

Irmengard Kirschner
zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Bahnhofplatz 11 83278 Traunstein
0151-56909130 oder 0861-90944233
kirschner.sv@gmail.com

Gutachten über den Verkehrswert eines Kellerraums



Teileigentum Nr. 40, Kellerabteil

| | |
|--------------------------------------|--|
| Auftragsgegenstand | Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Teileigentum Nr. 40, Kellerabteil Münchner Straße 26 83301 Traunreut |
| Auftraggeber | Amtsgericht Traunstein (4 K 33/24) Zwangsversteigerungsgericht Herzog-Otto-Straße 1 83278 Traunstein |
| Wertermittlungstichtag: | 11.09.2024 |
| Verkehrswert | 5.300.- € (in Worten: fünftausenddreihundert) im miet- und lastenfreien Zustand |
| Gutachtensnummer d. Sachverständigen | 106.TS.13.2024 |
| Datum der Gutachtenerstellung | 17.09.2024 |

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes

| | |
|--|--|
| Aktenzeichen Gericht | 4 K 33/24 |
| Adresse | Münchner Straße 26, 83301 Traunreut |
| Wertermittlungsobjekt | Kellerabteil Nr. 40 |
| Auftrag, Maßgabe | Verkehrswertermittlung |
| Flurstücksnummer, Gemarkung | Flurstücksnummer 536/978 und Flurstücksnummer 536/981, beide Gemarkung Traunreut |
| Gesamtfläche der Grundstücke | Flurstücksnummer 536/978 410 m ² Flurstücksnummer 536/981 3029 m ² Summe 3439 m ² |
| bauplanungsrechtliche Lage | Bebauungsplangebiet, Wohnbauland, voll erschlossen |
| Erschließung | Die Erschließung ist bezüglich Straße, Abwasser und Trinkwasser durch kommunale Versorgung gesichert. |
| Lagemerkmale | Wohnquartier, ruhige Lage |
| Gebäudeart, Wohneinheiten im Gebäude | Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungen, dazu kommen Garagen u. Kellerräume als Teileigentum |
| Baujahr | 1965 |
| Wohneinheiten im Gebäude | 34 Wohnungen, darüber hinaus Garagen u. Kellerräume als Teileigentum |
| Nutzung, Mietverhältnis | Kellerabteil ist leerstehend und nicht vermietet |
| Nutzfläche des Kellerabteils | 7 m ² , gerundet |
| Ausstattungsqualität des Kellerabteils | Bauzeit entsprechend Zustand, einfach, gepflegt |
| wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren | Ertragswertverfahren |
| Bodenwert (modellkonform) | 1.651.-€/Bodenwertanteil Kellerabteil Nr. 40 |
| vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 5342.-€ |
| Besonderheit zum Kellerabteil | keine |
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 11.09.2024 |
| Verkehrswert gerundet | 5300.-€ |

Inhalt

| | |
|---|----|
| Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes | 2 |
| 1. Allgemeine Angaben | 5 |
| 2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft | 18 |
| 3. Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand | 16 |
| 4. Gebäudedaten zum Gebäude und zum Kellerabteil Nr. 40 | 18 |
| 5. Marktlage und Beurteilung der Marktgängigkeit des Kellerabteils Nr. 40 | 22 |
| 6. Wertgrundlagen, Bodenrichtwert, Vergleichspreise | 23 |
| 7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 24 |
| 8. Bodenwertermittlung für Kellerabteil Nr. 40 | 24 |
| 9. Bewertung des Kellerabteils Nr. 40 im Ertragswertverfahren | 25 |
| 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 28 |
| 11. Ergebnis, Verkehrswert | 29 |
| <u>Anhangsverzeichnis</u> | |
| Anhang 1, Abkürzungsverzeichnis | 31 |
| Anhang 2, Literaturverzeichnis | 31 |
| Anhang 3, Urheberrecht, Verwendung von Karten und Abbildungen | 32 |

**Hinweis: Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte,
Haftung für Drittauskünfte, weitere Hinweise**

Das Gutachten ist nur für Auftraggeber und nur für deren bei der Auftragserteilung genannten Zwecke bestimmt. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten ist ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit von zur Verfügung gestellten Unterlagen u. Auskünfte der Eigentümer/innen oder der Auftraggeber besteht keine Gewähr.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenerstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr.

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere erfolgten keine zerstörenden Untersuchungen, etwa durch Bauteile-Öffnung. Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall oder gesundheitsgefährdende Stoffe oder eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen ist nicht erfolgt. Auch wenn im Altlastenkataster keine Einträge vorliegen sollten, ist das keine Garantie für Altlastenfreiheit.

Die im Gutachten angegebenen **Nutzflächen** wurde durch Aufmessung ermittelt.

Breiten- oder Längenmaße werden mit dem Tool „Messen“ des BayernAltas gemessen. Die Angaben verstehen sich aufgrund der Ungenauigkeit des Tools immer als Zirka-Angabe. Sie weisen keine vermessungstechnische Qualität auf. Die im Gutachten vorgestellten digitalen Karten sind für Maßentnahmen nicht geeignet.

Es wird unterstellt, dass zur Datenrecherche zwischen Recherchedatum und Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorliegen.

Bei **Gutachten, die im Auftrag eines Gerichts für die Zwangsversteigerungen** erstellt werden, wird der Verkehrswert **im miet- und lastenfreien Zustand** ermittelt. Der Wert etwaiger zivilrechtlicher Belastungen und Rechte wird nur bei entsprechendem Auftrag des Gerichts festgestellt. Soweit nachfolgend Lasten, Mietverträge oder Pachtverträge benannt werden, versteht sich das rein informativ.

Auskünfte zum Wertermittlungsobjekt erteilt ausschließlich das Gericht.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

| | |
|--|---|
| Wertermittlungsobjekt, Adresse | Kellerabteil Nr. 40, Adresse: Münchner Straße 26 83301 Traunreut |
| Flurstücksnummer und Gemarkung des Grundstücks | Flurstücksnummer 536/978 und Flurstücksnummer 536/981, beide Gemarkung Traunreut. Hinweis: Beide Flurstücke bilden ein Buchgrundstück und sind gemeinsam unter der laufenden Nr. 1 des Grundbuchs vorgetragen. |
| Auftrag | Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit großer Wahrscheinlichkeit von potentiellen Marktteilnehmern erzielbar wäre. |
| Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag | 11.09.2024 (Tag der Ortseinsicht) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall 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. (§ 2 Absatz 4 und 5 ImmoWertV 2021) |
| Vorhandenes Gebäude | Mehrfamilienhaus mit 34 Wohneinheiten, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsrecht, Wohnungen nach Wohnungseigentum, Teileigentum an Garagen und diversen Kellerräumen |
| Nutzart | Abstellraum in einem Mehrfamilienhaus |
| Zubehör, Möblierung § 97 BGB | - |
| Zweck der Wertermittlung | Zwangsversteigerung, Schätzwert |
| Eigentümer/in gem. Grundbuchauszug vom 28.05.2024 | unbenannt, aus Datenschutzgründen |

| | |
|--|--|
| Auftraggeber/in | <p>Amtsgericht Traunstein Vollstreckungsgericht Herzog-Otto-Straße 1 83278 Traunstein</p> <p>Aktenzeichen des Gerichts: 4 K 33/24</p> |
| Gutachtensausfertigungen | <p>Das Gericht erhält das Gutachten in vierfacher Fertigung, farbig gedruckt und gebunden und zusätzlich ein Gutachten farbig gedruckt ohne Bindung. Das Gericht erhält das Gutachten zusätzlich als PDF-Datei und ein Exposé mit Fotos als PDF-Datei.</p> |
| Arbeitsunterlagen und Auskünfte | <p>Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 26.06.2024, Grundbuchauszug vom 28.05.2024, erhalten vom Vollstreckungsgericht,</p> <p>Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2024, Wirtschaftsplan für das Jahr 2024, Einzelabrechnung für die Wohnung Nr. 19 mit Kellerraum Nr. 40, vom 06.05.2024, erhalten per E-Mail von der Hausverwaltung Tschofen am 22.07.2024. Auskunft der Hausverwaltung Tschofen zur Stromversorgung im Keller, 12.09.2024 (Antwort: nur Gemeinschaftsstrom),</p> <p>Energieverbrauchsausweis von 2020, erhalten von der Hausverwaltung,</p> <p>Baugenehmigungsunterlagen von der Stadtverwaltung Traunreut, persönliche Einsichtnahme der Sachverständigen im Bauamt, da ein Versand aufgrund des Umfangs und der vorliegenden Bindung der Pläne nicht möglich war, Einsichtnahme am 29.07.2024,</p> <p>Auskunft des Sozialamtes am Landratsamt Traunstein vom 03.07.2024 (keine Sozialwohnraums-Bindung),</p> <p>Amt für Bodenschutz am Landratsamt Traunstein, Auskunft vom 04.07.2024 (keine Altlastenverdachtsfläche),</p> <p>Auskunft Wasserrechts-Sachgebiet am Landratsamt Traunstein vom 04.07.2024 (keine Belange betroffen),</p> <p>Teilungserklärung nach WEG-Recht vom 13.02.1992, erhalten vom Grundbuchamt Traunstein,</p> <p>Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss Traunstein (keine passenden Vergleichspreise zu Kellerräumen)</p> |
| Einladung zum Ortstermin | <p>Die Miteigentümer wurden mit E-Mail vom 21.08.2024 zum Ortstermin eingeladen. Mit der Einladung per E-Mail waren alle Miteigentümer einverstanden.</p> |
| Ortseinsicht am | <p>11.09.2024 (Anmerkung: Der Kellerraum war für alle Beteiligten frei zugänglich.)</p> |

| | |
|--|---|
| Teilnehmer der Ortseinsicht | Miteigentümer, unbenannt, aus Datenschutzgründen, Frau Kirschner, Sachverständige |
| Hilfskraft | Herr Alexander FRANK (Aufmessung Nutzfläche, Foto) |
| Sachverständige, Adresse, Gutachtennummer, Datum der Gutachtenerstellung, Seitenzahl des Gutachtens | Irmengard Kirschner zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS) [®] Bahnhofplatz 11 83278 Traunstein 0151-56909130 oder 0861-90944233 kirschner.sv@gmail.com Gutachten-Nummer: 106.TS.13.2024 Datum des Gutachtens: 17.09.2024, Seitenzahl des Gutachtens: 32 Seiten |

1.2 Katasterdaten

| | |
|--|---|
| Flurstück, auf dem sich das zu bewertende Kellerabteil befindet | Das zu bewertende Kellerabteil befindet sich auf dem Flurstück mit der Flurstücksnummer 536/981 Gemarkung Traunreut. |
| Fläche des Grundstücks Quelle: Grundbuch | Flurstücksnummer 536/978 410 m ² Flurstücksnummer 536/981 3029 m ² Summe 3439 m ² |

Übersichtskarte, Stadt Traunreut

Auszug aus digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus, Kartenstand 19.07.2024, Wertermittlungsobjekt mit rotem Punkt und rotem Pfeil markiert



Übersichtskarte, Umfeld der Münchner Straße 26, Traunreut

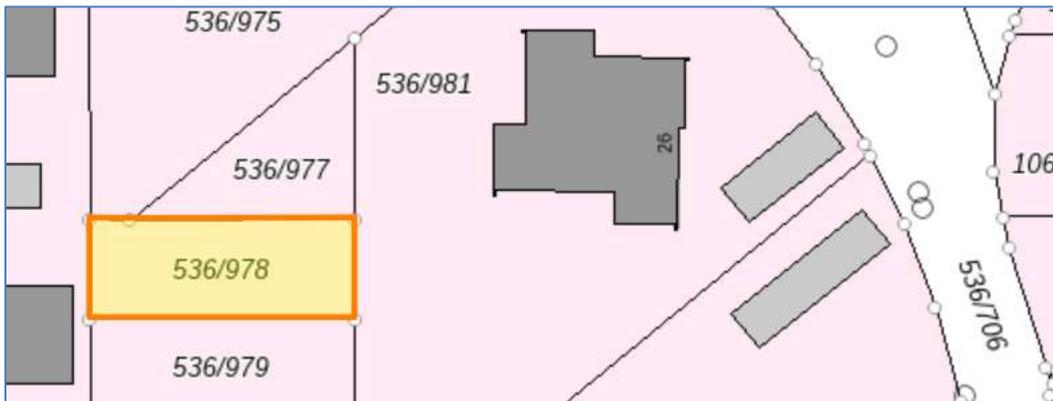
Auszug aus digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Wertermittlungsobjekt gelb markiert,
Kartenstand vom 19.07.2024



Flurkarte zur Flurstücksnummer 536/978 Gemarkung Traunreut

Auszug aus der digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Flurstück gelb markiert, Kartenstand vom 19.07.2024

Nutzung: Es handelt sich bei dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 536/978 um einen Teil des Gartens, Grünfläche ohne bauliche Nutzung.



Flurkarte zur Flurstücksnummer 536/981 Gemarkung Traunreut

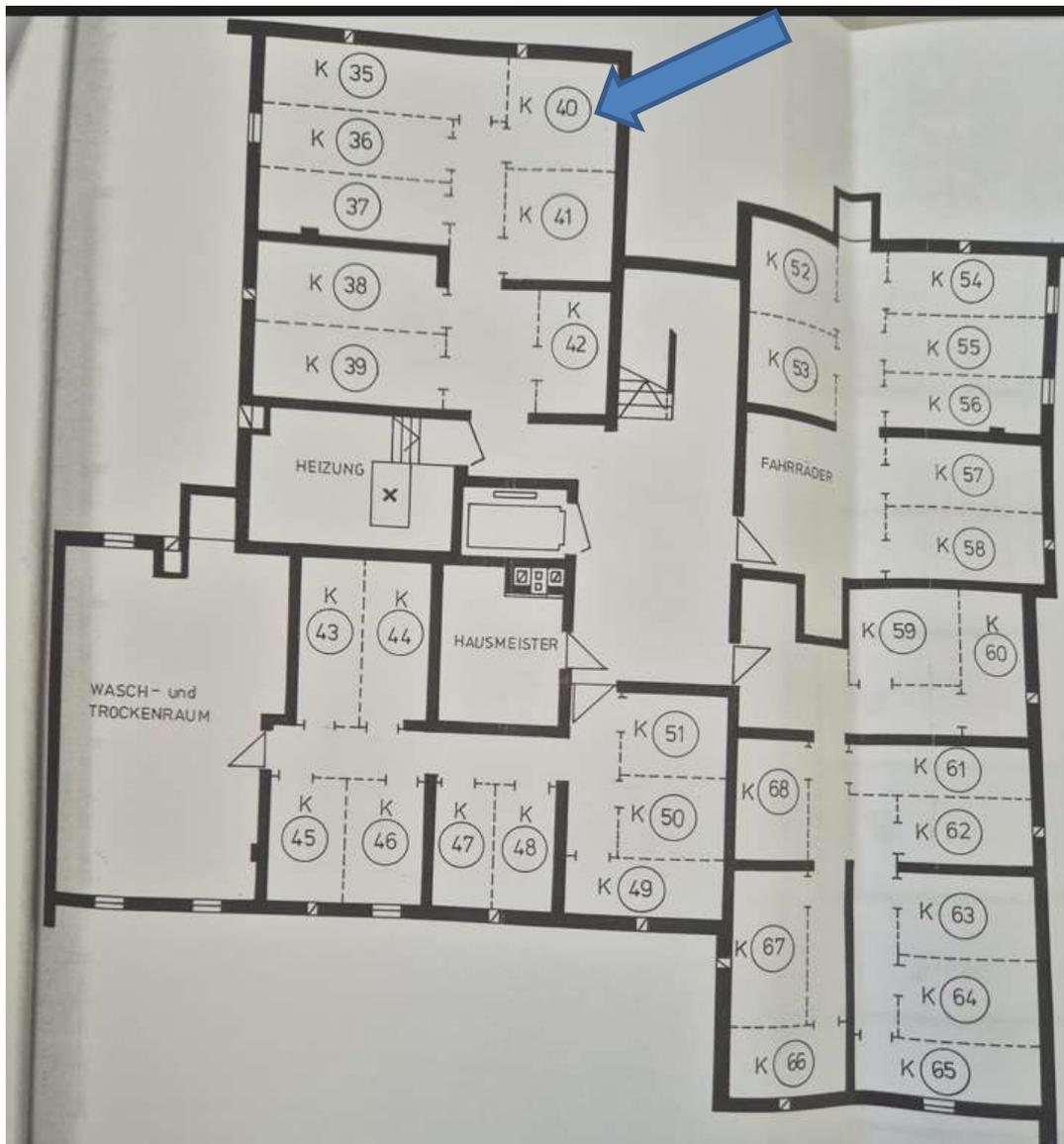
Auszug aus der digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Flurstück gelb markiert, Kartenstand vom 19.07.2024



1.3 Grundbuchdaten, Teileigentumsgrundbuch

| | |
|---|--|
| Teileigentumsgrundbuch zum Kellerabteil Nr. 40 | Teileigentumsgrundbuch von Traunreut, Band 118, Blatt 3926 (Kellerabteil) Miteigentumsanteil zu 1/1000 an der Flurstücksnummer am Grundstück mit den Flurstücksnummern 536/978 und 536/981, beide Gemarkung Traunreut, verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerraum Nr. 40 laut Aufteilungsplan, Bewilligung vom 13.02.1992 |
|---|--|

Plan Kopie aus der Teilungserklärung von 1992, Teilausschnitt
Gebäude Münchner Straße 26, Traunreut,
Kellerraum Nr. 40
Keller
Kellerraum Nr. 40 = Pfeil



| | |
|---|---|
| Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Teileigentumgrundbuchs | Lasten oder Rechte gem. Abteilung 2 des Grundbuchs: <u>Wasserleitungsrecht und Bepflanzungsverbot</u> zugunsten des Deutschen Reichs, gemäß Bewilligung vom 03.02.1943 Bewilligungsinhalt: Details wurden nicht ermittelt. |
| Hypotheken, Grundschulden | Ob auf einem Anwesen Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert einer Immobilie unerheblich. Gegebenenfalls sind Lasten bei Verkauf zu tilgen. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen. |

1.4 Mietverträge

| | |
|---------------------------------|--|
| Mietvertrag Kellerabteil | Es liegt <u>kein</u> Mietvertrag vor, gem. Auskunft eines Miteigentümers. Das Kellerabteil steht leer. |
|---------------------------------|--|

1.5 Hausverwaltung, Wirtschaftsplan, Rücklagen

| | |
|---|---|
| Hausverwaltung | Tschofen Immobilien & Hausverwaltung Inh. Manuel Tschofen Kellerbergstraße 6 in 83355 Grabenstätt |
| Hausgeld Keller | Hausgeld ist laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 für Wohnung Nr. 19 (Miteigentumsanteil 36,329/1000) und das Kellerabteil Nr. 40 (Miteigentumsanteil 1/1000) als ein Betrag zu entrichten. (Derzeit liegt das Eigentum an der Wohnung Nr. 19 und dem Kellerabteil Nr. 40 in einer Hand.) Für das laufende Jahr 2024 werden folgende Beträge erhoben: umlagefähige Kosten monatlich: 196.-€/ Monat nicht umlagefähige Kosten: 35.-€/Monat nicht umlagefähige Rücklagen ¹ <u>79.-€/Monat</u> Summe Hausgeld: 310.-€/Monat Davon entfällt 1/37,329 auf das Kellerabteil . Das sind $310.-/37,329 \times 1 = 8,30€$ im Jahr. Wegen der geringen Wertrelevanz wird auf diesen Aspekt nicht weiter eingegangen. |
| Wirtschaftsplan, geplante Instandhaltungsmaßnahmen | Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung Tschofen stehen kostenintensive bauliche Maßnahmen an. <u>Lift:</u> Geplant ist den Lift zu erneuert. Voraussichtliche Kosten: 90.000.-€ |

¹ Jeder Eigentümer einer Teileigentumseinheit hat einen Beitrag für die Rücklagen Kasse zu leisten. Aus dieser Kasse werden z. B. Reparaturen oder Modernisierungen bezahlt.

| | |
|--|--|
| | <p><u>Feuerwehruzufahrt und KFZ-Stellplätze:</u> Da ein zweites Treppenhaus gänzlich fehlt, ist als „Kompensation“ eine den DIN-Vorschriften entsprechende Feuerwehruzufahrt geplant. In Notfällen kann die Feuerwehr eine Feuerwehrdrehleiter anleiten und Personen aus den Obergeschossen bergen. In diesem Kontext ist auch die Neuanlage von KFZ-Stellplätzen im Norden des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 536/981 vorgesehen. Die geplanten 13 Stellplätze sollen zunächst fre nutzbar für die Hausgemeinschaft bleiben. Sollte das nicht gut funktionieren, ist eine Vermietung der Stellplätze an Wohnungseigentümer angedacht. Außerdem wird in diesem Zusammenhang der Gehweg mit Eingangsbereich erneuert, sowie die Mülltonnenplätze und der Fahrradständer. Die Gesamtkosten für diesen Posten belaufen sich auf voraussichtlich 143.000.-€.²</p> <p>In Summe belaufen sich die Kosten für geplante Maßnahmen voraussichtlich auf 233.000.-€.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Für das Kellerabteil ergibt sich daraus keine greifbare Wertrelevanz.</p> |
| <p>Rücklagen der Eigentümergemeinschaft für Instandhaltung und Modernisierungen³</p> | <p>Der Rücklagenbestand beträgt 212.210.-€ zum 31.12.2023 für alle Wohnungen und Teileigentumseinheiten. Der Anteil der Wohnung Nr. 19 inkl. Kellerabteil beträgt 8002.-€, Stand Ende 2023.⁴</p> <p>Der Anteil an den Rücklagen des Kellerraums beträgt 1/37,329. Das sind $8002/37,329 \times 1 = 214.-€$.</p> <p>Wegen der nicht greifbaren Wertrelevanz wird auf diesen Aspekt nicht weiter eingegangen.</p> |

2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände. Dazu gehört die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des Gebiets.
 (§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021)

² Telefonat mit Herrn Tschofen am 22.07.2024.

³ Der Anteil des zu bewertenden Kellerabteils ginge im Falle eines Verkaufs auf Käufer bzw. Ersteigerer über. Für die Preisbildung auf dem freien Grundstücksmarkt haben übliche Rücklagen keinen Einfluss auf die Preisfindung, gem. Saarländischem OLG, Urteil vom 13.10.1999, 1U157/99-31. Dies mag ausnahmsweise anders sein, wenn es sich um eine außergewöhnlich hohe Rücklage handelt, die in absehbarer Zeit nicht verbraucht werden wird. Das ist hier nicht der Fall.

⁴ Tschofen Hausverwaltung, Einzelabrechnung für die Wohnung Nr. 19 und den Keller Nr. 40 vom 06.05.2024.

2.1 Makrolage

Geopolitische Basisdaten

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Land | Bundesrepublik Deutschland |
| Bundesland | Bayern |
| Regierungsbezirk | Oberbayern |
| Landkreis | Traunstein |
| Kommune | Stadt Traunreut |

Der **Landkreis Traunstein** liegt in Oberbayern. Flächenmäßig handelt es sich um den größten Landkreis in Oberbayern. Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Landkreis, der grob gesagt zwischen München und Salzburg liegt.

Fläche: 1.533,74 km²
 Einwohner: 181.763 (31. Dez. 2023)
 Bevölkerungsdichte: 119 Einwohner je km²

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein. Sie hat 21.551 Einwohner, Stand 31.12.2023. Die Stadt Traunstein ist von Traunreut ca. 13 km entfernt. Sie bietet als Oberzentrum alle weiterführenden Schulen und mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

Die **Stadt Traunreut** ist ein wirtschaftlich starkes Zentrum im Landkreis Traunstein. Die Stadt weist Ende 2023 21.021 Einwohner auf. Daneben gehören zum Stadtgebiet Traunreut mehrere im Zuge der Gebietsreform eingegliederte ländlich strukturierte Orte, etwa Sankt Georgen, Traunwalchen oder Stein an der Traun.

Fläche: 45,06 km²
 Einwohner: 21.021 (31. Dez. 2023)
 Bevölkerungsdichte: 467 Einwohner je km²

Traunreut weist die für eine Kleinstadt typische Infrastruktur auf. Es gibt Läden aller Art, Discounter, Apotheken, Banken und Ärzte.

Es gibt mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule.

2.2 Mikrolage

Adresse: Münchner Straße 26, 83301 Traunreut

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Traunreut in einem ruhigen Wohnquartier. Das Wohnquartier, das von Geschosswohnungsbau und einigen Reihenhauserzeilen geprägt wird, ist in den 1960er und 1970er Jahren entstanden. Das Zentrum der Stadt Traunreut ist vom Wertermittlungsobjekt ca. 1,3 km entfernt. Im Umfeld des Wertermittlungsobjektes gibt es einige Läden und Dienstleister.

Unweit des Wertermittlungsobjektes sind die Grundschule Nord, ein Kindergarten und die Rumänisch-Orthodoxe-Kirche.

2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Traunreut ist durchschnittlich gut am regionalen und überregionalen Verkehrsnetz angebunden.

Entfernungen:

Traunstein: 13 km

München: 114 km (über die A8)

Salzburg (nächster Flughafen): 58 km

Traunreut hat Bahnanschluss. Es handelt sich um eine Nebenstrecke. Der Bahnhof liegt vom Wertermittlungsobjekt etwa 1,6 km entfernt.

Die Züge verkehren tagsüber in der Regel stündlich nach Traunstein bzw. von Traunstein nach Traunreut. In Traunstein besteht Anschluss an das überregionale Bahnnetz. Traunstein liegt an der Bahnhauptstrecke München-Salzburg.

Nächster Autobahnanschluss (A 8) ist Siegsdorf und 19 km entfernt.

Die nächste Bushaltestelle liegt in kurzer Entfernung zum Wertermittlungsobjekt und ist gut erreichbar.

2.4 Demografie und Wirtschaft

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Traunstein ist stabil, mit leicht positiver Tendenz. Im Jahr 1995 hatte der Landkreis Traunstein etwa 163.000 Einwohner. Seitdem ist die Bevölkerungszahl kontinuierlich gestiegen. Stand 31.12.2023 liegt die Einwohnerzahl bei 181.763.⁵

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042⁶

Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2042 ein Plus von 4,6 % auf 189.100 Einwohner.

⁵https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

⁶https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

Prognos Zukunftsatlas 2022 ⁷

Der Prognos-Zukunftsatlas 2022 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage. Der Landkreis Traunstein liegt auf Platz 50. Insgesamt wird die Region südöstlich von München als Region mit „hohen Zukunftschancen“ eingestuft, Stufe 3 nach der Prognos Skala (helles Orange).

Kartenausschnitt aus dem Prognos-Zukunftsatlas 2022



Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Stadt Traunreut

Der Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein weist eine Reihe großer Industriebetriebe auf. Beispielhaft seien hier genannt die Firma Rosenberger in Fridolfing (Hochfrequenztechnik), die Firma Heidenhain in Traunreut (Steuerungen und Messgeräte), die Brückner Group in Siegsdorf (Maschinenbau), die Adelholzener Alpenquellen oder die Bergader Privatkäserei in Waging. Im Landkreis Traunstein spielen neben der Landwirtschaft Kleinbetriebe und mittelgroße Betriebe eine tragende Grundlage des Wirtschaftsraumes. Im südlichen Landkreis Traunstein und rund um den Chiemsee und den Waginger See stellt auch der Tourismus eine wichtige Säule der Wirtschaft dar.

Traunreut: Die Stadt bietet knapp 14.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsstellen. Täglich pendeln ca. 8.000 Menschen aus dem Umland in die jüngste Stadt der Region.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes ist mit über 60 % bezogen auf Bayern (mit einem Durchschnitt von etwa 35 %) hoch. Drei große Industriebetriebe, die Firmen Heidenhain, BSH Hausgeräte GmbH und Siteco haben ihren Sitz in der Stadt Traunreut.⁸

Die **Erwerbslosigkeit** in der Region ist unter dem Bundesschnitt. Sie lag im Mai 2024 im Landkreis Traunstein bei 2,8 %, in Bayern bei 3,5 % und in Deutschland bei 5,8 %.⁹

Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Mai 2024¹⁰

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Juni 2024 bei plus 2,2 %.

⁷ https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf.

⁸ <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/wirtschaftsstandort-traunreut/daten-und-fakten/>.

⁹ Bayerns Arbeitsmarkt im Mai 2024, <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>.

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html.

3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft, sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehören alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, Lage und sonstigen Beschaffenheit des Wertermittlungsobjektes. (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV 2021)

3.1 Baurecht

| | |
|--|--|
| Flächennutzungsplan | Wohnbauland |
| Bauplanungsrechtlicher Sachverhalt | <p>Eine baurechtliche Satzung liegt vor. Der Bebauungsplan „Nordost“ ist am 27.03.1992 in Kraft getreten.¹¹</p> <p>Wesentliche Festsetzung für das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Reines Wohngebiet ○ offene Bauweise ○ acht Vollgeschosse maximal ○ Geschossflächenzahl max. zulässig: 1,2 ○ Flachdach |
| Baugenehmigungen¹² Baujahr | <p>„Münchener Str. 26“ – Errichtung eines Punkthauses mit Untergeschoss (Kellerräumen), acht Vollgeschossen, Baugenehmigungsbescheid vom 14.10.1964, Aktenzeichen: III 2.B 946/64</p> <p>Als Baujahr bzw. als Jahr der Fertigstellung wird 1965 angenommen.</p> |
| Denkmalschutz¹³ | Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor. |

3.2 Erschließung, Grundstücksgestalt, Parkplätze

| | |
|----------------------------------|--|
| Erschließung¹² | <p>Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind durch die Kommune gesichert.</p> <p>Die Straßenerschließung ist durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.</p> <p>Bürgersteig und Straßenbeleuchtung sind vorhanden.</p> <p>Offene Erschließungsbeiträge liegen nicht vor.</p> <p>Strom, Telekommunikations-Anschlüsse, Internet: vorhanden</p> |
|----------------------------------|--|

¹¹ <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/bauleitplanung/>.

¹² Auskunft der Stadt Traunreut.

¹³ Datenrecherche BayernAtlas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz.

| | |
|---|---|
| <p>Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht</p> | <p>Standfestigkeit: Keine verminderte Standfestigkeit bekannt oder erkennbar. Es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Das Grundstück Münchner Straße 26 in Traunreut hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.</p> <p>Die Zufahrt von der Münchner Straße her erfolgt auf der Ostseite des Grundstücks.</p> <p>Topografie: Das Grundstück ist eben. Das Grundstück hat etwa Straßen-Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße.</p> <p>Im Umfeld liegen überwiegend Mehrfamilienhäuser vor.</p> |
| <p>Verkehrsanbindung</p> | <p>Die Verkehrsanbindung ist bezüglich des örtlichen Verkehrsnetzes gut und bezüglich des überörtlichen Verkehrsnetzes als durchschnittlich einzustufen. Der nächste Autobahnanschluss ist 19 km entfernt.</p> |
| <p>Wohnlage</p> | <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt in durchschnittlicher, ruhiger Wohnlage.</p> |
| <p>Parkplatzsituation</p> | <p>Parkplätze sind auf dem Grundstück für die vorhandene Nutzung durch einige Garagen vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus kann man am Straßenrand der Münchner Straße kostenfrei parken.</p> <p>Die Errichtung weiterer Stellplätze ist im Zuge der Errichtung einer Feuerwehrezufahrt geplant.</p> |

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| <p>Immissionen</p> | <p>Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.</p> |
| <p>Altlastenverdacht ¹⁴</p> | <p>Nach Altlastenkataster des Bodenschutzamtes besteht kein Altlastenverdacht, weitere Recherchen erfolgten insoweit nicht.</p> |
| <p>Wasserrecht ¹⁵</p> | <p>Wasserrechtlich wertrelevante Sachverhalte liegen nicht vor.</p> |

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

| | |
|--|---|
| <p>Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)</p> | <p><u>Baureifes Land</u> Baurecht besteht aufgrund eines Bebauungsplanes. Die Erschließung ist gesichert. Baureifes Land liegt vor.</p> |
|--|---|

¹⁴ Auskunft Amt für Bodenschutz, Landratsamt Traunstein.

¹⁵ Auskunft Sachgebiet Wasserecht, Landratsamt Traunstein.

4. Gebäudedaten zum Wohnhaus Münchner Straße 26, Traunreut u. zum Kellerabteil Nr. 40

Vorbemerkung zum Gebäudebescrieb

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie beschränkt sich auf dominante Merkmale.

Mehrfamilienhaus/WEG-Anlage:

Bei Eigentumswohnanlage besteht üblicherweise nur Zugang zu allgemein zugänglichen Gemeinschaftsräumen, etwa dem Treppenhaus. **Zum Gebäudezustand können Feststellungen nur aus den zugänglichen Bereichen getroffen werden.** Darüber hinaus wurden Daten zum Gebäude durch Recherche bei der Hausverwaltung und bei den Eigentümern gewonnen.

4.1 Wohnhaus Münchner Straße 26, Traunreut

| | |
|---|---|
| Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung | Mehrfamilienhaus, Punkthaus (acht Vollgeschosse) |
| Konzept | Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Rahmen der Wohnungsfürsorge errichtet wurde. Eine Sozialbindung der Wohnungen liegt nicht mehr vor. Konzeption, Grundriss, Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen sind solide. Es liegen bauzeittypische Grundrisse vor. |
| Baujahr | 1965 |
| Wohneinheiten | 34 Wohneinheiten, Kellerabteile und einige Garagen als Teileigentum |
| Weitere Gebäude | Es liegt ein Garagenhof auf dem Grundstück vor. Es sind fünf Garagen vorhanden. Die Garagenplätze sind von den Wohneinheiten rechtlich unabhängiges Teileigentum. ¹⁶ |

Rohbau (Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht)

| | | |
|--|-------------------|--|
| | Fundamente | massiv |
| | Außenwände | massiv, verputzt und gestrichen, teils mit Eternitplatten verkleidet |
| | Innenwände | massiv |
| | Decke | massiv, Stahlbetondecken |
| | Treppen | eine Treppe, massiv |
| | Lift | ein Personenaufzug vom Erdgeschoss bis zum letzten Obergeschoss, Baujahr 1965, letzte Sanierung um 2007. |

¹⁶ Als Teileigentum bezeichnet man das Sondereigentum an den Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken dienen (z. B. Garage, Kellerraum).

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| | Dämmung | Bauzeitstandard |
| | Dächer | Flachdach |

| | | |
|---|---|---|
| Ausbau, Gebäude insgesamt, allgemein zugängliche Räume und Einrichtungen | | |
| (Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht, Auskunft Hausverwaltung) | | |
| | Fernwärme | Anschluss an die Fernwärmeversorgung |
| | Wasser | kommunale Versorgung |
| | Abwasser | kommunale Entsorgung |
| | Sanitäre Einrichtungen für die Gemeinschaft | - |
| | Warmwasser | Das Gebäude ist bezüglich der Warmwasserversorgung an die Fernwärmeversorgung angebunden. Darüber hinaus liegt in den Wohnungen teils E-Boiler vor. |
| | Fußböden, Gemeinschaftsräume | UG, Kellerabteile Betonboden, ohne Belag |
| | | EG, OGs Treppe, Treppenhaus: Kunststeinbelag aus der Bauzeit |
| | Innenputz, Verkleidung | verputzt und ohne Verkleidung |
| | Hauseingangstür | Metall- und Glas-Elemente-Tür mit Klingelanlage, Briefkästen und Gegensprechanlage, erneuert 2022 |
| | Wohnungseingangstüren | glatt, furniert, aus der Bauzeit, Stahlzarge |
| | Fenster, im Treppenhaus | Kunststoffrahmenfenster bodentief, erneuert 2005, Keller: Stahlkellerfenster, aus der Bauzeit |
| | Sonstige Gemeinschaftseinrichtungen, Stromversorgung im Keller | Im Keller sind drei Räume vorhanden, die von den Bewohnern zum Wäschetrocknen genutzt werden. Im Keller ist ein Bereich für das Abstellen von Fahrrädern vorhanden. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung Tschofen vom 12.09.2024 liegt im Keller nur Gemeinschaftsstrom vor. Steckdosen für eine individuelle Nutzung, die über den Gemeinschaftsstrom versorgt werden, sind nicht erlaubt. |

| Außenanlagen beim Gebäude (Quelle: Ortseinsicht, Auskunft Hausverwaltung) | |
|--|--|
| Bodenbefestigung | asphaltierte Wege, teils auch Betonplatten |
| Gartengestaltung, Anpflanzungen | gepflegte Grünfläche mit einigen Sträuchern und wenigen Bäumen |
| Parken | Bauzeittypisch sind für die Bewohner relativ wenige Garagen und Freiflächenstellplätze vorhanden. Das müsste sich mit Realisierung der neu geplanten 13 Freiflächenstellplätze verbessern. Wie und von wem die Stellplätze genutzt werden, ist noch unklar. Darüber hinaus kann man an der Münchner Straße kostenfrei parken. |

| Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand (Quelle: Auskunft Hausverwaltung, Eigentümer, Ortseinsicht) | |
|---|--|
| <u>Vorwort, Allgemein</u> Eine Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Wertermittlung werden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen werden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wird im Regelfall nicht näher geprüft. | |
| Gebäudezustand (nur Wahrnehmungen von außen, in den Fluren, im Keller und im Treppenhaus) | Nach heutigem Stand sind die Außenwände energetisch ungenügend ausgebildet. Es handelt sich insoweit um einen bauzeittypischen Sachverhalt. Eine nachträgliche Wärmedämmung wurde nicht angebracht. Die Fassade weist punktuelle Putzschäden auf. Mittelfristig erscheint der Anstrich des Gebäudes erneuerungsbedürftig. Kellerräume und Treppenhaus befinden sich in einem bauzeitgemäßen Zustand. Punktuelle Modernisierungen liegt vor, etwa bei der Haustür und den Fenstern im Treppenbereich. |
| Fazit, Unterhaltung, Ausstattungsqualität | Das Gebäude ist durchschnittlich unterhalten. Insgesamt macht das Gebäude mit den Außenanlagen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Modernisierungen und Instandhaltung wurden anlassbezogen vorgenommen. Vorteilhaft ist der Anschluss an die städtische Fernwärmeversorgung. Das entbindet die Hausgemeinschaft von Wartung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung einer Heizungsanlage. Die Außenanlagen sind einfach gehalten und gepflegt. Die geplante Feuerwehrumfahrt mit Überarbeitung der Außenanlagen und Stellplatzsituation ist für die Gesamtanlage vorteilhaft. Die Ausstattung ist im Übrigen einfach gehalten. |

| | |
|--|--|
| Gebäude, Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis (Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht) | |
| Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel | - |
| Energieausweispflicht nach Energieeinsparverordnung | <p>Im Rahmen der Zwangsversteigerung liegt keine Energieausweispflicht vor.</p> <p>Folgender Energieverbrauchsausweis wurde von der Hausverwaltung übermittelt:</p> <p>Endenergieverbrauch: 99,0 kWh/(m²·a), Fernwärme (überwiegend Geothermie), Baujahr Wärmeerzeuger 1990, Baujahr Gebäude 1965, Ausweis Gültigkeit 22.04.2020 bis 21.04.2030</p> <p>Mit dem errechneten Energiebedarf liegt eine Energieeffizienzklasse von C (75 bis 99,9 kWh(m²a) vor. Das ist für das vorliegende Baujahr ein guter Wert, wenngleich ein Verbrauchsausweis nur den individuellen Wert im Gebäude zeigt, beeinflusst von den Bewohnern durch ihren individuellen Verbrauch.</p> |
| Feststellungen zum Wertermittlungsobjekt | <p>Eine Heizungserneuerungspflicht besteht nicht. Eine Gas- oder Ölheizung liegt nicht vor. Weder am Dach noch an der Fassade wurde eine nachträgliche Dämmung angebracht.¹⁷</p> <p>Ein Energieverbrauchsausweis vom 2020 liegt vor und weist einen günstigen Wert für das Baujahr 1965 auf.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Für das Kellerabteil Nr. 40 hat das keine Wertrelevanz.</p> |

4.2 Kellerraum Nr. 40

| | | |
|--|---|------------------------|
| Etage | Keller | |
| Zahl der Räume | ein Abstellraum | |
| Nutzfläche Quelle: Aufmessung am Tag der Ortseinsicht | Nutzfläche gem. Aufmessung | 6,76 m ² |
| | Nutzfläche gerundet | 7 m² |
| Miete | - | |
| Wasser, Abwasser im Kellerabteil | - | |
| Heizkörper im Kellerabteil | - | |
| Elektroinstallationen im Kellerabteil Nr. 40 | <p>Es liegt im Kellerabteil Nr. 40 eine Steckdose vor.</p> <p>Gemäß Aussage der Hausverwaltung gibt es im Keller nur Gemeinschaftsstrom. Individuelle E-Geräte dürfen über diese Stromversorgung zu Lasten der Gemeinschaft nicht betrieben werden.</p> | |

¹⁷ Auskunft der Hausverwaltung.

| | |
|----------------------------------|--|
| | Ob ggf. eine individuelle Stromversorgung über eine andere Zuleitung besteht, war bei der Ortseinsicht nicht zu klären. Die Hausverwaltung geht davon aus, dass nur Gemeinschaftsstrom im Keller vorliegt. |
| Fußböden, Kellerabteil | Betonboden ohne Belag |
| Abtrennung vom Kellerflur | Trennwand zum Flur und zum anschließenden Abteil aus Holzlatten |
| Türen | Holzlatten mit Vorhängeschloss |
| Fenster | Im Kellerabteil Nr. 40 gibt es ein Kellerfenster. |

4.3 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Kellerabteil Nr. 40

| |
|--|
| <p><u>Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter :</u> Gebäudealter: 2024 – 1965 = 59 Jahre Restnutzungsdauer rechnerisch: 21 Jahre</p> <p><u>Modernisierung Gebäude im Ganzen:</u> Modernisierungen liegen im Rahmen des bauzeitlich Üblichen vor. Bezüglich des Kellerabteils Nr. 40 sind keine Modernisierungen erkennbar gewesen.</p> <p>Es wird eine Restnutzungsdauer von 21 Jahren für das Kellerabteil Nr. 40 angesetzt.</p> |
|--|

5. Marktlage und Beurteilung der Marktgängigkeit des Kellerabteils

Die Nachfrage nach **Kellerräumen** als Teileigentum, rechtlich unabhängig von Wohnungen, wird als durchschnittlich bis gut eingestuft.

In größeren Wohnanlagen sind Abstellräume im Keller oft zu klein.

Als Interessenten kommen Personen aus dem Haus in Betracht. Darüber hinaus kommen auch Personen in Betracht, die nicht im Haus wohnen und nur den Kellerraum erwerben wollen.

Der absolute Preis für ein Kellerabteil ist nicht hoch und für viele Interessenten erschwinglich.

Resümee

Die Marktgängigkeit des Kellerabteils Nr. 40 wird als durchschnittlich bis gut eingestuft.

6. Wertgrundlagen, Bodenrichtwert und Vergleichspreise

6.1 Bodenrichtwert

Erläuterung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss Traunstein alle zwei Jahre fortgeschrieben.

Bodenrichtwert für die Lage Münchner Straße 26 in Traunreut **zum 01.01.2024:**
Wohnbauland erschließungsbeitragsfrei: **480.-€/m²**

6.2 Vergleichspreise und weitere wertrelevante Daten zum Keller

Hinweis zum Datenschutz: Sachverständige erhalten Kaufpreise, die als Vergleichspreise in Frage kommen, gegen Gebühren aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig.

Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.¹⁸

Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher nur in anonymisierter Form vorgestellt.

Auswahl der zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise, Begründung und Datenquelle

Vergleichspreise sind vergleichsfallgeeignete Kaufpreise, die, soweit erforderlich, angepasst wurden.¹⁹

Vergleichspreise werden in der Kaufpreissammlung so ausgewählt, dass diese möglichst gut zum jeweiligen Wertermittlungsobjekt passen. Die Vergleichspreise sollen nach Nutzart, räumlich und zeitlich möglichst nahe am Wertermittlungsobjekt und am Wertermittlungstichtag liegen. Je mehr beschreibende Filter für die Suche gesetzt werden, umso weniger Daten bleiben übrig.

Bei wenig verfügbaren Daten wird der Suchbereich daher zu allen in Betracht kommenden Parametern eher weit gefasst, damit überhaupt Daten bleiben.

Gelegentlich bietet es sich an, ältere Daten zu verwenden und diese über den Preisindex an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

Datenquelle ist, soweit nichts anderes angegeben ist, die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein.

Die vom Gutachterausschuss Traunstein angebotenen Daten werden unter TZ 7 vorgestellt.

¹⁸ § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch.

¹⁹ §§ 24, 25 ImmoWertV 2021.

7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit den klassischen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen des freien Grundstücksmarktes nachgespielt, die auf dem jeweiligen Immobilienmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstückmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstückmarkt üblicherweise an der Ertragslage eines Renditeobjektes ausrichtet.

Eigentumswohnungen und zugehörige Abstellräume werden vorrangig unter dem Gesichtspunkt Preis je m²/Wohnfläche gehandelt.

Vorrangig wäre eine Wertableitung im Vergleichswertverfahren. Das kann aber nur angewandt werden, wenn ausreichend brauchbare Vergleichspreise vorliegen. Daran mangelt es hier.

Der Gutachterausschuss Traunstein hat zur Auswahl (ohne Nennung von Kaufpreisen) aus den Jahr 2015 bis Juli 2024 insgesamt 19 Daten benannt. Die Kauffälle liegen über den gesamten Landkreis Traunstein verteilt von Reit im Winkl bis Wonneberg. Schon aufgrund der Unterschiede in den Preisen für Wohnungen, der auch auf üblicherweise zugehörige Nebenräume durchschlägt, sind die Vergleichspreise kaum brauchbar. Die Baujahre der zur Auswahl benannten Vergleichspreise reichen von 1800 bis 2023.

Aus Traunreut liegt ein Vergleichspreis von 2017 vor. Die Lage des Vergleichspreises ist mit dem Wertermittlungsobjekt nicht vergleichbar. Es handelt sich um eine Geschäftslage in zentraler Lage in der Stadt Traunreut mit deutlich größerer Nutzfläche des Abstellraumes.

Die Daten sind insgesamt nicht für eine Wertableitung im Vergleichswertverfahren geeignet. Sie sind zu wenig homogen was die Verortung, das Preisniveau und das Alter der Kellerabteile anbelangt.

Auf eine Bestellung der Daten wurde daher (auch aus Kostengründen) verzichtet.

Da man einen nicht benötigten Kellerraum auch vermieten könnte, lässt sich der Wert vorliegend auch im Ertragswertverfahren ableiten. Die wertbestimmenden Parameter liegen insoweit vor.

Zur Anwendung kommt das **Ertragswertverfahren**.

8. Bodenwertermittlung

Vorwort: Die Ermittlung des Bodenwertes (ohne Gebäude) ist für das Ertragswertverfahren erforderlich. Die Bodenwertermittlung erfolgt modellkonform zu den vom Gutachterausschuss Traunstein ermittelten Liegenschaftszinssätzen unter Zugrundelegung des zeitlich und räumlich zutreffenden Bodenrichtwertes ohne konjunkturelle oder objektspezifische Bodenwertanpassung. Soweit eine konjunkturelle Weiterentwicklung des Bodenwertes vorliegt, spiegelt sich diese im Liegenschaftszinssatz des jeweiligen Auswertungsjahres.²⁰

Objektspezifische Anpassungen erfolgen, soweit erforderlich, über die Wahl des Liegenschaftszinssatz.

²⁰ § 10 ImmoWertV 2021.

Basiswert 480.- €/m²/ebfr/Bodenrichtwert/01.01.2024

Miteigentumsanteil am Grundstück des Kellerabteils

1/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an Kellerraum Nr. 40

Berechnung des gesamten Bodenwerts:

3439 m² x 480.-€ = 1.650.720.-€

davon Anteil des Kellerraums Nr. 40:

1/1000 x 1.650.720.-€ = **1651.-€/Bodenwertanteil Kellerabteil Nr. 40**

9. Bewertung des Kellerraum Nr. 40

Erläuterung: Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Ertragswertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die das Wertermittlungsobjekt nachhaltig erwirtschaften kann. Die Roherträge (Kaltmiete oder mögliche Kaltmiete) werden um die beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten gekürzt. Es ergibt sich der jährlich erzielbare Reinertrag. Vom Reinertrag wird die Bodenwertverzinsung abgezogen, da auch für das im Boden gebundene Kapital Ertrag durch die Vermietung zu erwirtschaften ist. Als Laufzeit wird die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes angesetzt. Durch den sogenannten Barwertfaktor, der sich aus Laufzeit und Zinssatz ergibt, wird der Gebäudeertragswert ermittelt.

Dem so ermittelten Gebäudeertragswert wird der Bodenwertanteil des Kellerabteils hinzugerechnet.²¹

9.1 Rohertrag jährlich

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. (§ 31 ImmoWertV 2021)

Liegt keine Vermietung vor, ist die marktüblich erzielbare Miete anzusetzen.

Rohertrag pa tatsächlich: Tatsächliche Erträge liegen nicht vor. Das Kellerabteil ist nicht vermietet.

Rohertrag pa, marktüblich erzielbare Miete

Vorgestellt werden hier Daten aus der Datensammlung der Sachverständigen zu Lagerraum-Mieten.

Es handelt sich dabei teils um Kellerräume.

Die Datenlage ist überschaubar.

In den Wertermittlungsportalen für Sachverständige werden Mietdaten zum Erwerb durch Sachverständige für Gewerbeimmobilien, konkret für Abstellräume, nicht angeboten.

Es wird daher auf die eigenen Miet- Datensammlung der Sachverständigen zurückgegriffen.

Zu beachten bleibt, dass es sich teils um Angebotsmieten handelt, bei denen unklar ist, ob sie letztlich erzielbar waren.

²¹ §§ 27 ff. ImmoWertV 2021.

Folgende Mietdaten zu kleinen Lagerräumen liegen vor:

| Angebots-Jahr | Objekt Beschreibung, Quelle | Nutzfläche | Miete, Angebots-Miete |
|---|--|---------------------|--|
| 2020 | Traunreut, Angebotsmiete, Immoscout, Kellerraum mit Strom, trocken | 25 m ² | 2,00€/m ² , Angebot |
| 2024 | Eggstätt, Auskunft des Mieters über tatsächliche Miete, Kellerraum trocken, neuwertig, mit Außentreppe, der Kellerraum liegt unter e. Garage und wird als Archiv genutzt | 32 m ² | 2,34€/m ² /tatsächliche Miete |
| 2024 | Internet, Homepage „Lagerabteile Halfing“, ehemaliger Hof, 5 bis 25 m ² große Abteile, gewerblicher Vermieter, Holzlattenverschläge, Preise: 30 bis 80.-€ im Monat, bei 25 m ² -Abteil: 80.-/25m ² = 3,20€/m ² | 25 m ² | 3,20€/m ² /Angebot |
| 2024 | Kellerabteil mieten, Internet, Kleinanzeigen, in Baldham bei Vaterstetten, 40.-€ | 11,4 m ² | 3,50€/m ² /Angebot |
| 2024 | Internet, Homepage „Lagerabteile Halfing“, ehemaliger Hof, 5 bis 25 m ² große Abteile, gewerblicher Vermieter, Holzlattenverschläge, Preise: 30 bis 80.-€ im Monat, bei 30.-/5m ² = 6,00€/m ² | 5 m ² | 6,00€/m ² /Angebot |
| Mittelwert 3,41€/m Medianwert²² 3,20€/m² | | | |

Für das Kellerabteil Nr. 40 wird eine der Bauzeit und der Ausstattung entsprechende Miete im mittleren Preissegment gesehen.

Es wird eine marktübliche **Miete von 3,50 €/m²/Nutzfläche** begutachtet.

Rohrertrag jährlich marktüblich erzielbar: 3,50 € x 7 m² = **24,50€/Monat** x 12 Monate = **294.-€ jährlich**

9.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen auf die Mieter gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten

Es erfolgt ein pauschaler Ansatz von 15 %. Das ist im Eigentumswohnungsbereich ein üblicher Wert für Bewirtschaftungskosten, bezogen auf den jährlichen Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten hier: pauschal: x 15 % x 294.-€ (Miete pa) = **44.-€ jährlich**.

²² Der Medianwert ist der Zentralwert in einer Zahlenreihe. Der Median ist im Vergleich zum Mittelwert robuster gegenüber Ausreißern.

Der marktübliche Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten gekürzt. Es ergibt sich der marktübliche Jahresreinertrag.

9.3 Bodenwertanteil, Bodenwertverzinsung

Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 19: 1.651.-€ (TZ 8)

Bodenwertverzinsung: Für das im Boden gebundene Kapital ist eine Verzinsung anzusetzen, die durch die Miete für das Kellerabteil mit zu erwirtschaften ist. Demgemäß ist der Bodenwertverzinsung-Betrag vom marktüblichen Jahresreinertrag abzuziehen.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der marktübliche Renditezinssatz von Immobilien in einer bestimmten Region. Es handelt sich um einen Mischzinssatz für das im Boden und im Gebäude gebundene Kapital. Im gewählten Liegenschaftszinssatz drücken sich alle werthaltigen Aspekte der Immobilie unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile einer Investition in die Immobilie aus. Anzuwenden sind die Liegenschaftszinssätze des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen gelten auch für typischerweise bei Eigentumswohnungen vorliegenden Nebenanlagen wie Garagen und Abstellräume, da diese häufig von dem erwirtschafteten Ertrag, der Miete, mit umfasst sind.²³

Liegenschaftszinssätze im Landkreis Traunstein für Eigentumswohnungen:

| Nutzungsart | Auswertungszeitraum | Anzahl ausgewerteter Daten | GND (Jahre) | Liegenschaftszinssatz Median |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|
| Eigentumswohnungen | 2021 | - | 70 | - |
| | | 66 | 80 | 1,1 % |
| Eigentumswohnungen | 2022 | 44 | 80 | 0,5 % |
| Eigentumswohnungen | Tendenz, 1. HJ 2024 | 20 | 80 | 2,0 % |

Für den vorliegenden Kellerraum wird aufgrund der städtischen Lage, der guten Nachfrage nach Wohnraum (und zugehörigen Kellerräumen) in der Stadt Traunreut ein Liegenschaftszinssatz von **2,00 %** begutachtet.

9.5 Restnutzungsdauer zum Kellerraum Nr. 40

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

9.6 Vervielfältiger zum Reinertrag der baulichen Anlage

Beim nachfolgend verwendeten Vervielfältiger handelt es sich um einen nachschüssigen Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente. (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

²³ Der Liegenschaftszinssatz ist auf Wertanteile des Wertermittlungsobjekts anzuwenden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lagen. Der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses Traunstein zu Wohnungseigentum ist für Abstellräume anzuwenden. Erträge für Garagen und Abstellräume werden aus dem Gesamtertrag von Eigentumswohnungen nicht extrahiert. Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen bezieht sich daher auch auf diese Wertanteile.

9.7 Berechnung des vorläufigen Ertragswertes des Kellerabteils Nr. 40

| | | Ertragswert Kellerabteil | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------|------------------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| RND | 21 | Jahre | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% | | | | | | |
| Bodenwert | 1.651 € | | | | | | |
| Jahresrohertrag | | | | | | | |
| | | | | | p.a. | | |
| Kellerraum | 7,00 | m ² | 3,50 | €/m ² | | 294 € | |
| Sonstiges | 0 | Anzahl | 0 | € | | 0 € | |
| Summe Nutzfläche | 7,00 | m ² | | | | 294 € | 294 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | | | | | |
| Keller, pauschal | 44 € | p.a. | 1 | Anzahl x | | 0 € | |
| | 0 € | p.a. | 0 | Anzahl x | | 0 € | |
| | 0 € | p.a. | 0 | m ² Wfl. x | | 0 €/m ² | |
| | 0 € | p.a. | 0 | Anzahl x | | 0 € | |
| Mitausfallwagnis | 0 € | p.a. | 2% | des Jahresrohertrages/Wohnen | | | |
| Bewirtschaftungskosten | 44 € | p.a. | entspricht | 15,0% | des JahresrohE | | -44 € |
| Grundstücksreinertrag | | | | | | | 250 € |
| Bodenwertverzinsung | | | | | | | -33 € |
| Gebäudereinertrag | | | | | | | 217 € |
| Vervielfältiger | 17,0112 | | | | | | |
| Gebäudeertragswert | | | | | | | 3.691 € |
| zzgl. Bodenwert | | | | | | | 1.651 € |
| Grundstücksertragswert | | | | | | | 5.342 € |
| Grundstücksertragswert | je m ² /Nutzfläche | | | | | | 763 €/m ² |

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und diese Merkmale im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden. Dazu gehören z.B. individuelle vorliegende Belastungen, die sich aus dem Grundbuch ergeben. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Last gem. Abteilung 2 des Grundbuchs

Es liegt ein Wasserleitungsrecht und Bepflanzungsverbot zugunsten des Deutschen Reichs, gemäß Bewilligung vom 03.02.1943

Details: Details zur Lage des Leitungsrechts auf dem Grundstück wurden nicht recherchiert. Es dürfte sich mit großer Wahrscheinlichkeit um eine gängige Versorgungsleitung handeln. Die Bestellung des Leitungsrechtes liegt 80 Jahre zurück. Es könnte sein, dass das Recht heute keinerlei Bedeutung mehr hat.

Darüber hinaus sind Drittrechte im Rahmen der Wertermittlung für das Zwangsvollstreckungsgericht nicht zu berücksichtigen.

Wertrelevanz für das Kellerabteil Nr. 40: keine

Zusammenfassung

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Verkehrswert Kellerabteil Nr. 40 | 5342.- € |
| Verkehrswert gerundet | 5300.- € |

11. Ergebnis, Verkehrswert

Der Verkehrswert des Kellerabteils Nr. 40 (Teileigentum) im Gebäude Münchner Straße 26 in Traunreut wird zum Wertermittlungstichtag, dem **11.09.2024**, im miet- und lastenfremen Zustand, auf rund

| |
|---|
| 5300.-€ (in Worten: fünftausenddreihundert) |
|---|

geschätzt.

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

Traunstein, den 17.09.2024



Kirschner

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Zertifizierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikats Nr. DIA-IB-884



Abkürzungsverzeichnis, Anhang 1

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| BRW | Bodenrichtwert |
| EG | Erdgeschoss |
| Fl.-Nr. | Flurstücksnummer |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| LZ | Liegenschaftszinssatz |
| NF | Nutzfläche |
| OG | Obergeschoss |
| pa | per annum (jährlich) |
| RND | Restnutzungsdauer |
| TZ | Textziffer |
| VG | Vollgeschoss |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WF | Wohnfläche |

Literaturverzeichnis, Anhang 2

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage

Immobilienbewertung, 8. Auflage

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 3., 5., 8., 10. Auflage

Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004

Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018

Stumpe u. Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, 2014

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Kartenmaterial, Abbildungen, Urheberrecht
Anhang 3

Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz)
§ 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

- (1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung sind auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.