

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Vorraum, Diele und Balkon im 1. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 8, ca. 58,5 m² Wohnfläche sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 7

Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 16,

**Wiesenstraße 35, 83324 Ruhpolding
Fl.-Nrn. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding**



Wertermittlungsstichtag 25.01.2024

Verkehrswert Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7:	229.000,00 €
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16:	19.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 28.06.2024

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	9
1.8. Unterlagen	9
1.9. Mieter	9
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	10
1.11. Hausverwaltung.....	10
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	10
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	11
1.14. Marktsituation.....	11
2. LAGE	12
2.1. Standort und Umfeld	12
2.2. Verkehrsanbindung.....	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	13
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	14
3.2. Erschließung	14
3.3. Baurechtliche Situation	15
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	15
3.5. Denkmalschutz.....	16
3.6. Altlasten	16
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	17
4.1. Gebäudebeschreibung.....	17
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	20
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	22
4.4. Außenanlagen.....	22

4.5.	Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 16	23
4.6.	Befund.....	24
5.	BEURTEILUNG.....	25
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
7.	WERTERMITTLUNG	27
7.1.	Vergleichswertverfahren – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7	27
7.2.	Bodenwert – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7	29
7.3.	Ertragswertverfahren – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7.....	31
7.4.	Vergleichswert für TG-Stellplatz Nr. 16.....	35
8.	VERKEHRSWERT	36

Anlagen:

Anlage 1: Fotos in Kopie	A1.1 – A1.11
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungspläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6: Literaturverzeichnis	A6

Das Gutachten hat 37 Seiten, 6 Anlagen mit 23 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Vorraum, Diele und Balkon im 1. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 8 sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 7 Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 16 Wiesenstraße 35, 83324 Ruhpolding, Fl.-Nrn. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding
Grundstücksgröße:	1.409 m ² - Fl.-Nr. 274 91 m ² - Fl.-Nr. 1421
Miteigentumsanteil:	99/1.000 – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7 3/1.000 – TG-Stellplatz Nr. 16
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 04.12.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	25.01.2024
Qualitätsstichtag:	25.01.2024
Baujahr:	ca. 1989
Wohnfläche:	ca. 58,5 m ²
Kfz-Stellplätze:	TG-Stellplatz Nr. 16
Anteiliger Bodenwert:	rd. 99.000,00 € - Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7
Vergleichswert:	rd. 229.000,00 € - Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7 rd. 19.000,00 € - TG-Stellplatz Nr. 16
Ertragswert:	rd. 231.000,00 € - Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7
Verkehrswert:	229.000,00 € - Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7 19.000,00 € - TG-Stellplatz Nr. 16

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nrn. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8 und dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 7.

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Vorraum, Diele und Balkon ist im 1. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss des Hauses Hs.-Nr. 37 gelegen.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung der 3/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nrn. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.

Die Anschrift lautet Wiesenstraße 35 in 83324 Ruhpolding.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Ort festgestellt wurde, dass die Gebäude mit anderen Hausnummern beschriftet sind als im Lageplan dargestellt. Die Hausnummer 37 laut Lageplan ist vor Ort die Hausnummer 35 (und umgekehrt). Im Gutachten werden die Häuser, wie vor Ort beschriftet, bezeichnet.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 15/23, mit Schreiben vom 11.12.2023 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 25.01.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 25.01.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter die Mieterin sowie ein Vertreter der Hausverwaltung anwesend.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume des Bewertungsobjektes im 1. Obergeschoss, das Kellerabteil im Kellergeschoss, soweit zugänglich das Gemeinschaftseigentum, der Tiefgaragenstellplatz sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Ruhpolding, Blatt 2124 vom 24.01.2024
liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Grundbuch von Ruhpolding, Blatt 2124

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

99/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 274, Wiesenstr. 35 und 37,
Gebäude- und Freifläche zu 1.409 m² und Fl.-Nr. 1421, Nähe Wiesenstr.,
Gebäude- und Freifläche zu 91 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung
Nr. 8 laut Aufteilungsplan.

Inhalt des Sondereigentums geändert: Wohnung Nr. 8 Abstellraum gemäß
Aufteilungsplan Nr. 7 zugeordnet; künftig Nr. 8.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Ruhpolding, Blatt 2132 vom 24.01.2024
liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Grundbuch von Ruhpolding, Blatt 2132

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

3/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 274, Wiesenstr. 35 und 37,
Gebäude- und Freifläche zu 1.409 m² und Fl.-Nr. 1421, Nähe Wiesenstr.,
Gebäude- und Freifläche zu 91 m², verbunden mit Sondereigentum an
Tiefgarageneinstellplatz Nr. 16 laut Aufteilungsplan.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III der Grundbücher sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigefügt. Die Angaben in den Grundbuchauszügen wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben.

Die Grundbuchauszüge können am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Ruhpolding
- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Ruhpolding
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Gemäß dem beim Ortstermin gezeigten Mietvertrag ist Mietobjekt die Wohnung 1. OG links mit ca. 58 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 1 Bad/Dusche/mit WC, 2 Diele/Flur, 1 Balkon/Loggia, 1 Küche, 1 Kelleranteil, 1 Abstellraum, Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage. Das Mietverhältnis beginnt am 15.04.2010. Miete gemäß Mietvertrag 380,00 € zzgl. 30,00 € für den TG-Stellplatz, zzgl. 150,00 € Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten. Gemäß Mietvertrag wurde eine Mietkaution von 1.140,00 € vereinbart. Weiter wurde in den Sonstigen Vereinbarungen des Mietvertrages vereinbart, dass sich die Kaltmiete am

01.05.2013 um 38,00 € auf 418,00 € erhöht. Nach Angabe waren keine weiteren Mietanpassungen gegeben.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 99/1.000 am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Haus 2, Obergeschoss links, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Diele, 1 Abstellraum, 1 Vorratsraum, 1 Balkon sowie 1 Kellerraum im Haus 1.
- Miteigentumsanteil von 3/1.000 am Grundstück, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Tiefgarageneinstellplatz im Haus 2.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 17.05.1989 ist der Wohnung Nr. 8 das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 zugeordnet.

1.11. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2025 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld für die Wohnung mit Kellerabteil und den Tiefgaragenstellplatz ab 01.07.2023 monatlich 421,46 € (251,46 € Wohngeld und 170,00 € Rücklagen-Vorauszahlung).

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum 19.02.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 16.389,00 €

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine weiteren Hausgeldrückstände im Objekt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2023 nach Angabe der Hausverwaltung rd. 39.895,00 €. Die Hausverwaltung teils hierzu noch mit, dass das Girokonto der WEG mit 21.000,00 € aus den Rücklagen bevorschusst werden musste, da die Rückstände von dem Eigentümer des Bewertungsobjektes auf dem Girokonto fehlen.

In der Eigentümerversammlung vom 09.06.2023 und gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

Die Hausverwaltung teilt mit, dass der Balkon des Bewertungsobjektes saniert werden muss. Der Balkonboden stellt gemäß der Auskunft Sondereigentum dar und ist vom Eigentümer selbst zu tragen. Diese Maßnahme wurde aber noch nicht durchgeführt.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Ruhpolding, Rathausplatz 1, 83324 Ruhpolding,
Telefon 08663/5401-0.

1.14. Marktsituation

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

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen in der Gemeinde Ruhpolding, welche südlich von Traunstein gelegen ist. Ruhpolding gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Traunstein.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Ruhpolding über ca. 7.200 Einwohner. Der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 181.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand Dezember 2023 ca. 2.980 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,7 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Dezember 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Die Zufahrt erfolgt über die Wiesenstraße. Die Wiesenstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden. Es handelt sich um eine Anwohnerstraße.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule sind in Ruhpolding vorhanden. Weiterführende Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich im ca. 14 km entfernten Traunstein.

2.2. Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Ruhpolding ist von den Bewertungsobjekten in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Die Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf ist von den Bewertungsobjekten in nördlicher Richtung in

einer Entfernung von ca. 8 km gelegen. Hier besteht Anschluss an die Autobahn A8 München/Salzburg. Traunstein liegt von den Bewertungsobjekten ca. 14 km in nördlicher Richtung entfernt. Rosenheim liegt in westlicher Richtung ca. 54 km entfernt und ist über die A8 in ca. 40 Minuten anfahrbar. Das Südufer des Chiemsees liegt von den Bewertungsobjekten ca. 22 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Von den Bewertungsobjekten liegt die österreichische Grenze ca. 28 km und Salzburg ca. 44 km entfernt. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Bahnhof Bibelöd ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 500 Meter gelegen, der Bahnhof Ruhpolding ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 750 Meter gelegen. Vom Bahnhof Bibelöd ist beispielsweise mit der Bayerischen Regiobahn in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten der Bahnhof Traunstein direkt anfahrbar. Vom Bahnhof Ruhpolding ist der Bahnhof Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 23 Minuten direkt anfahrbar. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher von den Bewertungsobjekten ca. 40 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten. Der Flughafen von München ist über die A8 ca. 150 km entfernt und in einer Fahrzeit von ca. 90 Minuten zu erreichen.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16.

Es stehen zudem ca. vier freie Stellplätze auf dem Grundstück im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.500 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 49 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 39 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Wiesenstraße gesichert.

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Ruhpolding befinden sich die Fl.-Nrn. 274 und 1421 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruhpolding, rechtskräftig seit dem 24.02.2023, ist das vereinigte Grundstück als Wohnen ausgewiesen.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ein Kellergeschoss (Tiefgarage). Das Baujahr ist ca. 1989. Das Gebäude dient soweit ersichtlich einer Wohnnutzung.

Hinweis:

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl

nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

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

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das vereinigte Grundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

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

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

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

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

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

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1989;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungs-/Teileigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 15.12.1988;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude Hs.-Nr. 35 ist mit der Tiefgarage unterbaut; das Gebäude Hs.-Nr. 37 ist unterkellert und verfügt über die entsprechenden Kellerabteile und die Waschküche;

Außenfassade: Glatt verputzt und gestrichen, im OG ist eine Holzschalung vorhanden;

Außenwände: Mauerwerk;

Dachkonstruktion: Die Gebäude verfügen über Satteldächer; gedeckt mit Betondachsteinen;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Die Treppenhäuser verfügen über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag; schmiedeeiserne Metallgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; belichtet sind die Treppenhäuser über Fenster in der Außenfassade, die Verglasung in den Eingangs-

- türen sowie Dachflächenfenster; die Treppenhäuser machen einen gepflegten Eindruck;
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr (Doppelverglasung);
- Keller: Der Keller verfügt über einen Betonestrich oder Vergleichbares; die Kellerwände sind grob verputzt und gestrichen; Kellerdecke wärmegeklämt; es sind Kellerabteile vorhanden, welche mit Holzlattenrost geteilt sind und über Türen aus Holzlattenrost mit Vorhängeschloss; die sonstigen Kellertüren sind gestrichene Stahltüren;
- Hauseingang: Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinpflaster befestigte Flächen; vor der Haustüre der Hs.-Nr. 35 ist ein ebenerdiger Zugang gegeben; links des Hauseingangs ist hier ein Klingeltableau mit vier Tasten und Gegensprechanlage vorhanden; der Briefkasten ist im Bereich des Hauszugangs zur Hs.-Nr. 37 vorhanden;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhäusbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Der Heizungsraum war nicht zugänglich; nach Angabe ist eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung vorhanden; in einem separaten Öllageraum sind die Öltanks aufgestellt; nach Angabe der Hausverwaltung wurde die Heizung im September 2019 erneuert;

Gemeinschaftsräume: Es ist ein Wasch-/Trockenraum vorhanden, hier besteht Anschlussmöglichkeit für jede Partei im Haus für eine Waschmaschine mit Wasserzähler und Steckdose, welche über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung läuft;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Vorraum, Diele und Balkon im 1. OG. Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist nach Osten und Norden und der Balkon ist nach Osten gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Die Küche ist nach Osten gelegen. Das Bad ist nach Westen ausgerichtet. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage wurde der vorhandene Aufteilungsplan beigelegt.

Größe:

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Plan wie folgt entnommen:

Wohnen	ca.	23,25	m ²
Schlafen	ca.	14,02	m ²
Küche	ca.	4,92	m ²
Bad	ca.	5,08	m ²
Abstellraum	ca.	1,67	m ²
Vorraum	ca.	3,10	m ²
Diele	ca.	3,52	m ²
Zwischensumme	ca.	55,56	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,67	m ²
zzgl. Balkon zu 1/2	ca.	4,59	m ²
Wohnfläche	ca.	58,5	m²

Ausstattung:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; die Fenster sind an der Außenseite teils verwittert; Holzfensterläden;

Türen:	Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur und Zylinderschloss;
Böden:	Parkettboden im Wohnbereich; Holzdielenboden im Schlafzimmer; Fliesenbelag in Küche und Bad;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Es ist ein Sichtdachstuhl mit gehobelten Balken, Sparren und einer gehobelten Sichtschalung gegeben; die Decke ist bis in den First geführt;
Sanitär:	Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brause-schlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Holzdecke; Fenster; Flachheizkörper mit Thermostatventil; in den Fliesen sind teils Haarrisse vorhanden;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; Sicherungskasten im Vorraum zum Schlafzimmer mit Schaltautomaten und FI-Schalter; Rauchmelder im Schlafzimmer, Vorraum zum Schlafzimmer, Wohnzimmer und Diele bei der Wohnungseingangstüre; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Balkon: Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar, besteht aus einer Holzkonstruktion mit Holzboden und Holzgeländer; am Boden ist ersichtlich, dass teils Bretter ange-morscht sind;

Kellerabteil: Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 7 ist, wie im Aufteilungsplan dargestellt, vorhanden; die Kellerabteile verfügen über eine Abteilung mittels Holzlattenrost bzw. teils mittels massiver Mauern (verputzt und gestrichen); in den Kellerabteilen ist Strom- und Lichtanschluss vorhanden;

Der Zugang zum Kellerabteil erfolgt über das Treppenhaus des Gebäudes Hausnummer Nr. 37, somit muss man zum Erreichen des Kellers über die Außenfläche gehen;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 147,6 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 162,4 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für die Warmwassererzeugung ist darin enthalten. Energieträger ist Heizöl.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Weitere verbessernde Maßnahmen wurden nicht getätigt.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken bzw. zur Wiesenstraße südlich eingefriedet. Im weiteren Verlauf der Wiesenstraße (nördlich) ist keine Einfriedung vorhanden. Das Grundstück verfügt über Rasenflächen, Sträucher und Bäume. Die vorhandenen Wegeflächen bzw. Kfz-Stellplätze sind mit Betonstein-

pflaster bzw. Betondrainpflaster befestigt. Es sind nach Angabe beim Ortstermin ca. vier Kfz-Stellplätze im Allgemeinbereich für die Hausbewohner nutzbar vorhanden.

4.5. Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 16

Zu bewerten ist der TG-Stellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 16. Es handelt sich um einen ebenerdigen, durchschnittlich gut anfahrbaren Kfz-Stellplatz. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden, dieser zeigt Haarrisse. Weiter über Betonwände, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke, welche wärmedämmend ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine betonierte Rampe und ein elektrisch betriebenes Sektionaltor. Weiter ist der Zugang über eine Treppe mit Betonstufen möglich. Der Zufahrtbereich sowie die Treppe sind überdacht.

Hinweis:

Durch die Mieterin wird der Stellplatz rechts der Zugangstüre vom Treppenhaus genutzt. Dieser ist gemäß Aufteilungsplan der Kfz-Stellplatz Nr. 13. Der Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 16 ist ebenfalls vorhanden und an der Wand mit Nr. 5 beschriftet.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Es handelt sich gemäß den Erkenntnissen des Ortstermins um eine gepflegte Wohnanlage.

Sondereigentum:

- Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen, gepflegten Zustand.
- Beim Küchenfenster sind zwei Gläser im Brüstungsbereich blind.
- Am Balkon sind die Bodenbretter teils morsch.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hauschwamm festgestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in Ruhpolding.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist gut

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich bis gut bewertet.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Reparaturen am Balkon bzw. der Austausch von einzelnen Isolierglasscheiben sind erforderlich.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich bis gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, d. h. Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch in der Regel zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein wurden 6 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/Zustand und Verkaufszeitpunkt, modifiziert.

Ein Wert wurde auf Grund wegen einer Abweichung von über 20 % vom arithmetischen Mittel nicht berücksichtigt.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die Verkaufsfälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Auf Grund der zeitlichen Nähe der Verkaufsfälle zum Bewertungsstichtag ist keine Anpassung mit Zu-/Abschlägen vorzunehmen.

Bei den Vergleichsobjekten wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Für einen Vergleichswert erfolgt eine Anpassung auf Grund des Baujahres.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage der Gebäude angepasst.

Nr.	Ort	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Bergen	Apr. 24	1994	70,0	3.842,86	1,00	1,00	3.842,86	269.000,20 €
2	Inzell	Feb. 24	1994	63,0	3.984,13	1,00	1,00	3.984,13	251.000,19 €
3	Inzell	Dez. 23	1977	68,0	3.102,94	1,00	1,20	3.723,53	253.200,04 €
4	Bergen	Nov. 23	1992	60,0	4.316,67	1,00	1,00	4.316,67	259.000,20 €
5	Bergen	Okt. 23	1994	57,6	4.027,78	1,00	1,00	4.027,78	232.000,13 €
				318,6				19.894,97	1.264.200,76 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$1.264.201 \text{ €} \quad / \quad 318,6 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 3.968 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$19.895 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{rd. } 3.979 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 3.968 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 3.979 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich den Verkaufszeitpunkt, die Lage und Ausstattung/Zustand. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 3.975,00 €/m² Wohnfläche.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Für die erforderlichen Reparaturen am Balkon und der schadhafte Isolierglas-scheiben wird ein pauschaler Abschlag von rd. 4.000,00 € in Abzug gebracht.

Hinsichtlich des gewählten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass dieser sich nicht zwangsläufig anhand der erforderlichen Reparatur-/Instandhaltungskosten ermittelt, sondern vielmehr angemessen aus Sicht von Marktteilnehmern zu beurteilen ist. Somit kann der gewählte Abschlag über- bzw. unterschritten werden.

Somit ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

rd. $58,5 \text{ m}^2 \times 3.975,00 \text{ €/m}^2 - 4.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 229.000,00 \text{ €}$

Der Vergleichswert für die Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 und das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 zum Bewertungsstichtag 25.01.2024 beträgt rd. 229.000,00 €

7.2. Bodenwert – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für das Bodenrichtwertgebiet „Ruhpolding 23“, Bodenrichtwertnummer 18023 einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 670,00 €/m², ebf., für Wohnbaufläche mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 25.01.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als unverändert zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen, das Grundstück Fl.-Nr. 274 und 1421 ist mit zwei Vollgeschossen bebaut, daher ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Anpassungen erforderlich.

Anteiliger Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 670,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 99/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 274 und 1421, Gemarkung Ruhpolding

670,00 €/m² x 1.500 m² x 99 / 1.000 = rd. **99.000,00 €**

**Der anteilige Bodenwert für die Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 und
das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 zum Bewertungsstichtag
25.01.2024 beträgt rd. 99.000,00 €**

7.3. Ertragswertverfahren – Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet, wird aber im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 58,5 m².

Für Ruhpolding und für den Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Eigentumswohnungen in Ruhpolding eine mittlere Kaltmiete von 8,96 €/m² und eine Spanne von 5,23 €/m² bis 12,92 €/m² angegeben.

Eine Angebotsrecherche zeigt Angebotsmieten für Wohnungen mit 50 bis 85 m² Wohnfläche im Landkreis Traunstein von 7,30 €/m² bis 18,00 €/m².

Auf Grund dieser Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt, als marktüblich erzielbarer Ertrag eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 10,50 €/m² Wohnfläche als angemessen beurteilt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein und der ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 370,00 € p.a. pro Wohneinheit berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 12,00 €/m² p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist

ca. 1989. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 45 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein veröffentlicht mit Beschluss vom 07.02.2023 für Eigentumswohnungen, im Auswertungszeitraum 2021 einen mittleren Liegenschaftszins von 1,2 % mit einer Standardabweichung von 0,8, die Spanne liegt bei -0,7 % bis 2,6 % und der Median bei 1,1 %.

Der Liegenschaftszins bezieht sich auf das Jahr 2021, gegenüber dem Bewertungsstichtag liegt ein gefallenes Preisniveau vor.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit ca. 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog den Ausführungen im Vergleichsverfahren wird für die erforderlichen Reparaturen ein Abschlag von rd. 4.000,00 € in Abzug gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	58,5 m ²	x 10,50 €/m ² =	610,00 €
			610,00 €

Rohrertrag pro Monat:

610,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 7.300,00 €

Bewirtschaftungskosten gem. GUAA Traunstein:

Instandhaltungskosten:	58,5 m ²	x 12,00 €/m ² = rd.	-700,00 €
Verwaltungskosten:	1	x 370 € = rd.	-370,00 €
Mietausfallwagnis:	7.300 €	x 2,0% = rd.	-150,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			-1.200,00 €

Jahresreinertrag:

6.100,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

99.000 € x 1,75% = rd. **-1.700,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen

4.400,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1989
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	30,97

Gebäudeertragswert:

4.400,00 € x 30,97 = rd. **136.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd. 136.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 99.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 235.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur an Balkon und Isolierglasscheiben rd. -4.000,00 €

Ertragswert: rd. **231.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 und das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 zum Bewertungsstichtag 25.01.2024 beträgt rd. 231.000,00 €

7.4. Vergleichswert für TG-Stellplatz Nr. 16

Zu bewerten der Tiefgaragenstellplatz Nr. 16, es handelt sich um einen ebenerdigen Stellplatz in der Tiefgarage. Der Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.

Im Immobilienmarktbericht Eigentumswohnungen 2021 und 2022 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Tiefgaragenstellplätze, alle Baujahre, ein mittlerer Preis von 19.000,00 € mit einer Spanne von 5.000,00 € bis 38.000,00 € angegeben.

Auf Grund obiger Angaben und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird der Wert des Tiefgaragenstellplatzes mit rd. 19.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 zum Bewertungsstichtag 25.01.2024 beträgt rd. 19.000,00 €

8. 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 25.01.2024 für die Bewertungsobjekte folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert, Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7	rd. 229.000,00 €
Ertragswert, Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 7	rd. 231.000,00 €
Wert TG-Stellplatz Nr. 16	rd. 19.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen, nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 274 und Fl.-Nr. 1421, Gemarkung Ruhpolding, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung laut Aufteilungsplan Nr. 8 und dem Kellerabteil laut Aufteilungsplan Nr. 7, Wiesenstr. 35, 83324 Ruhpolding, zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

229.000,00 €

(i. W.: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 3/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 274 und Fl.-Nr. 1421, Gemarkung Ruhpolding, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgarageneinstellplatz laut Aufteilungsplan Nr. 16, Wiesenstr. 35 und 37, 83324 Ruhpolding, zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

19.000,00 €

(i. W.: neunzehntausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 28.06.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Nordwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Westen



Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Diele



Wohnzimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Schlafzimmer



Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Küche



Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Balkon



Ausblick vom Balkon

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Ausblick vom Balkon



Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 7

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Waschkeller



Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

A 1.11



TG-Stellplatz Nr. 16



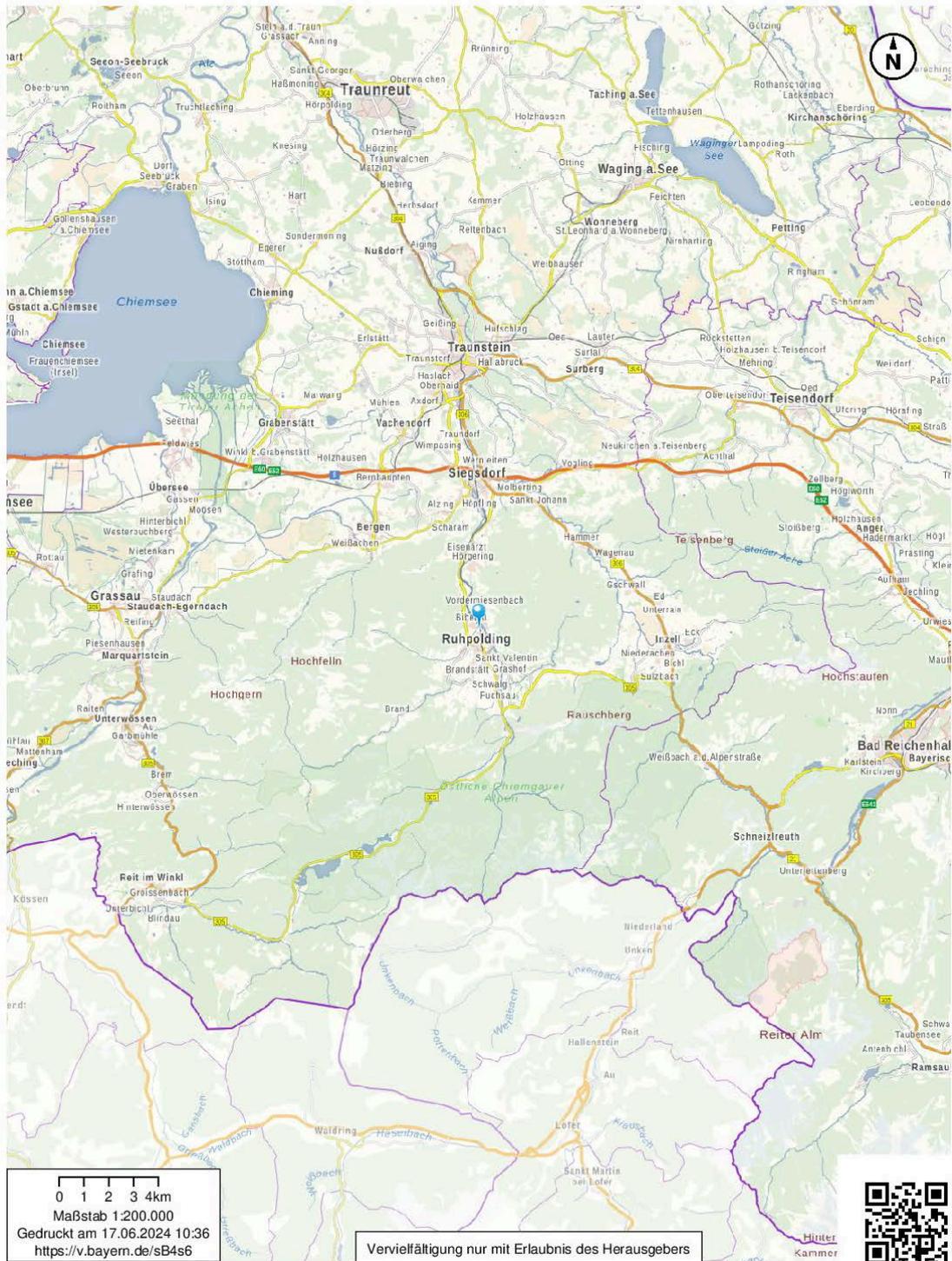
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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

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

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

Anlage 4

Luftbild

A 4



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

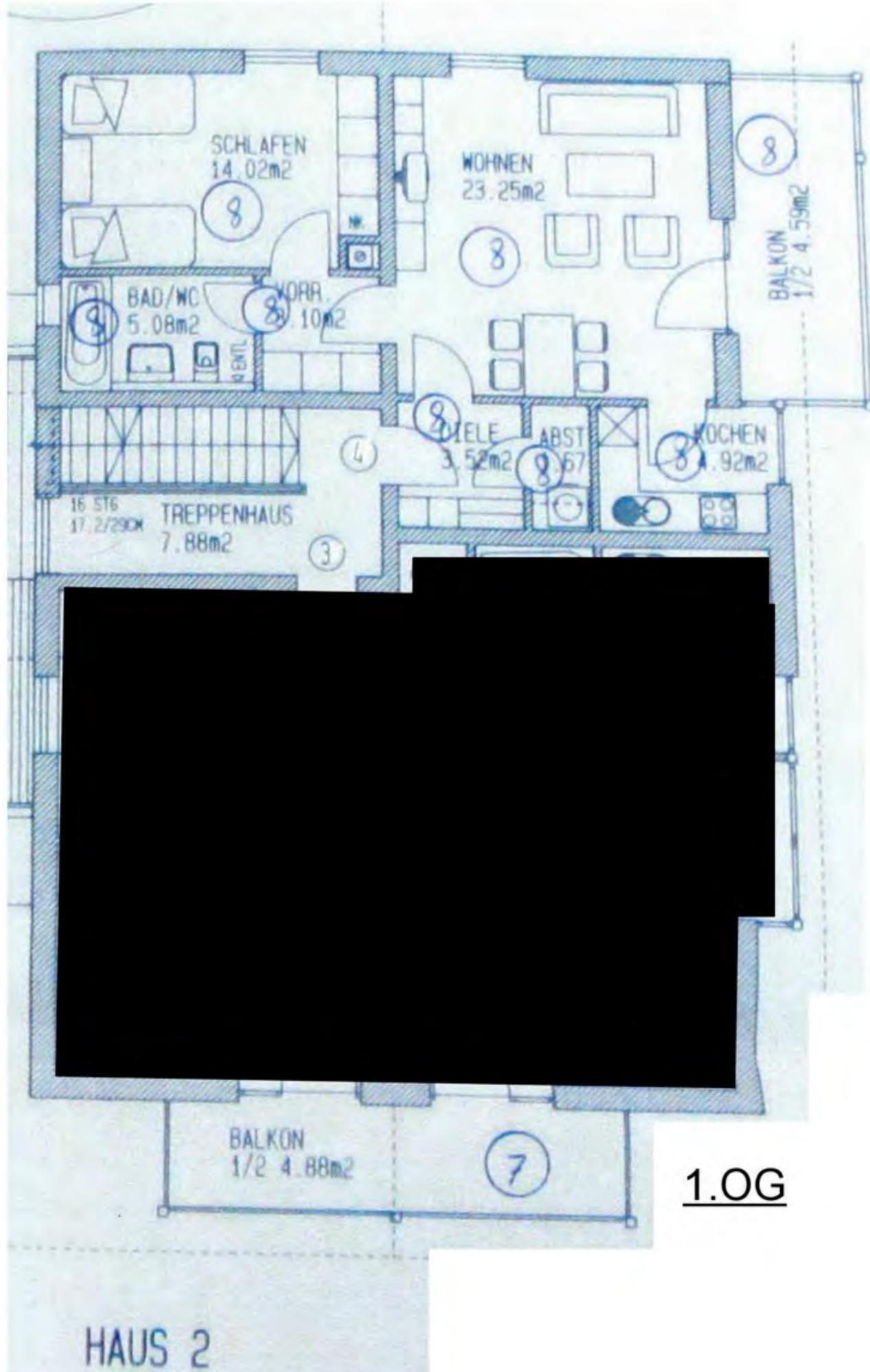


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

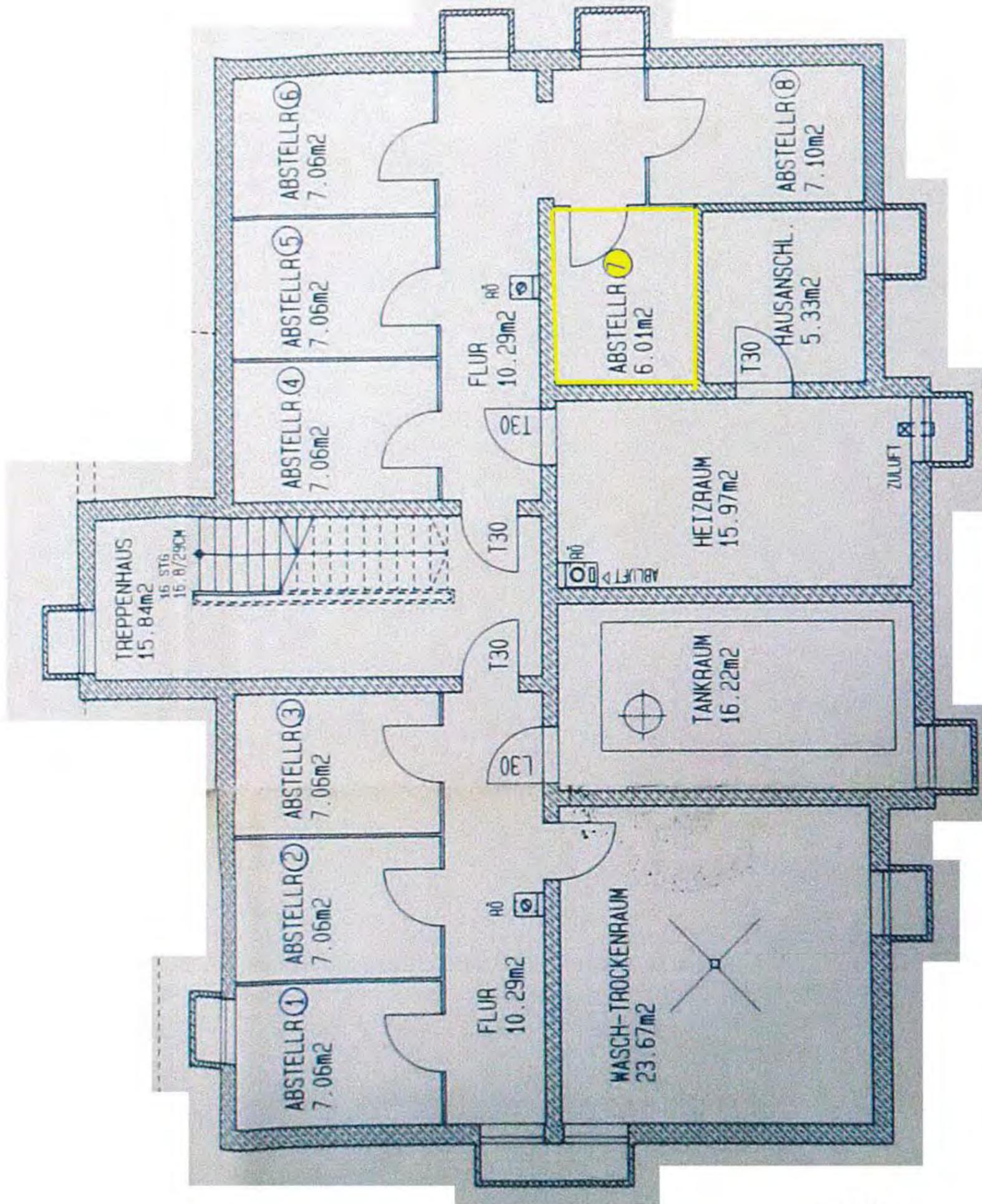
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

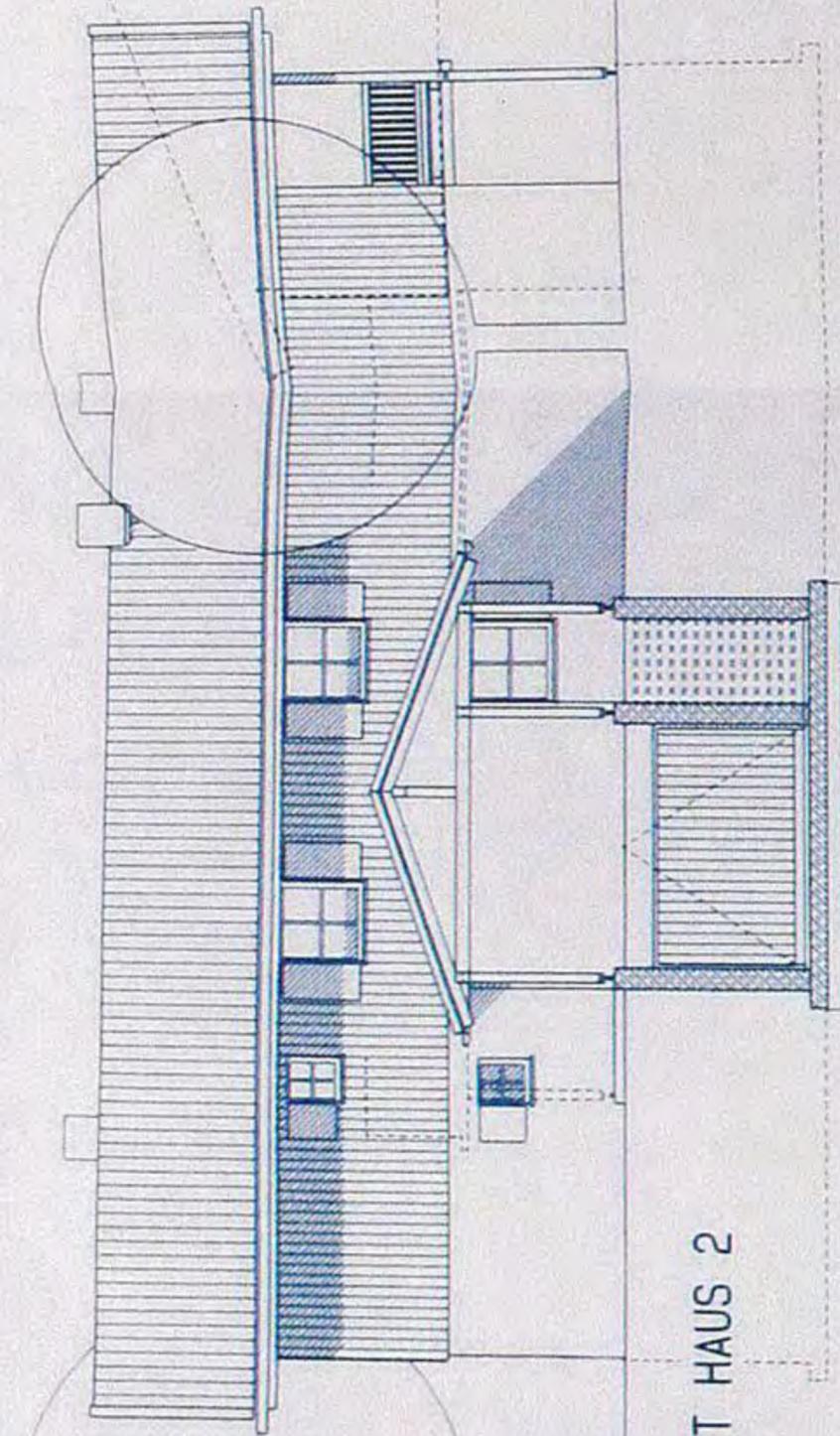
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



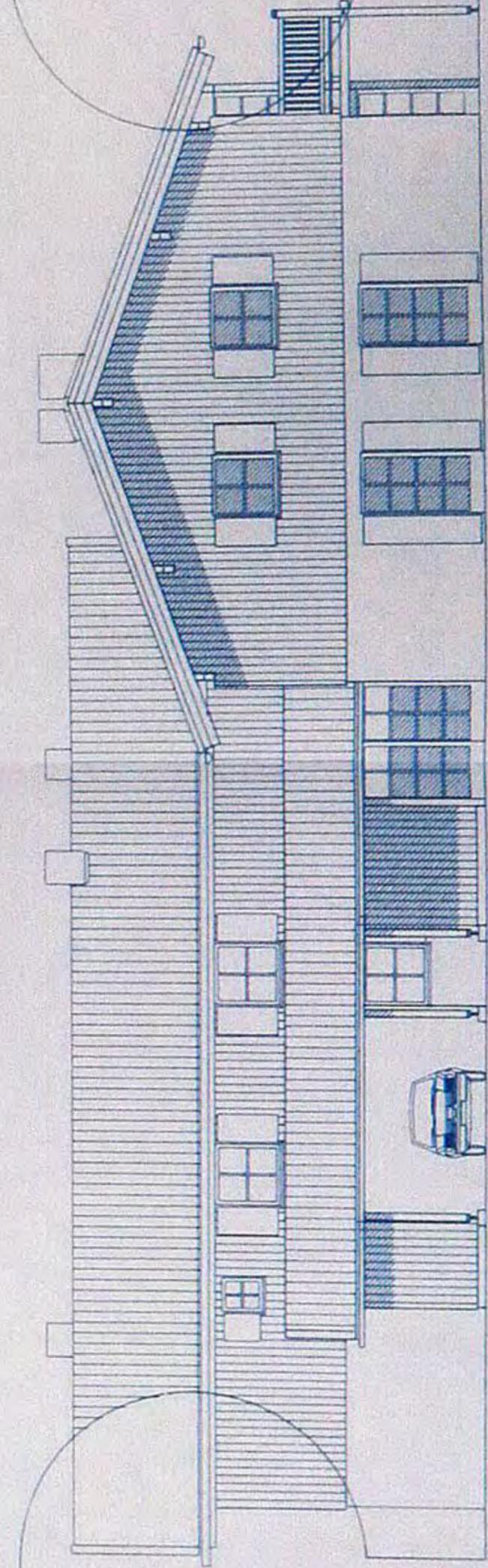
-Ohne Maßstab-



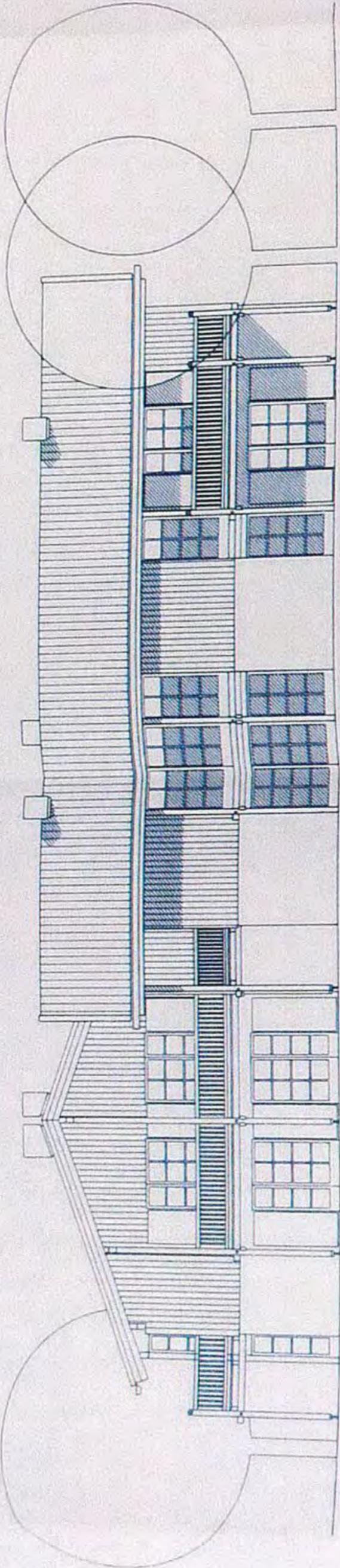
KG



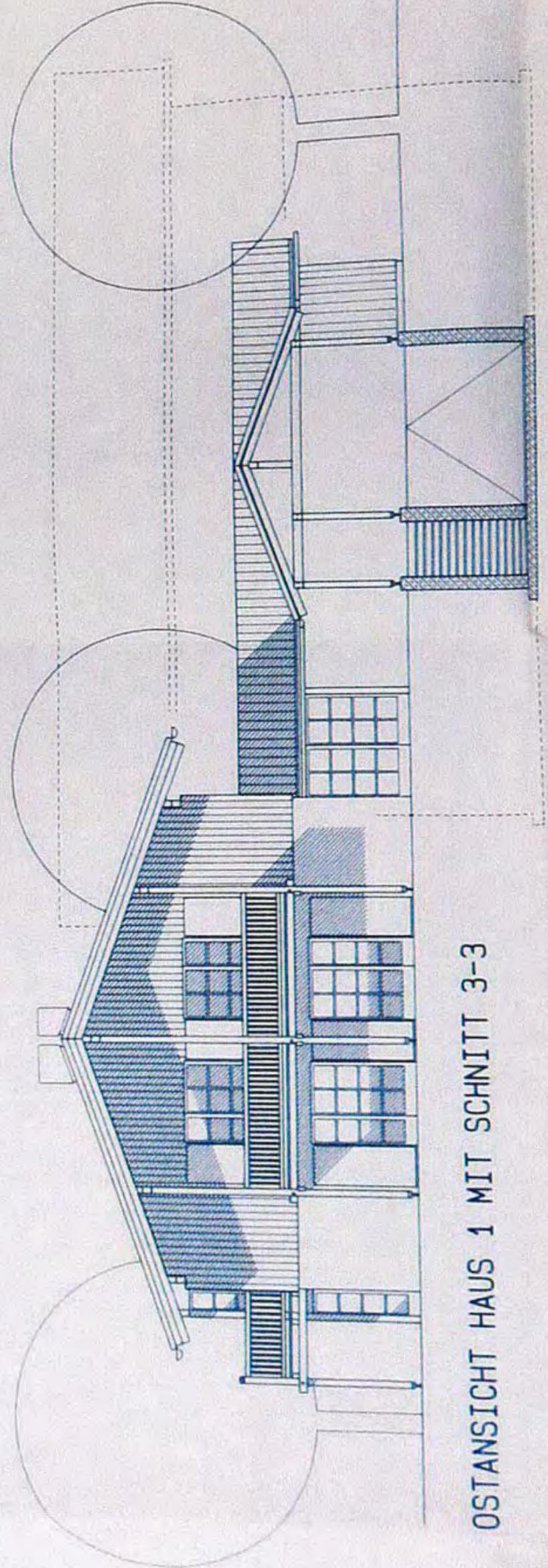
WESTANSICHT HAUS 2



WESTANSICHT HAUS 1



OSTANSICHT HAUS 2



OSTANSICHT HAUS 1 MIT SCHNITT 3-3

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung