



GRABENSTRASSE 3A  
83278 TRAUNSTEIN  
TELEFON: 0861 15663  
TELEFAX: 0861 13822  
EMAIL: sv@abel-ts.de

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Zu bewertende Liegenschaft:

2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3  
Vonfichtstraße 14, 83278 Traunstein

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht  
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein  
Aktenzeichen: 4 K 13/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

15. Januar 2025

Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.  
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem  
Einverständnis des Verfassers möglich.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>5</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	5
2.2. Versteigerungsobjekt .....	6
2.3. Grundbuchdaten .....	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	7
2.4. Eigentümer .....	8
2.5. Nutzung .....	8
2.6. Ortstermin .....	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	9
2.8.2. Literatur .....	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	10
<b>3. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>11</b>
3.1. Lagebeschreibung .....	11
3.1.1. Makrolage.....	11
3.1.2. Mikrolage .....	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.1.4. Immissionen .....	13
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen .....	13
3.1.6. Beurteilung der Lage .....	14
3.2. Grund und Boden.....	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale .....	14
3.2.2. Erschließung .....	15
3.2.3. Offene Beiträge .....	15
<b>4. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>16</b>

<b>4.1. Rechte u. Lasten</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2. Mietvertrag</b> .....	<b>16</b>
<b>4.3. Baurechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>16</b>
<b>4.4. Energieausweis</b> .....	<b>18</b>
<b>4.5. Denkmalschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>4.6. Teilungserklärung</b> .....	<b>19</b>
<b>4.7. Hausgeldabrechnung, Hausgeldvorschüsse, Erhaltungsrücklage</b> .....	<b>22</b>
<b>5. Gebäudemerkmale</b> .....	<b>23</b>
<b>5.1. Baujahr</b> .....	<b>23</b>
<b>5.2. Flächen</b> .....	<b>23</b>
<b>5.3. Aufteilung</b> .....	<b>24</b>
<b>5.4. Bauweise und Ausstattung</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Auffälligkeiten, Schäden</b> .....	<b>28</b>
<b>7. Beurteilung</b> .....	<b>30</b>
<b>7.1. Bewertungsobjekt</b> .....	<b>30</b>
<b>7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Verfahrenswahl</b> .....	<b>33</b>
<b>8.1. Vergleichswertverfahren</b> .....	<b>33</b>
<b>8.2. Ertragswertverfahren</b> .....	<b>34</b>
<b>8.3. Sachwertverfahren</b> .....	<b>34</b>
<b>8.4. Schlussfolgerung</b> .....	<b>35</b>
<b>9. Ermittlung Ertragswert</b> .....	<b>36</b>
<b>10. Ermittlung Vergleichswert</b> .....	<b>41</b>

<b>11. Ermittlung Verkehrswert.....</b>	<b>42</b>
<b>12. Verfasserklausel.....</b>	<b>43</b>
<b>13. Anlagen .....</b>	<b>44</b>
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	44
13.2. Berechnung der Flächen.....	45
13.3. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) .....	46
13.4. Schnitt u. Ansichten .....	52
13.5. Fotos .....	52

## 1. Zusammenfassung

### 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3, Vofnchtstraße 12, 14 in 83278 Traunstein

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15. Januar 2025
Ortstermin:	15. Januar 2025
Baujahr Gebäude ca:	1958
Nutzung:	Wohnnutzung
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 3	68,800
Grundstücksgröße FINr. 774 (m <sup>2</sup> ):	1237
Anteiliger Bodenwert Wohnung:	86.808 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	54
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	13
Ertragswertberechnung Wohnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	595 €
Jährlicher Rohertrag:	7.136 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-1.540 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00%
Bodenwertverzinsung:	-1.736 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-50.000 €
Ertragswert Wohnung Nr. 3:	80.619 €
Vergleichswert Wohnung Nr. 3:	84.179 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 3:</b>	<b>82.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 02.12.2024 und Auftrag vom 03.12.2024  
Amtsgericht Traunstein  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Herzog-Otto-Str. 1  
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 78-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.**

**Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.  
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

## 2.2. Versteigerungsobjekt

68,8/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 774 Vonfichtstraße 12, 14, Gebäude- und Freifläche zu 0,1237 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1, Seminarstr. 14, I. Obergeschoss links im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**.

### ① Hinweis

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Abstellraum und einer Loggia zur Südwestseite. Der Wohnung ist ein Keller- und Speicherabteil zugeordnet. Die Wohnung ist seit mehreren Jahren unbewohnt. Es besteht ein starker Renovierungs-/Modernisierungsbedarf.

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

**Amtsgericht Traunstein von Traunstein  
Blatt 10318  
(Wohnungsgrundbuch)**

#### **Lfd. Nr. 1**

68,8/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 774, Vonfichtstraße 12, 14, Gebäude- und Freifläche zu 0,1237 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1, Seminarstr. 14, 1. Obergeschoss links im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10316 bis Blatt 10327);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, jedoch

nicht für den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter und die Bayer. Landesbodenkreditanstalt, wenn diese ein von ihr erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußert; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28.09.1959 Bezug genommen; eingetragen am 20.03.1961 und hierher auf Blatt 3136 umgeschrieben am 26.10.2017

### **2.3.2. Abteilung I (Eigentümergebungen)**

Lfd. Nr. 1.1. bis 1.20,  
Lfd. Nr. 1.23, 1.24, 1.27, 1.28, 1.29,  
Lfd. Nr. 1.32 bis 1.39,  
Lfd. Nr. 1.41 bis 1.45,  
Lfd. Nr. 1.47 bis 1.55,  
Lfd. Nr. 1.58 bis 1.62,  
Lfd. Nr. 1.64 bis 1.71,  
Lfd. Nr. 1.72.1, 1.72.2., 1.73, 1.74.1, 1.74.2, 1.75.3, 1.74.4,  
1.74.5, 1.75, 1.78, 1.79.1, 1.79.2,  
Lfd. Nr. 1.80 bis 1.84  
...  
In Erbengemeinschaft

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

### **2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

#### **Lfd. Nr. 1 zu 1**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Traunstein, AZ: 4 K 13/23), eingetragen am 30.06.2023

### **2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

(nicht bewertungsrelevant)

#### **① Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

## 2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

## 2.5. Nutzung

Es liegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor.  
Laut Auskunft der Antragstellerin wird die Wohnung etwa seit 2010 nicht mehr bewohnt.

## 2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 14.12.2024 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 15.01.2025 von 9.30 bis 10.30 Uhr statt.

Anwesend waren

- Frau U. (Miteigentümerin und Antragstellerin) und deren Ehemann
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera für Außenaufnahmen
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

### ① **Hinweis:**

Die Antragstellerin erteilte keine Genehmigung zur Veröffentlichung der am Ortstermin erstellten Innenaufnahmen der Wohnung. Eine Ausnahme hiervon bildet der im Wohnzimmer vorhandene Nachtspeicherofen und das Badezimmer. Aus diesem Grund enthält das Gutachten überwiegend nur Fotos von gemeinschaftlichen Einrichtungen und Außenaufnahmen des Anwesens.

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 30.06.2023  
Teilungserklärung vom 28.09.1959  
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.01.2025  
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss  
Landkreis Traunstein  
Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAA TS 23.01.25  
Liegenschaftszinssätze vom 07.02.2023,  
Marktübersicht 1. Halbjahr 2024, 06.08.24, Tendenz  
Liegenschaftszinssätze des GAA Landkreis Traunstein  
Unterlagen der Hausverwaltung: Protokoll der  
Eigentümersammlung 2022, 2023 und 2024,  
Abrechnung der Rücklage 01.01.2023 – 31.12.2023,  
Hausgeldabrechnung 01.01.2023 – 31.12.2023,  
Energieausweis vom 04.09.2018 Nr. B-2018-002174945,  
Wirtschaftsplan 2004, Aufstellung vom 13.12.2024 Mahnbetrag  
Flächennutzungsplan Stadt Traunstein vom 29.06.2006  
Bebauungsplans für den Bereich zwischen der äußeren  
Rosenheimer Straße und der Vonfichtstraße für die  
Grundstücke FINr. 774, 778/3, 778/5, 778/8 bis 778/10, 778/12,  
778/13, 778/17, 778/20 und 778/21 der Gemarkung Traunstein  
vom 12.10.1992  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung  
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-  
recherchen, dergl.  
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person  
und von Behörden

### 2.8.2. Literatur

u. a.  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Kleiber, 9. + 10. Auflage)  
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung  
(Dr. Sommer / Piehler)  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken (Kröll / Hausmann)  
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien  
Bayerische Bauordnung

Seite 9 von 59

## 2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt 78 Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

### 3. Wertrelevante Merkmale

#### 3.1. Lagebeschreibung

##### 3.1.1. Makrolage

###### **Traunstein**

Die Große Kreisstadt Traunstein liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Voralpenland, ca. 600 m ü. d. M., etwa 15 km nördlich der Chiemgauer Alpen, zwischen dem Chiemsee und dem Waginger See und hat zur Zeit ca. 22.480 Einwohner (Stand 01.06.2024 - [www.traunstein.de](http://www.traunstein.de)).

Als Behörden-, Schul- und Einkaufsstadt sowie modernes Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum verfügt Traunstein über mehr als 14.000 Arbeitsplätze sowie eine gute Infrastruktur. Traunstein hat den Status Oberzentrum für Südost-Oberbayern und ist seit Oktober 2022 Hochschulstadt.

Mit insgesamt etwa 480 Fachgeschäften, Warenhäusern und Einkaufsmärkten liegt Traunstein als Handelsstandort regional mit an der Spitze.

Der Kaufkraftindex liegt laut letzter, veröffentlichter Erhebung bei 108,4 %.

Außerdem bietet die Stadt durch zahlreiche Sporteinrichtungen, unterschiedliche Vereine sowie durch die Nähe zu Seen und Bergen ganzjährig, vielfältige Kultur-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Wohn- und Lebensqualität ist hoch.

Einzelheiten über Traunstein findet man ergänzend im Internet unter [www.traunstein.de](http://www.traunstein.de)

##### 3.1.2. Mikrolage

###### **Bewertungsobjekt**

Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich etwa 1,5 km südwestlich vom Rathaus entfernt in einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Eingänge verteilen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 liegt im Gebäude Vonfichtstraße 14 im ersten Obergeschoss links und verfügt über eine Balkonausrichtung zur Südwestseite. Man erreicht die Wohnung über den östlich situierten, hinteren Hauszugang und das Treppenhaus, es existiert kein Lift.

Die Wohnanlage wurde auf einem Eckgrundstück, welches im Südwesten an die Vonfichtstraße und im Südosten an die Karl-Merkenschlager-Straße angrenzt, errichtet.

Die Vonfichtstraße erschließt das Viertel „Wartberghöhe“, während die Karl-Merkenschlager-Straße, eine Seitenstraße darstellt, die dem Anliegerverkehr dient.

Die nähere Umgebung der Wohnungseigentumsanlage ist überwiegend mit größeren Wohnblöcken und größeren Einfamilienhäusern bebaut.

Darüber hinaus befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, an der Vonfichtstraße 9 und 11, die Kinderkrippe „Himmelszelt“ sowie das Mütterzentrum und an der Vonfichtstraße 1b, das etwa 44.000 m<sup>2</sup> umfassende Stiftungsareal des Studienseminars St. Michael (Jungeninternat).

Auch das Seniorenzentrum Wartberghöhe, an der Parzinger Straße 2, liegt im näheren Umkreis und ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

### **3.1.3. Verkehrsanbindung**

Traunstein verfügt über ein ausgebautes, innerörtliches sowie überregionales Straßennetz und ist an den überregionalen Schienenverkehr angebunden.

Der Bahnhof ist etwa 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt und bietet gute Verbindungen, u. a. nach München und Salzburg.

Der nächste Lebensmitteldiscounter liegt an der Rupertistraße und ist nur etwa 240 m entfernt.

Die Innenstadt bzw. der Stadtplatz sind in ca. 20 Minuten zu Fuß oder in sechs Minuten mit dem Rad zu erreichen.

Bushaltestellen für den regionalen Linienbusverkehr der Linien 9512 (Ruhpolding - Traunstein) und 9514 (Bergen - Traunstein) liegen an der Rupertstraße.

Die nächstgelegene Haltestelle des Rufbusses befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Vonfichtstraße, vor dem Bewertungsobjekt.

Zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf sind es etwa 6 km.

Die Entfernungen betragen nach

Traunstein-Innenstadt/Stadtplatz ca.	1,5 km
Traunreut ca.	14 km
Trostberg ca.	23 km
Salzburg ca.	45 km
Rosenheim ca.	46 km
München ca.	107 km
Flughafen Salzburg ca.	38 km
Flughafen München ca.	144 km (A8)

#### 3.1.4. Immissionen

Die Kinderkrippe „Himmelszelt“ mit Mütterzentrum liegen gegenüber an der Vonfichtstraße 9 und 11. Es kann sein, dass je nach Wind-/Wetterlage und Jahreszeit, Kinderlärm bei im Gartengelände stattfindenden Aktivitäten im Freien zu hören ist.

Auch bei gelegentlichen Sport- und Freizeitveranstaltungen auf dem Campusareal St. Michael sind Lärmbeeinträchtigungen nicht ganz auszuschließen.

Durch die vorbeiführenden Straßen, die Vonfichtstraße und die Karl-Merkenschlager-Straße, bestehen Verkehrsimmissionen durch Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr.

#### 3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Als Oberzentrum und wichtiges Einkaufszentrum in der Region verfügt Traunstein über eine gute Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte sowie über sämtliche Einrichtungen für den langfristigen Bedarf.

Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund-/Haupt- u. Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und eine Auswahl an

berufsbildenden Schulen bzw. Fachschulen sind am Ort. Darüber hinaus ist Traunstein seit Oktober 2022 Hochschulstadt. In den kommenden Jahren wird in der Nähe des Bahnhofs der neue Campus Chiemgau gebaut. Regionale, überregionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Traunstein.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Kliniken Südostbayern gegeben.

Durch die Lage in der Urlaubsregion Chiemgau, die Nähe zum Chiemsee und Waginger See sowie zu den Bergen, bietet Traunstein und sein Umland ganzjährig ein vielfältiges Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### 3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich die Eigentumswohnung in einem Wohngebiet in zentrumsnaher Lage von Traunstein. Verkehrsimmissionen und gelegentliche Lärmbeeinträchtigungen sind im Freien gegeben.

## 3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Traunstein **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Erkenntnisse hinsichtlich **Altlasten** liegen nicht vor.

### 3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 774 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,1237 ha.

Es stellt ein trapezförmig geschnittenes Eckgrundstück dar und verfügt über ein Gefälle nach Nordosten.  
Zum Nachbargrundstück FlNr. 778/13 besteht ein Niveauunterschied. Zur Geländeabstützung existiert entlang dieser Grundstücksgrenze eine Betonwand.

Maße:

Breite Südwesten ca.	46 m
Breite Nordosten ca.	47 m
Tiefe Südosten ca.	27 m
Tiefe Nordwesten ca.	24 m

Das Grundstück grenzt südwestlich an die Vonfichtstraße und südöstlich an die Karl-Merkenschlager-Straße an.

### 3.2.2. Erschließung

#### Straße

Das Bewertungsgrundstück FlNr. 774 ist durch die südwestlich vorbeiführende, öffentliche Vonfichtstraße erschlossen. Diese dient der Erschließung des Gebiets „Wartberghöhe“.

Sie ist asphaltiert und verfügt über einen Bürgersteig, Entwässerung, eine Straßenbeleuchtung sowie begrenzte Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Im Bereich des Bewertungsobjekts existiert ein eingeschränktes Halteverbot sowie ein Tempolimit von 30 km/h.

Darüber hinaus ist das Anwesen über die südöstlich liegende, öffentliche Karl-Merkenschlager-Straße zu erreichen. Diese ist ebenfalls ausgebaut, verfügt über eine Straßenbeleuchtung und abschnittsweise über einen Bürgersteig

#### Gas, Strom, Kanal, Wasser,

Das Anwesen ist an die öffentlichen Netze für Gas, Strom, Kanal und Wasser angeschlossen.

#### Fazit:

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

### 3.2.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

## 4. Rechtliche Grundlagen

### 4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

### 4.2. Mietvertrag

Laut Auskunft der am Ortstermin anwesenden Antragstellerin und Miteigentümerin, Frau U., besteht **kein** Mietverhältnis.

### 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

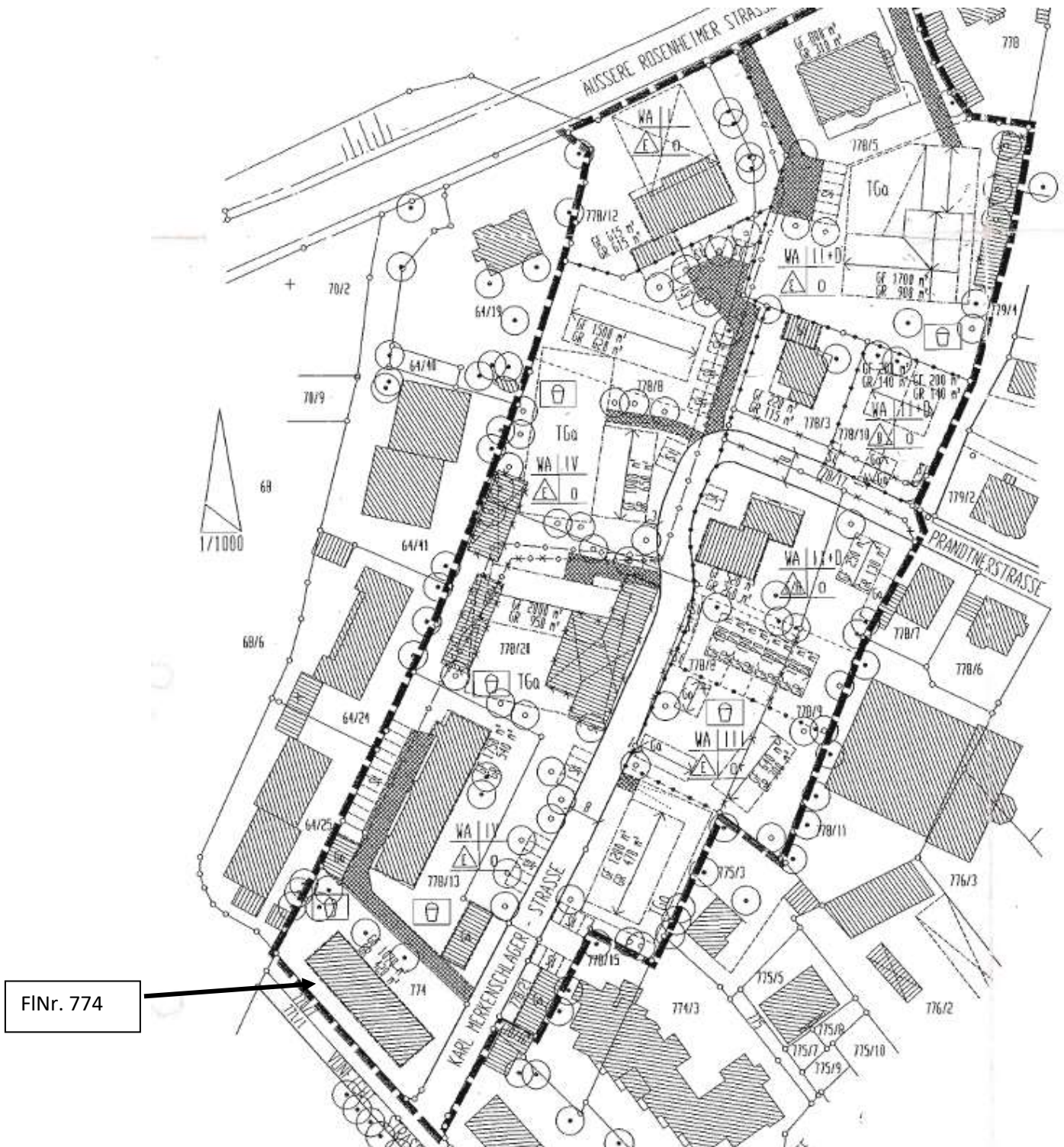
Der Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) dar.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für den Bereich zwischen der Äußeren Rosenheimer Straße und der Vonfichtstraße für die Grundstücke FINr. 774, 778/3, 778/5, 778/8 bis 778/10, 778/12, 778/13, 778/17, 778/20 und 778/21 der Gemarkung Traunstein vom 12.10.1992.

Dieser weist das Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. vier Vollgeschossen, in offener Bauweise und nur Einzelhäuserbebauung aus.

Nachfolgend ist der entsprechende Bebauungsplanausschnitt dargestellt:

Verkehrswertgutachten 4 K 13/23  
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3, Vorfichtstraße 12,14, 83278 Traunstein



Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück von der Bau-  
behörde im vorgefundenen Zustand genehmigt ist bzw.  
geduldet wird.

#### 4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>, usw. .

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

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert der **Energieausweis BY-2018-002174945 vom 04.09.2018**, welcher bis 03.09.2028 gültig ist:

Das Baujahr des Gebäudes wird mit 1958 und das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 1990 angegeben.

Anmerkung des Sachverständigen:

Im Energieausweis ist zwar das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 1990 angegeben. **Im Anwesen existiert jedoch kein zentrales Heizungssystem.**

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes ist mit **142,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) und der Klasse E** dargestellt.

Im Energieausweis sind als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung aufgeführt:

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-002174945

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Obere Geschossdecke	Dämmung 18 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

## 4.5. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

## 4.6. Teilungserklärung

In der Teilungserklärung vom 28.09.1959  
ist das Bewertungsobjekt, wie folgt, beschrieben:

Seite 2

3. Miteigentumsanteil von 68,8 / 1000  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an einer Wohnung im Hause I des  
Lageplanes, Seminarstr. 14  
1. O.G. links, bestehend aus  
2 Zimmern  
1 Küche  
1 Bad mit WC  
1 Flur  
1 Besenkammer  
1 Loggia  
sowie den dazugehörigen Boden- u. Keller-  
räumen  
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Die Teilungserklärung enthält u. a. folgende Besonderheiten,  
welche nachfolgend auszugsweise dargestellt sind:

- § 5 -

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

....

zeigen. Sie sind ferner verpflichtet, dem Verwalter zweimal im  
Jahr die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu  
gestatten. Die Besichtigung soll an einem Werktag in der Zeit von  
10,00 Uhr bis 12,00 Uhr oder von 16,00 Uhr bis 18,00 Uhr vorge-  
nommen werden und ist dem Eigentümer vom Verwalter vorher anzu-  
zeigen. Bei Gefahr im Verzuge kann der Verwalter oder dessen Ver-  
treter die Besichtigung jederzeit verlangen.

....

- § 6 -

Nutzung, Lasten, Kosten:

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

- a) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zwecke ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der jeweiligen Wohnfläche errechnet, an den Verwalter zu entrichten. Eine Herabsetzung dieses Betrages für spätere Geschäftsjahre kann durch die Eigentümerversammlung nur beschlossen werden, wenn dieser Herabsetzung mindestens  $\frac{2}{3}$  der Erschienenen zustimmen.
- b) Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie: Wasserverbrauch, Steuern, öffentliche Abgaben usw. gemeinsam tragen. Die Kosten werden im Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen.

...

Die Versicherungsprämien sind als gemeinsame Lasten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln. Sie werden im Verhältnis der einzelnen Wohnflächen zueinander auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen. Nach Ablauf der

- § 7 -

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn der betreffende Wohnungseigentümer:

- a) mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Verzuge ist;
- b) eine strafbare Handlung gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter begangen hat und deshalb rechtskräftig verurteilt worden ist.

...

§ 11

...

Vollzugsbekanntmachung gemäß § 55 GBO wird erbeten an die Gagfah und den beglaubigenden Notar. Die Gagfah beantragt aufgrund des Gesetzes vom 30.5.1953 (BGBl. Seite 273) die Freistellung von grundbuchamtlichen Gebühren.

Sie versichert zu diesem Zweck, daß

- a) sie ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist,
- b) das gegenwärtige Rechtsgeschäft ausschließlich der Schaffung und erstmaligen Weiterveräußerung von öffentlich geförderten bzw. steuerbegünstigten Wohnungen dient.

#### 4.7. Hausgeldabrechnung, Hausgeldvorschüsse, Erhaltungsrücklage

Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2023 waren Hausgeldzahlungen für die Wohnung Nr. 3 in Höhe von **1.369,10 € offen**.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich **kein Ausgleich stattgefunden hat und keine Hausgeldzahlungen erfolgt sind**.

Die Abrechnung für das Jahr 2024 lag noch nicht vor.

Laut Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt der **monatliche Hausgeldvorschuss für die Wohnung Nr. 3: 119 €**  
Anmerkung des Sachverständigen:

Es sind keine Vorschüsse für Heizung enthalten, da in der Wohnung nur ein Nachtspeicherofen existiert.

Laut Schreiben der Hausverwaltung vom 26.03.2024 ergibt sich gegenüber der geplanten **Rücklagenzuführung** für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023 für die Wohnung Nr. 3 ein **Zahlungsrückstand von 360,60 €**

Auf Anfrage teilte die Hausverwaltung mit, dass **für die Wohnung Nr. 3 zum 13.12.2024 ein Mahnbetrag von insgesamt 13.258,56 € besteht**.

Laut Vermögensbericht beträgt der **Rücklagenstand zum 31.12.2023 für das Anwesen insgesamt: 4.208,96 €**

## 5. Gebäudemerkmale

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 5.1. Baujahr

Gemäß Angaben des Energieausweises wurde das Anwesen 1958 errichtet.

### 5.2. Flächen

In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit **53,85 m<sup>2</sup>** angegeben.

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

### 5.3. Aufteilung

Die Wohnung besteht aus:  
Flur, Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia, Schlafzimmer,  
Abstellraum, Küche und Bad

### 5.4. Bauweise und Ausstattung

**Unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, verteilt auf zwei Eingänge, Massivbauweise, E + II**

#### Allgemein

Keller	Wände massiv, verputzt, gestrichen, abschnittsweise Schutzanstrich; Boden Beton, Teilbereiche mit Schutzanstrich; überwiegend Stahlgitterrahmenfenster, nur vereinzelt Holzrahmen, außen vergittert; Linker Kellerbereich: Wäscheraum mit Gully; Rechter Kellerbereich: 2 hintereinander liegende Fahrradräume (ehem. Heiz-/Tankraum); Kellerbereich geradeaus: Kellerabteile jeweils mit Holzlattentüren und -abgrenzung; Das Kellerabteil der Wohnung Nr. 3 ist vom Treppenhaus kommend, Kellergang links, das vorletzte auf der rechten Seite. Stichprobenhaft gemessene, lichte Raumhöhe im Keller: ca. 2,10 m, diese ist durch an der Decke laufende Rohre/Leitungen z.T. eingeschränkt.
Wände	Massiv; Außenwandstärke lt. Plan ca. 36,5 cm; Innenwände verputzt, gestrichen; abschnittsweise grobe Putzstruktur
Decken	Stahlbeton, verputzt, gestrichen; Oberste Geschossdecke (Speicher) nicht gedämmt
Dach	Flaches Satteldach in Holzpfettenkonstruktion; Dach eingeschalt und mit roter Dachziegeleindeckung; Im Bereich der vereinzelt vorhandenen Glasziegel an der Schalung Feuchtigkeitsspuren; Keine Dämmung des Daches; Regen- und Fallrohre Kupfer; Kamine überwiegend eingelecht, z. T. gemauert;

Speicher:	Linke Seite: Trockenbodenbereich, Kamin versottet; Speicherabteile mit Lattenrosten abgeteilt Rechte Seite: Speicherabteile mit Lattenrosten abgeteilt Zur Wohnung gehört der Speicher Nr. 3 in der Nordostecke.
Fassade	Grober Putz, farbig gestrichen; Sockel-, Treppenhaus- und einzelne Fensterbereiche farblich abgesetzt; Fenstersimse auf der Nordwest- und Südostseite hervorgehoben
Fenster/Türen	Weißer Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung 1,1, BJ. 06.05.2004, Dreh-/Kippbeschlag; meist Rollläden; Fensterbretter außen pulverbeschichtetes Blech
Hauseingang	Nr. 14 (hinterer Eingang): Überdacht, verblechtes Flachdach; 2-stufiges, betoniertes Treppenpodest mit Plattenauflage, schadhaft; einfaches Rohrgeländer/Handlauf; Türumrandung mit Nagelfluh; weißer Kunststoffrahmen-Haustüre mit blickdichter Glasfüllung und passendem Seitenteil; Edelstahlgriff; Türschließer; Außenbeleuchtung; Klingel-/Sprechanlage; Weiße Standbriefkastenanlage
Innentreppen	Stahlbeton mit heller Kunststeinauflage, Stirnseiten dunkel; einfaches, weiß lackiertes Metallrohrgeländer mit kunststoffüberzogenem, schwarzen Handlauf, Geländerhöhe nur ca. 86 cm; Abschnittsweise zusätzlicher hell lackierter Metallhandlauf auf der gegenüberliegenden Seite
Loggien	Zur Südwestseite; Tragplatte Beton; lackierte Metallrahmenkonstruktion mit heller Kunststoffbeplankung, Brüstung hell lackiertes Rohrgeländer, z. T. rostig
Elektroinstall.	Dem Baujahr entsprechend alt, im Gemeinschaftseigentum überwiegend Kipp- und Drehschalter
Heizung	Keine Zentralheizung; Laut Energieausweis wird im Haus mit Heizöl, Erdgas und Strom geheizt
Außenanlagen	Grundstück zur nordöstlichen Grundstücksgrenze mit Betonwand mit aufgesetztem Maschendrahtzaun abgestützt; Grundstücksfreiflächen mit Rasen angelegt und zur Vonficht-

und Karl-Merkenschlagerstraße überwiegend mit Hecke arrondiert; zur Vonfichtstraße Maschendraht-Gartentor; Randbepflanzung mit diversem Ziergehölz, ein großer Laubbaum auf der Nordostseite;  
Wege Betonsteinpflaster, div. Außentrepfen sowie Freisitzfläche mit Plattenbelag; Südostseite drei asphaltierte Kfz-Stellplätze mit Hecke und Holzzaun abgegrenzt; Holzschaukel/Klettergerüst mit Rutsche; Teppichstange; Fahrradständer

### **Wohnung Nr. 3**

Wände	überwiegend alte Tapete, erneuerungsbedürftig; Küche mit altem, quadratischen Fliesenspiegel, erneuerungsbedürftig
Decken	Wohnzimmer, Flur, Küche und Bad Paneelen-Plattenverkleidung, erneuerungsbedürftig; im Abstellraum und Schlafzimmer verputzt, gestrichen, anstrichbedürftig; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,48 m
Fenster	s. o. Fensterbretter innen überwiegend lackiertes Holz bzw. kunststoffbezogenes Holz
Loggia	s.o., Ausblick zur Vonfichtstraße, Kindertagesstätte und dessen Parkplatz; Boden mosaikartig, hell gefliest, schadhaf und bemoost; Belag erneuerungsbedürftig; Markise
Böden	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Abstellraum alter Teppichboden, erneuerungsbedürftig; Küche alter Kunststoffbodenbelag, erneuerungsbedürftig
Innentüren	Wohnungstüre: Holzfurniertüre; außen rosa lackiert; innen braunes Design (wie Zimmertüren); Namensschild; zusätzliches Schloss und Vorhangkette; Leichtmetallbeschlag; weiß lackierte Holzzarge Zimmertüren: Eichefurnier-Füllungstüren mit z. T. bleiverglasten Ausschnitten, Zargen passend; Messingdrückergarnituren; Türen vereinzelt mit leichten Klebe-/Gebrauchsspuren; Abstellraum ohne Belüftungsschlitz

Bad/WC	Komplett veraltet – erneuerungsbedürftig Wände allseits deckenhoch, quadratisch rosa, z. T. mit Dekor, und im oberen Bereich weiß gefliest; Boden mosaikartig schwarz-grau gefliest; weiß emaillierte Einbaubadewanne, stumpf; Zweihandarmatur; Altes Stand-WC mit Druckspülung und schwarzem Sitz; Porzellan-Waschbecken mit Einhandarmatur in Chrom; Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechend; alte Kippschalter und Dosen; Der Stromzähler/Sicherungskasten der Wohnung befindet sich im Treppenhausflur: Tag- und Nachtstromzähler, Kippsicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden; Starkstromschalter für Heizung; Rauchmelder in der Wohnung fehlen; Klingel-/Sprechanlage
Heizung/Wasser/ Gas	In der Wohnung befindet sich nur ein alter Nachtspeicherofen (Asbestverdacht!) im Wohnzimmer. Außer diesem war keine Heizvorrichtung vorhanden. Nicht angeschlossene Gaszuleitung vom Treppenhaus in die Wohnung auf Putz; Warmwasseraufbereitung über ältere, einzelne, elektrische Boiler, der Marke Stiebel-Eltron; das Baujahr war nicht ersichtlich. In der Küche: 5-Liter-Wandboiler; Im Bad: Unter Waschbecken ca. 10-Liter-Boiler, über Badewanne ca. 80-100 Liter-Boiler Die Kaltwasserzuleitung erfolgt unter dem Wannenwarmwasserboiler abschnittsweise auf Putz
Mobiliar	Die Wohnung war komplett veraltet möbliert mit Inventar. Das vorhandene Mobiliar stellte <b>keinen Wert</b> dar.

## 6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine** vollständige Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten tatsächlich ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

### Allgemein

- Dämmung der Bodenplatte/Kellerdecke
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Anbringung einer Außendämmung
- Überprüfung, ggfs. Reparatur der im Speicherbereich befindlichen Glasdachschindel
- Sanierung des versotteten Kamins
- Streichen/Überarbeiten der rostigen Metallkonstruktion des Balkongeländers
- Erhöhung des Treppengeländers auf die gesetzlich vorgeschriebene Höhe von 90 cm
- Austausch der alten, einfachverglasten Kellerfenster gegen isolierverglaste Fenster
- Ausbesserung des schadhaften Treppenpodestes

### In der Wohnung

- Komplette Entsorgung/Entrümpelung der alten Möbel und des Inventars sowie des alten, vermutlich asbestbelasteten Nachtspeicherofens (Sondermüll!)
- Einbau eines zeitgemäßen Heizsystems
- Durchführung eines E-Checks, ggfs. Nachrüstung/Modernisierung der Elektroinstallation, der Schalter und

Dosen, Einbau eines Fehlerstromschutzschalters (FI),  
usw.

- Entfernen der alten Tapeten, Deckenverkleidungen und des alten Wandfliesenbelags in der Küche; Neuanstrich
- Entfernen aller Bodenbeläge; Verlegen eines neuen Bodenbelags
- Bad/WC – komplette Modernisierung inkl. unter Putzverlegung der Kaltwasserleitungen
- Installation der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder
- Entfernen des schadhafte Fliesenbelags auf der Loggia, Anbringen eines neuen Bodenbelags
- Einbau von Entlüftungsschlitzen in der Abstellraumtür

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht,
- der energetische Zustand des Anwesens der Klasse E entspricht und für heutige Verhältnisse als dementsprechend **schlecht** eingestuft wird
- die Installation (Rohre, Leitungen, Elektrik) des Gebäudes überwiegend dem Baujahr entspricht. Aufgrund des Alters muss daher vermehrt mit Reparaturen gerechnet werden.
- aufgrund des jahrelangen Leerstands Schäden nicht ausgeschlossen werden können,
- es möglich sein könnte, dass alters- und baujahresbedingt gesundheitsgefährdende Stoffe in den verwendeten Materialien enthalten sind (z. B. Asbest, Formaldehyd, Lösemittel in Lacken und Klebern, Lindan in Holzschutzmitteln, dergl.). Zur genauen Abklärung der Zusammensetzung wäre eine Laboranalyse bzw. genaue Materialuntersuchung nötig. Sollte sich der Verdacht bestätigen und ggfs. Arbeiten an den entsprechenden Bauteilen vorgenommen werden, ist unter Umständen eine Fachfirma zu beauftragen, welche besondere Sicherheitsvorkehrungen für Umwelt und Gesundheit trifft, bzw. einzuhalten hat. Bei einer Entsorgung fallen meist hohe Sondermüllkosten an.
- infolge der dem Baujahr entsprechenden Bauweise wärme- und schalltechnische Mängel nicht ausgeschlossen werden können.

## 7. Beurteilung

### 7.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtgebiet von Traunstein mit guter Anbindung an die örtliche Buslinie. Immissionen durch Verkehr und zeitweiser Lärm sind gegeben.

Die Wohnung Nr. 3 liegt im ersten Stock eines älteren 12-Familienhauses mit zwei Eingängen, ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben.

Mit insgesamt nur 3 Kfz-Stellplätzen für Bewohner und Besucher ist die Parksituation auf dem Grundstück, aber auch in der näheren Umgebung, problematisch.

Der Zustand/die Darstellung und der Pflegezustand der schon seit mehreren Jahren unbewohnten Wohnung ist schlecht. Die Ausstattung ist völlig veraltet. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Folglich besteht ein sehr hoher Modernisierungsbedarf.

Noch dazu ist der energetische Zustand der Wohnanlage für heutige Maßstäbe unzureichend.

Unter 6. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der auszuführenden Arbeiten genannt.

Der Erwerber muss daher neben dem Kaufpreis mit erheblichen, zusätzlichen Räumungs-/ Entsorgungskosten, Modernisierungsinvestitionen und Arbeitsaufwand rechnen. Außerdem sind erhebliche Hausgeldrückstände zu begleichen.

Vorteilhaft erweist sich die sofortige Verfügbarkeit der Eigentumswohnung.

Bei der Raumaufteilung fällt positiv auf, dass das Bad über ein Fenster verfügt und ein Abstellraum in der Wohnung neben dem Keller- und Speicherabteil Platz für Vorräte/Stauraum bietet.

Die vorgenannten Gegebenheiten sprechen nur eine eingeschränkte Klientelgruppe an. Das Bewertungsobjekt bleibt letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen. Abschließend werden die Absatzchancen daher als unterdurchschnittlich eingestuft.

## 7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie. Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Januar 2025 2,9 % (www.bundesbank.de). Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Winter 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Januar 2025 bei 2,3% (de.statista.com). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Januar 2025 6,4 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert. Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Änderungen von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Winter 2025

pdf-Datei

## 8. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

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

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten nur wenige passende Vergleichswerte recherchiert werden.

## 8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

#### **8.4. Schlussfolgerung**

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 wird zu gleichen Teilen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens mit Plausibilitätskontrolle über die Werte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte) ermittelt.

## 9. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnungen im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietsertrag
Wohnung	54,06 m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	594,66 €
		pauschal	
Miete gesamt:			594,66 €
jährlicher Rohertrag:			7.136 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

**Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 400 € ausgegangen.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m <sup>2</sup> Wfl.	930 €
0 Garagen á 100 €	-
	€

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 140 € erscheint angemessen.

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 70 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 1.540 €

Das entspricht circa. 22% des Rohertrages

**Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)**

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Traunstein wurden in der Marktübersicht 1.Hj.2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 2,0 % bei einer Spanne von 0,1 - 5,5 % vorgestellt.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 2,0%  
als gerechtfertigt.

**Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre. Wegen Modellkonformität zu den Vergleichswerten wird die GND mit 80 Jahren bewertet.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1958
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	13 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

13 Jahren

**Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 11,35  
 $V = ((1+i)^{RND}-1) / ((1+i)^{RND} * ((1+i)^{-1}))$

**Rechnerischer Bodenwertanteil:**

Der rechnerische Bodenwertanteil wird über die anteilige Grundstücksfläche und die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte für das Quartier rechnerisch ermittelt.

Grundstücksfläche: 1237 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil Wohnung: 68,8 1.000stel

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für den Bereich Traunstein (29060) für baureifes Land, Wohnbauflächen, ebfr, 3-4 VG, wurde mit 1.200 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Da das Bewertungsgrundstück eine Randlage im Quartier darstellt und an eine innerörtliche Straße unmittelbar angrenzt, erscheint ein Abschlag von 15% angemessen. Dementsprechend ergibt sich ein Bodenwertansatz von gerundet:

1020 Euro

Bodenwertanteil Wohnung: 86.808 Euro

Bodenwert: 86.808 EURO

Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 1.736 EURO

### Ertragswertberechnung:

Rohertrag	7.136 €
- Bewirtschaftungskst.	-1.540 €
=Reinertrag	5.596 €
-r. Bodenwertverzinsung	-1.736 €
=Gebäudereinertrag	3.860 €
*Vervielfältiger	11,35
= Gebäude Ertragswert	43.811 €
Bodenwert	86.808 €
Zwischensumme:	130.619 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die notwendigen Reparaturen etc. werden pauschal mit 50.000 € veranschlagt.

-50.000 €

### Ertragswert Wohnung:

Zwischensumme Ertragswert:	130.619 €
wertbeeinflussende Umstände	-50.000 €
<hr/>	
Der Ertragswert beträgt	80.619 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>80.000 €</b>



## 11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

### *§ 194 Verkehrswert*

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

---

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen nach gleichen Teilen vom Ertragswert und Vergleichswert abgeleitet.

**Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3, Vonfichtstr. 14, 83278 Traunstein beträgt im Januar 2025**

**abgerundet**

**82.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

## 12. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

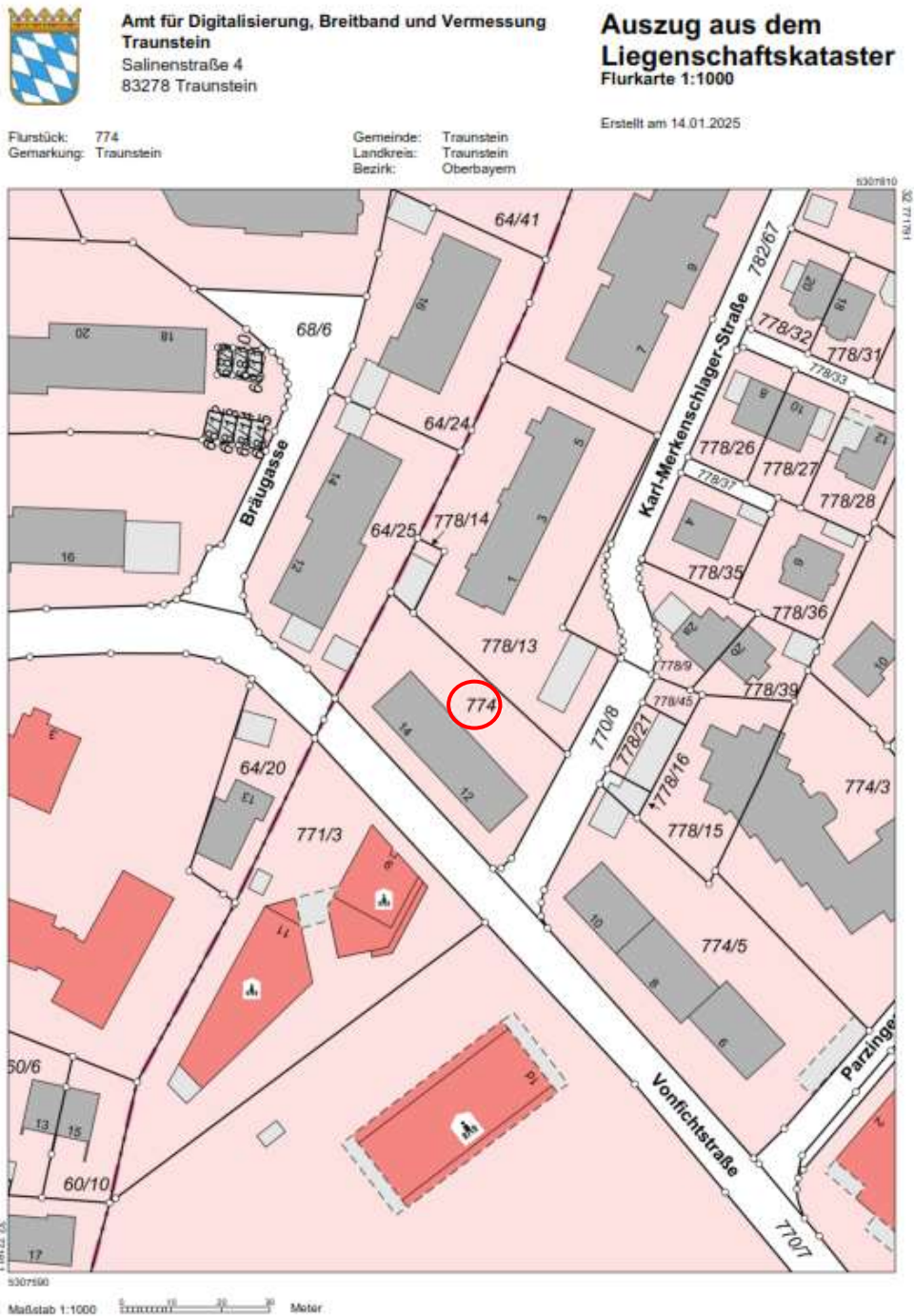
Traunstein, den 05.05.2025

**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.

## 13. Anlagen

### 13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



## 13.2. Berechnung der Flächen

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

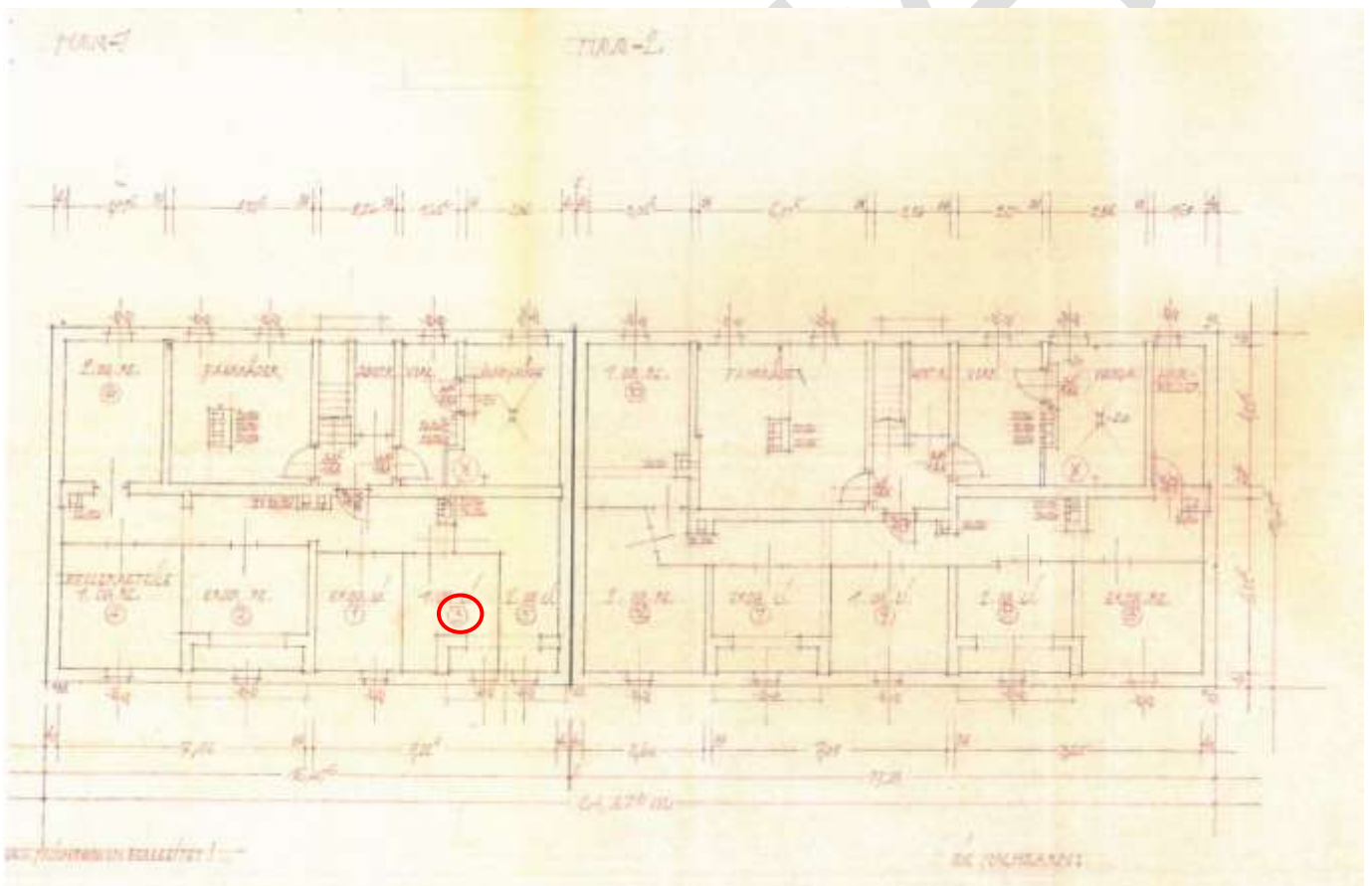
**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>1. Obergeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Flur ca.	4,82	
Wohnen ca.	18,78	
Schlafen ca.	14,77	
Küche ca.	9,64	
Bad ca.	4,72	
Loggia ¼ ca.	1,33	
<b>Zwischensumme</b>		<b>54,06</b>

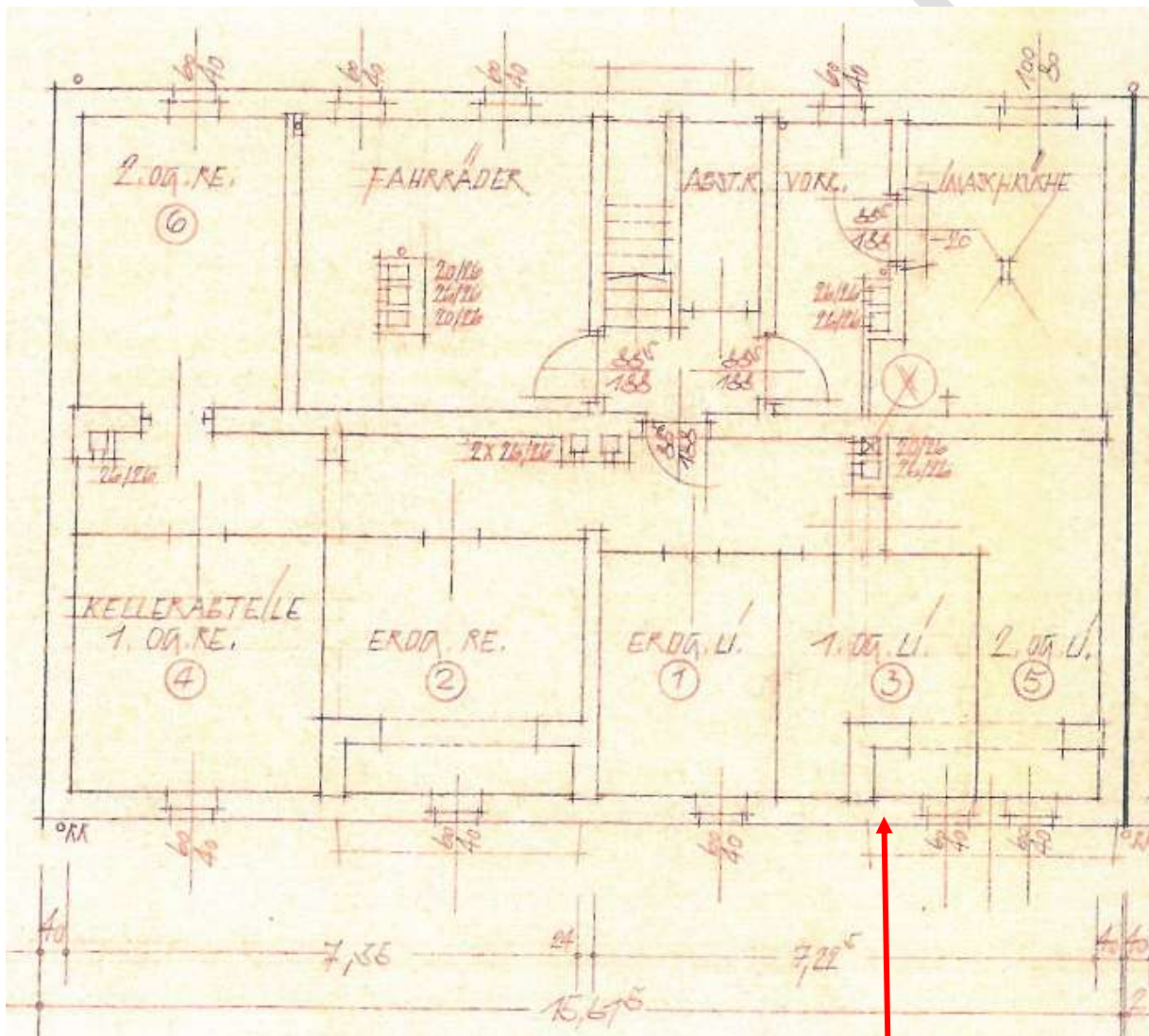
Summe:		54,06
abzügl.	0%	0,00
		<hr/>
Wohnfläche ca.		54,06
<b>Wohnfläche gerundet:</b>		<b>54,00</b>

### 13.3. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

Auszug aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss von Haus 1 und 2

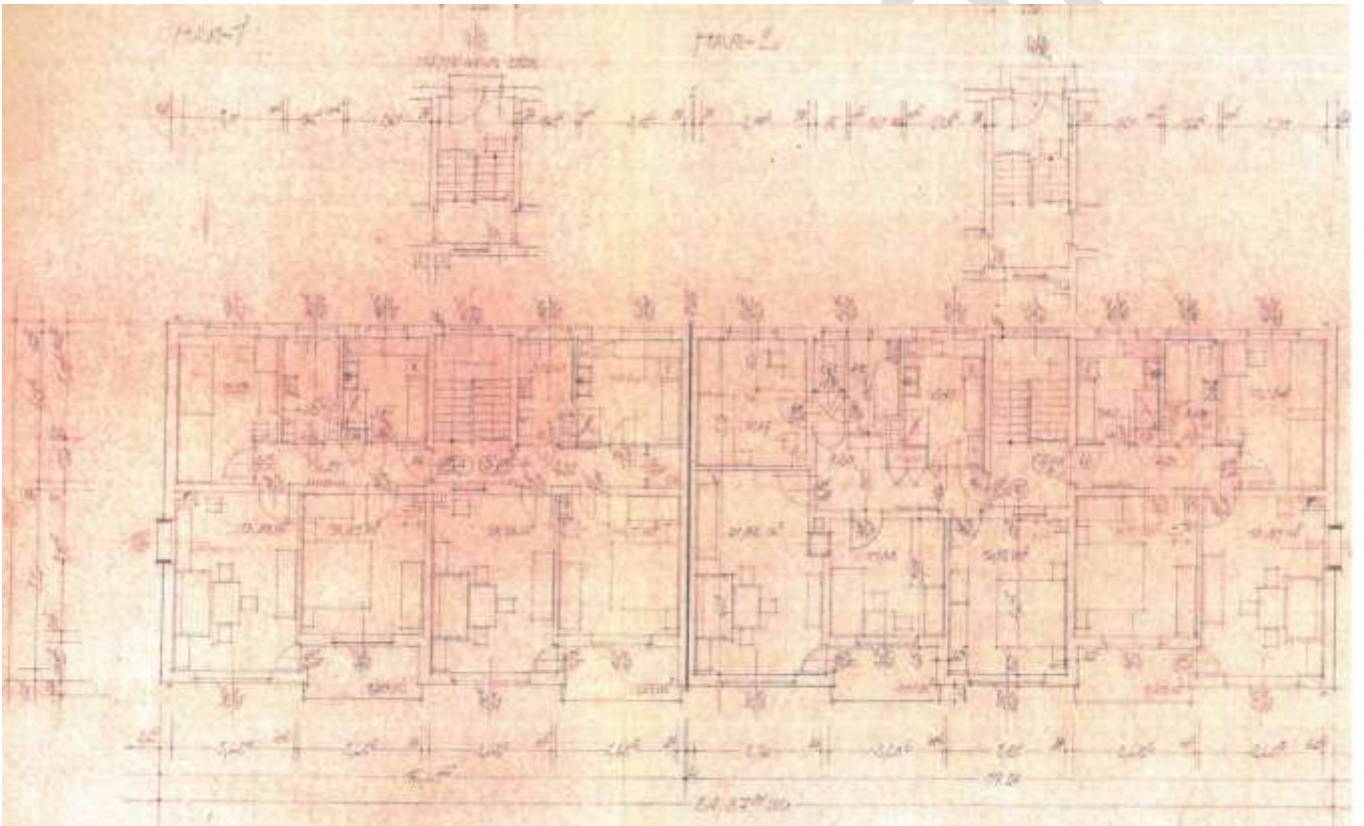


Vergrößerter Ausschnitt: Kellergeschoss Haus 1

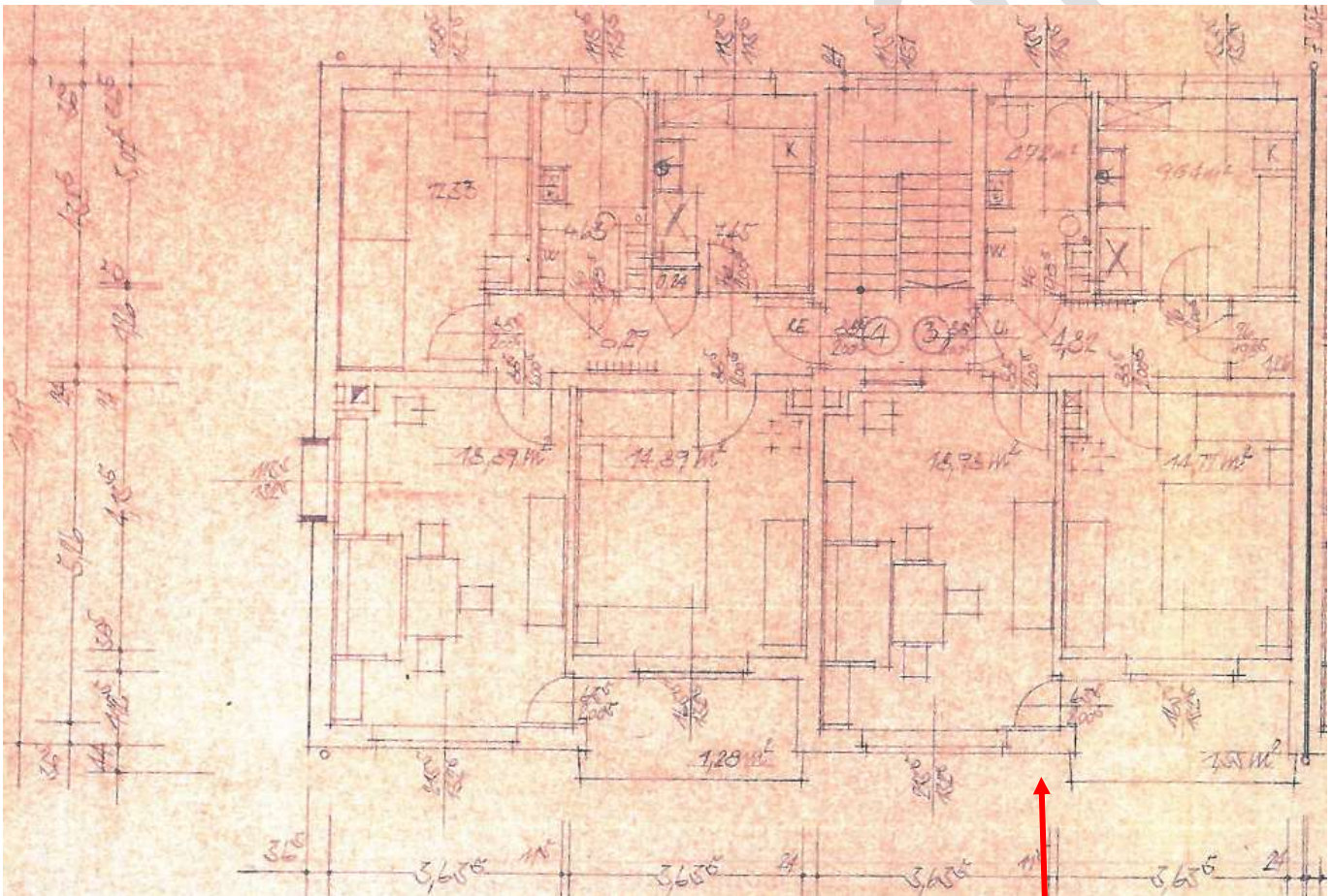


Kellerabteil Nr. 3 von  
Wohnung Nr. 3

**Auszug aus dem Aufteilungsplan – I. Obergeschoss von Haus 1 und 2**

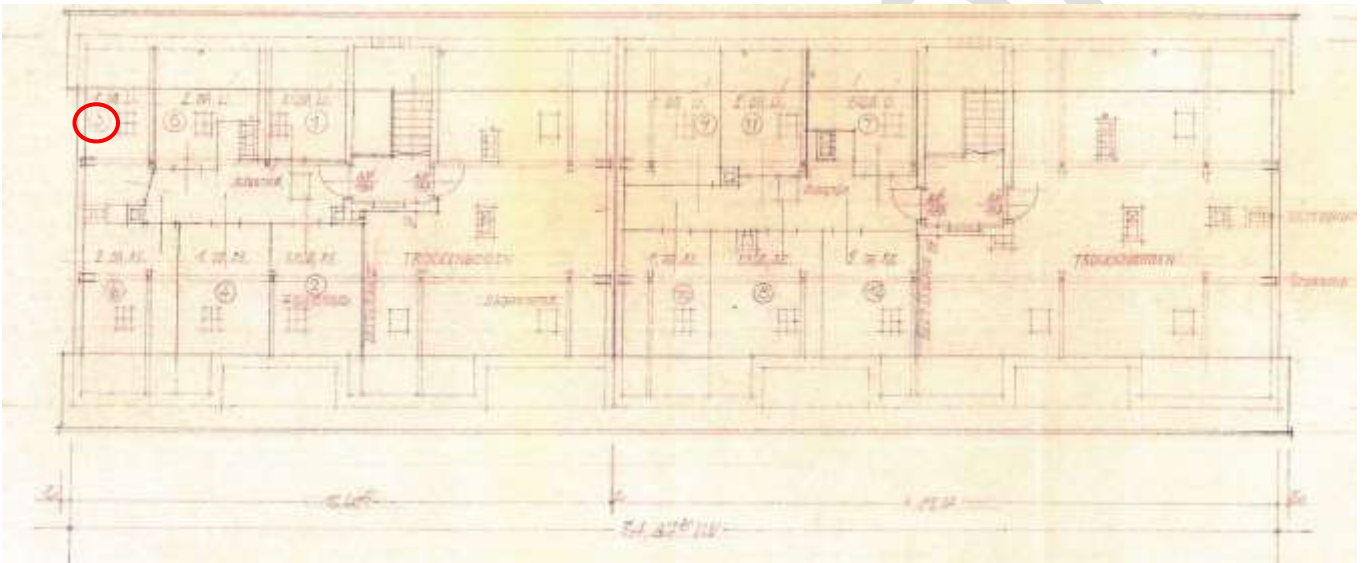


**Vergrößerter Ausschnitt: I. Obergeschoss Haus 1**

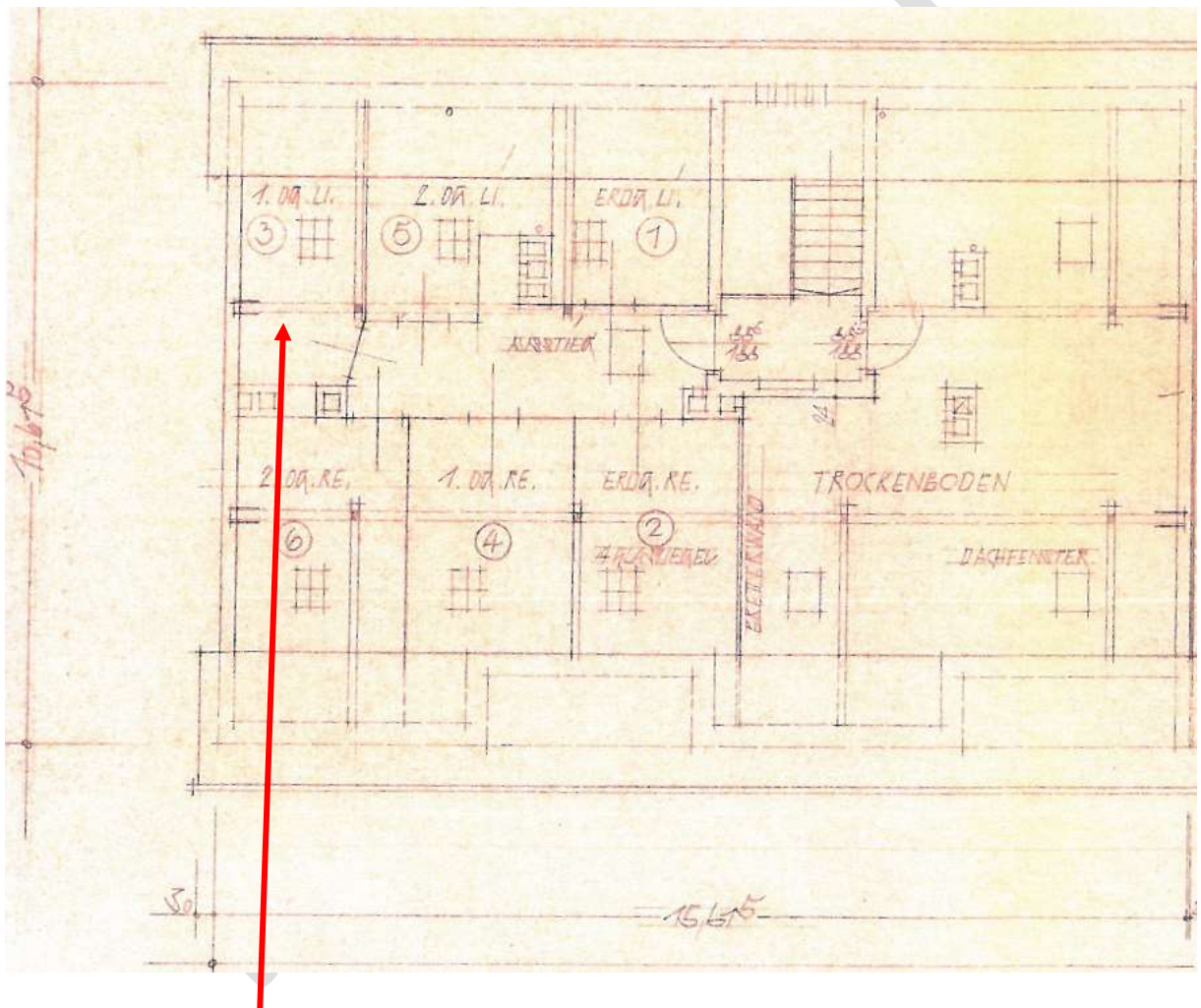


Wohnung Nr. 3

**Auszug aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss/Speicher von Haus 1 und 2**



**Vergrößerter Ausschnitt: Dachgeschoss-/Speicherplan Haus 1**



Speicher Nr. 3 von Wohnung Nr. 3

### 13.4. Schnitt u. Ansichten

Ein Schnitt- und Ansichtsplan stehen nicht zur Verfügung

### 13.5. Fotos



**Abb. 1:** Südwestansicht – Whg. Nr. 3



**Abb. 2:** Nordostansicht – Whg. Nr. 3



**Abb. 3:** Westansicht – Whg. Nr. 3



**Abb.4:** Nordwestansicht



**Abb. 5:** Hauseingang Nr. 14/Haus I – Whg. Nr. 3



**Abb. 6:** Treppenhaus – Haus Nr. 14



**Abb. 7:** Sicherungskasten Whg. Nr. 3



**Abb. 7:** Wohnungstür – Whg. Nr. 3



**Abb. 8b:** Bad, Kaltwasserzufuhr auf Putz



**Abb. 8c:** Bad, Elektr. Boiler unter Waschbecken



**Abb. 8a:** Bad Whg. Nr. 3



**Abb. 8d:** Bad, Toilette mit Druckspülung



**Abb. 10a:** Loggia Whg. Nr.3 – schadhafter Belag



**Abb. 10c:** Ausblick Loggia, Umgebungsbebauung, Vonfichtstraße



**Abb. 10d:** Ausblick Loggia, Umgebungsbebauung, Vonfichtstraße



**Abb. 10b:** Roststellen Geländer - beispielhaft



**Abb. 10e:** Ausblick Loggia, Umgebungsbebauung Vonfichtstraße



**Abb. 10f:** Loggia, Wohn- und Schlafzimmerfenster Whg. 3



**Abb. 11b:** Speicher – versotteter Kamin



**Abb. 11a:** Speicher – Whg. Nr. 3



**Abb. 11c:** Speicher – Feuchtigkeitsflecken, Bereich um Glasschindel



**Abb. 12:** Kellergang



**Abb. 13b:** Kellerabteil Whg. 3



**Abb. 13b:** Kellerabteil Whg. 3



**Abb. 14a:** Trockenraum



**Abb. 14b:** Keller – Trockenraum



**Abb. 16:** Garten, 3 Kfz-Stellplätze



**Abb. 15:** Fahrradkeller



**Abb. 17:** Östliche Umgebungsbebauung



**Abb. 16:** Keller - alte Lichtschalter  
(beispielhaft)