

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)
für das **Amtsgericht Traunstein**
Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein
zum
Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 3/25**



Garage Nr. 11

Adresse: Karlsbader Straße 3 und 3a, 83395 Freilassing

Wertermittlungsstichtag: 30.06.2025

Qualitätsstichtag: 30.06.2025

Verkehrswert unbelastet

Garage Nr. 11

11.000 EUR

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 22 Schreibseiten, 9 Anlageseiten, 6 Bilder

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht - 03. März 2025
2	Auftrag vom Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 3/25
3	Bewertungsgegenstand	10/1000 ME-Anteil an Fl.Nr.: 1772/34 Gebäude- und Freifläche Garage Nr. 11
4	Straße, Hausnummer	Karlsbader Straße 3 und 3a
5	PLZ, Ort	83395 Freilassing
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	30. Juni 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	30. Juni 2025

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Garage,
10	Mieter /Pächter	k. A.

Angaben zu den baulichen Anlagen

11	Objektform	eingeschossig massiv errichtete Garage Baujahr 1978
12	Baukonstruktion	Massivbau
13	Dachform	Flachdach
14	Anzahl der Gebäude	Nicht visuell erkennbar
15	Anzahl der Nebengebäude	Nicht bekannt
16	Mängel und Schäden	nicht wahrnehmbar beim Ortstermin
17	Kontaminationen	
18	Immissionen	
19	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	13 Jahre
20	Wirtschaftliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
21	Wohnflächen / Nutzflächen	
22	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	siehe Punkt 10.2

Angaben zum Grund und Boden

23	Bebauungsvorschriften	Bebauung laut Bebauungsplan.
24	Zuständiges Baurechtsamt	Stadt Freilassing, LRA Berchtesgadener Land
25	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Laufen
26	Auszug aus dem Liegenschafts- buch vom	10.02.25 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
29	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	27.03.25
30	Grundbuch	Amtsgericht Laufen Grundbuch von Freilassing Blatt 14366 1.169 m ²
31	Grundstücksgröße	

2 Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2	Inhaltsverzeichnis.....	3
3	Auftraggeber des Gutachten.....	4
4	Zweck des Gutachtens.....	4
5	Grundlagen des Gutachtens.....	4
6	Literaturverweis	4
7	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	5
8	Ortsbesichtigung Teilnehmer	5
9	Daten und Fakten	6
9.1	Allgemeine Wertverhältnisse.....	6
9.2	Makro- und Mikrolage des Objektes	6
9.2.1	Postanschrift.....	6
9.2.2	Makrolage	6
9.2.3	Mikrolage	7
9.2.4	Verkehrsanbindung	7
9.2.5	Immissionen/Beeinträchtigungen.....	8
10	Grundbuch	9
10.1	Bestandsverzeichnis	9
10.2	Grundbuchinhalte.....	9
11	Flurstück	10
12	Bebauung	11
13	Technische Baubeschreibung	12
14	Wertbeinflussende Umstände	13
15	Wahl des Verfahrens.....	14
16	Ausgangsdaten.....	16
17	Bewertungen.....	18
17.1	Bodenwert:.....	18
17.2	Ertragswert Garage:	19
18	Resümee.....	20
19	Feststellung des Verkehrswertes.....	21
20	Schlusserkärung.....	22

Anlagen

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Lageplan
- A3 Umgebungsplan
- A4 Ortsplan
- A5 Bilder
- A6 Plan
- A7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- A8 Auszüge aus dem Bebauungsplan

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: **4K 3/25**

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 06.03.2025 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

10/1000 ME-Anteil an Fl.Nr.: 1772/34, Gebäude- und Freifläche
Karlsbader Straße 3 u. 3a; Gemarkung: Freilassing, 1.169 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 11

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 30. Juni 2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 06.03.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 30.06.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindekarte
- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- Photographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Stadt Freilassing Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Laufen
 - Grundbuchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abteilung II oder III des Grundbuchs eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 16.06.2025 wurden die Parteien zum Termin am 30.06.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin war nur der Gutachter.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 10 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

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

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 1772/34: Karlsbader Straße 3 und 3a, 83395 Freilassing

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 *Umgebungsplan*

Freilassing bis 1923 *Salzburghofen*, ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land. Die Stadtgemeinde Freilassing hat 18 Gemeindeteile. Früher größte Stadt des damaligen Landkreises Laufen, bildet sie heute zusammen mit Bad Reichenhall das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing. Der Ort entwickelte sich nach Eröffnung der Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg mit seinem großen Grenz- und Knotenbahnhof zur Eisenbahnerstadt und ist heute die wirtschaftsstärkste Kommune des Landkreises mit enger Verflechtung zur benachbarten österreichischen Landeshauptstadt Salzburg. Freilassing gehört zum Kulturrbaum Rupertiwinkel und liegt im Salzburger-Becken. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Stadt von 13.569 auf 16.939 um 3370 Einwohner bzw. um 24,8 %. Die Einwohnerzahl beträgt im April 2022 17.773.

Freilassing liegt circa sieben Kilometer vom Stadtzentrum Salzburgs entfernt. Nächstgelegene Oberzentren in Bayern sind Traunstein (ca. 29 km) und Rosenheim (ca. 83 km). Die Landeshauptstadt München liegt circa 139 Kilometer entfernt. Von Freilassing aus erreicht man Bad Reichenhall und Berchtesgaden nach 17 bzw. 32 Kilometern.

1998 wurde Freilassing vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie als wirtschaftsfreundliche Gemeinde ausgezeichnet. Als ideale Standortfaktoren angesehen werden „eine ausgezeichnete Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindungen - Autobahn, Schiene, Flughafen - und eine günstige geografische Lage“. So ergeben sich Synergieeffekte mit dem unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsraum Salzburg, und die Stadt ist ein „idealer Ausgangspunkt nach Südost-Europa“. Zudem wird der Region u.a. mit den nahen hochalpinen Berchtesgadener Alpen ein „hoher Freizeitwert“ zugesprochen.

Das *Wirtschaftsforum Freilassing* (WIFO), in dem die Stadt, der Handel, die Industrie, das Handwerk, die Freien Berufe, die Dienstleister, die Hotellerie und Gastronomie vertreten sind, hat das Ziel, den Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln.

Zu den mittelständischen Industriebetrieben in der Stadt zählen unter anderem die Firmen Robel (Bahnbaumaschinen), Kiefel GmbH (Maschinenbau), FRIMO Freilassing GmbH (Maschinenbau), Heinze (Sanitärgroßhandel), Schnitzer Motorsport, Hawle (Armaturen), Wiberg (Gewürze) sowie die Max Aicher GmbH (Bau).

Insgesamt verfügt die Stadt über 330.000 m² Gewerbe- und Industrieflächen, 53.000 m² Verkaufsfläche, 1900 Gewerbebetriebe (davon 201 Ladengeschäfte, 205 Handwerksbetriebe, 80 Gastronomiebetriebe, 49 Industriebetriebe).

Am 30. Juni 2013 gab es in der Stadt 7353 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze; von der Wohnbevölkerung waren 4763 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, d.h., es gab 2590 Personen, die als „Einpendler“ in der Stadt tätig waren.

In Freilassing hat das für den Landkreis Berchtesgadener Land zuständige Vermessungsamt Freilassing sowie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises ihren Sitz, darüber hinaus ist sie Sitz der Euregio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein.

Das Oberzentrum Freilassing verfügt über ein Kreiskrankenhaus, das Teil des von den Landkreisen Berchtesgadener Land und Traunstein als gemeinnützige Aktiengesellschaft getragenen Klinikverbundes Kliniken Südostbayern ist.

Für die öffentliche Sicherheit sorgt je eine Polizeiinspektion der Landespolizei und der Bundespolizei.

In Freilassing gibt es sechs Schulen: Eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Hauptschule mit Wirtschaftsschule, zwei Realschulen mit Fachoberschule (eine für weibliche, eine für männliche Schüler) und eine Berufsschule.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 700 m nord-westlich des Stadtzentrums (Rathaus) in einem Gewerbe- und Wohngebiet, im Westen angrenzend an Gewerbe und im Norden, Süden und Osten an Wohnbebauung. Die Karlsbader Straße läuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man in nördlicher Richtung über die Karlsbader Straße die Sudetenstraße, die nach ca. 200 m in westl. Richtung in die Industriestraße mündet. Diese führt in Richtung Süden zur Münchner Straße, die östlich zum Stadtzentrum von Freilassing führt.

Der Bahnhof Freilassing ist der bayerische Bahnknotenpunkt unmittelbar an der Landesgrenze vor Salzburg. Nach Süden zweigt die Bahnstrecke Freilassing–Bad Reichenhall ab. Im Stadtteil *Hofham* befindet sich an dieser ein zusätzlicher Haltepunkt. Aus Richtung Norden kommt die Bahnstrecke Mühldorf–Freilassing, sie ist weitgehend eingleisig und nicht elektrifiziert, soll aber wegen der vorteilhafteren Trassierung im Zuge der Magistrale für Europa Paris – München – Bratislava/Budapest ausgebaut werden.

Der Abschnitt zwischen Salzburg Hauptbahnhof und Freilassing ist das Herzstück der S-Bahn Salzburg.

Dicht am Ort vorbei führen die Bundesstraßen 20 und 304. Durch den Ort führt die Staatsstraße 2104, die in Waging am See endet. In ca. zehn Kilometern Entfernung liegt die Anschlussstelle Bad Reichenhall zur deutschen Bundesautobahn A8 (Luxemburg–Karlsruhe–Salzburg).

Die österreichische Westautobahn (A1) ist ungefähr fünf Kilometer entfernt (Anschlussstelle „Salzburg-Mitte/Freilassing“). Die B 155 verbindet das Zentrum von Freilassing auch direkt mit dem Stadtgebiet von Salzburg. Man braucht hierfür keine österreichische Autobahnvignette, weshalb die Straße v.a. bei deutschen Touristen, die nach Salzburg möchten, sehr beliebt ist.

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage sind nur übliche Lärmimmissionen zu erwarten (z.B. Straßenverkehr). Diese sind ortsüblich und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Während des Ortstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.

Die Stadt liegt in der Haupteinflugschneise des Flughafens Salzburg und ist daher in besonderem Maße vom Fluglärm betroffen, sie profitiert aber auch von der Nähe zum Flughafen.

10 **Grundbuch**²

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Freilassing
Blatt 14366

10.1 Bestandsverzeichnis

Abteilung I:
Lfd. Nr. 1

10/1000 ME-Anteil an Fl.Nr.: 1772/34, Gebäude- und Freifläche
Karlsbader Straße 3 u. 3a; Gemarkung: Freilassing, 1.169 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 11

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

- Giebelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1772/268
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

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

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

11 Flurstück

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

Fl.Nr. 1772/34

Größe: 1.169 m² der Flurnummer 1772/34

Zuschnitt: Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Freilassing. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Staatl. Vermessungsamtes Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zu zuordnen, es ist im Mittel ca. 32,3 m lang und ca. 40 m breit.

Beschaffenheit: Das Grundstück eben. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, zwei Nebengebäuden und mit Garagen bebaut.

Miete/Pacht: nicht bekannt

Baurecht:
Siehe Anlage A8 *Bebauungsplan* Nach Angaben des Bauamts der Stadt Freilassing bebaut Bebauungsplan „Handwerkerhof“

Erschließung: Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; geringteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

12 Bebauung

Siehe Anlage A5 Bilder, A6 Plan und A7 Auszüge aus der Teilungserklärung

Allgemeines:

Das Bewertungsobjekt ist mit einem massiven 3-geschossigen Mehrfamilienhaus, zwei Nebengebäuden und einem Garagengebäude mit 7 Garagen bebaut. Das Garagengebäude steht an der Südgrenze als Grenzbauung. Die einzelnen Garagen sind von Norden über die Zufahrt erreichbar.

Baugenehmigungen

Siehe Anlage A6 Plan

1977 Antrag: Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Werkstatt

Grundriss:

Garage

Der Garagenstellplatz befindet sich in einer Doppelgarage, die innen 4,91 m breit und 5,67 m lang ist (somit verfügt er über ca. 2,45 m Breite und 5,67 m Länge). Der Platz vor der Garage, sowie die Zufahrt sind geteert.

Anmerkung:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

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

13 Technische Baubeschreibung

Da keine Innenbesichtigung der Garage erfolgte, können hier nur Angaben, die von außen ersichtlich waren, gemacht werden.

Siehe Anlage A6 Plan

Baukörper:	Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach
Tor:	Garagentor in Metall
Ein- und Ausfahrt:	Die Zufahrt ist geteert, die Garage wird manuell geöffnet
Elektroausstattung:	nicht bekannt
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis für die Garage vor. Der energetische Zustand ist, soweit beim Ortstermin ersichtlich, als dem Baujahr entsprechend einzustufen.

14 Wertbeeinflussende Umstände

Instandhaltungsstau -

Das in Abt. II eingetragene Giebelrecht verbunden mit einem Geh- und Fahrtrecht stellt nach Meinung des Gutachters keinen wertbeeinflussenden Umstand für das vorhandene Bewertungsobjekt (Garage) dar, da es keinen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten der Garage hat.

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

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

Hinweis:

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

15 Wahl des Verfahrens

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

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

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

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern, oder Doppelhaushälften, mit Eigennutzung nach dem Vergleichswertverfahren.

Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich.

Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert, wobei keine Werte für vergleichbare Häuser oder Grundstücke verfügbar waren.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

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

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

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

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

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

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

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

Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert des Bewertungsobjektes - Garagenstellplatz - primär nach dem Vergleichswertverfahren, sekundär nach dem Ertragswertverfahren. Da keine Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung verfügbar waren, wird zur Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen.

16 Ausgangsdaten

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Fl.Nr. 1772/34

Bodenrichtwert³:

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Berchtesgadener Land zum 01.01.2024 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht

Freilassing – Nord	BRW-Nr. 2	-	GFZ ⁴ 0,5
	Wohnbaufläche (ebf.) ⁵		680 €/m ²

Miteigentumsanteile an den Teilflächen der Fl.Nr. 1772/34:

Der Miteigentumsanteil (Garage) beträgt 10/1000 an einer Teilfläche der Fl.Nr. 1772/34 mit einer Größe von 1.169 m²

$$10/1000 \quad \times \quad 1.169 \text{ m}^2 \quad = \quad 11,69 \text{ m}^2$$

Die anteilige Grundstücksfläche zur Bodenwertberechnung wird somit mit 11,69 m² angesetzt.

Baujahr:

Garage

1978

Ursprungsbaujahr

60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer

Alter

47 Jahre

Restnutzungsdauer

13 Jahre

Daraus folgt eine Wertminderung nach Anlage III 1 ImmoWertV von: 78 %

Mietpreise:

Für einen Garagenstellplatz wird eine gerundete, mittlere Miete von 50,00 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar erachtet.

Da keine Angaben zu Mietpreisen des GAA Berchtesgadener Land zur Verfügung standen, wird die Auswertung „Mieten von verkauften Wohnobjekten“ des GAA LK Traunstein (Stand 27.06.25) zur Ermittlung eines Vergleichspreises herangezogen. Diese gibt für Garagenstellplätze einen Monatsmietpreis von 50,- € an.

³ § 13 ImmoWertV

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

⁵ ebf.= erschließungsbeitragsfrei (inkl. Kosten nach BauGB und KAG)

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden mit 46 Euro (lt. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 vom GAA Traunstein) berücksichtigt.

Betriebskosten:

Die umlagefähigen Betriebskosten werden vom Mieter getragen und werden daher als Durchlaufposten nicht berücksichtigt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden mit 104 Euro (lt. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 vom GAA Traunstein) berücksichtigt.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis wird mit 2,0 % p. a. des Rohertrags berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz⁶:

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße, die zur **Wertermittlung von Immobilien im Ertragswertverfahren** benötigt wird. In der Wertermittlungsverordnung wird der Liegenschaftszins als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Grundsätzlich gilt: Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabilier die Immobilie.

Hier wird der Liegenschaftszinssatz aus dem Bericht vom GAA Traunstein „Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025“ abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz für die Garage wird mit 2,1 % angesetzt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung:

Vom Gutachterausschuss waren aufgrund der objektspezifischen Merkmale keine Vergleichspreise verfügbar.

Marktanpassung⁷:

Da der marktübliche Mietpreis und der Liegenschaftszinssatz bereits aktuellen Daten entsprechen, erfolgte die Marktanpassung bereits.

⁶ § 21 ImmoWertV

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

17 Bewertungen

Flurnummer 1772/34

17.1 Bodenwert:

Grundstück:	FlNr 1772/34	Gemarkung:	Freilassing	
Grundstücksqualität			Wohnbauland	
Grösse:			1169	m ²
Bodenrichtwert	Gebiet Nord	ebfr	680,00	€/m ²
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie	0%		680,00	€/m ²
ME-Anteil am Grund	10/1000		11,69	m ²
Berechnung	11,69 m ² x	680,00 €/m ²	7.949,20	€
Bodenwert Grundstücksanteil		gerundet	8.000,00	€

17.2 Ertragswert Garage:

Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche in m²
Bodenwert je m² (erschließungsbeitragsfrei)

11,69 m ²	680,00 EUR/m ²	Bodenwert	7.949,20 EUR
----------------------	---------------------------	-----------	--------------

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	0	Miete je Stellplatz / Monat	0,00 EUR	0,00 EUR
Anzahl der Garagen	1	Miete je Garage / Monat	50,00 EUR	600,00 EUR

Sonstige Erträge

	0,00 EUR	0,00 EUR
	0,00 EUR	0,00 EUR

jährlicher Rohertrag 600,00 EUR

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	7,67 %	46,00 EUR
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	0,00 EUR
Instandhaltung (in % des Rohertrags)	17,33 %	104,00 EUR
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	2,00 %	12,00 EUR

jährliche Bewirtschaftungskosten 162,00 EUR
jährlicher Reinertrag 438,00 EUR

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	2,10 %	
Bodenwert	7949,20 EUR	
		166,93 EUR
		271,07 EUR

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	2,10%	
Restnutzungsdauer	13,00 Jahre	
Vervielfältiger	11,274	
		3.056,02 EUR
		7.949,20 EUR
Ertragswert des Garagenstellplatzes	+	0,00 EUR
Bodenwert	+/-	
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	+/-	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	+/-	
		= 11.005,22 EUR

Ertragswert gerundet: 11.000,00 €

18 Resümee

Flurnummer 1772/34:

Allgemein:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um einen ME-Anteil an einer Flurnummer verbunden mit Sondereigentum an einer Garage. Der Marktanpassung wurde anhand der aktuellen Eingangswerte durchgeführt und durch Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung überprüft.

Besonderheiten:

Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend oder -mindernd auswirken.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

19 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) werden das Bewertungsobjekt als Ertragswertobjekt eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Ertragswertverfahren berechnet. Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:

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

Der ermittelte Ertragswert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt 10/1000 ME-Anteil an der Fl.Nr. 1772/34, Gemarkung Freilassing (Garage Nr. 11) zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

**11.000 €
(elftausend Euro)**

bewertet.

20 Schlusserklärung

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

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

Bergen, Donnerstag 10. Juli 2025

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Berchtesgadener Land 01.01.2024 vom 22.04.2024 Gutachterausschuss LK Berchtesgadener Land

Lageplan

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
 Fürstenweg 19
 83395 Freilassing

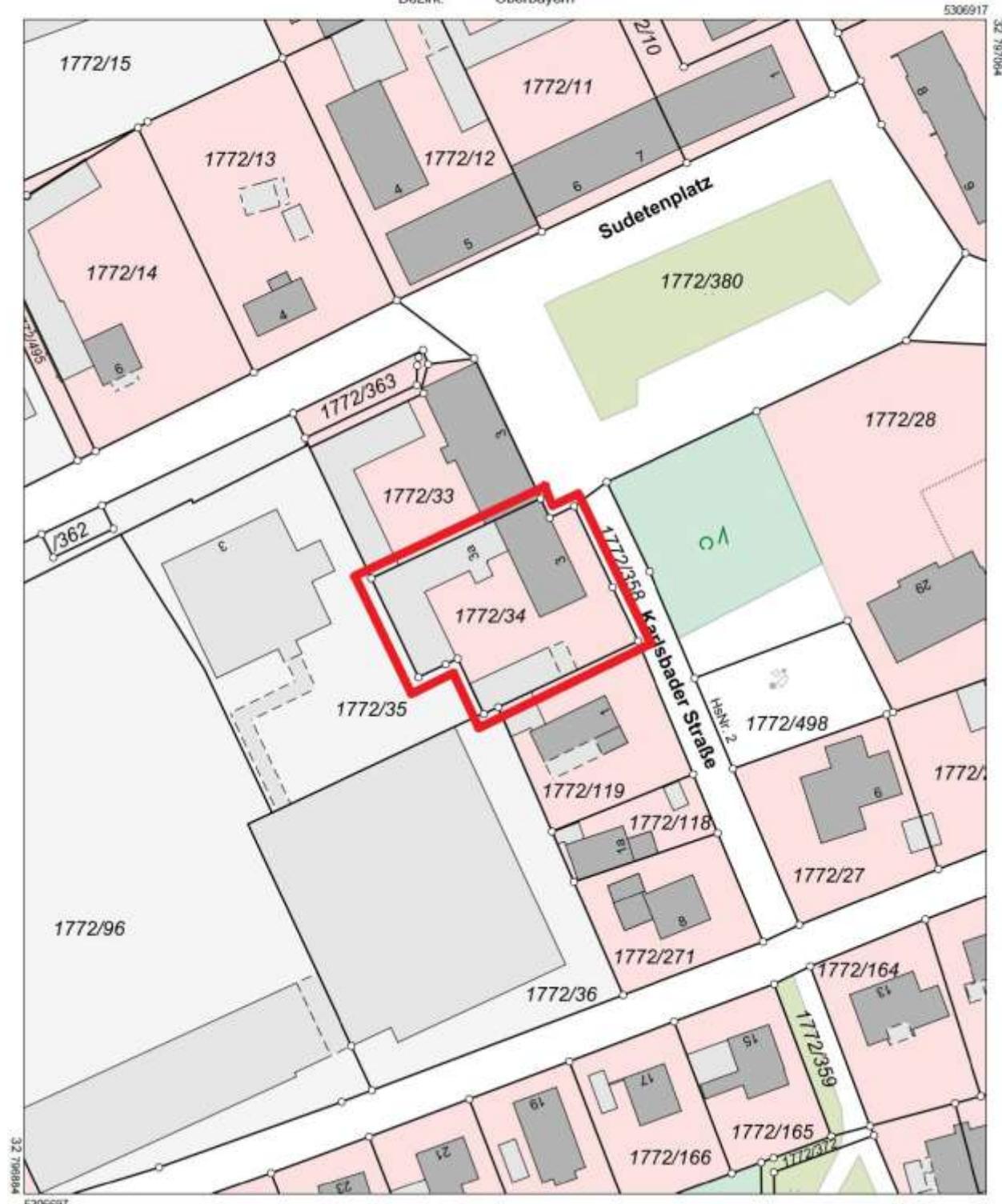
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte [REDACTED]

Flurstück: 1772/34
 Gemarkung: Freilassing

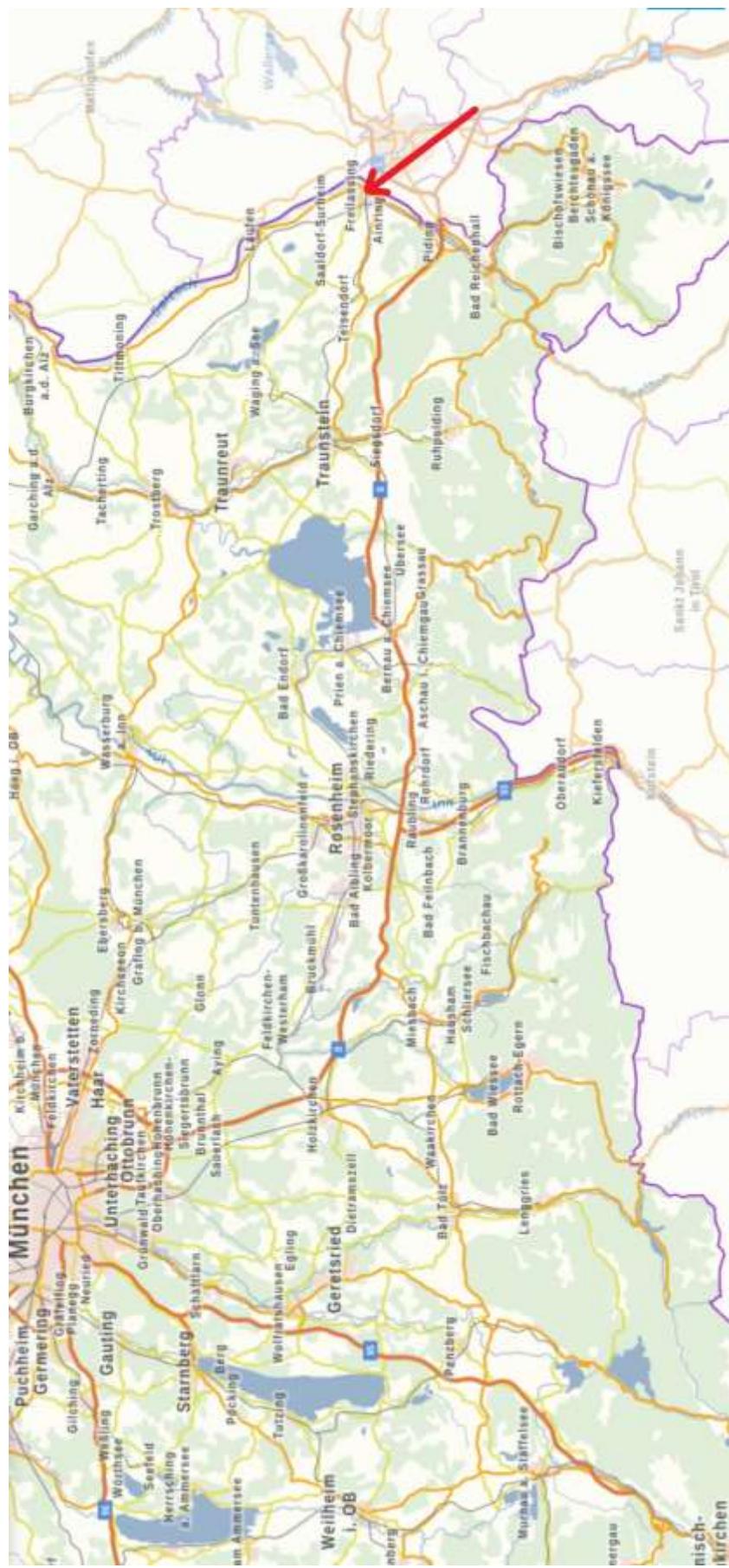
Gemeinde:
 Landkreis:
 Bezirk:

Freilassing
 Berchtesgadener Land
 Oberbayern

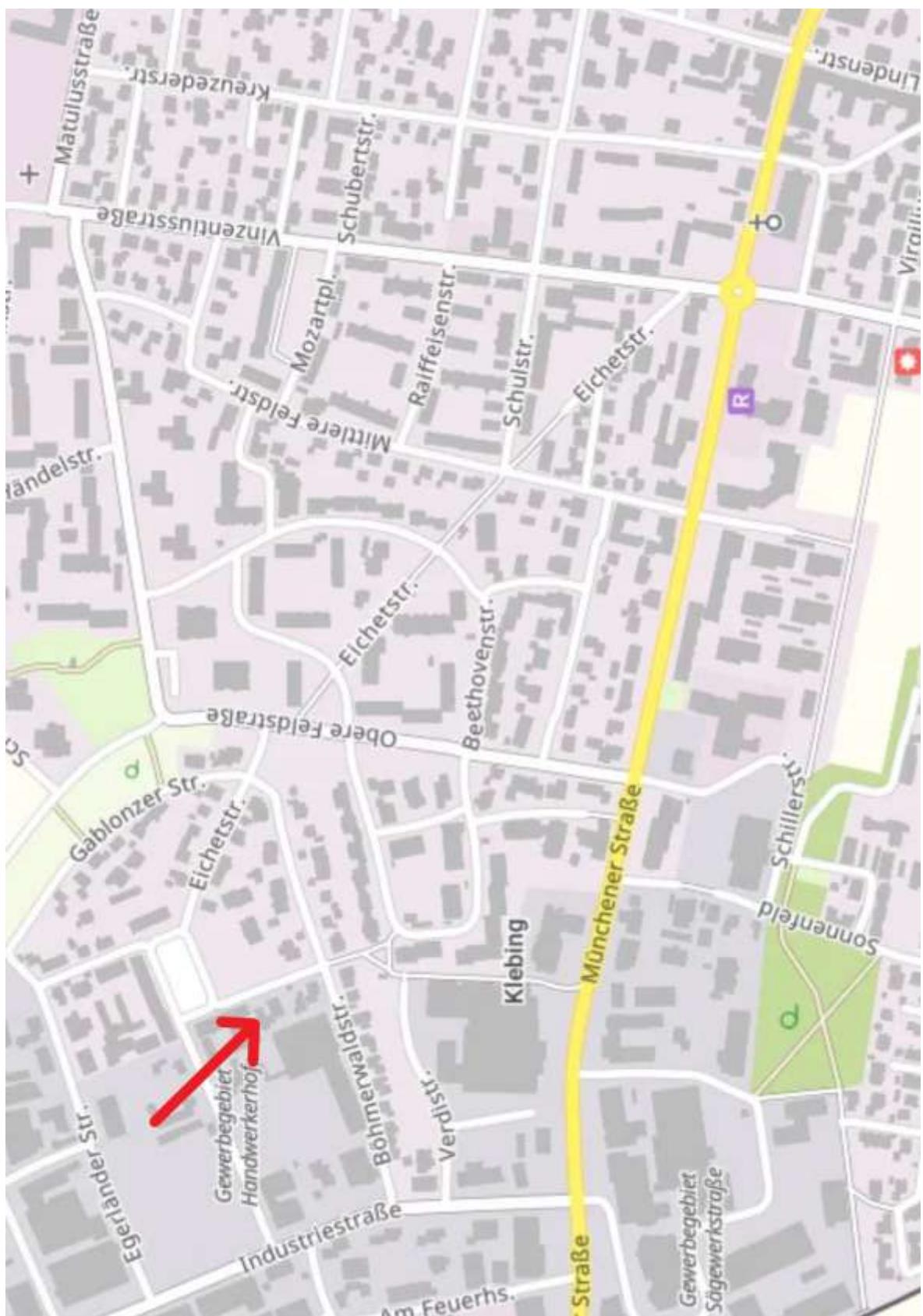
Erstellt am 27.03.2025



Umgebungsplan



Ortsplan



Garage Nr. 11 Karlsbader Straße 3 u. 3a



Karlsbader Straße nach Norden



nach Süden



Zufahrt von Straße aus



von der Garage aus

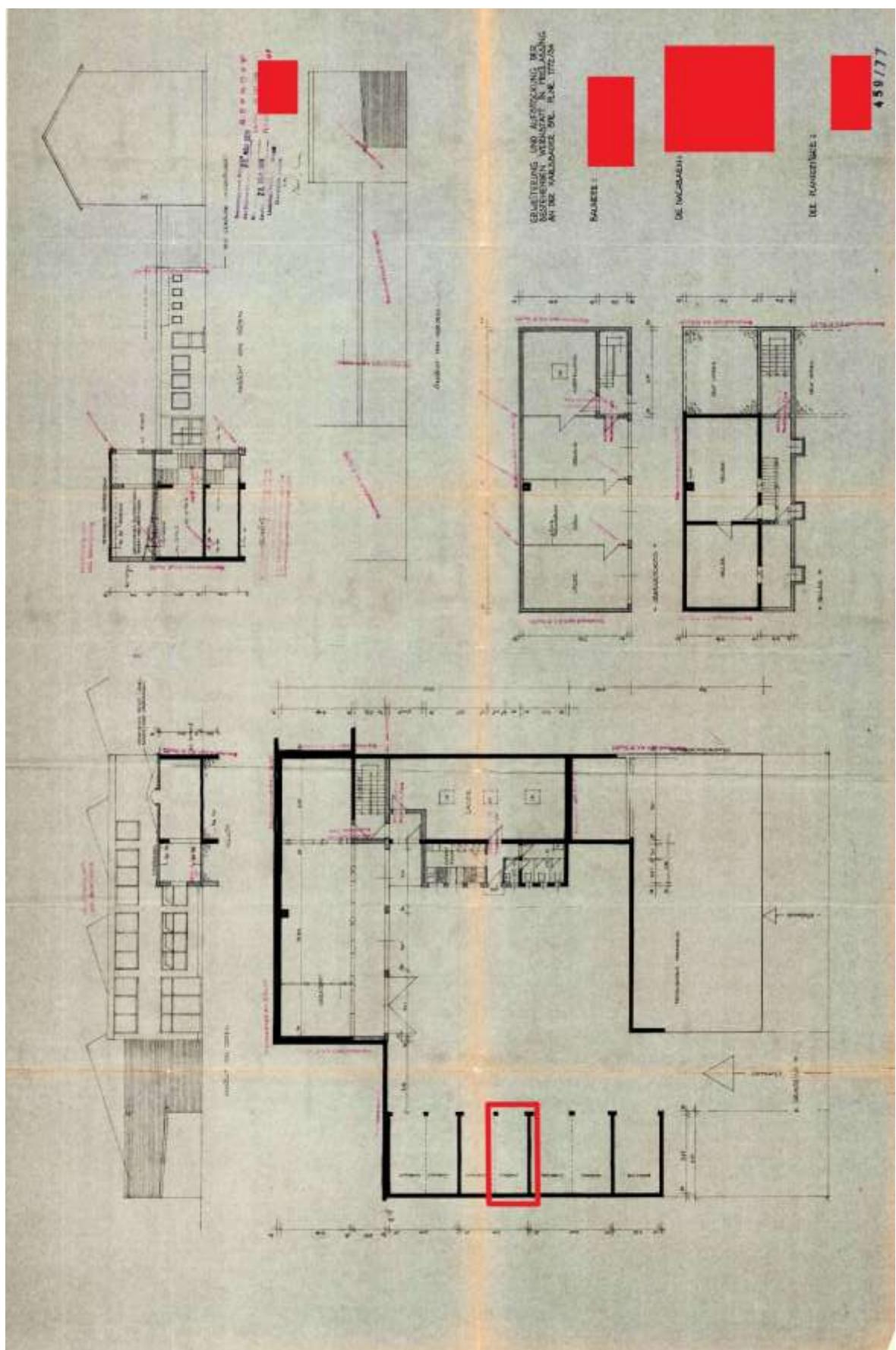


Garage Nr. 11

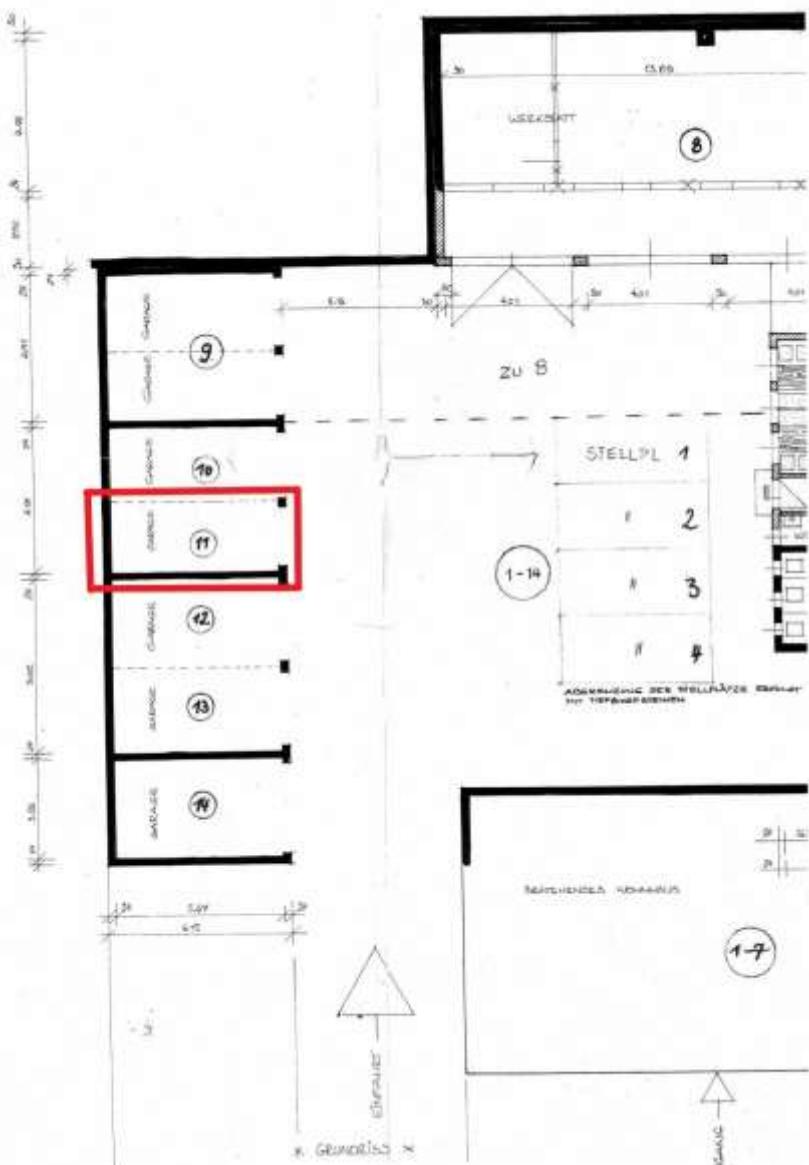


Garagenanlage

Plan



Auszug aus der Teilungserklärung



Die Eigentümer teilen das bezeichnete Flst.Nr. 1772/34 in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in einem besonderen Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist

Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:

- 11) Miteigentumsanteil von 10/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Garage,

Auszug aus dem Bebauungsplan „Handwerkerhof“, Freilassing

