beträgt rd. 487.000,00 €

7.2 Liquidationswert

Bei dem Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Auf Grund der vorhandenen Beschaffenheit und des Zustandes, welcher bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurde, ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei die notwendigen Freimachungskosten, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in Abzug zu bringen sind.

Nachfolgend wird die Liquidationswertberechnung unter Berücksichtigung des Bodenwertes und der Abbruchkosten durchgeführt.

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel,
Baukosten 2020

Wohnhaus:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	40 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	44 €/m ³

Garage:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	30 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	33 €/m ³

Somit ergeben sich geschätzte Abbruchkosten:

Wohnhaus	760 m ³	x	44 €/m ³	= rd.	33.000,00 €
Garage	60 m ³	x	33 €/m ³	= rd.	2.000,00 €
Zuschlag für Flächenbefestigung, usw.; pauschal				rd.	3.000,00 €
Abbruchkosten gesamt:					rd. 38.000,00 €

Liquidationswert:

Bodenwert:	rd.	487.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-38.000,00 €
Liquidationswert:	rd.	449.000,00 €

**Der Liquidationswert zum Bewertungsstichtag 28.01.2022 beträgt
rd. 449.000,00 €**

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2022 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Liquidationswert: rd. 449.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen-genutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes die Liquidation, d. h. der Liquidationswert maßgeblich.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Tilsiter Weg 7, 83301 Traunreut, Fl.-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, zum
Wertermittlungsstichtag 28.01.2022, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

449.000,00 €

(i.W.: vierhundertneunundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 23.05.2022

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Südfassade



Westgiebel

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Nordfassade



Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Eingangsbereich; Ostgiebel; Garage



Blick auf Garage von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.4



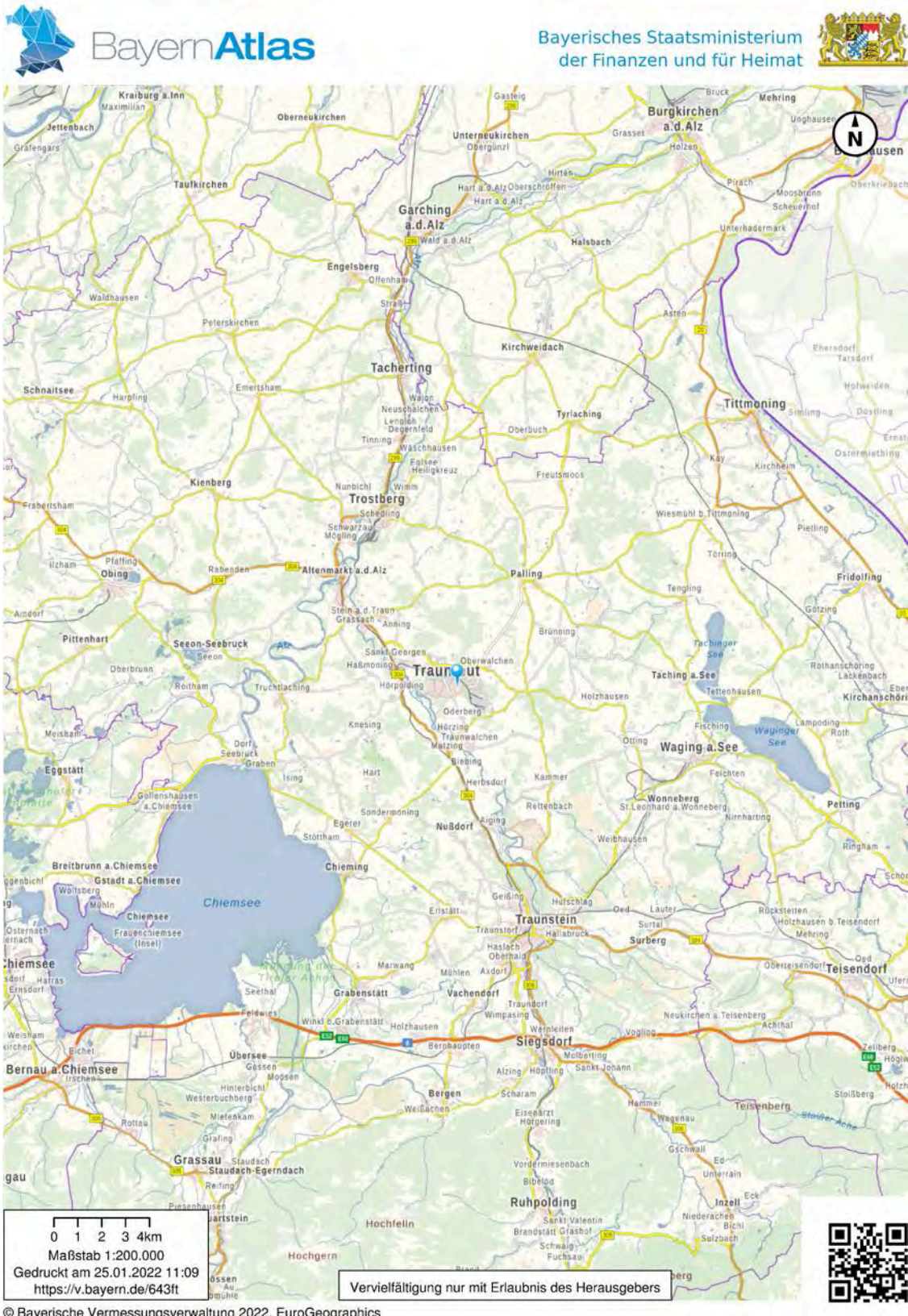
Terrasse Südfassade



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat







**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Flurstück: 536/535
Gemarkung: Traunreut

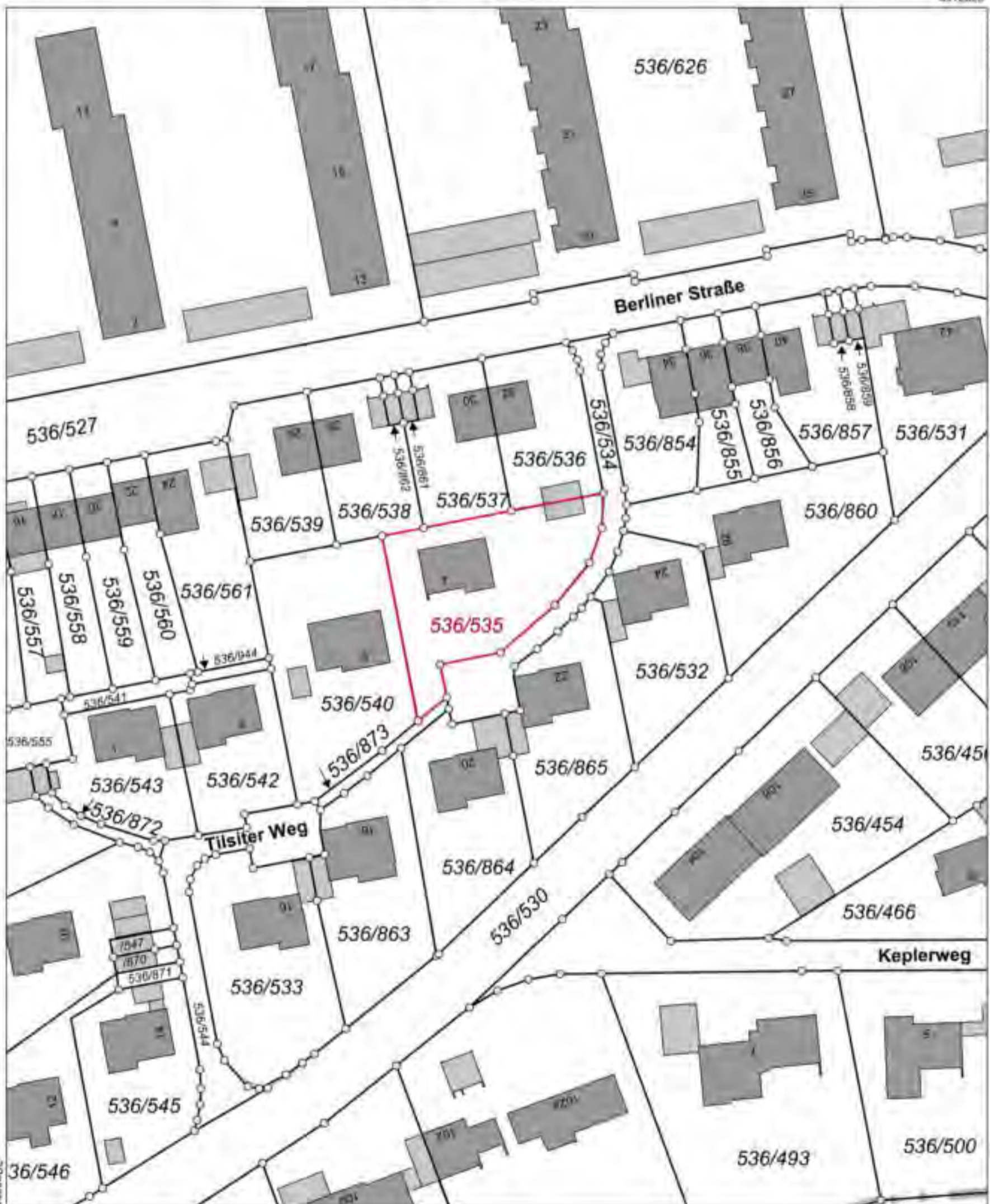
Gemeinde: Stadt Traunreut
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

Anlage 3
Lageplan
A3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.01.2022



Maßstab 1:1000 Meter

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

Anlage 4

Luftbild

A4



BayernAtlas

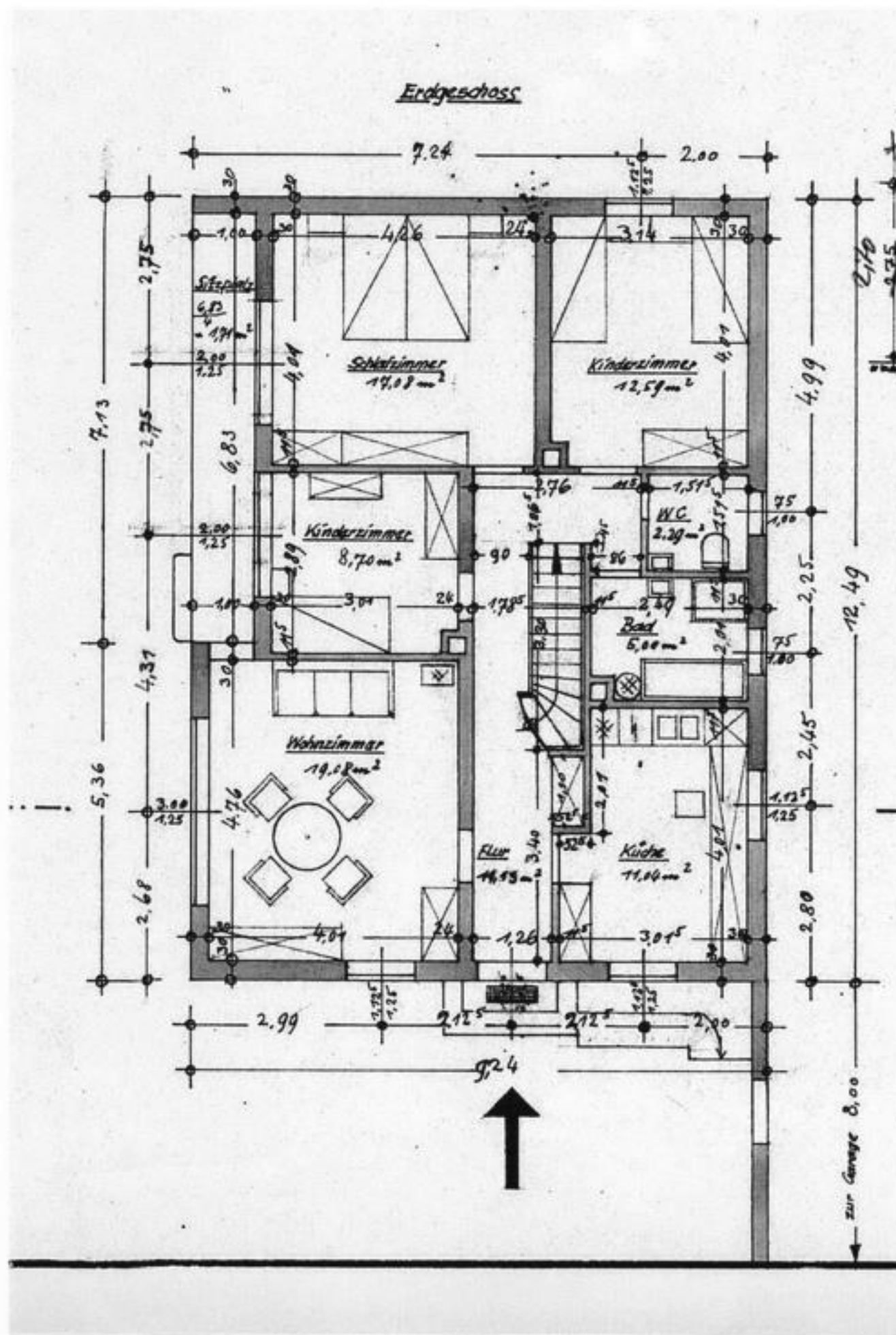
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

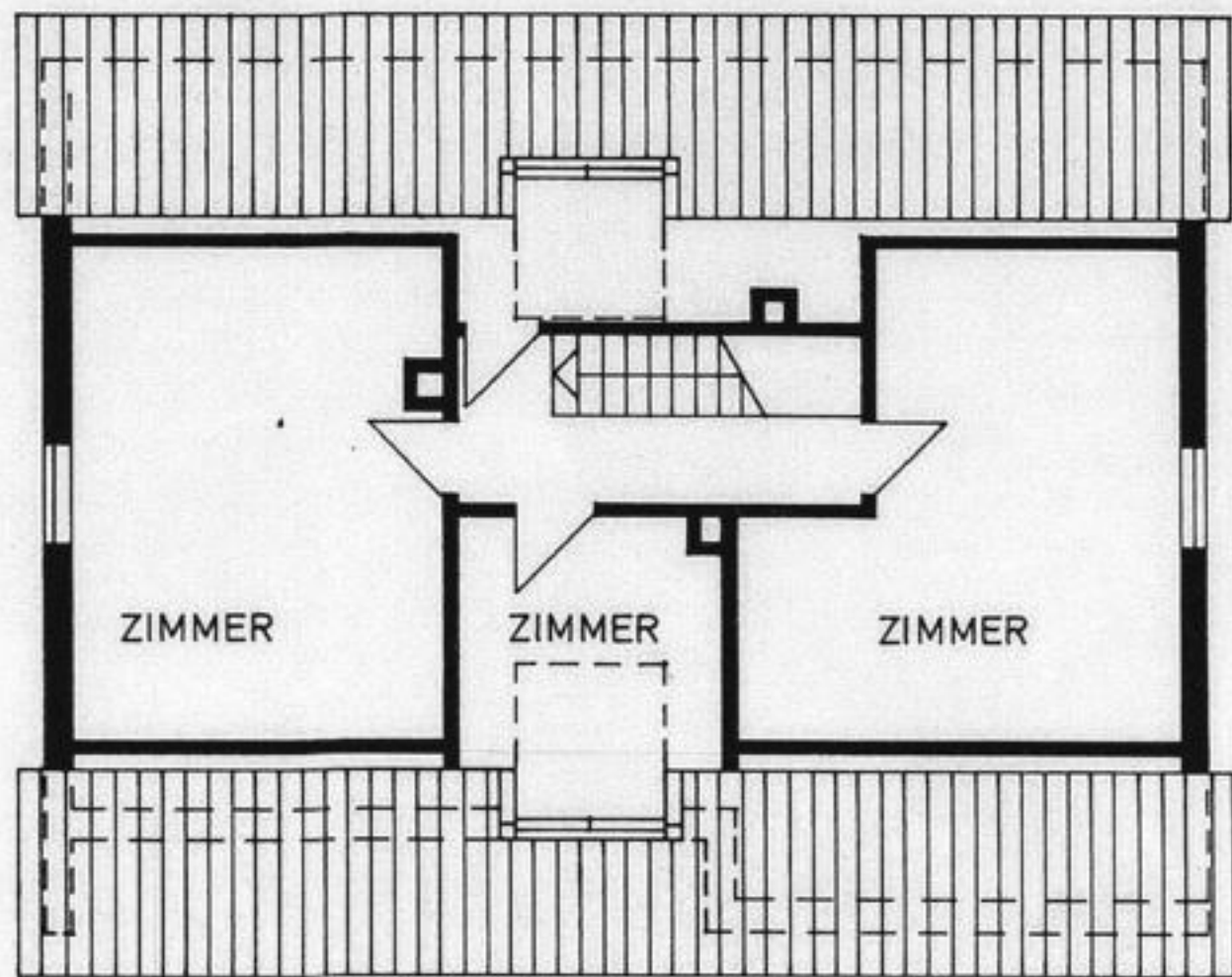


0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 25.01.2022 11:10
<https://v.bayern.de/FMvKX>

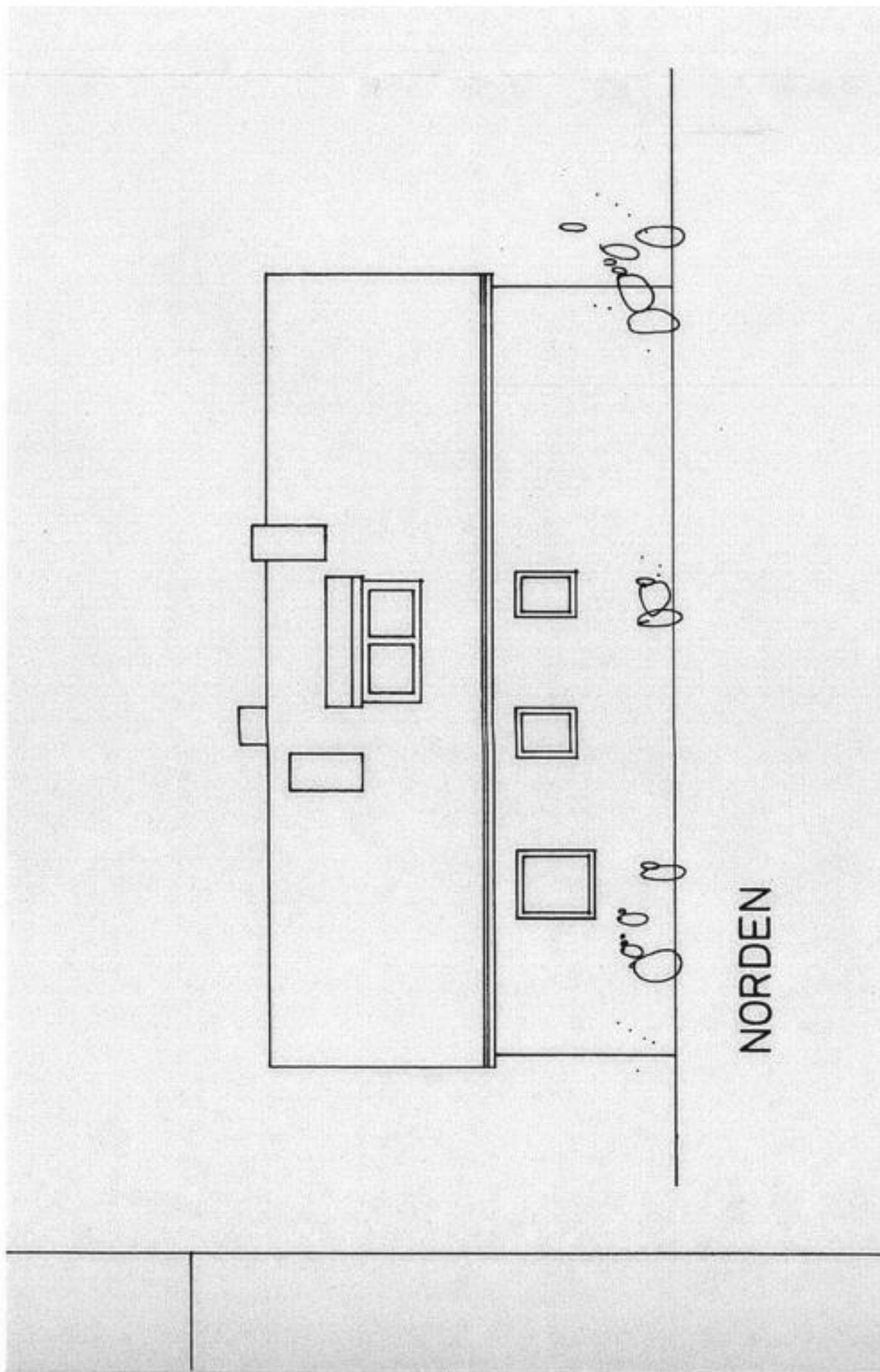
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

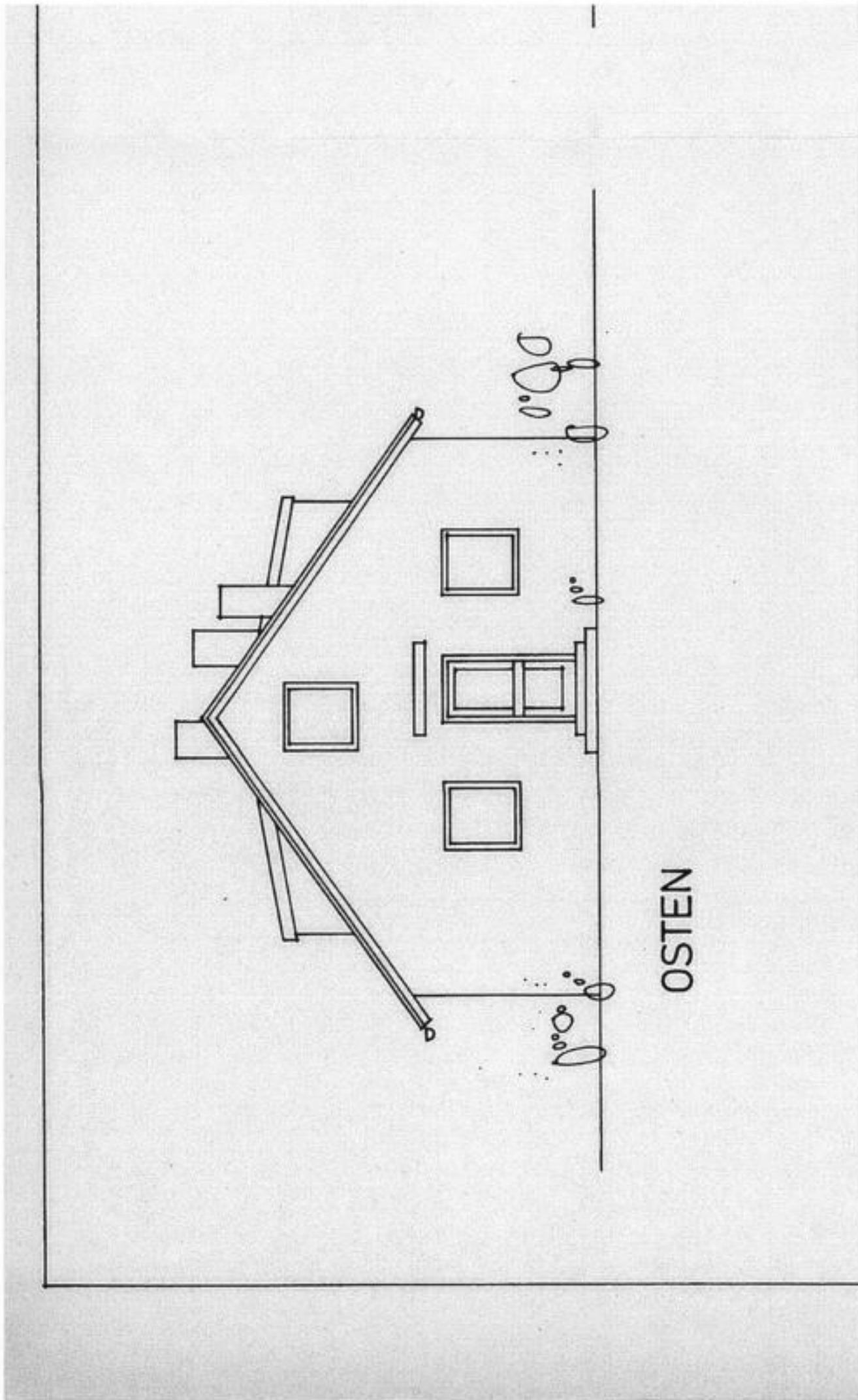
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

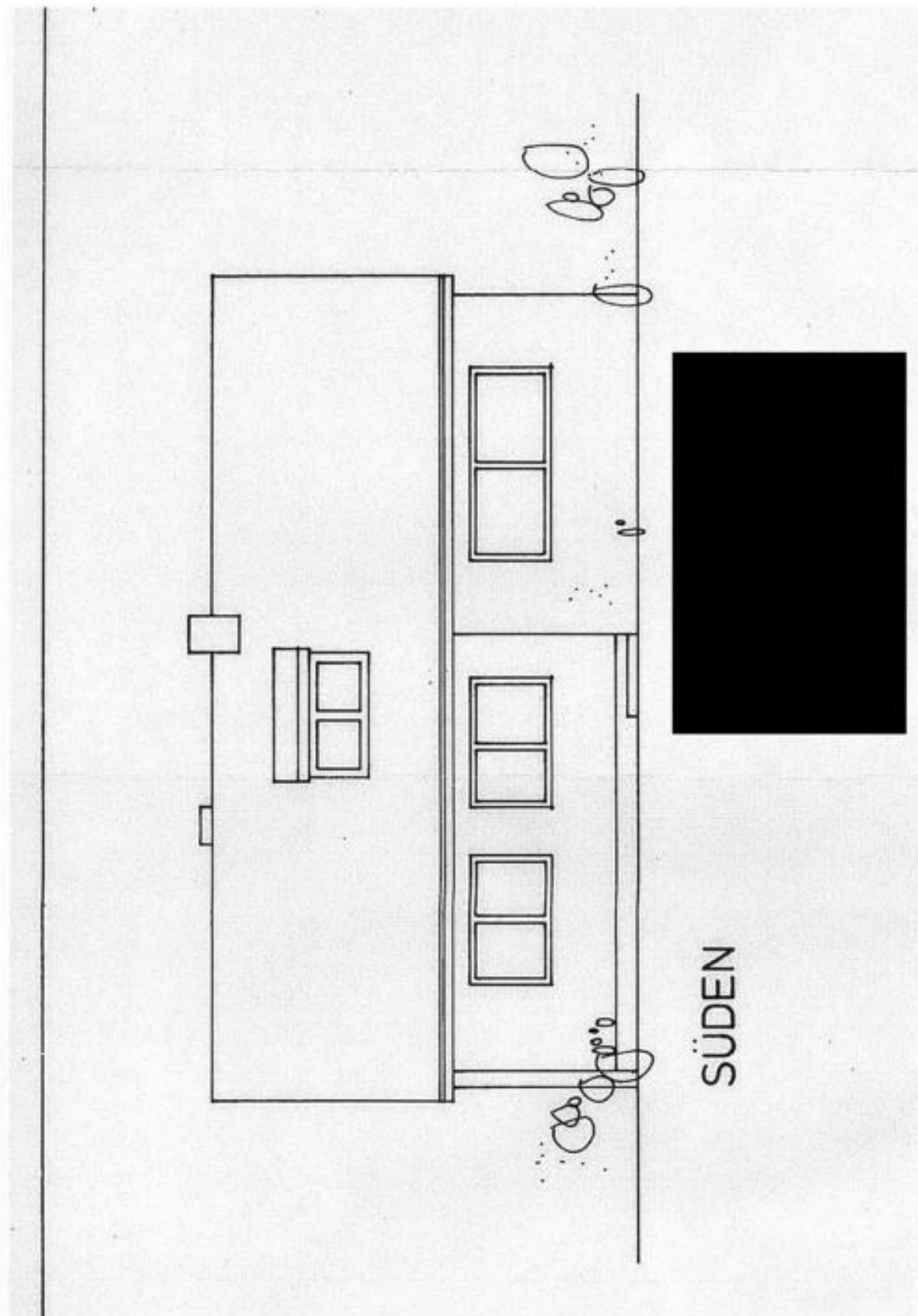


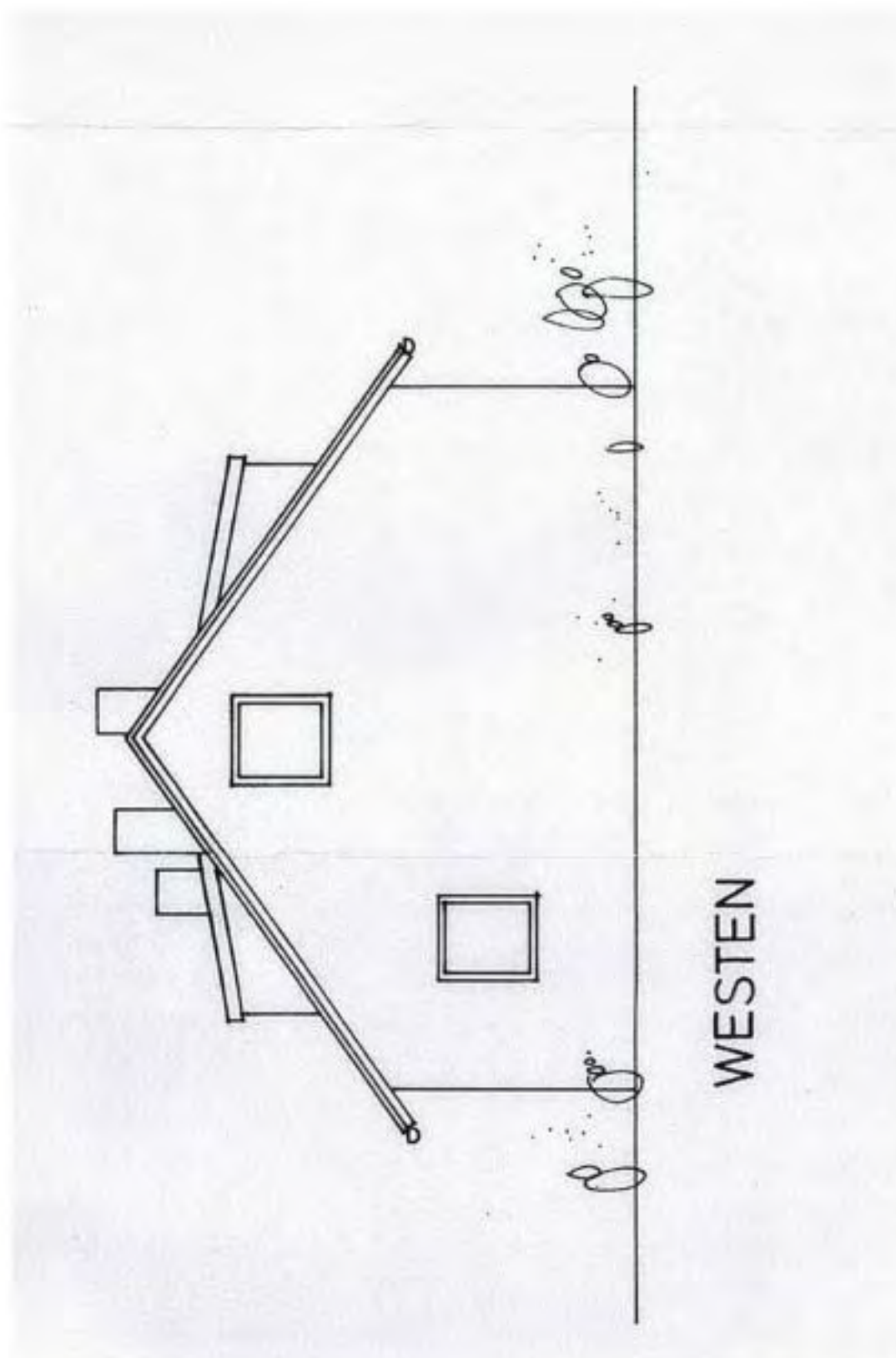


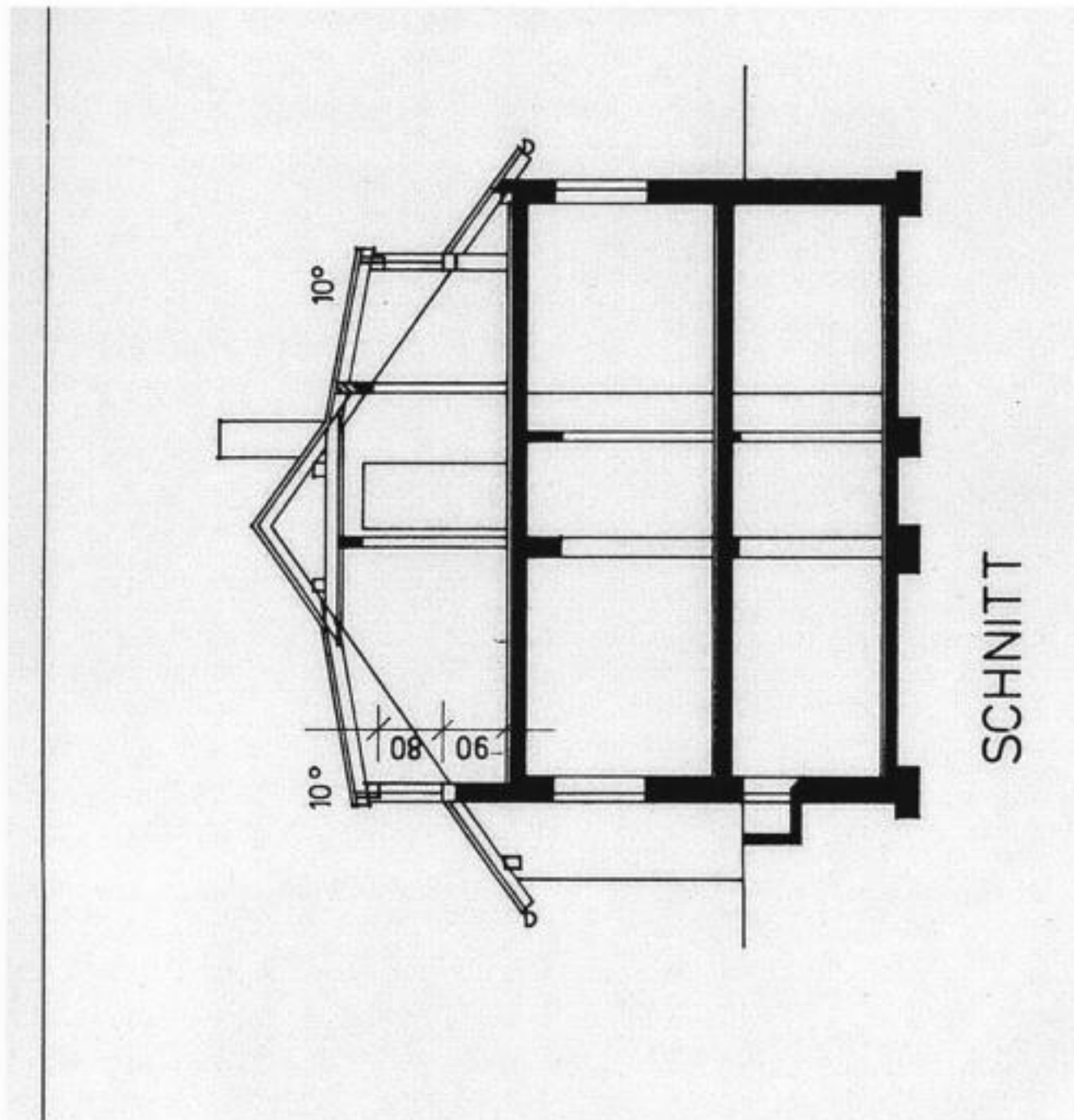
DACHGESCHOSS











Brutto-Grundfläche und umbauter Raum

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L	B	Faktor		
KG	9,24 x	12,49 x	1,0	= rd.	115 m ²
	1,00 x	7,13 x	-1,0	= rd.	-7 m ²
EG	9,24 x	12,49 x	1,0	= rd.	115 m ²
	1,00 x	7,13 x	-1,0	= rd.	-7 m ²
DG	9,24 x	12,49 x	1,0	= rd.	115 m ²
	1,00 x	7,13 x	-1,0	= rd.	-7 m ²
					<u>324 m²</u>
				Brutto-Grundfläche	rd. 320 m²

Garage

	L	B	Faktor		
	3,24 x	7,50 x	1,0	= rd.	<u>24 m²</u>
				Brutto-Grundfläche	rd. 24 m²

Überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes

Wohnhaus

	Grundfläche	H	Faktor		
KG	108,00 x	2,40 x	1,0	= rd.	259 m ³
EG	108,00 x	2,75 x	1,0	= rd.	297 m ³
DG	108,00 x	0,26 x	1,0	= rd.	28 m ³
	108,00 x	3,23 x	0,5	= rd.	<u>174 m³</u>
					758 m ³
				Umbauter Raum	rd. 760 m³

Garage

	Grundfläche	H	Faktor		
	24,00 x	2,50 x	1,0	= rd.	<u>60 m³</u>
				Umbauter Raum	rd. 60 m³

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung