

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Baugrundstück mit zu liquidierendem
gemischt genutzten Gebäude und Garagen
Neukammer 3, 83278 Traunstein
Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer**

**Grundstück
Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer**



Wertermittlungstichtag 11.06.2025

Verkehrswert Fl.-Nr. 369:	384.000,00 €
Verkehrswert Fl.-Nr. 373/9:	41.000,00 €



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 01.10.2025

Exemplar 7 von 7
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Gegenstand der Bewertung	6
1.2 Auftraggeber	6
1.3 Zweck der Bewertung	6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6 Grundbuchdaten	7
1.7 Baulastenverzeichnis	9
1.8 Unterlagen	9
1.9 Mieter	9
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.11 Marktsituation	10
2. LAGE	10
2.1 Standort und Umfeld	10
2.2 Verkehrsanbindung	11
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	12
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2 Erschließung	13
3.3 Baurechtliche Situation	14
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	14
3.5 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohn-/Nutzfläche	16
3.6 Denkmalschutz	16
3.7 Altlasten	17
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 369, GEMARKUNG KAMMER	18
4.1 Grundrissgliederung	19
4.2 Rohbau / Konstruktion	19
4.3 Ausbau	20
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	24
4.5 Außenanlagen	24
4.6 Garagen / Kfz-Stellplätze	25

4.7	Befund.....	26
5.	BESCHRIEB FL.-NR. 373/9, GEMARKUNG KAMMER.....	26
6.	BEURTEILUNG.....	27
7.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	28
8.	WERTERMITTLUNG.....	29
8.1	Bodenwert.....	29
8.2	Liquidationswert – Fl.-Nr. 369.....	32
9.	VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.29
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	BGF, UR	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 36 Seiten, 7 Anlagen mit 44 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Baugrundstück mit zu liquidierendem gemischt genutzten Gebäude und Garagen, Neukammer 3, 83278 Traunstein, Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer Grundstück, Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer
Grundstücksfläche:	1.113 m ² - Fl.-Nr. 369 370 m ² - Fl.-Nr. 373/9
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 03.01.2025
Bewertungstichtag:	11.06.2025
Qualitätstichtag:	11.06.2025
Baujahr:	Südlicher Gebäudeteil: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor ca. 1960; Nördlicher Gebäudeteil: ca. 1973-1979; Garagen, Baujahr nicht bekannt;
Brutto-Grundfläche:	ca. 450 m ² - südlicher Gebäudeteil ca. 490 m ² - nördlicher Gebäudeteil ca. 26 m ² - Garage ca. 42 m ² - Garage
Umbauter Raum:	ca. 1.150 m ³ - südlicher Gebäudeteil ca. 1.190 m ³ - nördlicher Gebäudeteil ca. 80 m ³ - Garage ca. 170 m ³ - Garage

Verkehrswert: 384.000,00 € - Fl.-Nr. 369
41.000,00 € - Fl.-Nr. 373/9

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Neukammer 3 in 83278 Traunstein, Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer. Das Grundstück ist mit einem zu liquidierenden gemischt genutzten Gebäude (ehemalige Nutzung als Mosterei sowie Wohnnutzung) bebaut.

Zudem ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Nähe Kapellenweg in 83278 Traunstein, Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer. Das Grundstück ist unbebaut.

Hinweis:

Auf Grund der Regelungen im Zwangsversteigerungsverfahren, muss in diesem Gutachten für jedes Objekt, d.h. jede Fl.-Nr. ein separater Wert angegeben werden.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 73/24 mit Schreiben vom 08.01.2025 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 11.06.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 11.06.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter zwei Antragsgegnerinnen anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Vom Dachboden und von den Garagen liegt kein Plan vor. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss und der Dachboden sowie die Garagen und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Kammer, Blatt 279 vom 19.09.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4:

Fl.-Nr. 369, Neukammer 3, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.113 m².

Lfd. Nr. 5:

Fl.-Nr. 373/9, Nähe Kapellenweg, Gebäude- und Freifläche, Größe: 370 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1 (zu Fl.-Nr. 369):

Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 369/1,
Gemarkung Kammer.

Lfd. Nr. 2 (zu Fl.-Nr. 369):

Bebauungsbeschränkung für den Freistaat Bayern.

Lfd. Nr. 3:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 5:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet; eingetragen am 11.12.2024.

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 Kammer
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Stadt Traunstein
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und nach Angabe einer Antragsgegnerin ist das Bewertungsobjekt seit ca. 4 Jahren leerstehend. Nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Traunstein, Stadtplatz 39, 83278 Traunstein, Tel. 0861/65-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist 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 im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen im Ortsteil Kammer in der Kreisstadt Traunstein im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Chiemsee liegt ca. 15 km in westlicher Richtung entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Traunstein zum Bewertungsstichtag über ca. 21.000 Einwohner, der Landkreis Traunstein über ca. 175.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein waren im Mai 2025 ca. 3.210 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Mai 2025 ca. 6,2 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 369 grenzt an die Straße Neukammer und an den Kapellenweg an. Die Straße Neukammer ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden. Gehwege sind nicht vorhanden.

Das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 373/9 grenzt an den Kapellenweg an. Der Kapellenweg ist in diesem Bereich nicht befestigt.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus gewerblich genutzten Grundstücken und Wohngebäuden mit ca. 1-2 Vollgeschossen und Dachgeschossen. Weiter ist in unmittelbarer Nähe ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Neukammer gelegen.

In Traunstein sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Kreditinstitute in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Zentrum von Traunstein liegt ca. 6 km von den Bewertungsobjekten entfernt.

2.2 Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten erreicht man mit dem PKW das Zentrum von Traunstein in südlicher Richtung nach ca. 6 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 9 Minuten. Die ca. 12 km entfernte Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf an die A8 München/Salzburg ist in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten anfahrbar. Von hier aus besteht die Möglichkeit, mit dem Kraftfahrzeug das Autobahnkreuz München-Süd bzw. München anzufahren. Die österreichische Grenze liegt ca. 30 km von den Bewertungsobjekten entfernt, Salzburg ist nach ca. 40 km anfahrbar. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Kammer Sigl ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 100 Meter gelegen. Hier verkehren zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinien 9439 und 9444. Mit der Buslinie 9439 ist beispielsweise der Bahnhof von Traunreut in einer Fahrzeit von ca. 16-20 Minuten bzw. der Bahnhof von Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 11-19 Minuten direkt anfahrbar. Mit der Buslinie 9444 ist der Bahnhof von Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 10-14 Minuten direkt anfahrbar. An beiden Bahnhöfen besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel wird als durchschnittlich bewertet.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von Salzburg. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den ca. 40 km entfernten Flughafen Salzburg in einer Fahrzeit von ca. 33 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird. Auf Grund der umliegenden gewerblich genutzten Grundstücke können Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, verfügt über Garagen. Die Zufahrt zu den zwei westlichen Garagenstellplätzen ist stark mit Unkraut/Wildwuchs bewachsen. Die Zufahrt zur östlichen Garage (Holzkonstruktion) ist auf Grund des Grundstückszuschnittes/Grenzabstandes nicht möglich. Auf den befestigten Flächen des Grundstücks kann zudem geparkt werden.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen eingeschränkt möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.113 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Straße Neukammer beträgt ca. 17,5 Meter, die Front zum Kapellenweg beträgt ca. 24,5 Meter. Die maximale Breite des Grundstücks beträgt ca. 40,5 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 37 Meter. Das Grundstücksniveau ist als annähernd eben zu bezeichnen. Weiter steigt das Grundstücksniveau im Norden zum Kapellenweg an.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 370 m². Die Grundstücksform ist annähernd dreieckig. Die Front zum Kapellenweg bzw. die maximale Breite beträgt

ca. 18,5 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 40 Meter. Das Grundstücksniveau ist von West nach Ost ansteigend. Zudem steigt das Geländeniveau im Norden zum Kapellenweg an.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, ist über die Straße Neukammer gegeben.

Hinsichtlich der Zuwegung grenzt das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, an den Kapellenweg an. Derzeit erfolgt die Zuwegung allerdings über die Fl.-Nr. 369.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation gegeben.

Es wird zum Wertermittlungstichtag für die Fl.-Nr. 369 unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Gemäß Auskunft der Stadt Traunstein liegen bzgl. der Erschließungsbeiträge für die Fl.-Nr. 373/9 keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass aktuell keine Erschließungsbeiträge ausstehen.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, ist mit einer zu liquidierenden Gebäudesubstanz (Gebäude mit ehemaliger Nutzung als Mosterei sowie Wohnnutzung) bebaut. Ein Garagengebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 369/3, Gemarkung Kammer, errichtet und grenzt teilweise an den sich dort befindlichen Baukörper an. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, ist unbebaut.

Gemäß Auskunft der Stadt Traunstein liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Stockack-Ost“, rechtskräftig seit 18.02.1995.

Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369 eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach mit einer Dachneigung von 22-24 Grad für Wohngebäude und 20-22 Grad für Garagen zu entnehmen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen ist ersichtlich. Es handelt sich um Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 373/9 liegt im Bebauungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet. Auf der Fl.-Nr. 373/9 ist kein Baufenster gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein, rechtskräftig seit dem 21.06.2018, liegt das Grundstück Fl.-Nr. 369 in einem Mischgebiet (MI) und das Grundstück Fl.-Nr. 373/9 in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, ist mit einer zu liquidierenden Gebäudesubstanz bebaut. Der südliche Gebäudeteil verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr des südlichen Gebäudeteils ist nicht bekannt, vermutlich vor ca. 1960. Der nördliche Gebäudeteil verfügt über ein

Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Das Baujahr des nördlichen Gebäudeteils ist ca. 1973-1979. Weiter ist im Westen und Osten je ein Garagengebäude vorhanden. Das Baujahr der Garagen ist nicht bekannt.

Das gemischt genutzte Gebäude verfügt im Kellergeschoss und Erdgeschoss über ehemals gewerblich genutzte Nutzflächen der „Mosterei“. Die Nutzflächen wurden neben den für den Betrieb der Mosterei erforderlichen Maschinen der Mosterei, zu Lagerzwecken und im Erdgeschoss zudem durch einen Büroraum genutzt.

Im Obergeschoss sind Wohnflächen vorhanden. Im Obergeschoss („West“) ist eine Wohnung mit 3 Zimmern, Esszimmer, Küche, Speise, Bad und Flur sowie Balkon gegeben. Diese Wohnung ist über das Treppenhaus begehbar, welches über einen rückwärtigen Hauseingang verfügt. Weiter ist das Treppenhaus über die gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss erreichbar.

Im Obergeschoss („Ost“) ist zudem eine weitere Wohnung mit zwei Wohnräumen, Bad, Küche und Treppenhausflur gegeben. Die Wohnung verfügt zudem über einen baufälligen Balkon. Die Wohnung ist erreichbar über eine weitere rückwärtige Haustüre und eine Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss. Von dieser Wohnung im Obergeschoss ist zudem ein Spitzboden mit zwei Räumen und Flurbereich erreichbar. Auf Grund der Raumhöhe und der Abmessungen handelt es sich bei dem Spitzboden nicht um anrechenbare Wohnfläche.

Der nördliche Gebäudeteil verfügt über einen Dachboden, dieser ist über einem Teil der Wohnung „West“ gelegen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, ist unbebaut.

Hinweis:

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin

unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohn-/Nutzfläche

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

Die Bruttogrundfläche des südlichen Gebäudeteils beträgt	ca. 450 m ²
Die Bruttogrundfläche des nördlichen Gebäudeteils beträgt	ca. 490 m ²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 26 m ²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 42 m ²
Der umbaute Raum des südlichen Gebäudeteils beträgt	ca. 1.150 m ³
Der umbaute Raum des nördlichen Gebäudeteils beträgt	ca. 1.190 m ³
Der umbaute Raum der Garage beträgt	ca. 80 m ³
Der umbaute Raum der Garage beträgt	ca. 170 m ³
Die Nutzfläche im KG beträgt (überschlägig)	ca. 160 m ²
Die Nutzfläche im EG beträgt (überschlägig)	ca. 172 m ²
Die Wohnfläche im OG beträgt (überschlägig)	ca. 178 m ²

Der ausgebaute Spitzboden oberhalb der Wohnung im Osten verfügt auf Grund der Abmessungen über keine anrechenbare Wohnfläche.

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 den Grundstücken Fl.-Nr. 369 und Fl.-Nr. 373/9, je Gemarkung Kammer, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Die Grundstücke sind nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein 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 – FL.-NR. 369, GEMARKUNG KAMMER

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

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

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

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

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

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Südlicher Gebäudeteil: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vor ca. 1960; Nördlicher Gebäudeteil: ca. 1973-1979;
Veränderungen:	Nach Angabe wurden die Dachgauben ca. Anfang der 80er Jahre errichtet; Ansonsten keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton;

Fassade: Grob verputzt, gestrichen bzw. im OG-Bereich Holz-
schalung; die Holzschalung ist teils schadhaft; die Außen-
fassade macht einen unschönen Eindruck;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; im KG, soweit ersichtlich,
zum Teil Außenwände aus Beton; Decke über KG als
Betondecke, Decke über EG als Betondecke bzw. ver-
mutlich auch Holzbalkendecke;

Dach: Satteldächer, zimmermannsmäßiger Holzdachstühle;
Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleich-
barem;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken: Decke über KG als Massivdecke; Decke über EG als Massivdecke bzw. vermutlich als Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau

Innenwände: Verputzt und gestrichen; teils sind die Wände im Bereich der früheren Mosterei mit Fliesen verkleidet;

Fenster: Alte Holzfenster mit Doppelverglasung (Isolierverglasung); diverse Scheiben sind blind;

Rollläden: Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos im OG (Wohnfläche);

Türen: Holzfurnierte Türen mit durchschnittlichen Drückergarnituren im OG;
Die rückwärtige Haustüre ist eine alte Holztüre, der schadhafte Glasausschnitt wurde hier mit einer Holzplatte verkleidet; es ist eine einfache, alte Drückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben;
Zugangstüre in Südfassade als Aluminiumtüre mit Drückergarnitur, Zylinderschloss und Einfachverglasung;

Böden: Im OG Parkettböden, diese zeigen starke Gebrauchsspuren bzw. Beschädigungen; Nadelfilzboden, Fliesenbelag; Sanitärräume mit Fliesenbelag;

Im EG Fliesenbelag; die Fliesen liegen teils uneben;

Decken: Im Wesentlichen verputzt und gestrichen;

- Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist ein massiver Treppenlauf vorhanden, hier ist auf den Stufen ein Nadelfilzbelag aufgebracht; die Setzstufen sind mit Marmorplatten verkleidet; schmiedeeisernes Geländer;
- Sanitärausstattung: Bad im OG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Doppelwaschbecken mit zwei Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, ebenerdig begehbare Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; die Dusche wurde vermutlich umgebaut und ebenerdig ausgeführt, aus diesem Grund sind hier Wandfliesen ungleich den anderen Fliesen, weiter ist ersichtlich, dass Bodenfliesen teils neu eingebracht wurden; Holzdecke aus Nut- und Federbrettern; zwei Holzfenster mit Doppelverglasung; Kompaktheizkörper mit Thermostatventil; diverse Bodenfliesen sind gerissen; die Sanitärausstattung befindet sich zusammenfassend in einem verbrauchten Zustand;
- Bad im OG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Acrylbadewanne mit Aufputz-zweigriffarmatur und Brauseschlauch, begehbare Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch und einer Duschkabine mit Echtglas; Boden gefliest; Wände im Bereich Waschbecken und Dusche raumhoch gefliest, ansonsten ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Waschmaschinenanschluss; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Fenster als Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbank innen aus Holz; die Fensterbank und das Fenster wurden innen gestrichen;

Im EG ist ein WC vorhanden mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; Boden gefliest; Wände ca. 1,10 m hoch gefliest, eine Wand holzverkleidet; Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; die Ausstattung ist renovierungsbedürftig;

Elektroinstallation: Im OG und DG dem Baujahr entsprechend zweckmäßige Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden; Sicherungskasten unter Putz im Flur;

Im EG für den Gewerbebetrieb zweckmäßige Elektroausstattung, unter bzw. auf Putz; abgesichert über Schaltautomaten, Sicherungskästen auf Putz;

Heizung/

Warmwasser: Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen; im Esszimmer ist ein Kachelofen aufgestellt, nach Auskunft des Kaminkehrers sind alle aktuellen Nachweise vorhanden und der Kachelofen darf betrieben werden;

Im EG Rippenheizkörper;

Es ist ein Ölheizkessel Fabrikat Viessmann vorhanden; Baujahr nach Angabe des Kaminkehrers ca. 1985; nach Angabe wird die Heizung seit ca. 5 Jahren nicht mehr betrieben;

Weiter ist noch ein alter, nicht mehr funktionsfähiger Dampfkessel vorhanden;

Keller: Kelleraußenwände, soweit ersichtlich, teils als Betonwände ausgeführt; ansonsten Wände soweit ersichtlich Mauerwerk, verputzt und mit altem Anstrich; Betonboden; Treppe vom Keller zum EG als massiver Treppenlauf ohne Ober-

belag; Treppenhauswände hier unverputzt; an den Wänden sind teils starke Feuchtigkeitsschäden mit Abplatzungen erkennbar; Kellerfenster als einfache, alte, schadhafte Holzfenster; an einem erdberührten Bereich ist die Wand feucht, hier sind auch Stock- und Schimmelflecken vorhanden; einfache, zweckmäßige Elektroausstattung;

Balkon: Im OG ist von zwei Wohnräumen aus ein Balkon begehbar; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; Geländer mit Metallstreben und einer Verkleidung aus Holzbrettern; Steckdose und Lampenanschluss mit Schalter sind vorhanden; die Hauswand ist im Bereich des Balkons mit Holz verkleidet, eine Wand ist verputzt mit verschmutztem Anstrich;

Im OG ist rückwärtig von der Küche ein Balkon begehbar; Holzkonstruktion, hierauf ist ein alter, vermooster Rasenteppich verlegt; das Geländer ist hier ein einfacher Metallrahmen mit einem dünnen Drahtzaun (Absturzsicherheit nach Beurteilung des Sachverständigen nicht gegeben);

Dachboden: Über ein Treppenhaus ist der Dachboden im nördlichen Gebäudeteil zugänglich; der Dachboden verfügt über einen Betonboden, kein Estrich, kein Oberbelag; die Giebelwände sind Ziegelmauerwerk, unverputzt; die Dachschrägen verfügen über eine sägeraue Holzschalung sowie entsprechende sägeraue Sparren; keine relevante Dämmung; in einer Giebelwand befindet sich ein altes Holzfenster mit einer dünnen Isolierglasscheibe (Doppelverglasung); weiter sind vier Dachflächenfenster als Holzfenster mit Isolierverglasung gegeben, die Scheiben sind hier blind; an einer weiteren Giebelwand ist provisorisch ein Holzverbundfenster gesetzt; Zugangstüre zum Dachboden

von der Treppe als provisorisch eingebaute, alte Holztüre mit Holzzarge und einfacher Drückergarnitur;

Spitzboden: Der Spitzboden im südlichen Gebäudeteil ist ausgebaut, d.h. es ist vom Flur im OG eine Stahltreppe mit Stufen aus Riffelblech und Geländer als Metallgeländer mit Holzhandlauf gegeben; Boden mit Korkboden, dieser zeigt Gebrauchsspuren; die Wände und Dachschräge sind bis in den First verkleidet mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem; Elektroausstattung unter Putz mit Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Fenster in den Giebelbereichen als Holzfenster mit Zweifachverglasung, Fensterbänke aus Holz; außen sind Fensterläden vorhanden; vier Dachflächenfenster; der Spitzboden verfügt über zwei Räume und eine Art Vorraum, es sind zwei Türen als Holztüren mit Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren gegeben;

Die Räume entsprechen auf Grund der Raumhöhe nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist als einfach zu beurteilen. Der Heizkessel stammt, soweit dem Sachverständigen bekannt, aus dem Jahr ca. 1985 und wurde seit längerem nicht betrieben.

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert. Wildwuchs ist vorhanden. Im Zufahrtsbereich ist eine Fläche mit Betonsteinpflaster befestigt und dient als Kfz-Abstellfläche, hier wächst stark Unkraut aus den Fugen. Zusammenfassend macht das Grundstück einen schlechten bzw. mäßigen Eindruck.

4.6 Garagen / Kfz-Stellplätze

Es ist eine Garage im Osten an das Gebäude angebaut, bestehend aus einer Betonbodenplatte sowie einer Betonaufkantung an der östlichen Außenwand. Weiter besteht die Garage aus einer Holzkonstruktion mit Holzstützen, Außenwände als Holzkonstruktion mit Holzbrettern verkleidet. Satteldach bestehend ebenfalls aus einer Holzkonstruktion mit Holzschalung, gedeckt mit Dachziegeln. Im Süden sind Holztore sowie eine Holztüre gegeben, rückwärtig ist eine Öffnung vorhanden, hier ist keine Tür gegeben. Strom-, Licht- und Starkstromanschluss sind gegeben. Die Zufahrt zu dieser Garage ist im jetzigen Zustand wegen des Vorbaus am Gebäude nicht gegeben.

Weiter sind zwei Garagen im Westen vorhanden, bestehend als Mauerwerksbau mit Satteldach. Satteldach gedeckt mit Dachziegeln. Zwei Metallschwingtore. Eine Garage kann als Autoabstellfläche genutzt werden, die andere Garage wurde als Holzlager genutzt, hier ist eine Treppe in den Dachboden der Garage geführt. Der Bereich vor der Garage verfügt, soweit erkennbar, über Betonsteinpflaster, dieses ist jedoch derart stark vermoost und mit Wildwuchs bewachsen, dass es nahezu nicht erkennbar ist. Am Dach der Garage sind Ziegel schadhaft, Regenrinnen sind nicht vorhanden. Es ist ersichtlich, dass teils Holzbretter im Bereich des Dachstuhls morsch sind.

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:

- Die Gebäude haben einen großen Reparatur- und Instandhaltungsstau.
- Die wesentliche Ausstattung ist alt und verbraucht. Der Zustand ist mäßig bzw. schlecht.
- In einem kleinen Raum im EG sind die Wände schwarz verfärbt. Nach Angabe beim Ortstermin handelt es sich nicht um Schimmel. Vom Geruch her ist es Öl, eventuell Hydrauliköl oder dergleichen.

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

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

5. BESCHRIEB FL.-NR. 373/9, GEMARKUNG KAMMER

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 373/9 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Die Zuwegung erfolgt derzeit über die Fl.-Nr. 369. Das Grundstück ist im Wesentlichen mit Wildwuchs bewachsen, weiter sind kleinere Bäume vorhanden. Eine kleine Fläche verfügt über Betonsteinverbundpflaster, dieses ist vermoost und aus den Fugen wächst Unkraut. Das Geländeniveau verläuft von West nach Ost zuerst leicht ansteigend und im weiteren Verlauf Richtung Osten ist eine Böschung gegeben. Im Norden zum Kapellenweg ist auf dem Bewertungsgrundstück eine steil ansteigende Böschung vorhanden.

6. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich für die gemischte Nutzung um eine durchschnittliche Lage in Traunstein, Ortsteil Kammer.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist mäßig bzw. schlecht.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung wird als alt und verbraucht beurteilt.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung ist auf die vorherige Nutzung abgestellt und sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für die Wohnnutzung nachteilig und nicht zeitgemäß.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind im derzeitigen Zustand nicht gegeben.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung als durchschnittlich beurteilt.

Zusammenfassend sind die vorhandenen Gebäude auf Grund der Beschaffenheit, des Zustandes sowie der Grundrissgestaltung als wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist Liquidation für eine Neubebauung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung.

7. 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 ist der Verkehrswert von gewerblich genutzten Objekten bzw. von gemischt genutzten Objekten, d.h. von Renditeobjekten nach dem Ertragswert zu beurteilen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch zu beachten, dass auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Gebäude sowie der individuellen Grundrissgestaltung, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückes Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, für einen Neubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist.

Somit leitet sich der Verkehrswert der Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, aus dem Liquidationswert ab.

Bei der Fl.-Nr. 373/9 handelt es sich insbesondere auf Grund der Abmessungen, des Geländeniveaus und der Darstellung im Bebauungsplan nicht um ein bebaubares Grundstück.

Die Fl.-Nr. 373/9 wird im Sinne von Gartenland bzw. Freifläche bewertet.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 29083, Bodenrichtwertbezeichnung „Traunstein 83“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 520,00 €/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 11.06.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als steigend zu beurteilen.

In der Veröffentlichung „Marktübersicht 1. Halbjahr 2025“ des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein wird für das 1. Halbjahr 2025 zum Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024 ein mittlerer Bodenrichtwertfaktor von 1,1 für Wohnbauland und gemischte Bauflächen mit einer Größe von 300 – 900 m² angegeben. Bei einer Grundstücksfläche von 1.300 – 5.000 m² wird ein mittlerer Bodenrichtwertfaktor von 1,01 angegeben. Nach sachverständiger Beurteilung wird bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.113 m² ein Zuschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 369 ist im Bebauungsplan als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

In Kammer gibt es ein Bodenrichtwertgebiet für gemischte Bauflächen entlang der Balthasar-Permoser-Straße, mit einem Bodenrichtwert von 420,00 €/m² ebf., 2-3 Vollgeschosse. Für das Bewertungsobjekt, welches in einem Mischgebiet gelegen ist, wird unter Beachtung der örtlichen Lagequalität und auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse ein Abschlag von rd. 10 % auf den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen. Für das Grundstück Fl.-Nr. 369 wird unterstellt, dass eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen möglich ist. Somit sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Auf Grund der Lage im Mischgebiet und wegen des hierfür vorgenommenen Abschlags wird wegen der Grenzbebauung auf Fl.-Nr. 369/3 für das Grundstück Fl.-Nr. 369 kein weiterer Abschlag berücksichtigt.

Hierzu wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bauliche Ausnutzung grundsätzlich nur durch einen Bauantrag oder Vorbescheid verbindlich geklärt werden kann.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 373/9 ist im Bebauungsplan kein Baufenster ausgewiesen. Weiter ist eine Wohnbebauung auf Grund der Abmessungen des Grundstückes nicht sinnvoll realisierbar. Zudem ist das Geländeniveau nachteilig. Das Grundstück wird deshalb im Sinne von Gartenland bzw. Freifläche mit rd. 20 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 369:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 520,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: 5,0%

Anpassung Mischgebiet: -10,0%

Angepasster Bodenrichtwert:

520,00 €/m² x 1,05 x 0,90 = rd. 490,00 €/m²

Bodenwert:

1.113 m² x 490,00 €/m² = rd. 545.000,00 €

Bodenwert: 545.000,00 €

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

Der Bodenwert für die Fl.-Nr. 369 zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt rd. 545.000,00 €.

Bodenwert Fl.-Nr. 373/9:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	520,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	5,0%	
Ansatz Gartenland:	20,0%	
Angepasster Bodenrichtwert:		
520,00 €/m ² x 1,05 x 0,20 = rd.		110,00 €/m ²
Bodenwert:		
370 m ² x 110,00 €/m ² = rd.		41.000,00 €
Bodenwert:		41.000,00 €

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

Der Bodenwert für die Fl.-Nr. 373/9 zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt rd. 41.000,00 €.

8.2 Liquidationswert – Fl.-Nr. 369

Bei dem Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Das Grundstück ist mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude und zwei Garagengebäuden bebaut. Auf Grund der vorhandenen Beschaffenheit und des Zustandes sowie der Grundrissgestaltung, welche bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden, ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes, mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung, Grundrissgestaltung und Nutzungsmöglichkeit als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

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

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

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel,
Baukosten 2024/2025

Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	31,00 €/m ² (26,00 - 35,00 €/m ²)
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	78,00 €/m ² (69,00 - 85,00 €/m ²)

Gebäude:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	50 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	55 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3,3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	57 €/m ³

Garage:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	40 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	44 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3,3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	45 €/m ³

Somit ergeben sich geschätzte Abbruchkosten:

Südlicher Gebäudeteil	1.150 m ³	x	57 €/m ³	= ca.	66.000,00 €
Nördlicher Gebäudeteil	1.190 m ³	x	57 €/m ³	= ca.	68.000,00 €
Garage	80 m ³	x	45 €/m ³	= ca.	4.000,00 €
Garage	170 m ³	x	45 €/m ³	= ca.	8.000,00 €
zzgl. Zuschlag für befestigte Freiflächen, usw.				= ca.	15.000,00 €
Abbruchkosten gesamt:					ca. 161.000,00 €

Liquidationswert:

Bodenwert:	rd.	545.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-161.000,00 €
Liquidationswert:	rd.	384.000,00 €

Der Liquidationswert der Fl.-Nr. 369 zum Bewertungsstichtag 11.06.2025

beträgt rd. 384.000,00 €.

9. 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 Wertermittlungstichtag 11.06.2025 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Liquidationswert Fl.-Nr. 369:	rd. 384.000,00 €
Bodenwert Fl.-Nr. 373/9:	rd. 41.000,00 €

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf die Erkenntnisse des Ortstermins auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Gebäude der Verkehrswert der Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, maßgeblich aus dem Liquidationswert abzuleiten.

Der Wert des Grundstücks Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, leitet sich maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Neukammer 3, 83278 Traunstein, Fl.-Nr. 369, Gemarkung Kammer, zum
Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

384.000,00 €

(i.W.: dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

bewertet.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Nähe Kapellenweg, 83278 Traunstein, Fl.-Nr. 373/9, Gemarkung Kammer, zum
Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert für das
unbelastete Grundstück von**

41.000,00 €

(i.W.: einundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 01.10.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht auf Südfassade und Westgiebel



Westgiebel

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht auf Ostgiebel und links Nordfassade



Weiterer Ostgiebel

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Nordfassade, Haustüre zur Wohnung OG/DG (Ost)



Haustüre in Ostfassade (Ostgiebel) zum Treppenhaus (Whg. OG, West)

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Kellerraum; hinten rechts Treppe zum EG



Kellerraum

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Kellerraum



Kellerraum

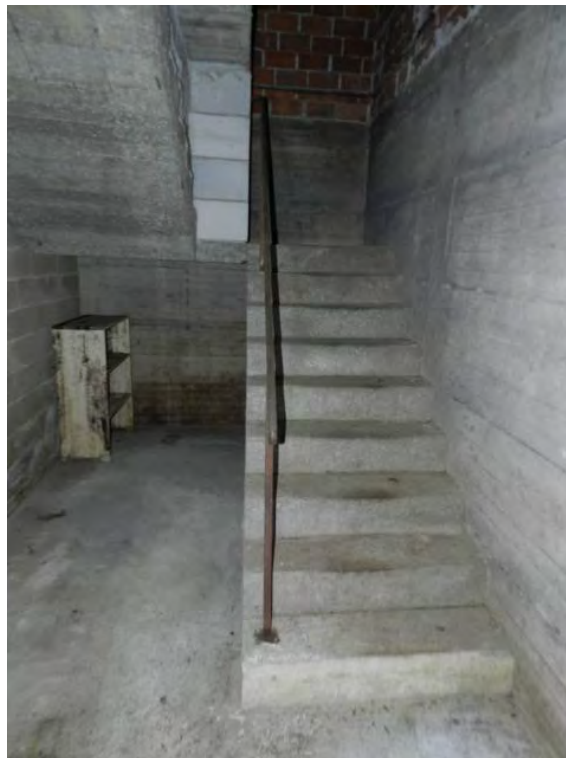
Anlage 1

Fotos

A 1.6



Kellerraum



Keller, weitere Treppe zum EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Zugangstüre von außen



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Büroraum

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Produktion/Lager



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Heizkessel

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; Kaminanschluss zu Heizkessel

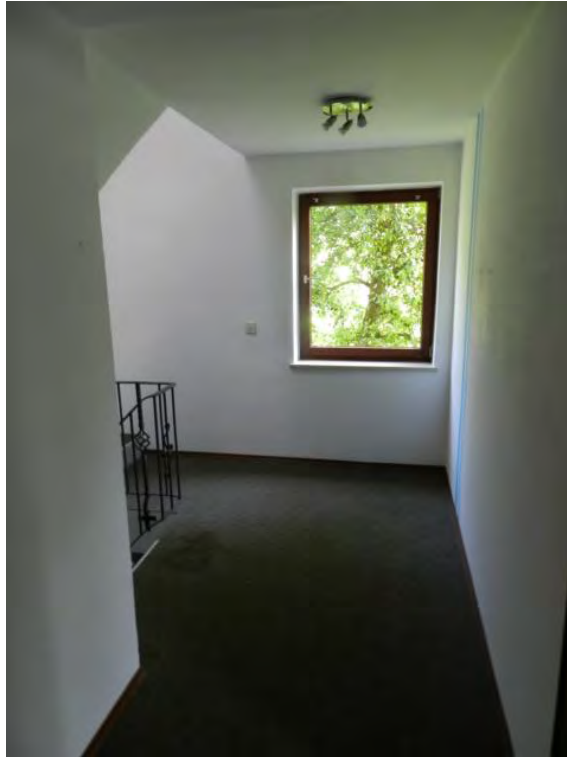


Erdgeschoss, gewerbliche Nutzflächen; alter Kessel

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Obergeschoss, Wohnung im Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Obergeschoss, Wohnung im Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Obergeschoss, Wohnung im Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Obergeschoss, Wohnung im Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Obergeschoss, Wohnung im Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Obergeschoss, Wohnung im Westen



Treppenhaus

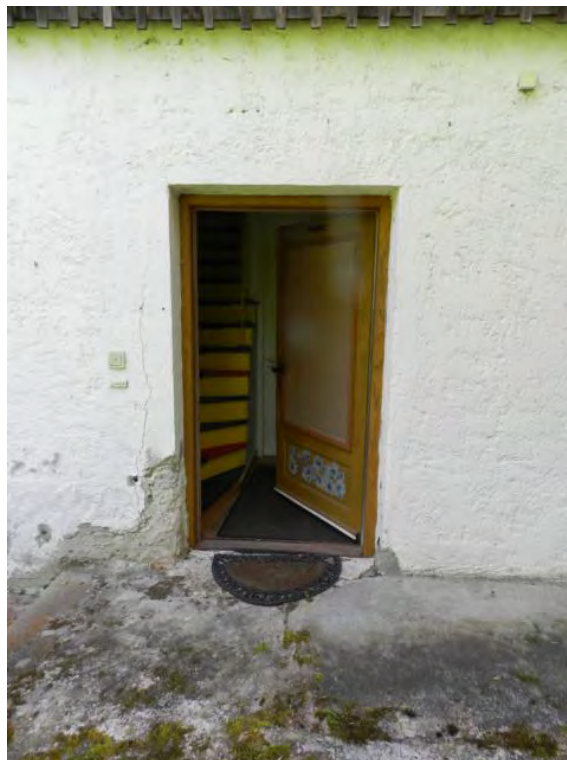
Anlage 1

Fotos

A 1.19



Dachboden, nördlicher Gebäudeteil

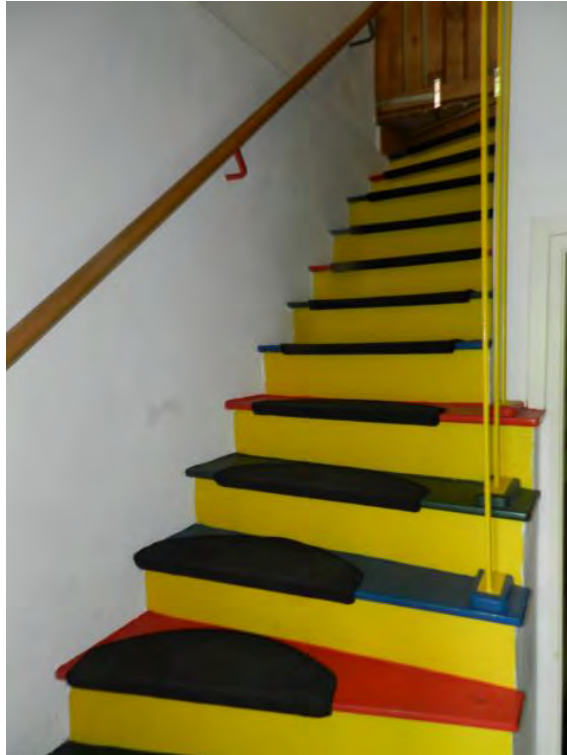


Haustüre zur Wohnung Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.20



Treppe vom EG ins OG zur Wohnung Ost



Obergeschoss, Wohnung Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.21



Obergeschoss, Wohnung Ost, Balkon (nach Angabe baufällig)



Obergeschoss, Wohnung Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.22



Obergeschoss, Wohnung Ost



Obergeschoss, Wohnung Ost

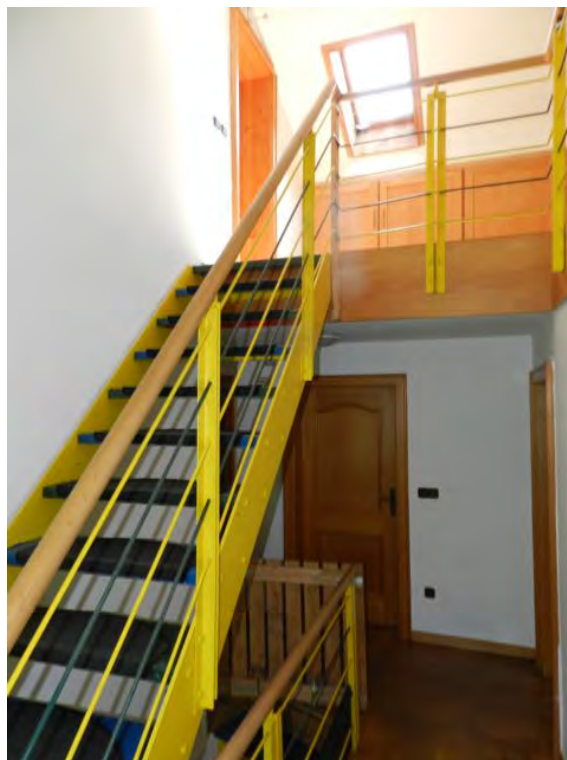
Anlage 1

Fotos

A 1.23



Obergeschoss, Wohnung Ost



Treppe zum Spitzboden

Anlage 1

Fotos

A 1.24



Spitzboden bei Wohnung Ost



Spitzboden bei Wohnung Ost

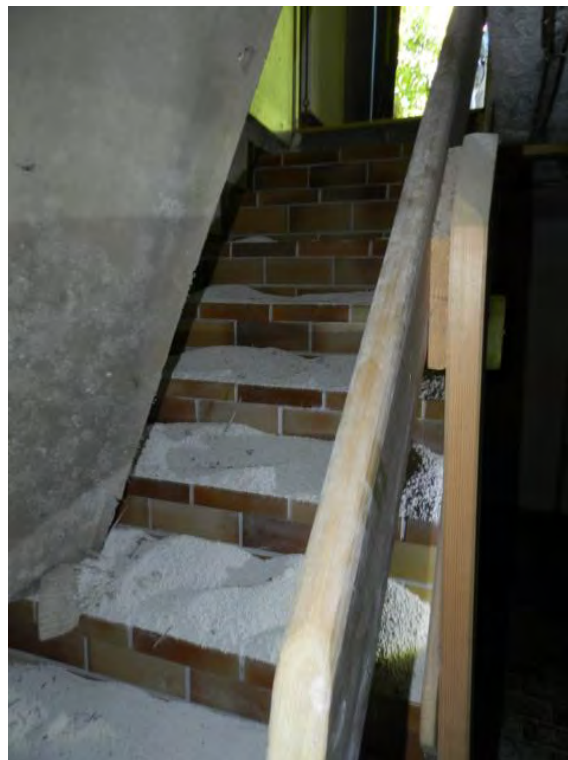
Anlage 1

Fotos

A 1.25



Spitzboden bei Wohnung Ost



Treppe zum Keller, südlicher Gebäudeteil

Anlage 1

Fotos

A 1.26



Kellerraum, südlicher Gebäudeteil



Ansicht Garage Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.27



Ansicht Garage Ost



Garage Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.28



Ansicht Garage West



Garage West, rechte Seite; linke Seite konnte nicht
besichtigt werden

Anlage 1

Fotos

A 1.29

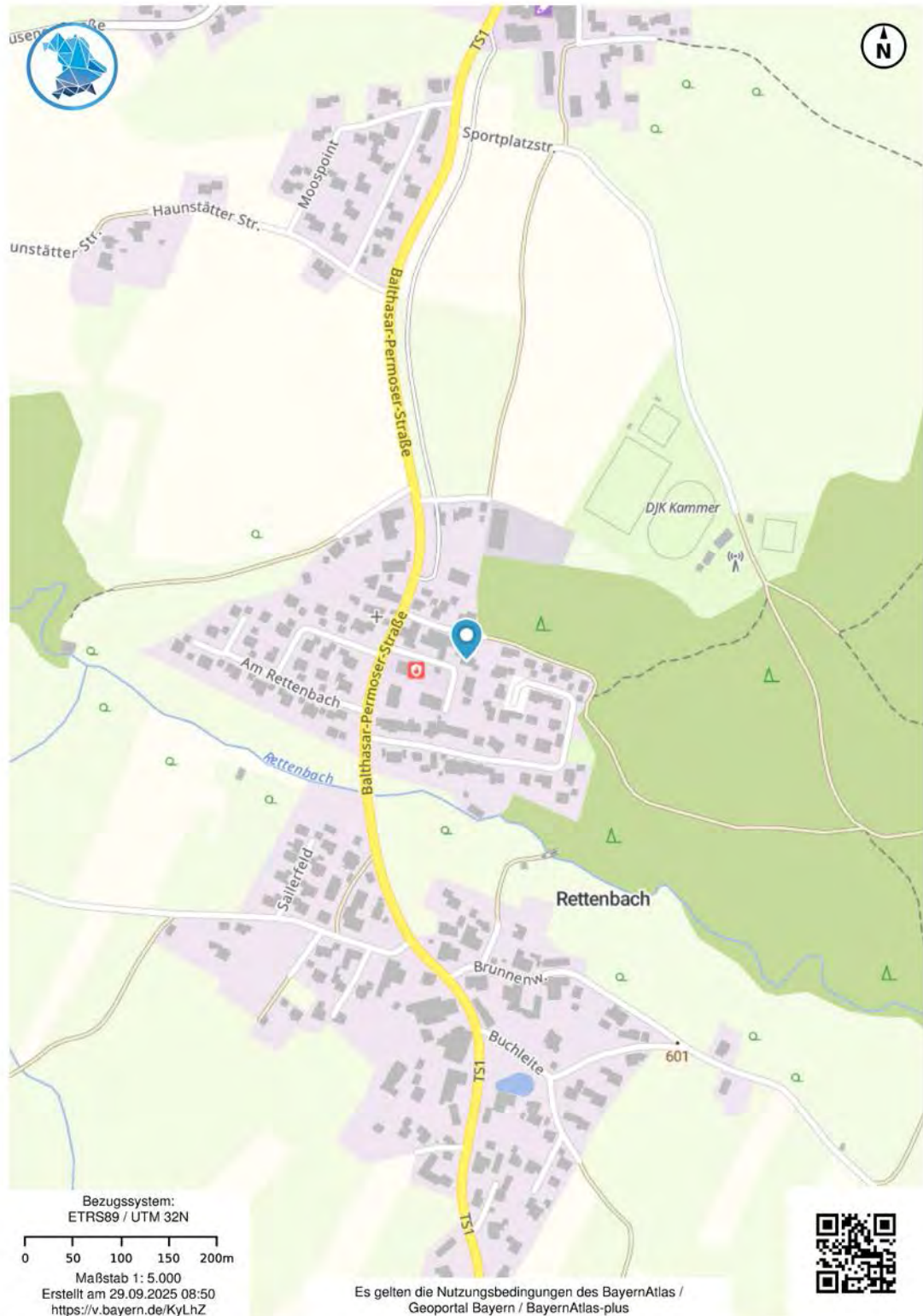


Blick auf Garage West

Anlage 2

Stadtplan

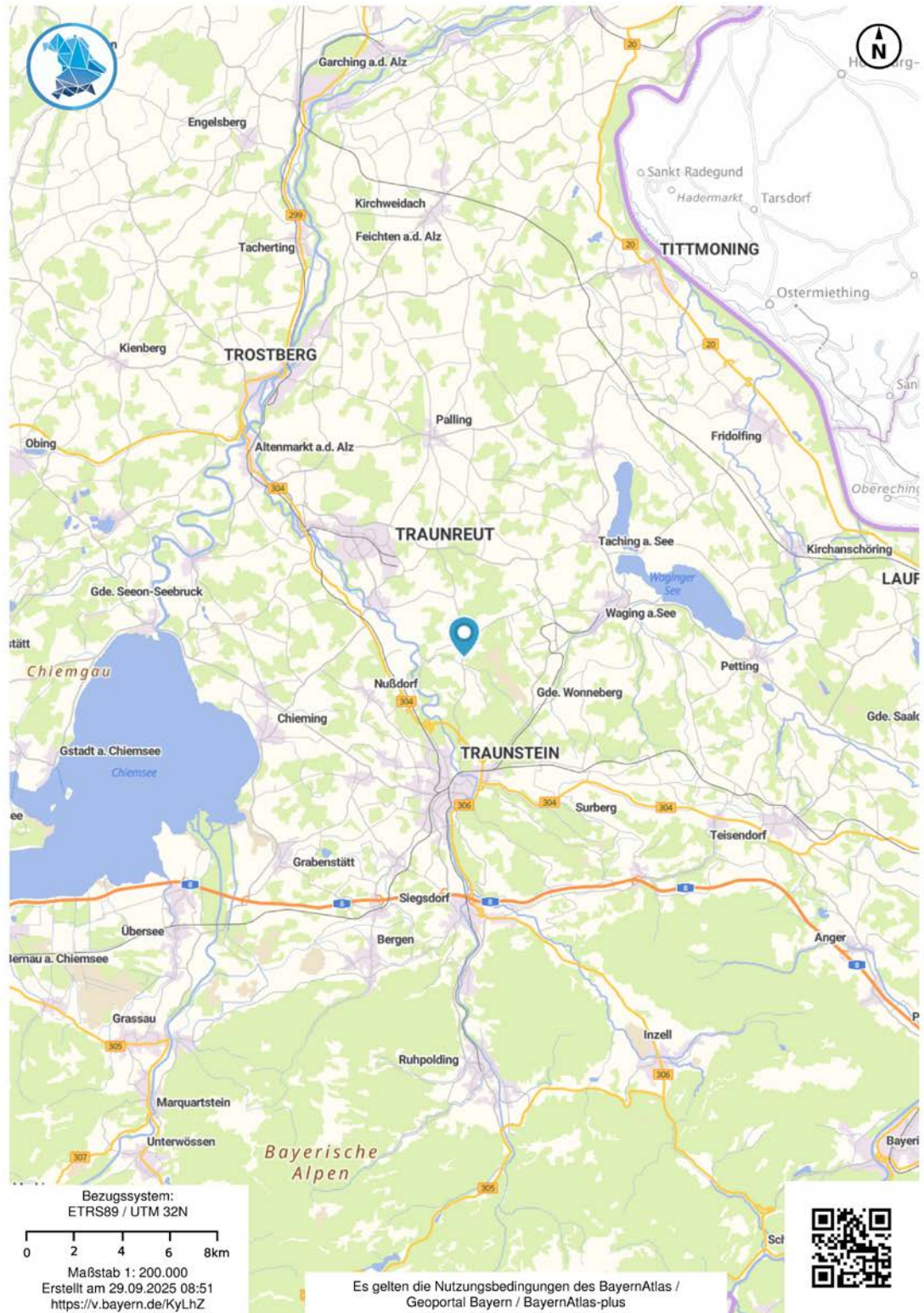
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



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.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

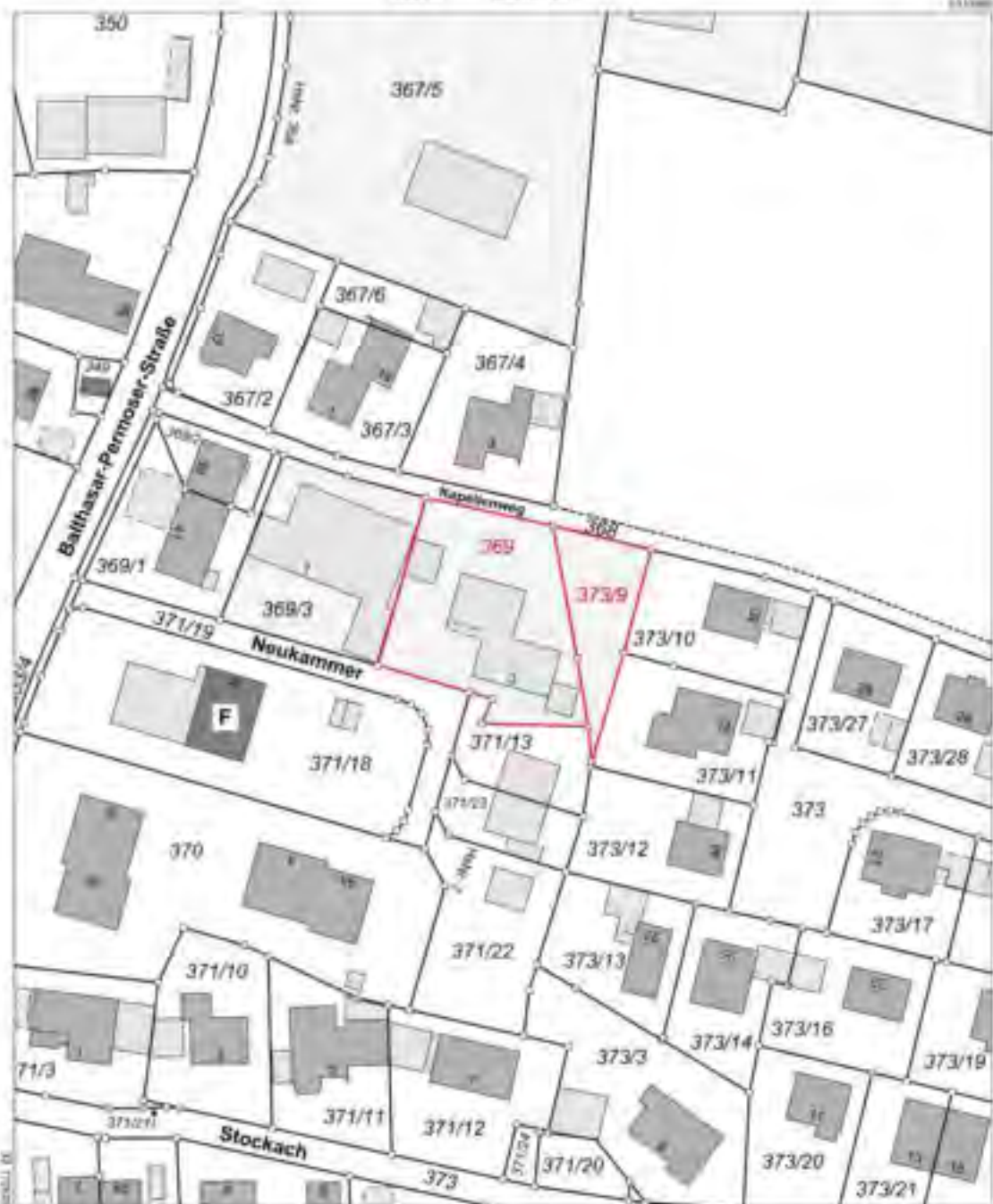
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 03.02.2025

Flurstück: 369
Gemarkung: Kammer

Gemeinde: Traunstein
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



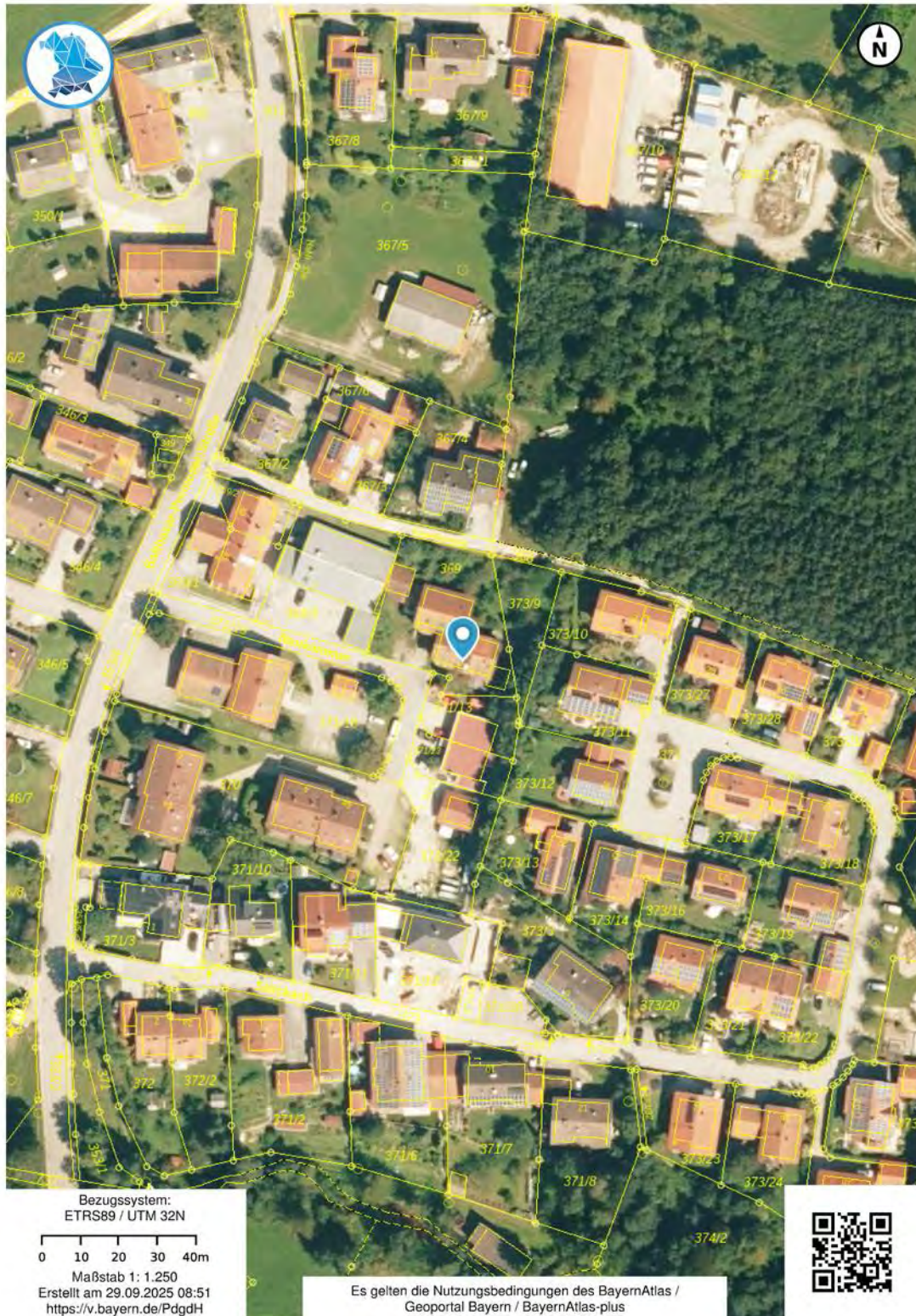
Maststab 1:1000

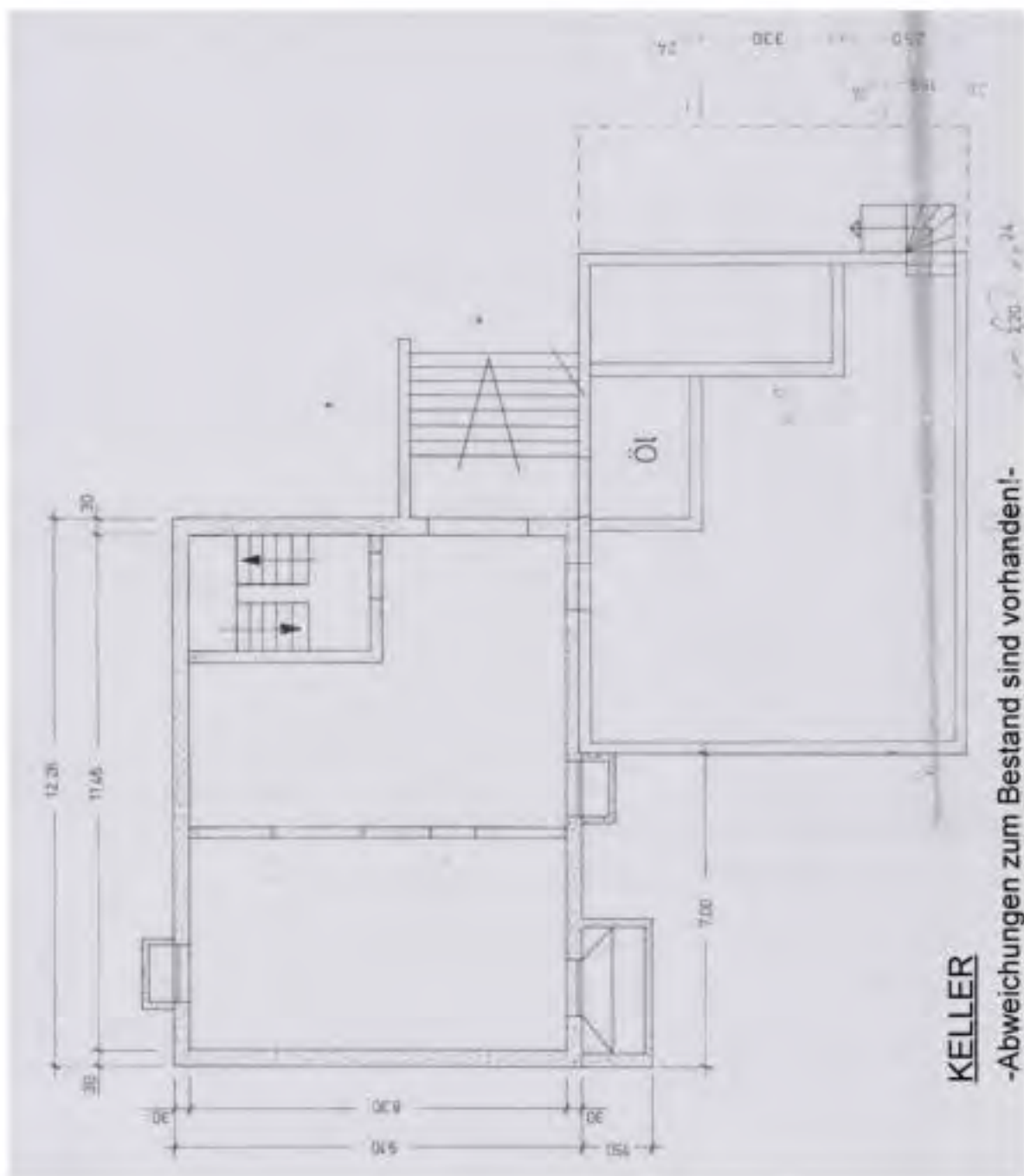
Verwendung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Weiterverbreitung ist Verbotung gesetzt

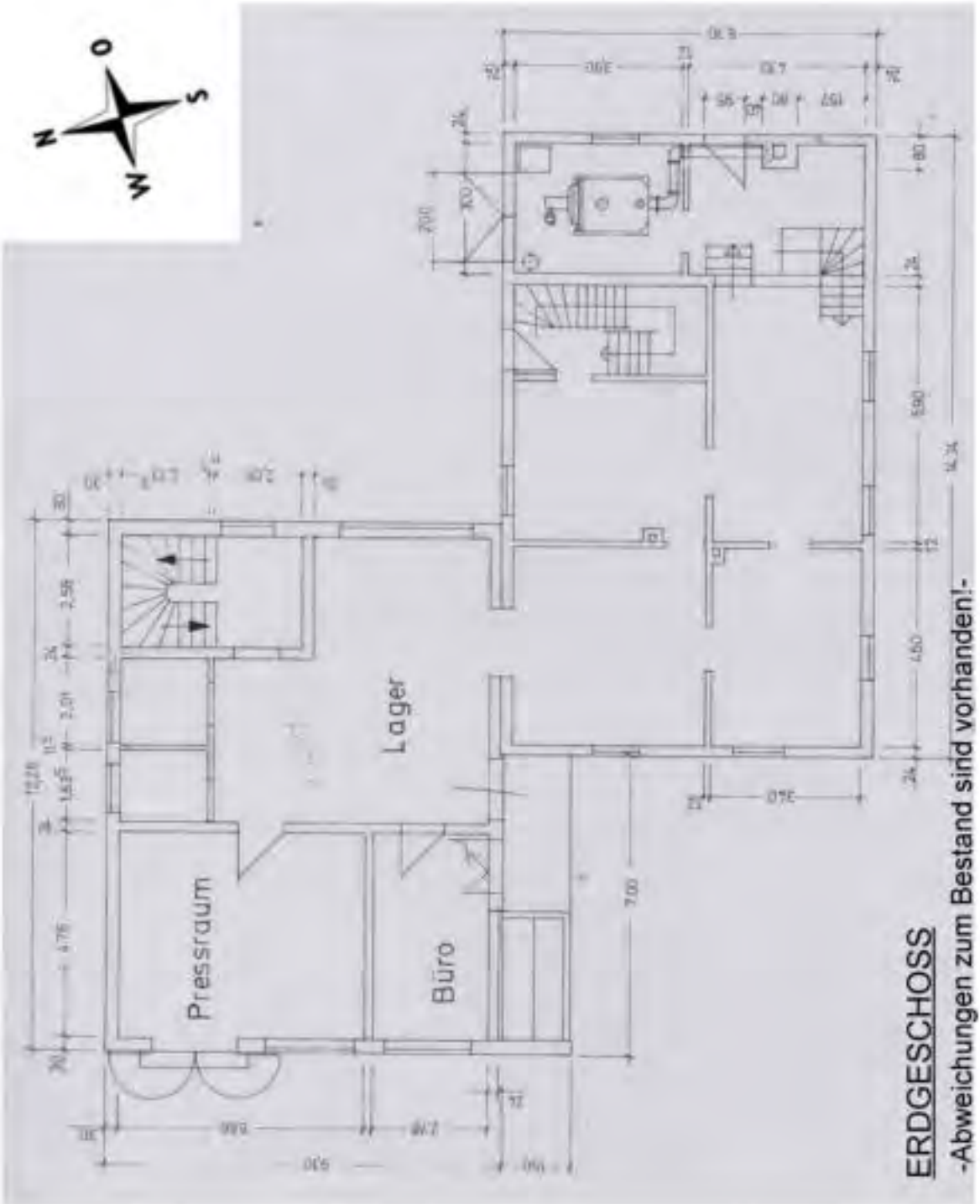
Anlage 4

Luftbild

A 4

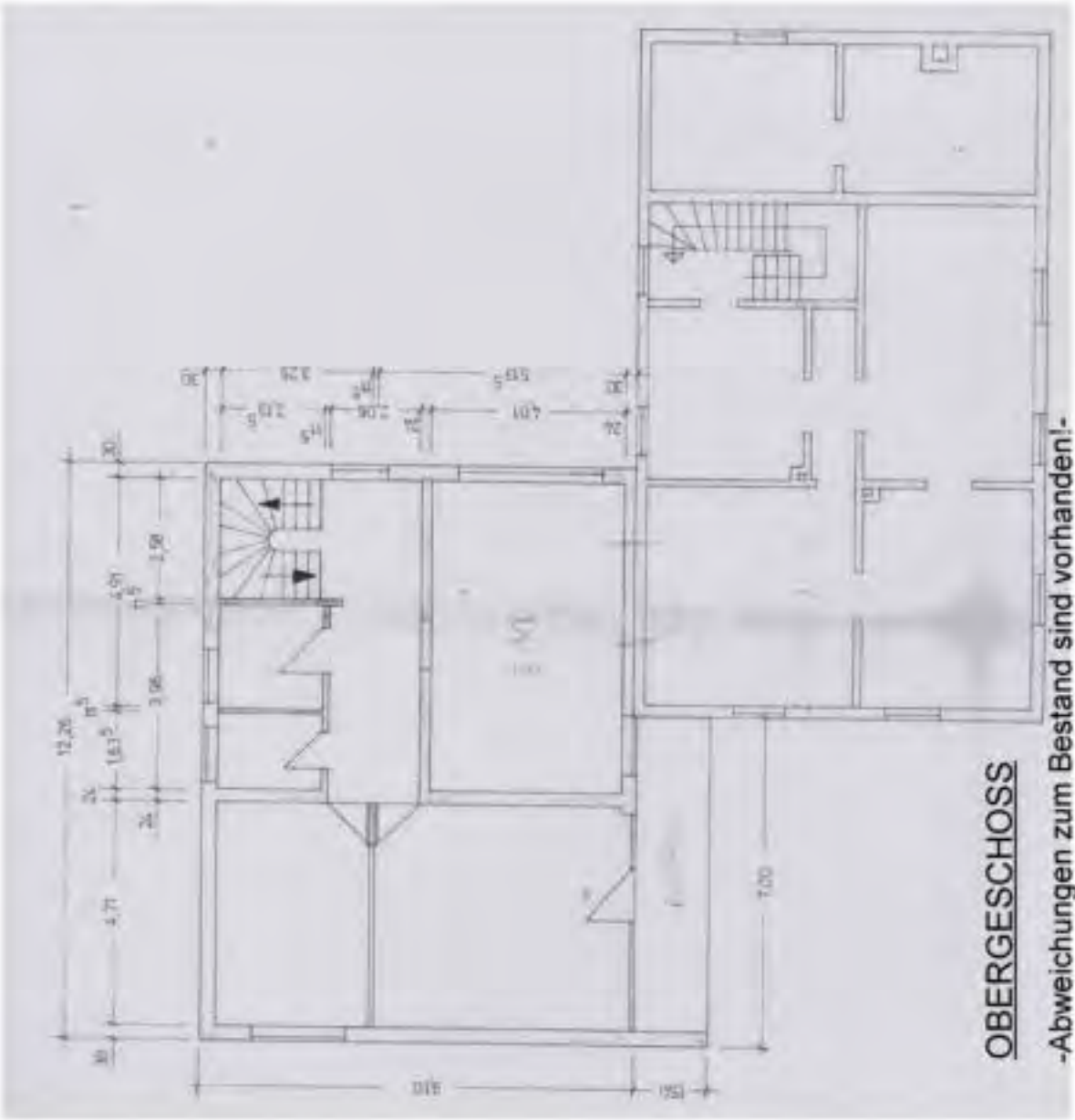






ERDGESCHOSS

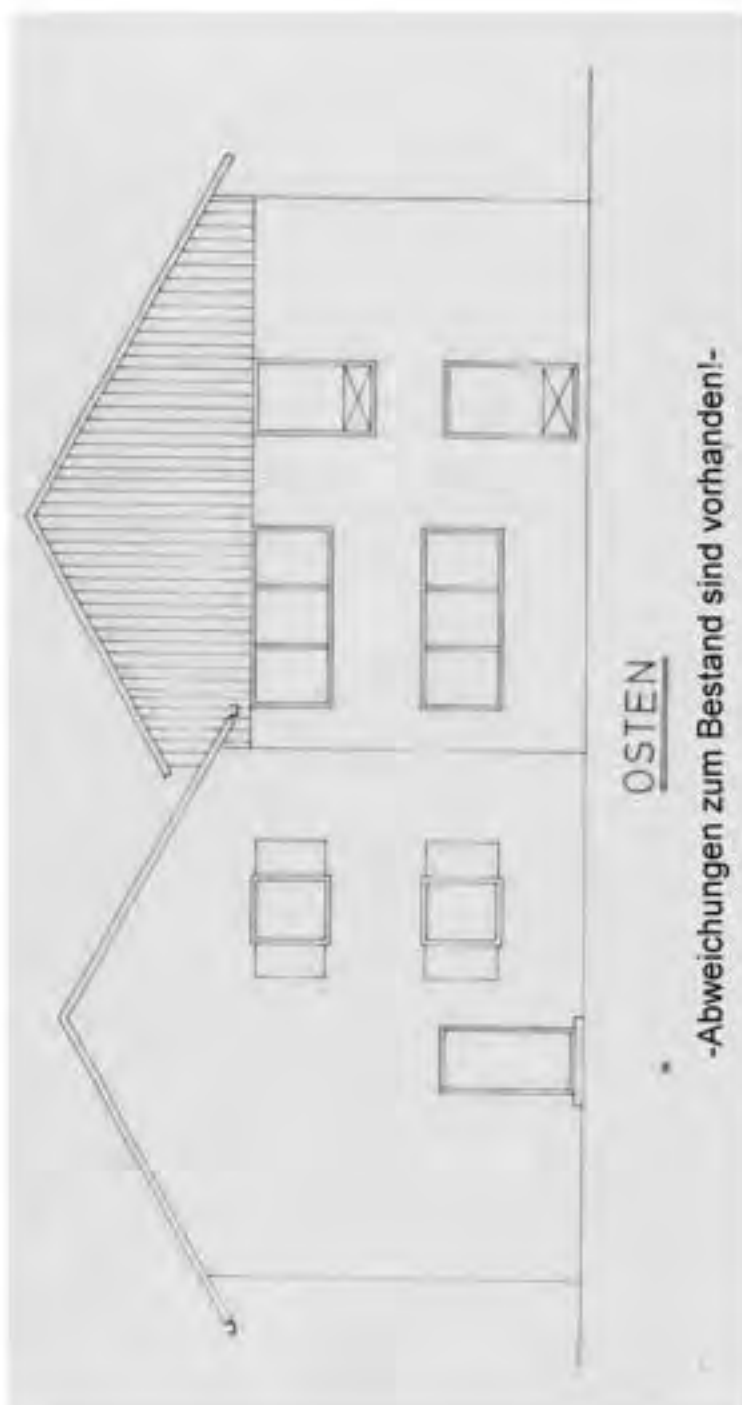
-Abweichungen zum Bestand sind vorhanden!-

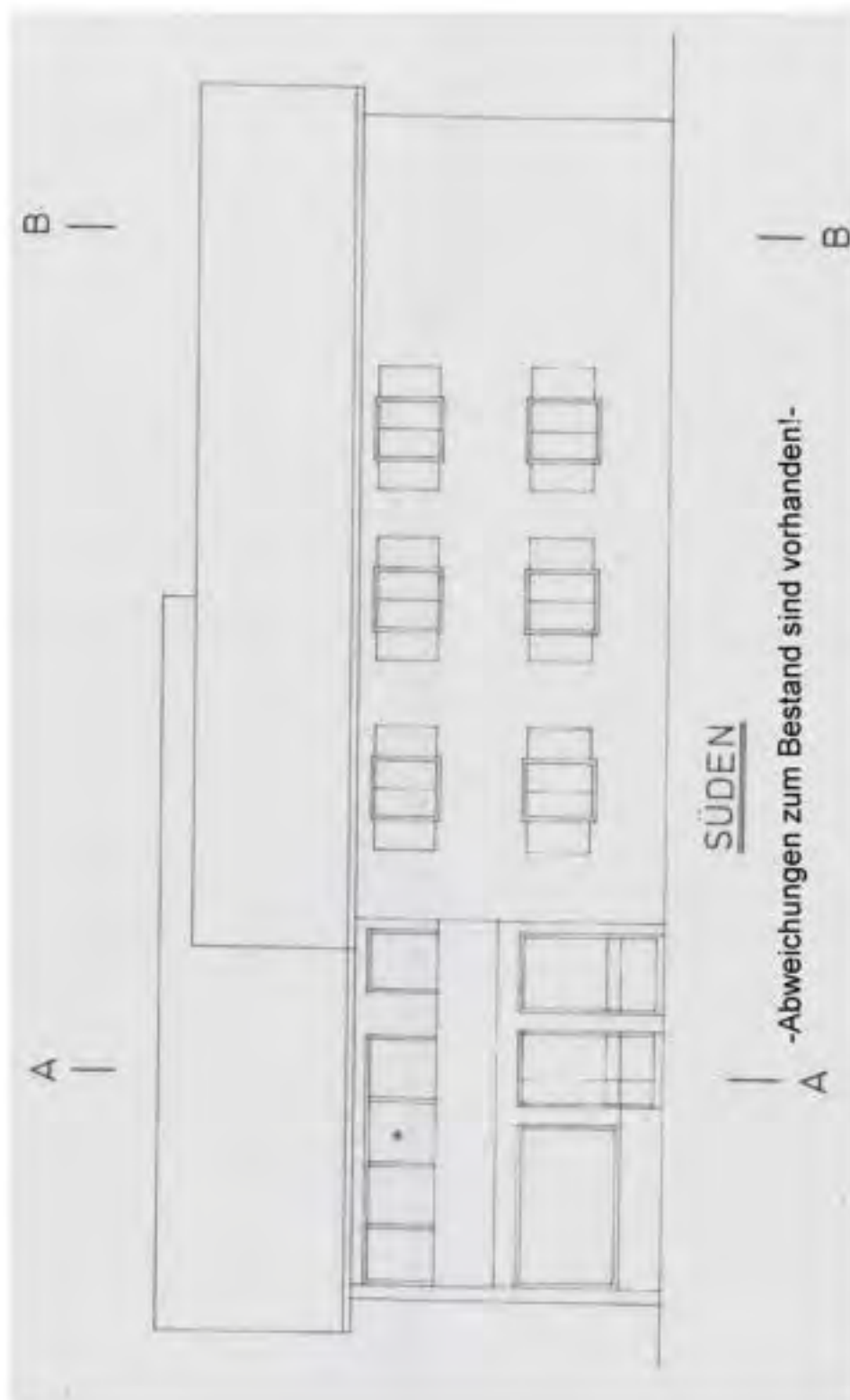


OBERGESCHOSS

-Abweichungen zum Bestand sind vorhanden!-

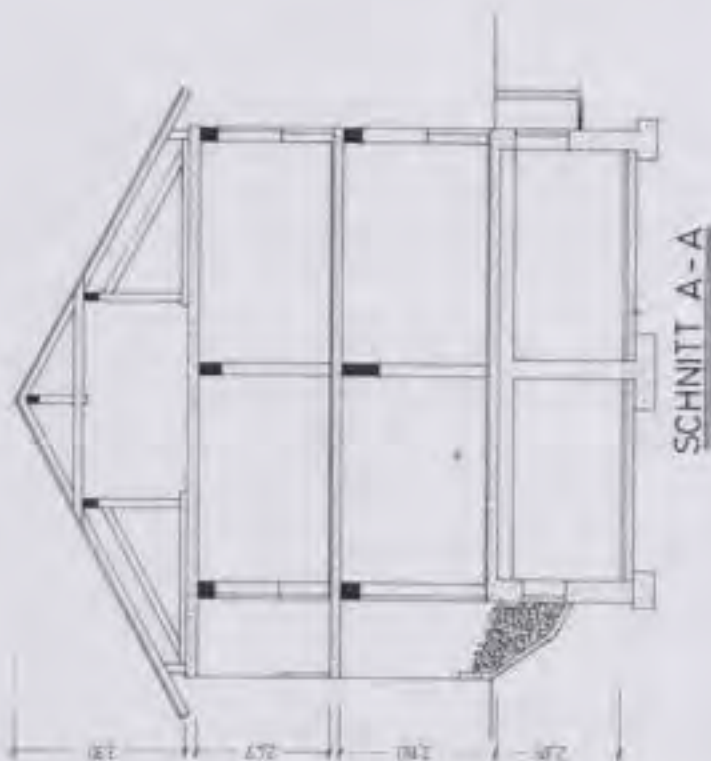








-Abweichungen zum Bestand sind vorhanden!-



-Abweichungen zum Bestand sind vorhanden!-

Anlage 6

BGF, UR

A 6.1

Brutto-Grundfläche und umbauter Raum

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

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Südlicher Gebäudeteil

	L		B	Faktor		
KG	11,22	x	8,30	x	1,0	= rd. 93 m ²
EG	14,34	x	8,30	x	1,0	= rd. 119 m ²
OG	14,34	x	8,30	x	1,0	= rd. 119 m ²
DG	14,34	x	8,30	x	1,0	= rd. 119 m ²
						<u>450 m²</u>
Brutto-Grundfläche					rd.	450 m²

Nördlicher Gebäudeteil

	L		B	Faktor		
KG	12,26	x	9,10	x	1,0	= rd. 112 m ²
	4,00	x	9,10	x	1,0	= rd. 36 m ²
EG	12,26	x	9,10	x	1,0	= rd. 112 m ²
OG	12,26	x	9,10	x	1,0	= rd. 112 m ²
DG	7,00	x	10,60	x	1,0	= rd. 74 m ²
	5,26	x	5,30	x	1,0	= rd. 28 m ²
	5,26	x	3,80	x	1,0	= rd. 20 m ²
						<u>494 m²</u>
Brutto-Grundfläche					rd.	490 m²

Garage

L		B	Faktor		
5,00	x	5,20	x	1,0	= rd. 26 m ²
					<u>26 m²</u>
Brutto-Grundfläche				rd.	26 m²

Garage

L		B	Faktor		
6,00	x	7,00	x	1,0	= rd. 42 m ²
					<u>42 m²</u>
Brutto-Grundfläche				rd.	42 m²

Anlage 6

BGF, UR

A 6.2

Überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes

Südlicher Gebäudeteil

	Grundfläche	H	Faktor		
KG	93,00 x	2,55 x	1,0	= rd.	237 m ³
EG	119,00 x	3,50 x	1,0	= rd.	417 m ³
OG	119,00 x	2,62 x	1,0	= rd.	312 m ³
DG	119,00 x	3,00 x	0,5	= rd.	179 m ³
					<u>1.145 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	1.150 m³

Nördlicher Gebäudeteil

	Grundfläche	H	Faktor		
KG	148,00 x	2,55 x	1,0	= rd.	377 m ³
EG	112,00 x	2,80 x	1,0	= rd.	314 m ³
OG	112,00 x	2,62 x	1,0	= rd.	293 m ³
DG	74,00 x	3,45 x	0,5	= rd.	128 m ³
	28,00 x	3,45 x	0,5	= rd.	48 m ³
	20,00 x	2,48 x	0,5	= rd.	25 m ³
					<u>1.185 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	1.190 m³

Garage

	Grundfläche	H	Faktor		
	26,00 x	2,50 x	1,0	= rd.	65 m ³
	26,00 x	1,20 x	0,5	= rd.	16 m ³
					<u>81 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	80 m³

Garage

	Grundfläche	H	Faktor		
	42,00 x	3,00 x	1,0	= rd.	126 m ³
	42,00 x	2,00 x	0,5	= rd.	42 m ³
					<u>168 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	170 m³

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

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 Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung