

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 57/22**



Haus

Gemarkung :Nußdorf

Adresse: **Pfaffl-Wiesn 3, 83365 Aiging/Nußdorf**

Wertermittlungstichtag: 21.07.2023

Qualitätsstichtag: 21.07.2023

Verkehrswert unbelastet

687.000 EUR

..... Exemplar von 8

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 26 Schreibseiten, 16 Anlageseiten, 19 Bilder.

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	27. April 2023
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 57/22
3	Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 1459/5
4	Straße, Hausnummer	Pfaffl-Wiesn 3
	PLZ, Ort	83365 Aiging/Nußdorf
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungstichtag	21. Juli 2023
8	Tag der Ortsbesichtigung	21. Juli 2023

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Wohnhaus
10	Mieter /Pächter	vermietet

Angaben zu den baulichen Anlagen

11	Objektform	Mehrgeschossig errichteter Wohnungsbau Baujahr 2004
12	Baukonstruktion	Holzrahmenbau
13	Dachform	Satteldach mit Pfanneneindeckung
14	Anzahl der Gebäude	1
15	Anzahl der Nebengebäude	1
16	Mängel und Schäden	Nicht visuell erkennbar
17	Kontaminationen	Nicht bekannt
18	Immissionen	nicht wahrnehmbar beim Ortstermin
19	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	61 Jahre
20	Wirtschaftliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
21	Wohnflächen / Nutzflächen	
22	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	Siehe Punkte 10.2 und 14

Angaben zum Grund und Boden

23	Bebauungsvorschriften	Bebauung laut Bebauungsplan.
24	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Gem. Nußdorf
25	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Traunstein
26	Auszug aus dem Grundbuch vom	07.11.2022 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
29	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	26.06.2023
30	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Nußdorf Blatt 901

2. Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt Seite

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
2. Inhaltsverzeichnis.....	3
3. Auftraggeber des Gutachten.....	4
4. Zweck des Gutachtens	4
5. Grundlagen des Gutachtens.....	4
6. Literaturverweis	4
7. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	5
8. Ortsbesichtigung, Teilnehmer.....	5
9. Daten und Fakten.....	6
9.1. Allgemeine Wertverhältnisse.....	6
9.2. Makro- und Mikrolage des Objektes.....	6
9.2.1. Postanschrift.....	6
9.2.2. Makrolage.....	6
9.2.3. Mikrolage	9
9.2.4. Verkehrsanbindung	9
9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen	10
10. Grundbuch	11
10.1. Bestandsverzeichnis	10
10.2. Grundbuchinhalte	10
11. Flurstück: Größe, Zuschnitt, Beschaffenheit, Bebauung, Miete/Pacht, Baurecht, Erschließung	12
12. Bebauung	13
13. Technische Baubeschreibung	14
14. Wertbeeinflussende Umstände	15
15. Wahl des Verfahrens	16
16. Ausgangsdaten: Bodenrichtwert, BGF, NHK 2010, Baupreisindex, Baunebenkosten, Gesamt-, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Wohnfläche, Vergleichswerte, Marktanpassung	18
17. Bewertungen	22
Bodenwert, Sachwert Garage	22
Sachwert Haus	23
18. Resümee	24
19. Feststellung des Verkehrswertes	25
20. Schlusserklärung.....	26
21. Anlagen	27 ff

Anlagen

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Lageplan
- A3 Umgebungsplan
- A4 Ortsplan
- A5 Bebauungsplan
- A6 Bilder
- A7 Berechnung der BGF
- A8 Pläne

3. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4K 57/22

4. Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 23.02.2022 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 1459/5

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 21.07.2023 durchzuführen.

5. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 27.04.2023 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 21.07.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindegkarte
- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Nußdorf (Bauamt)
- Auskünfte des LRA Traunstein
- Auskünfte des Amtsgerichtes Traunstein - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6. Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, das solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, das keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8. Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 27.06.2023² wurden die Eigentümer, sowie ihre Rechtsanwälte zum Termin am 21.07.2023 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin war der Gutachter, und die Mieter. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 25 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9. Daten und Fakten

9.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2. Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1. Postanschrift

Fl.Nr. 1459/5

Pfaffl-Wiesn 3, 83365 Aiging/Nußdorf

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

9.2.2. Makrolage

Siehe Anlage A3 *Umgebungsplan*

Das Objekt liegt in Aiging, einem von 11 Ortsteilen der Gemeinde Nußdorf ca. 1,7 km vom Gemeindezentrum entfernt. Die Einwohnerzahl von Nußdorf beträgt ca. 2.500.

Der wichtigste Wirtschaftsstandort ist das Gewerbegebiet Aiging, in dem sich vor allem mittelständische Unternehmen angesiedelt haben. Weitere kleinere gewerbliche Betriebe befinden sich meist in Nußdorf und Sondermoning. Knapp 52 % der Gemeindefläche wird zudem landwirtschaftlich und 33 % forstwirtschaftlich genutzt, was etwa dem Bundesdurchschnitt entspricht. Eine weitere Einnahmequelle ist der Kiesabbau der derzeit knapp 2 % der Gemeindefläche einnimmt. Eine Erweiterung auf 4 % ist geplant, was weit über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Im Jahr 2016 gab es 27 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 911 ha, davon waren 522 ha Ackerfläche.

Insgesamt gab es 2020 nach der amtlichen Statistik im produzierenden Gewerbe 234, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe 197 sowie im Bereich Unternehmensdienstleister 20 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In sonstigen Wirtschaftsbereichen waren am Arbeitsort keine Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 1002. Im verarbeitenden Gewerbe gab es einen Betrieb mit im Allgemeinen 20 oder mehr Beschäftigten, im Bauhauptgewerbe Ende Juni 2020 drei Betriebe.

Die Nähe zur Kreisstadt Traunstein mit, nur ca. 4,5 km Luftlinie zum Stadtzentrum spielt für Interessenten sicher auch eine wichtige Rolle.

Demographie

Die Einwohnerentwicklung Traunsteins wurde über die Jahre von unterschiedlichsten Wachstumsraten geprägt. Während sich die Bevölkerung von 1840 bis 1950 mehr als

vervierfachte, begann danach eine über 50 Jahre andauernde Stagnation im Bereich um 18.000 Einwohner. Seit 2014 erlebt Traunstein wieder einen Wachstumsschub, der die Stadt 2017 erstmals über die 20.000-Einwohner-Grenze anhob und sie zur Mittelstadt machte. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Stadt von 17.145 auf 20.520 um 3.375 Einwohner bzw. um 19,7 %. Die Prognosen gehen auch in den kommenden Jahren von einem anhaltend starken Wachstum aus. Die durchschnittliche Kaltmiete in Traunstein stieg 2018 auf ca. 10 €/m² und ist damit die höchste in der gesamten Region.

Traunstein verzeichnet im Jahr 2018 einen Ausländeranteil von 12,61 % und eine Arbeitslosenquote von 2,7 %. 2011 waren 61,3 % der Bevölkerung römisch-katholisch und 13,7 % evangelisch.

Wirtschaft und Infrastruktur

Laut dem Landkreis-Ranking 2017 des Wirtschaftsmagazins „Focus-Money“ belegte der Kreis Traunstein Platz 10 unter allen Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. So konnte sich der Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um 3 Plätze verbessern und ist damit Spitzenreiter in der Region. Traunstein bildet dabei mit 14.000 Arbeitsplätzen den wichtigsten Wirtschaftsstandort des Landkreises.

Einzelhandel

Traunstein hat traditionell einen Ruf als Einkaufsstadt. Neben zahlreichen Boutiquen und traditionsreichen kleineren Geschäften im Stadtkern existiert das Gewerbegebiet Haslach, wo sich hauptsächlich überregionale Handelsketten angesiedelt haben. Auf dem Gelände der abgerissenen Prinz-Eugen-Kaserne liegt der Gewerbepark Kaserne. Im Jahr 2017 lagen die Einzelhandelsumsätze bei 305,64 Mio. €, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei 139,91 Mio. €. Die Kaufkraft lag bei 7.448 € je Einwohner und der Kaufkraftindex bei 107,6 %.

Überregional bedeutende Traunsteiner Unternehmen sind:

- die Kliniken Südostbayern AG mit 3300 Mitarbeitern, davon 2000 in Traunstein.
- die Pohlig GmbH auf dem Feld der Orthopädietechnik mit rund 300 Mitarbeitern im Stammsitz Traunstein.
- die J.N. Kreiller AG als Großhändler und Hersteller von Baustoffen mit 300 Mitarbeitern.
- die Spedition Eberl GmbH & Co KG mit 270 Mitarbeitern.
- die Bäckerei Kotter GmbH mit 23 Filialen und 250 Mitarbeitern.
- die Haumann + Fuchs Ingenieure AG mit 125 Mitarbeitern.
- die Osenstätter Kraftfahrzeuge GmbH mit 3 Autohäusern und 170 Mitarbeitern.
- die Gesellschaft für Wolfram Industrie GmbH, mit 120 Mitarbeitern als Hersteller für Hochleistungsmaterialien aus Wolfram und Molybdän.
- die Leimer KG als deutscher Marktführer für Paniermehl mit über 90 Mitarbeitern.
- das Gesundheitszentrum Chiemgau mit 66 Mitarbeitern.
- die Murschhauser GmbH als Großhändler für Farben und Lacke mit 60 Mitarbeitern.

Brauereien

Das Brauwesen ist kulturell tief mit der Geschichte Traunsteins verankert und auch heute noch ein wichtiger wirtschaftlicher Bestandteil. Die Stadt gibt sich selbst den inoffiziellen Namen "Bierstadt Traunstein". Grund dafür ist die hohe Brauereidichte, die Traunstein seit Jahrhunderten prägt. Das Hofbräuhaus Traunstein von 1612 ist mit einem Ausstoß von rund 100.000 hl Bier und Limonade die größte und bekannteste Brauerei Traunsteins. Weitere Betriebe sind die älteste Brauerei Schnitzlbaumer von 1575 und die kleinste Brauerei, das Wochinger-Bräu von 1587 mit 8.000 hl Jahresausstoß. Die Betriebe Kiesel und Weißbräu haben ihre Produktion eingestellt.

Tourismus

Traunstein liegt in einer Erholungsregion rund um den Chiemsee und ist daher auch vom Tourismus geprägt. Im Jahr 2017 verzeichnete die Stadt mit ihren 278 Gästebetten insgesamt 34.515 Übernachtungen und 24.656 Gästeankünfte.

Medien

Die Traunsteiner Lokalzeitung heißt Traunsteiner Tagblatt (früher: Traunsteiner Wochenblatt). Außerdem befand sich in Traunstein Radio Chiemgau, das von dort aus in den ganzen Chiemgau sendete, es wurde zum 1. Januar 2009 mit Untersberg live zum Radiosender Bayernwelle Süd-Ost mit Sitz in Freilassing fusioniert, der heute die Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein einschließlich angrenzender Gebiete abdeckt.

Bildungseinrichtungen

Kindergärten:

Städtischer Kindergarten; St. Oswald-Kindergarten (katholisch); Hl.-Kreuz-Kindergarten (katholisch); Kindergarten St. Josef (im Kinderheim); Pfarrkindergarten Haslach; Waldkindergarten

Grund- und Hauptschulen:

Franz-von-Kohlbrenner-Mittelschule; Ludwig-Thoma-Grundschule; Grundschule Haslach
Sonderpädagogisches Förderzentrum in den Bereichen Lernen, Sprache und sozial-emotionale Entwicklung

Realschulen:

Maria-Ward-Mädchenrealschule Sparz (katholisch, Trägerschaft: Erzbistum München und Freising, früherer Schulträger: Englische Fräulein)

Reiffenstuel-Realschule;

Private Wirtschaftsschule:

Dr. Kalscheuer

Gymnasien:

Annette-Kolb-Gymnasium, Chiemgau-Gymnasium

Staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule

Kaufmännische, gewerbliche und hauswirtschaftliche Berufsschulen

Volkshochschule mit umfangreichem Programm

Montessori-Schule

Städtische Bibliothek

Städtische Musikschule

Handwerkskammer für München und Oberbayern – Bildungszentrum Traunstein

Katholisches Studienseminar St. Michael – Internat des Erzbistums München und Freising

Polizei

Die Stadt Traunstein verfügte früher über eine Stadtpolizei, die 1971 verstaatlicht wurde. 1937 wurde in Traunstein eine Bereitschaft der motorisierten Gendarmerie stationiert. Sie erhielt 1938 eine Kaserne an der Eugen-Rosner-Straße. Das Areal wird heute von der bayerischen Polizei genutzt.

Justiz

Traunstein ist Sitz eines Amtsgerichts und eines Landgerichts.

Das Amtsgericht Traunstein verfügt neben dem Straf- und Zivilgericht über ein Registergericht, ein Nachlassgericht, ein Familiengericht, ein Vollstreckungsgericht sowie ein Vormundschaftsgericht.

Traunstein ist außerdem Sitz der Justizvollzugsanstalt Traunstein mit ca. 140 Insassen und 38 Beamten im Vollzugsdienst (Stand 2015). Die JVA Traunstein existiert bereits seit

1858 und wurde im Laufe ihrer Geschichte stetig erweitert und modernisiert. Die Anstalt ist für Untersuchungshaftern und Strafhaftern bis 12 Monate aus den Amtsgerichtsbezirken Traunstein, Rosenheim, Mühldorf, Altötting und Laufen zuständig.

Verkehr

Traunstein ist ein Verkehrsknotenpunkt im östlichen Oberbayern. Der Bahnhof Traunstein, liegt an der Strecke München-Salzburg.

Südlich von Traunstein besteht Anschluss an die Bundesautobahn A8 (E 52) von München nach Salzburg. In Traunstein zweigt die Bundesstraße 306 nach Inzell von der Bundesstraße 304 (Dachau-Freilassing) ab. Weitere überregionale Verbindungen führen unter anderem an den Chiemsee und den Waginger See.

Seit dem 7. Dezember 2012 ist mit der symbolischen Verkehrsfreigabe des „Ettendorfer Tunnels“ die sogenannte Nordostumgehung eingeweiht worden, wodurch die B304 nun an Traunstein vorbeiführt und nicht mehr durch die Innenstadt verläuft. Die neue, rund 4,5 Kilometer lange Nordostumgehung verbindet die Kreuzung der beiden Bundesstraßen B304/B306 direkt mit dem Stadtnorden.

Der Bahnhof Traunstein liegt an der Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg und ist Haltestelle von InterCity- bzw. EuroCity-Zügen. Eine Anbindung Traunsteins an die S-Bahn Salzburg wird in Betracht gezogen. Zudem beginnen hier die Nebenstrecken nach Waging, Mühldorf am Inn (die Traun-Alz-Bahn) und Ruhpolding. Weitere Bahnstationen im Stadtgebiet sind der Haltepunkt Traunstein-Klinikum an der Traun-Alz-Bahn und der Haltepunkt Seiboldsdorf an der Strecke Traunstein–Ruhpolding.

Internationale Flughäfen befinden sich in München (Flughafen Franz Josef Strauß, MUC, Entfernung circa 120 km) oder Salzburg (Salzburg Airport W. A. Mozart, SZG, Entfernung circa 35 km). 21 km nördlich von Traunstein und 2 km nordöstlich von Kienberg befindet sich der Flugplatz Schönberg der Fliegergruppe Traunstein e.V. Er ist als Sonderlandeplatz eingestuft und wird überwiegend für den Luftsport mit Motorflugzeugen, Segelflugzeugen und Ultraleicht-Flugzeugen genutzt.

9.2.3. Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 4,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtzentrums von Traunstein und ca. 1,5 km östlich des Zentrums der Gemeinde Nußdorf. Es liegt in einem Wohngebiet mit Ein- oder Zweifamilienhäusern als Nachbarbebauung. Die Ostgrenze bildet die Straße „Pfaffl-Wiesn“.

9.2.4. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über die Straße Pfaffl-Wiesn in süd-östlicher Richtung nach ca. 50 m die Traunsteiner Straße. Diese führt in südlicher Richtung nach ca. 300 m zur B304. Über die B 304 erreicht man in ca. 4,5 km Entfernung in südlicher Richtung die Stadtmitte von Traunstein und nach ca. 17 km in nördlicher Richtung die Stadt Trostberg. In Traunstein wird die B304 zur B306 welche nach ca. 6 km in südlicher Richtung zur Ausfahrt 112 (Traunstein) der Autobahn A8 führt.

Die Autobahn A8 führt im Osten nach Salzburg (Österreich) und in westlicher Richtung nach München. Man erreicht Traunstein über die Abfahrten Grabenstätt (aus Richtung Westen, München), Bergen, Schweinbach und Traunstein (aus Richtung Osten, Salzburg). Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 110 km) und Salzburg (ca. 40 km), beide mit Bahnanschluss. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Matzing (ca. 4 km) an der Traun-Alz-Bahn oder der Traunsteiner Hauptbahnhof (ca. 7 km).

21 km nördlich von Traunstein und 2 km nordöstlich von Kienberg befindet sich der Flugplatz Schönberg der Fliegergruppe Traunstein e.V. Er ist als Sonderlandeplatz eingestuft

und wird überwiegend für den Luftsport mit Motorflugzeugen, Segelflugzeugen und Ultraleicht-Flugzeugen genutzt.

9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage in einem reinen Wohngebiet und an der E641 (Reichenhaller Straße) kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. Rasenmähen, Straßenlärm) kommen. Diese sind ortsüblich und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Während des Ortstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10. GRUNDBUCH²

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Nußdorf
Blatt 901

10.1. Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 1459/5 Gebäude- und Freifläche

10.2. Grundbuchinhalte

Abteilung II:

- Wasserleitungsrecht für die Genossenschaft zur Wasserversorgung der Orte Nußdorf, Aiging und Wang
- Abwasserleitungsrecht für die Gem. Nußdorf
- die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht Traunstein in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

11. FLURSTÜCK

Siehe Anlage A2 Lageplan

Fl.Nr. 1459/5

Grösse:	773 m ² der Flurnummer 1459/5
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Nußdorf. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Trauntein verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zu zuordnen, Am ehesten passt noch ein Vergleich mit einem Rechteck, das eine Länge von 27 m und in der Mitte eine Breite von 28 m hat.
Beschaffenheit:	Das Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.
Bebauung: Siehe Anlage A2 Lageplan	Es ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) und einer Doppelgarage an der Nordgrenze bebaut. Das restliche Grundstück ist mit Rasenflächen, zwei Hütten, einem Pool, einem Gewächshaus, Sträuchern sowie Bäumen versehen. Laut Auskunft der Mieter werden der Pool, eine Hütte und das Gewächshaus nach Auszug entfernt, da sich diese in ihrem Eigentum befinden.
Miete/Pacht:	Das Haus und die Garagen sind vermietet.
Baurecht: Siehe Anlage A5 Bebauungsplan	bebaut nach Bebauungsplan „Aiging Ortsmitte“.
Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

12. BEBAUUNG

Siehe Anlage A6 Bilder

Das Flurstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus und einem Nebengebäude (Doppelgarage) bebaut.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Gem. Nußdorf ist die vorhandene Bebauung genehmigt, die Genehmigung stammt aus dem Jahr 2003.

Grundriss: Über die nördliche gelegene Eingangstür gelangt man in eine Diele, in welcher man alle Räume und die Treppe erreicht. Rechts gelangt man in die Küche, geradeaus ins Wohn/Esszimmer. Links gelangt man in die Garderobe und das Gäste-WC und in die Speisekammer und die Treppe ins OG und in den Keller.
Siehe Anlage A8 Pläne

OG

Über die Treppe erreicht man einen Flur, von dem aus sich (von links nach rechts) das Kinder-, das Schlaf-, ein Kinder-, ein weiteres Kinderzimmer und das Bad anschließen.

Keller

Über die Treppe erreicht man den Flur, von dem aus sich (von links nach rechts), ein Hobbyraum, der Heizkeller, ein Keller und einen Waschraum.

Anmerkung:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen 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 für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

13. TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Bauweise:	Holzrahmenbau, zweigeschossig, Satteldach mit Pfannenindeckung, voll unterkellert, Baujahr 2004
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade
Aussenwände:	Holzrahmenbauweise, Mineralwolle, Putz
Innenwände:	Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke:	KG-Decke in Stahlbeton, EG-Decke in Holz
Fußbodenaufbau:	Estrich, schwimmend verlegt
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendachstuhl mit Betondachsteinen
Türen:	Haustür in Holz
Fenster:	Kunststoff oder Holz, isolierverglast
Rolläden:	vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Ölzentralheizung
Aussenanlagen:	Der Garten ist angelegt
Energieausweis:	Es liegt kein Energiepass vor.

Bemerkung:

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich auf Angaben der Pläne, der Baubeschreibung aus der Genehmigungsplanung und frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin.

14. WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Bauwerk:

Instandhaltungsstau - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Wasserleitungsrecht für die Genossenschaft zur Wasserversorgung der Orte Nußdorf, Aiging und Wang
- Abwasserleitungsrecht für die Gem. Nußdorf
- Zwangsversteigerung

Altlasten:

Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

15. WAHL DES VERFAHRENS

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

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

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.

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern, oder Doppelhaushälften, mit Eigennutzung nach dem Vergleichswertverfahren. Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich. Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert, wobei keine Werte für vergleichbare Häuser oder Grundstücke verfügbar waren.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.

In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut feststellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).

Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

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 gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

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 Häusern mit Einliegerwohnung.

Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus primär nach dem Vergleichswertverfahren, sekundär nach dem Sachwertverfahren. Der Sachverständige unterstellt hierbei, dass Marktteilnehmer, welche sich für dieses Objekt interessieren, vorrangig die Eigennutzung in den Vordergrund stellen werden.

16. AUSGANGSDATEN

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Traunstein zum 01.01.2022 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht

Nußdorf – Nußdorf 1 – 2 VG³ - GFZ⁴ 0,4 Wohnbauflächen (ebf.)⁵ 470 €/m²

Bruttogrundfläche⁶

Wohnhaus	256 m ²
Garagen	33 m ²
Siehe Anlage A7 Berechnung BGF	

Normalherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3), die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde zu legen. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

NHK 2010:

Haus:

Freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.01	834,35 €
---	----------

³ 2 VG = 2 Vollgeschosse

⁴ GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)

⁵ ebf . = erschließungsbeitragsfrei

⁶ Bruttogrundfläche nach DIN 277

Beschreibung der Gebäudestandards für MFH

freistehendes EFH Typ 1.01

		Standardstufe		
		3	4	5
1	Außenwände	x		
2	Dach	x		
3	Fenster u. Außentüren	x		
4	Innenwände u. -Türen	x		
5	Deckenkonstruktion	x		
6	Fußböden	x	x	
7	Sanitäreinrichtungen	x	x	
8	Heizung	x		
9	Sonstige techn. Ausstattung	x		
		835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €

7 x Standardstufe 3	0,77		835,00 €	642,95 €
2 x Standardstufe 3-4	0,22		920,00 €	202,40 €
				845,35 €

Garage:

Typ 14.1 Mehrfachgaragen, Standardstufe 4

485,00 €

Baupreisindex

Es ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Hier

Baupreisindex (Basisjahr 2010), II Quartal 2023, Wohngebäude

177,8

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den NHK 2010 bereits enthalten.

Übliche Gesamtnutzungsdauer und modifizierte Restnutzungsdauer

Als übliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 bis 3 der ImmoWertV aufgeführt. Sie liegen

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60 und 80 Jahren, abhängig von der jeweiligen Standardstufe.

Die zu ermittelnde modifizierte Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen analog der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten modifizierten Restnutzungsdauer führen. Damit führen Modernisierungen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) und zu einer verminderten Alterswertminderung.

Baujahr	2004
Wertermittlungstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	RND 61 Jahre

Modernisierungselemente (nach Anlage 2 ImmoWertV)

	Maximal zu vergebende Punkte	vorhandene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

0

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Alterswertminderung (nach Anlage 2 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV):

$$\frac{(GND-RND)/GND \times 100\%}{(80-61) / (80) \times 100\%} = 24 \%$$

Wohnfläche:

Die Wohnfläche basiert auf den Angaben der beigefügten Genehmigungsplanung.

Wfl. 130,43 m²

Vergleichswerte Kaufpreissammlung:

Vom Gutachterausschuss LK Traunstein wurden zwei Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Die beiden Preise variieren stark. Nach eingehender Prüfung wird der höhere Preis als besser vergleichbar mit dem zu bewertenden Objekt angesehen und daher als Orientierungswert verwendet.

Marktanpassung⁷:

Die Marktanpassung wurde schon bei der Aktualität des Bodenrichtwertes und der Wahl des Baupreisindex berücksichtigt.

⁷ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

17. BEWERTUNGEN

Bodenwert

Grundstück:	FINr 1459/5		Gemarkung:	Nußdorf	
Grundstücksqualität				Wohnbauland	
Grösse:				773	m ²
Bodenrichtwert	Nußdorf 1		ebfr	470,00	€/m ²
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1		470,00	€/m ²
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0%		470,00	€/m ²
Berechnung		773 m ² x	470,00 €/m ²	363.310,00	€
Bodenwert Grundstücksanteil			gerundet	363.000,00	€

Sachwert Garage

Gebäudewert: Garage									
Bruttogrundfläche								33,00	m ²
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 14.1								485,00	€/m ²
						Gesamt		485,00	€/m ²
Anpassung nach Baupreisindex						1,778		862,33	€/m ²
BGF mal NHK				33,00	m ² x	862,33	€/m ²	28.456,89	€
Alterswertminderung linear						24	%	-6.829,65	€
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag								21.627,24	€

Sachwert Haus

Gebäudewert: Mehrfamilienhaus									
Bruttogrundfläche								256 m²	
Normalherstellungskosten NHK 2010									
Typ: 4.1 Mehrfamilienhaus, freistehend,								834,35	€/m²
								845,35	€/m²
Korrekturfaktoren									
Anpassung nach Baupreisindex									
						1,778		1.503,03	€/m²
BGF mal NHK									
				256 m²		1.503,03	€/m²	384.776,27	€
Alterswertminderung linear									
						24 %		92.346,30	€
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag									
								292.429,96	€
Aussenanlagen									
						3 %		8.772,90	€
Instandhaltungsstau									
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes									
								301.202,86	€
Bodenwert									
								363.310,00	€
Garage									
								21.627,24	€
Gartenhütte									
								1.000,00	€
vorläufiger Sachwert								687.140,10	€
Marktanpassung									
					Faktor	1		687.140,10	€
Sachwert									
								rd. 687.000,00	€

Sachwert gerundet:**687.000,00 €**

18. RESÜMEE

Flurnummer 1459/5:

Allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das vermietet ist. Der ermittelte Preis von 687.000 € wurde mit 2 Vergleichspreisen die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden verglichen. Da ein Vergleichspreis als wenig geeignet erachtet wurde, wird der ermittelte Preis mit dem zweiten Preis verglichen und als zutreffend angesehen.

Für den Sachwert des Hauses wurden alle Merkmale nach ImmoWertV (2021) berücksichtigt.

Besonderheiten:

Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend oder wertmindernd auswirken könnten.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

19. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Sachwertverfahren berechnet.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert⁸:

FINr. 1459/5 unbelastet 687.000 €
(sechshundertsiebenundachzigtausend Euro)

⁸ Der Verkehrswert ist in §194 BauGB definiert

20. Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bergen, Freitag 11. August 2023

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV 2021 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), von 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\ I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\ I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\ I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\ I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\ I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\ I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\ I S. 466).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

GEG 2020 zum 01. November 2020 in Kraft getreten.

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

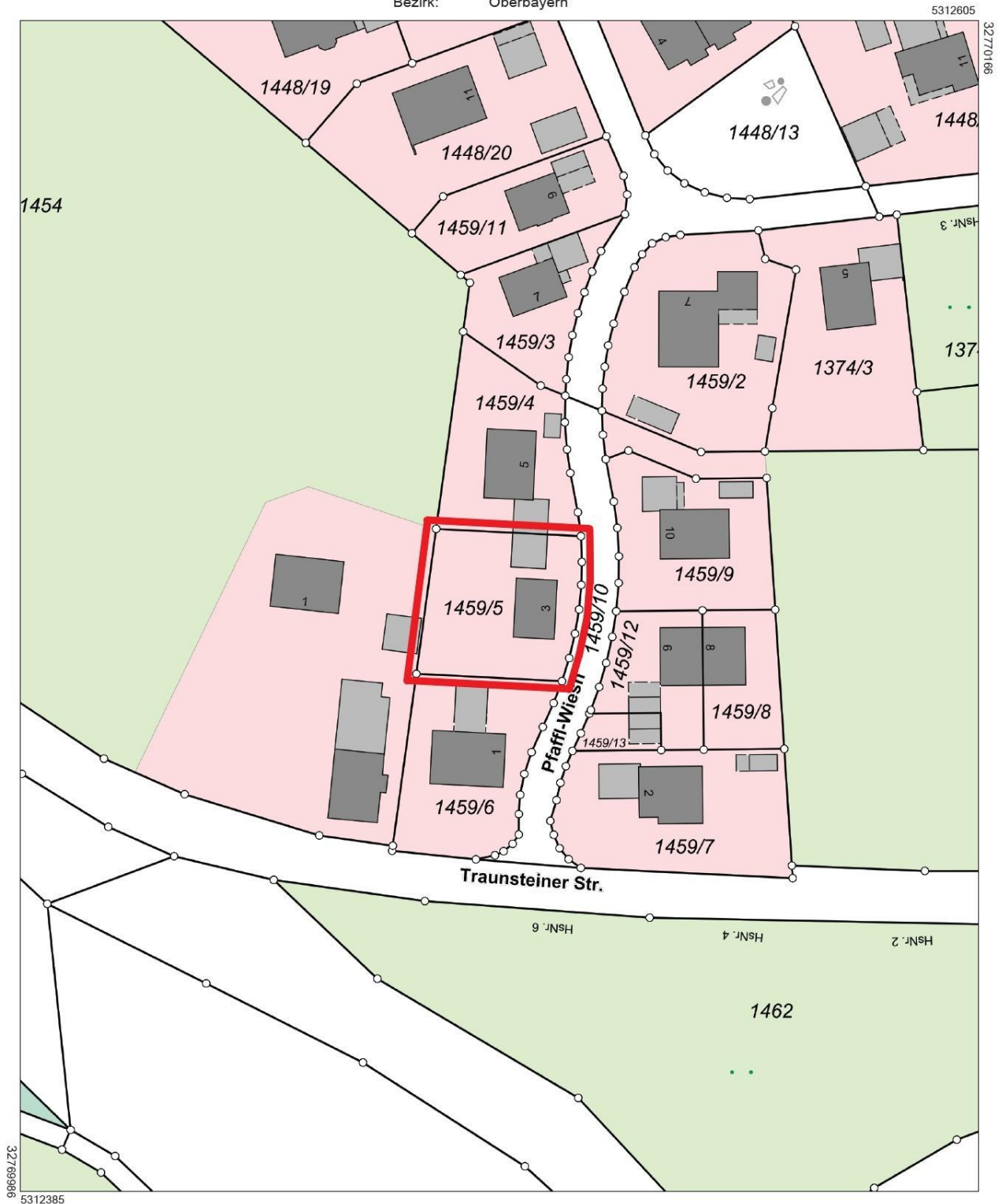
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte XXXXXXXXXX

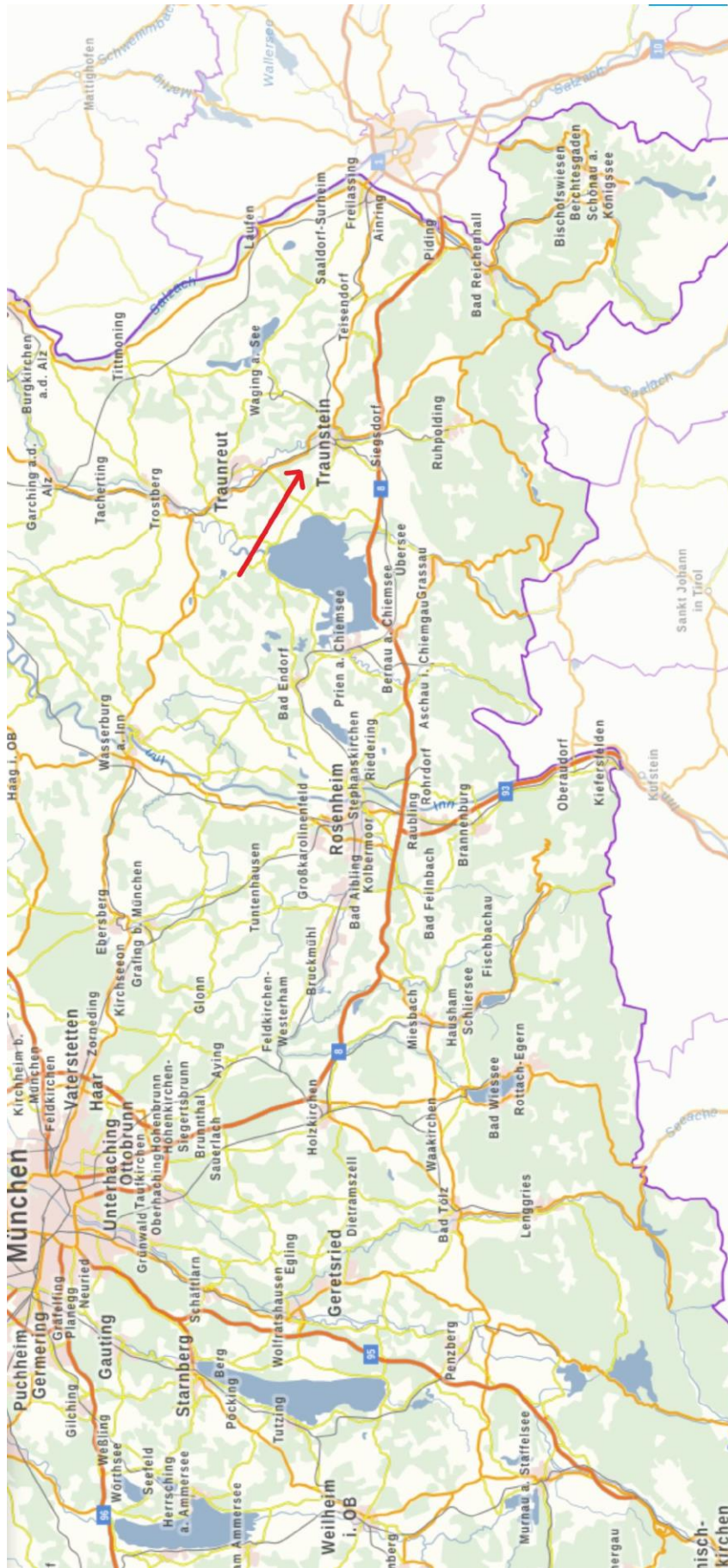
Erstellt am 26.06.2023

Flurstück: 1459/5
Gemarkung: Nußdorf

Gemeinde: Nußdorf
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



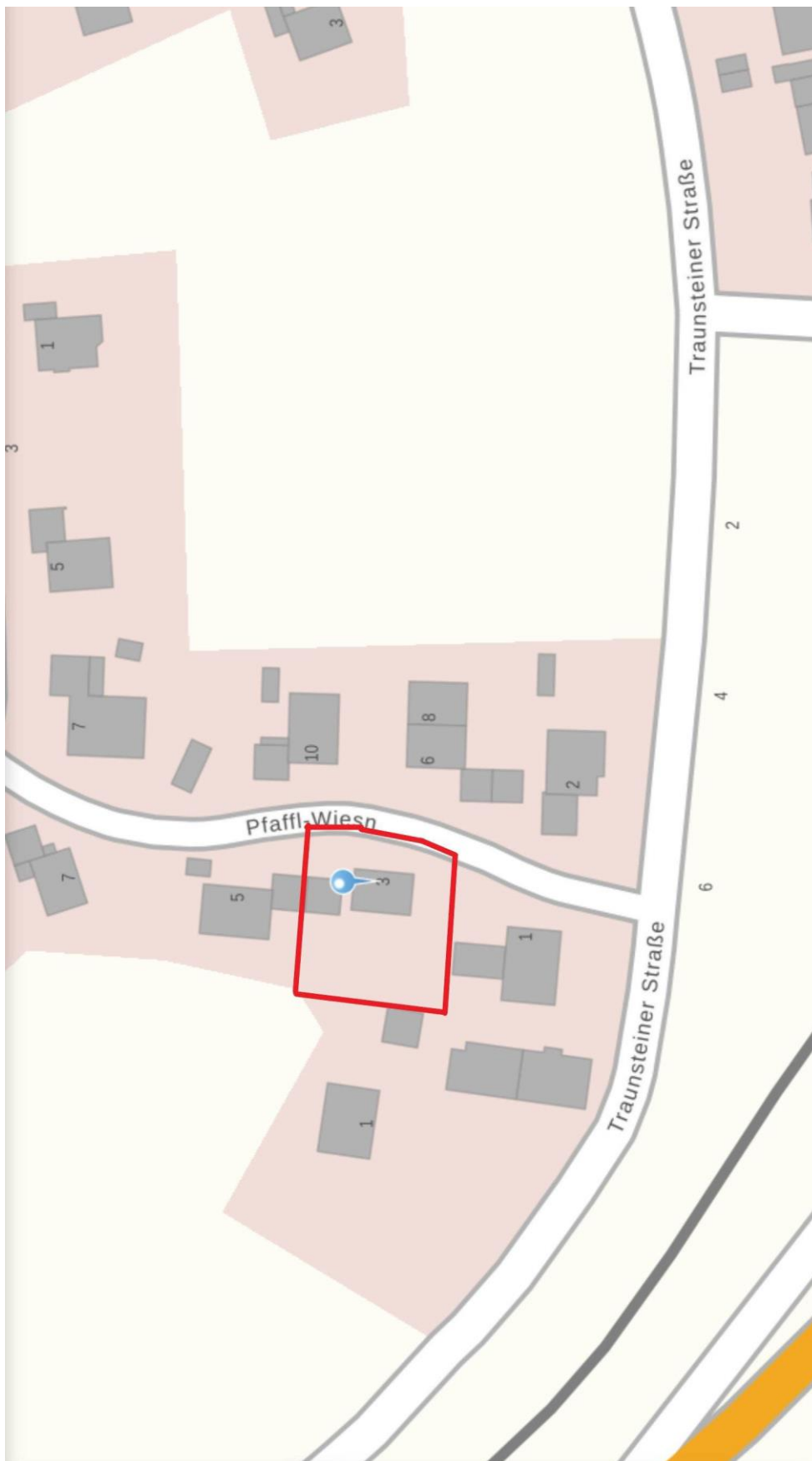
Umgebungsplan



Ortsplan



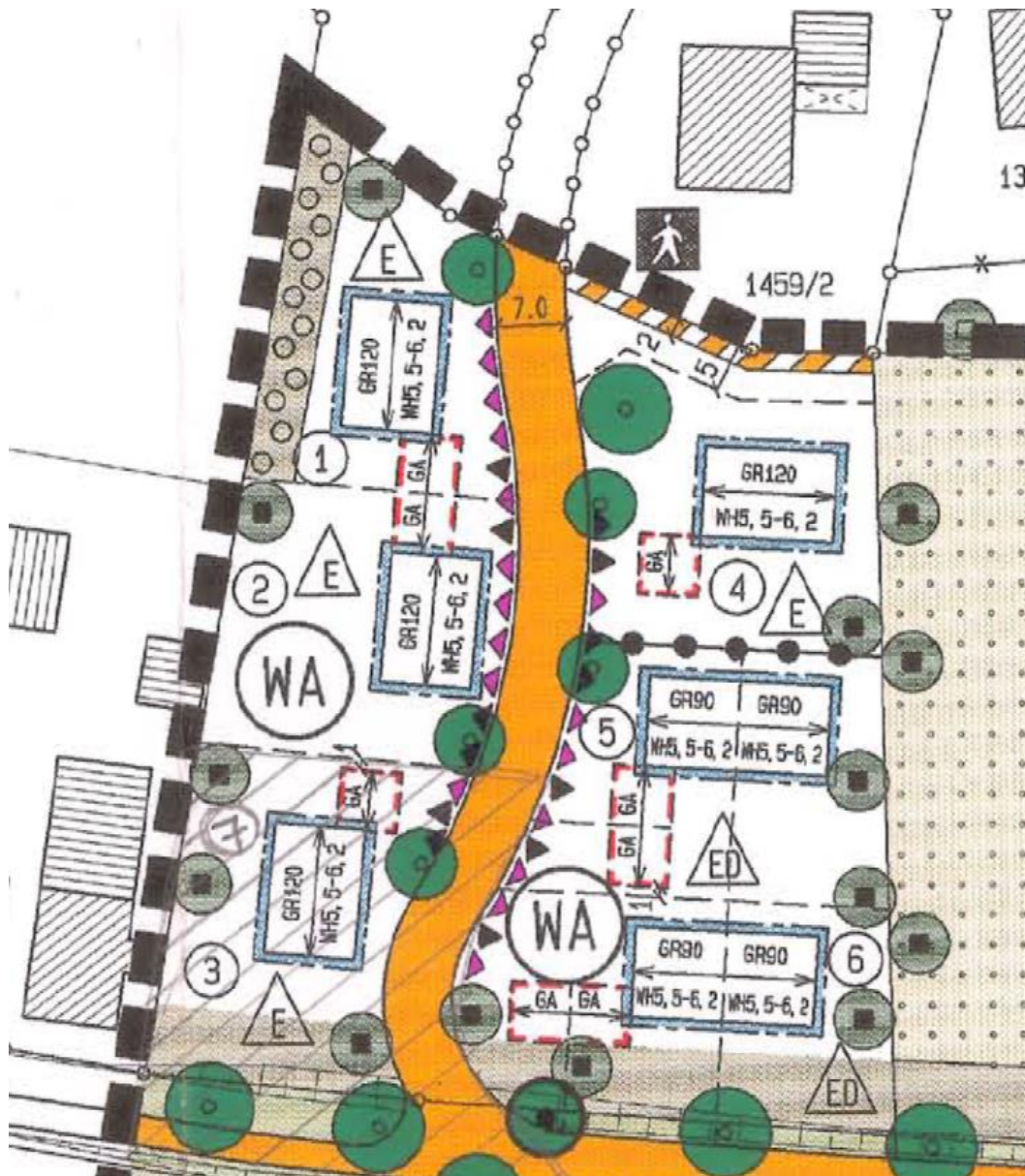
DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10



Auszug aus dem Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN AIGING "ORTSMITTE"

GEMEINDE NUSSDORF
LANDKREIS TRAUNSTEIN



ZEICHENERKLÄRUNG

A FÜR DIE FESTSETZUNG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO

 DORFGEBIET GEM. § 5 BauNVO

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GR120 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN QUADRATMETER, Z.B. 120

WH = B SEITL.WANDHÖHE WIE BESTAND

WH 5,5-6,2 SEITL.WANDHÖHE 5,5-6,2m ZWINGEND

 BAUGRENZE

 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN

GA GARAGEN

NG NEBENGEBÄUDE

ST STELLPLÄTZE

LBG LANDWIRTSCHAFTLICHES BETRIEBSGEBÄUDE

 MASSANGABE IN METERN, Z.B. 7,50 M

 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG

 EINFRIEDUNGSVERBOT