



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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Älteres, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus,
Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 55/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

19. April 2023

Í 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. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten.....	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	8
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	9
2.8.2. Literatur.....	10
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	13
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	13
3.1.6. Beurteilung der Lage	14
3.2. Grund und Boden.....	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Erschließung	15
3.2.3. Offene Beiträge	17
4. Rechtliche Grundlagen	18

4.1. Rechte u. Lasten.....	18
4.2. Mietvertrag.....	21
4.3. Energieausweis	23
4.4. Baurechtliche Gegebenheiten	24
4.5. Denkmalschutz.....	27
5. Gebäudemerkmale	28
5.1. Baujahr	28
5.2. Flächen.....	29
5.2.1. Aufteilung	29
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	30
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	38
7. Beurteilung	40
7.1. Bewertungsobjekt.....	40
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	42
8. Verfahrenswahl	44
8.1. Ertragswertverfahren.....	44
8.2. Sachwertverfahren.....	45
8.3. Vergleichswertverfahren.....	45
8.4. Liquidationswertverfahren.....	46
8.5. Schlussfolgerung	46
9. Ermittlung Bodenwert	47
10. Ermittlung Ertragswert	48
11. Ermittlung Sachwert.....	53

12. Ermittlung Verkehrswert	59
13. Verfasserklausel.....	60
14. Anlagen	61
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu!).....	61
14.2. Fotos	62
14.3. Berechnung der Flächen.....	71
14.4. Ansichten aus Planunterlagen von 1992	75
14.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!).....	79
14.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)	80
14.7. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL, Anl.4)	84

1. Zusammenfassung

Älteren, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	19. April 2023
Ortstermin:	19. April 2023
Baujahr ca:	1966
Umbau, Modernisierung, Aufstockung ca:	1994
Baujahr fiktiv ca.:	1971
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m ²):	1043
Bodenwert:	667.520 €
Wohn-/ Nutzfläche (m ²) ca.:	486
Bruttogrundfläche Gebäude (m ²) ca.:	962
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	18
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	4.323 €
Jährlicher Rohertrag:	51.878 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-12.500 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00%
Bodenwertverzinsung:	-20.026 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-144.800 €
Ertragswert:	788.810 €
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 3
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF):	1.478 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	1.489.109 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	1.106.259 €
Sachwert Garagengebäude:	0 €
Sachwertfaktor:	1,00
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-144.800 €
Sachwert:	905.570 €
Verkehrswert eines älteren, unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses, Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen	810.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 23.03.2023 und Auftrag vom 24.03.2023
durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 5-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Bewertung im miet- und lastenfreien Zustand des Objekts,
- um nachrichtliche Mitteilung des Betrages um den der Wert des Objekts objektiv durch die in der Abteilung II/2,3 und 4 des Grundbuchs eingetragenen und beeinträchtigenden Belastung gemindert ist,
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt,
- den Wert der beweglichen Gegenstände, der sich auf die Versteigerung erstreckt, gesondert zu bewerten,
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiheft).

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 verstößen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung	Tuntenhausen
Flurstück Nr.	45/2
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche
Anschrift:	Graf-Arco-Straße 4
	83104 Tuntenhausen
Grundstücksgröße:	0,1043 ha

Hinweis:

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus bebaut**. Das unterkellerte Anwesen umfasst unvermietete Räumlichkeiten einer ehemaligen Bäckerei, drei vermietete Wohnungen, zwei nicht vermietete Wohnungen und eine in das Kellergeschoss integrierte Garage/Tiefgarage.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Tuntenhausen
Blatt 1411

Lfd. Nr. 3
Flurstück Nr. 45/2
Graf-Arco-Str. 4
Gebäude- und Freifläche zu 0,1043 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2.1. bis 2.14
in Erbengemeinschaft

Anstelle von 2.9:

2.15 ... - zu $\frac{1}{2}$ am bisherigen Erbanteil 2.9 -
2.16 ... - zu $\frac{1}{2}$ am bisherigen Erbanteil 2.9 -
(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu 3

Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 45/5; (BVNr. 1 Bd. 41 Bl. 1704); gemäß Bewilligung vom 25.02.1993; eingetragen am 04.10.1994

Lfd. Nr. 3 zu 3

Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für jeweiligen Eigentümer von Flst. 45/5; (BVNr. 1 Bd. 41 Bl. 1704); gemäß Bewilligung vom 06.09.1993; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 09.11.1994

Lfd. Nr. 4 zu 3

Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 06.09.1993; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 09.11.1994

Lfd. Nr. 5 zu 3

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim – Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht - AZ: 801 K 55/22); eingetragen am 21.12.2022

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

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Bäckerei wurden nicht genutzt.
Fünf Wohnungen wurden wohnwirtschaftlich genutzt, wobei am Ortstermin nur drei vermietet waren.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 19.04.2023 von 9:30 Uhr bis 11.55 Uhr statt.

Der überwiegende Gebäudebereich konnte besichtigt werden. Es bestand jedoch **kein Zutritt zu den beiden Wohnungen im Dachgeschoss.**

Anwesend waren:

- Herr L. D. - gesetzlicher Vertreter der Miteigentümer der Ifd. Nr. 2.15 und 2.16 des Grundbuchs
- zeitweise der Mieter der Erdgeschosswohnung
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Die Eigentümer bzw. deren verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte wurde mit Schreiben vom 06.04.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Das Einverständnis zur Anfertigung von Fotos wurde von dem am Ortstermin anwesenden Herrn L. D. zwar schriftlich erteilt, jedoch wurde der **Veröffentlichung von Innenaufnahmen nur teilweise für die leerstehenden Wohnungen, Schäden oder zur Darstellung der Ausstattung zugestimmt.** Das Gutachten enthält folglich nur eine **beschränkte Auswahl** an Fotos.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Laser-Entfernungsmesser
- Digitale Spiegelreflexkamera
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

19.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Seite 8 von 85

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 24.03.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.04.2023
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2020 und der Stadt Rosenheim von 2019
Urkundenrolle Nr. A 2195 vom 06.09.1993 – Abstandsfläche
Urkunden Nr. K 408/1993 – Kaufvertrag
Email vom 15.05.2023 der Gemeinde Tuntenhausen, Erster Bürgermeister
Baubescheid BA-Nr. II/3-305/61 Wohnhausneubau mit Bäckerei vom 19.10.1961
Landratsamt Bad Aibling Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.10.1961
Bauplan Nr. 305/61 vom 19.10.1961
Auflagen und Hinweis zum Baubescheid Nr. 305/61
Bauplan Umbau Laden zu einer Wohneinheit vom 16.09.1992
Stellungnahme im Rahmen der Dorferneuerung vom 19.10.1992
Baugenehmigungsbescheid vom 13.01.1993 Bauplan Nr. 2531-92-85
Email der Antragstellerin vom 24.03.2023, Jahreskontoaufstellung (Mieten) vom 24.03.2023, div. Planunterlagen
Mietvertrag EG links -Wohnung - vom 01.11.2015
Mietvertrag OG links -Wohnung - vom 13.06.2016
Mietvertrag DG links -Wohnung - vom 01.07.2016
Mietvertrag DG rechts -Wohnung - vom 01.09.2016
Bebauungsplan
Email des Bezirksschornsteinfegers vom 10.05.2023 mit Feuerstättenbescheid vom 25.11.2020, Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an der Feuerstätte vom 10.05.2023, Gebäudeenergiegesetz (GEG) Hinweise auf Verpflichtungen vom 10.05.2023
Planauskunft Strom Bayernwerknetz vom 24.04.2023
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am 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 fünf Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lage

3.1.1. Makrolage

Tuntenhausen

Die Gemeinde Tuntenhausen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Rosenheim, ca. 508 m ü. d. M.

Die ländlich-bäuerlich strukturierte Gemeinde hat mit ihren 57 Ortsteilen aktuell ca. 7.315 Einwohner (Quelle: Landkreis-rosenheim.de) und verfügt über Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Bekannt ist Tuntenhausen für seine Wallfahrtsbasilika.

Das wirtschaftliche Leben ist vorwiegend von der Landwirtschaft sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Einzelheiten über Tuntenhausen findet man ergänzend im Internet unter www.tuntenhausen.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Wohngebiet, ca. 200 m nördlich des Rathauses von Tuntenhausen, in leichter Südwesthanglage.

Die Graf-Arco-Straße führt östlich des Bewertungsgrundstückes vorbei.

Der nächste Lebensmittelversorger im Ort ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die nähere Umgebung besteht vorwiegend aus Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäusern.

Aktuell bietet sich durch die noch unbebauten Grundstücksflächen im Nordwesten ein Blick auf Wiesen und Felder sowie das Gewerbegebiet und die Staatstraße St 2358.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr kommt im Wesentlichen von Richtung Rosenheim über die Bundesstraße B 15 nach Tuntenhausen.

Zur Autobahn A 8 München - Salzburg Anschluss-Stelle Bad Feilnbach/Bad Aibling sind es ca. 14 km.

Der Ort ist mit der Linie 9495 (Ostermünchen – Rosenheim) an den öffentlichen Linienbus angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich in Tuntenhausen an der Abzweigung Oberrain.

Zum nächst gelegenen Bahnhof in Ostermünchen sind es rund 4 km. Dieser bietet Anschluss an die Bahnstrecke München - Salzburg.

Die Entfernungen betragen vom Bewertungsobjekt nach

Tuntenhausen Rathaus/Gemeinde ca.	200 m
Ostermünchen ca.	3 km
Bad Aibling ca.	8 km
Rosenheim ca.	16 km
Wasserburg am Inn ca.	26 km
München ca.	49 km

3.1.4. Immissionen

Am Ortstermin war im Freien der Verkehr auf der in Sichtweite gelegenen Staatsstraße St 2358 wahrzunehmen.

Die unmittelbar am Bewertungsobjekt vorbeiführende Graf-Arco-Straße erschließt das Siedlungsgebiet. Auch von dieser gehen Verkehrsimmisionen aus.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Tuntenhausen verfügt unter anderem über Geschäfte zur Grundversorgung auf dem Lebensmittelsektor.

Darüber hinaus gehende Bedürfnisse können in den nächst größeren Städten gedeckt werden.

Kinderbetreuungsstätten sind am Ort und den Gemeindeteilen. Die Grundschule befindet sich in Schönau, die Grund- und Mittelschule in Ostermünchen.

Weiterführende Schulen, wie etwa Realschulen, Gymnasien und berufsbildende Schulen sind in Bad Aibling und Rosenheim.

Regionale Behörden sind in Tuntenhausen, darüber hinaus für den Kreis in Rosenheim.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte der Region und durch die Kliniken in Bad Aibling sowie in Rosenheim gegeben.

Die Gemeinde und das Umland bieten durch zahlreiche Vereine und Sporteinrichtungen, wie z. B. das Schwimmbad in Tuntenhausen, der Tennis- und Sportclub Ostermünchen, die Golfanlage in Maxlrain sowie die Reitsportanlage in Aubenhausen unterschiedliche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in ländlich-dörflicher Westhanglage von Tuntenhausen.

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 Tuntenhausen **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Gemeinde Tuntenhausen mit, dass **keine Altlasten** bekannt sind.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das polygon, etwa trichterförmig geschnittene Flurstück Nr. 45/2 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,1043 ha.
Es verfügt über ein Gefälle nach Südwesten.
Der Grenzverlauf ist im Grunde genommen geradlinig, nur entlang der Graf-Arco-Straße leicht bogenförmig dem Straßenverlauf angepasst.
Die Breite in diesem Bereich misst etwa 45 m, im Südwesten verschmälert es sich auf eine Breite von ca. 12 m.

3.2.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FlNr. 45/2 ist durch die im Osten angrenzende, öffentliche Graf-Arco-Straße erschlossen. Diese ist asphaltiert, fällt bzw. steigt im Bereich des Bewertungsobjekts nach Süden bzw. Norden und verfügt über einen einseitigen Gehsteig sowie über eine Beleuchtung.
Auf der Graf-Arco-Straße herrscht eine 30 km/h-Beschränkung. Des Weiteren ist sie nach 300 m - beginnend im Süden - nur für Anlieger freigegeben und für Kraftfahrzeuge über 2,5 t gesperrt.

Gemäß Email der Gemeinde Tuntenhausen vom 15.05.2023 sind Ausbaubeuräge für die Straße in Höhe von 2.116,78 € erhoben und bezahlt worden. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch wurden nicht erhoben.

Kanal/Wasser

Laut Angaben der Gemeinde Tuntenhausen ist das Anwesen an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

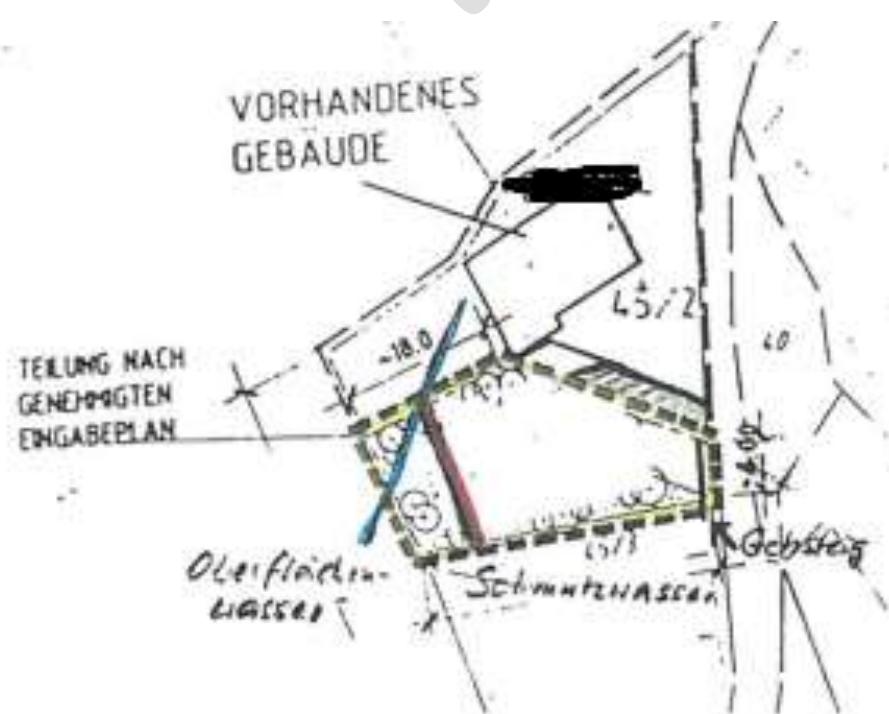
Nach dem Kommunalabgabengesetz wurden Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungseinrichtung für 863,64 m² beitragspflichtige Geschossfläche erhoben und bezahlt. Für den jetzigen Bestand wird die o. a. Geschossfläche als abgegolten betrachtet.

Derzeit liegt der Beitragssatz bei 10,50 €/m² Geschossfläche und 1,35 €/m² für die Grundstücksfläche.

Für die Entwässerungseinrichtung wurden für 863,64 m² Geschossfläche und 1.043 m² Grundstücksfläche erhoben und bezahlt. Es handelt sich insgesamt um einen Betrag von 10.606,10 €.

Hinsichtlich des Regen- und Schmutzwasserkanals besteht am Nachbargrundstück Fl. 45/5 eine Grunddienstbarkeit (siehe Urkunde Nr. K 408/1993 vom 25.02.1993), welche unter Punkt 4.1. Rechte und Lasten dargestellt ist.

Der nachfolgende Planausschnitt aus obiger Urkunde zeigt die Situierung des Kanals:



Strom

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Der nachfolgende, nicht maßstabsgetreue Kartenausschnitt zeigt die Leitungsführung.



Fazit:

Das Bewertungsgrundstück 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 Grundbuchs 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.

Daher sind nachfolgend die in **Abteilung II** eingetragenen Belastung sowie der Inhalt der jeweiligen Urkunde nur **auszugsweise und rein zu informativen Zwecken** dargestellt:

Lfd. Nr. 2 zu 3

Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 45/5; (BVNr. 1 Bd. 41 Bl. 1704); gemäß Bewilligung vom 25.02.1993; Auszug aus der Urkunde Nr. K 408/1993 vom 25.02.1993

...

XIV.

Dienstbarkeiten

a) Der Verkäufer räumt hiermit dem Käufer auf dem nach Vermessung in seinem Besitz verbleibenden Grundstück zwecks Einfahrt in die zu errichtende Garage ein Geh- und Fahrtrecht entlang der Nord-West-Grenze an der bestehenden Garageneinfahrt ein, wie diese im beigefügten Lageplan grün schraffiert eingezeichnet ist.
Zur Sicherung dieses Rechts bestellt der Verkäufer für den Käufer an der heute veräußerten Teilfläche eine

Grunddienstbarkeit

und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch.

Soweit die Einfahrt tatsächlich gemeinschaftlich genutzt wird, tragen der Berechtigte und der Verpflichtete die Kosten der Instandhaltung und der Verkehrssicherungspflicht sowie die Haftung im Verhältnis der Zahl der tatsächlich eingestellten Fahrzeuge, derzeit je zur Hälfte.

b) Der Käufer räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des nach Wegmessung einer Teilfläche von ca. 560 qm aus Flst.Nr. 45/2 gemäß Ziffer III. dieser Urkunde verbleibenden Grundbesitzes der Gemarkung Tunten-

Verkehrswertgutachten 801 K 55/22
Älteres, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen

hausen an seiner Teilfläche von ca. 560 qm das Recht ein, einen Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, - wie im beigelegten Lageplan rot bzw. blau gekennzeichnet - zu verlegen und dauernd zu belassen, das Grundstück zu betreten, zum Zwecke der Kontrolle und Unterhaltung und erforderlichenfalls zu Reparaturzwecken auch aufzugraben, jeweils unter Wiederherstellung des alten Zustandes auf Kosten des Dienstbarkeitsberechtigten.

Der Käufer bestellt zur Sicherung des vorstehenden Rechts an vorgenannter Teilfläche von ca. 560 qm an Flst.Nr. 45/2 der Gemarkung Tuntenhausen zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst.Nr. 45/2 (Restfläche) eine

Grunddienstbarkeit und bewilligt und beantragt die deren Eintragung im Grundbuch.



Lfd. Nr. 3 zu 3

Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für jeweiligen Eigentümer von Flst. 45/5; (BVNr. 1 Bd. 41 Bl. 1704); gemäß Bewilligung vom 06.09.1993; Gleichrang mit Abt. II/4; Auszug aus der Urkunde Nr. A 2195 vom 06.09.1993

....

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks beabsichtigt,

Verkehrswertgutachten 801 K 55/22
Älteres, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen

auf seinem Grundstück einen Wohnhausneubau zu erstellen.
Der nach Art. 6 Bayer. Bauordnung vorgesehene Grenzabstand kann nicht eingehalten werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks erklärt sich mit der Nichteinhaltung der Abstandsfläche für die Länge des Bauwerkes einverstanden und übernimmt die vom Bauherrn nicht eingehaltene Abstandsfläche von ca. 1,5 Metern auf sein eigenes Grundstück.
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstücks gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks und dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, die vorbezeichnete Abstandsfläche weder zu bebauen, noch durch Dritte bebauen zu lassen, sowie den übernommenen Abstand bei einer eigenen Abstandsfläche nicht einzurechnen.

III.

Für die vorstehenden Verpflichtungen bestellt der Eigentümer des dienenden Grundstücks an diesem

- a) eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks,
- b) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim.

IV.

Die Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich.
Die Beteiligten verpflichten sich gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim, die vorbestellte Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung des Landratsamtes Rosenheim im Grundbuch löschen zu lassen.

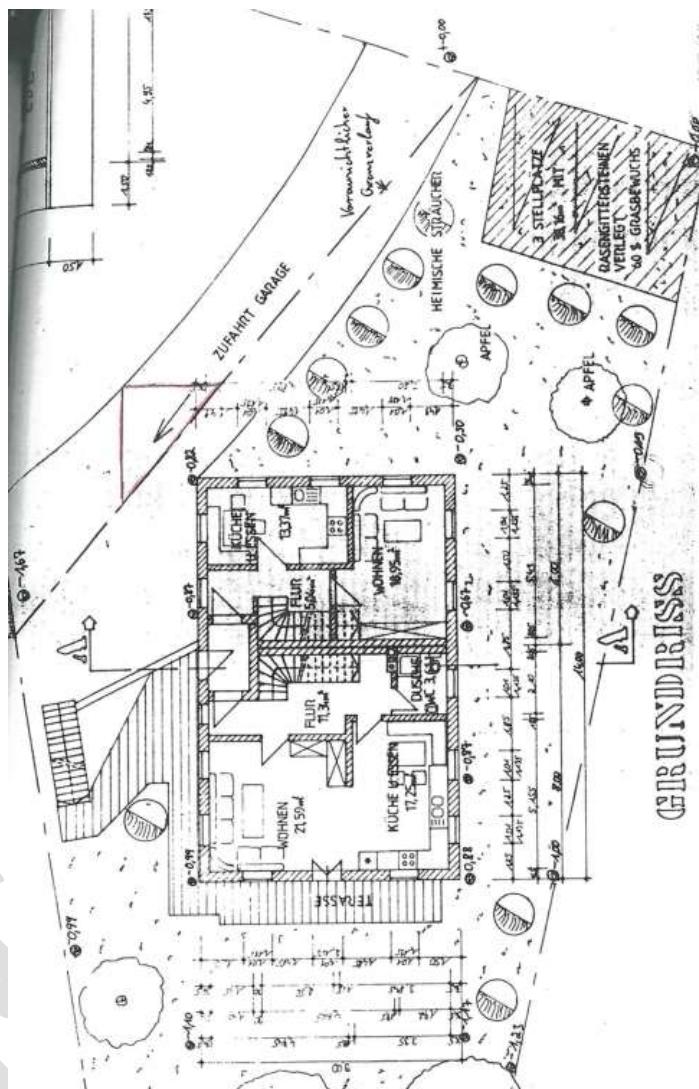
VI.

Dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ist bekannt, daß bei einem eigenen Bauvorhaben auf diesem Grundstück gegenüber dem geplanten Bauvorhaben folgende Abstände einzuhalten sind:

1. Die vorbezeichnete, durch Dienstbarkeiten gesicherte Abstandsfläche,
2. daran anschließend die gesetzliche Abstandsfläche für das eigene Bauvorhaben.

VII.

Die Abstandsfläche ist in der dieser Urkunde beigefügten Planskizze rot eingezeichnet. Auf die Planskizze wird Bezug genommen.



Lfd. Nr. 4 zu 3

Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfäche
für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 06.09.1993;
Gleichrang mit Abt. II/3
Siehe vorstehender Urkundenauszug unter Lfd. Nr. 3 zu 3

4.2. Mietvertrag

Die Räume der **ehem. Bäckerei im Erdgeschoß** und die **zwei Wohnungen im I. OG** sind nicht vermietet.

Die Tiefgarage wird anscheinend von Mietern als Abstellraum genutzt, eine schriftliche Vereinbarung und die Zahlung eines Entgelts konnte nicht recherchiert werden.

Nachfolgend sind die wesentlichen Eckdaten der **vermieteten** Wohnungen gemäß den **Mietverträgen** dargestellt:

Wohnung EG links

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerabteil), 1 PKW-Stellplatz

Wohn/Nutzfläche ca.	80 m ²
Mietbeginn	01.11.2015
Grundmiete	500 €
<u>Betriebskostenvorauszahlung</u>	150 €
Insgesamt	650 €
Kaution	1.000 €

Der Mietvertrag ist datiert mit 01.11.2015.

Wohnung DG links

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerabteil)

Wohn/Nutzfläche ca.	75 m ²
Mietbeginn:	01.07.2016
Grundmiete	450 €
<u>Betriebskostenvorauszahlung</u>	150 €
Insgesamt	600 €
Kaution	900 €

Der Mietvertrag ist datiert mit 01.07.2016.

Wohnung DG rechts

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, 1 PKW-Stellplatz

Wohn/Nutzfläche ca.	75 m ²
Mietbeginn:	01.09.2016
Grundmiete	450 €
<u>Betriebskostenvorauszahlung</u>	150 €
Insgesamt	600 €
Kaution	900 €

Der Mietvertrag ist datiert mit 01.09.2016.

4.3. 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 Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht **keine Energieausweispflicht**.

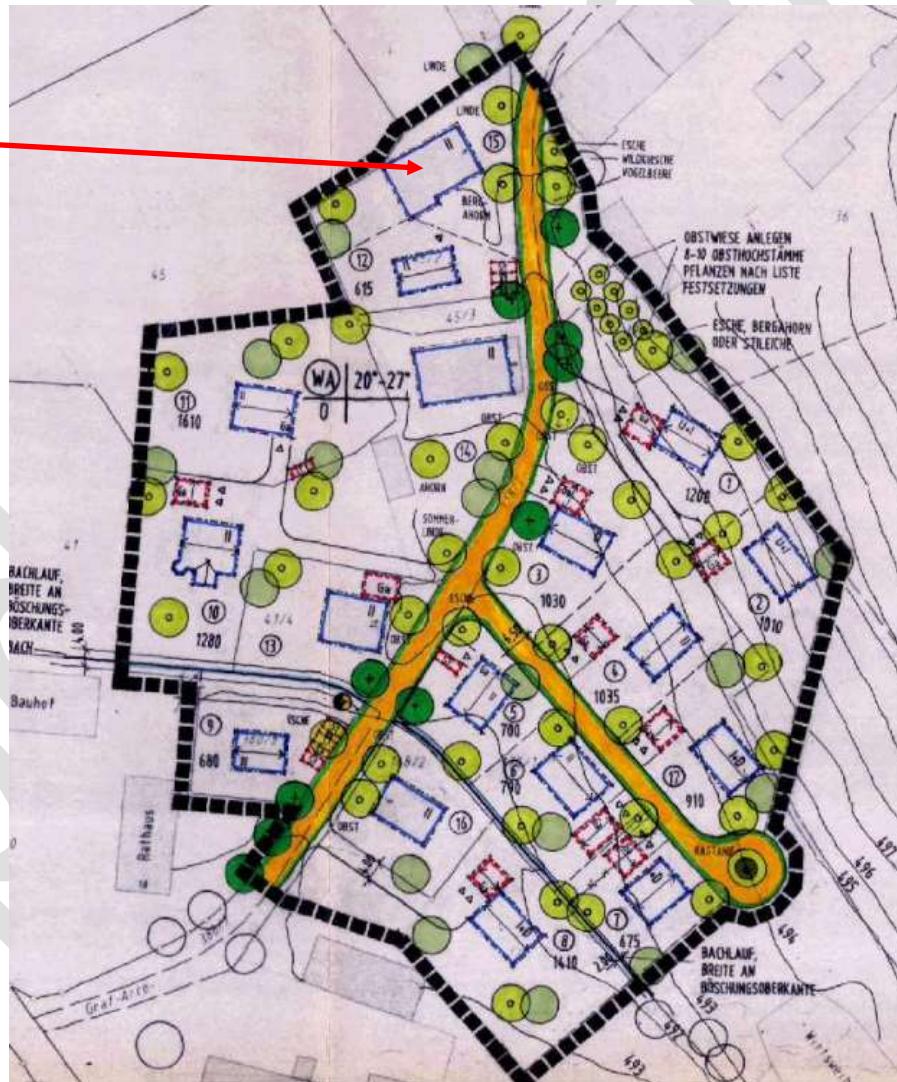
Im diesem Bewertungsfall wurde **kein** Energieausweis vorgelegt bzw. existiert laut Aussage **kein** Energieausweis.

4.4. Baurechtliche Gegebenheiten

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 35 Tuntenhausen „Graf-Arco-Straße“ aus dem Jahr 1995, welcher auszugsweise im Folgenden dargestellt ist.

Es ist dort als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO ausgewiesen.

FINr. 45/2



Verkehrswertgutachten 801 K 55/22
Älteres, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen

PLANZEICHENERKLÄRUNG			
A. Für die Festsetzungen		B. S. Bauweise Inhalt des gesuchten zulässigen Nutzungsbereiches des Bebauungsplanes gilt öffene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB. Bauten sind als wasserundurchlässige Massen auszuführen.	
 Zulässige Nutzung: Einheit ein Vollgeschoss mit Verlegung der Küchenzeile		§ 2. Zahl der Vollgeschosse Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist in der Flächennutzung festgelegt. Durchgeschossigkeit ist angebt.	
 Zulässige Nutzung: Untergeschoss und Erdgeschoss mit Verlegung der Küchenzeile		Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden und sind nur an der Rückseite ausgewiesene Flächen zulässig.	
 Zulässige Nutzung: zweit. zwei Vollgeschosse mit Verlegung der Küchenzeile		Erlaubt über das Erdgeschoss (gesessen von Obersteck-Erdgeschossdecke bis Oberkante Fußbrett) dürfen 1,47 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und bei den Gebäuden II + I dürfen Küchenzeile über das Obergeschoss (gesessen von Obersteck-Obergeschossdecke bis Oberkante Fußbrett) 2,00 m nicht überschreiten.	
 Flächen für Garagen oder für überdeckte Kfz-Stellplätze		§ 3. Oberbaubedeckung Grundflächen Das Maß des baulichen Nutzens ist durch die festgesetzten bebaueten Flächen und die Gebäudehöhen bestimmt.	
 Flächen für private Stellplätze		Die Lage und die maximale Größe der Bauteile ist durch Ausgrenzen vorgegeben; innerhalb dieser Ausgrenzen ist eine Bauweise möglich.	
 Betriebsstraßen		Für die Parzelle 9 wird eine maximale Grundfläche von 110 m ² zugelassen. Für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10 und 12 wird eine maximale Grundfläche von 120 m ² zugelassen. Für die Parzellen 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 wird eine maximale Grundfläche von 140 m ² zugelassen.	
 Bebauung mit geschützten Bauteilen mit Verlegung der Fassrichtung		Außerhalb der festgelegten Überbauteil-Grenzen dürfen höchstens keine Nebenbewohner in Höhe des § 14 BauGB erlaubt werden. Dazu ausgenommen sind eingeschossige Tiefgaragenhäuser (8,50 m Höhe) mit einer Grundfläche bis zu 20 m ² zulässig, wobei die Abstandsberegelung des Art. 8 Abs. 8 BayGB zu beachten ist.	
 öffentliche Verkehrsfläche		§ 4. Gebäudeverstellung, -höhen, Baukörper, Abstände der Gebäude Die in der Flächennutzung eingesetzte Fassrichtung ist sowohl bei den Hauptgebäuden als auch bei den Garagen einzuhalten.	
 Straßenbebauungsfläche		Der Grundriss auf einer doppelten rechteckige Form ohne Einschüttungen haben.	
 öffentliche Grünfläche		Das ursprüngliche Gelände darf im sozialen Nutzungsbereich nicht verändert werden. Art. 10 BayGB bleibt unberührt. Eventuell notwendige Gewerbeimmobilien können eine Ladefront ausführen, wenn es im Zusammenhang mit der Gewerbe ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BayG).	
 ohne Baurest		Die Oberbauteile Fertigbauhöhen des Erdgeschosses (eingangsgebäude) darf nicht mehr als 10 m über Oberbauteile bestehender Wohnhäuser liegen.	
 Hochbau		Bei zulässiger Raumhöhe > 3,00 m dürfen traufständige Giebelwandflächen eine Höhe zwischen dem Scheitelpunkt der jeweiligen Außenwandfläche mit dem Dachfuß und der Hochbauteile von 1,50 m nicht überschreiten. Bei Bauweise II darf dieses Maß 0,80 m nicht überschreiten.	
 Mauern in Metern		Diese Höhen und jeweils an der hangabwärtsigen Gebäudeseite zu messen	
 erhaltener Baublock			
 neu plazierter Baublock			
 eingetragenes Baupflanzung			
 Bauteil mit Bauteilhöhe 10 - 14 m			
B. für die Baulinie		§ 5. Gestaltung von Bauteil- und Bauteilstücken Für alle Außenwände sind verglaste, mit qualitativ hochwertigen Rahmen mit aussichtsreicher Verarbeitung verarbeitete Fenster zu verwenden.	
 vertikale Bauteilstückbegrenzung		Gleichmaßige und vertikale Linien art. 200 BauGB sind zulässig.	
 neu eingerichtete Bauteilstückbegrenzung		Richtliniare Anschlussflächen (neutrale Materialfarbe und Farbgebung) sind nicht zulässig.	
 vorhandene Gebäude		Fassadenabgrenzung Fenster- und Türrahmen (vgl. 1. Konstruktion) kann nicht zulässig.	
 Fassaden		An der Grundstücksgrenze zusammenstoßende Gebäude sind so aufeinander abzustimmen, dass Deckenhöhen, Fensteröffnungen, Türen, Treppen, Balkone, Dachform und Bauteilkanten überplanen. Die Verschränkung von den Zweckmaterial und den gleichartigen Partien erzielt, dass die Außenwände eine einheitliche Art gestalten.	
 Materialierung der Bauteilstücke		§ 10. Bauteile Die Außenelemente sind mindestens zwei Etagen - hochstädtig auszuführen.	
C. BAUTEILE		Gebäude sind an die der Flächennutzung festgesetzten Flächen zu entwirken, zumindest dann, wenn diese innerhalb der Oberbauteile liegen. Erhöhte Gebäude müssen nicht an die Höhe des Eingangshauses, sonst jedoch in das Obergeschoss des Heruntergehenden Wohngebäudes.	
Die zulässige Nutzfläche erhält aufgrund der Nutzungsbereiche nach Art. 2 Absatz 1 Nr. 1 BauGB unterschiedliche Ausmaße.		Aus schutzwürdiger Einst. aus Gründen der verhinderten Verdrängung und der Sicherung der Möglichkeit, das Dachterrassen auf dem Grundstück Platz finden, gilt für die Parzellen 2, 3, 6, 7, 10 und 11 Folgendes Regelung:	
Die Grundstücksgrenze zusammenstoßende Gebäude sind so aufeinander abzustimmen, dass Deckenhöhen, Fensteröffnungen, Türen, Treppen, Balkone, Dachform und Bauteilkanten überplanen. Die Verschränkung von den Zweckmaterial und den gleichartigen Partien erzielt, dass die Außenwände eine einheitliche Art gestalten.		Gebäude, die zur einen Dachabteilung vorgesehen sind, können bis zu 20 Zentimeter höher sein als der Aufbauend der Garage, welche der jeweiligen vorgeschriebenen oder vorausgesetzten Nutzflächengrenze entspricht, sofern dies der urheberrechtlich geschützt werden darf. § 14 BayGB, Art. 8 BayHGB, § 22 Abs. 4 BayGB, einschließlich der Werte abweichende sowie neue verglaste Außenflächen freigestellt.	
Die Bodenfläche der Dachterrassen und der Balkon sind als sozialstädte mit Mittig verlaufenden First auszuführen. Der Aufbauend darf gleichzeitig 1,20 Meter- und Traufhöhe 1,10 Meter nicht überschreiten.		Bei Bodenfläche der Dachterrassen und der Balkon sind als sozialstädte mit Mittig verlaufenden First auszuführen. Der Aufbauend darf gleichzeitig 1,20 Meter- und Traufhöhe 1,10 Meter nicht überschreiten.	
Die Höhe aller Gänge und Treppen muss die gleiche Steigung wie das Haupthauses erhalten.		Deckenbauten (negative Deckspalten) sind nicht zulässig. Deckenbauten mit Raster sind mit einer Steigung von 3% erlaubt.	
Deckenbauten (negative Deckspalten) sind nicht zulässig. Deckenbauten mit Raster sind mit einer Steigung von 3% erlaubt.		Deckenbauten (negative Deckspalten) sind nicht zulässig. Deckenbauten mit Raster sind mit einer Steigung von 3% erlaubt.	
Für alle anderen Nutzflächen werden je zweigeschossige Neubauten für das bestehende Haus und Parzelle 14 wird die Zahl der Nutzflächen auf zweieinhalb. Für das bestehende Gebäude und Parzelle 14 auf fünf Nutzflächen begrenzt.		Baudurchsetzung ist nur bei bewegung 100 bis zu einer gesetzlichen max. 2,00 m. Grundrisse müssen gleich groß sein. Bei einem Höhe angepassten Fußboden, falls 1,50 m Balken und Deckensteigung 4140 mm R, 1,47 m Längen.	
Wir Ausschließen der Parzellen 3 und 4 werden Doppelhäuser im Gefügedurch der Bebauungspläne nicht zugestehen.			

Laut Schreiben der Gemeinde Tuntenhausen liegen folgende Baugenehmigungen vor:

- Ursprüngliche Bausubstanz:
BA Nr. II/3-305/61 vom 19.10.1961
- Umbau des Ladens zu einer Wohnung und Ausbau des Speichers:
Bauplan Nr. 2531-92-85 vom 13.01.1993

Für den Umbau des Ladens zu einer Wohnung und dem Ausbau des Speichers zu Wohnungen existiert eine Bezugsfertigkeitserklärung vom 23.08.1994.

Die unter Punkt 3.2.2. im Gutachten erwähnten Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung wurden aufgrund der Kanalisation in Tuntenhausen mit einem Schmutzwasserkanal im Jahre 1988/1989 erhoben bzw. für den Umbau in 1994.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben des Bebauungsplans und die der Baugenehmigung erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

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

Gemäß Aussage des am Ortstermin anwesenden, Herrn L. D., wurde die ursprüngliche Gebäudesubstanz ca. 1966 errichtet. Der Baubescheid Nr. II/3-305/61 zum Wohnhausneubau mit Bäckerei ist datiert mit 19.10.1961.
Hierbei handelte es sich ursprünglich offenbar um eine Bäckerei mit Verkaufs-, Aufenthalts- und Lagerräumen im Erdgeschoss, Lagerräumen, Heiz- und Tankraum im Kellergeschoss (TG) und einer großen Wohnung im Obergeschoss.

Der Umbau des Ladens zu einer Wohnung und Ausbau des Speichers zu zwei Wohnungen wurde mit Bescheid vom 13.01.1993 genehmigt und am 23.08.1994 fertiggestellt. Die Planunterlagen sind datiert mit 16.09.1992.

Als **fiktives Baujahr** wird in diesem Gutachten daher von **1971** ausgegangen (mittlerer bis überwiegender Modernisierungsgrad (3-4), Gebäudealter bei Modernisierung zwischen 25 und 30 Jahre). Daraus resultiert eine verlängerte Restnutzungsdauer von ca. 5 Jahren. Dementsprechend wird das Baujahr von 1966 auf 1971 verschoben.

5.2. Flächen

Whg. EG lt. Plan ca. 76,37 m²
Whg. OG links ca. 79,36 m²
Whg. OG rechts ca. 96,86 m²
Whg. DG rechts lt. Plan ca. 65,41 m²
Whg. DG links lt. Plan ca. 63,42 m²

Ca. 381,5 m² Wohnfläche
Ca. 104,1 m² Nutzfläche

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

5.2.1. Aufteilung

① **Hinweis:**

Es bestehen zum Teil **Abweichungen** zwischen der planerischen und tatsächlichen Raumaufteilung.

Aktuell befinden sich im Anwesen neben den ehemaligen Gewerberäumen der Bäckerei, drei vermietete Wohnungen, zwei aktuell nicht vermietete Wohnungen im I. Obergeschoss und eine Tiefgarage sowie Kellerräume.

Nachfolgend ist die am Ortstermin, bei den besichtigten Räumlichkeiten vorgefundene Raumauflistung aufgeführt. Bereiche, zu denen kein Zutritt bestand, werden laut den zur Verfügung stehenden Planunterlagen dargestellt.

Kellergeschoss:

Treppenhaus/Flur, ehem. Duschraum, ehem. Lagerbereich bzw. Tiefgarage, Kellerraum Mitte, 2 hintereinanderliegende Räume, Heiz- und Tankraum, Kellerraum

Erdgeschoss:

Treppenhaus

Wohnung links:

Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Rampe mit Treppe

Ehemaliger Bäckereibereich:

Lager/Vorraum, abgetrennter Waschbeckenbereich mit anschließendem WC, Backstube

Obergeschoss:

Treppenhaus

Wohnung links:

Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Bad/WC, Küche, Balkon

Wohnung rechts:

Flur, Abstellraum, Diele, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon

Dachgeschoss (kein Zutritt am Ortstermin):

Treppenhaus

Wohnung links:

Wohn-, Schlafräum mit Küchenzeile, Seitenspeicher, Bad/WC, Seitenspeicher

Wohnung rechts:

Wohn-, Schlafräum mit Küchenzeile, Seitenspeicher, Bad/WC, Seitenspeicher

5.3. Bauweise und Ausstattung

Älteres, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise (E + I + D) mit in das Gebäude integrierter Garage/Tiefgarage

Allgemein

Keller

Stahlbetonbodenplatte, Bodenbelag unterschiedlich, Fliesen und Ziegel, stellenweise fleckig bzw. mit Ausblühungen; Stahlbetondecke, schalungsrau, gestrichen; Stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,32 m, Höhe durch an der Decke verlaufende Rohre z.T. auch darunter; Rohrisolierungen nicht vollständig, z. T. noch Zementschlamm-isolierungen (Asbestverdacht); Umfassungswände und Zwischenwände massiv, verputzt, gestrichen, ehem. Duschraum abschnittsweise gelb gefliest, mit

	<p>Heizkörper und Gully; Wände insgesamt mit stellenweisen Putz- und Farbschäden, vereinzelt Dübellocher unverschlossen, anstrichbedürftig; Vereinzelt Kunststofffenster, überwiegend alte Holzfenster, teilw. Verglasung defekt und provisorisch verschlossen; Kellertüren alte, lackierte Holztüren mit passenden Zargen; Heizraum mit altem Ausgussbecken</p>
Wände	<p>Massiv, Außenmauerwerk, stichprobenhaft gemessen im EG ca. 30 cm zzgl. Putz; Innenwände, verputzt, gestrichen bzw. teilw. tapeziert, vereinzelt alte Pilzflecken, im Treppenhaus stellenweise rissig u. mit Gebrauchsspuren, Wände anstrichbedürftig; Weitere Details unter der jeweiligen Wohneinheit/Einheit; Küchen jeweils mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich</p>
Decken	<p>Stahlbeton; Decken im Wohnbereich verputzt, gestrichen, vereinzelt Schwund- und Setzrisse, vielfach auch holzverkleidet oder mit Paneelen ausgestattet; Deckenhöhen unterschiedlich, stichprobenhaft gemessene, lichte Raumhöhen: EG: ca. 2,48 m - Wohnbereich, ca. 3,25 m - ehem. Bäckerei OG: ca. 2,70 m</p>
Dach	<p>Satteldach, etwa 24°, Giebelrichtung NO - SW; Holzpfetten-dachstuhl, Dämmung lt. Plan 14 cm; Gipskarton; Eindeckung mit Frankfurter Pfannen; Dachleiter u. Kaminkehrertritte; Dachflächenfenster in Holz; lt. ungeprüfter Aussage des Mieters im EG Dachflächenfenster im DG im schlechten Zustand, austauschbedürftig; Dachflächenfenster im Treppenhaus mit Wasserspuren, austausch-/überprüfungsbedürftig; Kamin eingeblecht mit Kupfer; Windläden anstrichbedürftig; Regen- und Fallrohre Kupfer</p>
Fassade	<p>Überwiegend Reibeputz, hell, abschnittsweise farbig gestrichen; stellenweise starke Riss- und Putzschäden; Fassadengemälde und Zunftzeichen an der Nordostseite; Nordwest-, südwest- und südostseitig abschnittsweise Holzschalung, verwittert; Fassade insgesamt reparatur- und anstrichbedürftig; Südseitig Satellitenantenne</p>

Balkon	OG: Tragplatte Beton, rissig, Untersicht mit Beton- und Farbschäden; altes Metallgeländer, anstrichbedürftig; Konstruktion insgesamt wackelig/überprüfungs-/reparaturbedürftig
Fenster/Türen	Im Wohnbereich überwiegend weiße Kunststofffenster mit teils senkr. Sprossen; Im Tiefgaragenbereich Glasbausteine, z. T. schadhaft; Nur stellenweise Rollläden, z. T. auch als Außenrollos; Fensterbretter außen Leichtmetall, innen unterschiedlich Natur- und Kunststein, vereinzelt gefliest
Hauseingang	Nordwestseitig; Nach Osten offenes Vorhaus aus Holz mit Fensterausschnitt, Satteldach und Biberschwanzindeckung, Holzteile anstrichbedürftig; Betonpodest, Zuwegung gefliest, keine Absturzsicherung, Unfallgefahr! Braune Kunststoffhaustür mit Glasausschnitt und passendem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage
Innentreppen	Stahlbeton; TG-Treppe: dreistufig, in Beton mit einfachem Rohrhandlauf ohne Geländer, Unfallgefahr! KG- und OG-Treppe: Helle Kunststeinauflage mit lackiertem Metallgeländer und kunststoffüberzogenen Handlauf, Stufen stellenweise abgeschlagen; DG-Treppe: Hellgrau gefliest, einzelne Fliesen beschädigt; waagerechtes Holzgeländer; im DG gedrechselter Holzsteher
Innentüren	Unterschiedlich: Meist alte Furnierholztüren und lackierte Holztüren mit passenden Holzzargen, stellenweise mit Verglasung; Türen und Zargen vielfach mit Gebrauchsspuren
Heizung/Wasser	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Marke Buderus Logana, BJ. 1979, 81 NWL in kW; Brenner Marke MAN RE 1.38 H/1998, Leistung 3,5 in kg/h; Ältere Heizpumpe Marke Grundfos;

Wasserenthärtungsanlage Marke BWT;
WW-Boiler Marke Buderus;
Beheizung des Anwesens durch ältere und neuere Heizkörper,
meist mit Thermostatventilen;
Rohrisolierungen z. T. noch mit Zementschlamm
(Asbestverdacht!); Leitungen z. T. ungedämmt;
Kellergeschweißter Stahltank ohne Innenhülle, ca. 9 m³
Volumen; Ölauffangwanne und Tank überprüfungsbedürftig

Der Bezirksschornsteinfeger schreibt in seiner Email vom
10.05.2023:

...
im Anhang die Unterlagen von der Graf Arco-Str. 4. Der Heizkessel muss im Zuge des Eigentümerwechsels innerhalb von 2 Jahren getauscht werden, da es sich um einen Standartheizkessel handelt. Zum Zustand der Abgasanlage kann ich zur Zeit keine Aussage treffen, diese wird mit Sicherheit beim Einbau einer neuen Heizung saniert werden. Die Daten des Backofens wurden bei der Stilllegung aus meinen Unterlagen gelöscht. Sonstige Feuerstätten sind bei mir nicht gemeldet.

...

Elektroinstallation Dem Baujahr/Umbaujahr entsprechend; vereinzelt noch Drehschalter;
In den Wohnbereichen Unterputzinstallation, ehem. Bäckereibereich und Tiefgarage auch auf Putz;
5 Stromzähler, 2 davon digital; Kippsicherungen
Telefon-, Fernsehanschluss; Satellitenantenne;
Klingel-/Sprechanlage;
E-Check wird empfohlen

Garage

in das Gebäude integriert, aktuell als Lagerfläche genutzt;
Zufahrt von Südosten;
Elektrisches Sektionaltor, lichte Durchfahrtshöhe ca. 2,75 m;
Rohboden mit Gully;
Lichte Deckenhöhe ca. 3,20 m, z. T. durch Rohre auch darunter;
Decke stellenweise rissig;
Wände verputzt; anstrichbedürftig;
Alte Nebentür in Metall mit Verglasung;
Heizkörper

Außenanlagen

Nordostseite:
Kfz-Stellplätze asphaltiert mit unterschiedlichem Niveau
(insbesondere links), nur eingeschränkte Nutzung möglich;
Asphalt stellenweise rissig; betonierte Wangenmauer mit
Betontreppe ohne Geländer, Unfallgefahr!

Nordwestseite:

Niedrige Wangenmauer in Beton; Zufahrt/Weg z. T. mit Gras überwachsen; Stromverteilerkasten

Südostseite:

Zufahrt zur ehem. Rampe asphaltiert; Betonrampe mit geklinkerter Treppe, Beton- und Klinkerschäden; Absturzsicherung an der Rampe und der dazugehörigen Treppe fehlt, Unfallgefahr!

Verzinkte Außentreppe;

Teilbereich (ehem. Gastgarten) mit Platten gestaltet, starke Hebungen/Senkungen, in diesem Abschnitt stellenweise einfache Umwehrung mit Rohrgeländer oberhalb der betonierten Stützmauer - Unfallgefahr! Zur Straße abschnittsweise niedrige Natursteinmauer; Laubbaum- und div. Strauch-/Blumenbepflanzung; Tiefgaragenabfahrt im oberen Bereich asphaltiert, im weiteren Verlauf Betonsteinpflaster; Entwässerungsrinne, Gully;

Südwestseite:

Teilabschnitt am Haus betoniert; übrige Freiflächen angelegt mit Rasen; Grubendeckel; begrenzter Bereich mit älterem Maschendrahtzaun, soweit ersichtlich auf niedriger Sockelmauer aufgesetzt; Stellenweise Pflanzsteine und betonierte Stützmauer zur Hangabstützung, mit Platten belegte 3-stufige Treppe; Große Lärche, div. Bepflanzung.

Wohnung EG links

Bodenbeläge	Unterschiedliche Laminatböden, laut Mieteraussage darunter in Teilbereichen Teppich; Küchenboden mit schadhafter Stelle (eingedrückt), Schlafzimmer stellenweise offene Fugen
Wände	Verputzt, gestrichen, Teilbereiche auch tapeziert
Sanitäre Anlagen	Zeitgemäß; Wände allseits deckenhoch im Reckeckformat weiß-marmoriert gefliest, vereinzelt Dekorfliesen; Fugen im Wannenbereich z. T. verschmutzt/kalkig; Boden passend quadratisch gefliest; Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; Porzellanwaschbecken; Konsole; emaillierte Einbaubadewanne; Sanitärgegenstände in weiß; Einhandarmaturen, Halterungen, Brause dergl. in Chrom; Warm- und Kaltwasserzähler von 1993 – Eichfrist abgelaufen; Waschmaschinenanschluss; Fenster mit Sichtschutz
Elektrik	Rauchmelder unzureichend vorhanden (nur ein Rauchmelder in der Diele), Schalter und Dosen überwiegend zeitgemäß, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden

Sonstiges Der Mieter berichtete von Küchengerüchen, welche im Schlafzimmer wahrgenommen werden

Ehemaliger
Bäckereibereich EG

Bodenbeläge Überwiegend quadratisch gelb-marmoriert gefliest, vereinzelt farbige Fliesen

Wände Unterschiedlich: Verputzt, gestrichen, z. T. Tapetenreste, viele Flächen bis zu einer Höhe von ca. 1,62 m gelb gefliest, stellenweise Risse, Putzschäden-/Putzausbesserungen sichtbar, Wände insgesamt ausbesserungs- und anstrichbedürftig

Sanitäre Anlagen Vorraum Wand abschnittsweise im Bereich des Waschbeckens bis zu einer Höhe von ca. 1,48 m gefliest, darüber tapeziert; Boden gelb-marmoriert gefliest; Porzellanwaschbecken, Zweihandarmatur in Chrom, Konsole; WC-Bereich getrennt durch Tür mit hohem Oberlicht; Wände unvollständig tapeziert; Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Rohre ungedämmt; Fenster

Sonstiges Alte, lackierte Holzschiebetür mit Verglasung zur Backstube; In der unbeheizten Backstube einfach verglaste Metallrahmenfenster und Rollläden; Edelstahlwaschbecken; Elektroleitungen z. T. auf Putz, Starkstromanschluss; Bäckerei mit getrennten, abgeschlossenem Bereich offensichtlich zum Ruhen/Lagern für Teiglinge

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

In der Backstube befand sich augenscheinlich altes Inventar, über deren Funktionalität keine Aussage gemacht werden kann. Aufgrund des Alters, der speziellen beruflichen Ausrichtung, der eingeschränkten weiteren Verwendungsmöglichkeit und der wahrscheinlich anfallenden Entsorgungskosten werden die vorhandenen Gegenstände - **frei geschätzt** - mit **0 €** angesetzt.

Wesentliches, vorhandenes Mobiliar/Inventar in der ehem. Bäckerei:
Größerer Backofen Marke Monsun; Knetmaschine; Rührgerät 32 l; Schneidmaschine; 2 Edelstahlarbeitstische; einige Bäckereimaschinen über deren Funktion keine Information vorliegt; Regale für den gewerblichen Backbetrieb; Rollstellagen; Siebe, Bleche, Tortenringe, und div. mehr

Wohnung I. OG links

Bodenbeläge	Unterschiedlich: Teppichböden, Laminat mit Holz-Design, Stäbchenparkett; Böden insgesamt stellenweise mit Gebrauchsspuren
Wände	Verputzt, gestrichen, abschnittweise farbig, vereinzelt Stockflecken im unteren Außenwandbereich, Wände allgemein anstrichbedürftig; Küche mit kleinformatigem beigen Fliesenspiegel, vereinzelt mit Dekorfliesen
Sanitäre Anlagen	Boden im Rechteckformat weiß gefliest; Wände allseits deckenhoch im Rechteckformat weiß gefliest, vereinzelt Dekorfliesen; graues Stand-WC mit hellem Spülkasten auf Putz, farbiger Deckel; WC schadhaft; graues Porzellanwaschbecken, Konsole; emaillierte, graue Einbauwanne mit Vorhangstange; div. Halterungen, Brause, Einhandarmaturen, dergl. in Chrom; Kalt- und Warmwasserzähler von 1994, geeicht bis 2000; Waschmaschinenanschluss; Fenster mit Sichtschutz
Elektrik	Zeitgemäßes Modulprogramm, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden; Rauchmelder fehlen
Mobiliar	In der Diele deckenhoher, älterer Einbauschrank in Holz mit zwei Dreh- und zwei Schiebetüren; frei geschätzter Zeitwert: 200 €

Wohnung I. OG rechts

Bodenbeläge	Unterschiedlich: Kunststein, gefliest, Stäbchen- und Fischgrätparkett
Wände	Verputzt, gestrichen, vereinzelt farbig, stellenweise Schwund- und Setzrisse; Küche mit kleinformatigen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, vereinzelt Dekorfliesen
Sanitäre Anlagen	Boden im Rechteckformat weiß gefliest; Wände allseits im Rechteckformat hell mit vereinzelt Dekorfliesen gefliest, einzelne Fliesen schadhaft; helle Einbaubadewanne und abgemauerte Duschnische mit Acryl-Duschtasse und Echtglastür mit Dekor; helles Waschbecken mit beidseitiger Ablagefläche; helles Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Spülkastendeckel vergilbt; Einhandarmaturen, Brause, Halterungen etc. in Chrom; Handtuchheizkörper; Nische mit Waschmaschinenanschluss; Zwei Fenster mit Sichtschutz; keine Wasserzähler ersichtlich

Elektrik	Schalter und Dosen zeitgemäß; Rauchmelder fehlen
Mobiliar	Gebrauchte Einbauküche, Holzdekor, Ober- und Unterschränke, Thekenschrank mit gedrechseltem Holzsteher; Spüle mit Ablagefläche und Einhandarmatur in Chrom; Spülmaschine Marke Bauknecht, Herd mit Ceranfeld und Backofen Marke Siemens; Kühl-/Gefrierkombination Marke Bosch; massive Holzeckbank mit Tisch, zwei passende Stühle; Frei geschätzter Zeitwert 5.000 €
Sonstiges	Küchendecke holzverkleidet mit integrierter Strahlerbeleuchtung; Rundbogen ins Wohnzimmer mit Steinverblendung; Abstellraum ohne Belüftung

Wohnung DG links Am Ortstermin bestand **kein Zutritt**, über die Innenausstattung und deren Zustand kann daher keine Aussage gemacht werden. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Ausstattung dem Ausbaujahr entspricht.

Wohnung DG rechts Am Ortstermin bestand **kein Zutritt**, über die Innenausstattung und deren Zustand kann daher keine Aussage gemacht werden. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Ausstattung dem Ausbaujahr entspricht.

6. Auffälligkeiten, Schäden

Folgende, wesentliche Arbeiten sind am Bewertungsobjekt auszuführen bzw. folgende Auffälligkeiten bestehen:

- Ausbesserung der erheblichen Risse/Anstrich der Fassade
- Anstrich aller verwitterten Holzteile außen
- Sanierung der Balkontragplatte
- Überprüfung/Reparatur des Balkongeländers
- Austausch der schadhaften Glasbausteine und der vereinzelt vorhandenen defekten Fensterverglasung
- Überprüfung/ggf. Austausch der Dachflächenfenster
- Anbringung von fehlenden Absturzsicherungen an den Treppen und Zugängen im Außenbereich, Beseitigung von Unfallgefahren
- Erneuerung der schadhaften Plattenbeläge im Außenbereich
- Vervollständigung der fehlenden bzw. unzureichenden Rohr-/Leitungsisolierungen
- Erneuerung des Heizkessels innerhalb von zwei Jahren im Zuge des Eigentümerwechsels
- Überprüfung der Ölauffangwanne und des Tanks, ggf. Herstellen eines den Vorschriften entsprechenden Zustands
- Ausbesserung der stellenweise abgeschlagenen Innentreppenstufen
- Durchführung von Schönheitsreparaturen, wie z. B. Verschließen der offenen Dübellöcher, Ausbesserung von Rissen, Putz-, Tapeten- und Farbschäden, Anstrich der Wände und Decken; Ausbesserungen/Erneuerung schlechter Bodenbeläge; Erneuerung schadhafter Silikonfugen, usw.
- Einbau einer Belüftung im Abstellraum
- Austausch des vergilbten Spülkastendeckels
- Beseitigung der Gebrauchsspuren bzw. Neulackierung der Innentüren und Zargen
- Durchführung eines E-Checks, Installation von fehlenden Rauchmeldern, ggf. Austausch einzelner alter Schalter
- Eichung der Wasserzähler, Ergänzung fehlender Wasserzähler

- Entsorgung der noch vorhandenen alten Maschinen bzw. des Inventars der ehem. Backstube

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten 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.**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die am Ortstermin augenscheinlich funktionsfähige Heizung aus dem Jahr 1979 und der Brenner von 1998 stammt. Gemäß Kaminkehrerangabe muss die Erneuerung des Heizkessels innerhalb von zwei Jahren im Zuge des Eigentümerwechsels stattfinden.
- es aufgrund des Gebäudealters vermehrt zu Reparaturen an Rohren und Leitungen kommen kann,
- bei Arbeiten an asbesthaltigen, gesundheitsgefährdeten Materialien, wie z.B. Zementschlammisolierungen, besondere Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden müssen und die Entsorgung dieser Baustoffe Sondermüll ist. Dies ist meist kostenintensiv.
- der energetische Zustand des Hauses der Baujahresklasse entspricht und für heutige Verhältnisse als dementsprechend unzureichend eingestuft wird
- hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Innenausstattung und des Pflegezustands, der nicht besichtigten Gebäudebereiche ein Risiko für den Erwerber besteht,
- kein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in ländlich-dörflicher Lage in Tuntenhausen. Der Standort ermöglicht es, die Einkaufsmöglichkeiten des Ortes kurzfristig zu erreichen.

Das Grundstück ist mit 1.043 m² für eine Bebauung mit einem Fünffamilienhaus und einer Gewerbeeinheit für heutige Verhältnisse normal bemessen. Dabei ist zu beachten, dass der trichterähnliche, winkelige Grundstückszuschnitt nicht optimal ist.

Durch die Tiefgarage und die befestigten Freiflächen sind ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück gegeben.

Die Unterkellerung des Wohnhauses bietet Stau-/Lagerflächen.

Am Ortstermin waren drei Wohnungen vermietet. Der ehemalige gewerblich genutzte Bereich im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss waren nicht genutzt bzw. vermietet.

Zwei vermietete Wohnungen im Dachgeschoss konnten nicht angesehen werden, daher kann über diesen Bereich keine Aussage gemacht werden. Hier besteht für den Erwerber ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumauftteilung, Ausstattung und des Pflegezustands.

Die vorgefundene Innenausstattung der besichtigten Wohnungen ist, überwiegend durch die im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen, brauchbar. Der ehemalige Bäckereibereich ist hingegen branchenspezifisch gestaltet und müsste der künftigen, beabsichtigten Nutzung angepasst werden. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Wesentliche energetische Verbesserungen wurden am Gebäude nicht vorgenommen. Die Heizung ist zwar noch

funktional, muss aber bei einem Eigentumswechsel innerhalb von zwei Jahren erneuert werden.

Darüber hinaus sind Instandsetzungs-/Schönheitsreparaturarbeiten notwendig, welche unter Punkt 6.

Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt sind.

Folgende Nutzungsmöglichkeiten des Objekts sind vorstellbar:

- a) eine völlige Fremd-Vermietung
- b) eine teilweise Vermietung und Eigennutzung
- c) nach einer Entmietung, die Freilegung und Neubebauung

Bei einer Vermietungsabsicht ist der aktuelle Mietertrag, verursacht durch den Leerstand einiger Teilbereiche, steigerungsfähig.

In den Fällen a) und b) ist für den Erhalt der Bausubstanz und der Erzielung entsprechender Mieterträge eine Investitionsbereitschaft Voraussetzung.

Der Fall c) birgt u. U. Entmietungsprobleme und setzt eine Freilegung des Grundstücks sowie entsprechende Baugenehmigung und die Beachtung der Bebauungsbeschränkung voraus.

Die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Anwesens liegt durch die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und Ausbauten noch bei ca. 18 Jahren.

Daher wird eine Liquidation des Anwesens als **zweitrangig** beurteilt.

Der Verkehrswert wird anteilig aus dem **Sachwert- und Ertragswert nach sachverständigem Ermessen** abgeleitet.

Die Absatzchancen werden aufgrund der sich zwischenzeitlich wandelnden Markt- und Zinssituation als durchschnittlich eingestuft.

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 April 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 April 2023 bei 7,2 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im April 2023 5,7 %. In Bayern lag sie bei 3,3 % (de.statista.com). Viele Wohninvestoren verhalten sich durch ansteigende 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 Insolvenzwelle 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 April 2023

pdf-Datei

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

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

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- 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 die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist werden diese Häuser ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem ganz oder teilweise 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.

Passende Vergleichswerte konnten trotz Anfrage beim Gutachterausschuss nicht bzw. nicht in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Dementsprechend wird das

Vergleichswertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt.

8.4. Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren wird als ein Unterfall der Bodenwertermittlung bezeichnet und angewandt, wenn die Gebäudesubstanz aufgrund von Überalterung oder Substanzdefiziten nicht mehr erhaltungswürdig ist. Hierbei werden die geschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten vom vorhandenen Bodenwert abgezogen um das Grundstück einer neuen Verwendung zuführen zu können.

8.5. Schlussfolgerung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Grundlage des **Sachwert- und des Ertragswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

9. Ermittlung Bodenwert

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

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim ist für den Bereich Tuntenhausen, Graf-Arco-Str. 4 (79001010) ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land, mit 2 Vollgeschossen, von 800 €/m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 ausgewiesen. Das Richtwertquartier ist zwar groß, aber homogen, dementsprechend ist der ausgewiesene Bodenrichtwert passend für das Bewertungsgrundstück. Eine nennenswerte Wertsteigerung vom Feststellungszeitpunkt zum Bewertungsstichtag wird nicht unterstellt bzw. mit geringen Lagedefiziten kompensiert. Abschläge für die Form und den Grundstückszuschnitt von ca. 20 % sind angemessen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
800 €	-20%	640 €/m ²

Grundstücksgröße		
1043 m ²	zu	640 €/m ²
0 m ²	zu	0 €/m ²
1043 m ²		667.520 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind Erschließungskosten nicht zu kalkulieren.

1043 m ² zu	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		667.520 €

Bodenwert FINR. 45/2:	667.520 €
------------------------------	------------------

10. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Liegenschaften 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. Mietertrag
Whg. EG	76,47 m ²	7,50 €/m ²	573,53 €
Gewerbe EG	104,15 m ²	8,00 €/m ²	833,20 €
1.OG ost	79,36 m ²	9,00 €/m ²	714,22 €
1.OG west	96,86 m ²	9,00 €/m ²	871,74 €
DG ost	63,4 m ²	8,00 €/m ²	507,20 €
DG west	65,4 m ²	8,00 €/m ²	523,28 €
Keller/Gge	pauschal		300,00 €
Miete gesamt:			4.323,16 €
jährlicher Rohertrag:			51.878 €

Für die Mietwertkalkulation der vermieteten Wohnungen wurden die aktuellen Mieterträge zuzüglich eventueller Anpassungsmöglichkeiten angesetzt.

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 2.000 € ausgegangen.

Betriebskosten: 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 520 € 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 10,00 € und 17,50 €/m².

17,18 € /m ² Wfl.	8.340 €
6 Garagen á 100 €	600 €

Mitausfallwagnis: Das Mitausfallwagnis 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: 1.040 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 12.500 €

Das entspricht circa. 24% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: **(§ 14/3 ImmoWertV)**

Der Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden im Immobilienmarktbericht 2019 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem Mittelwert von 2,5 % bei einer Spanne von 1,3-4,6% und für gemischte Nutzung 4,0 % bei einer Spanne von 1,5-7,0 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlichte für 2019 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in einer Spanne von 1,51-3,91 % und einem Mittelwert von 2,55% und für gemischte Nutzung 3,4 % bei einer Spanne von 2,8-3,85 %. Es werden die Werte aus 2019 verwendet, da dort ein ähnliches Niveau am Immobilienmarkt herrschte. Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 - 3,5 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1291 ff verwiesen.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint
ein Liegenschaftszinssatz von: **3,00%**
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 durchschnittl. GND der Gebäudearten katalogisiert. (MFH = 70 Jahre +/- 10) Nachdem die Modernisierungen schon relativ früh stattgefunden haben, ist maximal eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre angebracht.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1971
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	18 Jahre

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

18 Jahren

Vervielfältiger: **(§ 17/2 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer errechnet sich ein Vervielfältiger von: 13,75
 $V=((1+i)^RND-1)/((1+i)^RND*((1+i)-1))$

Rechnerischer Bodenwertanteil: **(§ 17/2 ImmoWertV)**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert Wohnbauland: 667.520 EURO
Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 20.026 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	51.878 €
- Bewirtschaftungskst.	-12.500 €
=Reinertrag	39.378 €
-r. Bodenwertverzinsung	-20.026 €
=Reinertrag	19.352 €
*Vervielfältiger	13,75
 = Gebäude Ertragswert	 266.090 €

Bodenwert 667.520 €

Zwischensumme: 933.610 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur pauschal die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

pauschal	-150.000 €
0	0 €
Einbau Mobiliar Zeitwert pauschal	5.200 €
	-144.800 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	933.610 €
wertbeeinflussende Umstände	-144.800 €

Der Ertragswert beträgt 788.810 €

Ertragswert FINr. 45/2 788.810 €

11. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§22 ImmoWertV)

Herstellungskosten Hauptgebäude

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: MFH Typ 4.1
alternativ Mischnutzung Typ 5.1
- Geschosse:..... KG, EG, OG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 3
- Normalherstellungskosten:.. 840 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

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

(Stand Februar 2023) 76,0% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	840 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	76,0%
= Normalherstellungskosten	1478 Euro/m ² BGF

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

962 m² ermittelt.

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

Normalherstellungskosten	1478 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	962 m ²
Herstellungskosten	1.421.836 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) z.B. Kelleraußentreppen, Lichtschächte, Terrassen, Kaminköpfe, Vordächer etc.

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

pauschal	10.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude	1.431.836 Euro
+ besondere baul. Anlagen	

Außenanlagen

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

4%

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

Das entspricht: 57.273 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	1.421.836 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	57.273 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	1.489.109 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 durchschnittl. GND der Gebäudearten katalogisiert. (MFH = 70 Jahre +/- 10) Nachdem die Modernisierungen schon relativ früh stattgefunden haben, ist maximal eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre angebracht.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1971
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	18 Jahre

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

18 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 **74,29%**
= **1.106.259 Euro**

Zusammenstellung Sachwert Haupt- u. Nebengebäude

Bodenwert	667.520 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	1.489.109 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-1.106.259 Euro
+ Sachwert Nebengebäude	0 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.050.370 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, durch die Vorkommnisse der letzten Zeit wie z. B. Ukrainekrieg und hohe Inflation, verunsichert. Insbesondere im Kapitalanlegerbereich, aber auch bei selbst zu nutzenden Immobilien, werden überhöhte Preise nicht mehr akzeptiert. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist keine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert kaum Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

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

Sachwertfaktor 1,00

Sachwert nach Marktanpassung 1.050.370 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur pauschal die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

pauschal	-150.000 Euro
Einbau Mobiliar Zeitwert pauschal	5.200 Euro
	<hr/>
	-144.800 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt:

905.570 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert:	905.570 Euro
Sachwert:	905.570 Euro

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 den angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet.

Da die Wohnungen überwiegend fremdvermietet sind, sollte auch die Verkehrswertermittlung auf dieser Basis die angewandten Verfahren berücksichtigen und den Verkehrswert marktkonform ableiten.

Verkehrswert:

Eigennutzung	20%	Sachwert	905.570 €	181.114 €
Vermietung	80%	Ertragswert	788.810 €	631.048 €
		Verkehrswert		812.162 €

**Der Verkehrswert für das
ältere unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus,
Graf-Arco-Str. 4, 83104 Tuntenhausen
beträgt im April 2023**

abgerundet

810.000 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 16.06.2023

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 (nicht maßstabsgetreu!)



14.2. Fotos

① Hinweis:

Der Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nur für die leerstehenden Wohnungen, Schäden oder zur Darstellung der Ausstattung zugestimmt. Das Gutachten enthält folglich nur eine **beschränkte Auswahl** an Fotos.



Abb. 1: Südostansicht – Bepflanzung, Natursteinmauer



Abb. 2: Ostansicht



Abb. 3: Nordostansicht



Abb. 4: Südansicht – Tiefgaragenzufahrt,
Fassadenzustand



Abb. 5: Westansicht - Fassadenzustand



Abb. 6: Westen -Grundstücksteilfläche



Abb. 9: Südostseite - Parkplätze, fehlende Absturzsicherung, Steigung/Gefälle



Abb. 7: Nordosten - Zufahrt



Abb. 10: Südosten - schadhafter Plattenbelag



Abb. 8: Nordseite - Hauseingang, fehlende Absturzsicherung



Abb. 11: Südosten – Rampe schadhaft, fehlende Absturzsicherung



Abb. 12: Südosten - Tiefgaragenzu-/abfahrt



Abb. 15: Haustüre von innen



Abb. 13: Südwestseite - Blick von oben in den Garten - betonierte Teilfläche, Grube

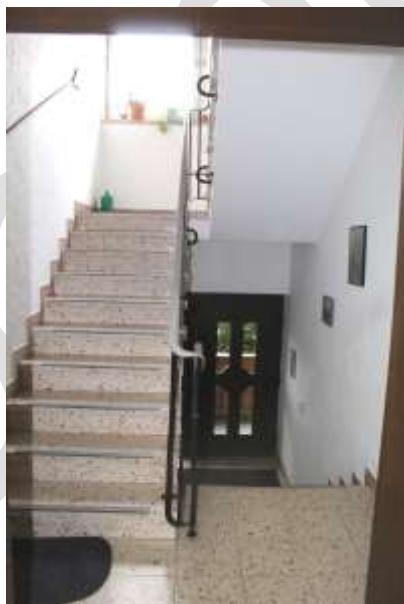


Abb. 16: Treppenhaus EG/OG



Abb. 14: Nordwesten - Ausblick

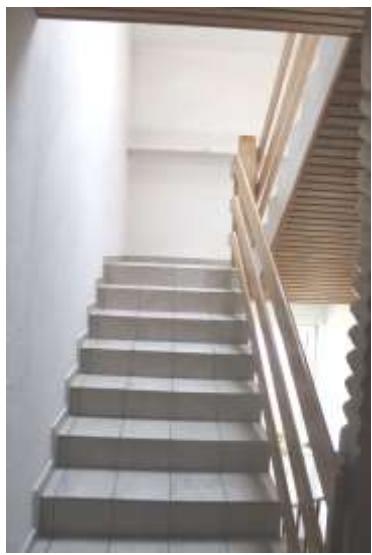


Abb. 17: Treppenhaus DG



Abb. 18: KG – Ölheizung



Abb. 21: Whg. I. OG li. - Diele/Einbauschrank



Abb. 22: Whg. I. OG li. – Bad/WC



Abb. 19: KG - Wasserenthärtungsanlage



Abb. 20: KG - Zementschlammisoliierungen
beispielhaft



Abb. 23: Whg. I. OG li. – alte Pilzflecken,
beispielhaft



Abb. 24: Whg. I. OG li. – Ki./Schlafzimmer



Abb. 27: Whg. I. OG li. – Küche



Abb. 25: Whg. I. OG li. – Schlafzimmer, alte Pilzflecken



Abb. 28: Whg. I. OG li. - Elektrokasten



Abb. 26: Whg. I. OG li. - Wohnzimmer



Abb. 29: Whg. I. OG re. – Blick von innen zum Treppenhaus



Abb. 30: Whg. I. OG re. Einbauküche



Abb. 31a: Whg. I. OG re. - Duschnische



Abb. 30a: Whg. I. OG re. Einbauküche



Abb. 31b: Whg. I. OG re. – Badewanne



Abb. 31: Whg. I. OG re. Bad



Abb. 31c: Whg. I. OG re. -
Waschmaschinennische



Abb. 31d: Whg. I. OG re. - Bad



Abb. 34: DG - Wohnungseingangstüren



Abb. 32: Whg. I. OG re. – Gebrauchsspuren beispielhaft



Abb. 35: DG - Treppenhaus – Dachflächenfenster Wasserspuren



Abb. 33: Whg. I. OG re. - Sicherungskasten



Abb. 36: KG – Innenzugang Tiefgarage - Blick von Tiefgarage in den Kellerflur



Abb. 37: (Tief-)Garage mit Nebenausgang



Abb. 37a: (Tief-)Garage – Blick zum Garagentor

14.3. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche FINr. 45/2

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.	18,80 x 0,00 x	12,80 = 0,00 =	240,6 0,0	
Bruttogrundfläche KG				240,6

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	18,80 x 0,00 x	12,80 = 0,00 =	240,6 0,0	
Bruttogrundfläche EG				240,6

1. Obergeschoss:

Außenmaße ca.	18,80 x 0,00 x	12,80 = 0,00 =	240,6 0,0	
Bruttogrundfläche 1.OG				240,6

Dachgeschoss:

Außenmaße ca.	18,80 x 0,00 x	12,80 = 0,00 =	240,6 0,0	
Bruttogrundfläche DG				240,6

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

0,00 x	0,00 =	0,0
0,00 x	0,00 =	0,0
Bruttogrundfläche (b)		0,0

Kriechspeicher:

nicht anrechenbar

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca.	962,4
------------------------------------	--------------

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:	m²	m²
<u>Whg ost</u>		
Diele ca.	11,42	
Bad ca.	8,50	
Schlafen ca.	16,15	
Küche ca.	10,22	
Wohnen ca.	30,18	76,47
<u>Bäckerei</u>		
Vorraum ca.	21,43	
WC ca.	5,54	
Backstube ca.	77,18	104,15
Zwischensumme ca.		
Obergeschoss:	m²	m²
<u>Whg ost</u>		
Flur		
Bad ca.	8,50	
Wohnen ca.	16,15	
Flur+Schlafen ca.	20,33	
Schlafen ost ca.	19,52	
Schlafen west ca.	9,78	
Balkon ½ ca.	5,08	79,36
<u>Whg west</u>		
Flur ca.	1,47	
Flur2 ca.	3,90	
Wohnen ca.	27,90	
Kochen ca.	15,45	
Mädchen ca.	18,40	
Burschen ca.	21,76	
VR+WC ca.	5,31	

Balkon ½ ca.	2,66	96,86
Zwischensumme ca.		

Dachgeschoss:	m ²	m ²
W west	65,4	
W ost	63,4	
Zwischensumme ca.		128,83
Summe:		485,67
abzügl. 0%		0,00
Wohnfläche ca.		485,67
Wohnfläche gerundet:		485,70

14.4. Ansichten aus Planunterlagen von 1992

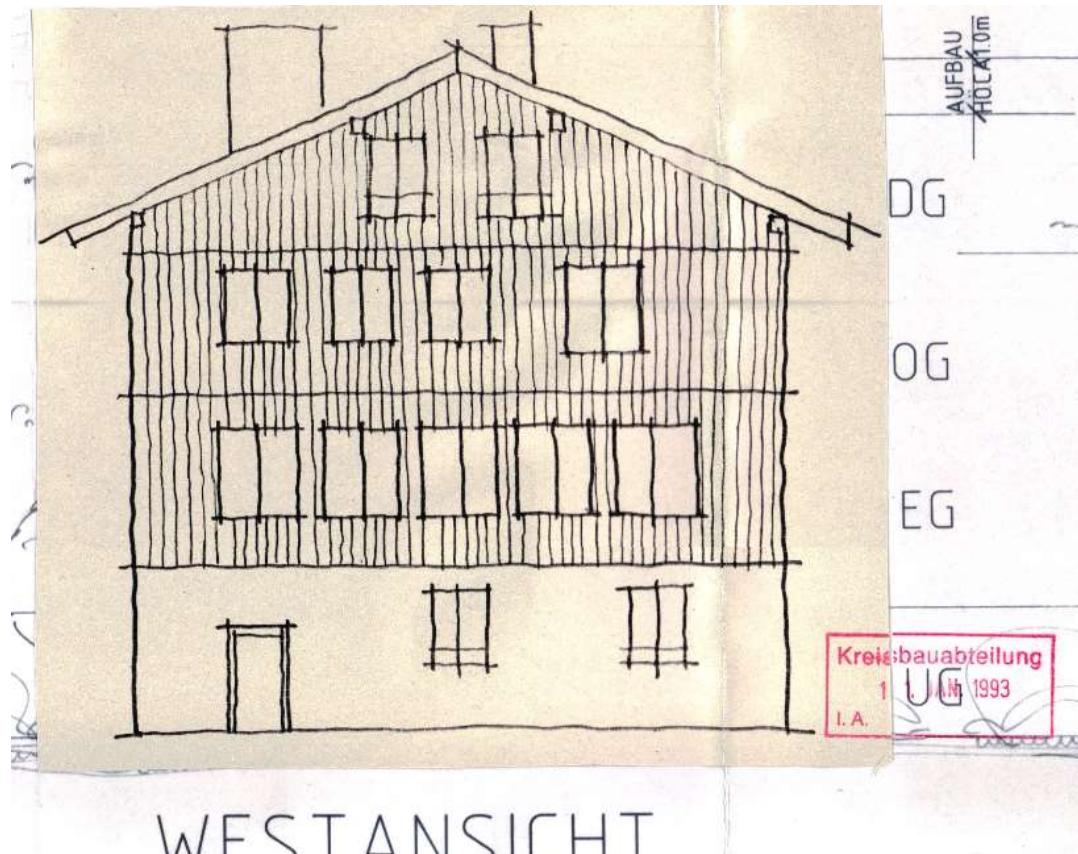
Es bestehen Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung und der Realität



Ansichten aus Planunterlagen von 1992

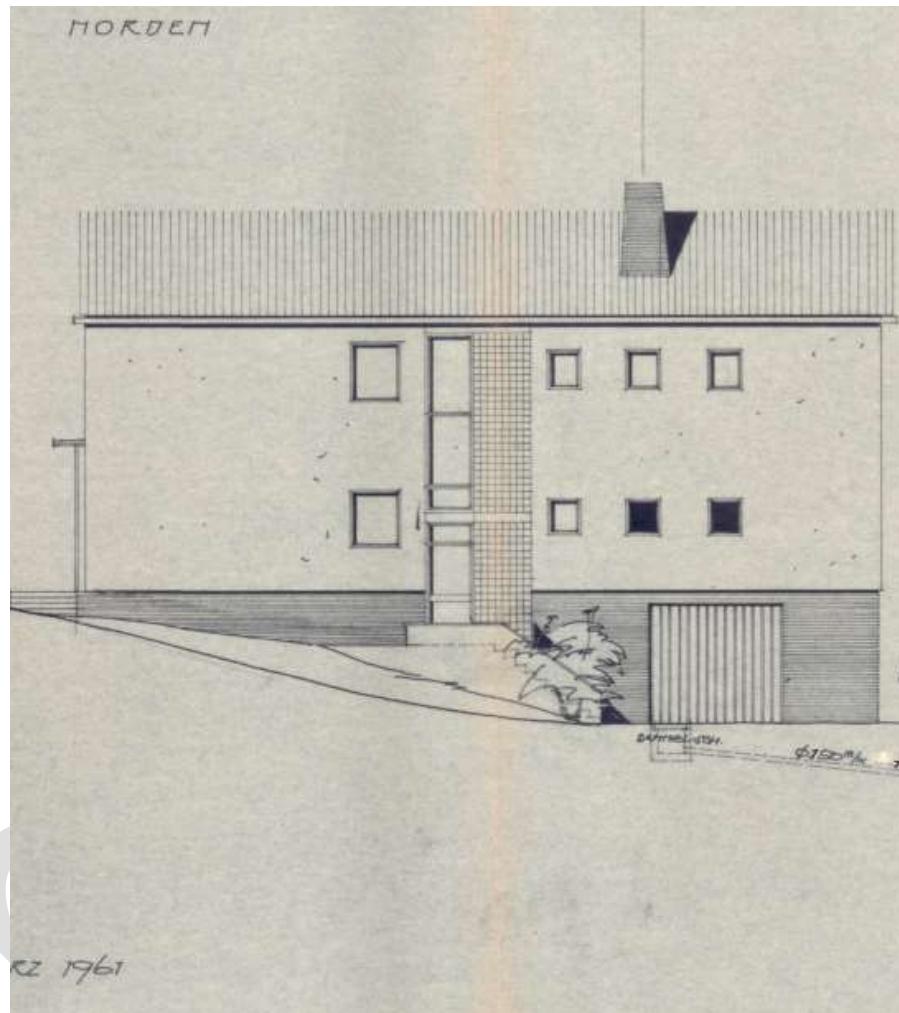


Ansichten aus Planunterlagen von 1992 – Es bestehen Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung und der Realität!



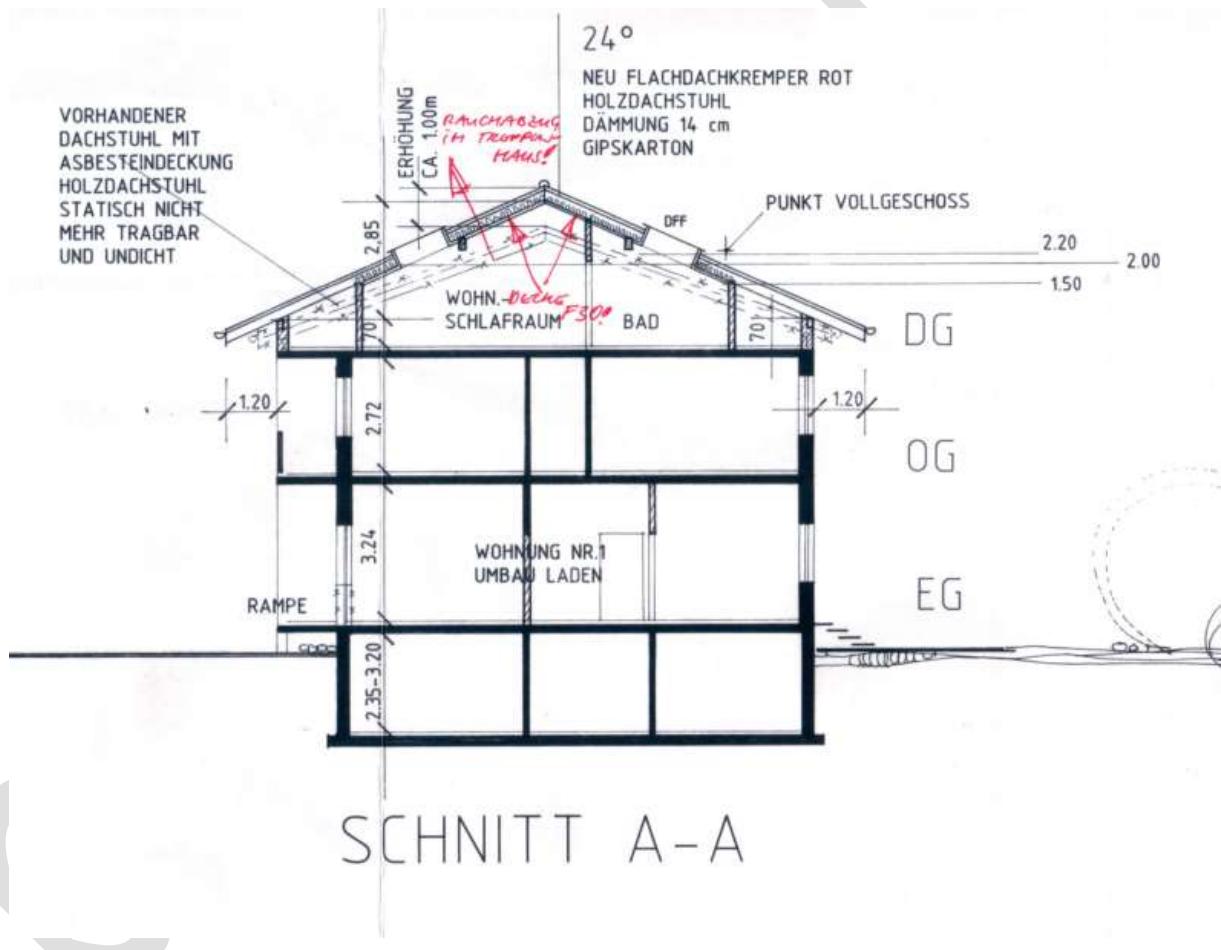
WESTANSICHT

Nordansicht aus Planunterlagen von 1961 – Es bestehen Abweichungen zwischen planerischer Darstellung und der Realität!



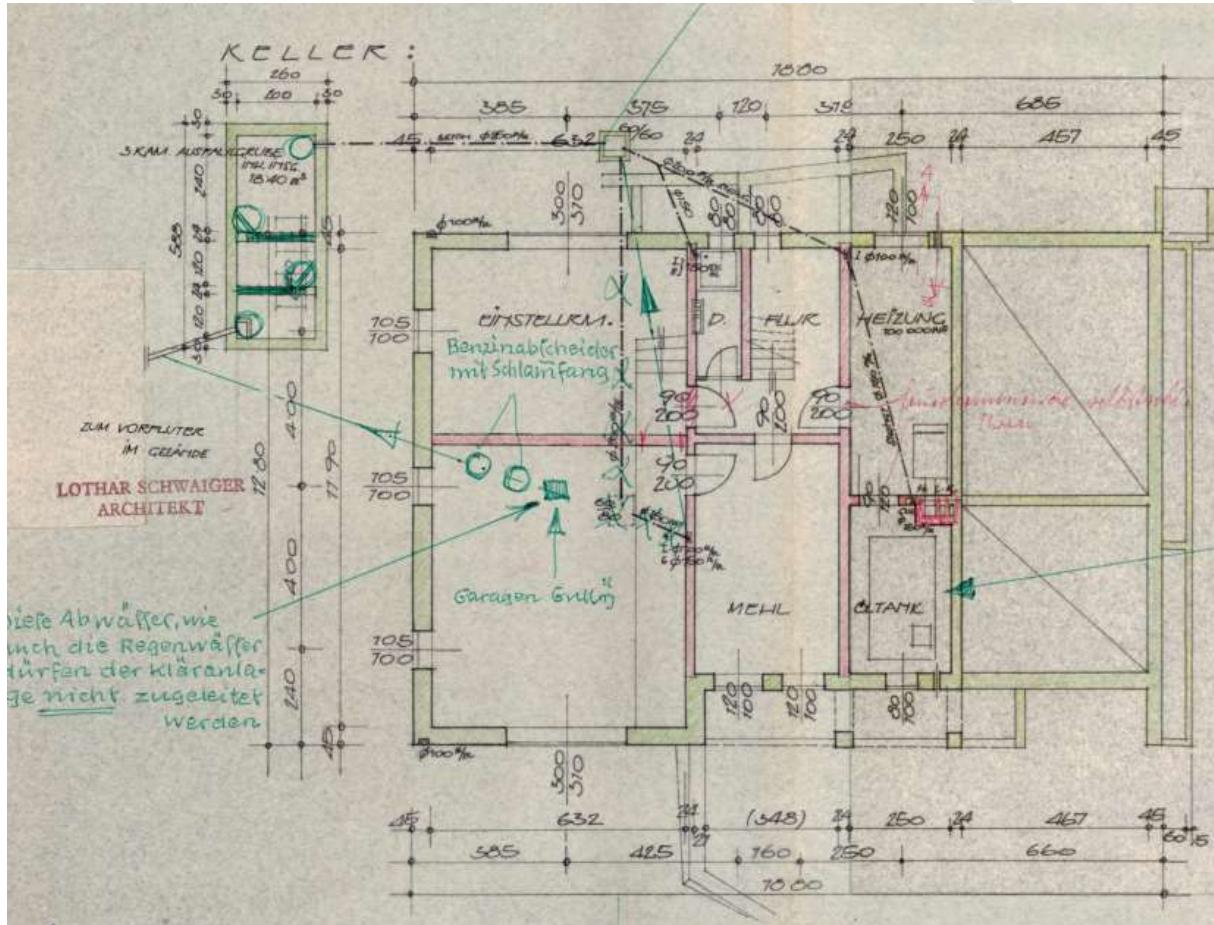
14.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)

Planunterlagen von 1992

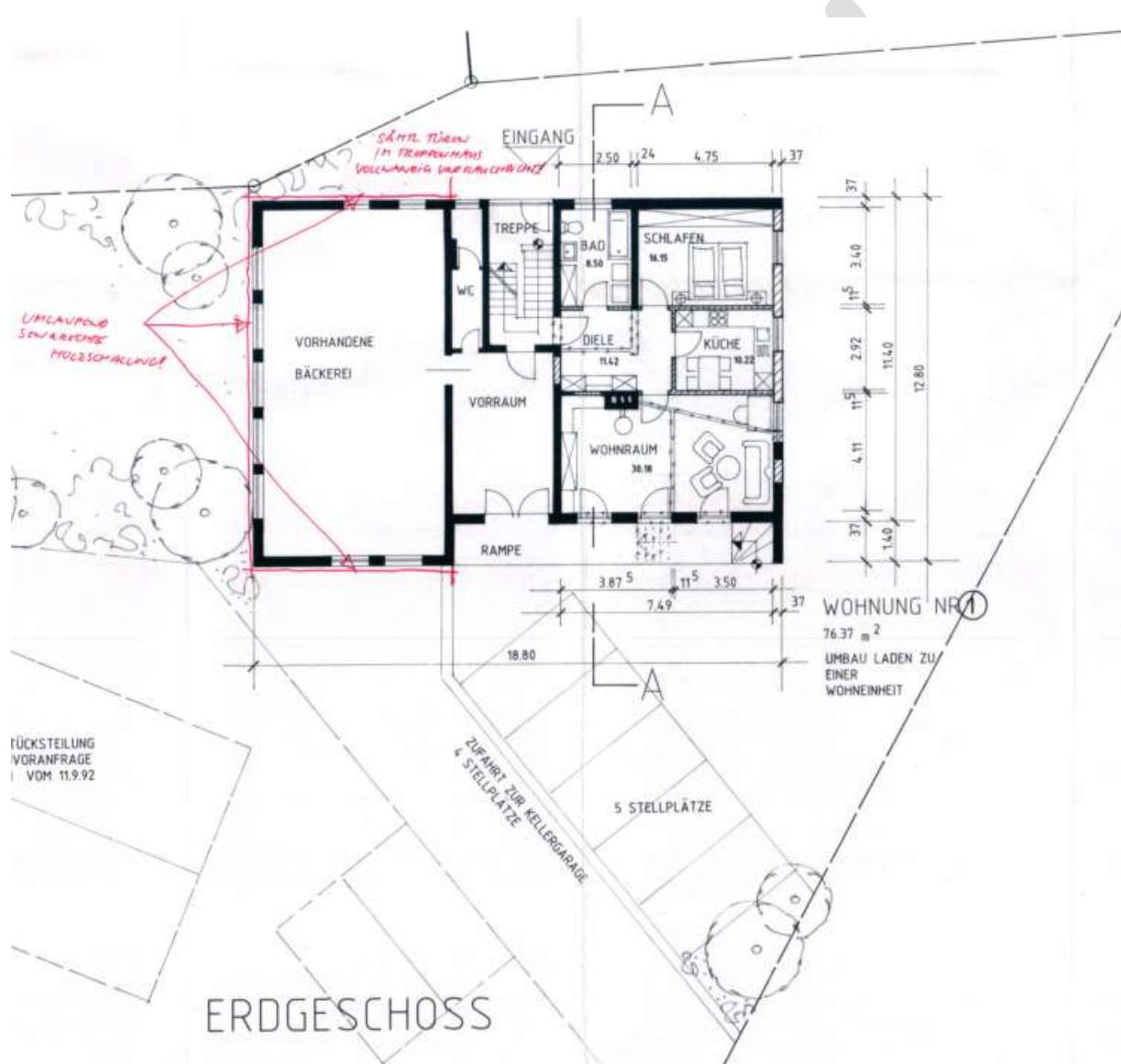


14.6. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

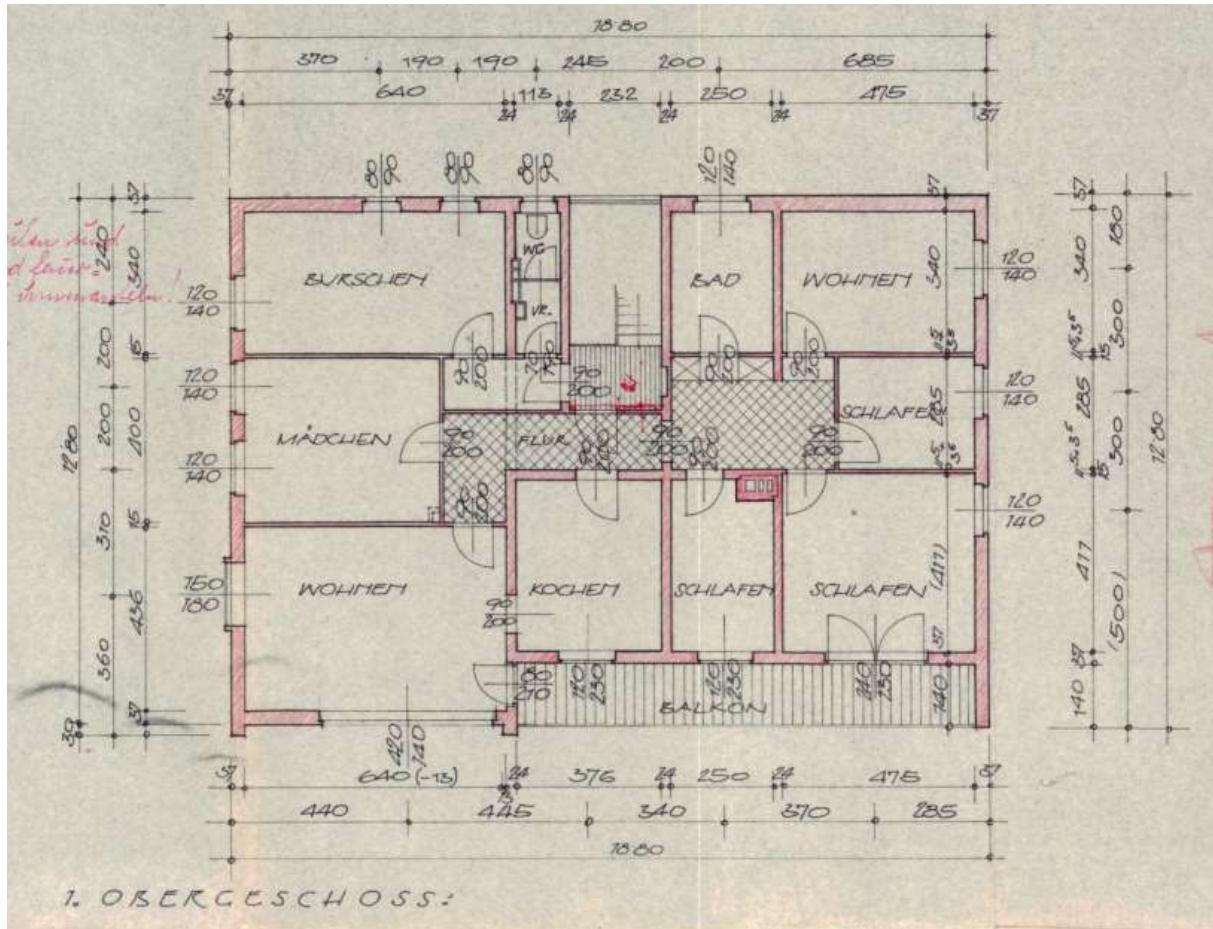
Planunterlagen von 1961 – Kellergeschoss – Es bestehen Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung der Raumauftteilung und der Realität!



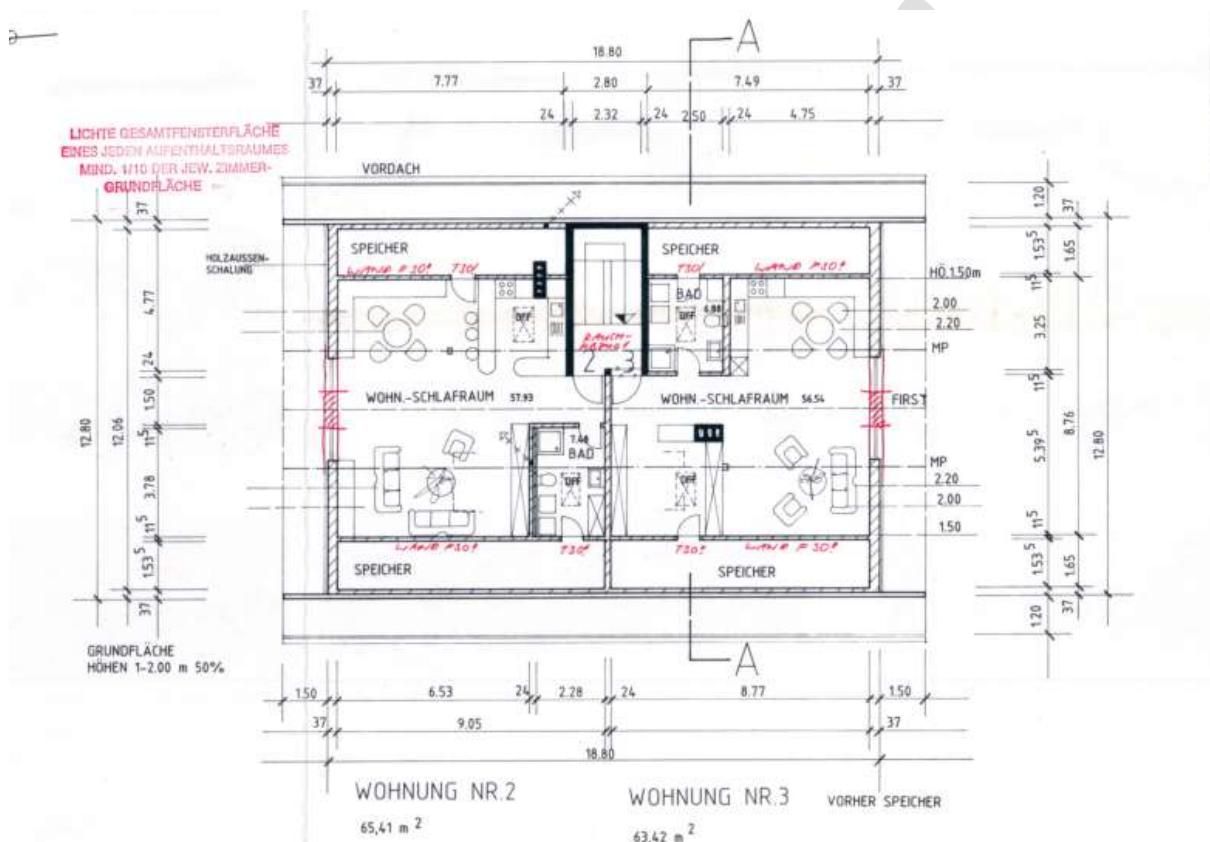
Planunterlagen von 1992 – Erdgeschoss



Planunterlagen von 1961 – 1. Obergeschoss - Es bestehen Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung der Raumauflteilung und der Realität!



Planunterlagen von 1992 - Dachgeschoss



DACHGESCHOSS

14.7. Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL, Anl.4)

Ermittlung des Modernisierungsumfangs

Modernisierungselemente:	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunkte:	max: 20	10

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

**Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung
 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
 GND lt. Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauer (SW-RL Anl.3)**

Gebäudealter bei Modernisierung	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Gebäudealter bei Modernisierung ca.	28
verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle 6 Punkte ca. 5 Jahre:	47
Gesamtnutzungsdauer	75

Ermittlung der Alterswertminderung nach Modernisierung

Baujahr:	1966
Modernisierungsjahr:	1994
rechnerisches Alter:	28
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70
Restnutzungsdauer vor Modernisierung:	42
Modernisierungsgrad:	3-4
Restnutzungsdauer nach Modernisierung:	47
Verlängerung der Restnutzungsdauer:	5
fiktives Alter nach Modernisierung:	23
fiktives Baujahr nach Modernisierung:	1971