



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

**Es wurde kein Zutritt
zum Anwesen gewährt!
Dementsprechend konnte
keine Innenbesichtigung
stattfinden.**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Reihenhaus Gesselestr. 67e, Garage An der Gesselestraße und
je 1/7 MEA an Parkplatz, Hofraum und Weg An der Gesselestraße,
83278 Traunstein

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 54/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

23.05.2023

" Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

**Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekte	6
2.3. Grundbuchdaten	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	8
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.4. Eigentümer	8
2.5. Nutzung	9
2.6. Ortstermin	9
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	10
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	10
2.8.2. Literatur	11
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	11
3. Wertrelevante Merkmale	12
3.1. Lage	12
3.1.1. Makrolage.....	12
3.1.2. Mikrolage	12
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	13
3.1.4. Immissionen	14
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	15
3.1.6. Beurteilung der Lage	15
3.2. Grund und Boden.....	15
3.2.1. Grundstücksmerkmale der einzelnen Bewertungsgrundstücke.....	16
3.2.2. Erschließung	19
3.2.3. Offene Beiträge	20
4. Rechtliche Grundlagen	21

4.1. Rechte u. Lasten.....	21
4.2. Mietvertrag.....	21
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	22
4.4. Energieausweis	23
4.5. Denkmalschutz.....	23
5. Gebäudemerkmale	24
5.1. Baujahr	24
5.2. Flächen.....	25
5.2.1. Aufteilung.....	25
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	26
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	29
7. Beurteilung	31
7.1. Bewertungsobjekt.....	31
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	33
8. Verfahrenswahl	35
8.1. Ertragswertverfahren.....	35
8.2. Sachwertverfahren.....	35
8.3. Vergleichswertverfahren.....	36
8.4. Schlussfolgerung	37
9. Ermittlung Bodenwert.....	38
9.1. Ermittlung Bodenwert Fl-Nr. 868/18 Wohnhaus.....	38
9.2. Ermittlung Bodenwert Fl-Nr. 868/19 Garage	39
9.3. Ermittlung Bodenwert Fl-Nr. 868/25, /26 und /27 Wege.....	40
10. Ermittlung Ertragswert	41

10.1. Ermittlung Ertragswert Wohnhaus Fl-Nr. 868/18	41
10.2. Ermittlung Ertragswert Garagengebäude Fl-Nr. 868/19	46
11. Ermittlung Sachwert	51
11.1. Ermittlung Sachwert Wohnhaus Fl-Nr. 868/16	51
11.2. Ermittlung Sachwert Garage Fl-Nr. 868/19	57
12. Ermittlung Verkehrswert.....	58
13. Verfasserklausel.....	60
14. Anlagen	61
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	61
14.2. Fotos	62
14.3. Berechnung der Flächen.....	71
14.4. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)	75
14.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!).....	76
14.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)	77
14.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL	81

1. Zusammenfassung

Reihenhaus Gesselestr. 67e, Garage An der Gesselestraße und je 1/7 MEA an Parkplatz, Hofraum und Weg An der Gesselestr., 83278 Traunstein

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	23. Mai 2023
Ortstermin:	23. Mai 2023
Baujahr Wohnhaus ca:	1979
Nutzung:	Wohnnutzung

1) Grundstücksgröße Fl-Nr. 868/16 (m ²):	172
Bodenwert (ebf):	157.208 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	122
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m ²) ca.:	301
Marktüblicher monatlicher Mietertrag Wohnhaus:	1.220 €
Liegenschaftszinssatz:	1,00%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-50.000 €
Ertragswert:	340.406 €
Ausstattungsstandard gerundet Wohnhaus:	ca. 2
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF):	991 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	318.543 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	200.236 €
Sachwertfaktor:	1,40
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-50.000 €
Sachwert:	335.721 €

Flächen Parkplatz Fl-Nr. 868/25, Hofraum /26, Weg /27 1/7 Bodenwertanteil	29.571 €
--	----------

2) Grundstücksgröße Fl-Nr. 868/19 (m ²):	28
Bodenwert (ebf):	25.592 €
Bruttogrundfläche Garage etc. (m ²) ca.:	15
Ertragswert Garage:	29.409 €
Sachwert Garage:	30.372 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	26
--	----

1) Verkehrswert Wohnhaus Fl-Nr. 868/16:	337.000 €
zu 1) Verkehrswert 1/7 Anteil an Parkplatz, Hofraum, Weg	29.000 €
2) Verkehrswert Garage Fl-Nr. 868/19	30.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 24.04.2023 und Auftrag vom 27.04.2023 durch
das

Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 7-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekte

Je Gemarkung Wolkersdorf

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 868/16

Gesselestraße 67e
Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen
zu 0,0172 ha

Lfd. Nr. 2

Flurstück Nr. 868/19

An der Gesselestraße
Nebengebäude, Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen
zu 0,0028 ha

Zusatz zu Lfd. Nr. 1:

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/25, An der Gesselestraße,
Parkplatz zu 0,0046 ha

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/26, An der Gesselestraße,
Hofraum zu 0,0325 ha

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/27, An der Gesselestraße,
Weg zu 0,0043 ha

① Hinweis:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Reihenhaus mit Garage und je 1/7 Anteil an der als Zugang zu den einzelnen Reihenhäusern gestalteten, zum Teil bepflanzten Hoffläche, einem asphaltierten Bereich, welcher offensichtlich als Kfz-Stellplatzfläche genutzt wird und einem schmalen Fußweg entlang der südlichen Grenze der Reihenhäuser. Letzterer dient den Anwohnern augenscheinlich als Gartenzugang.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Traunstein von Wolkersdorf

Blatt 947

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 868/16

Gesselestraße 67e

Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen

zu 0,0172 ha

Lfd. Nr. 2

Flurstück Nr. 868/19

An der Gesselestraße

Nebengebäude, Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen

zu 0,0028 ha

Lfd. Nr. 3 zu 1

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/25, An der Gesselestraße,

Parkplatz zu 0,0046 ha

Lfd. Nr. 4 zu 1

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/26, An der Gesselestraße,

Hofraum zu 0,0325 ha

Lfd. Nr. 5 zu 1

1/7 Miteigentumsanteil an Flst. 868/27, An der Gesselestraße,

Weg zu 0,0043 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3.1.

...

zu ½

Lfd. Nr. 3.2.1

...

Lfd. Nr. 3.2.2.

...

Lfd. Nr. 3.2.3.

...

Zu 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 in Erbengemeinschaft – zu ½ -

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des
Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu 1

Recht auf Vornahme von Wasserleitungsbauunternehmen und
Einlegen von Rohren und Armaturen, auf Belassung der
Rohrleitung und Armaturen, auf Begehung der
Rohrleitungsstrecke und auf Öffnung des Rohrgrabens für die
Stadt Traunstein; gemäß Bewilligung vom 06.05.1935,
eingetragen am 3.8.1935 und hierher übertragen am 28.01.82

Lfd. Nr. 3 zu 1,2,3, zu 1,4/zu 1,5/zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (AG Traunstein, AZ: 4 K 54/22);
eingetragen am 07.11.2022

II. Abteilung Einlegebogen 1 R

Lfd.Nr.1

Das Recht ist infolge Ausgliederung im Spaltungsplan vom
30.07.1999 (URNr. Z 1009/99 Notar ... , Traunstein) auf die
Stadtwerke Traunstein GmbH & Co.KG, Traunstein
übergegangen, eingetragen am 04.09.2007

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder
gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben
gemacht.

2.5. Nutzung

Das Reihenhaus wurde augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Angaben der Antragstellerin, Frau B.-H., wird das Anwesen vom Antragsgegner - lfd. Nr. 3.2.2. im Grundbuch - bewohnt.

Die Stadt Traunstein teilte auf Anfrage mit, dass ein Gewerbe zur Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen angemeldet ist.

2.6. Ortstermin

Es fanden zwei Ortstermine statt.

An beiden Terminen wurde kein Zutritt gewährt.

Die Beteiligten bzw. deren verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwälte wurden jeweils mit Schreiben vom 05.05.2023 sowie 24.05.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Die erste Besichtigung fand am 23.05.2023 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr statt.

Anwesend waren

- kurzzeitig zu Anfang die Antragstellerin, Frau B.-H.
- Frau Rechtsanwältin R.
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

An diesem Termin wurden die Bewertungsobjekte von außen aufgenommen.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Der zweite Ortstermin fand am 06.06.2023 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr statt.

Anwesend waren

- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Nachdem auch nach mehrmaligem Klingeln und Klopfen sowie angemessener Wartezeit die Tür nicht geöffnet wurde, wurde der Termin abgebrochen.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

23.05.2023 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 07.11.2022
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2023
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 vom Gutachterausschuss
Landkreis Traunstein
Immobilienmarktbericht des GAA Traunstein
Auszug aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss
Traunstein
Auswertung Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze vom
Gutachterausschuss Traunstein
Schreiben der Großen Kreisstadt Traunstein vom 20.06.2023
Baubescheid Nr. 229/78 vom 10.10.1978 (Neubau von 7
Reihenhäusern)
Baubescheid Nr. 260/78 vom 13.12.1978 (Anbau einer
Garagenzeile an die 7 Reihenhäuser) mit Planunterlagen
Baubescheid Nr. 172/79 vom 08.08.1979 (Tektur zum Neubau
von 7 Reihenhäusern mit Garagen) mit Planunterlagen
Stadt Traunstein- Auskunft Gewerbeamt vom 07.06.2023
Email der Antragstellerin, Frau B.-H., vom 02.06.2023 mit Daten
zu den Gebäuden
Bescheinigung des Kaminkehrers vom 28.11.2022 Überprüfung
nach §1 KÜO, Feuerstättenbescheid vom 22.07.2020,
Bescheinigung vom 27.04.2016 (Kamineinsatz, Kaminkassette)

Email der Stadtwerke Traunstein vom 21.06.2023 mit
Spartenplan (Strom, Gas, Wasser)
Email des Grundbuchamts Traunstein vom 20.06.2023 –
Urkunde zum Wasserleitungsrecht nicht auffindbar
Email der Stadtwerke vom 21.06.2023 - Kein Lageplan der alten
Wasserleitung auffindbar
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am ersten Ortstermin anwesenden
Personen und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. + 10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt sieben Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lage

3.1.1. Makrolage

Traunstein

Die Große Kreisstadt Traunstein liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Voralpenland, ca. 600 m ü. d. M., etwa 15 km nördlich der Chiemgauer Alpen, zwischen dem Chiemsee und dem Waginger See und hat zur Zeit ca. 21.193 Einwohner (Stand 01.06.2023 - www.traunstein.de).

Als Behörden-, Schul- und Einkaufsstadt sowie modernes Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum verfügt Traunstein über mehr als 14.000 Arbeitsplätze sowie eine gute Infrastruktur. Traunstein hat den Status Oberzentrum für Südost-Oberbayern.

Mit insgesamt etwa 480 Fachgeschäften, Warenhäusern und Einkaufsmärkten liegt Traunstein als Handelsstandort regional mit an der Spitze.

Der Kaufkraftindex liegt laut letzter, veröffentlichter Erhebung bei 108,4 %.

Außerdem bietet die Stadt durch zahlreiche Sporteinrichtungen, unterschiedliche Vereine sowie durch die Nähe zu Seen und Bergen ganzjährig, vielfältige Kultur-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Wohn- und Lebensqualität ist hoch.

Einzelheiten über Traunstein findet man ergänzend im Internet unter www.traunstein.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekte

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in einem Wohngebiet im westlichen Stadtgebiet von Traunstein an der Gesselestraße bzw. deren unmittelbaren Umgebung.

Die Gesselestraße wird vornehmlich von Anliegern genutzt. Sie stellt eine, im Bereich der Bewertungsobjekte, leicht nach Norden abfallende Siedlungsstraße mit 30 km/h Beschränkung und Straßenbeleuchtung dar.

Alle zu bewertenden Grundstücke liegen in räumlicher Nähe zu einander:

Das Reihenhaus ist das Vorletzte einer Reihenbebauung mit insgesamt sieben Häusern und wird über den Hofraum von Flur Nr. 868/26 erschlossen.

Der Garagenkomplex mit sieben aneinander gereihten Garagen befindet sich westlich der Reihenhausbebauung und grenzt direkt an die öffentliche Gesselestraße an. Die zu bewertende Garage auf FlNr. 868/19 ist die zweite von links.

Das asphaltierte Flurstück Nr. 868/25 befindet sich südlich, im Anschluss an den Garagentrakt und dient augenscheinlich den Miteigentümern als Parkplatz.

Das Flurstück Nr. 868/27 liegt südlich der Gartenflächen der sieben Reihenhäuser und erschließt die jeweiligen Gärten von Süden.

Die nähere Umgebung ist mit Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, und Reihenhäusern, älteren und neueren Baujahres bebaut. Auf dem Grundstück Chiemseestraße 29 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, dessen Parkplatzgelände nördlich an die FlurNr. 868/26 angrenzt.

Etwas weiter entfernt, an der Chiemseestraße/Ecke Hochfellnstraße sowie an der Waldstraße wird bzw. wurde gerade ein neues Wohnviertel erstellt.

Die Lage ist relativ ruhig und sonnig.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Bushaltestellen für den regionalen Linienbusverkehr der Linien 9443, 9509, 9520 und 9522 sind an der Chiemseestraße (Haltestelle Wegscheid und Haltestelle Agentur für Arbeit). Auch die Haltestellen des Rufbusses liegen an der Chiemseestraße.

Ein Lebensmittelversorger befindet sich an der Chiemseestr. 15, ein weiterer an der Chiemseestraße 50. Beide liegen in fußläufiger Nähe.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad zu erreichen.

Traunstein verfügt über ein ausgebautes, innerörtliches sowie überregionales Straßennetz und ist an den überregionalen Schienenverkehr angebunden.

Der Bahnhof ist etwa 1,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt und bietet gute Verbindungen, u. a. nach München und Salzburg.

Zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf sind es gut 6 km.

Die Entfernungen betragen nach

Traunstein-Innenstadt/Stadtplatz ca.	2 km
Traunreut ca.	13 km
Trostberg ca.	23 km
Salzburg ca.	43 km
Rosenheim ca.	48 km
München ca.	106 km
Flughafen Salzburg ca.	38 km
Flughafen München ca.	144 km (A8)

3.1.4. Immissionen

Die Gesselestraße ist im Grunde genommen eine Anliegerstraße.

Auf der als Parkplatz dienenden Teilfläche des Anwesens Chiemseestraße 29 herrscht zu Geschäftszeiten an- und abfahrender Verkehr von Besuchern. Dieses Grundstück liegt nordwestlich des Reihenhauses. Am Ortstermin waren keine nennenswerten Beeinträchtigungen erkennbar, welche über das übliche Maß einer Siedlungslage hinausgehen.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Als wichtiges Einkaufszentrum in der Region und Oberzentrum verfügt Traunstein über eine gute Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte sowie über sämtliche Einrichtungen für den langfristigen Bedarf.

Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund-/Haupt- u. Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und eine Auswahl an berufsbildenden Schulen bzw. Fachschulen sind am Ort.

Ebenso überregionale Behörden und öffentliche Einrichtungen.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Kliniken Südostbayern gegeben.

Durch die Lage in der Urlaubsregion Chiemgau, die Nähe zum Chiemsee und Waginger See sowie zu den Bergen, bietet Traunstein und sein Umland ganzjährig ein vielfältiges Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befinden sich die Bewertungsobjekte in ruhiger, sonniger Wohnlage von Traunstein.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Traunstein **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Stadt Traunstein mit, dass keine Altlasten bekannt sind.

3.2.1. Grundstücksmerkmale der einzelnen Bewertungsgrundstücke

Lfd. Nr. 1 - FlNr. 868/16 (Reihenhaus)

Das Flurstück Nr. 868/16 ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0172 ha und ist rechteckig geschnitten.

Maße:

Breite Norden	ca. 6 m
Breite Süden	ca. 6 m
Länge Westen	ca. 30 m
Länge Osten	ca. 30 m

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem Reihenhaus bebaut.

Der südliche Grundstücksabschnitt dient als Gartenfläche und ist angelegt. Hinsichtlich der genauen Beschreibung der Außenanlagen wird auf Punkt 5.3. des Gutachtens verwiesen.

Lfd. Nr. 2 FlNr. - 868/19 (Garage)

Das Flurstück Nr. 868/19 ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0028 ha und ist rechteckig geschnitten.

Es verfügt über ein geringfügiges Gefälle nach Nordwesten.

Maße:

Länge Norden/Süden	ca. 11 m
Breite Osten/Westen	ca. 2,5 m

Das Grundstück ist im östlichen Abschnitt mit einer Garage bebaut.

Der Bereich vor der Garage ist asphaltiert. Der Asphalt weist, soweit erkennbar (am Ortstermin parkte ein Auto dort), Risse bzw. Reparaturstellen auf.

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/25 (Parkplatz)

Das Flurstück Nr. 868/25 ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0046 ha und ist trapezförmig geschnitten.

Es verfügt über ein geringfügiges Gefälle nach Nordwesten und ist asphaltiert. Im asphaltierten Belag ist eine leichte Mulde erkennbar.

Maße:

Breite Norden	ca. 6,5m
Breite Süden	ca. 6 m
Länge Westen	ca. 8 m
Länge Osten	ca. 7,5 m

Zum nördlichen Nachbargrundstück FlNr. 868/24 besteht teilweise ein deutlicher Niveauunterschied.

Im Norden existiert eine Grenzbebauung durch die Garagenwand von FlNr. 868/24 und eine niedrige, abgeschrägte Betonstützwand, welche über keine Absturzsicherung verfügt (Unfallgefahr!).

Die östliche Grundstücksgrenze ist teilweise durch einen Holzanbau/Schuppen von FlNr. 868, welcher offensichtlich aktuell über das Parkplatzgrundstück zugänglich ist, grenzbebaut.

Im Anschluss an den offenen Zugangsbereich befindet sich zur Ost- und Südseite ein hoher Stabgitterzaun mit Gabionen des Nachbarflurstückes 868.

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/26 (Hofraum)

Das Flurstück Nr. 868/26 ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0325 ha und ist polygonal geschnitten.

Die südliche Grenze ist unregelmäßig, sie weist Vor- und Rücksprünge auf.

Der nördliche Grundstücksteilbereich fällt über die gesamte Länge schräg nach Norden und leicht nach Westen ab.

Es besteht ein deutlicher Niveauunterschied zum Nachbarflurstück Chiemseestr. 29.

Maße:

Länge ca. 47 m

Das Grundstück grenzt im Westen an die öffentliche Gesselestraße an und stellt die Zuwegung sowie die Vorgärten der Reihenhäuser dar.

Rechts vor dem Eingang von FlNr. 868/16 – Gesselestr. 67e – befindet sich ein mit Efeu überwachsenen Unterstand aus Holz (augenscheinlich auf Gemeinschaftseigentum).

Im westlichen Teilbereich verfügt das Grundstück über einen Asphaltbelag, im weiteren Verlauf nach Osten über einen Waschbetonplattenbelag, welcher z. T. mit Leistensteinen eingefasst ist.

Der abschüssige Teil entlang der Nordgrenze ist etwa bis zum Reihenhaus Nr. 67c mit einem Holzgeländer gesichert. Im Zugangsbereich von Haus 67d und 67e ist dieses jedoch nicht fortgeführt, es fehlt die Absturzsicherung (Unfallgefahr!).

Die schräge Fläche ist abschnittsweise mit Rasengittersteinen angelegt und verschiedenartig bepflanzt.

Der unmittelbar an den Weg angrenzende Bereich ist zu den Reihenhäusern hin unterschiedlich gärtnerisch gestaltet und bepflanzt.

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/27 (Weg)

Das Flurstück Nr. 868/27 ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0043 ha und ist rechteckig geschnitten.

Maße:

Länge Norden/Süden ca. 43 m

Breite Osten/Westen ca. 1 m

Das Grundstück stellt einen schmalen Weg südlich der Gartengrundstücke der Reihenhäuser dar. Er wird im Osten durch das Flurstück Nr. 868/17 bzw. dessen Gartentor begrenzt und im Westen durch ein Holzgartentor. Entlang der nördlichen Grenze existiert der Zaun der Reihenhausgrundstücke. In Bereichen der südlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung durch die jeweilige Nachbarbebauung bzw. eine Heckenpflanzung.

Eine geringfügige Teilfläche des Weges ist asphaltiert,

ansonsten ist der Weg augenscheinlich bekiest. Stellenweise ist er bewachsen.

3.2.2. Erschließung

Straße

Lfd. Nr. 1 – FINr. 868/16 (Reihenhaus)

Das Bewertungsgrundstück FINr. 868/16 grenzt nicht direkt an eine öffentliche Straße an. Es ist durch den privaten Hofraum - FINr. 868/26 -, welcher im Eigentum der sieben Reihenhaus-anlieger steht, erschlossen.

Alternativ existiert der schmale Fußweg FINr. 868/27 im Süden. Der Hofraum und der Fußweg wurden im vorstehenden Punkt 3.2.1 beschrieben. Ein durchgehendes Befahren mit Fahrzeugen ist nicht möglich.

Lfd. Nr. 2 – FINr. 868/19 (Garage)

Das Bewertungsgrundstück FINr. 868/19 grenzt im Westen direkt an die öffentliche Gesselestraße an.

Zu lfd. Nr. 1 - Je 1/7 MEA an FINr. 868/26 (Hofraum), an FINr. 868/25 (Parkplatz), an FINr. 868/27 (Weg)

Die Bewertungsgrundstücke grenzen im Westen jeweils direkt an die öffentliche Gesselestraße an.

Kanal/Wasser

Lfd. Nr. 1

Das Reihenhaus ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

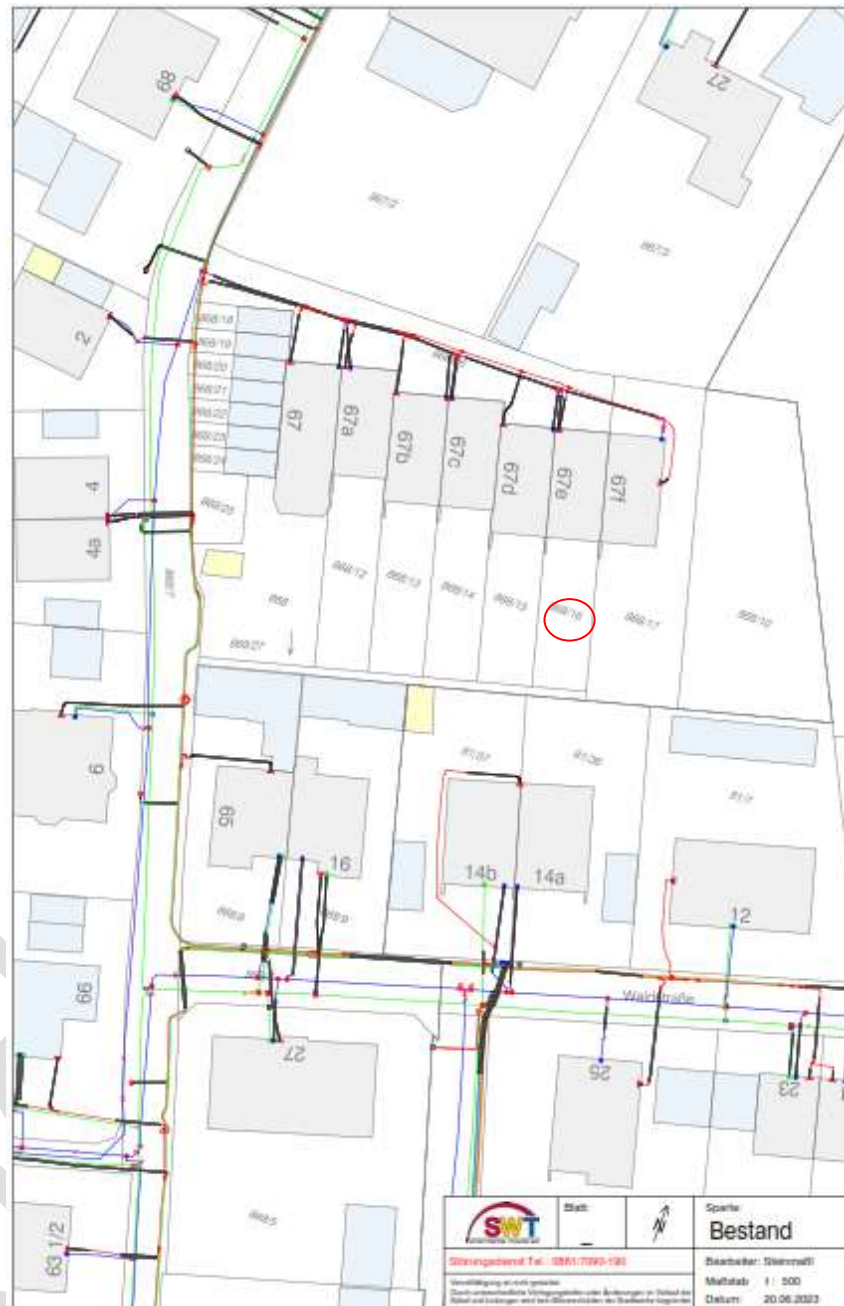
Gemäß Schreiben der Stadt Traunstein sind Kanalherstellungsbeiträge/Grundstücksanschlusskosten bezahlt.

Strom

Lfd. Nr. 1

Das Reihenhaus ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Nachfolgend ist der Spartenplan Strom, Gas und Wasser der Stadtwerke Traunstein zur Information dargestellt (kein Maßstab!).



Fazit:

Das Bewertungsgrundstück FINr. 868/16 ist im baurechtlichen Sinne **voll** erschlossen.

3.2.3. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**. Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

Die nachfolgend in Abteilung II des Bewertungsobjekts eingetragenen Belastungen sowie der Inhalt der jeweiligen Urkunde werden lediglich **auszugsweise mitgeteilt und dienen der Information**.

Zu lfd. Nr. 1 - FlNr. 868/16 (Reihenhaus)

Recht auf Vornahme von Wasserleitungsbauunternehmen und Einlegen von Rohren und Armaturen, auf Belassung der Rohrleitung und Armaturen, auf Begehung der Rohrleitungsstrecke und auf Öffnung des Rohrgrabens für die Stadtwerke Traunstein GmbH & Co.KG eingetragen

Es konnten keine diesbezüglichen Unterlagen beim Grundbuchamt und den Stadtwerken Traunstein recherchiert werden.

4.2. Mietvertrag

lfd. Nr. 1 FlNr. 868/16 (Reihenhaus) und lfd. Nr. 2 FlNr. 868/19 (Garage)

Gemäß Angaben der Antragstellerin, Frau B.-H., besteht kein Mietverhältnis.

Das Reihenhaus und die Garage werden vom Antragsgegner - lfd. Nr. 3.2.2. im Grundbuch - bewohnt.

Zu lfd. Nr. 1 - Je 1/7 MEA an FINr. 868/26 (Hofraum), an FINr. 868/25 (Parkplatz), an FINr. 868/27 (Weg)

Diese Flächen sind augenscheinlich nicht vermietet.

Sie werden von den sieben Eigentümern der Reihenhäuser selbst genutzt.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Laut Auskunft der Stadt Traunstein sind das Anwesen und die jeweiligen Miteigentumsanteile an den Bewertungsgrundstücken im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Es existieren folgende Baugenehmigungsbescheide:

- Neubau von 7 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 868 und 868/4 der Gem. Wolkersdorf an der Gesselestraße Tektur zur Baugenehmigung für 5 Reihenhäuser mit Garagen vom 10.10.1978
- Anbau einer Garagenzeile an die 7 Reihenhäuser auf dem Grundstück FINr. 868 und 868/4 der Gem. Wolkersdorf an der Gesselestraße vom 13.12.1978
- Tektur zum Neubau von 7 Reihenhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 868 und 868/4 der Gem. Haslach an der Gesselestraße in Traunstein vom 08.08.1979

Der südliche Anbau (Terrassenüberdachung) wurde evtl. nach Art. 57 Abs.1 Nr. Buchstabe g BayBO als verfahrensfreies Bauvorhaben errichtet.

Laut Baubescheid vom 08.08.1979 dürfen die Bügel-/Trocken-/Studioräume nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben der Baubescheide erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert gemäß den Angaben der Antragstellerin, Frau B.-H., für das Reihenhaus **kein** Energieausweis.

4.5. Denkmalschutz

Es liegt **kein** Denkmalschutz vor.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Lfd. Nr. 1 FINr. 868/16 (Reihenhaus) und lfd. Nr. 2 FINr. 868/19 (Garage)

Aufgrund der vorliegenden Baubescheide wird von einem Baujahr 1979 ausgegangen.

Gemäß nachfolgendem Auszug der Email der Antragstellerin, Frau B.-H. vom 02.06.2023, wurde die Immobilie 1988 saniert bzw. in den Folgejahren folgende Arbeiten durchgeführt:

EG Boden mit Fliesen neue Toilette ,Kamin wurde eine Kasette eingebaut, Terrasse wurde auch neu gefliest
1 OG komplett neuen Bad, Austausch der Teppichböden Neue Türen im ganzen Haus
1990 Austausch der Teppichböden in Kork 1 OG, 2 OG
1992 Austausch der Heizung mit Kamin-Sanierung Kaminkehrer war die Firma Hutterer Am Dachboden wurde ein
Holzboden installiert, mit Auszieh- Treppe
2000 Austausch des Teppichboden im Wohnzimmer durch Eichenparkett
2000/1 neue Küche in hell mit blau abgesetzten Kästchen ,in U- Form , Eckspüle
2004 f neue Fliesen Balkon
2013 Überdachung der Terrasse sowie des Balkon

Das Garagendach wurde nach Angaben von Frau B.-H. in den
90iger Jahren neu gedeckt.

5.2. Flächen

Lfd. Nr. 1 FINr. 868/16 (Reihenhaus)

Ca. 122 m² Wohnfläche

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf
die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

Lfd. Nr. 2 FINr. 868/19 (Garage)

Ca. 15 m² Fläche/BGF

5.2.1. Aufteilung

① Hinweis:

**Mangels Zutrittsmöglichkeit konnte nicht überprüft werden,
ob eventuell Abweichungen zwischen der planerischen
Darstellung und der tatsächlichen Bauausführung existieren.
Nachfolgend ist die Raumaufteilung laut den zur Verfügung
stehenden Planunterlagen aufgeführt.**

Kellergeschoss:

Flur, 2 Kellerräume, Heizraum, Tankraum

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Wohnbereich mit Kochen und Essen; Terrasse

Obergeschoss:

Flur, Abstellraum, Kinderzimmer, Bad, Elternschlafzimmer,
Balkon

Dachgeschoss:

Flur, 2 Räume (Bügel-/Trockenräume/Studioräume im
Dachgeschoss lt. Bescheid 08.08.1979 nicht zum dauernden
Aufenthalt von Personen nutzbar)

5.3. Bauweise und Ausstattung

① **Hinweis:**

Am Ortstermin wurde kein Zutritt zum Objekt ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung basiert daher auf den von außen sichtbaren Bauteilen und vorliegenden Aktendaten. Sie ist nicht vollständig.

Unterkellertes Reihenhaus in Massivbauweise, E + I mit massiver Reihengarage

Allgemein

Keller	Beton; Kelleraußentreppe
Wände	Massiv, Außenmauerwerk lt. Plan ca. 30 cm bzw. Gebäudetrennwände 2 x ca. 18 cm; Innenwände lt. Plan ca. 10 cm und ca. 24 cm stark
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach, 23°, Holzdachstuhl, Giebelrichtung Ost-West; Lt. Plan Betonpfannen auf Lattung, Konterlattung, 80 mm Hartschaumisolierung, Pappe und gehobelter Schalung; Sparren und Pfetten sichtbar; Regen- und Fallrohre verzinkt; Kamin eingelecht mit Dach; Dachflächenfenster
Fassade	Erdgeschoss verputzt, hell gestrichen; darüber waagerechte, dunkel lasierte Holzschalung
Balkon	Zur Südseite, Tragplatte Beton; lt. Angabe 2004 neu gefliest; Geländer nicht einsehbar, da mit Strohmatte verdeckt; Seitliche Begrenzung zu den jeweiligen Nachbarn mit verputzter Mauer mit Abdeckung; Balkonbereich ca. 2013 komplett überdacht mit Holz-/Glaskonstruktion; Holzteile augenscheinlich unbehandelt; Regen- und Fallrohr verzinkt;
Fenster/Türen	Holzfensterrahmen mit älterer Isolierverglasung, überw. Rollläden; Fensterbretter außen Leichtmetall; Die Fensterscheiben waren zum Teil mit Sichtschutzfolie beklebt.

Hauseingang	Nordseitig, zweistufiges Treppenpodest mit hellem, keramischen Belag; Eingangsbereich überdacht, Betonflachdach mit darüber liegendem, flach geneigtem Pultdach mit Trapezblecheindeckung; Blau lackierte Lisene; Eloxierte Metallhaustüre mit Drahtglasfüllung und integriertem Briefschlitz; Klingel-/Sprechanlage; Außenbeleuchtung
Elektroinstallation	Vermutlich dem Baujahr entsprechend
Heizung/Wasser	Beheizung des Anwesens durch Öl-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung; Heizung Marke Buderus S 315T Gr. 21,01/1991, Nennleistung 21 kW; Brenner Marke MAN, DE 1.1 V, 1991 mit Gebläse; Lt. Kaminkehrer handbeschickter Einzelofen Bj. 1990 Lt. ungeprüften Angaben wurde 1992 im Zuge des Heizungstausches der Kamin saniert
Außenanlagen	Vor dem Hauseingang Waschbetonplattenbelag; Neben dem Eingang (auf FlNr. 868/26) Holzunterstand mit Trapezblechdacheindeckung, welcher mit Efeu überwachsen ist und nach Osten mit einem Vorhang verschlossen ist. Vorgarten/Zugangsbereich bepflanzt (siehe 3.2.1); Südterrasse: Lt. Angabe 1988 neu gefliest; Lt. Angabe 2013 Überdachung der Terrasse mit Holzkonstruktion mit Glasdach, Holz augenscheinlich unbehandelt; Regen- und Fallrohre verzinkt; Grundstück zur Südseite angelegt mit Rasen und bepflanzt mit div. Büschen, Blumen, zum westlichen Nachbarn nahezu blickdicht; kleiner Gartenteich, Komposter; Maschendrahtzaun und Gartentor
Innenausstattung	Mangels Zutritt unbekannt. Laut ungeprüften Angaben von Frau B.-H. existiert folgende Ausstattung bzw. wurden folgende Renovierungen durchgeführt:
Bodenbeläge	Lt. Angabe: 1988: EG Fliesen 1990: OG, DG Kork 1992: DG Holzboden 2000: Wohnzimmer Eichenparkett
Sanitäre Anlagen	Lt. Angabe 1988: Neue Toilette und Bad im OG komplett neu

Innentüren	Lt. Angabe 1988 neue Türen
Treppen	Dachboden: Lt. Angabe 1992 Ausziehtreppe
Sonstiges/Mobiliar	Lt. Angabe 2001 neue Küche in hell mit blau abgesetzten Kästchen, in U-Form, Eckspüle

① **Hinweis**

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte konnte nicht überprüft werden. Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters. Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Aufgrund des Alters, des unbekannten Pflegezustands und evtl. Entsorgungskosten wird das Mobiliar - gemäß Auftrag frei geschätzt - mit 0 € angesetzt.

Garage

Es bestand **kein Zutritt** am Ortstermin.

Einzelgarage in Reihenbebauung, insgesamt sieben aneinander gebaute Garagen, welche an die Westseite des Reihenhauses Gesselestr. 67 überwiegend angebaut sind. Die zu bewertende Garage ist die **zweite von links**.

Massivbauweise; Fassade verputzt, hell gestrichen; im Sockelbereich leichte Putz- und Farbschäden; Pultdach geringfügig geneigt, Dachpappeneindeckung (das Bewertungsobjekt wurde lt. Angabe 1990 neu eingedeckt); Regen- und Fallrohre verzinkt;
Metallschwingtore, zu bewertendes Tor leicht beschädigt, Farbe ausgebleicht;
Garagenvorplatz asphaltiert, zu bewertender Bereich mit Rissbildung;

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass mangels Zutritt zum
Reihenhaus und der Garage

- **keine Aussage** über das eventuelle Vorliegen von
Hausschwamm getroffen werden kann und die
anschließende Aufzählung unter Umständen **nicht
vollständig** ist.
- für den Erwerber ein **schwer kalkulierbares Risiko**
hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung,
eventueller von außen nicht ersichtlicher Schäden, der
aktuellen Ausstattung sowie deren Beschaffenheit und
des Pflegezustandes besteht.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten und das Risiko sind
wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt.

Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich

anfallenden Kosten. Hierzu müssten die genaue
Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei
Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen
dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich
nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten tatsächlich ausgeführt
werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom
Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen
des Eigentümers ab.

Lfd. Nr. 1 - FlNr. 868/16 (Reihenhaus)

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass

- der energetische Zustand des Reihenhauses der
Baujahresklasse entspricht und für heutige Verhältnisse
als dementsprechend unzureichend eingestuft wird
(insbesondere Fenster, nicht vorhandene Dämmung der
Außenwände, baujahresbedingte unzureichende
Dämmung der Rohre/Leitungen, der obersten und
untersten Geschossdecke, usw.)

- die Heizung zwar erneuert wurde, aber zwischenzeitlich schon 32 Jahre alt ist,
- die Innenausstattung nach ungeprüften Angaben der Antragstellerin, Frau B.-H., ebenfalls überwiegend Ende der 80iger, Anfang der 90iger Jahre erneuert wurde, diese aber wohl nicht mehr zeitgemäß sein bzw. entsprechende Gebrauchsspuren aufweisen dürfte,
- es erfahrungsgemäß aufgrund des Gebäudealters vermehrt zu Reparaturen an Leitungen und Rohren kommen kann

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/25 (Parkplatz)

- Behebung der leichten Mulde im Asphaltbelag
- Anbringung einer Absturzsicherung an der Betonstützwand zu FlNr. 868/24

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/26 (Hofraum)

- Fortführung des Holzgeländers im Zugangsbereich von Haus 67d und 67e bzw. Anbringung einer ausreichenden Absturzsicherung

Zu lfd. Nr. 1 - 1/7 MEA an FlNr. 868/27 (Weg)

- Entfernung des Bewuchses

Lfd. Nr. 2 FlNr. - 868/19 (Garage)

- Ausbessern der Risse im Asphalt
- Ausbessern von Putz- und Farbschäden an der Fassade im Sockelbereich
- Reparatur/Neuanstrich des Garagentores

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet in ruhiger, sonniger Wohnlage im westlichen Stadtbereich von Traunstein.

Die Lebensmittelmärkte in der Umgebung und die Haltestellen für den regionalen Linien-/Rufbus liegen in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus ermöglicht es der Standort, auch die Innenstadt mit dem Rad kurzfristig zu erreichen.

Parkmöglichkeiten für den eigenen Bedarf sind mit nur einer Garage begrenzt vorhanden.

Zwar existiert für die Reihenhauseigentümer ein gemeinschaftlicher Parkplatz, dieser ist jedoch mit 46 m² für sieben Berechtigte und deren eventuellen Besucher sehr klein.

Das Reihenhausgrundstück verfügt über 172 m² und ist damit nicht all zu groß, liegt aber für ein Mittelhaus regional im üblichen Durchschnitt.

Der Anteil am schmalen Weg im Süden bietet eine Alternative den Garten zu erreichen und erweist sich als nützlich bei der Gartenpflege.

Die Zuwegung/Vorgärten sind individuell begrünt, wobei sich der vor Haus 67e in diesem Bereich errichtete und offensichtlich von dessen Eigentümer genutzte Holzunterstand/Schuppen auf gemeinschaftlicher Fläche befindet.

Am Ortstermin war das Reihenhaus allem Anschein nach bewohnt. An den zwei angekündigten Terminen **wurde kein Einlass gewährt, sodass das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt wurde.**

Das Anwesen wirkte von außen insgesamt durchschnittlich unterhalten.

Die Unterkellerung des Wohnhauses und die Fläche im Speicher bieten hinreichend Stau-/Lagerflächen.

Mit etwa 122 m² Wohnfläche und lediglich einem Kinderzimmer bietet das Anwesen einer kleine Familie Platz.

Die Innenausstattung wurde laut ungeprüfter Aussage der Antragstellerin zwar überwiegend Ende der 80iger/Anfang der 90iger Jahre erneuert, dürfte aber zwischenzeitlich bereits aufgrund des Alters wieder austauschbedürftig sein. Auch der Heizungstausch liegt bereits mehr als 30 Jahre zurück. Wesentliche energetische Verbesserungen wurden seit der Erstellung augenscheinlich nicht vorgenommen. Der energetische Zustand des Gebäudes wird daher dem Baujahr entsprechend als unterdurchschnittlich eingestuft. Darüber hinaus notwendige Instandsetzungs-/Schönheitsreparaturarbeiten wurden unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt. Die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses liegt bei 26 Jahren.

Für den Erwerber besteht ein nicht unbeträchtliches und schwer kalkulierbares Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der vorhandenen Innenausstattung, des Zustandes und des Pflegegrades. Diesem wird im Gutachten mit einem entsprechendem pauschalen Abschlag Rechnung getragen.

Diese Gegebenheiten sprechen erfahrungsgemäß nur eine eingeschränkte Zielgruppe an.

Durch die genannten Unwägbarkeiten bleibt das Bewertungsobjekt letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen.

Eine separate Veräußerung der einzelnen Bewertungsgrundstücke bzw. deren Anteile ist nicht zweckmäßig.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Mai 2023 3,75 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3,5 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im Mai 2023 bei 6,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Mai 2023 5,5 %. In Bayern lag sie bei 3,2 % (de.statista.com). Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus beeinflusst der Fachkräftemangel viele Branchen.

Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.

Eine eventuelle Insolvenzwellen würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.
Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante
Preisanstieg verliert deutlich an Dynamik, Preiseinbrüche sind
ebenso zu beobachten, wie die merkliche Reduzierung der
Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen,
Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen,
hoher Inflation sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand Mai 2023

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Einfamilienhäusern nicht erstrangig, aber zweckmäßig.

Gelegentlich, oft aus familiären Gründen, werden diese Häuser vermietet.

Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.2. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern.

8.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten nur zwei passende Vergleichswerte recherchiert werden. Diese werden nur zu Plausibilitätszwecken verwendet. Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Ertragswert- und des Sachwertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

pdf-Datei

9. Ermittlung Bodenwert

9.1. Ermittlung Bodenwert zu 1) Fl-Nr. 868/18 Wohnhaus

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein ist für den Bereich Gemarkung Wolkersdorf BRZ-Zone 29033, Gesselestr. 67e ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land bei 2 Vollgeschossen von 870 €/m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 ausgewiesen. Die Grundstücke im Quartier sind vergleichbar. Der Bodenrichtwert hat zum 31.12.2020 670 € betragen. Das damalige Richtwertgrundstück war Fl-Nr. 81/13, etwa 80 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Zwischen Feststellungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag wird mit einer Wertsteigerung von 5 % kalkuliert.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
870 €	5%	914 €/m ²

Grundstücks- größe		
172 m ² zu	914 €/m ²	157.208 €
0 m ² zu	€/m ²	0 €
172 m ²		157.208 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

172 m ²	0 €/m ²	0 €
0 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		157.208 €

Bodenwert:	157.208 €
-------------------	------------------

9.2. Ermittlung Bodenwert zu 2) Fl-Nr. 868/19 Garage

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein ist für den Bereich Gemarkung Wolkersdorf BRZ-Zone 29033, Gesselestr. 67e ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land bei 2 Vollgeschossen von 870 €/m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 ausgewiesen. Die Grundstücke im Quartier sind vergleichbar. Der Bodenrichtwert hat zum 31.12.2020 670 € betragen. Das damalige Richtwertgrundstück war Fl-Nr. 81/13, etwa 80 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Zwischen Feststellungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag wird mit einer Wertsteigerung von 5 % kalkuliert.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
870 €	5%	914 €/m ²

Grundstücks- größe		
0 m ² zu	0 €/m ²	0 €
28 m ² zu	914 €/m ²	25.592 €
28 m ²		25.592 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

0 m ²	0 €/m ²	0 €
28 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		25.592 €

Bodenwert:	25.592 €
-------------------	-----------------

9.3. Ermittlung Bodenwert zu 1) 1/7 MEA an Fl-Nr. 868/25, /26 und /27 Hofraum, Parkplatz, Weg

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Die anteiligen Verkehrsflächen werden aufgrund des hohen Bodenwertniveaus pauschal mit 500 €/m² angesetzt. Ein Baurecht ist auf den Flächen nicht gegeben, die Fläche wurden aber beim Baumaß der Gebäude berücksichtigt.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
500 €	0%	500 €/m ²

Grundstücks- größe			
46/7 m ²	zu	500 €/m ²	3.286 €
325/7 m ²	zu	500 €/m ²	23.214 €
43/7 m ²	zu	500 €/m ²	3.071 €
m ²			29.571 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

m ²	0 €/m ²	0 €
m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		29.571 €

Bodenwert:	29.571 €
-------------------	-----------------

10. Ermittlung Ertragswert

10.1. Ermittlung Ertragswert zu 1) Wohnhaus Fl-Nr. 868/18

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietsertrag
REH	122 m ²	10,00 €/m ²	1.220,00 €
Garage		separat	
Miete gesamt:			1.220,00 €
jährlicher Rohertrag:			14.640 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 300 € ausgegangen.

Betriebskosten: Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages 150 € kalkuliert.

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,60 € und 17,20 €.

17,18 € /m² Wfl.	2.100 €
0 Garagen á 100 €	-
	€

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 290 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 2.840 €

Das entspricht circa. 19% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden in der Übersicht Liegenschaftszinssätze 2019 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser bei einer GND von 70 Jahren mit einem Median von 0,9 % und bei einer GND von 80 Jahren mit einem Median von 1,4 %, Eigentumswohnungen mit 1,2 % abgeleitet. In der Veröffentlichung 2020-2022 wurden Einfamilienhäuser mit einem Median von 0,97 %, Eigentumswohnungen in 2021 bei einer GND von 70 Jahren mit 0,6 % sowie GND 80 Jahre mit 1,1 % und für 2022 Eigentumswohnungen bei einer GND von 80 Jahren mit 0,5 % abgeleitet. Ähnliche Spannen wurden auch durch den Sachverständigen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze in der Stadt Rosenheim liegen zum Vergleich geringfügig höher.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 1,00%
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre.

Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes und diverser Modernisierungsmaßnahmen in den 90er Jahren, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1979
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	26 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine wirtschaftliche
Restnutzungsdauer von

26 Jahren

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 22,80

$$V = ((1+i)^{RND}-1)/((1+i)^{RND}*((1+i)-1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 157.208 EURO

Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 1.572 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	14.640 €
- Bewirtschaftungskst.	-2.840 €
=Reinertrag	11.800 €
-r. Bodenwertverzinsung	-1.572 €
=Reinertrag	10.228 €
*Vervielfältiger	22,80
= Gebäude Ertragswert	233.198 €
Bodenwert	157.208 €
Zwischensumme:	390.406 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Instandsetzungen werden pauschal bewertet. Nachdem das Anwesen von innen nicht besichtigt werden konnte, ist ein Risikoabschlag notwendig.

Instandsetzungs- u.	-50.000 €
Risikoabschlag pauschal	0 €
Entrümpelung	0 €
	-50.000 €

Ertragswert Wohngebäude:

Zwischensumme Ertragswert:	390.406 €
wertbeeinflussende Umstände	-50.000 €

Der Ertragswert beträgt	340.406 €
-------------------------	-----------

Ertragswert gerundet:	340.000 €
------------------------------	------------------

10.2. Ermittlung Ertragswert zu 2) Garage Fl-Nr. 868/19

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Garagen im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietерtrag
REH		separat	
Garage		pauschal	60,00 €
Miete gesamt:			60,00 €
jährlicher Rohertrag:			720 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 45 € ausgegangen.

Betriebskosten: Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages 10 € kalkuliert.

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Garagen laut II. Berechnungsverordnung § 28 101,62 €.

/m² Wfl.	-
	€
1 Garage á 100 €	100 €

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 10 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 165 €

Das entspricht circa. 23% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden in der Übersicht Liegenschaftszinssätze 2019 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser bei einer GND von 70 Jahren mit einem Median von 0,9 % und bei einer GND von 80 Jahren mit einem Median von 1,4 %, Eigentumswohnungen mit 1,2 % abgeleitet. In der Veröffentlichung 2020-2022 wurden Einfamilienhäuser mit einem Median von 0,97 %, Eigentumswohnungen in 2021 bei einer GND von 70 Jahren mit 0,6 % sowie GND 80 Jahre mit 1,1 % und für 2022 Eigentumswohnungen bei einer GND von 80 Jahren mit 0,5 % abgeleitet. Ähnliche Spannen wurden auch durch den Sachverständigen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze in der Stadt Rosenheim liegen zum Vergleich geringfügig höher.
Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation wird für die Garage der gleiche Liegenschaftszinssatz wie für das Wohnhaus verwendet.

1,00%

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre. Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes und diverser Modernisierungsmaßnahmen in den 90er Jahren, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1979
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	26 Jahre

Die Garage teilt das wirtschaftliche Schicksal mit dem Hauptgebäude

26 Jahren

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 22,80

$$V = ((1+i)^{RND}-1)/((1+i)^{RND} \cdot ((1+i)-1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 25.592 EURO

Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 256 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	720 €
- Bewirtschaftungskst.	-165 €
=Reinertrag	555 €
-r. Bodenwertverzinsung	-256 €
=Reinertrag	299 €
*Vervielfältiger	22,80
= Gebäude Ertragswert	6.817 €
Bodenwert	25.592 €
Zwischensumme:	32.409 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Instandsetzungen werden pauschal bewertet. Nachdem das Anwesen von innen nicht besichtigt werden konnte, ist ein Risikoabschlag notwendig.

Instandsetzungs- u.	-3.000 €
Risikoabschlag pauschal	0 €
	0 €
	-3.000 €

Ertragswert Garagengebäude:

Zwischensumme Ertragswert:	32.409 €
wertbeeinflussende Umstände	-3.000 €
Der Ertragswert beträgt	29.409 €
Ertragswert gerundet:	29.000 €

11. Ermittlung Sachwert

11.1. Ermittlung Sachwert zu 1) Wohnhaus Fl-Nr. 868/16

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§22 ImmoWertV)

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: Reihen EFH Typ 3.12
- Geschosse:..... KG, EG, OG u. nicht ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 560 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage des GAA TS mit 1,0 unerheblich.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai. 2023)

77,0% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	560 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	77,0%
= Normalherstellungskosten	991 Euro/m ² BGF

Die Bruttogrundfläche (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

301 m² ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	991 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	301 m ²
Herstellungskosten	298.291 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	8.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	306.291 Euro

Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (einfach) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.
(Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 12.252 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	298.291 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	8.000 Euro
HK Außenanlagen	12.252 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
Gesamt Herstellungskosten	318.543 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre.

Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes und diverser Modernisierungsmaßnahmen in den 90er Jahren, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1979
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	26 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von

26 Jahren

Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	62,86%
=	200.236 Euro

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	157.208 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	318.543 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-200.236 Euro
+ Sachwert Nebengebäude	Euro
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	275.515 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Die aktuelle Marktsituation ist nach dem 2022 endenden Hype, durch Inflation, steigende Kreditzinsen und Einflüsse durch den Ukrainekrieg auf die Wirtschaft geprägt. Insbesondere im Kapitalanlegerbereich, aber auch bei selbst zu nutzenden Immobilien, werden die hohen Preise aus den letzten Jahren überwiegend nicht mehr akzeptiert.

Durch den regionalen Gutachterausschuss werden Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. (Sachwertfaktoren für EFH/ZFH 2021 v. 31.08.2022 und Tendenz für 2022 v. 05.10.2022)

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor	1,40
----------------	------

Sachwert nach Marktanpassung	385.721 Euro
------------------------------	--------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Instandsetzungen werden pauschal bewertet. Nachdem das Anwesen von innen nicht besichtigt werden konnte, ist ein Risikoabschlag notwendig.

Instandsetzungs- u. Risikoabschlag pauschal	-50.000 Euro
	0 Euro
	-50.000 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt:	335.721 Euro
--	--------------

Zusammenfassung Sachwerte Wohnhaus:

Sachwert Wohngebäude:	335.721 Euro
abgerundet:	335.000 Euro

11.2. Ermittlung Sachwert zu 2) Garage Fl-Nr. 868/19

Normalherstellungskosten Nebengebäude:

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge.	485 € /m ² BGF
Korr. Baukostenindex: 77,0%	858 € /m ² BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	15 m ²
Herstellungskosten Nebengebäude	12.870 Euro

Alterswertminderung: linear	Baujahr ca.:
Gesamtnutzungsdauer ca.:	70 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Lineare Wertminderung:	62,86%
=	8.090 €

Zusammenstellung Sachwert Nebengebäude:

Bodenwert:	25.592 €
+ Herstellungskosten:	12.870 €
- Alterswertminderung:	- 8.090 €

Vorläufiger Sachwert Nebengeb. 30.372 €

Sachwert Nebengebäude: 30.372 €

12. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus dem Sach- und Liquidationswertverfahren abgeleitet.

Verkehrswert zu 1) Wohnhaus Fl-Nr. 868/16

Eigennutzung	70%	Sachwert	335.721 €	235.005 €
Vermietung	30%	Ertragswert	340.406 €	102.122 €
Verkehrswert				<u>337.127 €</u>

**Der Verkehrswert für das
Reihenhaus Gesselestr. 67 e, 83278 Traunstein
beträgt im Mai 2023
abgerundet**

337.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. IV Rn. 98

**zu 1) Der Verkehrswert für die sonstigen Flächen
1/7 MEA an Fl-Nr. 868/25, 868/26 und 868/27 an der
Gesselestraße, 83278 Traunstein
beträgt im Mai 2023**

abgerundet

29.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. IV Rn. 98

Verkehrswert zu 2) Garage Fl-Nr. 868/19

Eigennutzung	70%	Sachwert	30.372 €	21.260 €
Vermietung	30%	Ertragswert	29.409 €	8.823 €
Verkehrswert				<u>30.083 €</u>

**Der Verkehrswert für die
Garage An der Gesselestraße, Fl-Nr. 868/19, 83278 Traunstein
beträgt im Mai 2023**

abgerundet

30.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. IV Rn. 98

13. Verfasserklausel

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

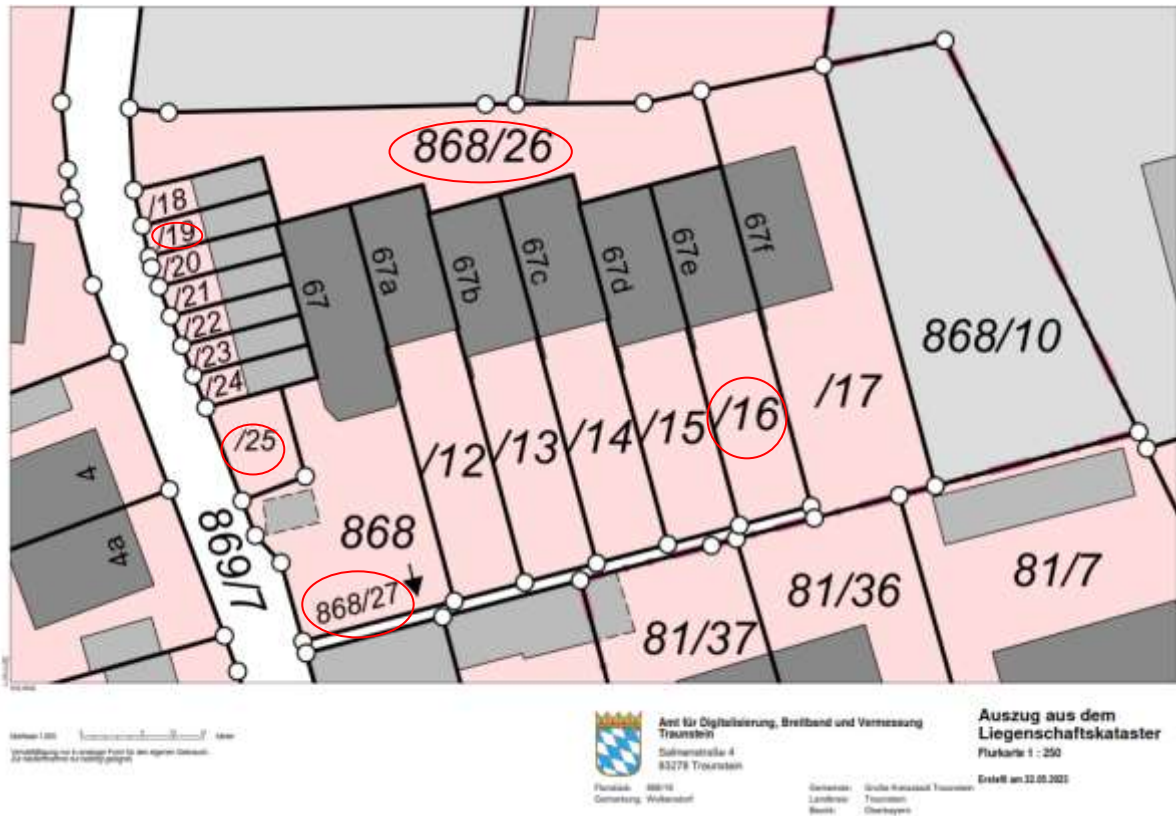
Traunstein, den 17.08.2023

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

14. Anlagen

14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



14.2. Fotos



Abb. 1: FINr. 868/16 - Nordseite Haus 67e, Hauseingang, bewachsener Holzunterstand auf FINr. 868/26



Abb. 2: FlNr. 868/16 - Südseite Haus 67e, Terrasse, Garten



Abb. 3: FlNr. 868/26 – Hoffläche östlicher Teilbereich, Zugang zu Haus 67e



Abb. 4: FlNr. 868/26 – Hoffläche westlicher Bereich, Zugang zu Haus 67e, rote Linie zeigt den Bereich mit unzureichender, fehlender Absturzsicherung



Abb. 5: FlNr. 868/15 – Garage, rissiger Asphaltbelag



Abb. 6: FlNr. 868/25 – Parkplatz, fehlende Absturzsicherung, Mulde im Belag
Seite 66 von 82



Abb. 7: FlNr. 868/27 – Weg entlang der Südseite der Reihenhausgrundstücke



Abb. 8: FINr. 868/19 - Beschädigtes Garagentor, Putz- und Farbschäden



Abb. 9: Garagentrakt mit anschließendem Parkplatz



Abb. 10: Garten, heckenartiger Anpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze Haus 67e



Abb. 11: Garten, östliche Grundstücksgrenze Haus 67e



Abb. 12: Gesselestraße – Blickrichtung Norden



Abb. 13: Gesselestraße Blickrichtung Süden

14.3. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Keller:	m		m		m ²	m ²
Außenmaße ca.	6,1	x	12,0	=	73,2	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche KG						73,2

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	6,1	x	12,0	=	73,2	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche EG						73,2

Obergeschoss:

Außenmaße ca.	6,1	x	12,0	=	73,2	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche OG						73,2

Dachgeschoss:

Außenmaße ca.	6,1	x	12,0	=	73,2	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche DG						73,2

**überdeckte aber nicht allseitig
in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Terrassenbereich ca.	1,5 x	5,6 =	8,4
	0,0 x	0,0 =	0,0
Bruttogrundfläche (b)			8,4

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca.	301,2
------------------------------------	--------------

BGF Garagenbereich:

Erdgeschoss	2,5 x	6,0 =	15,0
Bruttogrundfläche Garage ca.:			15,0

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

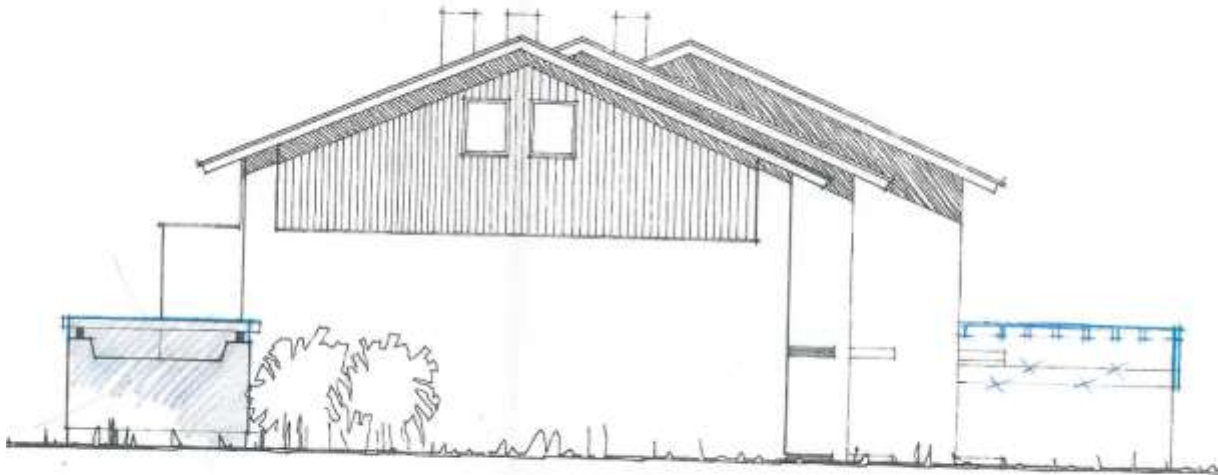
Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Erdgeschoss:	m ²	m ²
WF ca.	2,80	
WC ca.	1,90	
Kochen+Essen ca.	12,90	
Wohnzimmer ca.	40,10	
Zwischensumme		57,70
1.Obergeschoss/DG:	m ²	m ²
Flur ca.	6,00	
Abstellraum ca.	4,80	
Eltern ca.	25,10	
Kinder ca.	12,80	
Bad ca.	8,40	
Zwischensumme		57,10
Summe:		114,80
abzügl. 0%		0,00
Terrasse ½		5,10
Balkon ¼		2,10
Wohnfläche ca.		122,00
Wohnfläche gerundet:		122,00

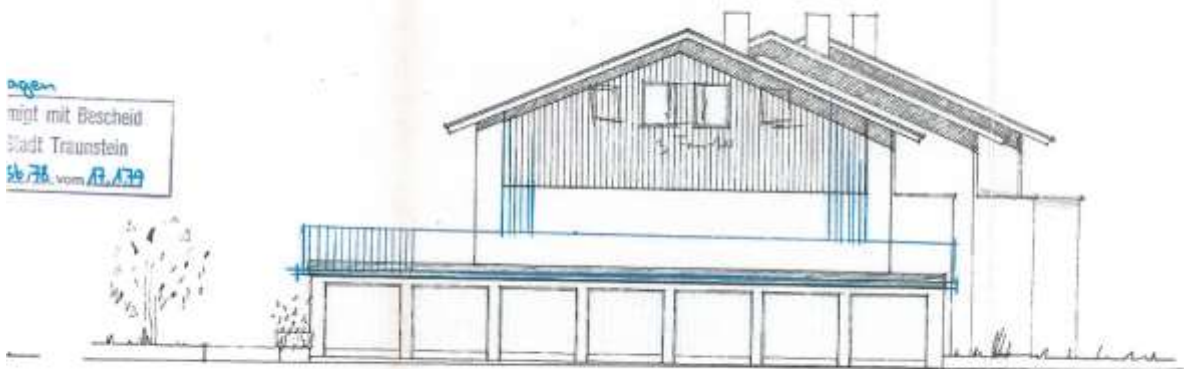
Nutzfläche Dachgeschoss

	m ²	m ²
Raum ca.	47,1	
	0,0	
		47,1

14.4. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)

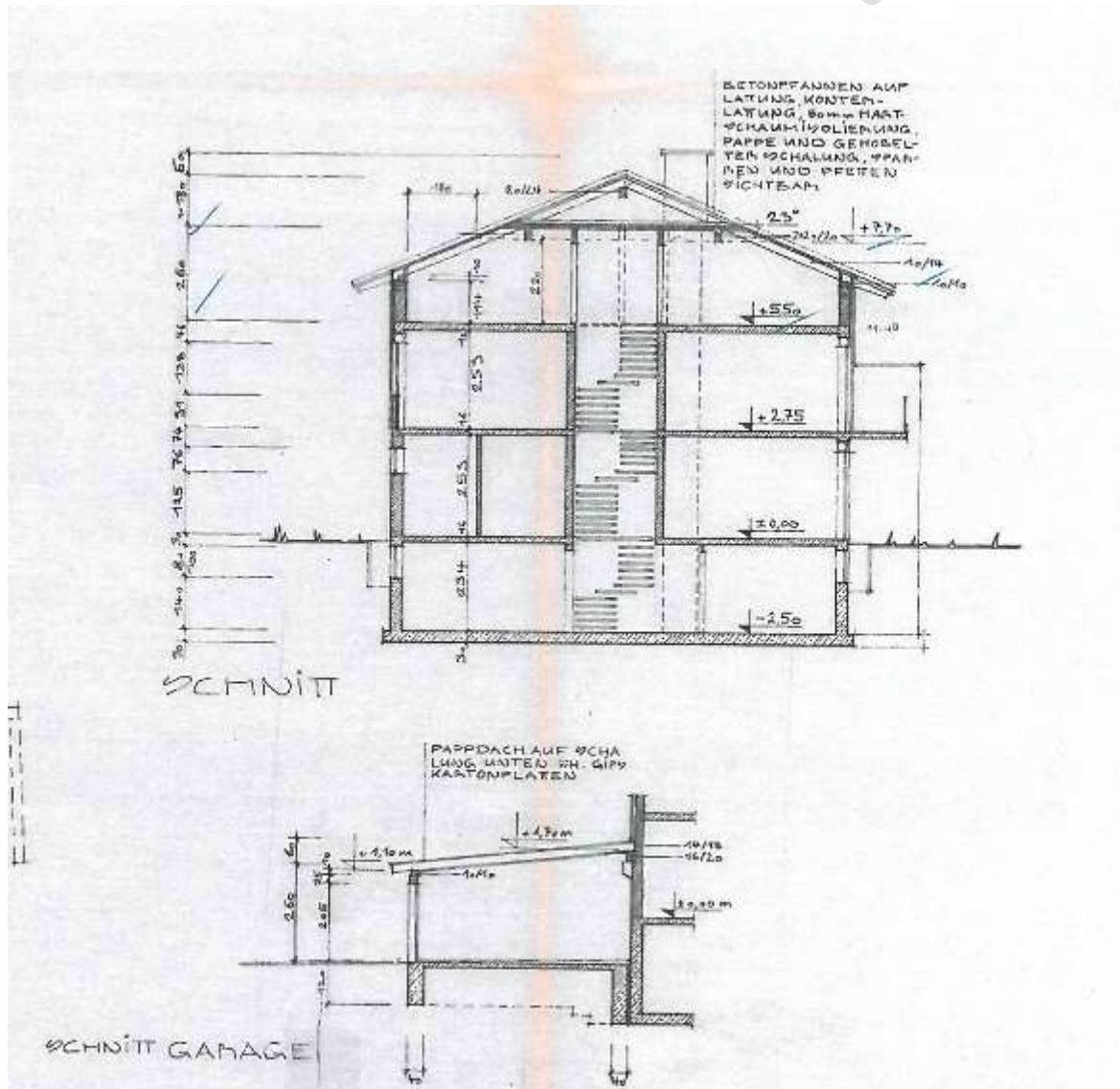


FAÇADE VON OSTEN



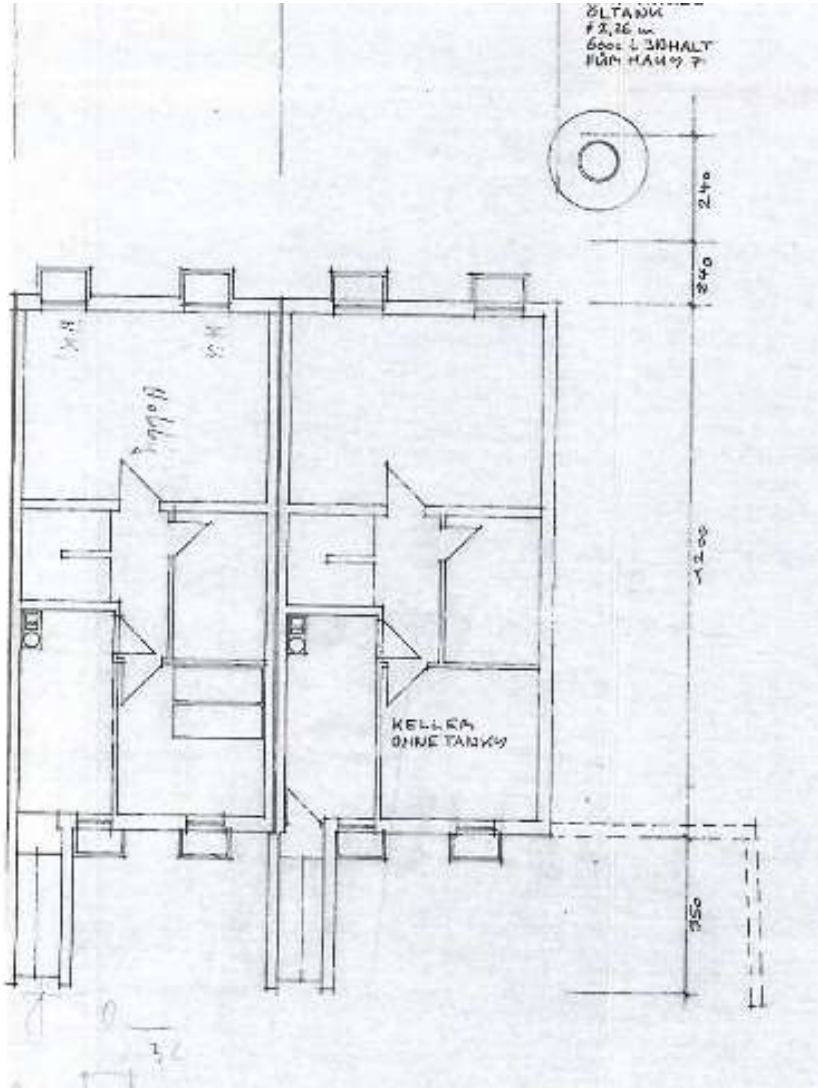
FAÇADE VON WESTEN

14.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)

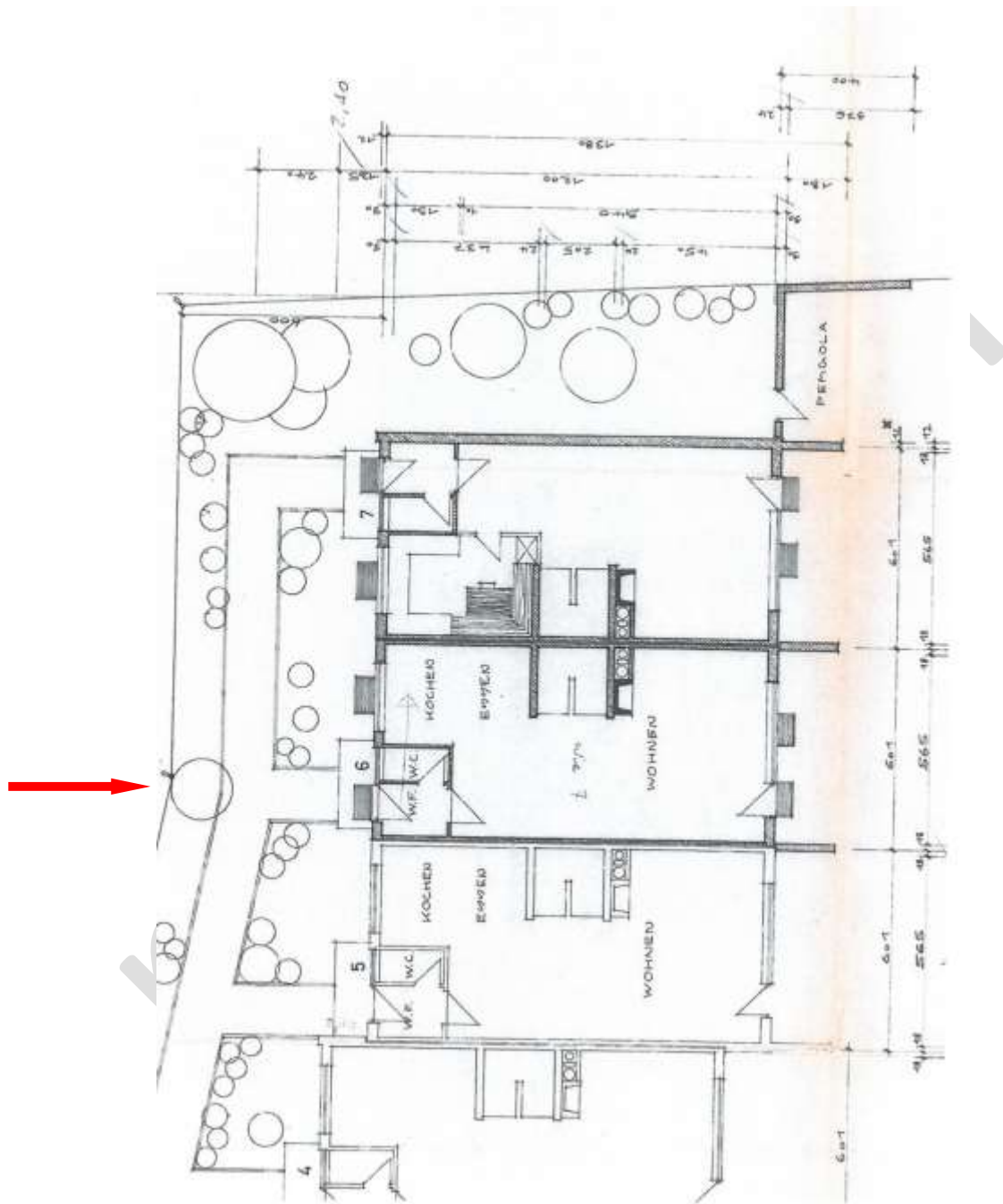


14.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

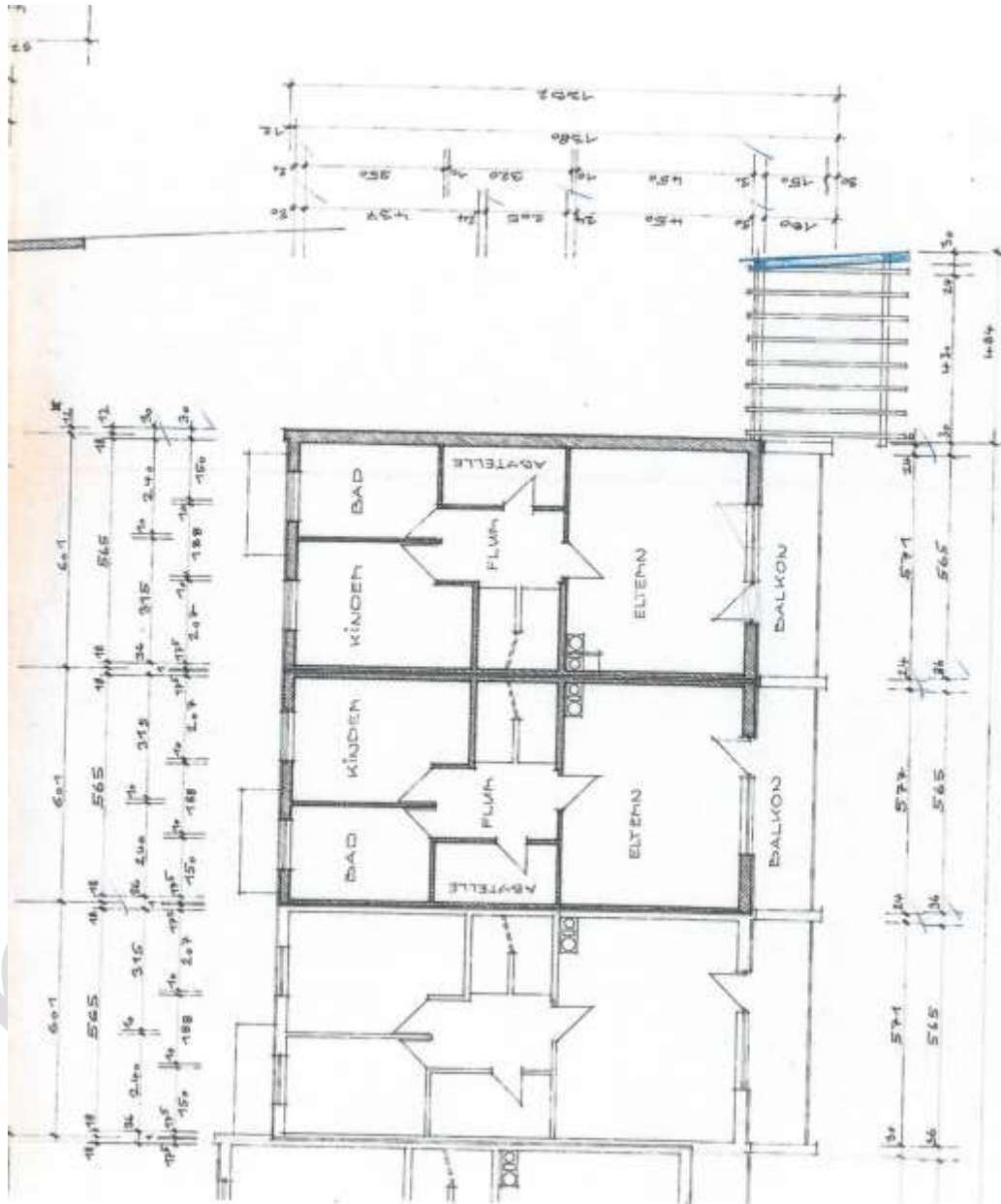
Kellergeschoss



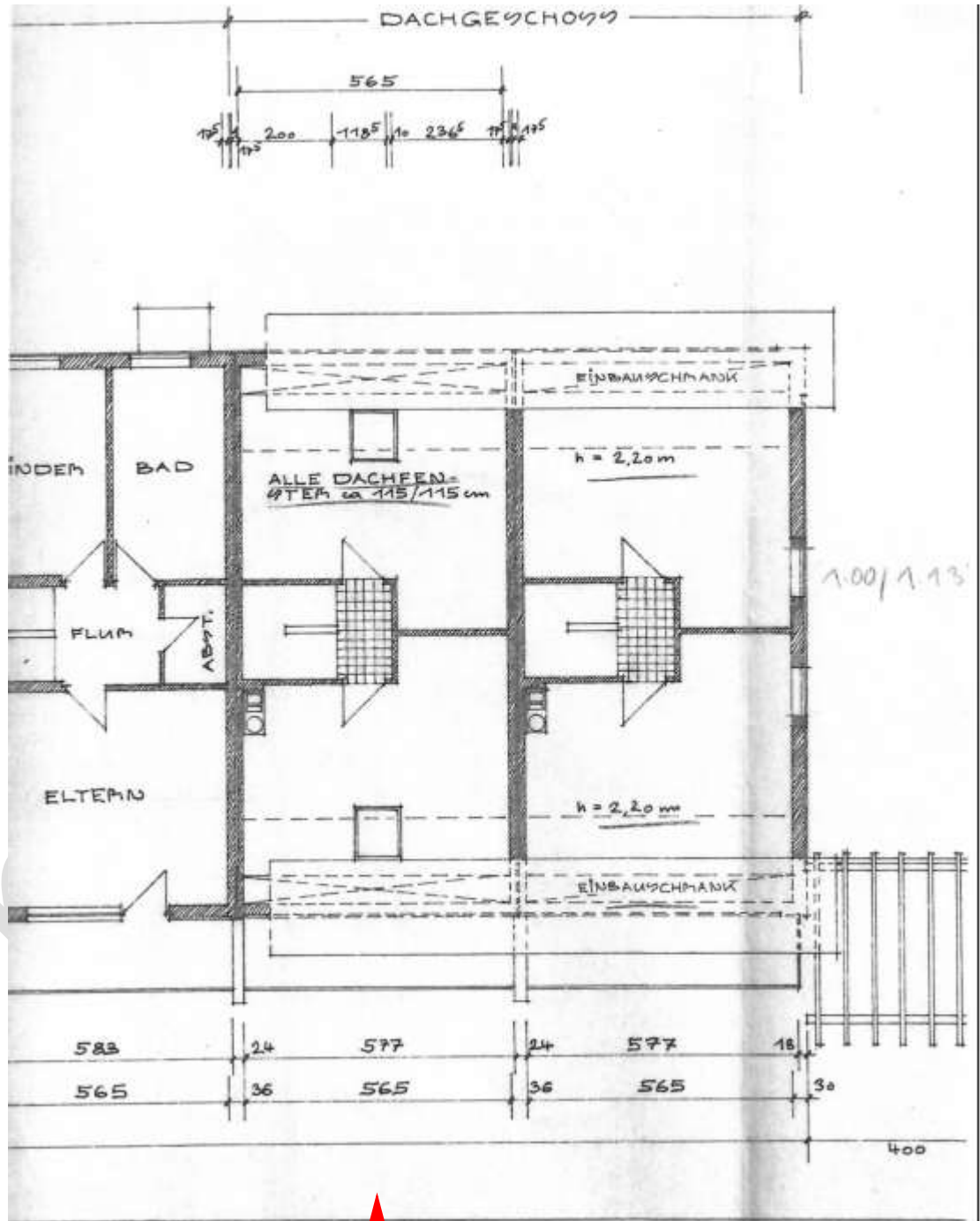
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



14.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblümmmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Befondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Befondachsteine und Tondachziegel, Folendichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwerere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele, leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Giebelkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; Treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Treppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofenbenutzstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren u. Fenster		1				11
Innenwände u. -türen		1				11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtung		1				9
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung		1				6

Kostenkennwert für Gebäudeart	505 €/m² BGF	560 €/m² BGF	640 €/m² BGF	775 €/m² BGF	965 €/m² BGF
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Außenwände	1 * 23 % * 505 € =	116,15 €
Dächer	1 * 15 % * 560 € =	84,00 €
Außentüren u. Fenster	1 * 11 % * 560 € =	61,60 €
Innenwände u. -türen	1 * 11 % * 560 € =	61,60 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	1 * 11 % * 640 € =	70,40 €
Fußböden	1 * 5 % * 640 € =	32,00 €
Sanitäreinrichtung	1 * 9 % * 560 € =	50,40 €
Heizung	1 * 9 % * 560 € =	50,40 €
Sonstige techn. Ausstattung	1 * 6 % * 560 € =	33,60 €
Zwischensumme		560,15 €
Faktor		1,00
Kostenkennwert (Summe)		560,15 €