



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Sanierungsbedürftige 1-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2
Lutzstraße 10, 83355 Grabenstätt-Winkl

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 24/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

24. September 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

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
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)	8
2.4. Eigentümer	8
2.5. Nutzung	8
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	9
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	9
2.8.2. Literatur	10
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	10
3. Wertrelevante Merkmale	11
3.1. Lagebeschreibung	11
3.1.1. Makrolage.....	11
3.1.2. Mikrolage	11
3.1.3. Immissionen	13
3.1.4. Öffentliche Einrichtungen	13
3.1.5. Beurteilung der Lage	14
3.2. Grund und Boden.....	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Erschließung	16
3.2.3. Offene Beiträge	17
4. Rechtliche Grundlagen	18

4.1. Rechte u. Lasten	18
4.2. Mietvertrag	18
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	18
4.4. Energieausweis	20
4.5. Denkmalschutz	21
4.6. Teilungserklärung	21
4.7. Hausgeld, Erhaltungsrücklage	22
4.8. Protokolle – aktuelle, wichtige Beschlüsse	22
5. Gebäudemerkmale	25
5.1. Baujahr	25
5.2. Flächen und Aufteilung	26
5.3. Bauweise und Ausstattung	26
6. Auffälligkeiten, Schäden	32
7. Beurteilung	34
7.1. Bewertungsobjekt	34
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation	35
8. Verfahrenswahl	37
8.1. Vergleichswertverfahren	37
8.2. Ertragswertverfahren	38
8.3. Sachwertverfahren	38
8.4. Schlussfolgerung	39
9. Ermittlung Bodenwert	40
10. Ermittlung Vergleichswert	41

11. Ermittlung Ertragswert	42
12. Ermittlung Verkehrswert	47
13. Verfasserklausel.....	48
14. Anlagen	49
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	49
14.2. Flächenberechnung.....	50
14.3. Grundrisse (Auszug aus dem Aufteilungsplan von 1971 – Kein Maßstab!)	51
14.4. Schnitt.....	54
14.5. Ansichten (Tekturplan – kein Maßstab!)	54
14.6. Fotos	56

1. Zusammenfassung

Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstraße 10, 83355 Grabenstätt-Winkl

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24. September 2025
Ortstermin:	24. September 2025
Baujahr Gebäude ca:	1972
Nutzung:	Wohnnutzung
Miteigentumsanteil (1.000-stel) Wohnung Nr. 2	90,036
Grundstücksgröße FINr. 1774/82 + 1774/253 (m ²):	1051
Anteiliger Bodenwert Wohnung:	57.501 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	38
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	27
Ertragswertberechnung Wohnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	461 €
Jährlicher Rohertrag:	5.530 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-1.230 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50%
Bodenwertverzinsung:	-1.438 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-40.000 €
Ertragswert Wohnung Nr. 2:	73.196 €
Vergleichswert Wohnung Nr. 2:	84.954 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 2:	79.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 12.08.2025 und Auftrag vom 14.08.2025
Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 5-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

90,036/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Grabenstätt, FINr. 1774/82, Wohnhaus, Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen, Garten, Lutzstr. 10 zu 0,1029 ha und FINr. 1774/253, Straße, Winkl, Lutzstraße zu 0,0022 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Untergeschoss Süden, mittlere Wohnung SE-Nr. 2.**

① **Hinweis**

Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse zur Südseite im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen und einer in der Teilungserklärung als Wäschespeicher bezeichneten Einheit im Dachgeschoss Nr. 9 sowie einem als Hobbyraum im Untergeschoss Westen, West-Nord bezeichneten Einheit Nr. 10.

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 ist ein Speicherabteil im Dachgeschoss zugeordnet.

Im Anwesen bzw. in der Wohnung Nr. 2 wurde mit umfangreichen Sanierungsarbeiten begonnen, welche am Ortstermin noch nicht abgeschlossen waren.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

**Amtsgericht Traunstein von Grabenstätt
Blatt 997
(Wohnungsgrundbuch)**

Lfd. Nr. 1

90,036/1.000 (neunzig 36/1000 Tausendstel)

Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Grabenstätt, FINr. 1774/82, Lutzstr. 10, Wohnhaus, Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen, Garten, zu 0,1029 ha, FINr. 1774/253, Winkl, Lutzstraße, Straße zu 0,0022 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss Süden, mittlere Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Bd. 24 Bl. 996, 998 bis 1004) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. März 1971 Bezug genommen. Eingetragen am 16. Juni 1972

...

Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1R

...

Zu lfd. Nr. 1

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Bd. 28 Bl. 1158; vermerkt am 10.08.1993

Zu lfd. 1,2,3

Die Veräußerungsbeschränkung wurde gelöscht; eingetragen am 25.09.2008

...

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2.1

... zu $\frac{1}{2}$

Lfd. Nr. 2.2.1,

Lfd. Nr. 2.2.2,

Lfd. Nr. 2.2.3,

Lfd. Nr. 2.2.4

in Erbengemeinschaft zu $\frac{1}{2}$

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 1,3/zu 1 lastend am $\frac{1}{2}$ Anteil Abt. I/2.2.1, 2.2.2., 2.2.3, 2.2.4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Traunstein – Vollstreckung - AZ: 4 K 23/25); eingetragen am 18.07.2025

Lfd. Nr. 3 1,3/zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Traunstein – Vollstreckung - AZ: 4 K 24/25); eingetragen am 22.07.2025

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.
Die Wohnung war aufgrund gerade stattfindender, umfangreicher Sanierungsarbeiten am Ortstermin unbewohnt und unbewohnbar.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 25.08.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 24.09.2025 von 9.00 bis 10.10 statt.

Anwesend waren

- der Antragsteller und Miteigentümer, Herr E. C. D.
- kurzzeitig eine andere Wohnungseigentümerin/Nachbarin, Frau S. G.
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

24.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 22.07.2025
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.10.2025
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Traunstein
Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAA Traunstein vom
19.11.2025
Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren zum Stichtag
01.01.2025 des GAA Landkreis Traunstein
Email der Gemeinde Grabenstätt vom 10.11.2025 mit Auszug
aus dem Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Winkl 1971 –
Urplan, Satzungsänderung für den Bebauungsplan „Siedlung
Winkl“ vom 15.09.1972, Genehmigungsbescheid vom
21.06.1971, Genehmigungsbescheid vom 10.03.1975 (Tektur),
Spartenplan mit Wasser und Abwasser, Luftbild
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.11.2024, vom
08.04.2025 und 27.05.2025 (a. o.)
Hausgeldabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024
Heizkostenabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024
Wirtschaftsplan und Plan Rücklage „Erhaltungsrücklage“ 2025
Teilungserklärung URNr. 420 U/71 vom 18.03.1971 mit
Aufteilungsplänen
Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2375-1971
Energieausweis BY-2017-001412453 vom 22.08.2017
Email des Antragstellers vom 20.08.2025, 25.09.2025
Email des Antragstellers vom 17.09.2025, 24.09.2025 und
25.09.2025 an die Hausverwaltung
Email des Antragstellers vom 05.12.2025
Angebot Heizung, Sanitär, Lüftung der Fa. A. G., S. 2 und 3
Kostenschätzung Nr. 31341-A vom 02.05.25 – Elektrotechnik L.
Angebot Umbau vom 08.05.2025 der Bauunternehmung M.
Kostenschätzung vom 27.02.2025 der Bauunternehmung F. M.
für Abbruch-, Maurer- und Putzarbeiten im Zuge der
Wohnungssanierung

Angebot Nr. 1980 der Fenster & Türen- Firma B.- Kunststoff-
Fensterelemente

Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.

Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen
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

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt 5 Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Grabenstätt

Die Gemeinde Grabenstätt liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein, auf einer Höhe von ca. 526 m ü. NN am Südostufer des Chiemsees und gehört zur Fremdenverkehrsregion „Chiemgau/Chiemsee“.

Die Gemeinde verfügt mit allen 41 Ortsteilen über etwa 4.340 Einwohner, darunter sind auch einige Zweitwohnsitze (Quelle: www.traunstein.com - Stand 30.06.2025).

Das wirtschaftliche Leben ist vorwiegend von der Landwirtschaft, dem Tourismus, dem Handwerk, Dienstleistern, diversen Einzelhändlern sowie einigen größeren, international tätigen Firmen geprägt.

Besonders erwähnenswert sind das Schloss (Rathaus), die Ausstellung „Chiemgau-Impakt – ein bayerisches Meteoritenkraterfeld“, das private Römermuseum in Grabenstätt und der in einem Landschaftsschutzgebiet liegende Tüttensee.

Einzelheiten über Grabenstätt findet man ergänzend im Internet unter www.grabenstaett.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt - Winkl

Das Anwesen liegt etwa 2 km südwestlich von Grabenstätt entfernt, im Ortsteil Winkl, an einem Südwesthang.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Untergeschoss Mitte eines Mehrfamilienhauses und ist nach Süden ausgerichtet. Es besteht kein barrierefreier Zugang zum Haus und zur Wohnung.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die nördlich verlaufende leicht ansteigende bzw. abfallende Lutzstraße, welche im Bereich des Bewertungsobjekts eine Kurve beschreibt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher, schmaler, asphaltierter Fußweg ohne Winterdienst. Dieser verbindet die Lutzstraße mit der Hörburgerstraße.

Im gesamten Wohngebiet herrscht eine 30 km/h-Beschränkung.

Die nähere Umgebung ist mit größeren Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaut, welche zum Teil auch als Zweitwohnsitze dienen.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

Verkehrsanbindung

Grabenstätt und insbesondere Winkl ist sehr verkehrsgünstig zur Autobahn A 8 München – Salzburg gelegen.

Die Autobahnanschlussstelle „Grabenstätt 109“ erreicht man von Winkl aus in weniger als einer Minute.

Der Individualverkehr kommt im Wesentlichen über die Staatsstraße St 2096 und die Kreisstraße TS 3 (Überseestraße/Winkl) nach Grabenstätt-Winkl.

Die Haltestelle für den regionalen Linienbusverkehr Linie 9509 Traunstein – Reit im Winkl befindet sich im Ortsteil Winkl an der Überseestraße/Winkl und liegt in fußläufiger Nähe des Bewertungsobjekts.

Bis zum nächst gelegenen Bahnhof in Übersee sind es ca. 5 km. Dieser bietet Anschluss u. a. an die Bahnlinie München - Salzburg. Darüber hinaus verfügt der Bahnhof in Traunstein und Rosenheim über regionale und überregionale Zugverbindungen.

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 134 km (Autobahn) bzw. 103 km (Bundesstraße) und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 42 km entfernt.

Die Entfernungen betragen nach

- | | |
|-----------------------------|--------|
| · Grabenstätt, Gemeinde ca. | 1,8 km |
| · Chieming ca. | 9 km |
| · Traunstein ca. | 13 km |
| · Rosenheim ca. | 38 km |
| · Salzburg (Österreich) ca. | 50 km |
| · München ca. | 96 km |

Seite 12 von 64

3.1.3. Immissionen

Die Autobahn A 8 München – Salzburg verläuft etwa 370 m Luftlinie südlich des Bewertungsobjekts. Sie ist durch die dazwischen liegende Bebauung nicht sichtbar. Je nach Wind- und Wetterlage ist der Verkehrslärm im Freien wahr zu nehmen. Am Ortstermin war lediglich ein leichtes Rauschen im Freien hörbar.

Auf der nördlich am Bewertungsobjekt vorbeiführenden Lutzstraße herrscht Anliegerverkehr. Diese Beeinträchtigungen gehen offensichtlich nicht über das übliche Maß eines Siedlungsverkehrs hinaus.

Bei Starkregenfällen kann es sein und kam es laut Aussagen der am Ortstermin anwesenden Personen in der Vergangenheit immer wieder vor, dass herabschießendes Hang-/Oberflächenwasser das Grundstück erreicht. Der bogenmäßige Straßenverlauf im Bereich des Bewertungsobjekts begünstigt dies. Unter anderem führt die mangelnde Bodenauflockerung/-aufnahmefähigkeit dazu, dass nach Starkregen Wasser im Garten steht (siehe auch Punkt 3.2 Grund und Boden).

Durch die Nähe zum Chiemsee und dessen Ufergebieten ist das vermehrte Auftreten von Mücken, abhängig von der Jahreszeit, der Witterung und eventuell durchgeführter Bekämpfungsmaßnahmen der Chiemsee-Anrainergemeinden, möglich.

3.1.4. Öffentliche Einrichtungen

In der Siedlung Winkl existieren keine Einkaufsmöglichkeiten. Diese findet man in Grabenstätt.

Grabenstätt verfügt unter anderem über Geschäfte zur Grundversorgung auf dem Lebensmittelsektor, Apotheke, Kreditinstitut, zwei Alten- und Pflegeheime, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine Grundschule. Die Mittelschule befindet sich in Chieming. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium sind u. a. in Traunstein.

Regionale Behörden sind in Grabenstätt, darüber hinaus für den Kreis in Traunstein.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort sowie durch die Kliniken Südostbayern AG des Landkreises Traunstein gegeben.

Durch die Lage in der Fremdenverkehrsregion Chiemgau/Chiemsee, dem nahegelegenen etwa 80 km² großen Chiemsee, dem Tüttensee, unterschiedlichen Sportanlagen, einem gut ausgebauten Rad-/Wanderwegnetz sowie zahlreiche Vereine bietet die Gemeinde und das Umland vielfältige, sportliche und kulturelle Einrichtungen.

3.1.5. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich die Eigentumswohnung in einer Siedlungslage unweit des Chiemsees mit sehr günstiger Anbindung zur Autobahn A8.

Immissionen sind durch Oberflächenwasser, Verkehr und Insekten möglich.

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 Grabenstätt-Winkl standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Die Gemeinde Grabenstätt äußert sich in ihrer Email vom 10.11.2025 zum Grundstück, den Bodenverhältnissen und **Starkregenereignissen**, usw. wie folgt:

3. Umweltdaten zu Denkmalschutz, Naturschutz etc. liegen nicht vor.
Die Bodenverhältnisse in Grabenstätt sind generell sehr heterogen – Lehmboden ohne Versickerungsmöglichkeit bis Kieslinsen – es empfiehlt sich immer, vor dem Bau ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen oder mindestens ein paar Bodenschürfen zu machen, um den Boden besser beurteilen zu können.
Keine Besonderen Vorkommnisse zu HQ 100 oder ähnliches – zu dem Begriff „Starkregen“ siehe Nr. 7

7. Nach Rücksprache mit meinem Kollegen von der Bautechnik, Herrn _____, ergibt sich Folgendes:

Das Anwesen befindet sich in einer Hanglage, und die Starkregenereignisse nehmen zu. Die ist gegeben.

Die Straßenentwässerung (Einlaufschächte) wurde mit der Erschließungsmaßnahme in den 70er Jahren in der „Außenkurve“ (also auf der Seite entlang Haus Lutzstraße 10) gebaut.

Aufgrund eines Starkregenereignisses ging bei der Gemeinde eine Beschwerde ein, dass das Wasser in das Grundstück laufe. Daraufhin war Herr _____ vor Ort und hat Folgendes festgestellt:

Die Eigentümergemeinschaft hat vor geraumer Zeit die Grünflächen mit Hecken (als Einfriedung) entfernt, um weitere Stellplätze für die Wohnungen zu schaffen und dann die Flächen neu gepflastert. Das Pflastern habe die Lage für das Haus verschlechtert, weil sich der Neigungswinkel der gepflasterten Fläche für das Haus nachteilig auswirkt. Rigolen oder ähnliches wurden nicht eingebaut, um das Oberflächenwasser aus der Einfahrt vor dem Gebäude zu versickern zu können.

Fazit: Zwar ist aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse die Situation der Straßenentwässerung allgemein nicht optimal, jedoch wurde durch die weitere Versiegelung auf dem Grundstück die Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück reduziert.

Die Gemeinde arbeitet mittelfristig für Winkl an einer Verbesserung der Straßenentwässerung, aber die Verhältnisse auf dem Grundstück selbst können dadurch nicht gelöst werden. Darum muss sich die Eigentümergemeinschaft zunächst selbst kümmern.

Auf Anfrage teilte die Gemeinde Grabenstätt in ihrer Email vom 10.11.2025 mit, dass hinsichtlich **Altlasten nichts bekannt ist.**

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück setzt sich zusammen aus den beiden Flurstücken Nr. 1774/82 und Nr. 1774/253.

Die Flur Nr. 1774/253 erstreckt sich als schmaler, polygon geschnittener Streifen entlang der Lutzstraße. Dieser fällt nach Westen und Süden leicht ab. Die Fläche ist vermessen und hat 0,0022 ha.

Südlich des Flurstücks Nr. 1774/253 schließt die FlNr. 1774/82 an. Sie hat ebenfalls eine polygone Form und verfügt über ein Gefälle nach Süden und Westen. Der Höhenunterschied vom nordöstlichen Grundstückseck zum südwestlichen beträgt rund 3 m. Die amtliche vermessene Fläche beläuft sich auf 0,1029 ha.

3.2.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück ist durch die nördlich vorbeiführende, öffentliche Lutzstraße erschlossen. Diese stellt eine öffentliche Siedlungsstraße dar, auf der überwiegend Ziel- und Quellverkehr durch die Anlieger herrscht.

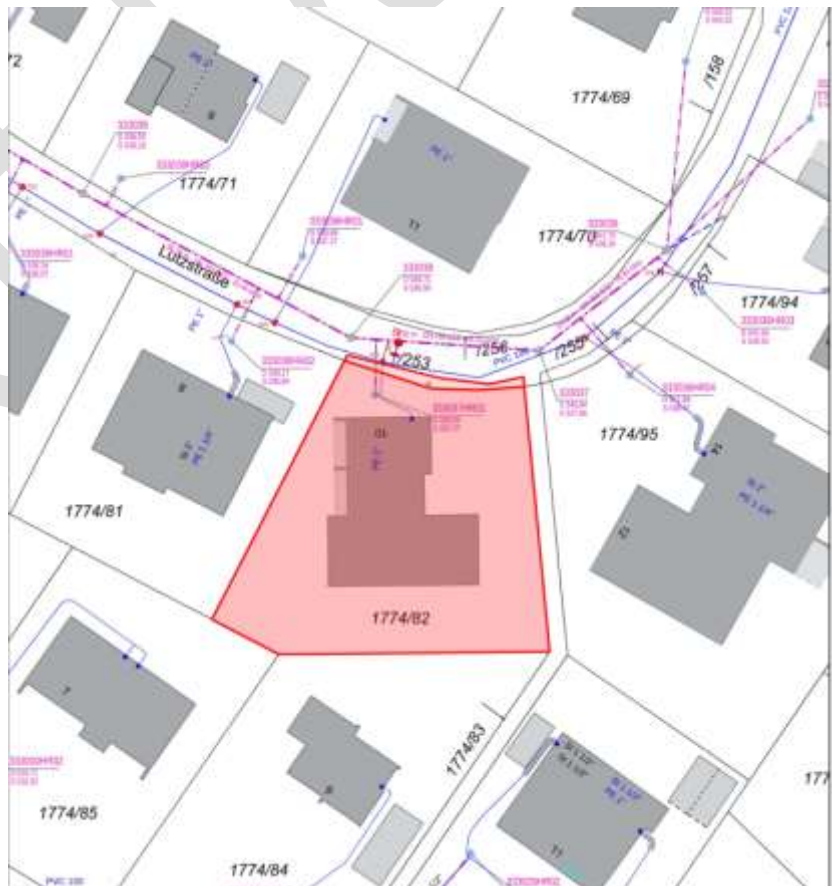
Sie ist asphaltiert und verfügt über Entwässerung und eine Straßenbeleuchtung.

Hinsichtlich der Problematik der Straßenentwässerung bei Starkregenereignissen wird auf den vorangegangenen dargestellten Punkt 3.2. verwiesen.

Kanal, Wasser

Das Anwesen hat einen öffentlichen Kanal- und Wasseranschluss.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Spartenplan der Gemeinde Grabenstätt dargestellt (kein Maßstab):



Strom

Das Anwesen ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Grabenstätt äußert sich hinsichtlich der Erschließung in ihrer Email vom 10.11.2025 dahingehend, dass die erstmaligen Beiträge für die Erschließung abgegolten sind. Alle Herstellungsbeiträge (Abwasser und Wasser) nach Bestand sind abgerechnet.

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 Aussage des am Ortstermin anwesenden Antragstellers und Miteigentümer besteht **kein** Mietverhältnis.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als reines Wohngebiet (WR) dar.



FINr.
1774/82

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, kein Maßstab)

Verkehrswertgutachten 4 K 24/25
Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstr. 10,
83355 Grabenstätt-Winkl

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grabenstätt-Winkl von 1971 und dessen Änderung von 1972.

Dieser enthält für das Bewertungsobjekt u. a. folgende wesentliche Festsetzungen:

Reines Wohngebiet

GFZ 0,4

Vorgabe eines Baufensters

Erdgeschossige Bauweise (E) oder Hanghaus (H=U+E)

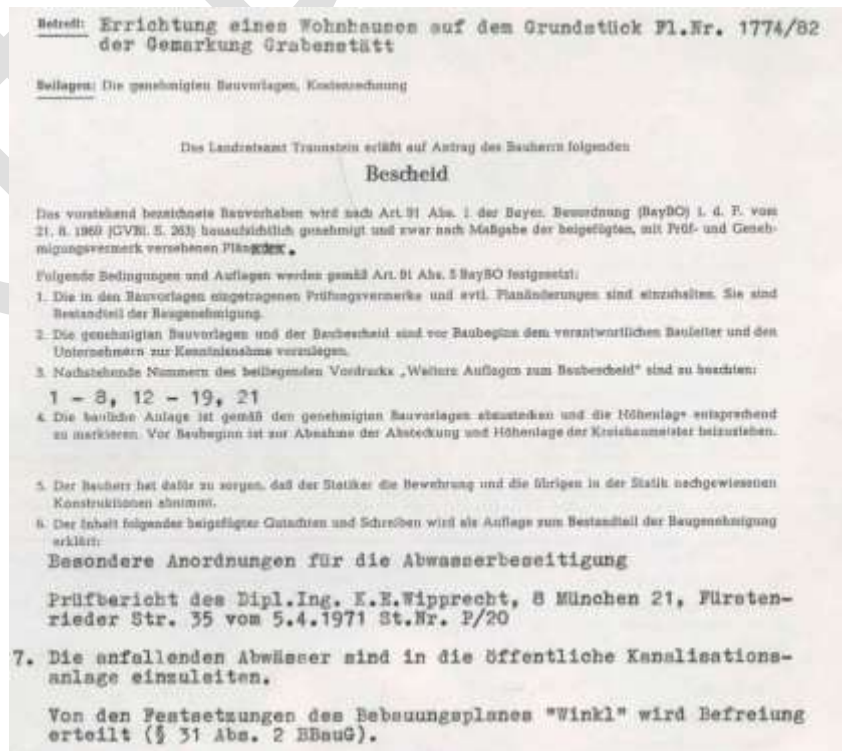
Satteldach 18 – 22°

Garagen sind mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu verbinden

Bei der Gemeinde Grabenstätt liegen folgende Genehmigungsbescheide vor:

- Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1774/82 der Gemarkung Grabenstätt vom 21.06.1971

Nachfolgend ist ein Auszug des o. g. Bescheides Nr. B-187/1971 dargestellt:



Die Tektur (Nachtragsplan) wurde mit Bescheid vom 10.03.1975 vom Landratsamt Traunstein genehmigt.

Es sind die jeweils in den Baubescheiden aufgeführten Auflagen zu beachten bzw. einzuhalten.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück von der Baubehörde 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 m², 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 mit der Registriernummer BY-2017-001412453 vom 22.08.2017, welcher bis 22.08.2027 gültig ist**.

Darin ist das Baujahr des Gebäudes mit 1971 und des
Wärmeerzeugers mit 1993 angegeben.

Der wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ist
Öl.

**Der Endenergieverbrauch beläuft sich auf 119,1 kWh/(m²a),
das entspricht der Klasse D.**

Der Energieausweis enthält auf Seite 4 folgende Ergänzungen:
*Empfehlungen des Ausstellers zur kostengünstigen
Modernisierung sind nicht möglich.*

*Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der
Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.*

Die Richtigkeit dieser o. g. Aussage ist zweifelhaft.

Außerdem wird vermutet, dass nicht berücksichtigt wurde, dass
das Anwesen zum Teil Ferienzwecken dient und nicht immer
dauerhaft bewohnt wird.

Der Sachverständige empfiehlt eine Überprüfung.

4.5. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

4.6. Teilungserklärung

In der Teilungserklärung wird die zu bewertende
Eigentumswohnung auf S. 2, wie folgt, beschrieben:

2) Miteigentumsanteil von 90,036 / 1000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss
oben, mittlere Wohnung, bestehend aus Wohnschlafzimmer, Küche,
Bad mit Wc, Diele, Freisitz und Speichorraum, im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichnet.

Laut nachfolgendem Auszug der Teilungserklärung S. 10 wurde
das Anwesen im Sinne des steuerbegünstigten Wohnungsbaus
errichtet:

Die Firma "das Haus" beantragt Gebührenbefreiung nach § 3 des Ge-
etzes vom 30. 5. 1955, indem sie versichert, daß vorliegende
Teilungserklärung der Schaffung von Wohnungen im Sinne des steuer-
begünstigten Wohnungsbaus dient.

4.7. Hausgeld, Erhaltungsrücklage

Der Wirtschaftsplan 2025 weist den monatlichen Hausgeldvorschuss für die Wohnung Nr. 2 mit **165, -- €** aus. Laut Plan Rücklage „Erhaltungsrücklage“ 2025 beträgt der Rücklagenvorschuss für die Wohnung Nr. 2 im Monat **18,76 €**.
Insgesamt somit 183,76 €

Die **gesamte** Erhaltungsrücklage beträgt laut Vermögensbericht zum 31.12.2024: **12.619,71 €**

4.8. Protokolle – aktuelle, wichtige Beschlüsse

Im Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom **20.11.2024** wurde u. a. folgender Beschluss gefasst (Namen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen unkenntlich gemacht):

TOP 3 Sanierung der Heizleitungen unterhalb der Wohnung 2

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt einen Tiefbauingenieur/ Sachverständigen mit der Untersuchung des Problems des hohen Grundwassers bzw. der korrodierten Leitungen zu beauftragen. Es sollen Lösungsvorschläge dargelegt werden und in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung besprochen werden. Es sollen Angebote zur Ausführung der Vorschläge eingeholt werden.

Falls die Liquidität der Gemeinschaft aufgrund der Beauftragung des Sachverständigen nicht mehr gewährleistet ist, kann die Verwaltung einen Umlaufbeschluss zur Einholung einer Sonderumlage zum Zwecke der

Liquiditätssicherung aufgrund der Kosten des Sachverständigen (nicht der Kosten einer möglichen Ausführung) mit einfacher Mehrheit laut §23 Abs. 3 WEG einholen.

Folgende Punkte müssen weiterhin durchgeführt werden:

- Entsorgung der Leitungen erfolgt in Absprache der Eigentümer
- Die Isolierung der Leitungen ist noch ausstehend. Die Verwaltung wird mit der Firma: klären, ob ein Provisorium ausreichen ist. Dies könnten die Eigentümer in Eigenleistung anbringen.
- Im Bereich des Ganges wurde ebenfalls ein Teil des Estrichs aufgerissen, um die neuen Leitungen an den Bestand anzuschließen. Somit ist der Brandschutz momentan nicht gewährleistet. Die Verwaltung wird mit der Feuerversicherung klären, ob ein vorübergehendes Provisorium ausreichend ist.
- In der Einheit gibt es seit Jahren Kältebrücken, wodurch es zu enorm hoher Feuchtigkeit in der Wohnung kommt. Mit dem Sachverständigen soll auch diese Problematik besprochen werden und Lösungsvorschläge aufgearbeitet werden.

Dem Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom **27.05.2025** sind u. a. folgende, geplante Maßnahmen bzw. gefasste Beschlüsse zu entnehmen:

TOP 2 Aufhebung Beschluss 08.04.2025 TOP 5

Aufgrund neuer Erkenntnisse wird der Beschluss zur Tagesordnungspunkt 5 der ordentlichen Eigentümerversammlung am 08.04.2025 aufgehoben.

TOP 3 Erneuerung der übrigen Heizleistungen und ausbetonieren der Bodenschlitze

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt den Auftrag zur Wiederherstellung der Wohnung 2: Abdecken des Bodenleitungsschachts mit Betonplatten und Abdichtung der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahnen nach dem Wasserschaden an die Firma laut Angebot 2025-012 vom 27.02.2025 zu erteilen. Zusätzlich sollen folgende Arbeiten beauftragt werden:

- weitere Arbeiten Bodenstelle Flur, Bad
- Bodenbelag Treppenhausflur UG, rund 10m²
- Zusätzliche Flachsaugpumpe im Tankraum mit Ableitung
(Die Firma schließt die Gewährleistung bzgl. der Grundwasserproblematik aus)

Die Kosten dürfen einen Rahmen von insgesamt 12.000€ nicht übersteigen.
Die Maßnahme soll schnellstmöglich abgeschlossen werden

Zur Finanzierung der Maßnahme wird eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 12.000 € beschlossen. Diese Sonderumlage wird nach Miteigentumsanteilen ohne den Hobbyraum Einheit 9 (da nicht an der Heizung angeschlossen): 890,240 MEA auf die Eigentümer verteilt.

Die Sonderumlage ist bis fällig nach Auftragsbestätigung durch die Firma (Die Eigentümer werden dann mit der Fälligkeit informiert.) Sofern ein SEPA-Mandat besteht wird die Verwaltung den offenen Betrag einziehen. Ansonsten sind die Eigentümer für fristgerechte Zahlung zuständig.

Für den Fall, dass ein Eigentümer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt, wird die Verwaltung ermächtigt, bei Bedarf zur Durchsetzung des Beschlusses einen Anwalt zu beauftragen. In diesem Fall trägt der säumige Eigentümer die Kosten für die anwaltliche Unterstützung.

TOP 4 Schimmelprobleme Nordseite

Die Eigentümerversammlung wird bevollmächtigt und beauftragt ein weiteres Angebot zum Einbau des Lüftungsgeräts in der Wohnung 8 einzuholen. Die Beauftragung erfolgt dann an den wirtschaftlich günstigsten Anbieter bis zu einem maximal Betrag von 6.000€. Die Maßnahme soll schnellstmöglich durchgeführt werden.

Zur Finanzierung der Maßnahme wird eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 6.000€ beschlossen. Diese Sonderumlage wird nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer verteilt.

Die Sonderumlage ist spätestens zur Auftragsvergabe in einer Summe zu fällig. Die Verwaltung wird die Eigentümer per Schreiben über die Höhe und Fälligkeit informieren. Sofern ein SEPA-Mandat besteht wird die Verwaltung den offenen Betrag einziehen. Ansonsten sind die Eigentümer für fristgerechte Zahlung zuständig.

Für den Fall, dass ein Eigentümer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt, wird die Verwaltung ermächtigt, bei Bedarf zur Durchsetzung des Beschlusses einen Anwalt zu beauftragen. In diesem Fall trägt der säumige Eigentümer die Kosten für die anwaltliche Unterstützung.

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

Der Antragsteller gibt das Baujahr mit 1972 an.

Die Teilungserklärung und die Baugenehmigung stammen vom März 1971.

Der Energieausweis weist das Baujahr mit 1971 aus.

Im Gutachten wird von einer Gebäudefertigstellung im Jahr **1972** ausgegangen.

5.2. Flächen und Aufteilung

Gemäß Angaben in den Planunterlagen beträgt die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 ca.: **38,4 m².**

Die Eigentumswohnung Nr. 2 besteht aus:

Wohn-/Schlafzimmer ca.	24,42 m ²
Küche ca.	4,00 m ²
Bad mit WC ca.	3,56 m ²
Diele ca.	2,72 m ²
Freisitz/Terrasse ca.	3,70 m ²

Zwischen Küche und Wohn-/Schlafzimmer existiert keine Tür, sondern nur ein ca. 70 cm schmaler Durchgang.

Laut Teilungserklärung ist der Wohnung ein Speicherraum zugeordnet, welcher im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet ist.

5.3. Bauweise und Ausstattung

Problematik:

Bei dem Bewertungsobjekt besteht folgende **Problematik (siehe auch Punkt 4.8. Protokolle – aktuelle wichtige Beschlüsse)**:

Die allgemeinen **Heizleitungen im Bereich unter der Wohnung Nr. 2 waren undicht und mussten getauscht** werden.

Es wurde der Estrich entfernt und der Austausch der Leitungen durchgeführt.

Es wird vermutet, dass auch die **Wasserleitungen unter dem gesamten Untergeschoss defekt sind bzw. stark korrodiert sind.**

Als Grund hierfür werden der **hohe Grundwasserstand und die fehlende ordentliche Abdichtung der Bodenplatte** genannt.

Am Ortstermin fanden diesbezüglich im Anwesen und der Wohnung Nr. 2 bereits **umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt, welche noch nicht abgeschlossen sind.**
Es muss daher insgesamt mit weiteren Arbeiten und Kosten gerechnet werden.

In der Email vom 05.12.2025 (Eingang nach Wertermittlungsstichtag), welche auszugsweise im Folgenden dargestellt ist, informiert der Antragsteller über das bis dorthin vorgefundene Schadens- und Mängelbild des freigelegten Anschlussbereiches im Bad und die voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen hierzu (Firmen, Namen, dergl. wurden unkenntlich gemacht):

> Der Boden war nach Aussage der Firma im wesentlichen nur zugeschüttet, also nicht geschlossen betoniert. Die Erdfeuchte / Staunässe konnte ungehindert eindringen.

> Die Wasserleitungen aus Stahl sind stark angerostet, aber „(noch) dicht“ (Herr).

> Die zahlreichen Abwasserleitungen sind erst unter Boden im Erdreich zusammengeführt, die vielen Durchdringungen in Ebene der Bodenplatte und der aufsteigenden Wand waren nicht eingedichtet.

Voraussichtliche Sanierungsmaßnahmen hierzu:

> Stellenweises Freilegen des Bodenschachts im Treppenhausflur außen und Erneuerung der Wasser- Zuleitungen in Edelstahl-Ausführung.

> Weiteres Freilegen der Abwasserleitung, um diese auf ein Rohr unter Boden vereinfachen zu können, mit fachgerechter Eindichtung der Leitungs-Durchführung durch die neu zu betonierende Bodenplatte und Abdichtung. Alle Anschlüsse/ Verzweigungen zu Bad Whg.2 + Bad Whg.5 (EG) dann neu in einer Vorwandinstallation - über der Bodenabdichtungsebene - bauen.

> Ausbau der alten Wasserinstallation und Zumauern der Wohnungstrennwand.

> Kompletter Neuaufbau der Kalt- und Warmwasserinstallation für Bad Whg.2 + Anschlüsse zu Bad Whg.5 (EG) in einer Vorwand-Installation.

Der Bodenschacht in Wohnung 2 ist jetzt mit bündig eingepassten Betonplatten abgedeckt () und alle Wandschlitz sind geschlossen und grob verputzt (die für die Anschlüsse der neuen Heizungsleitungen ausgestemmt werden mussten).

Im letzten Jahr war mehrmals zu beobachten, dass aufstauendes Sicker- und/oder Schichtenwasser höher als 50 cm unter die Abdichtungsebene (= OK Rohboden UG) gestiegen ist. Damit ist nach DIN 18533.1 die Wassereintragsklasse W 2.1 E (drückendes Wasser mit Eintauchtiefe < 3m) anzunehmen.

Fa. (und zuvor andere Anbieter) schließen die Gewährleistung hierfür (Abdichtung gem. DIN 18533-1 Abs. 8.6.1) aus.

Das Haus kann durch geeignete Maßnahmen versuchen, die künftige Wassereintragswirkung auf die erdberührte Bauteile auf W 1.2 E (Bodenfeuchte) zu beschränken.

Das kann möglicherweise erreicht werden über:

Verstärkung der Flachsaugpumpe(n) im Bodenschacht mit gesicherter Ableitung, Drainage ums Haus über tieferreichende Sickerschächte, bessere breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück, bessere Ableitung von Strassenwasser (> Gemeinde Grabenstätt).

Gegen Bodenfeuchte (W 1.2 E) kann eine Abdichtung gemäß DIN 18533-1 Abs. 8.5.1 aus Schweißbahnen mit diesbezüglicher Zulassung aufseitig auf die Bodenplatte eingebracht werden.

Auch nach der alten DIN 18195 für den Lastfall: Bodenfeuchte mit zeitweise aufstauenden Wasser bestand meines Erachtens bislang keine normgerechte Abdichtung der Bodenplatte. Hierzu wäre unter dem (in Wohnung 2 entsorgten) Teerasphalt eine erste Dichtungsebene aus Schweißbahnen o.dgl. erforderlich gewesen (die aber nicht vorhanden war).

Soweit meine abschließenden Ausführungen zu Wohnung 2.

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den **am Ortstermin** festgestellten wesentlichen Bestandteilen und ergänzt die in der Anlage befindlichen Fotos. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Funktionsprüfungen fanden nicht statt.

Allgemein

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen und einem in der Teilungserklärung als Wäschespeicher bezeichneten Einheit im Dachgeschoss Nr. 9 sowie einem als Hobbyraum im Untergeschoss Westen und West-Nord bezeichneten Einheit Nr. 10.

Massivbauweise, U + E + D

Fundamente,
Keller/UG

Unbekannt; Bodenplatte und Verrohrungen durch Feuchtigkeit sanierungsbedürftig;
Bodenplatte im Bereich des Pumpenschachtes offen;
automatische Absaugung des sich eventuelle bildenden Wassers über elektrische Pumpe; Rückstauklappe;
Kelleraußenwände Beton; Nichtwohnbereich
Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung;
Stromzähler u. Sicherungen im Keller unter der Treppe frei zugänglich;
Vor der Wohnungstür von Nr. 2 im Flur Revisionsschacht im Boden

Wände

Außenwände massiv; verputzt, keine Dämmung; ca. 30 cm stark
Innenwände massiv, verputzt, gestrichen, ca. 24 und 10 cm stark

Decken

Stahlbeton
In den Wohnbereichen verputzt, gestrichen;
Oberste Geschossdecke (Speicher) überwiegend nicht gedämmt

Dach

Asymmetrisches Satteldach in Holzpfettenkonstruktion;
Giebelrichtung Nord – Süd; Pfettenköpfe westseitig anstrichbedürftig; Dach eingeschalt;
Betondachpfanneneindeckung; Dachluke; Ortgang verblecht;
Betonfertigteilkamin; terrestrische Antenne; Regen- und Fallrohre verzinkt, gestrichen

	<p>Speicher: Rechter Bereich: Einzelne Lattenabteile in Holz; Boden mit Schutzanstrich; Speicher der Whg. Nr. 2: Zweites Abteil rechts: Nur im Bereich des Speicherabteils Boden mit provisorischer Dämmung aus Styropor und OSB-Platte; kein Licht- und Stromanschluss im Abteil; Linker Bereich: Nicht zugänglich - Sondereigentum</p>
Fassade	<p>Verputzt, gestrichen, Teilbereiche mit waagerechter Holzschalung; Nordseitig Fassade rissig; Sockelbereich südseitig mit Feuchtigkeitsschäden; Ostseitig kleines Spaliergitter aus Holz</p>
Balkone	<p>Zur Südseite: Tragplatte Beton; Geländer Stahlrahmenkonstruktion mit waagerechter Holzbeplankung; Balkonuntersicht stellenweise mit Feuchtigkeitsschäden; teilw. Markisenanbringung;</p>
Fenster/Türen	<p>Unterschiedlich: Kunststoff-Fenster (lt. Angabe in 4 Wohnungen) und alte Holzfenster mit Isolierverglasung (u. a. in Whg.-Nr. 2. - siehe unten); teilweise Rollläden; Fensterbretter außen Leichtmetall</p>
Hauseingang	<p>Ostseitig: Betoniertes, 2-stufiges Eingangspodest ohne Belag mit integriertem Fußabstreifer; Umwehrung mittels Metallgeländer mit waagerechter Holzbeplankung; Holzrahmenhaustür mit Drahtglaseinsatz und Leichtmetallbeschlag; breites, passendes Seitenteil; 8 Einzelbriefkästen; Klingelanlage; Außenbeleuchtung</p>
Treppenhaus/ Innentreppen	<p>Treppen in Stahlbeton; Boden Laufflächen/Flur/Stufen heller Naturstein, im Dachgeschoss Laufflächen nur mit Schutzanstrich, im UG helle Floorflexplatten (Asbestverdacht!); einfaches Metallrohrgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Geländerhöhe nur zwischen ca. 85 und 86 cm, im Dachgeschoss ist die Absturzsicherung unzureichend vorhanden, Unfallgefahr! Treppenhauswände verputzt, gestrichen</p>

Heizung, Wasser	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; BJ. 1993, Marke Viessmann Vitola biferral, lt. Aussage des Antragstellers wurde die Steuerung vor kurzem wegen eines Defekts erneuert; Raumerwärmung mittels Heizkörper; Heizpumpe Marke Grundfos; Wärmemengenzähler vor Boiler vorhanden; Doppelwandige Stahltanks 5 x 1.000 l, BJ. Mai 1999 Speicher-Wassererwärmer Marke Viessmann VertiCell mit 350 l Inhalt
Außenanlagen	Unbebaute Grundstücksflächen angelegt mit Rasen und diverser Strauch-, Baum- und Blumenbepflanzung; überwiegende Grundstücksarrondierung mit Holzzaun; südlicher Gartenzwischenbereich teilweise Abgrenzung durch Holzlattenzaun mit Gartentor (jedoch keine Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen!); zur Nordwestseite abschnittsweise Thujenhecke; Hoffläche und 6 Stellplätze (nicht zugewiesen) buntes Betonsteinpflaster; lt. Aussage ca. 2005 Erneuerung der Parkplätze mit Sickerschacht aus Kies; Terrassen Ausrichtung Süden; Waschbetonplattenbelag; offensichtlich keine ausreichende Feuchtigkeitssperre zur Außenwand

Wohnung Nr. 2

Wände	Verputzt, gestrichen, stellenweise tapeziert; von der Sanierung betroffene Teilbereiche z. T. offen/unverputzt bzw. nur grob verputzt und ungestrichen; Dübellöcher unverschlossen; Wände insgesamt ausbesserungs- und anstrichbedürftig; Küchenarbeitsbereich alter gelber Fliesenspiegel, erneuerungsbedürftig
Decken	Wohnzimmer Rohdecke, unverputzt; sonst verputzt, gestrichen, anstrichbedürftig
Fenster, Türen	s. o., alte Holzfensterrahmen mit Isolierverglasung, z. T. blind, Terrassentür Holzstock vermodert; Fenster/Türen insgesamt erneuerungsbedürftig; Rollläden ausgebaut bzw. defekt, alle erneuerungsbedürftig; Fensterbretter innen Naturstein
Böden	Estrich in Teilbereich aufgeschnitten und entfernt, Leitungen/Rohre zu Sanierungszwecken freigelegt, in

Teilbereichen in der Wohnung Revisionsschacht angelegt und mit Betonplatten abgedeckt;
keine Bodenbeläge vorhanden

Innentüren	Wohnungseingangstüre: Lackierte Stahlzarge, ältere Holzfurniertür mit Leichtmetallbeschlag; Zarge und Türe mit Gebrauchsspuren; Zimmertüren: Lackierte Stahlzargen, hell lackierte Furniertüren, z. T. mit Verglasung, Leichtmetallbeschläge; Gebrauchsspuren; Türdurchgang Bad sehr schmal, lichte Weite nur ca. 56 cm
Heizung	s. o.; Raumerwärmung mittels alter Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Bad/WC	innenliegend; Boden Estrich entfernt, Leitungen liegen frei; Wasserleitungen wurden in Edelstahl erneuert, Heizleitungen in Kunststoff (wasserunempfindlich); Sockelbereich z. T. Fliesen u. Putz entfernt, Leitungsbereich offen; Wände abschnittsweise alter, gelber Fliesenspiegel, sonst verputzt; bis auf ein altes rechteckiges Porzellanwaschbecken und alte Zweihandarmaturen in Chrom keine Sanitärgegenstände mehr vorhanden; Bad mit mechanischer Entlüftung; Wasserzähler; Bad insgesamt sanierungsbedürftig bzw. hoher Restfertigstellungsbedarf
Elektroinstallation	dem Baujahr entsprechend; ältere Schalter und Dosen, Sicherungskasten mit nur 2 Schraubsicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI); keine Rauchwarnmelder vorhanden bzw. abmontiert; Klingel; E-Check wird empfohlen!
Sonstiges	Küche mit mechanischer Entlüftung; Zwischen Küche und Wohn-/Schlafzimmer existiert keine Tür.

6. Auffälligkeiten, Schäden

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

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten 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 festgelegt, ein Leistungsverzeichnis erstellt 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.**

- Ausreichende Sicherung des Grundstücks gegen Hang-/Oberflächenwasser
- Fertigstellen der begonnenen Sanierungsarbeiten bezüglich der defekten Rohre und Leitungen und der Bodenplatte in der Wohnung Nr. 2 als auch - sofern es sich nötig erweist - im sonstigen Gemeinschaftseigentum mit Neuaufbau der Kalt- und Warmwasserinstallation (siehe auch Punkt 5.3. Bauweise und Ausstattung – Problematik)
- Energetische Ertüchtigung des Anwesens (z. B. Dämmung Fassade, Dämmung Geschossdecken, Austausch alter Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung, usw.)
- Beseitigung der Risse an der Fassade
- Anbringung einer Feuchtigkeitssperre im Terrassenbereich und Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich auf der Südseite
- Anstrich der verwitterten Holzteile (Dach)
- Sanierung der Balkonabdichtung/der von Feuchtigkeit betroffenen Balkonuntersichten

- Erhöhung des Treppengeländers auf die gesetzlich vorgeschriebene Höhe von 90 cm
- Herstellen einer ausreichenden Absturzsicherung im Treppenhaus im Dachgeschoss

In der Whg. Nr. 2:

- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der defekten Rollläden
- Komplette Wiederherstellung des Bades/WCs
- Sanierung der Wände, z. B. Verputzen und Streichen der Wände in den Reparaturbereichen, Schließen von Dübellöchern, Entfernung von Tapeten, allgemeine Malerarbeiten, Entfernen des alten Fliesenspiegels in der Küche, Neuanstrich der Decken usw.
- Verputzen/Verkleiden der Decke im Wohnzimmer
- Einbau eines Fehlerstromschutzschalters (FI), Durchführung eines E-Checks, Anbringung von Rauchmeldern
- Einbau von Bodenbelägen in allen Bereichen
- Überarbeitung der Türen und Zargen, Beseitigung von Gebrauchsspuren

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht,
- der **energetische Zustand des Anwesens** für heutige Verhältnisse aufgrund der Baujahreskategorie und der verwendeten Baumaterialien als dementsprechend unzureichend eingestuft wird,
- die Heizung bereits 32 Jahre alt ist,
- infolge der dem Baujahr entsprechenden Bauweise wärme- und schalltechnische Mängel nicht ausgeschlossen werden können,
- hinsichtlich der verbauten Floorflexplatten und dessen Kleber **Asbestverdacht** besteht (besondere Schutzmaßnahmen bei Arbeiten erforderlich, Sondermüll!)

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Ortsteil Winkl unweit des Chiemsees, an einem Südwesthang und verfügt über eine sehr gute Anbindung zur Autobahn A8.

Mit Beeinträchtigungen durch Hang-/Oberflächenwasser, Verkehr und Insekten muss gerechnet werden. Die Gemeinde arbeitet hinsichtlich der problematischen Straßenentwässerung mittelfristig an einer Lösung, sieht aber vorrangig die Eigentümergemeinschaft in der Pflicht, die Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu verbessern. Hier sind entsprechende Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde erforderlich.

Die 1-Zimmer-Wohnung Nr. 2 liegt im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und zwei weiteren Einheiten, welche nicht zu Wohnzwecken dienen. Sie verfügt über eine Terrasse nach Süden sowie ein Speicherabteil.

Die Parksituation für die Bewohner und Besucher des Anwesens auf dem eigenen Grundstück ist mit nur 6 Kfz-Stellplätzen im Freien unterdimensioniert.

Seit der Errichtung wurden am Anwesen bisher offenbar lediglich die notwendigsten Instandhaltungen vorgenommen, energetische Verbesserungen wurden nicht durchgeführt. Der energetische Zustand des Gebäudes wird daher dem Alter entsprechend unterdurchschnittlich und als verbesserungswürdig eingestuft.

Am Ortstermin fanden im Anwesen gerade **umfangreiche Sanierungsarbeiten statt, welche noch nicht abgeschlossen** waren bzw. sind:

Die allgemeinen Heizleitungen im Bereich unter der Wohnung Nr. 2 waren undicht und mussten getauscht werden. Es wurde der Estrich entfernt und die Erneuerung der Leitungen durchgeführt sowie ein Revisionsschacht erstellt.

Es wird vermutet, dass auch die Wasserleitungen unter dem gesamten Untergeschoss defekt bzw. stark korrodiert sind. Im Gemeinschaftseigentum und der zu bewertenden Wohnung besteht dadurch ein sehr hoher Sanierungsbedarf. Darüber hinaus wird auf die unter 6. Auffälligkeiten, Schäden genannten Arbeiten verwiesen, welche auszuführen sind. Ob und in welchem Verhältnis eine Kostenübernahme durch die Gebäudeversicherungen, durch die Eigentümergemeinschaft oder den Wohnungseigentümer erfolgt, kann aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Dementsprechend würden sich die angesetzten Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten entsprechend reduzieren.

Die zur Verfügung stehende Wohnfläche von ca. 38 m² ist für eine 1-Zimmer-Wohnung für heutige Verhältnisse ausreichend. Der Wohnkomfort wird durch die schmalen Türrdurchgänge von Bad und Küche eingeschränkt. Die Wohnung selbst ist komplett neu auszustatten. Die noch verbliebene, wenige Rest-Innenausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Als positiv erweist sich die Südterrasse, das eigene Speicherabteil und die sofortige Verfügbarkeit. Vorstellbar ist nach Abschluss der Sanierung eine Nutzung zu Ferienwohnzwecken, als auch zur Dauernutzung oder zur Vermietung.

Die vorgenannten Gegebenheiten sprechen nur eine sehr eingeschränkte Klientelgruppe an. Erfahrungsgemäß möchte ein Käufer den Instandsetzungs-/Sanierungsaufwand sowie das Risiko im Kaufpreis berücksichtigt sehen. 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.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im **September 2025** 2,15 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer lagen im Herbst 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt zwischen 3,2 und 3,7 %.

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

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Entlassungen und eine eventuelle Insolvenzwellen würden sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf.

Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.

Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für den Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Herbst 2025

Seite 36 von 64

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.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss konnten **sieben zeitnahe** Vergleichswerte recherchiert 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.

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 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 wird auf der Grundlage des **Vergleichs- und Ertragswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen abgeleitet.

9. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert für die FI-Nrn. 1774/82 und 1774/253 beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in Grabenstätt 2 (06002), für 2-3 VG, beitrags- und abgabefrei 600 €/m². Das Bewertungsobjekt befindet sich in Mitten eines Wohngebietes, diese Wohnungen werden gerne auch als Zweitwohnsitz bzw. zu Ferien- oder Wochenendwohnungen genutzt.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 3 % auszugehen. Der Straßenanteil wird mit etwa 20 % des Bodenwertes für Wohnbauland angesetzt.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
600 €	3%	618 €/m ²

Grundstücks-größe			
1029 m ²	zu	618 €/m ²	635.922 €
22 m ²	zu	124 €/m ²	2.728 €
1051 m ²			638.650 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

1029 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		638.650 €

Bodenwert:	638.650 €
-------------------	------------------

10. Ermittlung Vergleichswert

Die angeführten Vergleichswerte wurden vom Gutachterausschuss Landkreis Traunstein zur Verfügung gestellt und sind alle aus dem Bereich von Grabenstätt und vergleichbaren Gemeinden, Größe, Alter und Ausstattung. Die Angaben sind aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Der Bodenwertanteil steht in Relation zur Wohnungsgröße und ist somit in der Bereinigung der Wohnfläche enthalten.

Lfd.-Nr.	Standort	Datum	Kaufpreis	Baujahr	Wfl.m ²	Grund m ²
1	1721/2024	Nov 24	285.000 €	1972	77	
2	179/2024	Feb 24	347.500 €	1968	87	
3	341/2025	Mrz 25	160.000 €	1973	48	
4	1897/2024	Dez 24	265.000 €	1976	86	
5	1030/2025	Jul 25	125.000 €	1976	76	
6	272/2025	Feb 25	101.000 €	1973	27	
7	1430/2025	Sep 25	110.000 €	1974	38	
Mittelwert			199.071 €		62,7 m ²	
	Bodenwert	Gebäudewert	Bereinig. Alter	Bereinig. Wfl.	Wertsteigerung seit Verkauf	Angepasster Wert
1	0 €	285.000 €	285.000 €	142.130 €	1,03	146.394 €
2	0 €	347.500 €	358.620 €	158.287 €	1,05	166.202 €
3	0 €	160.000 €	158.720 €	126.976 €	1,01	128.246 €
4	0 €	265.000 €	256.520 €	114.539 €	1,03	117.975 €
5	0 €	125.000 €	121.000 €	61.137 €	1,00	61.137 €
6	0 €	101.000 €	100.192 €	142.495 €	1,02	145.345 €
7	0 €	110.000 €	108.240 €	109.379 €	1,00	109.379 €
Whg, BJ. 1972, ca. 38,4 m² Wfl.					Mittelwert	124.954 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-40.000 €
Die notwendigen Reparaturen etc. werden anteilig für die Wohnung sowie für ausschließlich die Wohnung betreffenden Kosten pauschal unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Kostenangebote mit 40.000 € veranschlagt. Zudem wird eventueller Kostenübernahme auf Punkt 7.1. verwiesen.						
KFZ-Stellplatz						0 €
						84.954 €
Vergleichswert gerundet:						84.000 €

Nachdem für die Ermittlung nur 7 Vergleichswerte zur Verfügung standen, ist eine sichere Ableitung eines Vergleichswertes nur eingeschränkt möglich, aber die verwendeten Werte können zur Gegenüberstellung des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes verwendet werden und geben eine Preisspanne der gehandelten Flächen wieder.

11. 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. Mietertag
Wohnung	38,40 m ²	12,00 €/m ²	460,80 €
KFZ-Stellplatz		pauschal	0,00 €
Miete gesamt:			460,80 €
jährlicher Rohertrag:			5.530 €

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 € /m² Wfl. 660 €
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: 110 € 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 60 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 1.230 €

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: 2,5%
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.:	1972
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	27 Jahre

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

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 19,46

$$V = \frac{(1+i)^{RND} - 1}{(1+i)^{RND} \cdot (1+i) - 1}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Der rechnerische Bodenwertanteil wird über die Miteigentumsanteile und den
unter Bodenwertermittlung ermittelten Grundstückwert dargestellt.

Grundstücksfläche:	1051 m ²
Miteigentumsanteil Wohnung:	90,036 1.000stel
Bodenwert gesamt:	638.650 Euro
Bodenwertanteil Wohnung:	57.501 Euro
Bodenwert:	57.501 EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	1.438 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	5.530 €
- Bewirtschaftungskst.	-1.230 €
=Reinertrag	4.300 €
-r. Bodenwertverzinsung	-1.438 €
=Gebäudereinertrag	2.862 €
*Vervielfältiger	19,46
= Gebäude Ertragswert	55.695 €
Bodenwert	57.501 €
Zwischensumme:	113.196 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die notwendigen Reparaturen etc. werden anteilig für die Wohnung sowie für ausschließlich die Wohnung betreffenden Kosten pauschal unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Kostenangebote mit 40.000 € veranschlagt. Zudem wird eventueller Kostenübernahme auf Punkt 7.1. verwiesen.

-40.000 €

Ertragswert Wohnung:

Zwischensumme Ertragswert:	113.196 €
wertbeeinflussende Umstände	-40.000 €
<hr/>	
Der Ertragswert beträgt	73.196 €
Ertragswert gerundet:	73.000 €

12. 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.

Ertragswert	73.196 €	50%	36.598 €
Vergleichswert	84.954 €	50%	42.477 €
Verkehrswert			<u>79.075 €</u>

**Der Verkehrswert der sanierungsbedürftigen Wohnung Nr. 2,
Lutzstr. 10, 83355 Grabenstätt-Winkl
beträgt im September 2025**

abgerundet

79.000 Euro

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

13. Verfasserklausel

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

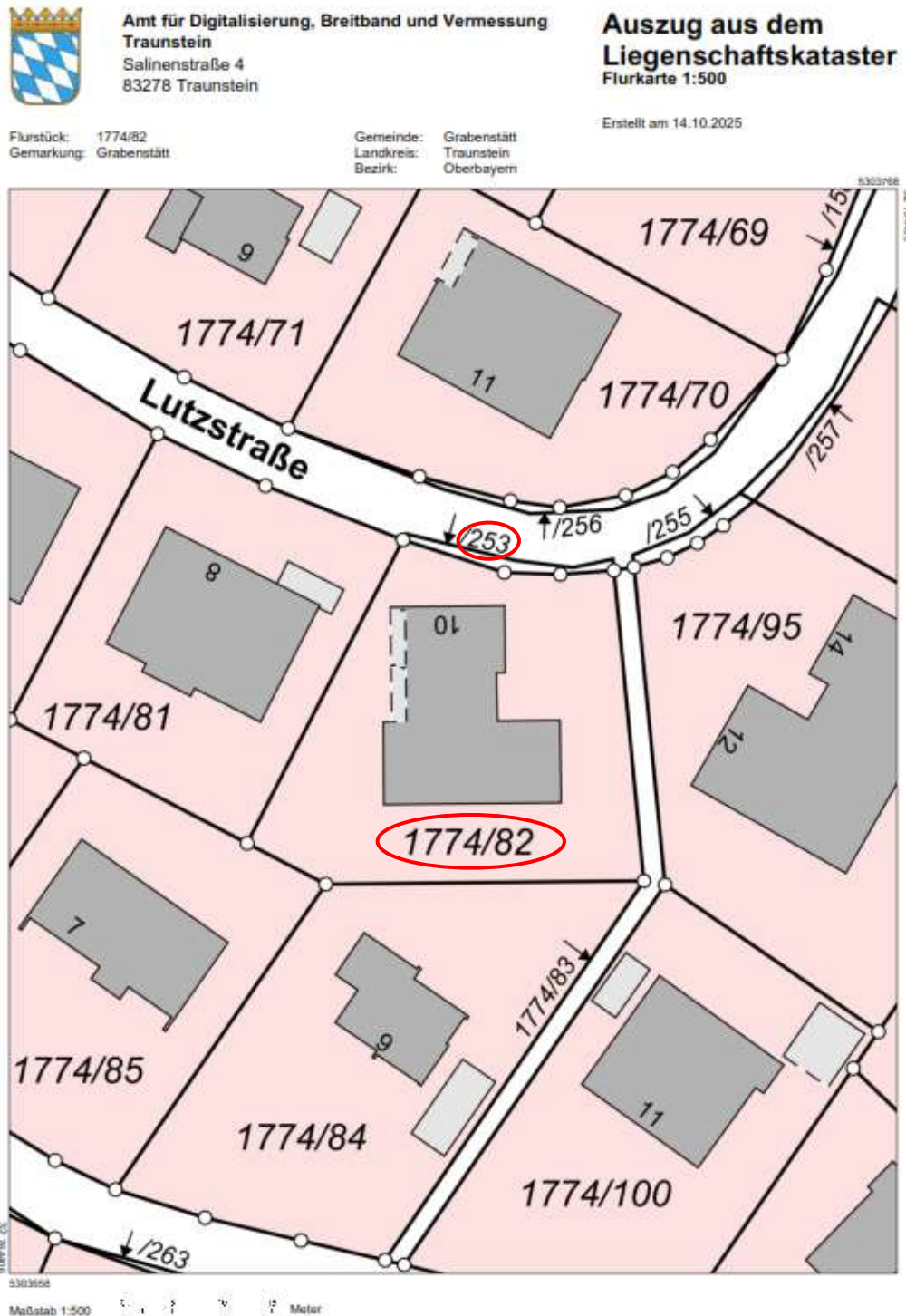
Traunstein, den 23.12.2025

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

14. Anlagen

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



14.2. Flächenberechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

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

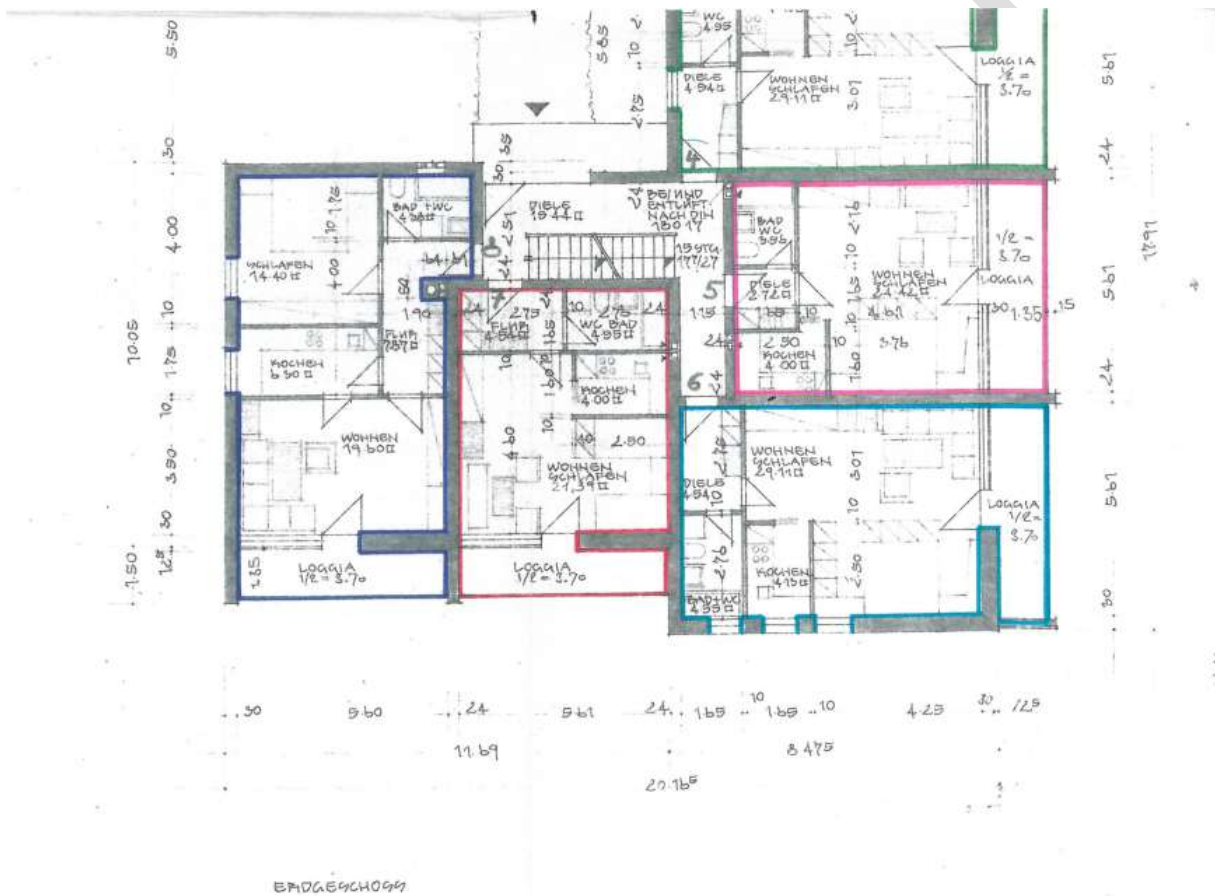
Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

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

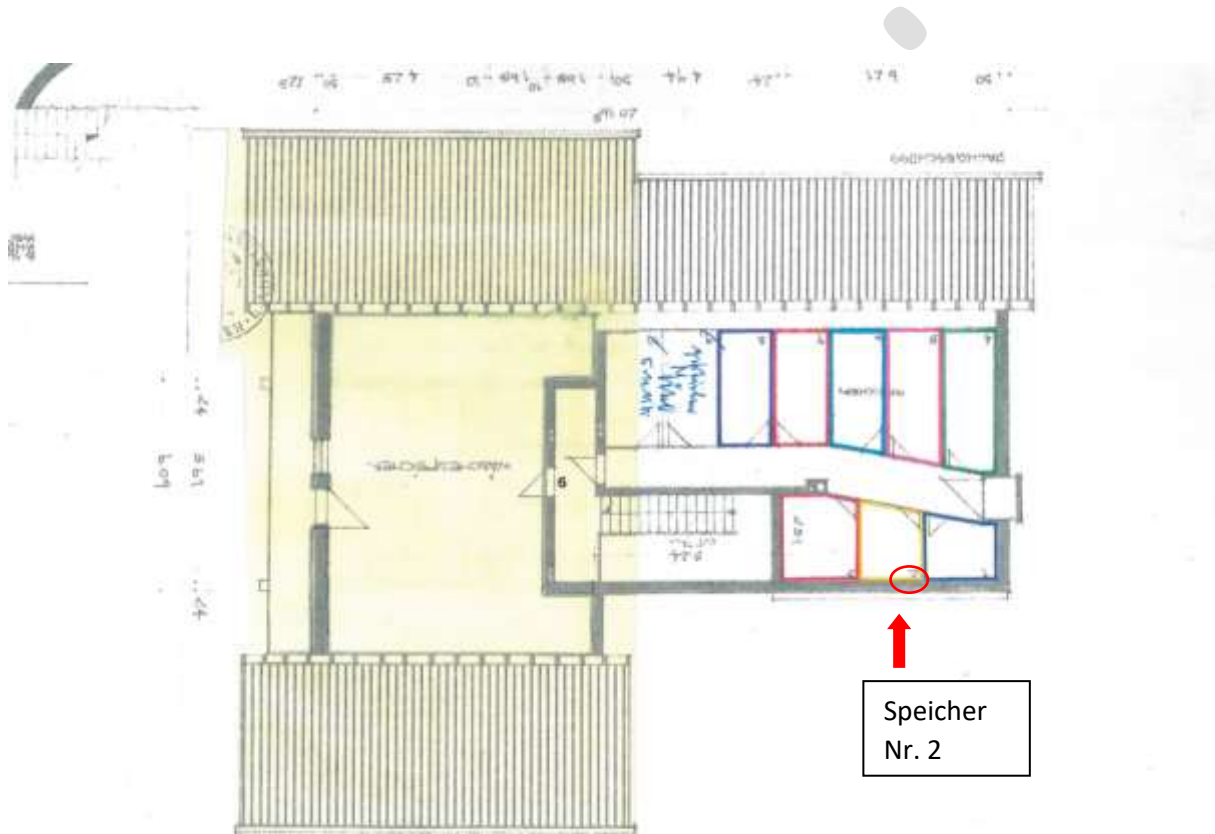
Whg. Nr. 2 im UG	m ²	m ²
Diele ca.	2,72	
Bad ca.	3,56	
Wohnen/Schlafen ca.	24,42	
Kochen ca.	4,00	
Freisitz ½ ca.	3,70	
Zwischensumme		38,40

Summe:		38,40
abzügl. 0%		0,00
Wohnfläche ca.		38,40
Wohnfläche gerundet:		38,40

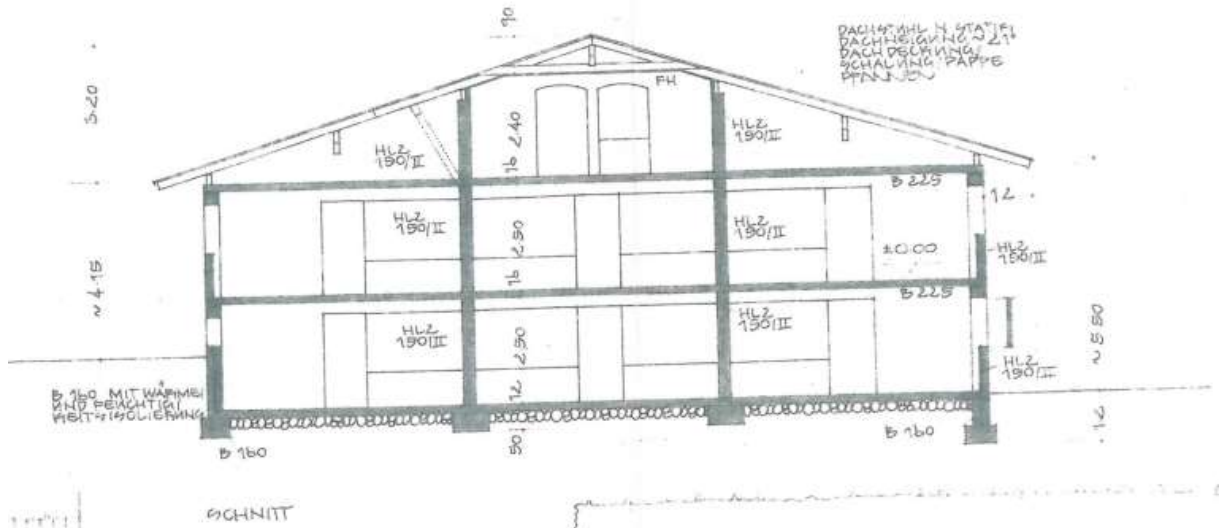
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



14.4. Schnitt

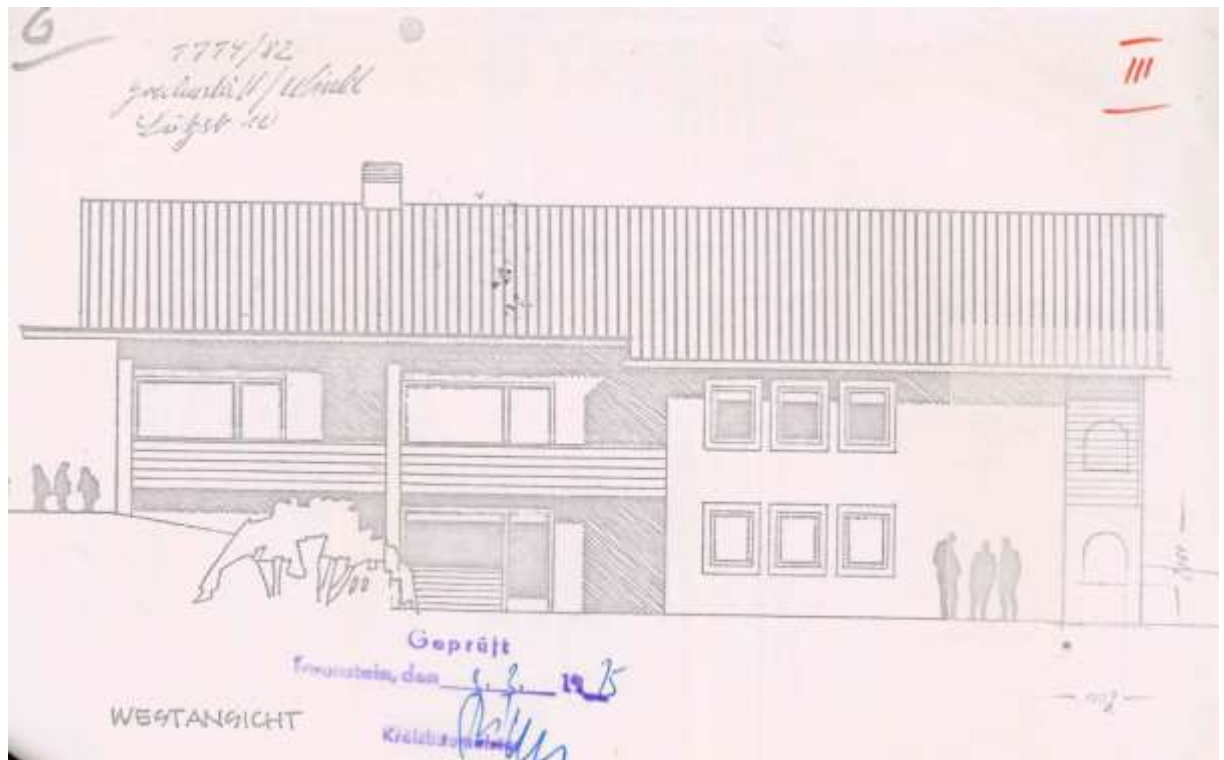


14.5. Ansichten (Tekturplan – kein Maßstab!)



Verkehrswertgutachten 4 K 24/25
Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstr. 10,
83355 Grabenstätt-Winkl

Südwestansicht



Westansicht

14.6. Fotos



Abb. 1: Ostansicht



Abb. 2: Nordansicht



Abb. 3: Nordostansicht, gemeinschaftl. Kfz-Stellplätze, ~~Strom~~verteilerkasten



Abb. 4: Südansicht, Whg./Nr. 2



Abb. 5: Südansicht, Whg.-Nr. 2



Abb. 6: Teilbereich des gemeinschaftlichen, südl. Gartens (Blick West - Ost)



Abb. 7: Gemeinschaftlicher Garten auf der Ostseite



Abb. 8: Hauseingang



Abb. 8a: Hauseingang



Abb. 8b: Hauseingang von innen



Abb. 9: Treppe in das Untergeschoss



Abb. 11: Wohnungseingang Nr. 2,
Leitungserneuerung, Revisionschacht



Abb. 10: Flur UG, Schachtöffnung



Abb. 11a: Blick vom Wohnungsflur ins
Treppenhaus, Sicherungskasten

Verkehrswertgutachten 4 K 24/25
Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstr. 10,
83355 Grabenstätt-Winkl



Abb. 12: Sicherungskasten der Wohnung



Abb. 13b: Bad – Wasserzähler



Abb. 13: Bad



Abb. 14: Wohnzimmer Blick Südwesten, unverputzte Decke, Revisionschacht



Abb. 13a: Bad



Abb. 14a: Wohnzimmer, Wandöffnung
Nahaufnahme

Verkehrswertgutachten 4 K 24/25
Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstr. 10,
83355 Grabenstätt-Winkl



Abb. 14b: Wohnzimmer – Blick Südosten



Abb. 15: Küche, mechan. Entlüftung



Abb. 14c: Wohnzimmer Nahaufnahme



Abb. 15a: Küche Leitungssanierung



Abb. 14 d: Wohnzimmer Blick zum Flur



Abb. 15b: Küche

Verkehrswertgutachten 4 K 24/25
Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2, Lutzstr. 10,
83355 Grabenstätt-Winkl



Abb. 16: Feuchtigkeitsschäden Sockel
Terrasse Whg.-Nr. 2



Abb. 18: Stromzähler unter UG-Treppe



Abb. 16a: Feuchtigkeitsschäden Sockel



Abb. 19: Heizungs-Typenschild



Abb. 17: Feuchtigkeitsschäden
Balkonuntersicht – Terrasse Whg.-Nr. 2



Abb. 20: Heizöltanks



Abb. 21: Offener Bodenschacht mit Pumpe im Keller



Abb. 23: Speicherabteil Nr. 2



Abb. 22: Speicher Flur



Abb. 23a: Bodendämmung von Speicherabteil Nr. 2