Amtsgericht Traunstein
Geschäftszeichen:
4 K 28/25

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen,
5 Garagenstellplätzen und ca. 2 freien Kfz-Stellplätzen,
St.-Georgs-Weg 1, 83301 Traunreut,
Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut**



Wertermittlungsstichtag 23.03.2026

Verkehrswert 1.069.000,00 €

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 22.07.2026

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 30.07.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

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 5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6 Grundbuchdaten 7
1.7 Baulastenverzeichnis 8
1.8 Unterlagen 8
1.9 Mieter 8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde 10
1.11. Marktsituation 10
2. LAGE 10
2.1 Standort und Umfeld 10
2.2 Verkehrsanbindung 11
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 12
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze 12
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 13
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 13
3.2 Erschließung 13
3.3 Baurechtliche Situation 14
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 15
3.5 Wohnfläche 15
3.6 Denkmalschutz 15
3.7 Altlasten 15
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 16
4.1 Grundrissgliederung 17
4.2 Rohbau / Konstruktion 17
4.3 Ausbau 19
4.4 Außenanlagen 28
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand 29
4.6 Garagen 29

4.7 Befund 30
5. BEURTEILUNG 31
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 32
7. WERTERMITTLUNG 33
7.1 Bodenwert 33
7.2 Ertragswert 35
7.3 Minderwert aus Minderertrag (underrented) 39
8. VERKEHRSWERT 41

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.36
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.4
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Berechnung des Minderwertes aufgrund „underrented“	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 42 Seiten, 8 Anlagen mit 48 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen, 5 Garagenstellplätze und ca. 2 freien Kfz-Stellplätzen, St.-Georgs-Weg 1, 83301 Traunreut, Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, zu 809 m²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 30.09.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	23.03.2026
Qualitätsstichtag:	23.03.2026
Baujahr:	ca. 1963/64
Vermietbare Wohnfläche:	ca. 518,77 m²
Kfz-Stellplätze:	5 Garagenstellplätze und 2 freie Kfz-Stellplätze
Bodenwert:	rd. 356.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.069.000,00 €
Verkehrswert:	**1.069.000,00 €**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, St.-Georgs-Weg 1, 83301 Traunreut.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohneinheiten und einem Garagengebäude mit fünf Garagen bebaut.

Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss jeweils über eine 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum und Balkon sowie eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur und Balkon. Im Dachgeschoss ist eine 2-Zimmerwohnung mit offener Kochnische, Kammer, Bad, WC, Abstellraum und Flur gegeben. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über einen Dachboden auf der linken Seite des Dachgeschosses.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 28/25, mit Schreiben vom 02.10.2025 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

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

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 23.03.2026, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 23.03.2026 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter ein Vertreter der Hausverwaltung sowie die jeweiligen Mieter anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung am 23.03.2026 wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Vom Dachgeschoss liegen keine Pläne vor. Von den Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wurde ein Aufmaß erstellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, das Dachgeschoss und der Dachboden des Mehrfamilienwohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Traunreut, Blatt 8701 vom 18.08.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, St.-Georgs-Weg 1; Gebäude- und Freifläche; Größe 809 m².

Lfd. Nr. 2/zu 1:

Wärmebezugsrecht an dem Grundstück Flst. 536/893.

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden die Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Wasserleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht, sowie Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 123/3 Gemarkung Traunwalchen im Bestand zum Eintragungszeitpunkt.

Lfd. Nr. 2:

Kanalleitungs-, Begehungs- und Aufgrabungsrecht, sowie Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1177/125 im Bestand zum Eintragungszeitpunkt.

Lfd. Nr. 3:

Heizölbezugsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 8700 (Flst. 536/893).

Lfd. Nr. 4:

Lastend an einem früheren 2/3 Anteil: Nießbrauch.

Lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches 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 im Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Traunreut
- Baupläne
- Auskunft der Stadt Traunreut
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2026
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Die Wohnung im DG wird von den Eigentümern eigengenutzt. Die Wohnung im 1. OG rechts ist zum Bewertungsstichtag leerstehend. Die restlichen Wohnun-

gen, Garagen und Kfz-Stellplätze sind vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Gemäß den vorliegenden Mietverträgen und einer Aufstellung der Antragstellerin zum 30.10.2025 liegt folgender Vermietungsstand vor.

Einheit	Mietbeginn	Nettomiete	Betriebskosten	Bruttomiete	m²	€/m²
EG links	01.09.2007	502,00 €	325,00 €	827,00 €	84,42	5,95 €/m²
EG rechts	01.07.2017	480,00 €	270,00 €	750,00 €	74,47	6,45 €/m²
1. OG links	01.02.2011	504,00 €	235,00 €	739,00 €	84,67	5,95 €/m²
1. OG rechts	01.10.2019			- €	74,68	0,00 €/m²
2. OG links	01.11.2016	521,00 €	390,00 €	911,00 €	84,67	6,15 €/m²
2. OG rechts	01.05.2003	452,00 €	325,00 €	777,00 €	74,68	6,05 €/m²
DG rechts				- €		
Garage Nr. 1 (8)	15.11.2016			50,00 €		
Garage Nr. 2 (9)	01.02.2011			50,00 €		
Garage Nr. 3 (10)	01.02.2013/01.03.2013			50,00 €		
Garage Nr. 4 (11)	01.10.2019			50,00 €		
Garage Nr. 5 (12)	01.09.2007			50,00 €		
Stellplatz Nr. 1	01.03.2019			12,00 €		
Stellplatz Nr. 2				12,00 €		
Stellplatz Nr. 3	01.06.2025			12,00 bzw. 25,00 €		

- Den vorliegenden Mietverträgen sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen zu entnehmen.
- Nach Beurteilung des Sachverständigen sind lediglich ca. 2 freie Kfz-Stellplätze möglich.

Nach Auskunft der Eigentümerin liegen folgende Mietkautionen vor:

Einheit	Mietbeginn	Kaution
EG links	01.09.2007	850,00 €
EG rechts	01.07.2017	1.200,00 €
1. OG links	01.02.2011	850,00 €
1. OG rechts		
2. OG links	01.11.2016	1.300,00 €
2. OG rechts	01.05.2003	800,00 €

Dem Sachverständigen liegen keine weiteren Informationen über Mietverhältnisse vor.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Traunreut, Rathausplatz 3, 83301 Traunreut, Telefon 08669/857-0.

1.11. 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 es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Traunreut. Die Stadt Traunreut liegt nordöstlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein ist ca. 15 km und Rosenheim ca. 43 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Traunreut zum Bewertungsstichtag über ca. 20.000 Einwohner, der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 175.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand Februar 2026 ca. 3.990 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,7 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Februar 2026 ca. 6,5 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt grenzt an den St.-Georgs-Weg an. Der St.-Georgs-Weg ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber dem St.-Georgs-Weg sind Wohngebäude mit acht bzw. neun Vollgeschossen und Flachdächern gegeben. Weiter ist in der Nähe ein Einkaufszentrum gelegen.

Geschäfte, Ärzte, Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Stadt Traunreut vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das Zentrum der Stadt Traunreut in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 850 Meter gelegen. Die Anschlussstelle Siegsdorf an die Autobahn A8 München/Salzburg ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 19 km gelegen. Die österreichische Grenze liegt ca. 22 km entfernt. Salzburg ist vom Bewertungsobjekt nach ca. 48 km in südöstlicher Richtung anfahrbar. Das Zentrum von München ist in westlicher Richtung über die A8 in einer Entfernung von ca. 121 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 90 Minuten erreichbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Werner-von-Siemens-Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen, der Bahnhof Traunreut ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 450 Meter gelegen. Vom Bahnhof Traunreut ist beispielsweise mit der Regionalbahn bzw. mit den Buslinien 9142 und 9439 jeweils in einer Fahrzeit von ca. 30-40 Minuten der Bahnhof Traunstein direkt anfahrbar. Am Bahnhof von Traunreut und Traunstein besteht Anschluss an diverse öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundes-

bahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher südlich vom Bewertungsobjekt in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher vom Bewertungsobjekt über die A8 ca. 49 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über fünf Garagen und ca. zwei freie Kfz-Stellplätze.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 536/894 der Gemarkung Traunreut hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 809 m². Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront beträgt ca. 50 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 30,5 Meter. Das Geländeniveau fällt von West nach Ost bzw. von Nord nach Süd leicht ab.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Bewertungsgrundstück 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 Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 536/894 der Gemarkung Traunreut ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude mit fünf Garagen bebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 536/893 errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohngebäude an. Das Garagengebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 536/469 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Traunreut liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0012 „Nord-West“, rechtskräftig seit dem 16.12.1963. Dem Bebauungsplan ist für das Wohngebäude eine Bebauung als Gebäudetyp B mit Erd- und 2 Vollgeschossen, ohne Dachausbau, Dachneigung 27° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen ist gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Hinweis:

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen unterstellt, 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. Auf Abweichungen wurde hingewiesen. 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.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 536/894 der Gemarkung Traunreut ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude mit fünf Garagen bebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus hat ein Erdgeschoss, 1.-2 Obergeschoss, ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Der Baukörper hat drei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1963/64. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

3.5 Wohnfläche

Zur Ermittlung der Wohnfläche wurde von den Wohnungen im 1. OG und DG ein Aufmaß erstellt bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Wohnfläche beträgt gesamt ca. 518,77 m²

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden bzw. befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das 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. 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 Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes 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 zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben 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. Teils wurde ein Aufmaß erstellt. 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.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1963/64;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.
Vom Dachgeschoss liegen keine genehmigten Pläne vor.
Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss jeweils über eine 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum und Balkon sowie eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur und Balkon. Im Dachgeschoss ist eine 2-Zimmerwohnung mit offener Kochnische, Kammer, Bad, WC, Abstellraum und Flur gegeben.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Fassade:	Rauputz; Sockelbereich glatt verputzt und gestrichen;
Außenwände:	Mauerwerk;
Dachkonstruktion:	Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; Dachflächenfenster;

Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Vergleichbarem, teils gestrichen;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Treppenhaus mit massiven Treppenläufen und Podesten mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer; Wände verputzt und gestrichen;
Fenster (allgemein):	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
Hauseingang:	Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche über asphaltierte Wegeflächen und Betonstufen; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest mit Natursteinbelag gegeben; Hauseingangselement als pulverbeschichtetes Aluminiumelement mit Eingangstüren und feststehendem Element; im feststehenden Element sind Briefkästen und Klingeltaster sowie Gegensprechanlage vorhanden; Hauseingangstüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; feststehendes Element und Hauseingangstüre mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
Heizungsanlage/ Warmwassererzeugung:	Die Heizungsanlage war nicht einsehbar; gemäß Auskunft des Kaminkehrers handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel Baujahr ca. 1995 (Heizöl EL); Warmwassererzeugung in den Wohnungen direkt; die Heizung befindet sich im Gebäude St.-Georgs-Weg 3 (Fl.-Nr. 536/893); es besteht ein Wärmebezugsrecht an dem Grundstück Fl.-Nr. 536/893; Gemäß schriftlicher Auskunft der Antragsstellerin sei geplant, das Objekt an das örtliche Fernwärmenetz anzuschließen;

Keller:	Betonboden/Betonestrich; schalungsraue, gestrichene Betonwände bzw. rau verputzte Mauerwerkswände; Installationen und Elektroleitungen auf Putz verlegt; einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggitter;
Dachboden:	Der Dachboden verfügt am Boden über Beton/Estrich oder Vergleichbares; die Dachschrägen sind nicht gedämmt, es ist keine Unterspannbahn vorhanden, es sind die Untersichten der Dachziegel ersichtlich; Licht- und Stromanschluss ist im Dachboden vorhanden; der Dachboden wird als Trockenraum genutzt; der Zugang zum Dachboden erfolgt vom Treppenhaus über eine gestrichene Stahltüre;

4.3 Ausbau

Wohnung DG rechts:

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen; Wände in der Diele mit farbigem Reibeputz;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, jeweils Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall;
Rollläden:	Aufstehende Fenster mit mechanisch bedienbaren Kunststoffrollos;
Türen:	Ursprüngliche gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Holztürblatt und gestrichene Zarge mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Spion;
Böden:	Alter Teppichbelag; Diele mit Laminatboden; Sanitärräume gefliest;

Decken:	Decken und Dachschrägen verkleidet mit Nut- und Federbrettern; im Bad, WC und Abstellraum verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzzweigriffarmatur und Brauseschlauch, kleineres Waschbecken mit Zweigriffarmatur; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; eine Wand im Bad mit Nut- und Federbrettern bis ca. 1,60 m; Waschmaschinenanschluss und Ablauf im Bad unterhalb des Waschbeckens sind hergestellt; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Boden gefliest, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, innenliegend mit mechanischer Abluft; Heizkörper im WC demontiert;
Elektroinstallation:	Die Elektroausstattung ist bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich zu beurteilen; Absicherung über Schraubsicherungen, diese sind im Stromzählerschrank im Treppenhaus;
Heizung/ Warmwasser:	Beheizung zentral; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Elektroboiler;
Balkon/Terrasse:	Nicht vorhanden;
Sonstiges:	Anschlüsse für die Kücheneinrichtung in einer Nische des Wohnzimmers;

Wohnung 1. OG rechts:

Innenwände:	Wände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall; teils sind auch Fensterbänke innen aus kunststoffüberzogener Spanplatte;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos in den Wohnräumen;
Türen:	Gestrichene Holztüren mit gestrichenen Holzzargen und einfachen Drückergarnituren; Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt; Innentüren mit unterschiedlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Türblatt mit gestrichener Holzzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Spion;
Böden:	Laminatboden oder Vergleichbares; Bad und WC gefliest; Küche mit PVC-Belag;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn, Boden gefliest, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Heizrohr in Ecke auf Putz; Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Wanne stark verschmutzt, das Emaille ist an mindestens einer Stelle beschädigt; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Bordüre; Waschbecken mit Einhebelmischer; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Kunststoff-

	fenster mit Isolierverglasung; Elektroboiler Fabrikat Bosch wandseitig angebracht;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; Absicherung über Schraubsicherungen, diese sind im Stromzählerschrank im Treppenhaus;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; im Bad wandseitig angebrachter elektrischer Warmwasserboiler;
Balkon:	Balkon vom Wohnzimmer begehbar; Boden als beschichtete Betonplatte; massive Betonbrüstung;

<u>Wohnung 1. OG links:</u>

Innenwände:	Wände mit Raufasertapete tapeziert bzw. verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall;
Rollläden:	Wohnräume mit mechanisch bedienbaren Kunststoffrollos;
Türen:	Gestrichene Türblätter und gestrichene Türzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Türblatt mit gestrichener Holzzarge und Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Türblatt mit Spion;
Böden:	Laminatböden oder Vergleichbares; Küche mit PVC-Belag; Bad und WC-Boden gefliest;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;

Sanitärausstattung:	WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn, WC-Boden gefliest, Wände ca. 1,10 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, mechanische Abluft; Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne (System Wanne in Wanne) mit Aufputzeinhebemischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; mechanische Abluft, innenliegend; wandseitig ist ein Elektroboiler angebracht; zur Küche hin Ausschnitt mit Glasbausteinen;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen, die Schraubsicherungen sind im Treppenhaus im Stromzählerschrank;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser erzeugt über Elektroboiler;
Balkon:	Balkon vom Wohnzimmer begehbar; massive Balkonplatte mit Kunststeinfliesenbelag; Betonbrüstung;

<u>Wohnung 2. OG rechts:</u>

Innenwände:	Glatt verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), gem. Prägung in der Scheibe aus dem Jahr ca. 2009; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall;
Rollläden:	Wohnräume mit mechanisch bedienbaren Rollos;

Türen:	Gestrichene Türblätter und gestrichene Türzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Türblatt mit gestrichener Holzzarge und Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Türblatt mit Spion;
Böden:	PVC-Belag; Küche ebenfalls mit PVC-Belag; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; wandseitig angebrachter Elektroboiler; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden mit PVC-Belag; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Heizungsrohr in Wandecke mit Thermostatventil, das Rohr dient der Beheizung;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen; FI-Schalter ist nicht vorhanden; Sicherungen sind im Treppenhausbereich im Stromzählerschrank;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser über wandseitig im Bad angebrachten Elektroboiler;

Balkon:	Massive Balkonplatte mit Beschichtung; Betonbrüstung;

Wohnung 2. OG links:

Innenwände:	Wände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos in den Wohnräumen;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Holztürbatt mit gestrichener Holzzarge mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; Türblatt mit Spion;
Böden:	Laminatboden in den Wohnräumen und der Diele; Sanitärräume gefliest; Küchenboden mit PVC-Belag;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; innenliegend mit mechanischer Abluft; Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne (System Wanne in Wanne) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; wandseitig angebrachter Elektroboiler; innenliegend mit mechanischer Abluft;

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Elektroinstallation dem Baujahr entsprechend; abgesichert über Schraubsicherungen; Sicherungskasten im Treppenhaus im Stromzählerschrank;
Heizung/ Warmwasser:	Rippenheizkörper bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Elektroboiler im Bad;
Balkon:	Balkon mit massiver Balkonplatte und Betonbrüstung; Balkonplatte mit Beschichtung;

Wohnung EG links:

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, (Doppelverglasung), gem. Prägungen der Scheibe aus dem Jahr ca. 1998; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos in den Wohnräumen;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen, Türblätter mit einfachen Drückergarnituren; Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Türblatt mit gestrichener Holzzarge, Drückergarnitur und Zylinderschloss, Türblatt mit Spion;
Böden:	Laminatboden, PVC-Belag; Bad und WC gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschbecken mit Einhebelmischer; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Boden

	gefliest; Wände raumhoch gefliest; mechanische Abluft; wandseitig ist ein Elektroboiler angebracht;
	WC mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen; FI-Schalter ist nicht vorhanden; Sicherungen sind im Treppenhausbereich im Stromzählerschrank;
Heizung/ Warmwasser:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Elektroboiler im Bad;
Balkon:	Balkon mit massiver Balkonplatte mit Kunststeinfliesenbelag; massive Betonbrüstung;

<u>Wohnung EG rechts:</u>

Innenwände:	Glatt verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, (Doppelverglasung); Fensterbänke innen aus Kunststein, teils gestrichen; Fensterbänke außen aus Metall;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos in den Wohnräumen;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichenes Holztürbatt mit gestrichener Holzzarge mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, Türblatt mit Spion;
Böden:	Laminatboden; Sanitärräume gefliest;

Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitärausstattung:	Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer; emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Waschmaschinenanschluss unter Waschbecken durch Mieter hergestellt; Flachheizkörper mit Thermostatventil; wandseitig angebrachter Elektroboiler; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen im Treppenhaus im Stromzählerschrank; kein FI-Schalter;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Elektroboiler, wandseitig im Bad montiert;

4.4 Außenanlagen

Es sind Rasenfläche, Sträucher und Bäume vorhanden. Die Gehwege sind asphaltiert. Der Bereich vor den Garagen ist asphaltiert. Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet, rückwärtig ist ein Maschendrahtzaun zum Nachbargrundstück gegeben.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis vor.
Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 116 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 127 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Heizöl.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Außer den vorhandenen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung sind keine energetisch verbessernden Maßnahmen ersichtlich.

4.6 Garagen

Es ist ein Garagengebäude mit fünf Garagen als Mauerwerksbau mit Betonboden und Metallschwingtoren vorhanden. Das Garagendach verfügt über Welleternit als Dachaußenhaut. Zudem sind ca. zwei Kfz-Stellplätze gegeben.
Der Bereich vor den Garagen und die Kfz-Stellplätze sind asphaltiert, der Asphalt ist teils ausgebrochen.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend dem Baujahr entsprechend in einem durchschnittlichen Zustand. Es ist ein noch durchschnittlicher Reparatur-/Instandhaltungsstau gegeben.
- Die Kunststoffrollos in der Wohnung 1. OG links klemmen teilweise.
- Die Mieter der Wohnung 2. OG rechts zeigen an, dass teilweise im Bereich der Außenwände oder Wandecken Schimmel gegeben ist.
- Im Bad der Wohnung 2. OG links hat sich der Deckenputz teils gelöst. Weiter hat das Waschbecken Sprünge und die Silikonfugen an der Badewanne sind gerissen.
- Vor den Garagen ist der Asphalt teils ausgebrochen.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

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

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer noch durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Stadt Traunreut.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Eindruck. Ein noch durchschnittlicher Reparatur-/Instandhaltungsstau ist gegeben.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich.

Grundrisslösung:

Die vorhandenen Grundrisslösungen werden als durchschnittlich beurteilt.
Balkone sind gegeben.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten des Verkaufs 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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Renditeobjekten, d. h. z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, nach dem Ertragswert zu beurteilen.

Im Folgenden wird für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren durchgeführt und der Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2026 für die Bodenrichtwertnummer 28023, Bodenrichtwertbezeichnung „Traunreut 23“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 440,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 1-5 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 23.03.2026 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2026 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen.
Somit wird kein Zu-/Abschlag hinsichtlich der Veränderung des Preisniveaus in Ansatz gebracht.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 1-5 Vollgeschossen, das Bewertungsobjekt verfügt über drei Vollgeschosse. Somit sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

In einer Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreis Traunstein „Wohnbauland, Preise in Relation zur Grundstückgröße Mitte 2022 bis Mitte 2025“ gibt der Gutachterausschuss an, dass kein statistischer Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis besteht.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.26		440,00 €/m²
Bodenwert:			
809 m² x	440 €/m²	= rd.	356.000,00 €
Bodenwert:		**rd.**	**356.000,00 €**

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 23.03.2026 beträgt rd. 356.000,00 €.

7.2 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 518,77 m². Weiter sind 5 Garagenstellplätze und ca. 2 freie Kfz-Stellplätze gegeben. Die Wohnung im DG wird von den Eigentümern eigengenutzt. Die Wohnung im 1. OG rechts ist zum Bewertungsstichtag leerstehend. Die restlichen Wohnungen, Garagen und Kfz-Stellplätze sind vermietet.

Für Traunreut und für den Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.
In der Auswertung von Mieten von verkauften Eigentumswohnungen 2023 und 2024 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 71-80 m² eine mittlere Kaltmiete von 9,38 €/m² mit einer Spanne von 6,25 €/m² bis 15,09 €/m² und für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 81-90 m² eine mittlere Kaltmiete von 9,53 €/m² mit einer Spanne von 6,40 €/m² bis 15,43 €/m² angegeben. Weiter wird für Wohnungen mit dem Baujahr 1951-1965 eine mittlere Kaltmiete von 10,11 €/m² mit einer Spanne von 6,57 €/m² bis 12,99 €/m² angegeben. Die Miete für Wohnungen in Traunreut wird mit einer mittleren Kaltmiete von 9,77 €/m² und einer Spanne von 4,26 €/m² bis 12,99 €/m² angegeben. Gemäß Gutachterausschuss Landkreis Traunstein lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2026 gibt für Traunstein für Mietwohnungen/ Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 9,70 €/m² an.

Eine Angebotsrechercheergab Mieten im Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt von rd. 10,00 €/m² - 13,40 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich einen marktüblichen Ertrag von durchschnittlich rd. 9,50 €/m² monatlich für die Wohnungen in EG – 2. OG angemessen. Für die Wohnung im DG werden rd. 8,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Für die Garagen werden je rd. 50,00 € und je Kfz-Stellplatz rd. 20,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Die Bestandsmieten sind niedriger als der marktübliche Ertrag. Das Bewertungsobjekt ist somit „untervermietet (underrented)“, der Sachverhalt wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmäßig berücksichtigt.
Hierzu wird auf die Berechnung in Kapitel 7.3 hingewiesen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Traunstein in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 351,00 € p.a. je Wohneinheit und rd. 46,00 € p.a. je Garagenstellplatz 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. 13,80 €/m² Wohnfläche und mit rd. 104,00 € je Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt.
Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre. Für das Bewertungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Das Baujahr ist ca. 1963/64. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich gemäß ImmoWertV ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 29 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.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025, Beschluss vom 11.04.2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für den Auswertungszeitraum 2023-2024 ein Liegenschaftszinssatz Median von 2,9 % mit einer Spanne von 1,4 % bis 3,7 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird zum Bewertungsstichtag 23.03.2026 im vorliegenden Fall mit rd. 3,0 % 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)

Im Gutachten wurde auf den noch durchschnittlichen Reparatur- und Instandhaltungsstau hingewiesen. Nach sachverständiger Beurteilung ist unter Beachtung der aktuellen Marktsituation kein weiterer Zu-/Abschlag erforderlich.

Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt „underrented" ist. Gemäß der im Kapitel 7.3 bzw. Anlage 7 ermittelten Wertminderung werden rd. 53.000,00 € 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 EG links	85,05 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	810,00 €
Wohnung EG rechts	72,44 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	690,00 €
Wohnung 1. OG links	85,05 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	810,00 €
Wohnung 1. OG rechts	72,44 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	690,00 €
Wohnung 2. OG links	85,05 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	810,00 €
Wohnung 2. OG rechts	72,44 m²	x	9,50 €/m²	=	rd.	690,00 €
Wohnung DG rechts	46,30 m²	x	8,50 €/m²	=	rd.	390,00 €
Garagen	5	x	50,00 €	=	rd.	250,00 €
Kfz-Stellplätze	2	x	20,00 €	=	rd.	40,00 €
Rohertrag pro Monat:						**5.180,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**62.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA Landkreis Traunstein:

Instandhaltungskosten:	519 m²	x	13,80 €/m²	=	rd.	-7.162,20 €
	5	x	104,00 €	=	rd.	-520,00 €
Verwaltungskosten:	7	x	351,00 €	=	rd.	-2.457,00 €
	5	x	46,00 €	=	rd.	-230,00 €
Mietausfallwagnis:	62.200 €	x	2,0%	=	rd.	-1.240,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					**rd.**	**-11.600,00 €**

Jahresreinertrag: **50.600,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag					
356.000 €	x	3,00%	=	rd.	**-10.700,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **39.900,00 €**

Baujahr angesetzt:	1964
Jahr der Bewertung:	2026
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	3,00%
Rentenbarwertfaktor:	19,19

Ertragswert der baulichen Anlagen:

39.900 €	x	19,19	=	rd.	**766.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	356.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	766.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**1.122.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Abschlag wegen "underrented"		-53.000,00 €
Ertragswert	**rd.**	**1.069.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 23.03.2026 beträgt rd. 1.069.000,00 €.

7.3 Minderwert aus Minderertrag (underrented)

Die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Mieterträge weichen teilweise von denen in der Ertragswertberechnung in Ansatz gebrachten marktüblichen Erträgen ab. Aus dieser Differenz ergibt sich ein Minderwert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mieterträge entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden können. Aus diesem Grund ist in der in Anlage beigefügten „underrented“-Berechnung eine Mieterhöhung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages und alle drei weiteren Jahre von rd. 15 % berücksichtigt. Die Differenzbeträge werden

mit dem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und den entsprechenden Zeiträumen auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Aus der Berechnung in Anlage 7 ergibt sich ein Minderwert von 53.000,00 € zum Bewertungsstichtag 23.03.2026.

Zum Bewertungsstichtag 23.03.2026 wird für die „underrented"-Situation ein Abschlag von rd. 53.000,00 € bei der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 für das zu bewertende Objekt folgender Wert ermittelt.

Ertragswert	rd. 1.069.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Renditeobjekte, z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, aus dem Ertragswert abzuleiten.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt St.-Georgs-Weg 1, 83301 Traunreut, Fl.-Nr. 536/894, Gemarkung Traunreut, zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026, mit einem Verkehrswert für das <u>unbelastete Grundstück</u> von

1.069.000,00 €

(i.W.: eine Million neunundsechzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 22.07.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Westfassade



Westfassade und Nordgiebel

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Nordgiebel; Garagenvorplatz; Kfz-Stellplätze



Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Garagen, Ansicht von Nordwest

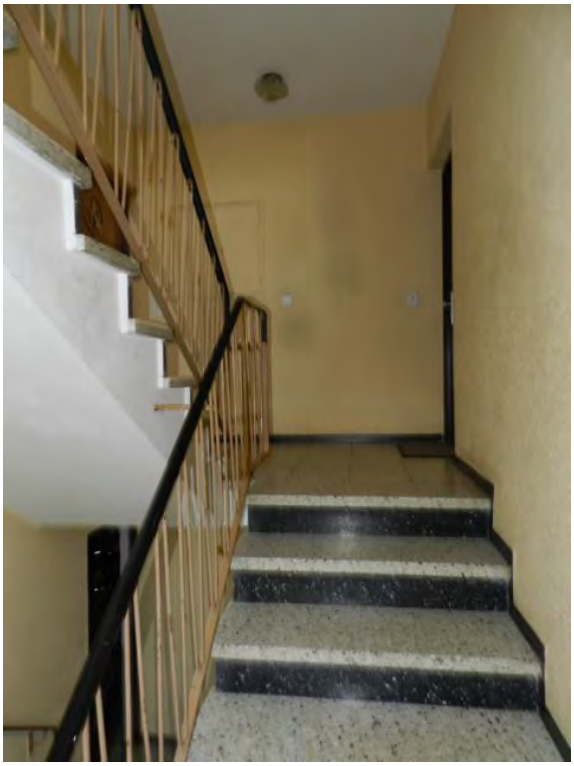


Gartenfläche östlich des Mehrfamilienwohnhauses

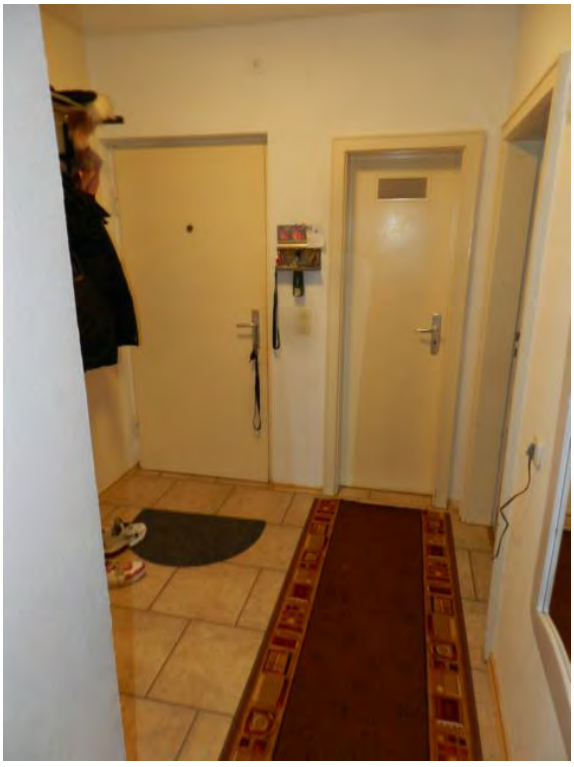
Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppenhaus



Wohnung EG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Wohnung EG rechts



Wohnung EG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Wohnung EG rechts



Wohnung EG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Wohnung EG rechts

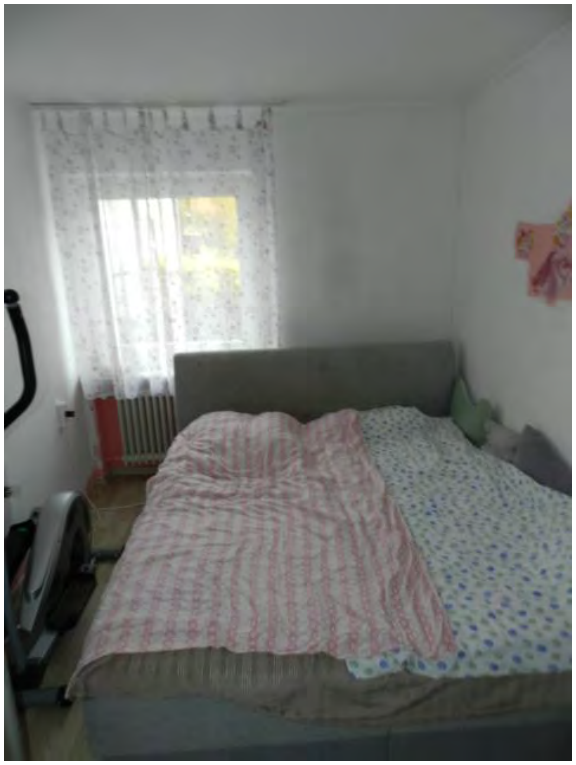


Wohnung EG rechts

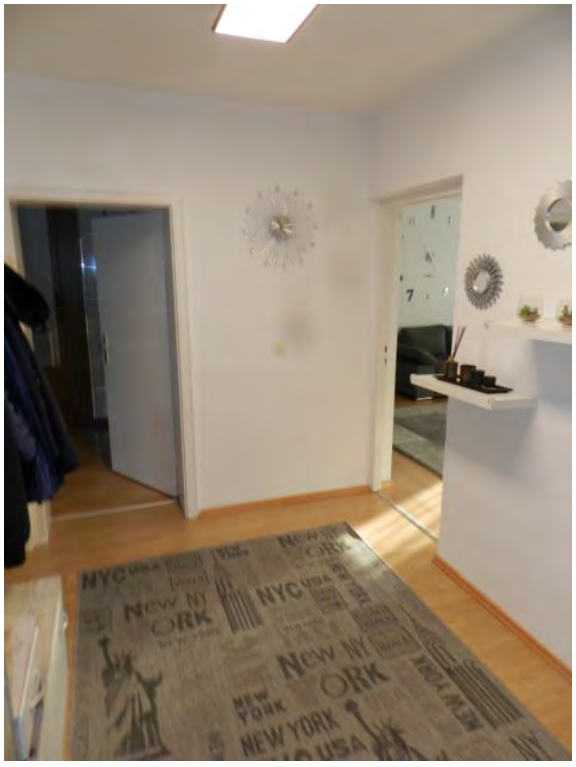
Anlage 1

Fotos

A 1.8



Wohnung EG rechts



Wohnung EG links

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Wohnung EG links



Wohnung EG links

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 1

Fotos

A 1.10



Wohnung EG links



Wohnung EG links

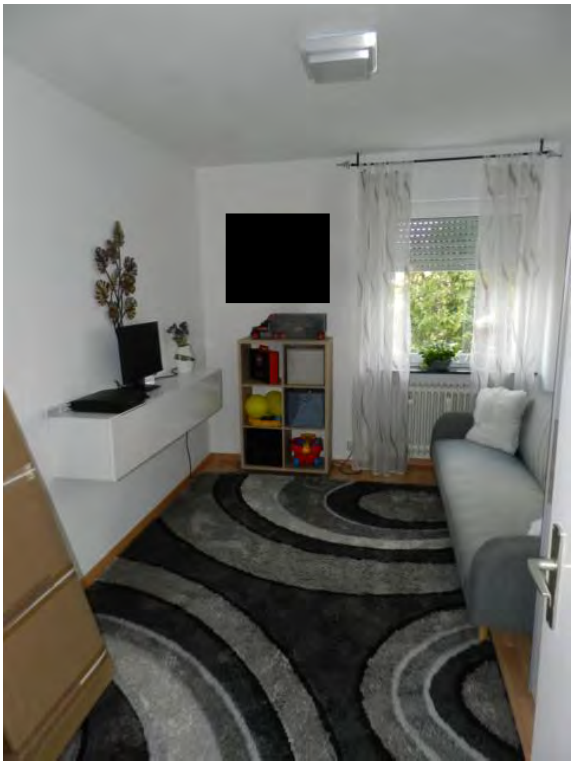
Anlage 1

Fotos

A 1.11



Wohnung EG links

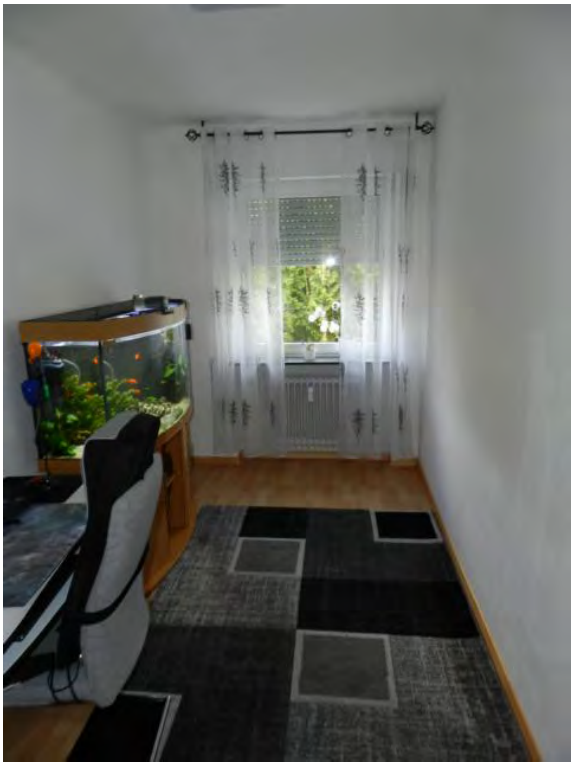


Wohnung EG links

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Wohnung EG links



Wohnung 1. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Wohnung 1. OG rechts



Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Wohnung 1. OG links

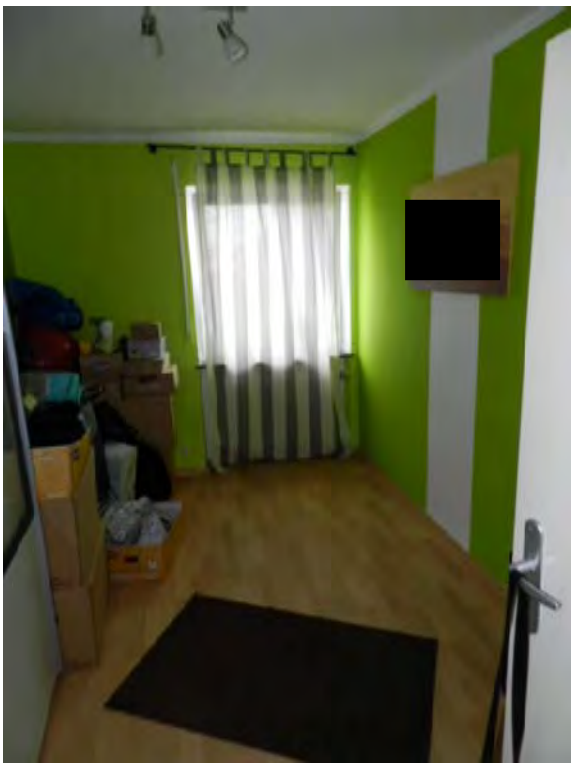


Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Wohnung 1. OG links

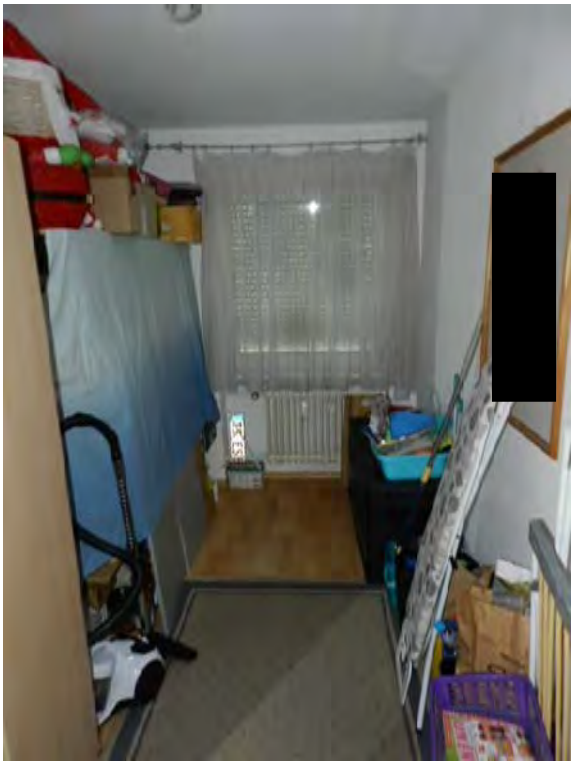


Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.19



Wohnung 1. OG links



Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.20



Wohnung 1. OG links



Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.21



Wohnung 1. OG links

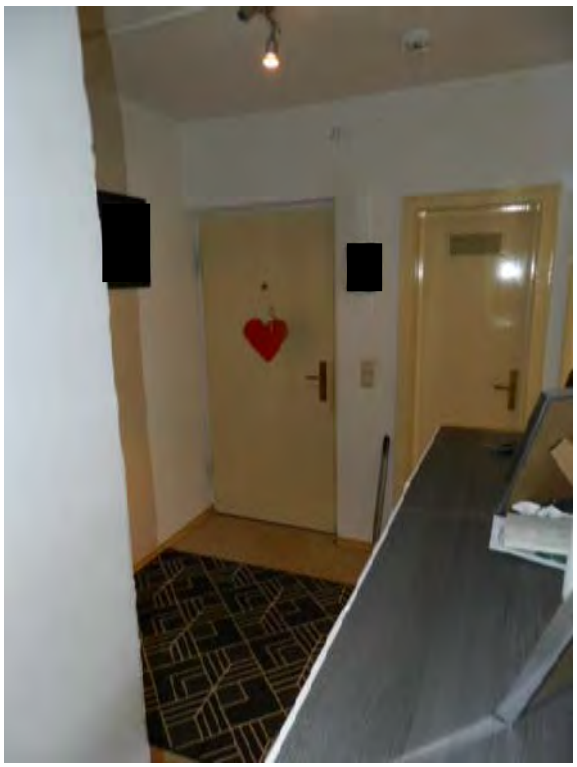


Wohnung 1. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.22



Wohnung 2. OG rechts

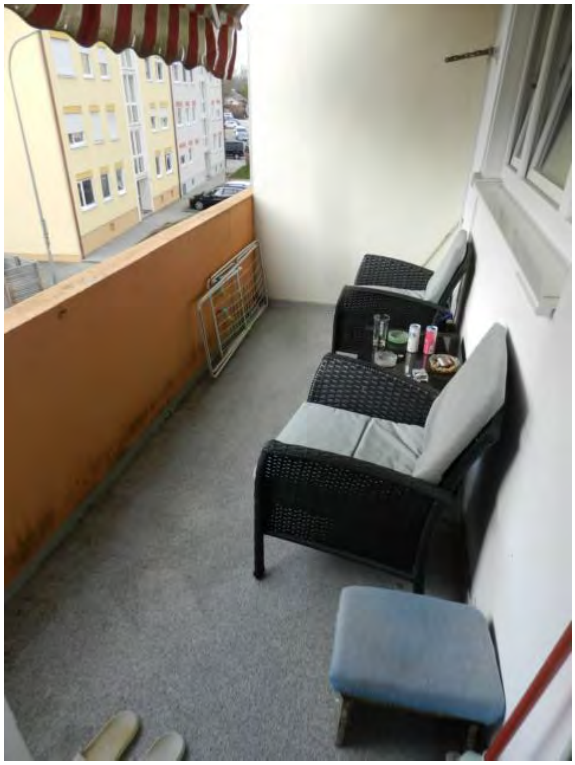


Wohnung 2. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.23



Wohnung 2. OG rechts

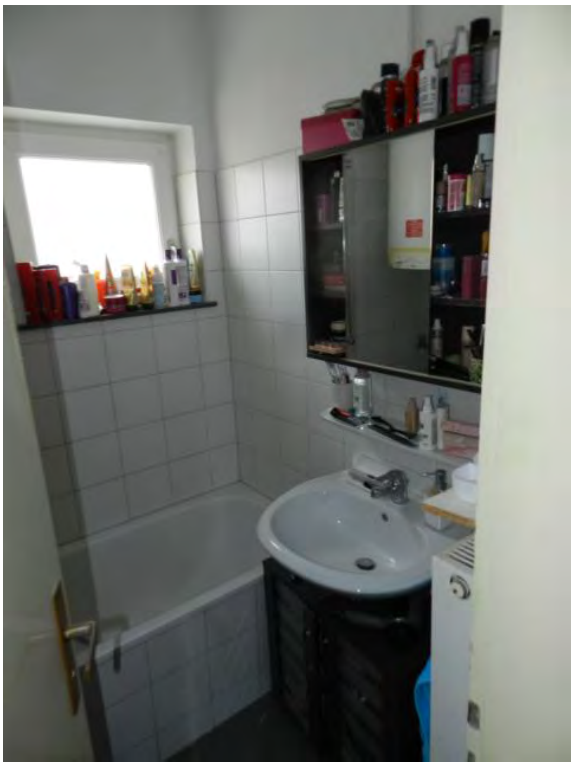


Wohnung 2. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.24



Wohnung 2. OG rechts



Wohnung 2. OG rechts

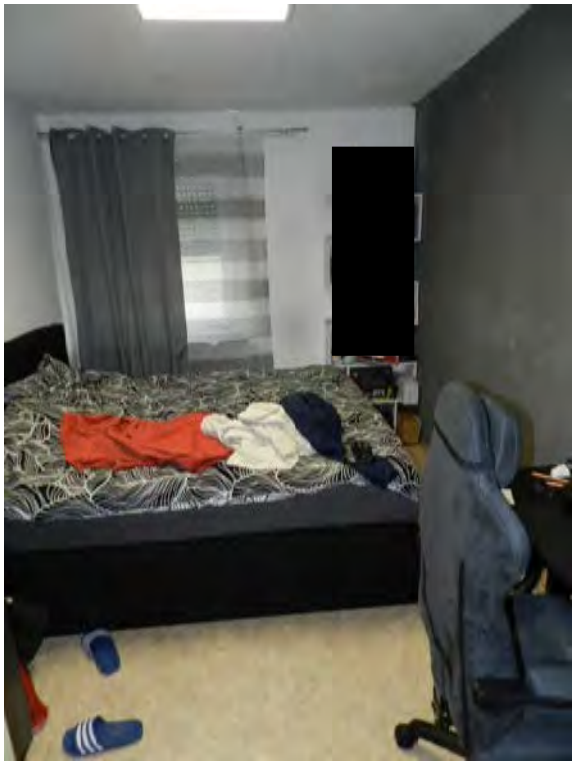
Anlage 1

Fotos

A 1.25



Wohnung 2. OG rechts

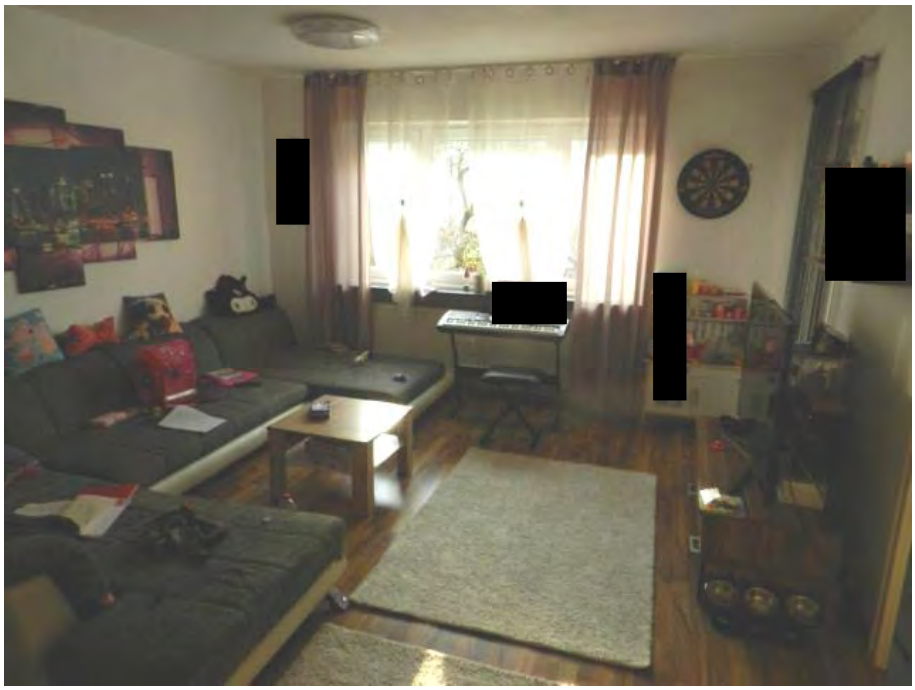


Wohnung 2. OG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.26



Wohnung 2. OG links



Wohnung 2. OG links

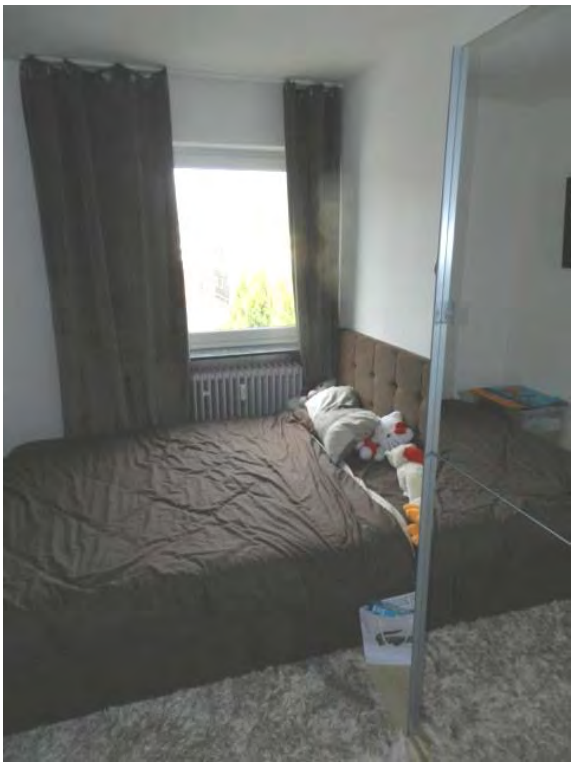
Anlage 1

Fotos

A 1.27



Wohnung 2. OG links



Wohnung 2. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.28



Wohnung 2. OG links

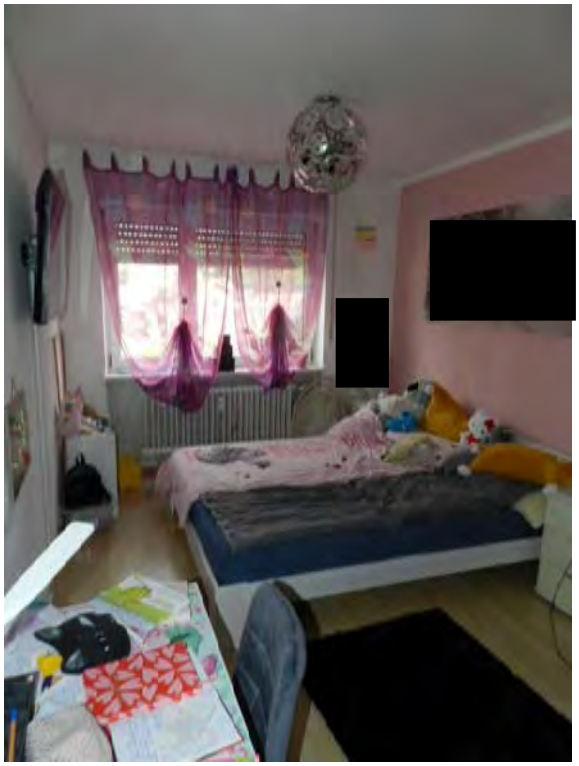


Wohnung 2. OG links

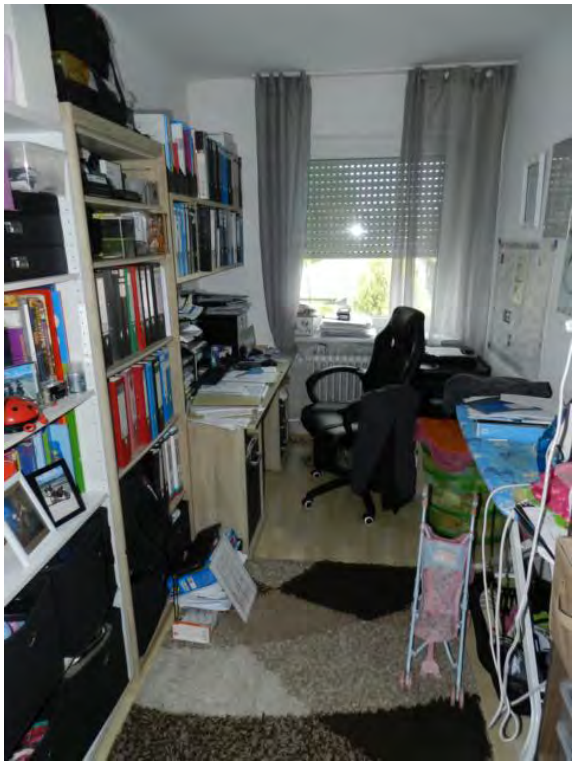
Anlage 1

Fotos

A 1.29



Wohnung 2. OG links



Wohnung 2. OG links

Anlage 1

Fotos

A 1.30



Wohnung DG rechts



Wohnung DG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.31



Wohnung DG rechts



Wohnung DG rechts

Anlage 1

Fotos

A 1.32



Wohnung DG rechts



Wohnung DG rechts

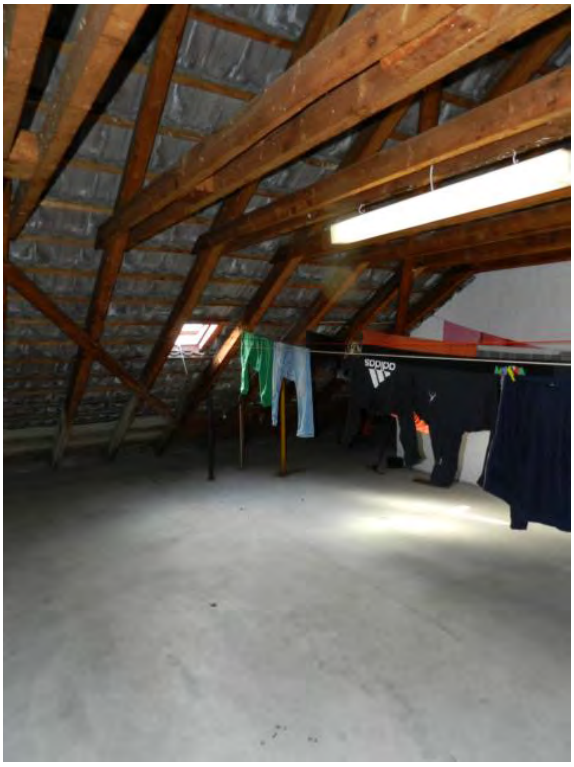
Anlage 1

Fotos

A 1.33



Wohnung DG rechts



Dachboden

Anlage 1

Fotos

A 1.34



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.35



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.36



Garagengebäude

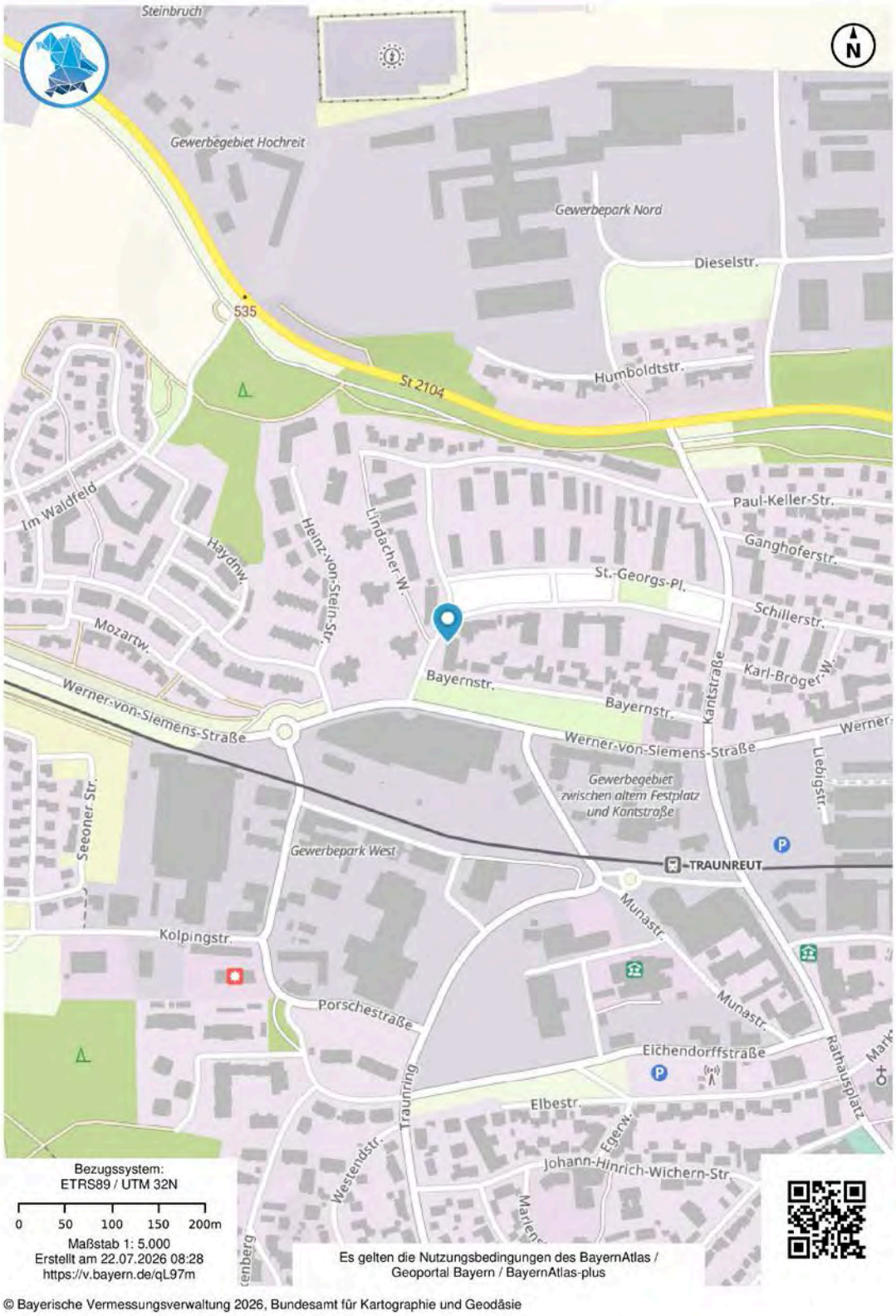


Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

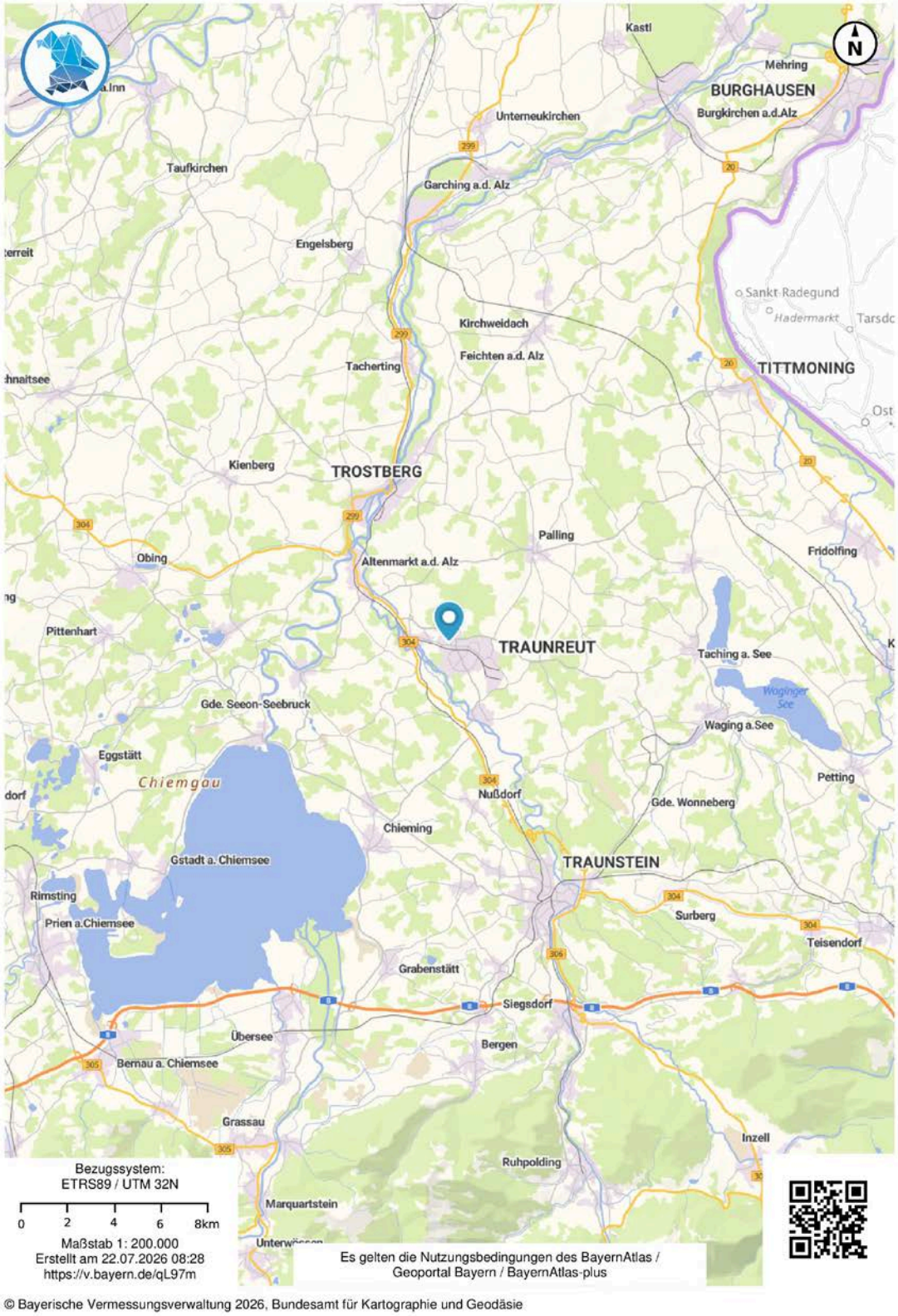


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3
Lageplan
A3

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

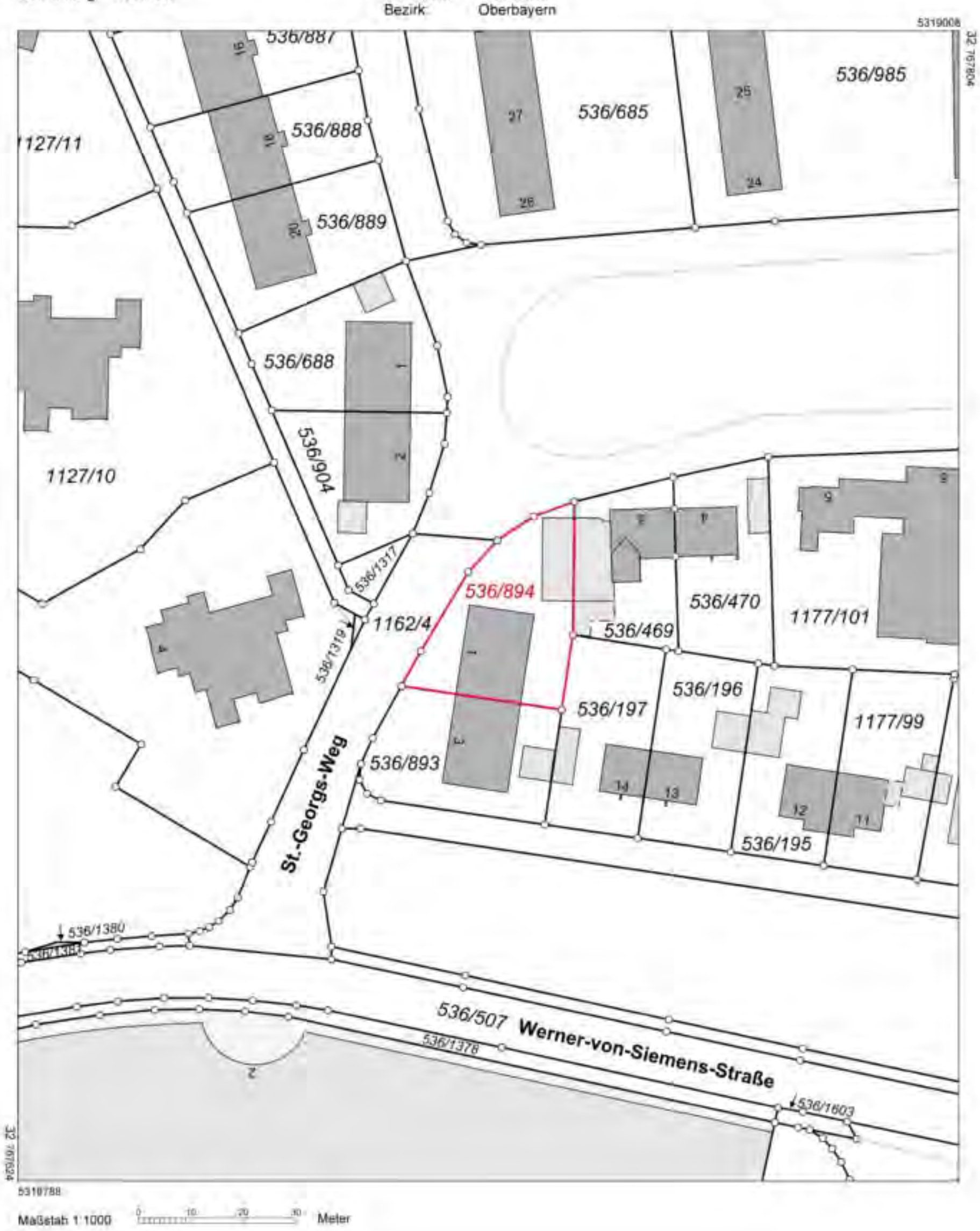
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 22.10.2025

Flurstück: 536/894
Gemarkung: Traunreut

Gemeinde: Traunreut
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



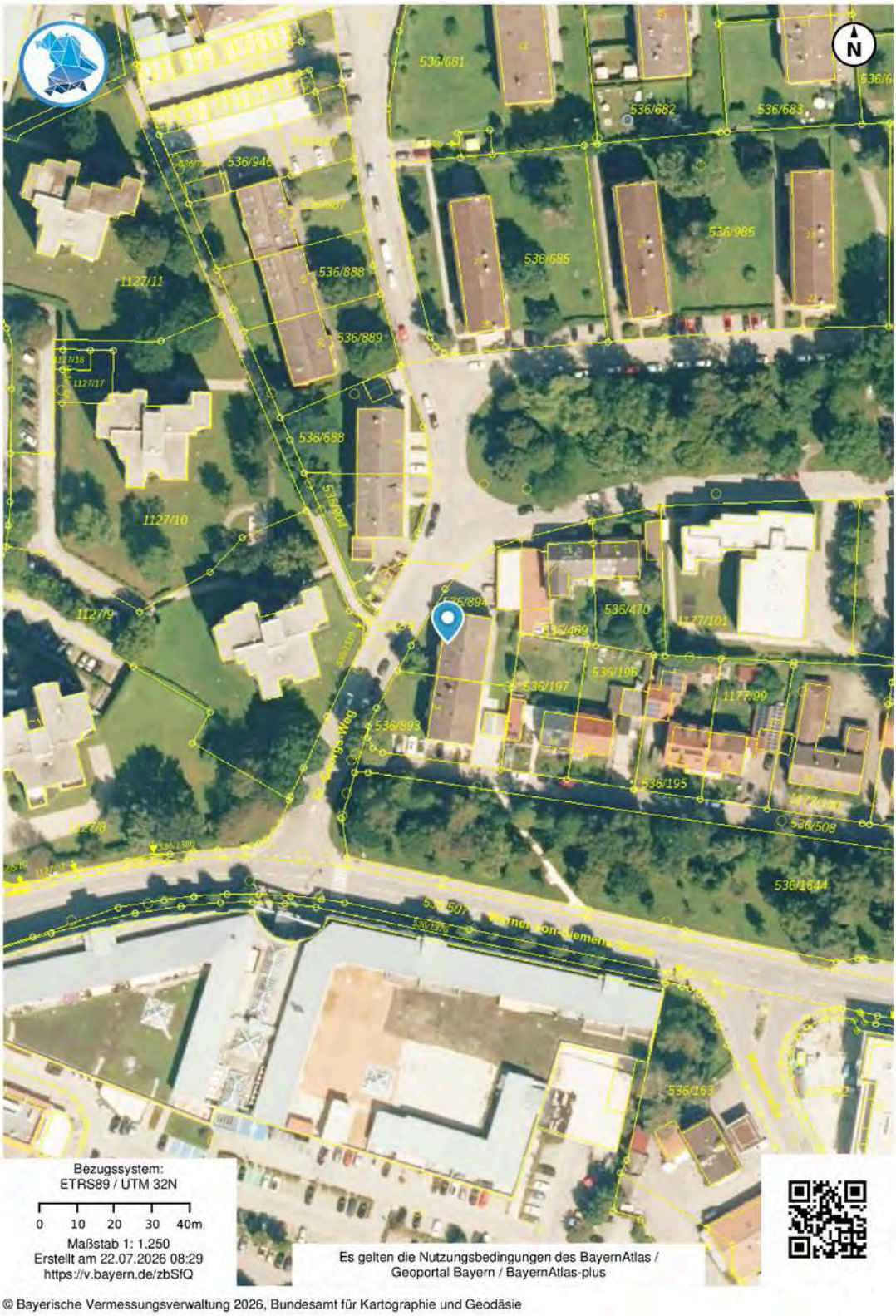
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

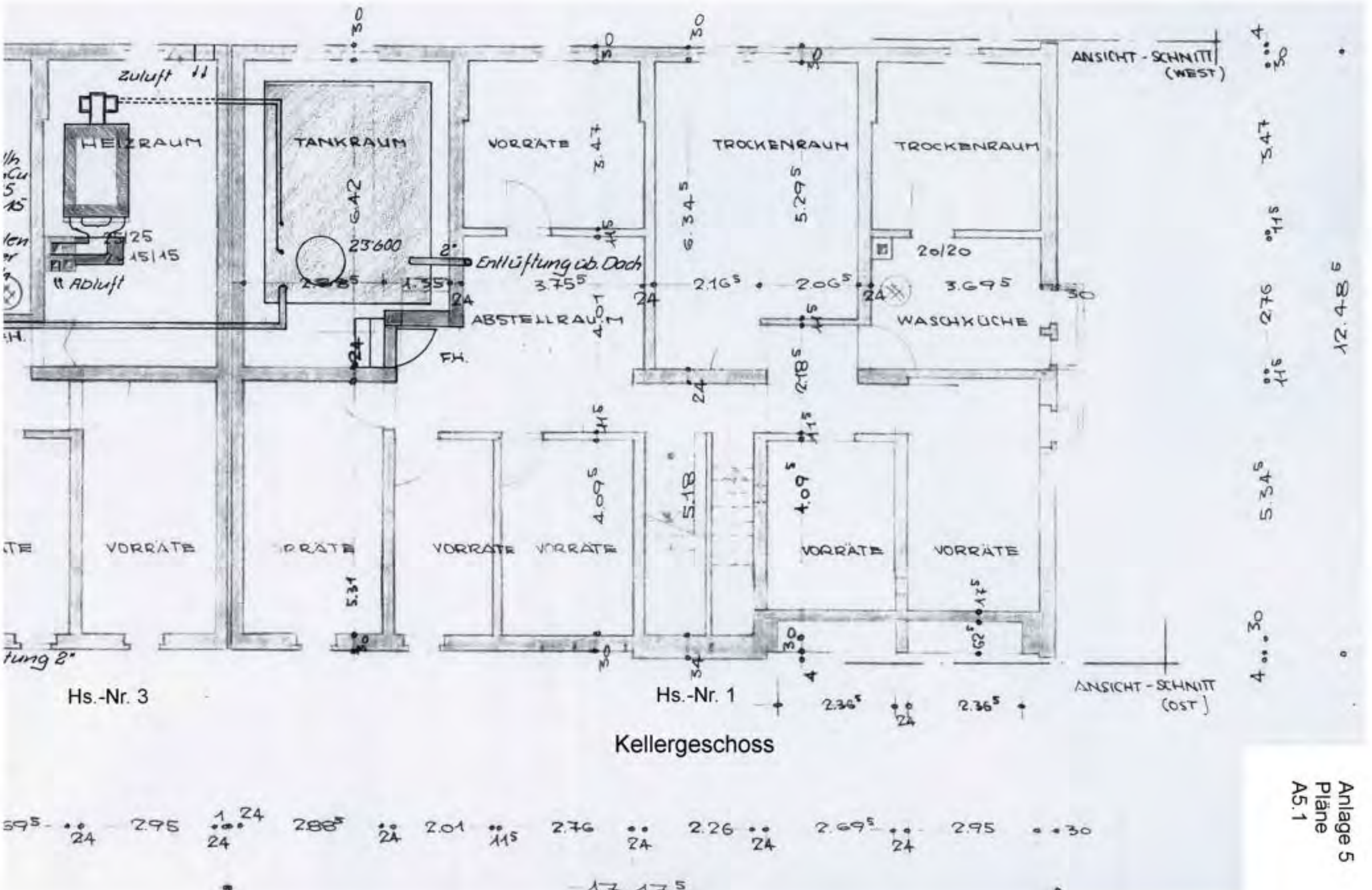
Anlage 4

Luftbild

A 4



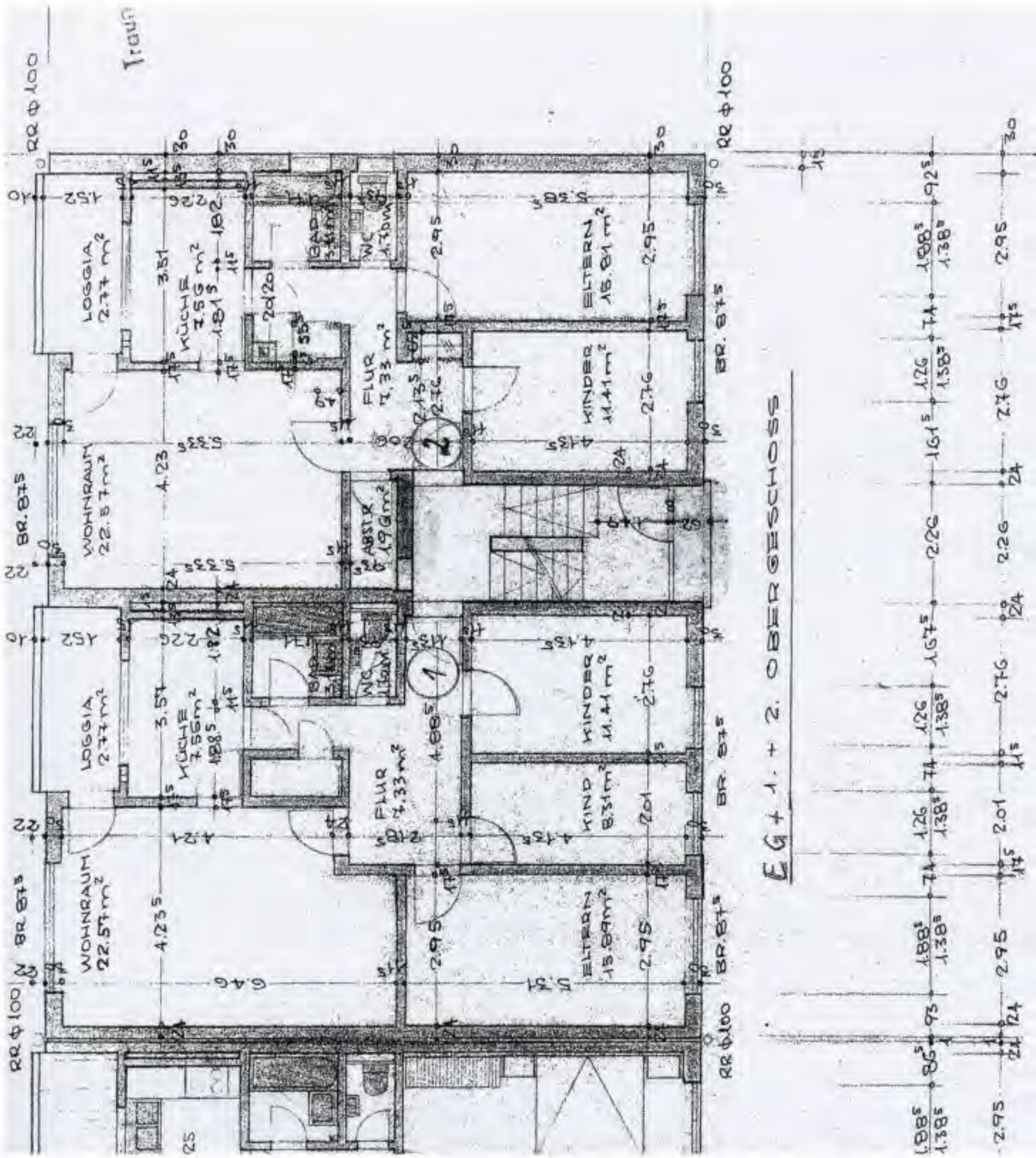
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



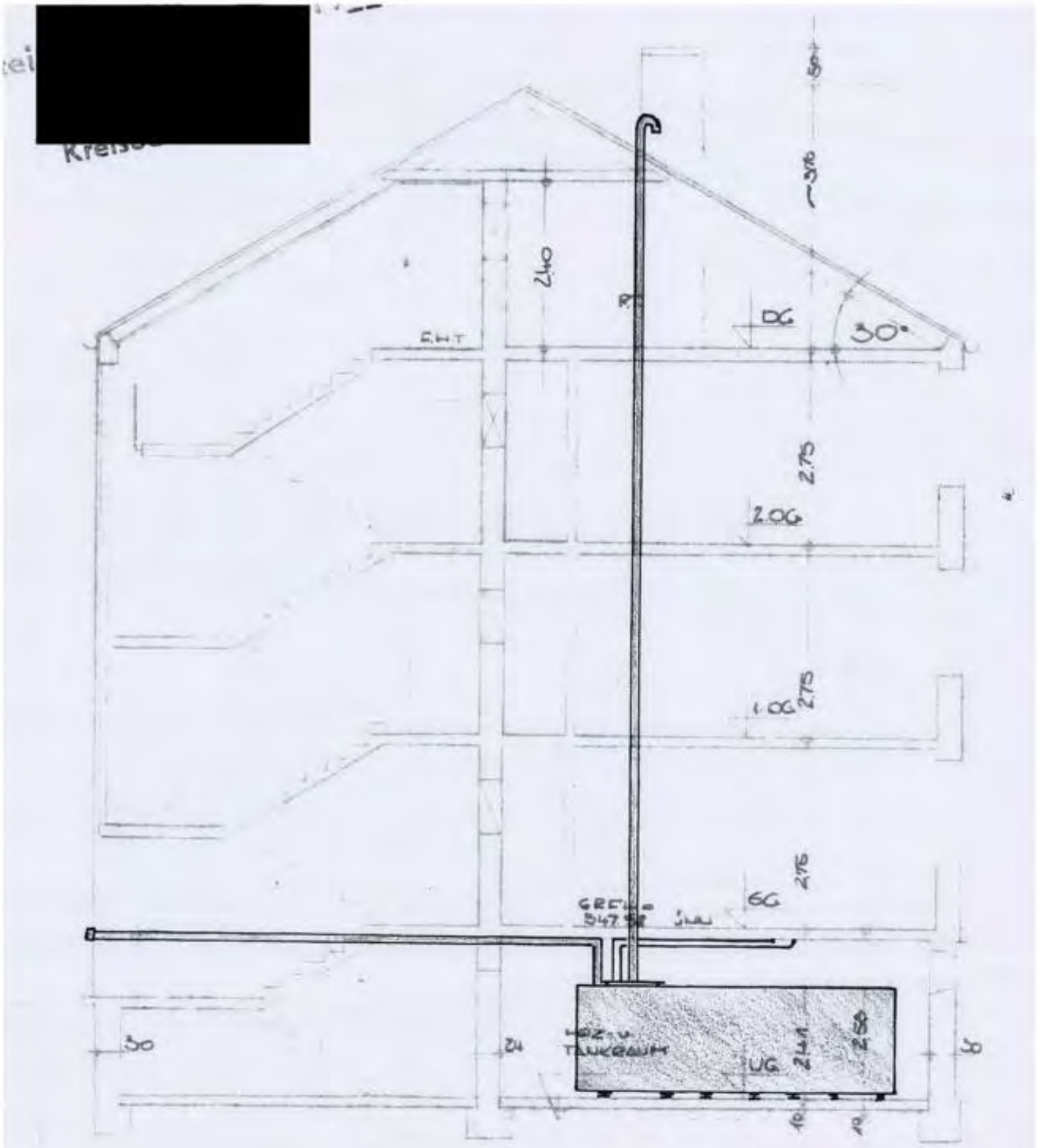
Kellergeschoss

Anlage 5
Pläne
A5.1

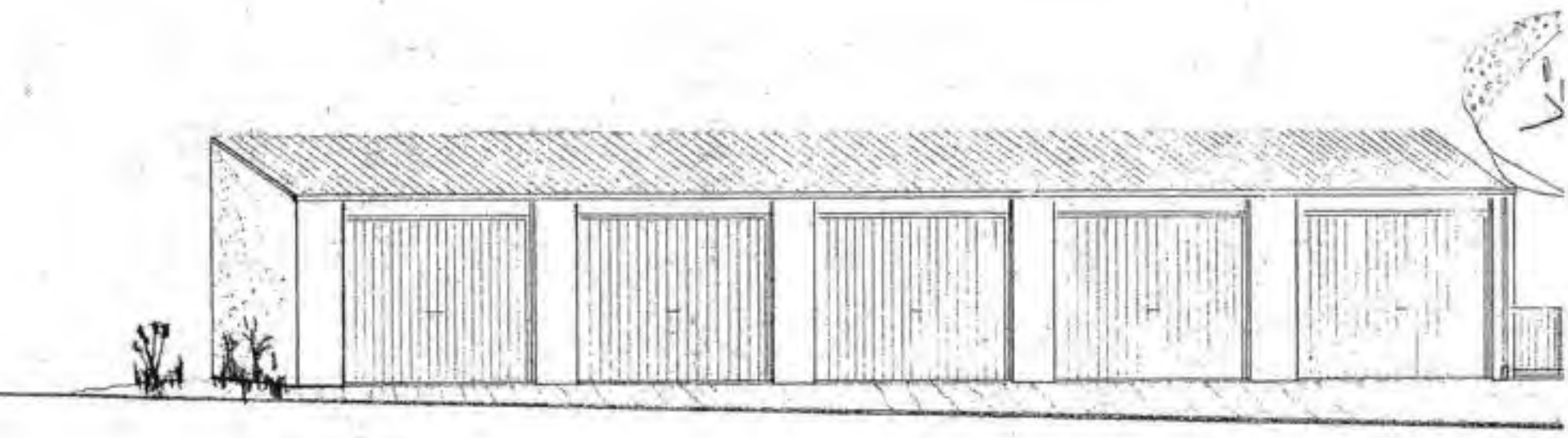
Anlage 5
Pläne
A5.2

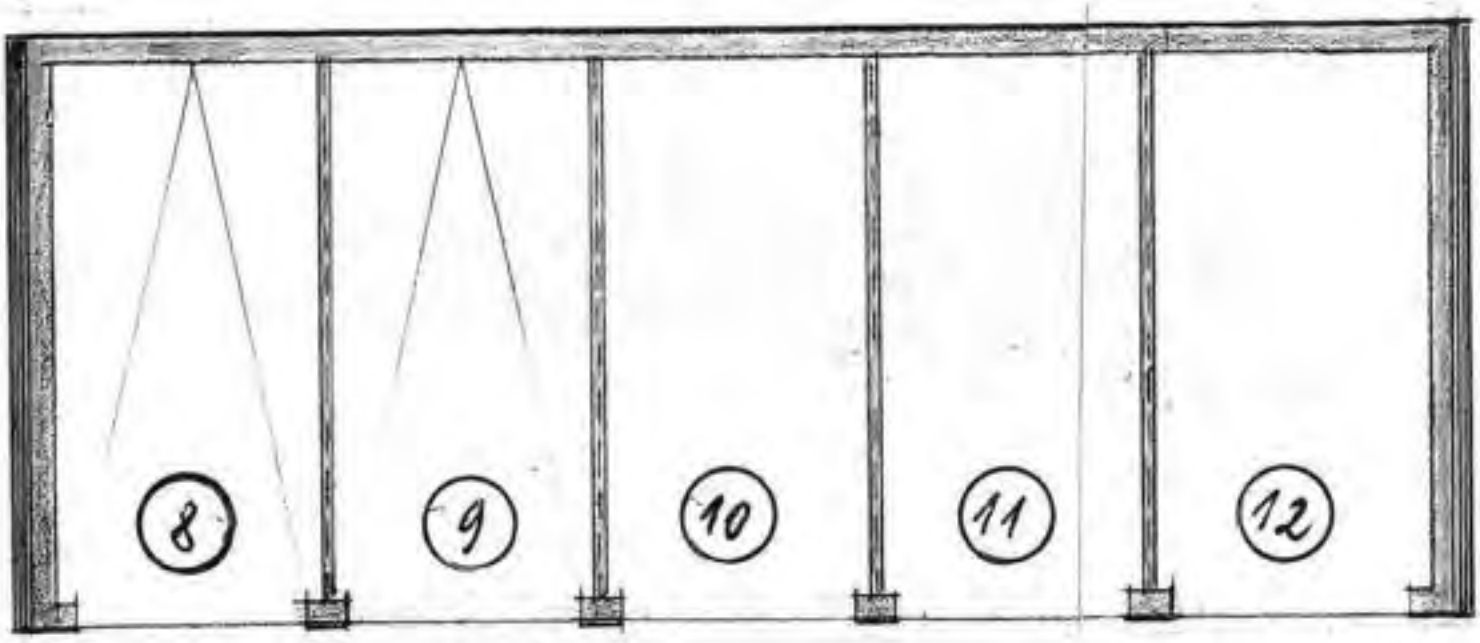


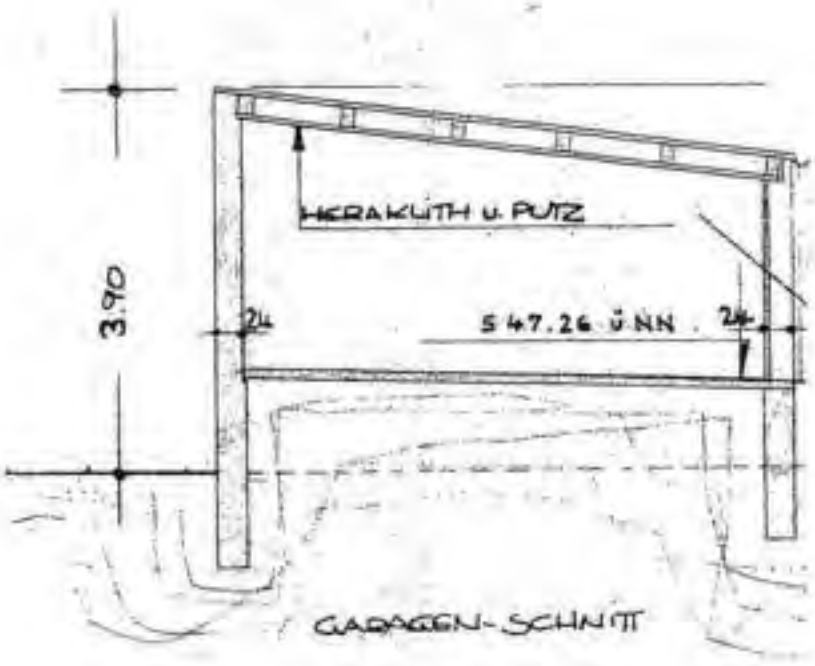
[redacted]



Schnitt







Aufteilungsplan

Traunreut, St.-Georgs-Weg 1

G a r a g e n

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:
Für die Wohnungen im 1. OG link und rechts sowie DG wurde ein Aufmaß erstellt. Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche:

Wohnung EG links
analog Wohnung 1. OG links **ca. 85,05**

Wohnung EG rechts
analog Wohnung 1. OG rechts **ca. 72,44**

Wohnung 1. OG links

	m	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Wohnraum	4,22	5,17	1,00	21,82	
	2,86	1,17	1,00	3,35	25,17
Eltern	2,85	5,39	1,00	15,36	15,36
Kinder	2,74	4,11	1,00	11,26	11,26
Kinder	2,01	4,12	1,00	8,28	8,28
Küche	3,55	2,20	1,00	7,81	7,81
Abstellraum	0,64	1,71	1,00	1,09	1,09
Bad	1,65	1,66	1,00	2,74	2,74
WC	1,55	0,89	1,00	1,38	1,38
Flur	3,17	2,16	1,00	6,85	
	1,11	1,68	1,00	1,86	
	1,70	1,12	1,00	1,90	10,61
Balkon	3,59	1,50	0,25	1,35	1,35
Wohnfläche 1. OG links				**ca.**	**85,05**

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.2

Wohnung 1. OG rechts

	m	m	Faktor	m²	m²
Wohnraum	4,19	5,31	1,00	22,25	22,25
Eltern	2,92	5,38	1,00	15,71	15,71
Kinder	2,73	4,12	1,00	11,25	11,25
Küche	3,49	2,18	1,00	7,61	7,61
Abstellraum	2,17	0,90	1,00	1,95	1,95
Bad	1,73	1,65	1,00	2,85	2,85
WC	1,78	0,87	1,00	1,55	1,55
Flur	1,09	1,82	1,00	1,98	
	0,68	0,58	1,00	0,39	
	0,62	0,58	1,00	0,36	
	0,73	0,90	1,00	0,66	
	2,13	2,14	1,00	4,56	7,95
Balkon	3,48	1,52	0,25	1,32	1,32
Wohnfläche 1. OG rechts				**ca.**	**72,44**

Wohnung 2. OG links

analog Wohnung 1. OG links **ca. 85,05**

Wohnung 2. OG rechts

analog Wohnung 1. OG rechts **ca. 72,44**

Wohnung DG rechts

	m	m	Faktor	m²	m²
Wohnraum/Küche	4,08	3,85	1,00	15,71	
	4,08	0,95	0,50	1,94	
	2,92	1,33	1,00	3,88	
	2,92	0,95	0,50	1,39	22,92
Zimmer	4,19	1,05	1,00	4,40	
	4,19	1,17	0,50	2,45	6,85
Kammer	1,62	0,65	1,00	1,05	
	1,62	1,70	0,50	1,38	
	0,61	0,50	-1,00	-0,31	2,12
Abstellraum	1,70	0,94	1,00	1,60	1,60
Bad	1,71	1,96	1,00	3,35	
	1,71	0,81	0,50	0,69	4,04
WC	1,51	0,92	1,00	1,39	1,39
Flur	1,65	3,00	1,00	4,95	
	0,63	0,92	1,00	0,58	
	2,54	0,73	1,00	1,85	7,38
Wohnfläche DG rechts				**ca.**	**46,30**

Wohnfläche gesamt **ca. 518,77**

Anlage 7

Berechnung des

Minderwertes aufgrund

„underrented“

A 7

Berechnung des Minderwertes aufgrund "underrented"

Wohnung	**EG-rechts**	**EG-links**	**1. OG-links**	**2. OG-rechts**	**2. OG-links**
Wohnfläche	72,44 m²	85,05 m²	85,05 m²	72,44 m²	85,05 m²
Miete in € monatlich, gem. Angabe	480 €	502 €	504 €	452 €	521 €
Miete in €/m² monatlich	6,63 €/m²	5,90 €/m²	5,93 €/m²	6,24 €/m²	6,13 €/m²
Nettokaltmiete	6,63 €/m²	5,90 €/m²	5,93 €/m²	6,24 €/m²	6,13 €/m²
nachhaltige erzielbare Miete	9,50 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²
Nettokaltmiete + 15% Mietanpassung	7,62 €/m²	6,79 €/m²	6,82 €/m²	7,18 €/m²	7,05 €/m²
Minderertrag 1.-3. Jahr mtl. pro m²	1,88 €/m²	2,71 €/m²	2,68 €/m²	2,32 €/m²	2,45 €/m²
Minderertrag 1.-3. Jahr p.a., gesamt	**1.634 €**	**2.766 €**	**2.735 €**	**2.017 €**	**2.500 €**
weiter Mietanpassung um 15% nach 3 Jahren	8,76 €/m²	7,81 €/m²	7,84 €/m²	8,26 €/m²	8,11 €/m²
Minderertrag 4.-6. Jahr mtl. pro m²	0,74 €/m²	1,69 €/m²	1,66 €/m²	1,24 €/m²	1,39 €/m²
Minderertrag 4.-6. Jahr p.a., gesamt	**643 €**	**1.725 €**	**1.694 €**	**1.078 €**	**1.419 €**
weiter Mietanpassung um 15% nach 3 Jahren	10,07 €/m²	8,98 €/m²	9,02 €/m²	9,50 €/m²	9,33 €/m²
Minderertrag 7.-9. Jahr mtl. pro m²		0,52 €/m²	0,48 €/m²		0,17 €/m²
Minderertrag 7.-9. Jahr p.a., gesamt		**531 €**	**490 €**		**174 €**
weiter Mietanpassung um 15% nach 3 Jahren		10,33 €/m²	10,37 €/m²		10,73 €/m²
Minderertrag 10.-12. Jahr mtl. pro m²					
Minderertrag 10.-12. Jahr p.a., gesamt					

Diskontierungsfaktor:	**p**	**n**	**V**
	3,00%	3 Jahr	**2,83**
Abzinsungsfaktoren für:	**p**	**n**	**V**
4.-6. Jahr:	3,00%	3 Jahr	**0,915**
7.-9. Jahr:	3,00%	6 Jahr	**0,838**
10.-12. Jahr:	3,00%	9 Jahr	**0,766**
13.-15 Jahr:	3,00%	12 Jahr	**0,701**

Diskontierte bzw. abgezinste Beträge:

	EG-rechts	**EG-links**	**1. OG-links**	**2. OG-rechts**	**2. OG-links**
1.-3. Jahr diskontiert	**4.624 €**	**7.828 €**	**7.740 €**	**5.708 €**	**7.075 €**
4.-6. Jahr diskontiert	1.820 €	4.882 €	4.794 €	3.051 €	4.016 €
4.-6. Jahr abgezinst auf den Bwst.	**1.665 €**	**4.467 €**	**4.387 €**	**2.792 €**	**3.675 €**
7.-9. Jahr diskontiert		1.503 €	1.387 €		492 €
7.-9. Jahr abgezinst auf den Bwst.		**1.260 €**	**1.162 €**		**412 €**
10.-12. Jahr diskontiert					
10.-12. Jahr abgezinst auf den Bwst.					
Minderertrag zum Bwst. Abgezinst	**6.289 €**	**13.555 €**	**13.289 €**	**8.500 €**	**11.162 €**

Minderertrag in Summe: **rd. 53.000 €**

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung