

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

ca. 153 m² Wohnfläche

Bründlbachweg 6, 83224 Grassau

Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau



Wertermittlungsstichtag 18.10.2024

Verkehrswert 949.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 24.03.2025

Exemplar 6 von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis	8
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation	8
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	13
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Altlasten	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion	16
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.5 Außenanlagen	18
4.6 Doppelgarage	18

4.7	Befund	19
5.	BEURTEILUNG	20
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
7.	WERTERMITTLUNG	21
7.1	Bodenwert	21
7.2	Sachwert	23
7.3	Ertragswert	29
8.	VERKEHRSWERT	33

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.2
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 34 Seiten, 8 Anlagen mit 17 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Bründlbachweg 6, 83224 Grassau, Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau
Grundstücksfläche:	705 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 18.07.2024
Bewertungsstichtag:	18.10.2024
Qualitätsstichtag:	18.10.2024
Baujahr:	ca. 2016/17
Brutto-Grundfläche:	ca. 200 m ² Wohnhaus ca. 50 m ² Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 153 m ²
Kfz-Stellplätze:	1 Doppelgarage
Bodenwert:	rd. 578.000,00 €
Sachwert:	rd. 949.000,00 €
Ertragswert:	rd. 924.000,00 €
Verkehrswert:	949.000,00 €

Achtung:

- **Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**
- **Das Grundstück unterliegt einem Einheimischenmodell
(Abt. II, lfd. Nr. 2).**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Bründlbachweg 6 in 83224 Grassau, Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Hinweis:

In Abteilung II des Grundbuches Blatt 4895 der Gemarkung Grassau ist unter lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Markt Grassau, gemäß Bewilligung vom 10.02.2016 eingetragen. Es handelt sich um ein Vorkaufsrecht der Gemeinde Grassau, welches im Rahmen eines Einheimischenmodells bewilligt wurde.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Belastung in einer separaten Stellungnahme wertmäßig beurteilt wird, da Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 30/24 mit Schreiben vom 18.07.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 18.10.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 18.10.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Antragsgegner anwesend. Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 18.10.2024 konnten das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Außenanlagen, soweit einsehbar, von der Straße aus besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Grassau, Blatt 4895 vom 22.04.2024 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 1350/1, Bründlbachweg 6, Gebäude- und Freifläche, Größe 705 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Markt Grassau.

Lfd. Nr. 3:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

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

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Grassau
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauakte Markt Grassau
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft des Marktes Grassau
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Mietverhältnisse bestehen nicht, das Wohnhaus wird durch einen Eigentümer bewohnt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Grassau, Marktstr. 1, 83224 Grassau, Tel. 08641/4008-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Mietenkam im Markt Grassau. Der Markt Grassau liegt südlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein liegt ca. 20 km, Rosenheim ca. 39 km und Salzburg ca. 52 km entfernt. Der Chiemsee liegt ca. 8 km in nördlicher Richtung entfernt.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Grassau zum Bewertungsstichtag über ca. 7.300 Einwohner, der Landkreis Traunstein über ca. 182.000 Einwohner.

Mit Stand September 2024 waren im Landkreis Traunstein ca. 2.940 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,7 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum September 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Bründlbachweg gelegen. Der Bründlbachweg ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung. Gehwege sind nicht vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, die Obergeschosse im Wesentlichen mit Dachschrägen. Weiter sind umliegend unbebaute Grundstücke gelegen.

In Grassau sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie das Montessori-Haus vorhanden. Der Ortskern von Grassau liegt ca. 3 km entfernt.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Übersee an die A8 München/Salzburg nach ca. 6,5 km bzw. in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten in nördlicher Richtung erreicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit mit dem Kraftfahrzeug in ca. 30 km das Autobahndreieck Inntal zu erreichen und die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein/Brenner zu befahren. Vom Bewertungsobjekt aus ist die Stadt Traunstein in einer Entfernung von ca. 20 km gelegen und in ca. 25 Minuten mit dem Kfz anfahrbar. Das ca. 39 km entfernte Zentrum der Stadt Rosenheim ist über die Autobahn A8 anzufahren. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Mietenkam ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 500 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 9509 sowie zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinie 9586. Mit der Buslinie 9509 ist beispielsweise der Bahnhof Übersee in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten und der Bahnhof Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 31-37 Minuten direkt anfahrbar. Mit der Buslinie 9586 ist beispielsweise der Bahnhof Bernau in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten und der Bahnhof Prien in einer Fahrzeit von ca. 51 Minuten direkt anfahrbar. An allen Bahnhöfen besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regiobahn bzw. dem Eurocity ist der Hauptbahnhof von München von den Bahnhöfen Übersee, Bernau, Prien bzw. Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 55-70 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 48 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 705 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zum Bründlbachweg beträgt ca. 25 Meter. Die mittlere Breite beträgt ca. 26 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 28 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über den Bründlbachweg gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft des Marktes Grassau befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mietenkam“, rechtskräftig seit dem 25.06.2015. Der Erweiterung zum Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, GFZ 0,45, Wandhöhe 5,00 m, Oberkante-Rohboden Erdgeschoss max. 532,25, Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-30° zu entnehmen. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Eine Fläche für Garagen und Nebengebäude ist ersichtlich. Baugrenzen sind gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Angabe im Bebauungsplan ist das Baugebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Tiroler Achen bei einem hundertjährlichen Abflussereignis (HQ 100) gelegen. Ausdrücklich hingewiesen wird, dass bei noch größeren Ereignissen oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen (Deiche) der gesamte Ortsteil Mietenkam überflutet werden kann.

Gemäß Flächennutzungsplan des Marktes Grassau, rechtskräftig seit dem 29.04.1983, ist das Grundstück Fl.-Nr. 1350/1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper hat zwei Voll-

geschosse. Das Wohngebäude wurde ca. 2016/17 errichtet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet.

Hinweis:

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

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

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 200 m ²
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt	ca. 50 m ²
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 153 m ²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die

Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

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

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Holzrahmen-/Holzständerbauweise;

Baujahr: Ca. 2016/17; Erstbezug 2017;

Veränderungen: Keine weiteren Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können daher nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Das Gebäude ist nicht unterkellert; es ist eine tragende Bodenplatte aus Beton vorhanden;

Fassade: Reibputz; Sockel glatt verputzt;

Tragkonstruktion: Holzrahmen-/Holzständerbauweise;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; die oberen Räume sind bis in den First geführt; es ist ein Sichtdachstuhl gegeben;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Decke über EG als Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen des Eigentümers, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände: Innenwände als Leichtbauwände in Holzrahmen-/Holzständerkonstruktion oder Vergleichbares; verkleidet mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem, gespachtelt und gestrichen;

Fenster: Holzfenster mit Dreifachisolierverglasung;

Rollläden: Soweit ersichtlich keine Rollos;

- Türen: Naturholzfarbene Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren;
- Böden: Bodenbeläge aus Landhausdielen oder Vergleichbarem; Diele im EG mit Fliesenbelag; Bad im OG mit Holzboden; WC im EG mit Fliesenbelag;
- Decken: Im EG ist die Untersicht der Holzdecke ersichtlich; im DG ist der Sichtdachstuhl vorhanden;
- Treppen/-haus: Holztreppe mit Holzgeländer;
- Sanitärausstattung: Die Sanitärausstattung wird, wie im Plan dargestellt, in einer durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Qualität unterstellt; es wird unterstellt, dass im Gäste-WC im EG der Boden gefliest ist, im Bad im OG ein Holzboden vorhanden ist; weiter wird unterstellt, dass die Wände entsprechend halbhoch gefliest sind bzw. im Nassbereich, d.h. im Bereich der Dusche raumhoch;
- Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden;
- Heizung/
Warmwasser: Es ist nach Angabe eine Wandheizung oder Vergleichbares vorhanden; beheizt mittels Wärmepumpe; Warmwassererzeugung ebenfalls über die Wärmepumpe, ein entsprechender Speicher wird unterstellt;
- Eingangsbereich: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Bereich; vor der Hauseingangstüre ist ein provisorisches Podest vor-

handen, das eigentliche Eingangspodest ist nicht hergestellt; zudem sind diverse Pflastersteine nicht im Anschlussbereich an das Wohnhaus vorhanden; im Bereich der Zuwegung ist seitlich an der Garage ein Aufputzbriefkasten angebracht;

Keller: Nicht unterkellert;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht gemäß den Erkenntnissen des Ortstermins der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nur teilweise angelegt, d.h. es sind die erforderlichen Erschließungen vorhanden, weiter ist der Bereich der Zufahrt zur Garage bzw. der Zugang zum Wohnhaus mit Betonsteinpflaster befestigt. Einfriedungen sind rückwärtig und zu einem Nachbar mittels Drahtgitterzaun ersichtlich. Straßenseitig ist keine Einfriedung vorhanden. Zum benachbarten unbebauten Grundstück ist ein einfacher Holzzaun in Teilbereichen gegeben, wobei hier Sträucher und Unkraut den Zaun überwuchern. Auf dem Grundstück selbst sind eine Wiese, Unkraut und Unwuchs vorhanden, eine Rasenfläche oder Anpflanzungen sind nicht vorhanden.

4.6 Doppelgarage

Doppelgarage mit seitlichem Anbau, welcher als Abstellfläche genutzt werden kann. Es handelt sich um einen Mauerwerksbau mit Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen, Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinklech. Soweit ersichtlich verfügt die Garage über zwei Holzfenster mit Isolierverglasung.

Die Garage verfügt über zwei elektrisch betriebene Sektionaltore. Nach Angabe beim Ortstermin ist der elektrische Antrieb eines Garagentores nicht funktionsfähig.

4.7 Befund

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

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand. Größere, relevante Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt.
- Nach Angabe beim Ortstermin waren vor ca. 1,5 Jahren Mäuse, Ratten, Marder oder dergleichen im Bereich der Dachdämmung deutlich hörbar. Seit 1,5 Jahren ist dies nicht mehr festzustellen. Allerdings wurde nicht überprüft, ob hierdurch im Bereich der Dachdämmung ein Schaden entstanden ist.
- Der Sockel an der Fassade ist noch nicht gestrichen, hier sind auch kleinere Ausbesserungen erforderlich.
- Die Außenanlagen sind nicht hergestellt im Sinne eines Hausgartens, hier sind entsprechende Arbeiten bzw. Restarbeiten erforderlich.

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

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

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Grassau.

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in Holzrahmen-/Holzständerbauweise errichtet und nicht unterkellert.

Das Erscheinungsbild ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, im Sinne von eigengenutzten Objekten, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 07005, Bodenrichtwertzonename „Grassau 5“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 800,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 2 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 18.10.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht steigend beurteilen.

In der Veröffentlichung „Marktübersicht 2. Halbjahr 2024“ des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein wird für das 2. Halbjahr 2024 ein Bodenrichtwertfaktor von 1,02 bzw. 1,03 angegeben. Nach sachverständiger Beurteilung wird ein Zuschlag von rd. 3 % in Ansatz gebracht.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 800,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: 3,0%

angepasster Bodenrichtwert
800,00 €/m² x 1,03 = rd. 820,00 €/m²

Bodenwert:
705 m² x 820,00 €/m² = rd. 578.000,00 €

Bodenwert: 578.000,00 €

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

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 18.10.2024 beträgt rd. 578.000,00 €

7.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.33

Gebäudeart Typ 1.33	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	254 €/m ²
Dächer			0,5	0,5		15	165 €/m ²
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11	121 €/m ²
Innenwände und -türen			1			11	110 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	110 €/m ²
Fußböden			1			5	50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen			1			9	90 €/m ²
Heizung					1	9	136 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	60 €/m ²
Kostenkennwerte	785 €/m ²	870 €/m ²	1.000 €/m ²	1.205 €/m ²	1.510 €/m ²		1.096 €/m ²
angesetzt mit						rd.	1.100 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 200 m² BGF
 Typ 1.33 EG, OG, flachgeneigtes Dach, nicht unterkellert
 Standardstufe: 3-4
 Baujahr: ca. 2016/17

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach
 Wägungsanteil: angesetzt mit: 1.100 €/m²
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere unter Beachtung der Gebäudeanschlüsse, wird der Zeitwert mit rd. 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 08.10.2024 Marktanpassungsfaktoren. Weiter wurden mit Beschluss vom 11.03.2025 Anpassungsfaktoren zum 01.01.2024 veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an den veröffentlichten Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein für Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, gesamter Landkreis Traunstein in Ansatz gebracht. Hier veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein einen Mittelwert Sachwertfaktor für Grundstücksgrößen >500-1.000 m² von 1,02. Weiter wird ein Anpassungsfaktor von 0,94 mit Beschluss vom 11.03.2025 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss Landkreis Traunstein gibt hierbei an, dass keine Abhängigkeiten hinsichtlich der Variablen Restnutzungsdauer, Standardstufe, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Kaufdatum, Anzahl der Vollgeschosse, Keller, Gebäudestellung festgestellt wurden.

Nach sachverständiger Beurteilung, auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation erachte ich einen Markt-anpassungsfaktor von ca. 0,96 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten ausgeführt, sind bei den Außenanlagen noch Restarbeiten zur Herstellung notwendig. Hierfür wird ein pauschaler Abschlag von rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den Aufwand zur Herstellung der Außenanlagen über- bzw. unterschreiten können. Der Abschlag ist aus Sicht von Marktteilnehmern für das Bewertungsobjekt angemessen gewählt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 200 \text{ m}^2 \times 2.030 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{406.000 \text{ €}} \\ & & 406.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2017
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	73 Jahre
Alter des Gebäudes:	7 Jahre
Alterswertminderung:	8,8%

$$406.000 \text{ €} \times 8,8\% = \text{rd.} \underline{-36.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 370.000 € 370.000 €

Doppelgarage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 50 \text{ m}^2 \times 890 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{45.000 \text{ €}} \\ & & 45.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 2017

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 53 Jahre

Alterswertminderung: 11,7%

$$45.000 \text{ €} \times 11,7\% = \text{rd.} \underline{-5.000 \text{ €}}$$

Gebäudewert - Doppelgarage 40.000 € 40.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$410.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \underline{21.000 \text{ €}} \quad 21.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 431.000 €

Bodenwert: 578.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 1.009.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 0,96

$$1.009.000 \text{ €} \times 0,96 = \text{rd.} \underline{969.000 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen, pauschal -20.000 €

Sachwert rd. 949.000 €

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 18.10.2024 beträgt

rd. 949.000,00 €

7.3 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 153 m². Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer eigengenutzt.

Im Markt Grassau und im Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor. In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von über 110 m² eine mittlere Kaltmiete von 7,13 €/m² mit einer Spanne von 4,00 €/m² bis 10,74 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit dem Baujahr ab 2006 eine mittlere Kaltmiete von 10,18 €/m² mit einer Spanne von 5,00 €/m² bis 13,51 €/m² angegeben. Für Wohnungen mit einem Bodenrichtwert von 660 €/m² - 800 €/m² wird eine mittlere Kaltmiete von 9,32 €/m² mit einer Spanne von 5,96 €/m² bis 13,04 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Grassau wird mit einer mittleren Kaltmiete von 9,54 €/m² und einer Spanne von 5,72 €/m² bis 14,00 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2024 des IVD wird für Traunstein bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.320,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 10,08 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 1.550,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 11,92 €/m² Wohnfläche und

rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das Wohnhaus einen marktüblichen Ertrag von rd. 1.550,00 € monatlich, dies entspricht ca. 10,10 €/m² Wohnfläche, für angemessen. Für die Doppelgarage werden rd. 100,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 312,00 € p.a. für das Wohnhaus und rd. 41,00 € p.a. je Garagenstellplatz berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m² Wohnfläche und mit rd. 92,00 € je Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 07.02.2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für den Auswertungszeitraum 2020 - 2022 ein Liegenschaftszinssatz Median von 0,97 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 18.10.2024 im vorliegenden Fall mit rd. 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Hinsichtlich des fallenden Preisniveaus seit ca. Mitte 2022 wird ein Zuschlag von rd. 0,5 % berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird für die Herstellung der restlichen Außenanlagen ein Abschlag von pauschal ca. 20.000,00 % in Abzug gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus		rd.	1.550,00 €
Doppelgarage		rd.	100,00 €
		rd.	1.650,00 €
Rohertrag pro Monat:		rd.	1.650,00 €
Rohertrag pro Jahr:		rd.	19.800,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	153 m ²	x	12,00 €/m ²	= rd.	-1.840,00 €
	2	x	92,00 €	= rd.	-180,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	312,00 €	= rd.	-310,00 €
	2	x	41,00 €	= rd.	-80,00 €
Mietausfallwagnis:	19.800 €	x	2,0%	= rd.	-400,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					-2.810,00 €

Jahresreinertrag: **16.990,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

578.000 € x 1,50% = rd. **-8.700,00 €**

Gebäudeertragsanteil: **8.290,00 €**

Baujahr angesetzt: 2017
Jahr der Bewertung: 2024
Übliche Nutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 73 Jahre
Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,50%
Rentenbarwertfaktor: 44,18

Gebäudeertragswert:

8.290 € x 44,18 = rd. **366.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	578.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	366.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	944.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Herstellung der restlichen Außenanlagen	rd.	-20.000,00 €
Ertragswert:	rd.	924.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 18.10.2024 beträgt
rd. 924.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert:	rd. 949.000,00 €
Ertragswert:	rd. 924.000,00 €

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

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt den ermittelten Sachwert.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Bründlbachweg 6, 83224 Grassau, Fl.-Nr. 1350/1, Gemarkung Grassau, zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024, mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

949.000,00 €

(i.W.: neunhundertneunundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

Grassau, den 24.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Südwest



Ansicht von Südwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Süden

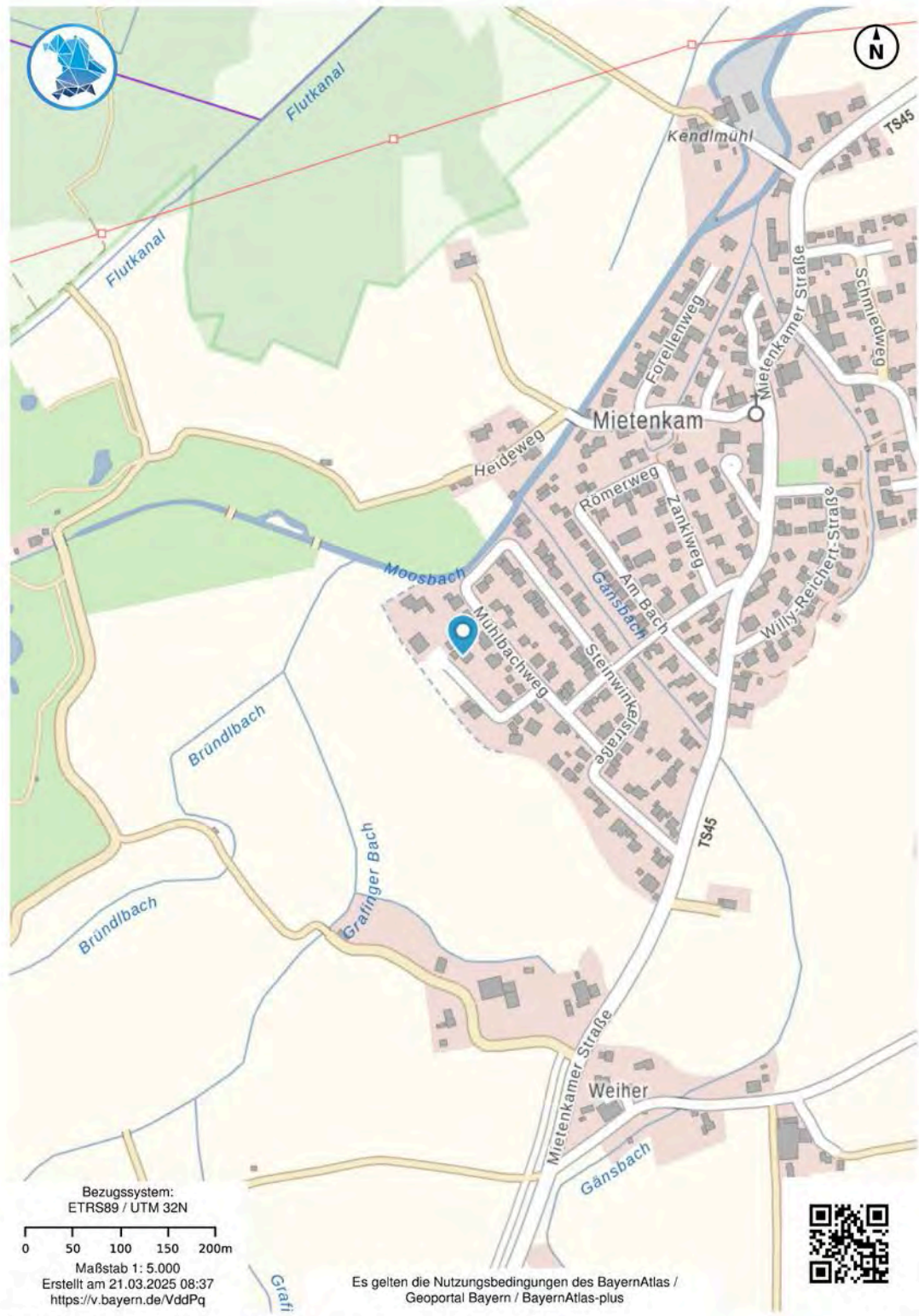


Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



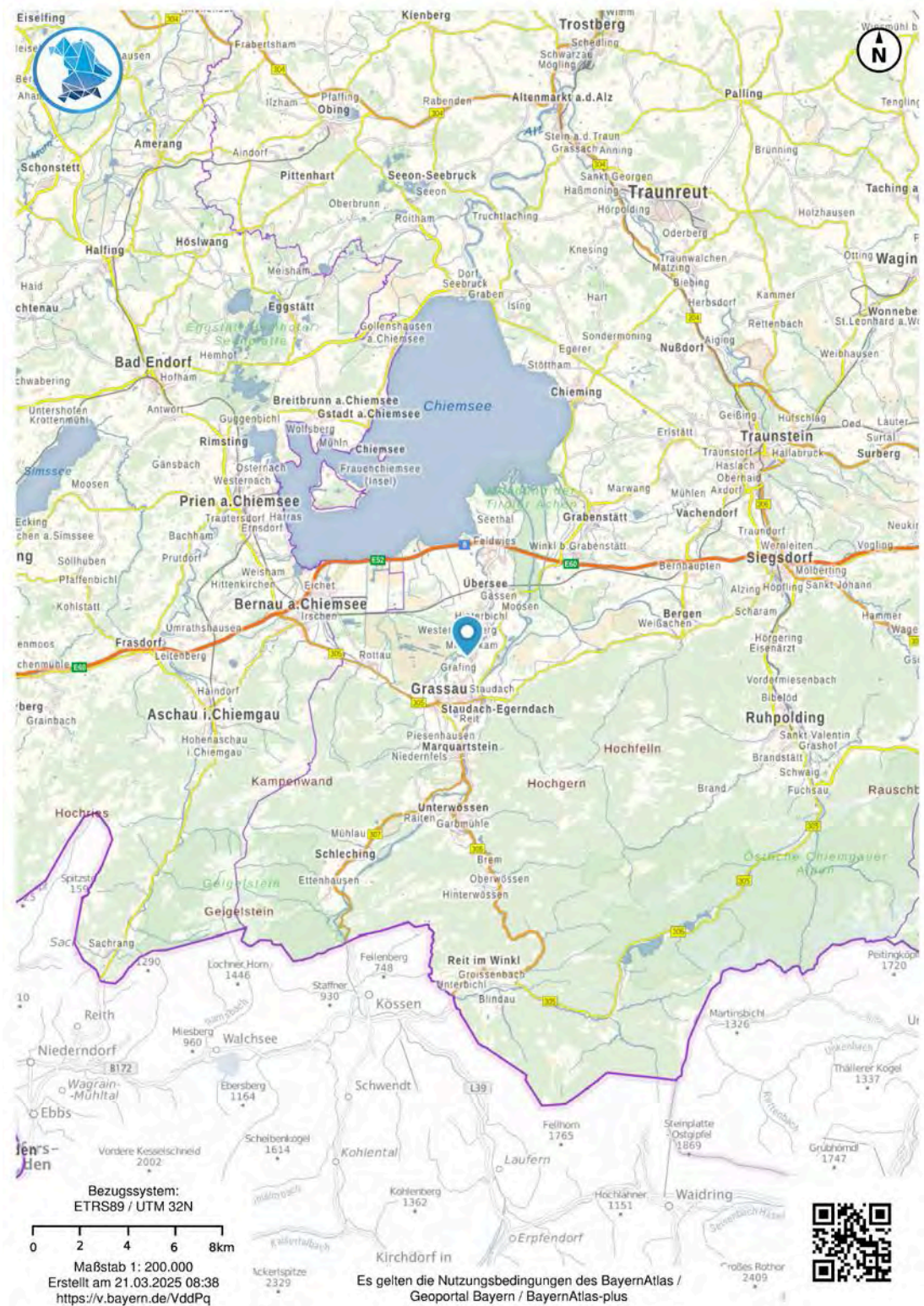
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

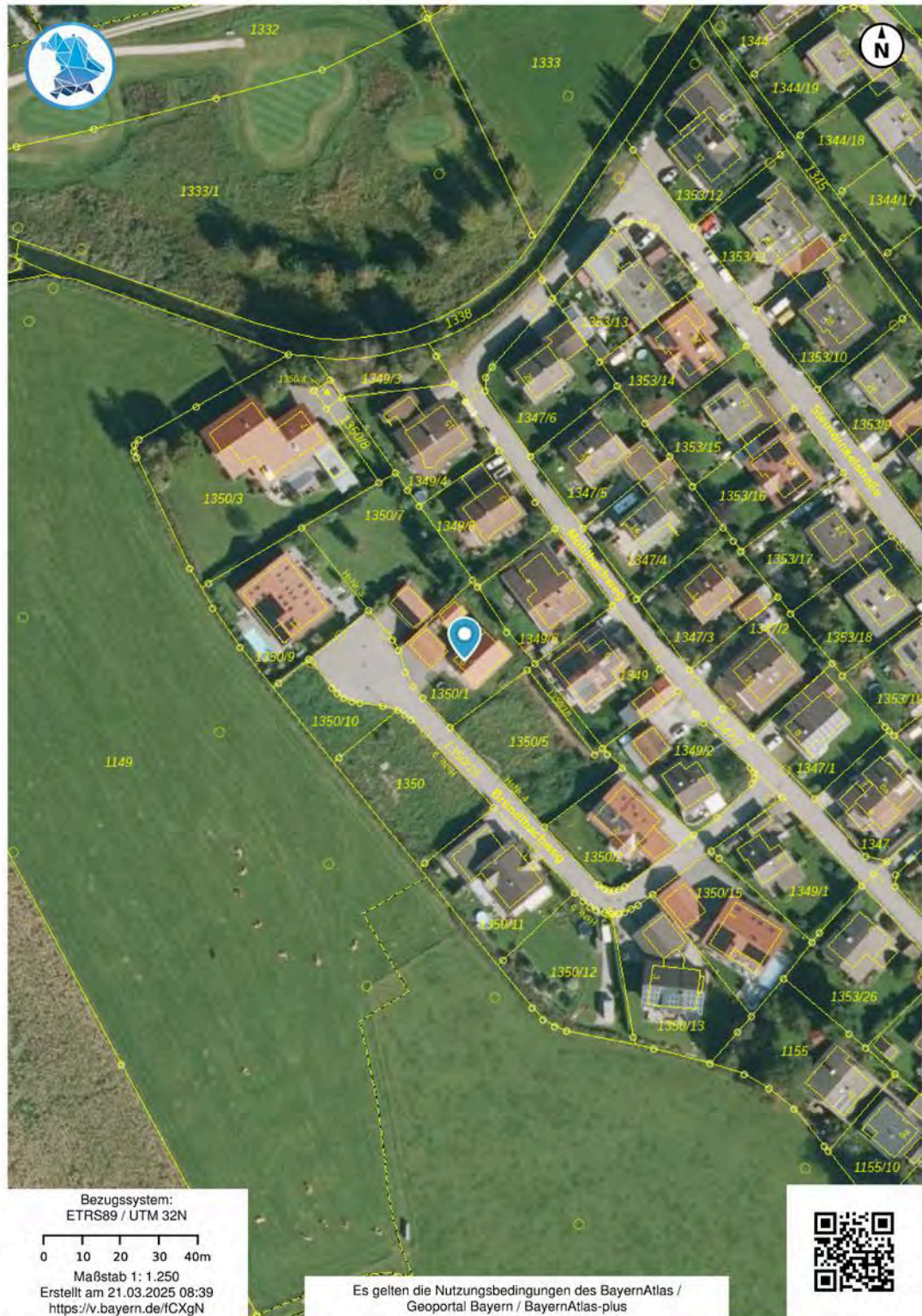
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 4

Luftbild

A 4



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



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

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

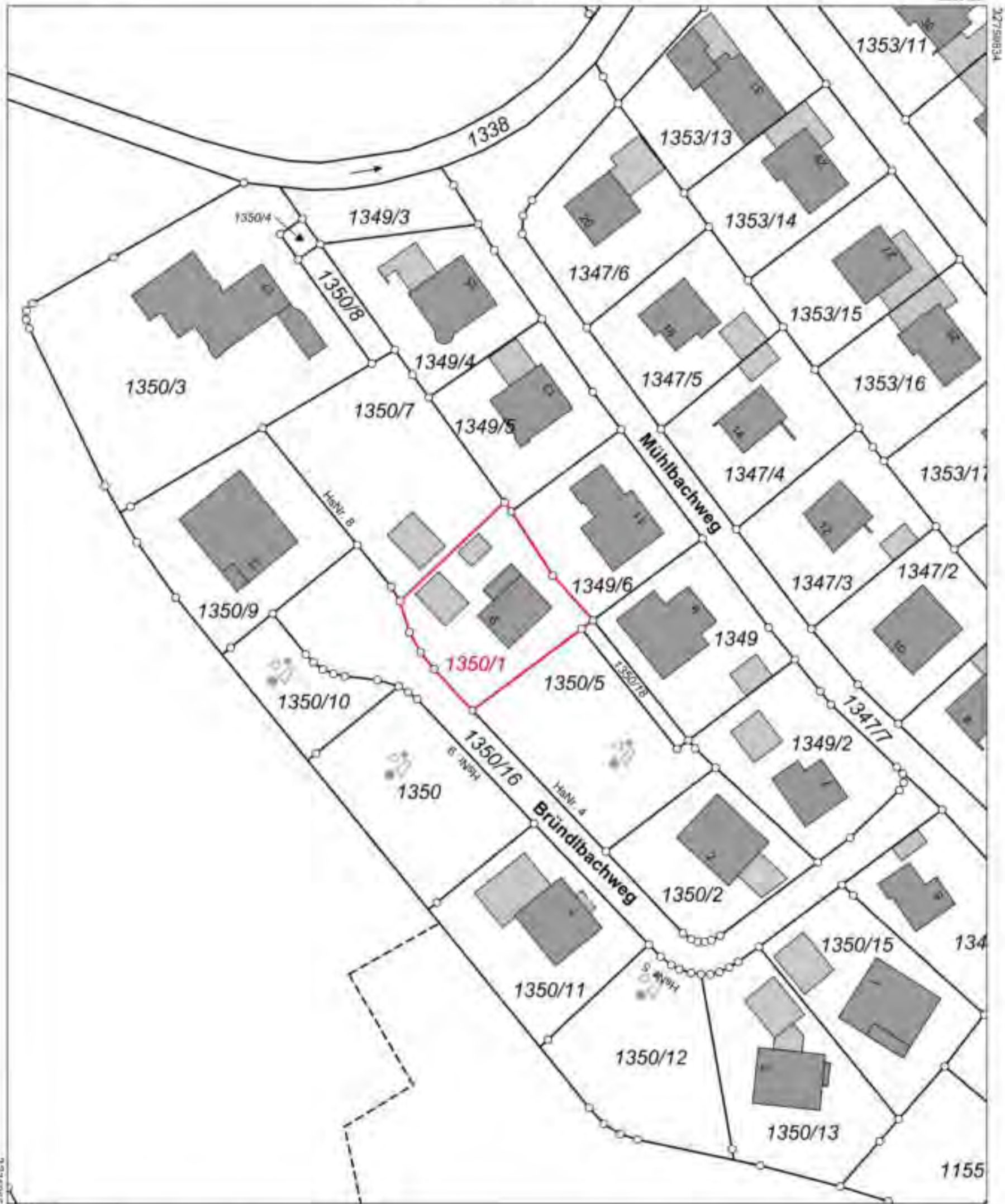
Anlage 3
Lageplan
A3

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.08.2024

Flurstück: 1350/1
Gemarkung: Grassau

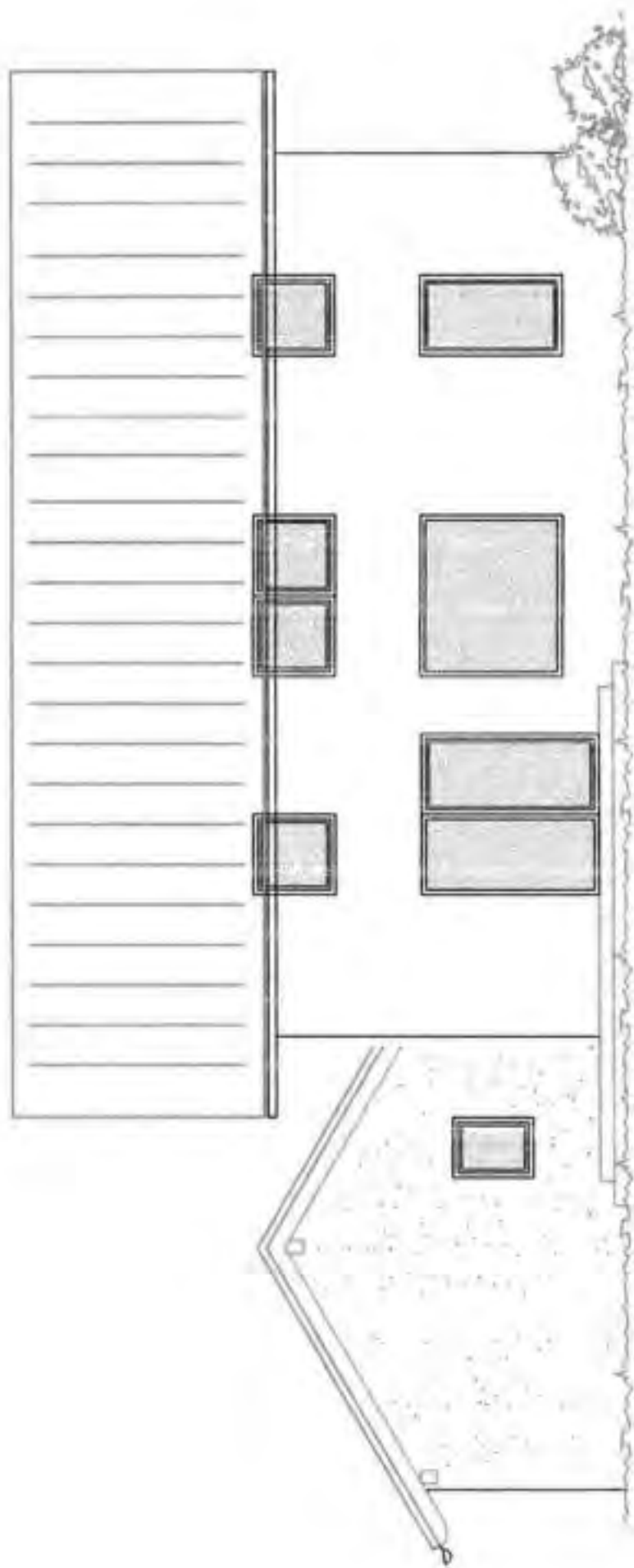
Gemeinde: Markt Grassau
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



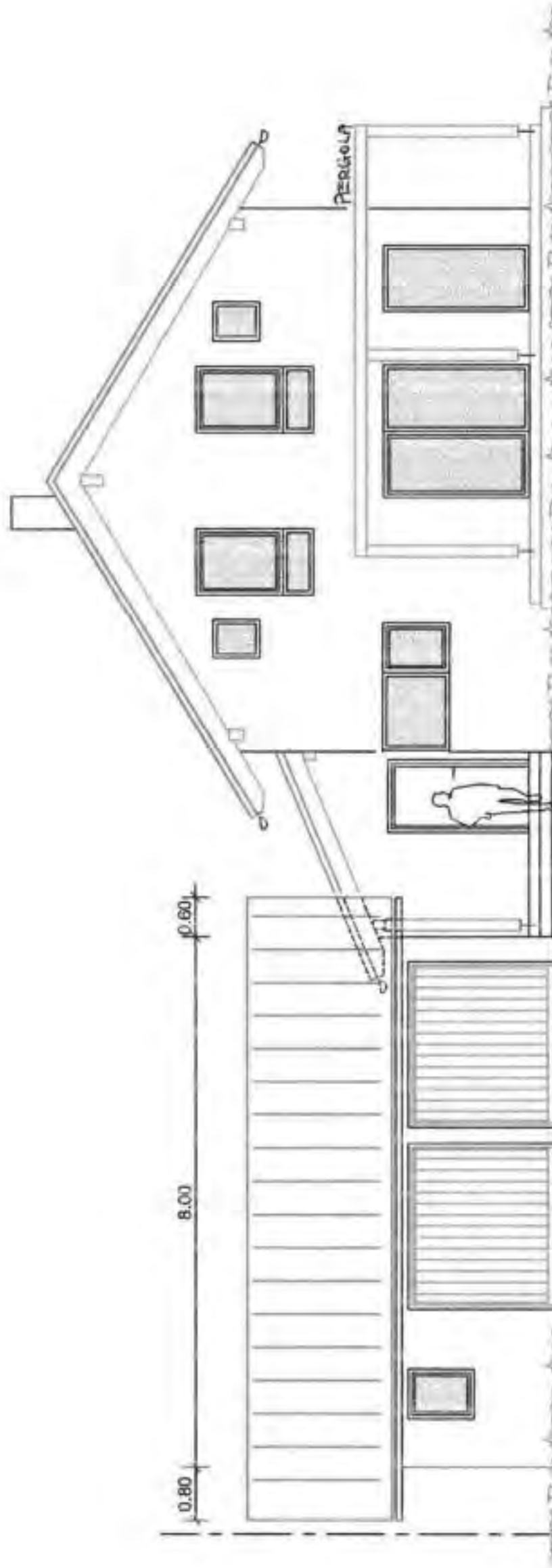
Maßstab 1:1000



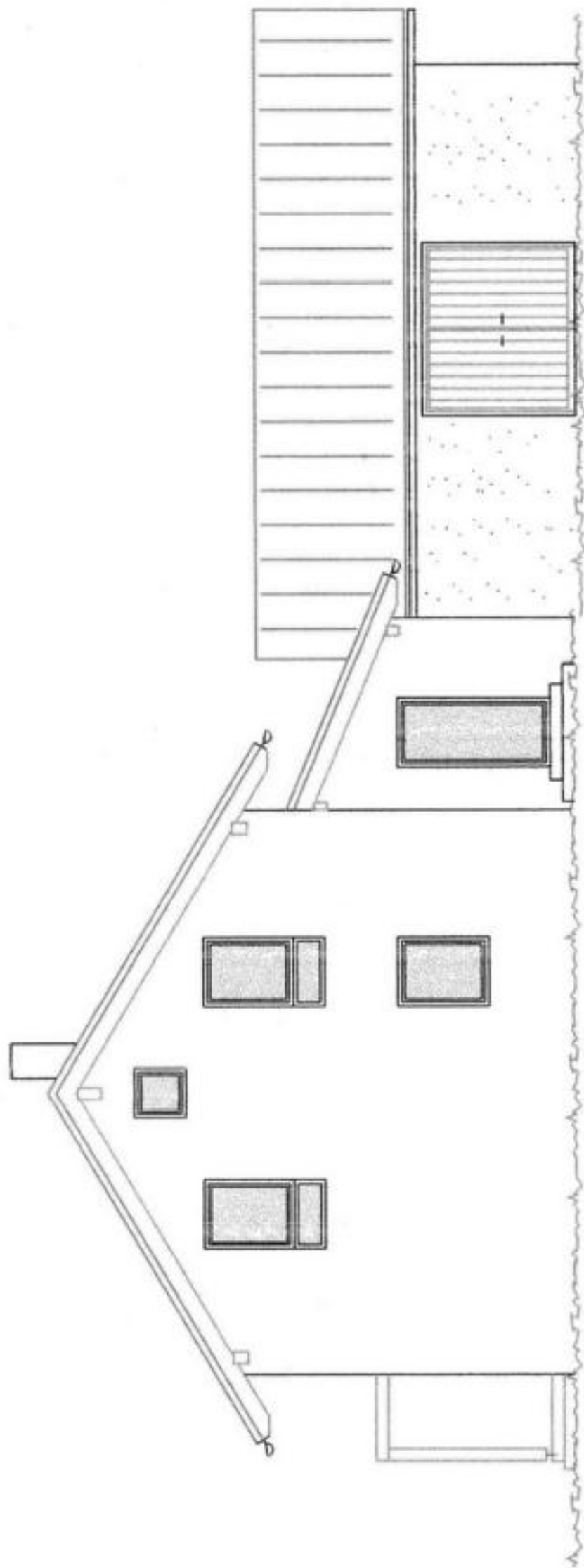
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



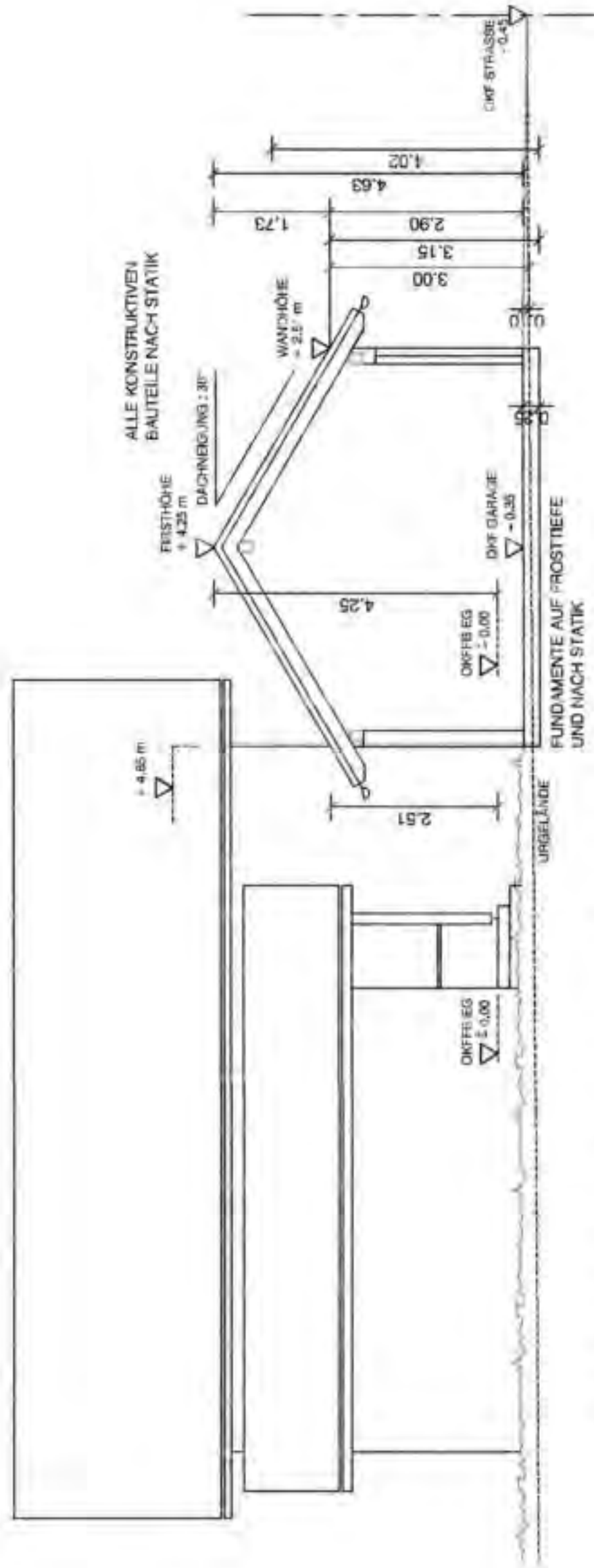
ANSICHT VON SÜDOSTEN



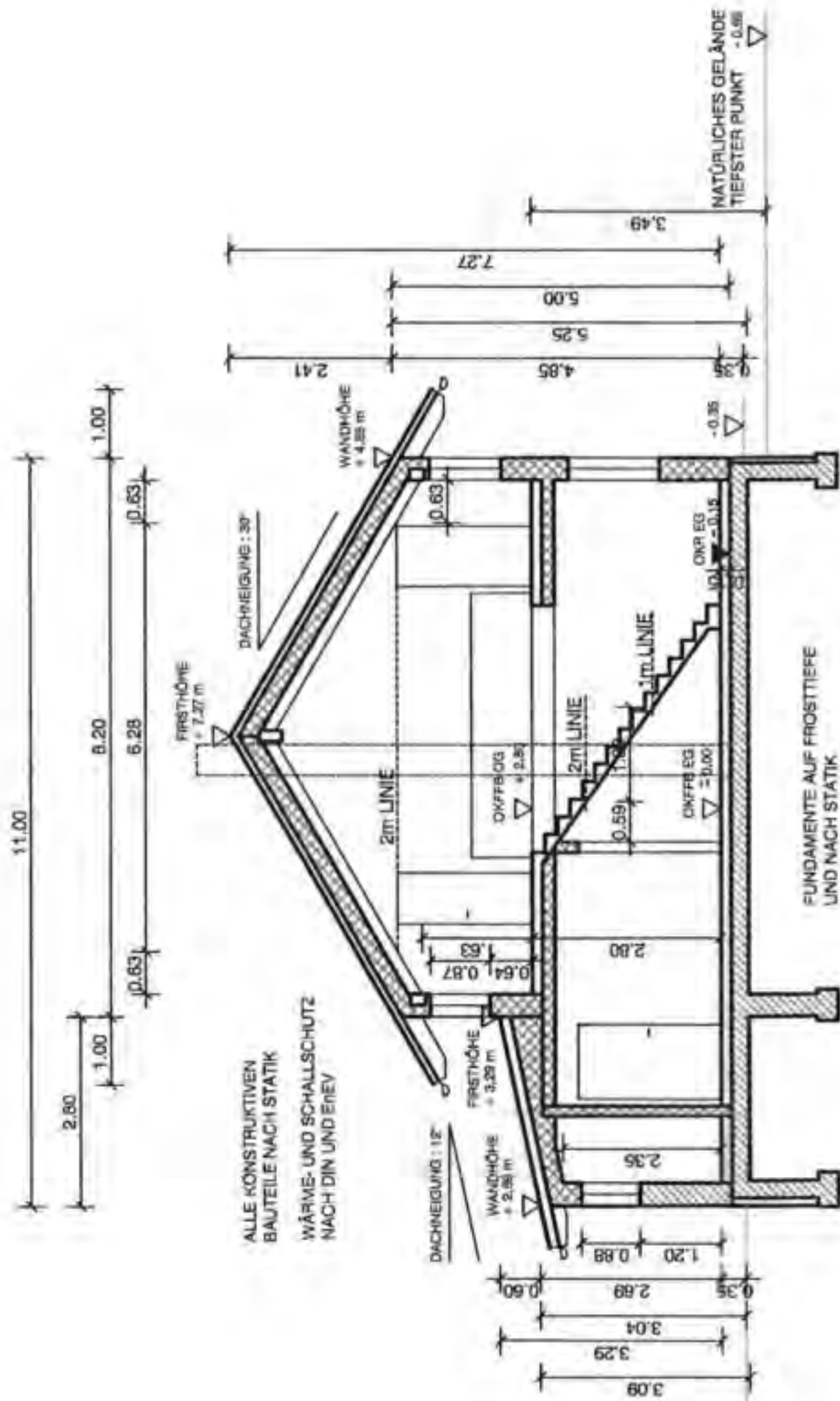
ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN UND SCHNITT AA



ALLE KONSTRUKTIVEN
BAUTEILE NACH STATIK
WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ
NACH DIN UND ENEC

FUNDAMENTE AUF FROSTTIEFE
UND NACH STATIK

SCHNITT AA

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben
nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen
übernommen.

Wohnfläche EG

	m²
Wohnen	18,55
Kochen/Essen	28,78
Speis	1,28
Büro/Gast	11,63
Kellerersatzraum	12,03
WC/Gast	3,19
Diele	13,44
Zwischensumme	88,90
abzgl. 3% Putz	-2,67
Wohnfläche EG	rd. 86,23

Wohnfläche DG

	m²
Eltern	13,41
Kind 01	12,78
Kind 02	13,00
Bad	10,56
Flur	18,68
Zwischensumme	68,43
abzgl. 3% Putz	-2,05
Wohnfläche DG	rd. 66,38

Wohnfläche EG/DG gesamt **ca. 153**

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

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

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor	
EG	11,00	x	8,20	x	1,0	= rd. 90 m ²
	7,01	x	2,80	x	1,0	= rd. 20 m ²
DG	11,00	x	8,20	x	1,0	= rd. <u>90 m²</u>
						200 m ²
						Brutto-Grundfläche rd. 200 m²

Doppelgarage

	L		B		Faktor	
EG	8,00	x	6,00	x	1,0	= rd. <u>48 m²</u>
						48 m ²
						Brutto-Grundfläche rd. 50 m²

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung