

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

Gutachten über den Verkehrswert einer Eigentumswohnung



Eigentumswohnung Nr. 19, Südfassade, 4. Obergeschoss

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Eigentumswohnung Nr. 19 Münchner Straße 26 83301 Traunreut
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein (4 K 33/24) Zwangsversteigerungsgericht Herzog-Otto-Straße 1 83278 Traunstein
Wertermittlungstichtag	11.09.2024
Verkehrswert	285.000.- € (in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand
Gutachtensnummer d. Sachverständigen	106.TS.11.2024
Datum der Gutachtenerstellung	17.09.2024

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes:

Aktenzeichen Gericht	4 K 33/24
Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Münchner Straße 26, 83301 Traunreut
Auftrag	Verkehrswertermittlung
Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücknummer 536/978 und Flurstücknummer 536/981, beide Gemarkung Traunreut
bauplanungsrechtliche Lage	Bebauungsplangebiet, Wohnbauland, voll erschlossen
Gebäudeart, Wohneinheiten im Gebäude	Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungen, dazu kommen Garagen u. Kellerräume in Teileigentum
Baujahr	1965
Energieausweis	Endenergieverbrauch: 99,0 kWh/(m ² ·a)
zu bewertende Wohnung, Etage	Wohnung Nr. 19 im 4. OG
Nutzung, Mietverhältnis	leerstehend seit etwa einem Jahr, nicht vermietet
Wohnfläche der Wohnung	91,47 m ²
Zahl der Zimmer	4 Zimmer Wohnung, Küche, Bad, Duschbad mit WC und zusätzliches Gäste-WC, Loggia
Ausstattungsqualität der Wohnung	leicht über dem Durchschnitt
wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren	Vergleichswertverfahren
besondere objektspezifische Merkmale	Es fehlt eine zur Wohnung gehörende Garage. Es fehlt ein zur Wohnung gehörender Abstellraum im Keller. Es liegt für das Baujahr 1965 eine relativ günstige Energiebilanz vor.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	11.09.2024
Verkehrswert gerundet	285.000.-€ (3116.-€/m ²)

Inhalt

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes	2
1. Allgemeine Angaben	5
2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft	13
3. Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand	16
4. Wohnhaus Münchner Straße 26, Traunreut und Wohnung Nr. 19	18
5. Marktlage 2024	25
6. Beurteilung der Lage, des Gebäudes und der Eigentumswohnung Nr. 19	27
7. Wertgrundlagen, Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	27
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
9. Bewertung der Wohnung im Vergleichswertverfahren	29
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
11. Ergebnis, Verkehrswert	42

Anhangsverzeichnis

Anhang 1, Planskizze Feuerwehrezufahrt und Stellplätze, übermittelt von der Hausverwaltung Tschofen, Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 12.06.2024	44
Anhang 2, Wohnfläche, Auflistung	45
Anhang 3, Abkürzungsverzeichnis	46
Anhang 4, Literaturverzeichnis	46
Anhang 5, Urheberrechtshinweis zu Karten und Abbildungen	47

Anlagenverzeichnis

Anlage: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung, dem 11.09.2024

**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 und 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 Wohnfläche wurde durch Aufmessung ermittelt.

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

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	Eigentumswohnung Nr. 19, Adresse: Münchner Straße 26 83301 Traunreut
Flurstücknummern 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, insgesamt liegen um die 70 WEG-Objekte vor.)
Zubehör, Möblierung (§ 97 BGB)	In der Wohnung ist eine Einbauküche vorhanden. Sie ist gemäß Auskunft einer Miteigentümerin ca. 30 Jahre alt. Kühlschrank, Mikrowelle und Herd wurden bereits ausgebaut und sind nicht mehr vorhanden. Im Flur befindet sich eine Deckenlampe. Der Balkon ist mit einer Markise (mechanisch zu bedienen) ausgestattet. Alle Gegenstände, die als Zubehör anzusehen sind, haben noch einen zeitlich begrenzten Gebrauchswert, ein Verkehrswert liegt nicht mehr vor.

Zweck der Wertermittlung	Teilungsversteigerung, Schätzwert
Eigentümer/in gem. Grundbuchauszug vom 28.05.2024	unbenannt, aus Datenschutzgründen
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein Vollstreckungsgericht Herzog-Otto-Straße 1 83278 Traunstein Aktenzeichen des Gerichts: 4 K 33/24
Gutachtausfertigungen	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.
Arbeitsunterlagen und weitere Auskünfte	Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 26.06.2024, Grundbuchauszug vom 28.05.2024, erhalten vom Vollstreckungsgericht, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2024, Wirtschaftsplan für das Jahr 2024, Einzelabrechnung für die Wohnung Nr. 19 vom 06.05.2024, erhalten per Mail von der Hausverwaltung Tschofen am 22.07.2024, Energieverbrauchsausweis von 2020, erhalten von der Hausverwaltung, 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, Auskunft des Sozialamtes am Landratsamt Traunstein vom 03.07.2024 (Antwort: keine Sozialwohnung, keine Bindung), Amt für Bodenschutz am Landratsamt Traunstein, Auskunft vom 04.07.2024 (Antwort: keine Altlastenverdachtsfläche), Auskunft Wasserrechts-Sachgebiet am Landratsamt Traunstein vom 04.07.2024 (Antwort: keine Belange betroffen), Teilungserklärung nach WEG-Recht vom 13.02.1992, erhalten vom Grundbuchamt Traunstein, erhalten mit Schreiben vom 12.08.2024 (zu Wohnung Nr. 19), Kaufpreisauskunft des Gutachterausschuss Traunstein, weitere Auskünfte und Auswertungen zu wertrelevanten Daten des Gutachterausschusses Traunstein
Zuständiger Kaminkehrer	Herr Sebastian Rieß Mühlwiesenweg 57, 83367 Petting (Eine Heizanlage liegt im Gebäude nicht vor. Es besteht Fernwärmeanschluss.)

Einladung zum Ortstermin	Die Miteigentümer wurden mit E-Mail vom 21.08.2024 zum Ortstermin eingeladen. Mit der Einladung per E-Mail waren alle Miteigentümer einverstanden.
Ortseinsicht am	11.09.2024 (Anmerkung: Alle Räume waren für alle Beteiligten frei zugänglich.)
Teilnehmer der Ortseinsicht	alle Miteigentümer, unbenannt, aus Datenschutzgründen, Frau Kirschner, Sachverständige
Hilfskraft	Herr Alexander FRANK (Fotos, Aufmessung der Wohn- und Nutzflächen)
Sachverständige, Adresse, Gutachtennummer, Datum der Gutachtenerstellung	Irmengard Kirschner Bahnhofplatz 11, 83278 Traunstein Gutachten-Nummer: 106.TS.11.2024 Datum des Gutachtens: 17.09.2024

1.2 Katasterdaten

Flurstücke, auf denen sich die zu bewertende Wohnung befindet	Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich auf den Flurstücken mit den Flurstücksnummern 536/978 und 536/981 Gemarkung Traunreut.
Fläche Grundstück Quelle: Grundbuch	Flurstücksnummer 536/978 410 m ² Flurstücksnummer 536/981 <u>3029 m²</u> Summe 3439 m ²

Übersichtskarte, Stadt Traunreut

Auszug aus digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Adresse Münchner Straße 26 Traunreut mit rotem Punkt und rotem Pfeil markiert



Übersichtskarte, Umfeld der Münchner Straße 26, Traunreut

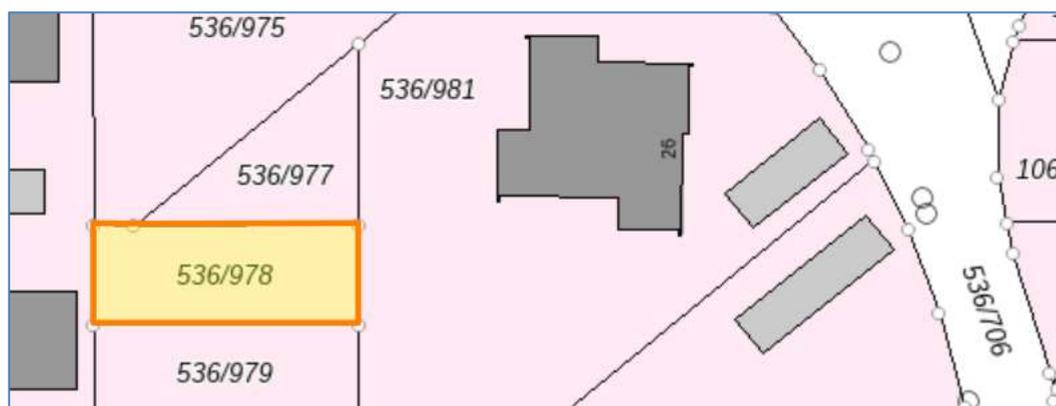
Auszug aus digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Adresse Münchner Straße 26, Traunreut gelb markiert,
Kartenstand vom 19.07.2024



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,
Nutzung: Bebauung mit Mehrfamilienhaus und Garagen, Münchner Straße 26 Traunreut



Luftbild, zu Flurstücksnummern 536/981 und 536/978 Gemarkung Traunreut

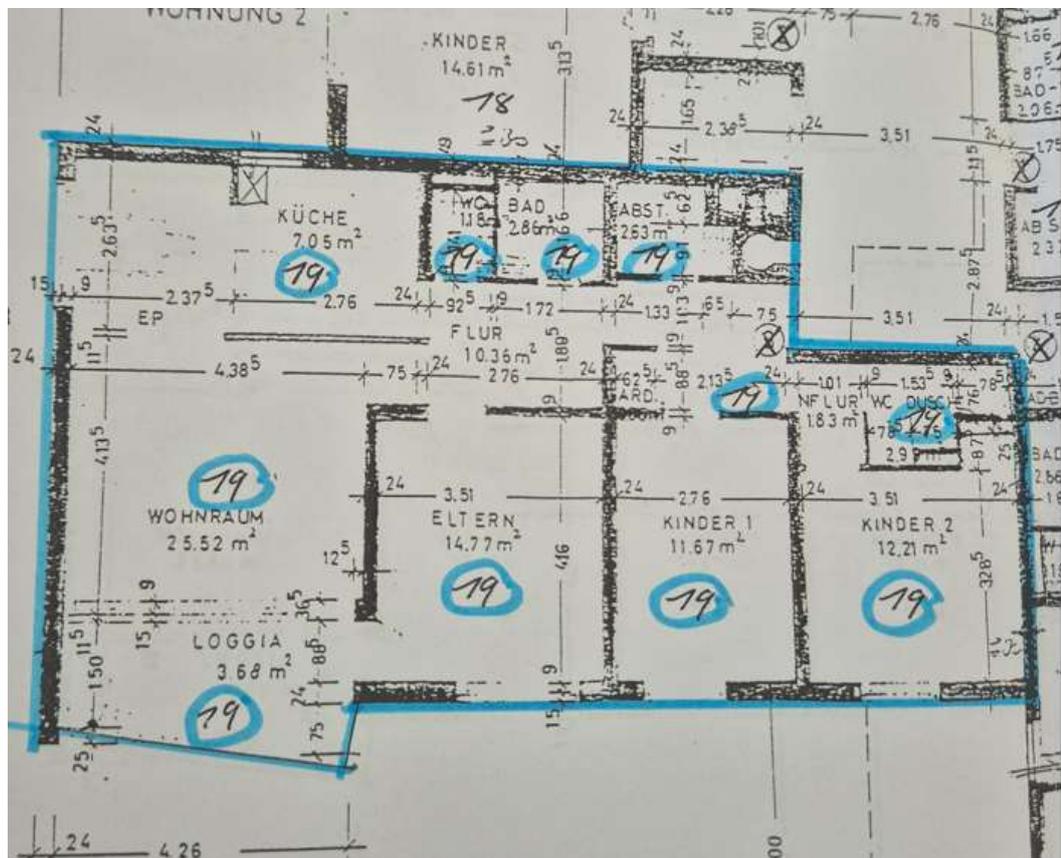
Auszug aus der digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Flurstücke, auf denen sich die zu bewertende Wohnung befindet, sind rot markiert, Kartenstand vom
14.09.2024



1.3 Grundbuchdaten, Wohnungsgrundbuch

<p>Wohnungsgrundbuch</p>	<p>Wohnungsgrundbuch von Traunreut, Band 118, Blatt 3905</p> <p>Miteigentumsanteil zu 36,329/1000 an den Flurstücksnummern 536/978 und 536/981, beide Gemarkung Traunreut,</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 19 laut Teilungserklärung, Bewilligung vom 13.02.1992</p> <p>4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bestehend aus 4 Wohn- und Schlafräumen, Küche, Flur, Garderobe, Bad, 2 WC, Abstellnische, Loggia</p> <p>Gem. Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung von 1992) gilt: <u>Zu den Wohnungen gehören</u> Fußbodenbeläge, nichttragende Zwischenwände, Wandputz, Wandverkleidung, Innenfenster und Innentüren, eingebaute Öfen, Herde, Waschmaschinen und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Rollläden sowie Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen aller Art von den Hauptsträngen an.</p>
---------------------------------	---

Plan Kopie aus der Teilungserklärung von 1992, Teilausschnitt, Gebäude Münchner Straße 26, Traunreut, 4. OG, Wohnung Nr. 19 farbig blau umrandet¹



<p><u>Hinweis zu Änderungen:</u> In einem als „WC“ bezeichneten Raum neben der Küche wurde später ein kleines Duschbad mit WC eingebaut. In dem als „WC, Dusche“ bezeichneten Raum neben den Schlafräum „Kind 2“ gibt es nur ein WC mit Waschbecken.</p>	
<p>Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Wohnungsgrundbuchs</p>	<p>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.</p>
<p>Hypotheken, Grundschulden</p>	<p>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.</p>

1.4 Mietverträge und Mietpreisbremse Traunreut, Lage mit angespanntem Mietmarkt

<p>Mietvertrag</p>	<p>Es liegt <u>kein</u> Mietvertrag vor, gem. Auskunft eines Miteigentümers. Die Wohnung steht leer.</p>
<p>Mieterschutz VO ²</p>	<p>Seit 01.09.2023 greift die Mietpreisbremse in 208 Städten und Gemeinden in Bayern. Im Landkreis Traunstein fällt u.a. die Stadt Traunreut unter die Mieterschutzverordnung. In den erfassten Gebieten darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen höchstens 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es gilt eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, das heißt, Vermieter dürfen die Miete in laufenden Mietverhältnissen um nicht mehr als 15 % (anstatt 20 %) innerhalb von drei Jahren und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen.</p>

1.5 Hausverwaltung, Wirtschaftsplan, Rücklagen

<p>Hausverwaltung</p>	<p>Tschofen Immobilien & Hausverwaltung Inh. Manuel Tschofen Kellerbergstraße 6 in Grabenstätt</p>
<p>Hausgeld ³</p>	<p>Hausgeld laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 für WEG Nr. 19 im laufenden Jahr 2024: 310.-€ monatlich Davon sind:</p>

¹ Die farbige Markierung der Nr. 19 mit blauem Stift ist durch die Sachverständige erfolgt, um die Wohnung besser zu kennzeichnen.

² Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. 12. 2021, gilt bis 31.12.2025 (und wird dann erneut überprüft).

³ Davon entfällt 1/37,329 auf das das rechtlich selbständige Kellerabteil Nr. 40. Die Abrechnung erfolgt derzeit in einem Betrag f. Wohnung Nr. 19 u. Keller Nr. 40.

	<p>umlagefähige Kosten monatlich: 196.-€/ Monat nicht umlagefähige Kosten: 35.-€/Monat Rücklagen (n. umlagefähig)⁴: <u>79.-€/Monat</u> Summe Hausgeld: 310.-€/Monat</p>
<p>Wirtschaftsplan, geplante Instandhaltungs- maßnahmen</p>	<p>Gemäß Auskunft der Hausverwaltung Tschofen stehen kostenintensive bauliche Maßnahmen an:</p> <p><u>Lift:</u> Geplant ist den Lift zu erneuert. Voraussichtliche Kosten: 90.000.-€</p> <p><u>Feuerwehrezufahrt und KFZ-Stellplätze:</u> Da ein zweites Treppenhaus gänzlich fehlt, ist als „Kompensation“ eine den DIN-Vorschriften entsprechende Feuerwehrezufahrt geplant. In Notfällen kann die Feuerwehr eine Feuerwehrdrehleiter anleiten und Personen aus den Obergeschossen bergen. In diesem Kontext ist auch die Neuanlage von Gemeinschaftsstellplätzen im Norden des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 536/98 vorgesehen. Die geplanten 13 Stellplätze sollen zunächst frei 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.-€.⁵</p> <p>(Anhang 1 zum Gutachten, Planskizze Feuerwehrezufahrt und Stellplätze, übermittelt von der Hausverwaltung Tschofen, aus der Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 12.06.2024, TOP 7)</p> <p>In Summe belaufen sich die Kosten für geplante Maßnahmen voraussichtlich auf 233.000.-€.</p>
<p>Rücklagen der Eigentümergeinschaft für Instandhaltung und Modernisierungen^{6, 7}</p>	<p>Der Rücklagenbestand beträgt 212.210.-€ zum 31.12.2023 für alle Wohnungen. Der Anteil der zu bewertenden Wohnung Nr. 19 beträgt 8002.-€, Stand Ende 2023.⁸</p>

⁴ Jeder Eigentümer einer Eigentumswohnung hat einen Beitrag für die Rücklagen Kasse zu leisten. Aus dieser Kasse werden z. B. Reparaturen oder Modernisierungen bezahlt.

⁵ Telefonat mit Herrn Tschofen am 22.07.2024.

⁶ Der Anteil der zu bewertenden Wohnung 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.

⁷ Der Anteil des Kellerraums Nr. 40 ist darin enthalten und beträgt 1/37,329-tel. Das sind 214.-€. Wegen der fehlenden Bedeutung für die Wertermittlung zur Wohnung Nr. 19 wird darauf nicht weiter eingegangen.

⁸ Tschofen Hausverwaltung, Einzelabrechnung für die Wohnung Nr. 19 und Keller Nr. 40 vom 06.05.2024.

	(Die Rücklagenbildung reicht für die geplanten Maßnahmen im Wesentlichen. Eine Sonderumlage ist derzeit nicht geplant. Eine Wertrelevanz der Rücklage liegt nicht vor.)
--	---

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)

2.1 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 km ²
Einwohner:	181.763 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	119 Einwohner je km ²

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 km ²
Einwohner:	21.021 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	467 Einwohner je km ²

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 Reihenhauseinheiten 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 liegt 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 181.763.⁹

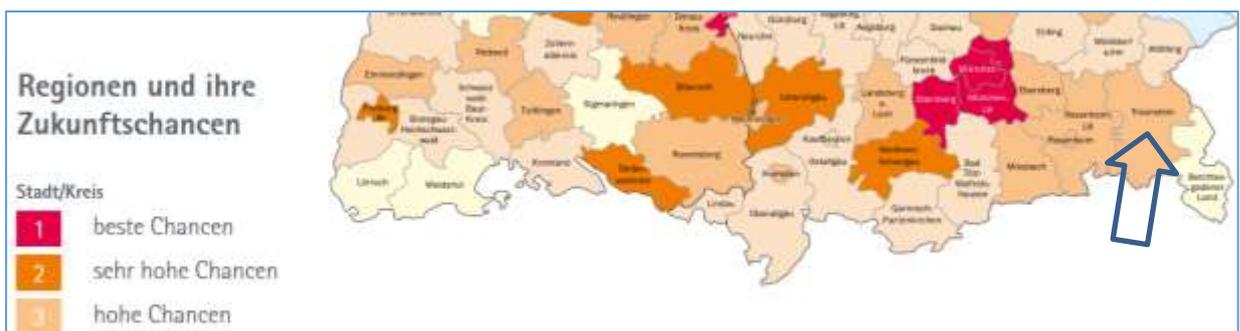
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042¹⁰

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

Prognos Zukunftsatlas 2022¹¹

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 in Waging (Mich, Käse). 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 mehr als 8.000 Menschen aus dem Umland in die jüngste Stadt der Region ein. Der Anteil des produzierenden Gewerbes ist mit über 60 % bezogen auf Bayern (mit einem Durchschnitt von etwa 35

⁹https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

¹⁰https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

¹¹ https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf.

%) hoch. Drei große Industriebetriebe, die Firmen Heidenhain, BSH Hausgeräte GmbH und Siteco haben ihren Sitz in der Stadt Traunreut.¹²

Die **Erwerbslosigkeit** in der Region ist unter dem Bundesschnitt. Sie liegt im Mai 2024 im Landkreis Traunstein bei 2,8 %, in Bayern bei 3,5 % und in Deutschland bei 5,8 %.¹³

Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Mai 2024¹⁴

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

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

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. (§ 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.¹⁵</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
Baugenehmigungen¹⁶ Baujahr	<p>„Münchener Str. 26“ – Errichtung eines Punkthauses mit Untergeschoss, acht Vollgeschosse, Baugenehmigungsbescheid vom 14.10.1964, Aktenzeichen: III 2.B 946/64</p> <p>Als Baujahr bzw. als Jahr der Fertigstellung wird 1965 angenommen.</p>

¹² <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/wirtschaftsstandort-traunreut/daten-und-fakten/>.

¹³ Bayerns Arbeitsmarkt im Mai 2024, <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>.

¹⁴ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html.

¹⁵ <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/bauleitplanung/>.

¹⁶ Auskunft der Stadt Traunreut.

Denkmalschutz ¹⁷	Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor.
------------------------------------	---

3.2 Erschließung, Grundstücksgestalt, Parkplätze

Erschließung ¹⁶	<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>
Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht	<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 Zuwegung von der Münchner Straße her erfolgt auf der Ostseite des Grundstücks.</p> <p>Topographie: Das Grundstück ist eben. Das Grundstück hat etwa Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.</p> <p>Die Besonnung (der Wohnung Nr. 19) ist sehr gut.</p> <p>Im Umfeld liegen überwiegend Mehrfamilienhäuser vor.</p> <p>Aussichtslage: Die Wohnung Nr. 19 liegt im 4. Obergeschoss. Es besteht teils Bergblick.</p>
Verkehrsanbindung	Die Verkehrsanbindung ist bezüglich des örtlichen Verkehrsnetzes gut und bezüglich des überörtlichen Verkehrsnetzes als durchschnittlich einzustufen. Der nächste Autobahnanschluss ist 19 km entfernt.
Wohnlage	Das Wertermittlungsobjekt liegt in durchschnittlicher, ruhiger Wohnlage.
Parkplatzsituation	Die Parkplatzsituation am Grundstück ist nicht ausreichend für 34 Wohneinheiten. Der Wohnung Nr. 19 ist keine Garage und kein Stellplatz auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, zugeordnet.

¹⁷ Datenrecherche BayernAtlas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz.

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Immissionen	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Altlastenverdacht ¹⁸	Nach Altlastenkataster des Bodenschutzamtes besteht kein Altlastenverdacht, weitere Recherchen erfolgten insoweit nicht.
Wasserrecht ¹⁹	Wasserrechtlich wertrelevante Sachverhalte liegen nicht vor.

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

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

4. Wohnhaus Münchner Straße 26, Traunreut und Wohnung Nr. 19

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.

Hinweis: Die **Ausstattungsmerkmale der Wohnung Nr. 19** werden unter Textziffer 4.2 beschrieben.

4.1 Wohnhaus, bautechnische Beschreibung

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Mehrfamilienhaus (acht Vollgeschosse)
---	--

¹⁸ Auskunft Amt für Bodenschutz, Landratsamt Traunstein.

¹⁹ Auskunft Sachgebiet Wasserecht, Landratsamt Traunstein.

Konzept, keine Sozialbindung der Wohnung Nr. 19	Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Rahmen der Wohnungsfürsorge errichtet wurde. Konzeption, Grundriss und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen sind solide. Es liegen bauzeittypische Grundrisse vor. Eine Sozialbindung der Wohnungen liegt nicht mehr vor.
Baujahr	1965
Wohneinheiten	34 Wohneinheiten
Weitere Gebäude	Es liegt ein Garagenhof auf dem Grundstück vor. Es sind fünf Garagen vorhanden. Die Garagenplätze sind von den Wohneinheiten rechtlich unabhängiges Teileigentum. ²⁰ Die Wohnung Nr. 19 hat auf dem Grundstück Münchner Straße 26 in Traunreut weder eine Garage, noch einen Stellplatz.

Rohbau (Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht)

	Fundamente	massiv
	Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen, teils mit Eternitplatten verkleidet
	Innenwände	massiv
	Decke	massiv, Stahlbetondecken
	Treppen, Flure	eine Treppe, massiv, Steinzeugbelag
	Lift	ein Personenaufzug Baujahr 1965, letzte Modernisierung 2007
	Dämmung	Bauzeitstandard
	Dächer	Flachdach

Ausbau, Gebäude insgesamt,

allgemein zugängliche Räume und Einrichtungen

(Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht, Auskunft Hausverwaltung)

	Fernwärme	Anschluss an die Fernwärmeversorgung liegt vor.
	Wasser	kommunale Versorgung
	Abwasser	kommunale Entsorgung

²⁰ Als Teileigentum bezeichnet man das Sondereigentum an den Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken dienen (z. B. Garage, Kellerraum).

Sanitäre Einrichtungen für die Gemeinschaft	-	
Warmwasser	Das Gebäude ist bezüglich der Wärme- und Warmwasserversorgung an die Fernwärmeversorgung angebunden. Darüber hinaus gibt es in den Wohnung Nr. 19 einen E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung im größeren Bad. ²¹	
Fußböden, Gemeinschaftsräume	UG, Kellerabteile	Betonboden, ohne Belag
	EG, OGs	Treppe, Treppenhaus: Kunststeinbelag aus der Bauzeit
Innenputz, Verkleidung	verputzt, keine Verkleidungen	
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	
Sonstige Gemeinschaftseinrichtungen	Im Keller gibt es drei Räume, die von den Bewohnern zum Wäschetrocknen genutzt werden können. Es liegt im Keller ein Bereich für das Abstellen von Fahrrädern vor.	

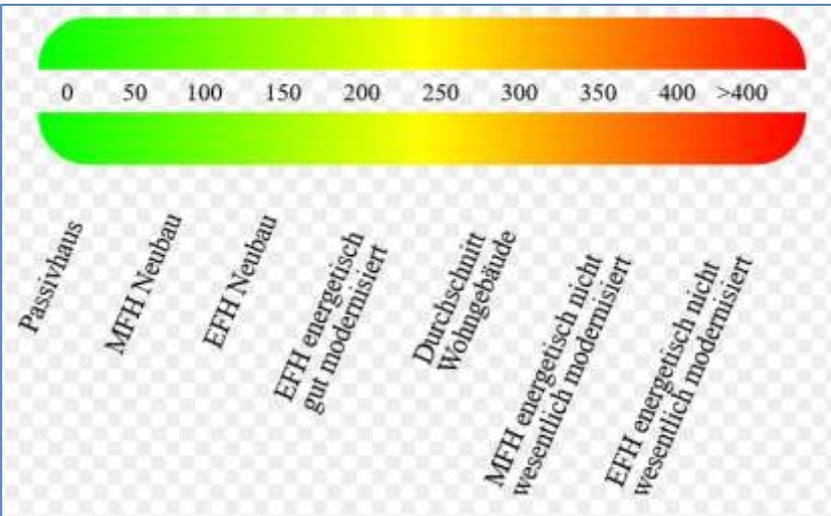
Außenanlagen beim Gebäude (Quelle: Ortseinsicht, Auskunft Hausverwaltung)

	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.

²¹ Bei anderen Wohnungen liegen ggf. auch noch teils E-Boiler vor.

<p>Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand (Quelle: Auskunft Hausverwaltung, Eigentümer, Ortseinsicht)</p> <p><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.</p>	
<p>Gebäudezustand (nur Wahrnehmungen von außen, in den Fluren, im Keller und im Treppenhaus)</p>	<p>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.</p> <p>Kellerräume, Flure und Treppenhaus befinden sich in einem bauzeitgemäßen Zustand. Punktuelle Modernisierungen liegt vor, etwa bei der Haustür und den Fenstern im Treppenbereich.</p>
<p>Fazit, Unterhaltung, Ausstattungsqualität</p>	<p>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 von Heizanlagen. Die Außenanlagen sind einfach gehalten und gepflegt. Die geplante Feuerwehrumfahrt mit Überarbeitung der Außenanlagen und der Stellplatzsituation ist für die Gesamtanlage vorteilhaft.</p> <p>Die Ausstattung ist im Übrigen, soweit es um die Gemeinschaftseinrichtungen geht, insbesondere zu Treppenhaus, Eingangsbereich und zu Außenanlagen, einfach gehalten.</p>

<p>Gebäude, Energieeffizienz, energetische Nachrüstung, Energieausweis (Quelle: genehmigte Pläne, Ortseinsicht)</p>	
<p>Energieausweis, Energieausweispflicht nach Energieeinsparverordnung</p>	<p>Folgender Energieausweis wurde von der Hausverwaltung übermittelt:</p> <p>Endenergieverbrauch: 99,0 kWh/(m²·a), Fernwärme, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, Baujahr Gebäude 1965, Ausweis Gültigkeit 22.04.2020 bis 21.04.2030</p> <p>Nach dem ermittelten Energieverbrauch in den Jahren 2017 bis 2019 (Heizwerk) 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 Verbrauch im Gebäude zeigt, beeinflusst von dem individuellen Verbrauch der Bewohner.</p>

	<p>Ob noch in mehreren Wohnungen E-Boiler für die Warmwasserzubereitung vorliegen, ist unklar.</p> <p>Der Gesamt-Energie-Verbrauch könnte insoweit höher liegen, als der Energieausweis nach „Verbrauch“ im Sinne der verbrauchten Fernwärme vorgibt.</p>  <p>Quelle, Schaubild: Wikipedia</p> <p>Im Rahmen der Zwangsversteigerung besteht keine Energieausweispflicht.</p>
<p>Feststellungen zum Wertermittlungsobjekt</p>	<p>Eine Heizungserneuerungspflicht besteht nicht.</p> <p>Eine Gas- oder Ölheizung liegt nicht vor.</p> <p>Weder am Dach noch an der Fassade wurde nach der Errichtung des Gebäudes eine weitere Dämmung angebracht.²²</p> <p>Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.</p>

4.2 Eigentumswohnung Nr. 19

<p>Etage</p>	<p>viertes Obergeschoss</p>
<p>Zahl der Zimmer</p>	<p>4 Zimmer Wohnung bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ drei Schlafräumen, ➤ einem Wohnzimmer, ➤ einer Küche, ➤ einem Bad mit Wanne und Waschbecken, ➤ Flur, ➤ einem Duschbad mit WC, ➤ einem Gäste-WC mit Waschbecken <p>und einer Loggia</p>

²² Auskunft der Hausverwaltung.

<p>Wohnfläche Quelle: Aufmessung am 11.09.2024</p> <p>Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche eines der wichtigsten Parameter für die Wertfindung. Es erfolgte eine Aufmessung der Wohnfläche im Rahmen der Ortseinsicht.</p> <p>Die Loggia wird mit 50 % der Grundfläche als Wohnfläche angesetzt, da sie eine höher Nutzqualität als ein Balkon aufweist und sehr gut besonnt ist. Einbauschränke gehören zur Wohnfläche und wurden voll berücksichtigt.²³</p>	<p>Wohnfläche, Summe, (Liste Anhang 2 zum Gutachten)</p>	<p>91,47 m²</p>
<p>Wasser</p>	<p>zentrale Versorgung, siehe Gebäude</p>	
<p>Abwasser</p>	<p>zentrale Entsorgung, siehe Gebäude</p>	
<p>Sanitäre Einrichtungen</p>	<p>Bad mit Wanne, Waschbecken, E-Boiler, raumhoch gefliest, Waschmaschinen-Anschluss, Badlüfter, fensterlos, letzte Modernisierung um 1994 (Angabe gemäß vor ca. 30 Jahren),</p> <p>Duschbad mit WC, fensterlos, Badlüfter, (im Teilungsplan als WC bezeichnet, neben der Küche liegend), umfängliche Modernisierung und Einbau einer Dusche im Jahr 2013,</p> <p>Gäste-WC mit Handwaschbecken, fensterlos, Badlüfter,</p> <p>(Entlüftung der innenliegenden Bäder über Schächte gem. Hinweis in der Baugenehmigung.)</p>	
<p>Heizung</p>	<p>Fernwärmeanschluss seit 2006 (keine Heizanlage im Gebäude)</p>	
<p>Fußbodenheizung</p>	<p>nein</p>	
<p>Heizkörper</p>	<p>in den Wohnräumen Röhrenradiatoren aus der Bauzeit (Gliederheizkörper)</p>	
<p>Warmwasseraufbereitung</p>	<p>Fernwärmeversorgung und E-Boiler in Bad (im Bad mit Wanne)</p>	

²³ WohnflächenVO.

Elektroinstallationen	durchschnittliche, gängige Ausstattung, Lichtschalterabdeckungen und Steckdosenabdeckungen erneuert, überwiegend wohl in den 80er oder 90er Jahren, Gegensprechanlage mit Türöffner ebenfalls erneuert, eine weitere Gegensprechanlage beim Gäste-WC, diese wohl noch aus der Bauzeit, Sicherungskasten in einem der Einbauschränke
Fußböden, Wohnung	Holzparkettböden im Wohnzimmer, in allen Schlafräumen, im Flur, sonst Fliesenbeläge
Innenputz, Verkleidung	Wände sind verputzt, gestrichen und überwiegend ohne Holzverkleidungen, im Elternschlafzimmer einige Holz-Deko-Balken an der Decke
Wohnungseingangstüren	Es liegen aus der Bauzeit zwei Wohnungseingangstüren vor, um von der Wohnung bei Bedarf in ein kleines Appartement mit WC und mit separatem Eingang abteilen zu können. Im Teilungsplan ist dieser Bereich mit „Kinder 2“ und „WC Dusche“ bezeichnet. Das WC ist gemäß Ortseinsicht ohne Dusche ausgeführt.
Innentüren	glatte, weiße Türen, teils mit Glasfüllungen, Stahlzargen, Türen erneuert um 1995 (teils unter Änderung der Aufschlagrichtung)
Fenster, Fenstertür-Elemente	Kunststoffrahmenfenster von 1995 in der ganzen Wohnung, zweifach verglast,
Rollläden	alle Fenster- und Fenstertüren mit Rollläden, älteren Datums, mechanisch mit Gurtzug
Loggia	Loggia mit Zugang vom Elternschlafzimmer und vom Wohnzimmer aus, Betonboden mit hellgrauer Balkonbodenfarbe, Betongeländer, im oberen Bereich mit Metallgeländer. Die Loggia ist mit einer Markise älteren Datums ausgestattet.
Sonstiges	Im Flur gibt es zwei Einbauschränke. Waschmaschinenanschluss besteht im größeren Badezimmer.

	<p>Zwischen Essbereich im Wohnzimmer und der Küche wurde eine Rigips-Wand mit Schiebetür-Element eingebaut.</p>
<p>Schäden, Mängel, Modernisierungsbedarf, sonstige Besonderheiten</p>	<p>E-Check erforderlich, im Sicherungskasten fehlt der FI-Schalter. Der Parkettboden ist an einigen viel benutzten Stellen verschlissen. Das Abschleifen und eine neue Versiegelung sind erforderlich. Die Schiebetür zwischen Essecke und Küche ist schwergängig. Bei einer Innentür (kleines Duschbad) ist der Türgriff locker. Eine Türschwelle fehlt. Die Aufschlagrichtung der Innentüren wurde beim Austausch der Innentüren (um 1994) teils verändert. Bei diesen Türen liegen daher funktionslose Schließbleche vor, was optisch nicht so schön ist.</p>

5. Marktlage 2024

Die Nachfrage nach Wohnungseigentum ist im Landkreis Traunstein zum Wertermittlungstichtag verhalten.

Gedämpft wird die dem Grunde nach vorhandener Nachfrage durch das deutlich gestiegene Zinsniveau, sodass sich ein Großteil der Interessenten die Immobilien, die sie gerne hätten, einfach nicht mehr leisten bzw. finanzieren kann. Die Baufinanzierungszinssätze haben sich innerhalb kurzer Zeit fast vervierfacht. Hinzu kommen erheblich gestiegene Baukosten.

Die Vertragsabschlüsse zu Immobilienkäufen gingen 2022, 2023 und im laufenden Jahr 2024 bundesweit zurück. Große Teile der mittleren Einkommensgruppen treten aktuell nicht mehr als Nachfrager auf.²⁴

Für den Landkreis Traunstein stellt sich der Sachverhalt ähnlich dar. Im Jahr 2023 lagen die Transaktionen von Immobilien bei nur noch 69 % im Vergleich zum Jahr 2020.

Zinsniveau Mitte 2024 ²⁵

Die Zinssätze für Baufinanzierungen liegen effektiv, je nach Beleihungswert, bei einer Laufzeit von 15 Jahren zwischen 3,5 und ca. 4,0 %.

²⁴ Verband der Deutschen Pfandbriefbanken, Newsletter 9.2024, Thomas Hofer, Wohnimmobilienfinanzierung unter Normalzinsbedingungen, Entwicklung des Bau- und Transaktionsvolumens sowie der Wohnimmobilienkreditvergabe.

²⁵ <https://www.baufi24.de/bauzinsen/> Datenstand 20.07.2024.

Baukostenentwicklung bis zum ersten Quartal 2024

Auf einen längeren Zeitraum betrachtet, liegt eine deutliche Steigerung der Baukosten vor. Zwischen dem ersten Quartal 2020 und dem ersten Quartal 2024 sind die Baukosten um 39 % gestiegen.²⁶

Entwicklung der Mieten in Deutschland bis Mai 2024²⁷

Der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik lag im Mai des Jahres 2024 bei einem Wert von 107,4 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 7,4 % gegenüber dem Basisjahr 2020 (Index = 100). Jährlich ist das ein durchschnittlicher Anstieg von ca. 2 %.

Entwicklung der Mieten im Landkreis Traunstein 2020 bis 2022

Die Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein liegt für den Zeitraum von 2020 bis 2022 für den gesamten Landkreis Traunstein bei jährlich durchschnittlich 2,65 % plus.²⁸ Aufgrund der Zuzüge in den Landkreis Traunstein ist tendenziell von anhaltend steigenden Mieten auszugehen, zumal im Neubaubereich wenig günstiger Wohnraum nachkommt.

Entwicklung der Leerstände von Wohnraum in Deutschland, 2022

Die Entwicklung des Leerstands bei Mietwohnungen im Jahr 2022 war geprägt durch die Zuwanderung von rund einer Million Menschen aus der Ukraine. Da sich diese Fluchtbewegung gleichmäßiger übers Land verteilt hat als frühere Zuwanderungen, gibt es erstmals in der 22-jährigen Historie des Leerstands-Index keinen einzigen Kreis mit ansteigendem marktaktivem Leerstand. Die zuvor noch spürbare Normalisierung des Wohnungsmarktes wurde dadurch gestoppt.²⁹

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein 2024

Gemäß dem Marktbericht des Gutachterausschusses Traunstein zum ersten Halbjahr 2024 haben sich die Kaufpreise gegenüber dem Jahr 2023 erholt. Eine nach Landkreis-Regionen differenzierte Aussage ist aufgrund der überschaubaren Datenlage noch nicht möglich.

Resümee

Der Immobilienmarkt ist im Spätsommer 2024 von hohen Finanzierungskosten und der sich daraus ableitenden Kaufzurückhaltung geprägt. Gegenläufig ist die vorliegende Wohnungsknappheit zu berücksichtigen.

²⁶ BKI, Baupreisindex <https://bki.de/baupreisindex.html>, (2020 erstes Quartal: 130,1 und 2024 erstes Quartal: 181,2 (Anstieg: $181,2/130,1 = 39,3$ %).

²⁷ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>.

²⁸ Gutachterausschuss Traunstein, Auswertung Mieten, verkaufte Wohnobjekte, Bericht f. 2021 u. 2022.

²⁹ https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/cbre-empirica-leerstandsindex_84324_612148.html.

Stand erstes Halbjahr 2024 haben sich die Preise für ältere Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein gegenüber dem zweiten Halbjahr 2023 erholt.³⁰

6. Beurteilung der Lage, des Grundstücks und des Gebäudes, der Wohnung und der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage in der Stadt Traunreut. Es handelt sich um eine ruhige Lage. Es liegt überwiegend Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren vor. Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden.

Das Wohngebäude Münchner Straße 26 in Traunreut stellt sich als durchschnittlich unterhaltenes Mehrfamilienhaus dar.

Die Eigentumswohnung Nr. 19 ist im Wesentlichen gut instandgehalten und aufgrund der Parkettböden und dem zweiten Bad, einem kleinen Duschbad, leicht überdurchschnittlich ausgestattet.

Die Belichtung und Belüftung der Räume sind aufgrund der Ausrichtung der Wohnräume nach Süden und Westen gut.

Nachteilig ist, dass alle Bäder und das WC innenliegend und ohne Fenster sind.

Es handelt sich bei der Eigentumswohnung Nr. 19 um ein Objekt, das unter Berücksichtigung des ortsüblichen Preisgefüges für Eigentumswohnungen im mittleren Marktsegment mit einem leichten Plus anzusiedeln ist.

Von der Wohnfläche her weist die Wohnung eine familientaugliche Größe auf.

Nachfrage nach größeren Wohnungen besteht durch interessierte Eigennutzer, als auch von Personen, die eine Geldanlage suchen und die Wohnung vermieten würden.

Die Verkäuflichkeit der Wohnung wird als durchschnittlich eingestuft.

7. Wertgrundlagen

7.1 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**

³⁰ Auskunft Gutachterausschuss Traunstein, Telefonat vom Juli 2024.

7.2 Vergleichspreise und weitere wertrelevante Daten

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.³¹

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

In manchen Fällen liegen so wenige Daten im eigentlichen Suchfeld vor, dass man dieses über eine räumliche oder zeitliche Aufweitung des Suchbereichs auf Glaubwürdigkeit erprobt.

Die Vorgehensweise hängt immer vom verfügbaren Datenmaterial ab.

Datenquelle ist, soweit nichts anderes angegeben ist, die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein. Die vom Gutachterausschuss Traunstein erhaltenen Daten werden unter TZ 9 vorgestellt.

8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit den klassischen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen des freien Grundstücksmarktes nachgespielt, die nach der Art der zu bewertenden Immobilie auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

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

Eigentumswohnungen werden vorrangig unter dem Gesichtspunkt Preis je m²/Wohnfläche gehandelt. Demgemäß wird die Wohnung im **Vergleichswertverfahren** bewertet.

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

9. Bewertung der Wohnung im Vergleichswertverfahren

Der Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss zehn Verkaufspreise mitgeteilt. Die für eine ländliche Lage gute Datenlage mit zehn Vergleichspreisen stellt sich für die Ableitung eines Vergleichswertes als ausreichend tragfähige Grundlage dar.

9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Anfrage der Sachverständigen an den Gutachterausschuss Traunstein lautete wie folgt:

Suchanfrage:

Verkäufe 01.07.2023 bis Sept. 2024,
 nur Stadtgebiet Traunreut,
 Bodenrichtwert Niveau: 440,- bis 520,- €/m²,
 Baujahr 1960 bis 1970 (fünf Jahre rauf und runter, ausgehend von 1965),
 Nutzung Wohnen,
 Wohnfläche ab 60 bis m² und nach oben offen,
 Ausstattung einfach, mittel, gehoben,
 mit Garage, TG-Stellplatz, Carport oder Stellplatz im Freien oder auch ohne Stellplatz,
 nur Kaufverträge, keine Erbbaurechtskäufe,
 keine Verwandtengeschäfte,
 nur vergleichsfallgeeignete Daten, ohne erkennbare Sonderfälle,
 max. 10 Vergleichspreise aus dem mittleren Preisniveau, soweit mehr als 10 Daten vorliegen sollten.

erhaltene Auskunft: 10 Daten

erhaltenen Vergleichsdaten ohne jegliche Anpassung,
 zeitlich aufsteigend sortiert nach Verkaufsdatum:

GAA-Aktenzeichen, Verk. Zeitpunkt	lauf. Nr.	Verkaufs-Monat	Baujahr	KP/m ² /Wohnfläche, teils inkl. Entgeltanteile für Garagen oder Stellplätze
742/2023	1	Juli 2023	1961	2208.-€/m ² , inkl. Garage
894/2023	2	Aug. 2023	1963	3613.-€/m ² , ohne Garage
1195/2023	3	Okt. 2023	1970	3174.-€/m ² , inkl. Garage
1219/2023	4	Okt. 2023	1964	4726.-€/m ² , inkl. e. Stellplatz
1247/2023	5	Okt. 2023	1960	4424.-€/m ² , inkl. Garage und einem Stellplatz
1436/2023	6	Dez. 2023	1963	2698.-€/m ² , inkl. Garage
1531/2023	7	Dez. 2023	1970	3038.-€/m ² , inkl. Garage

GAA-Aktenzeichen, Verk. Zeitpunkt	lauf. Nr.	Verkaufs-Monat	Baujahr	KP/m ² /Wohnfläche, teils inkl. Entgeltanteile für Garagen oder Stellplätze
213/2024	8	Feb. 2024	1963	2744.-€/m ² , ohne Garage
499/2024	9	April 2024	1961	3345.-€/m ² , inkl. Garage
675/2024	10	Mai 2024	1964	2507.-€/m ² , ohne Garage

Nur Besichtigung von außen: Die vom Gutachterausschuss Traunstein mitgeteilten Vergleichspreise bzw. die dazu gehörenden Wohnungen und Gebäude wurden alle von außen besichtigt. Es handelt sich um qualitativ vergleichbare Lagen innerhalb des Stadtgebietes Traunreut. Soweit von außen erkennbar war, sind die Gebäudequalitäten der Vergleichsobjekte ähnlich. Bei allen Objekten waren die Fenster bereits erneuert. Teils waren Gebäude dabei mit neuer Dacheindeckung und neuer Dachentwässerung. Teils waren auch Gebäude dabei, bei denen eine Eternitverkleidung aus der Bauzeit vorlag (wie beim Wertermittlungsobjekt).

Eine konkret nachweisliche Vergleichbarkeit der erhaltenen Kaufpreise fehlt, da Kenntnis zum Zustand der betreffenden Wohnanlagen (Art und Alter der Heizanlage, Leitungssystem, Erneuerung des Liftes, Dachsanierung) fehlen. Auch liegen keine Informationen über etwaigen Reparaturbedarf oder bereits erfolgte Modernisierungen vor. Keine der Vergleichswohnungen wurde von innen gesehen.

Letztlich hat ein Marktteilnehmer, der sich an Preisen für vergleichbare Wohnungen orientiert, auch keine weiteren detaillierten Erkenntnisse über Vergleichsobjekte. Er vertraut darauf, dass der sich darstellende gemittelte Preis für eine Wohnung mittlerer Art und Güte bezahlt wurde. Daran orientiert sich der Markt.

Es wird für die vorliegende Bewertung unterstellt, dass das auch hier so ist, dass also für sehr gute Objekte ein hoher Preis bezahlt wird, für mittlere Objekte ein Preis im Mittelfeld erzielt wird und für unsanierte, schlecht unterhalte Objekte ein geringer Preis erzielt wird.³²

9.2 Objektspezifische Anpassung der Vergleichsdaten

Vorwort zu den Vergleichspreisen

Wird der Marktwert im Wege des direkten Vergleichsverfahrens ermittelt, werden die gefundenen Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zu einem Punktwert aggregiert, z.B. durch Mittwertbildung.

³² Das Modell des „wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers“ hilft, das Verhalten auf Märkten besser zu verstehen. Der wirtschaftlich handelnde Mensch (Homo Oeconomicus) ist eine Idealvorstellung. Er zeigt, wie der Markt funktionieren könnte, wenn jeder rational wäre. Natürlich ist das in der Realität nicht stets der Fall. Die neueren Forschungen der Wirtschaftswissenschaft, vor allem die Erkenntnisse des Nobelpreisträgers Richard H. Thaler zeigen, dass das Modell des Homo oeconomicus unvollständig ist. Psychologische Faktoren spielen bei Kaufentscheidungen eine viel entscheidendere Rolle. Daher können die Modelle der Grundstücksbewertung nur einen Teil der Kaufpreisgestaltung erklären. Die aus den statistischen Modellen abgeleiteten Parameter sind für die **Verkehrswertermittlung als Prognose des wahrscheinlichsten Preises** eine gute Hilfe, sie müssen aber durch den gutachterlichen Sachverstand ergänzt werden. (Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2021).

Jeder Kaufpreis innerhalb des Suchfeldes, der nicht als ungewöhnlicher Datensatz ausgeschieden wird, ist Teil des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Dem Marktwert muss schon allein aufgrund der Spreizung aller eingestellten Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine Unschärfe zugeordnet werden, die sich aus der Natur der Sache ergibt.³³

Die vom Gutachterausschuss Traunstein erhaltenen Vergleichsdaten werden an das Wertermittlungsobjekt angepasst, soweit das möglich ist und Erkenntnisse vorliegen, die eine Anpassung erlauben.

Das Vergleichswertverfahren ist ein Näherungsverfahren. Näherungsverfahren sind analytische Verfahren, bei denen man sich schrittweise an den „richtigen“ Wert immer mehr annähert.

Anpassungen

Garage, Stellplätze

Die Kaufpreise je Wohnfläche/m² enthalten beim Gutachterausschuss Traunstein mitverkaufte Garagen und Stellplätze oder Tiefgaragenplätze. Diese werden für die Kaufpreissammlung nicht herausgerechnet aus den Preisen je Wohnfläche/m².

Bei sieben der vorliegenden Vergleichskaufpreise sind Garagen oder Stellplätze mit der Wohnung erworben worden.

Diese werden aus dem Gesamtkaufpreisen für die vorliegende Bewertung herausgerechnet, um die Preise an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

(Dem Wertermittlungsobjekt ist keine Garage und auch kein Stellplatz zugewiesen.)

Für die der Bauzeit der Wohnung (1965) entsprechenden **Garagen** wird ein **Wertabschlag von 11.000.-€ angesetzt**. Der Wertabschlag orientiert sich an Vergleichspreisen für entsprechende Garagen im Stadtgebiet Traunreut.

Hier die Garagenkaufpreise³⁴, Verkäufe aus den Jahren 2021 bis 2024, Kaufpreise aufsteigend sortiert:

Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein	Verkaufsjahr	Lage, Baujahre	Zahl der Stellplätze	Kaufpreis
673/2024	2024	alle Verkäufe von Garagen im Stadtgebiet Traunreut, Baujahre: 1955 bis 1965, Objektqualitäten der Gebäude: alle vergleichbar gemäß Besichtigung von außen	1	7.500.-€
669/2024	2024		1	10.000.-€
74/2021	2021		1	10.000.-€
1334/2021	2021		1	10.000.-€
53/2021	2021		1	12.000.-€
225/2024	2024		1	13.000.-€
678/2023	2023		1	15.000.-€
arithmetischer Mittelwert		11.071.-€		
Medianwert		10.000.-€		
Standardabweichung (Stichprobe)		2456,769		

³³ Kleiber, Skript Landesverband der Sachverständigen, IHK, Immobilientag 2016, München.

³⁴ Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein.

Variationskoeffizient ³⁵ 22,19 %

Soweit **Freiflächenstellplätze** im Kaufpreis einer Eigentumswohnung mit enthalten sind, werden diese mit einem Abschlag **6000.-€** herausgerechnet. Der Abschlag orientiert sich am Marktbericht Eigentumswohnungen 2021 bis 2022 des Gutachterausschusses Traunstein, mit einer leichten preislichen Reduktion für den nördlichen Landkreis Traunstein.

Konjunkturelle Anpassung

Im Basiswert spiegelt sich das aktuelle Preisgeschehen nicht ausreichend wider. Eine konjunkturelle Anpassung ist in geringem Umfang angezeigt.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2024 leicht ansteigend. Eine detaillierte Aussage des Gutachterausschusses Traunstein mit regionaler Differenzierung (etwa für Traunreut) und bezogen auf das Baujahr 1965 liegt nicht vor.

Die vom Gutachterausschuss erhaltenen Vergleichspreis für Traunreut spiegelt diesen Sachverhalt nicht. Tatsächlich liegt bei den Vergleichspreisen zu den Eigentumswohnungen der gemittelte Preis im zweiten Halbjahr 2023 höher, als der gemittelte Preis aus den drei Verkäufen im Jahr 2024.

Allerdings lassen sich aus so wenig Daten keine verlässlichen Trendaussagen machen.

Es wird im Hinblick auf die ansteigende Tendenz der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im gesamten Landkreis Traunstein ein Zuschlag von 5 % zu den Kaufpreisen im zweiten Halbjahr 2023 begutachtet.

Konjunkturelle Anpassung bei den Kaufpreisen aus dem zweiten Halbjahr 2023: **5 % +**

Lage

Das Wertermittlungsobjekt hat eine mittlere Lagequalität. Liegen bessere Lagen vor, muss zur Anpassung ein Abschlag gesetzt werden. Liegen schlechtere Lagen vor, muss zur Anpassung ein Zuschlag gesetzt werden. Es liegt bei einem Vergleichsfall eine bessere Lage vor (ruhige, zentrale Lage, im Umfeld vorrangig zwei-geschossige Wohnhäuser mit ein bis drei Wohneinheiten). Für diesen Verkaufsfall in besserer Lage wird zur Anpassung ein Abschlag von 5 % begutachtet.

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr hat eine Wertrelevanz. Gemäß der auf das Baujahr bezogenen Auswertung der Verkäufe von Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses Traunstein im Marktbericht Eigentumswohnungen von 2021 bis 2022.

Hier ein Teilausschnitt der Auswertung:

Datenbasis:

nur Kaufverträge, ohne Verwandtenverkäufe,

ohne erkennbare Sonderfälle,

nur Wohnnutzung,

Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verkäufe aus 2021 und 2022,

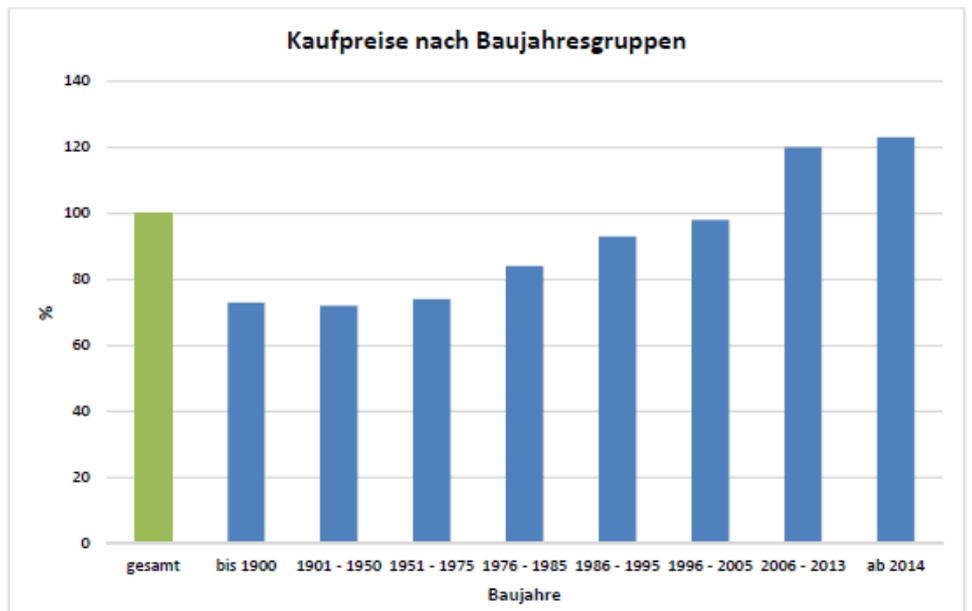
ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Datenstand 09.02.2023

³⁵ Der Variationskoeffizient gibt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung z. arithmetischen Mittel an.

Aufteilung in Baujahresgruppen

Baujahr	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	Verhältnis zum Mittelwert
bis 1900	24	3.446	1.300 – 6.485	73%
1901 - 1950	25	3.388	1.363 – 8.224	72%
1951 - 1975	183	3.516	1.310 – 6.679	74%
1976 - 1985	99	3.964	1.338 – 6.780	84%
1986 - 1995	124	4.380	1.607 – 8.255	93%
1996 - 2005	53	4.629	2.500 – 7.500	98%
2006 - 2013	18	5.647	3.598 – 8.469	120%
ab 2014	355	5.820	3.280 – 8.937	123%
gesamt	881	4.721	1.300 – 8.937	100%



Im Baujahrs Bereich 1951- 1975 (gemittelt 1964) zum Baujahrsbereich von 1976 bis 1985 (gemittelt 1981) liegt ein Unterschied von 74 % zu 84 % vor.

Linear verteilt auf den Zeitraum von (1981-1964 = -17 J.) 17 Jahre ergibt sich je Jahr ein Unterschied von (74/84 = 0,88 -1 = 0,12/ 17 Jahre = 0,007). Das ist je Jahr eine Wertdifferenz von ca. 0,7 %. Es wird je Jahr Unterschied im Baujahr eine Anpassung von 0,7 % vorgenommen.

Gebäude, äußerer Eindruck

Wertrelevante Unterschiede liegen bei den Gebäuden, in denen sich die Vergleichsobjekte befinden, nicht vor. Alle befinden sich in einem weitgehend bauzeitgemäßen Zustand.

Wohnungsgröße der Wohnungen

Die Wohnfläche wurde bereits bei der Auswahl der Daten berücksichtigt. Eine Anpassung unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsgröße ist nicht erforderlich.

Lage im Gebäude, Etage in der sich die Vergleichsobjekte befinden

Die Lage im vierten Stock (mit Lift) stellt sich als wertneutraler Sachverhalt dar.

Vermietung

Vermietete Objekte erzielen gemittelt weniger Kaufpreis als frei verfügbare Objekte. Das mag daran liegen, dass vermietet Objekte nicht immer so gut unterhalten sind, wie eigengenutzte. Auch der Umstand, dass bei einem vorliegenden Eigennutzungsinteresse ein vorhandener Mieter gekündigt werden müsste, ist für einen Käufer nicht günstig. Es vergeht Zeit und kann mit Ärger verbunden sein, bis ein Mieter wirklich ausgezogen ist.

Gemäß einer Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein im Marktbericht Eigentumswohnungen von 2017 bis 2019 hat das Merkmal „vermietet“ einen Werteeinfluss.

Teilausschnitt aus dem Marktbericht Eigentumswohnungen 2017 bis 2019:

Kleinwohnungen bis 50 m² Wohnfläche werden eher unter Ertragsgesichtspunkten erworben.

Eine bestehende Vermietung wird beim Kauf anscheinend positiv gesehen.

Hingegen werden Wohnungen über 50m² eher zur Eigennutzung gekauft. Hier wirkt sich eine bestehende Vermietung preisdämpfend aus.

Datenbasis:

nur Kaufverträge, nur Wiederverkauf,

Verträge aus 2010 bis 08/2019,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

nur Vergleichsfälle, Datenstand 17.09

Wohnfläche in m ²	unvermietet		vermietet		Verhältnis Kaufpreis vermietet/ unvermietet
	Anzahl	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	
bis 50	147	2.131	55	2.382	112 %
51 bis 70	154	2.633	86	2.435	92 %
71 bis 90	145	2.615	59	2.396	92 %
über 91	145	2.924	29	2.501	86 %

Korrekturen, objektspezifische Anpassungen: Das Merkmal „vermietet“ liegt nur bei einem Vergleichsdatensatz mit zirka 75 m² Wohnfläche vor. Es wird ein Abschlag von 8 % vom Kaufpreis angesetzt.

Rechnerische Umsetzung der Anpassungen, Kaufpreise ohne Entgeltanteile für Garagen und Stellplätze

GAA Aktenzeichen, Verk. Zeitpunkt	lauf. Nr.	Verkaufs-Monat	Baujahr	KP/m ² /Wohnfläche, ohne Entgeltanteile für Garagen (Abschlag 11.000.-€) und ohne Stellplätze (Abschlag 6.000.-€)
742/2023	1	Juli 2023	1961	2065.-€/m ²
894/2023	2	Aug. 2023	1963	3613.-€/m ²
1195/2023	3	Okt. 2023	1970	3035.-€/m ²
1219/2023	4	Okt. 2023	1964	4649.-€/m ²
1247/2023	5	Okt. 2023	1960	4185.-€/m ²
1436/2023	6	Dez. 2023	1963	2570.-€/m ²
1531/2023	7	Dez. 2023	1970	2899.-€/m ²
213/2024	8	Feb. 2024	1963	2744.-€/m ²
499/2024	9	April 2024	1961	3216.-€/m ²
675/2024	10	Mai 2024	1964	2507.-€/m ²

Weitere Korrekturen, objektspezifische Anpassungen, Zu- und Abschläge:

Erläuterung: Liegt ein Merkmal bei einem Vergleichspreis vor, das besser ist, ist ein Abschlag zu setzen, um es an das Wertermittlungsobjekt anzupassen. Umgekehrt ist ein Zuschlag vorzunehmen, wenn das Vergleichsobjekt im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt ein ungünstiges Merkmal aufweist. ³⁶

lauf. Nr.	konjunkt. Anpassung	Lage-Qualität (D ist durchschnittlich)	Baujahr	Baujahrs-Anpassungen	Vermietung	Saldo Zu- und Abschläge
1	5 % +	D	1961	1961 2,8 % +	ja, 8 % +	15,8 % +
2	5 % +	D	1963	1963 1,4 % +	-	6,4 % +
3	5 % +	D	1970	1970 3,5 % -	-	1,5 % +
4	5 % +	D	1964	1964	-	4,3 % +

³⁶ Grundlage: § 25 ImmoWertV 2021.

lauf. Nr.	konjunkt. Anpassung	Lage-Qualität (D ist durchschnittlich)	Baujahr	Baujahrs-Anpassungen	Vermietung	Saldo Zu- und Abschläge
				0,7 % -		
5	5 % +	besser, daher 5 % -	1960	1960 3,5 % +	-	3,5 % +
6	5 % +	D	1963	1963 1,4 % +	-	6,4 % +
7	5 % +	D	1970	1970 3,5 % -	-	1,5 % +
8	-	D	1963	1963 1,4 % +	-	1,4 % +
9	-	D	1961	1961 2,8 % +	-	2,8 % +
10	-	D	1964	0,7 % +	-	0,7 % +

Vorläufiger, objektspezifisch angepasste Werte:

lauf. Nr.	Kaufpreise/Vergleichsobjekte/je m ² /Wohnfläche vorläufiger objektspezifisch angepasster Wert ohne Garagen oder Stellpl. bereinigte Vergleichspreise		
1	2065.-€/m ²	15,8 % +	2391.-€/m ²
2	3613.-€/m ²	6,4 % +	3844.-€/m ²
3	3035.-€/m ²	1,5 % +	3081.-€/m ²
4	4649.-€/m ²	4,3 % +	4849.-€/m ²
5	4185.-€/m ²	3,5 % +	4331.-€/m ²
6	2570.-€/m ²	6,4 % +	2734.-€/m ²
7	2899.-€/m ²	1,5 % +	2942.-€/m ²
8	2744.-€/m ²	1,4 % +	2782.-€/m ²
9	3216.-€/m ²	2,8 % +	3306.-€/m ²
10	2507.-€/m ²	0,7 % +	2525.-€/m ²
arithmetisches Mittel: 3278,50€/m ² Medianwert ³⁷ : 3011,50€/m ² Standardabweichung ³⁸ : 812,774569 Variationskoeffizient ³⁹ : 24,79 %			

Weitere Korrekturen, objektspezifische Anpassungen (Ausreißer ausscheiden)

³⁷ Der Median ist der Zentralwert in einer Zahlenreihe.

³⁸ Die Standardabweichung ist die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Werte vom Durchschnittswert.

³⁹ Der Variationskoeffizient gibt d. prozentuale Verhältnis d. Standardabweichung zum arithmetischen Mittel an.

Es ist für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr kennzeichnend, dass die vereinbarten Kaufpreise deutlich streuen. Für Kaufpreise, die weit vom „üblichen Preis“ entfernt liegen, wird vermutet, dass besondere Umstände, etwa persönliche Umstände, den Kaufpreis beeinflusst haben. Andererseits kann es einen sachlichen Grund für ein Abweichen geben. Die Grenzen für Ausreißer dürfen nicht zu eng gezogen werden. Das gilt insbesondere dann, wenn die Eigenschaften der Vergleichsobjekte, hier die Ausstattungs-Qualität der Wohnungen, nicht hinreichend bekannt sind.⁴⁰

In der Literatur werden „Ausreißer“ unterschiedlich definiert. Genannt werden eine 2-Fache oder eine 2,5-Fache Standardabweichung oder eine prozentuale Abweichung von 30 % vom arithmetischen Mittelwert.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Erkenntnisse zur Ausstattungsqualität der zum Vergleich verwendeten Wohnungen werden nachfolgend als Ausreißer Kaufpreise mit einer Abweichung über 30,0 % vom Mittelwert aussortiert. Für die Wertableitung blieben damit acht Datensätze. Das ist eine gute Basis für die Ableitung eines Vergleichswertes.

30 % Abweichung vom Mittelwert (3279.-€/m²/gerundet) sind hier 984.-€/m² gerundet.

lauf. Nr.	Bereinigung, Ausreißer entfernen		
	Ausreißer ab 30 % Abweichung vom Mittelwert, Ausreißer sind rot markiert		
	bereinigte Vergleichspreise	Abweichungen vom Mittelwert (3279.-) in Euro	Abweichung vom Mittelwert in %
1	2391.-€/m ²	888.-€/m ²	27,1 %
2	3844.-€/m ²	565.-€/m ²	17,2 %
3	3081.-€/m ²	198.-€/m ²	6,0 %
4	4849.-€/m ²	1570.-€/m ²	47,9 %
5	4331.-€/m ²	1052.-€/m ²	32,1 %
6	2734.-€/m ²	545.-€/m ²	16,6 %
7	2942.-€/m ²	337.-€/m ²	10,3 %
8	2782.-€/m ²	497.-€/m ²	15,2 %
9	3306.-€/m ²	27.-€/m ²	0,1 %
10	2525.-€/m ²	754.-€/m ²	23,0 %
<p>Es liegen zwei Ausreißer vor. Diese werden für die Mittelwertableitung und für die Medianwertableitung nicht mehr berücksichtigt.</p>			

⁴⁰ Kleiber, aaO, 10. Auflage, (Identifizierung und Ausschluss von Ausreißern) Seite 1373 ff.

Auch nach Datenbereinigung stellt sich noch eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen dar. Der Verkehrswert wird auf Basis des Vergleichswertfahrens abgeleitet.

lauf. Nr.	Kaufpreise/Vergleichsobjekte/je m ² /Wohnfläche, bereinigte Kaufpreise, bereinigte Vergleichspreise ohne Ausreißer
1	2391.-€/m ²
2	3844.-€/m ²
3	3081.-€/m ²
4	2734.-€/m ²
5	2942.-€/m ²
6	2782.-€/m ²
7	3306.-€/m ²
8	2525.-€/m ²
Mittelwert	2950,63€/m ²
Median	2862,00€/m ²
Standardabweichung	464,63194
Variationskoeffizient	15,75 %

Aus dem Mittelwert der objektspezifisch angepassten Vergleichswerte wird für das Wertermittlungsobjekt folgender Basiswert abgeleitet: 2951.-€/gerundet

Vorläufiger Basiswert Wohnung Nr. 19 = 2951.-€/m²/Wohnfläche

9.3 Einordnung des Wertermittlungsobjektes, objektspezifische Besonderheiten, weitere Anpassungen

Das **Gebäude**, in dem sich die Wohnung befindet, macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen und finanziell abgesicherten Modernisierungen der Liftanlage und der Außenanlagen.

Wohnung Nr. 19 mit zwei Bädern und einem zusätzlich WC, Parkettböden:

Die Wohnung hat zwei Bäder und zwei Toiletten. Das stellen sich als ein Ausstattungsmerkmal dar, das nicht jede größere Wohnung im Geschosswohnungsbau aufweist. Das kleine Duschbad ist mit ca. elf Jahren Alter noch relativ neuwertig.

Das **Bad mit Wanne** macht einen soliden und gepflegten Eindruck. Es wurde vor etwa 30 Jahren modernisiert. Nachteilig ist, dass beide Bäder und der WC-Raum fensterlose innenliegende Räume sind.

Leicht über dem durchschnittlichen Ausstattungsstandard sind die vorliegenden **Parkettböden**. Es besteht aufgrund der Lage in der vierten Etage partieller Bergblick. Die Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume sind aufgrund der Ausrichtung der Wohnung gut.

Ansonsten stellt sich die Ausstattung als im Bereich des Üblichen dar.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist durchschnittlich. Es liegen Schäden in geringem Umfang vor. Ein E-Check ist angebracht. Einige Parkettböden bedürfen einer Überarbeitung. Die Einbauküche ist erneuerungsbedürftig. Im Übrigen handelt es sich um Schäden im Bereich von Schönheitsreparaturen. Ein besonderer Abschlag wird dafür nicht begutachtet.

Die zu bewertende Wohnung liegt wertmäßig im Mittelfeld mit einem leichten Plus.

Es wird für die Wohnung ein Wert von **7 % über dem Schnitt** begutachtet.

Der Betrag ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Vergleichspreise geschätzt.

Es ergibt sich ein Wert von $2951.-\text{€} \times 107\% = \mathbf{3158.-\text{€/m}^2/\text{Wohnfläche}}$

Zwischenwert, vorläufiger Vergleichswert: $3158.-\text{€} \times 91,47 \text{ m}^2 = \mathbf{288.862.-\text{€}}$

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 Werteinfluss 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)

10.1 Abstellraum im Keller fehlt

Ungünstig ist das Fehlen eines Abstellraumes im Keller, der zur Wohnung gehören würde.

Für den fehlenden Abstellraum im Keller wird ein Betrag abgeschlagen, der aus dem Ertragswert eines Abstellraumes mit 7 m^2 ermittelt wird.

überschlägige Berechnung des Ertragswertes eines Kellerraums mit 7 m^2 Nutzfläche:

Erzielbare Miete jährlich: $3,50 \text{ €} \times 7 \text{ m}^2 = 24,50 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 294.-\text{€/Rohertrag}$ jährlich,
 $44.-\text{€/pa}$ Abschlag für Bewirtschaftungskosten, $33.-\text{€/Abschlag pa}$ für die Bodenwertverzinsung =
 $217.-\text{€/Reinertragsanteil}$ Kellerraum jährlich \times Barwertfaktor (bei 21 Jahren Restnutzungsdauer und 2
% Liegenschaftszinssatz) = $17,0112 \times 217.-\text{€} = 5342.-\text{€}$

Der Betrag wird gerundet auf **5.300.-€/Abschlag f. den fehlenden Kellerraum.**

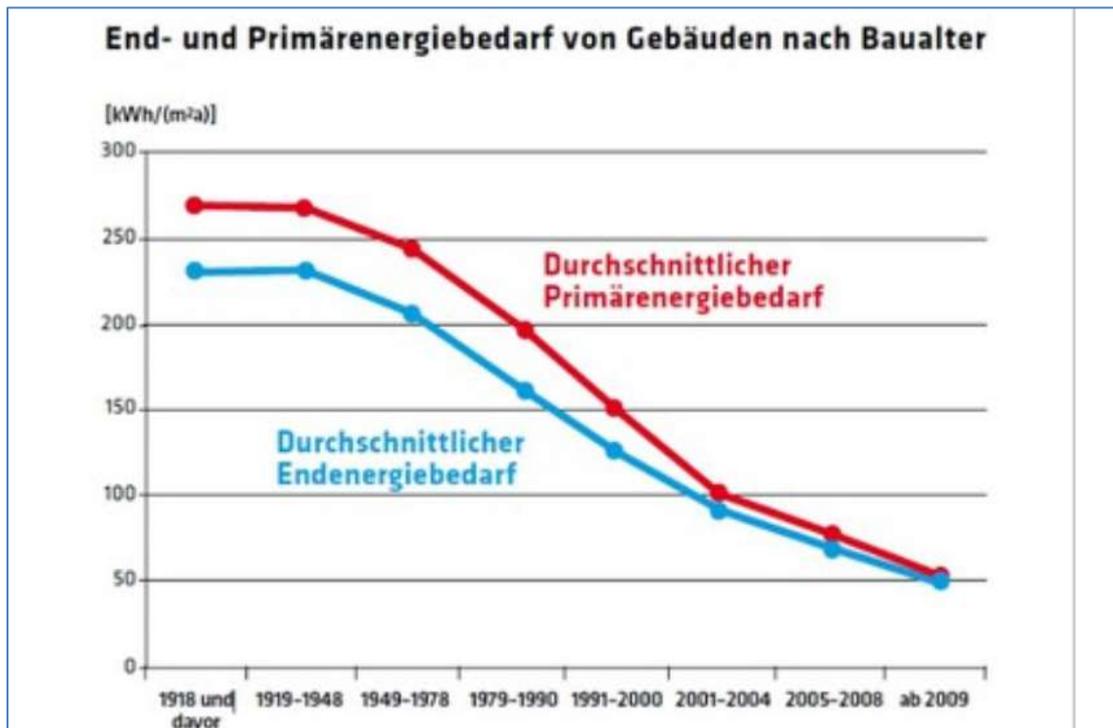
Zwischenwert, vorläufiger Vergleichswert, ohne Kellerabteil:

288.862.-€ – 5300.-€ = **283.562.-€** (Wert Wohnung Nr. 19 ohne Garage u. ohne Abstellraum im Keller)

10.2 Weitere Besonderheit, Münchner Straße 26, Traunreut, günstiger Energieverbrauch (gemäß Energieverbrauchsausweis von 2020)

Der Energieverbrauchsausweis von 2020 zeigt einen günstigen Wert von 99 kWh.

Der Energiebedarf von Häusern aus der 1949 bis 1978 zeigen zumeist einen deutlich höheren Energiebedarf, in der Regel um 200 kWh.⁴¹



Verbrauchsausweise, wie vorliegend, sind grundsätzlich mit Vorsicht zu sehen, da sie vom individuellen Nutzerverhalten oder von Leerständen beeinflusst sein können.

Unklar ist, ob im Gebäude in der einen oder anderen Wohnung noch Warmwasseraufbereitungen mit E-Boiler sind. Der Energieverbrauch (Strom, E-Boiler) ist im vorliegenden Energieverbrauchsausweis nicht berücksichtigt.

Die Abrechnung für das Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 19 zeigt für die Fernwärme einen Abrechnungsbetrag von 1109.-€. Das ist ein Betrag von 1,03€/m²/Monat/2023.

Zuletzt haben zwei Personen in der Wohnung gelebt. Es liegt in der Wohnung ein E-Boiler vor.

⁴¹ https://www.energieverbraucher.de/de/gebaeuderechner__501/.

Der Heizkostenspiegel ⁴² der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online prognostiziert für die Fernwärmeversorgung für das Jahr 2023 bei einer 70 m² großen Wohnung einen Abrechnungsbetrag von 1115.-€. Das sind 1,33€/m²/Wohnfläche.

Der Deutsche Mieterbund nennt im Betriebskostenspiegel für 2022 durchschnittliche Kosten von 1,07€/m²/Wohnfläche/Durchschnitt/BRD für Heizung, inkl. Warmwasser. ⁴³

Aufgrund von Erkenntnissen der Sachverständigen zur Gesamtenergiebilanz in anderen vergleichbaren Mehrfamilienhäusern in Traunreut, mit ähnlich vielen Wohnungen, ist bekannt, dass sich die geringe Außenwandfläche vergleichbarer Punkthäuser im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche der Gebäude auf den Energieverbrauch positiv auswirkt. Da bei den Vergleichspreisen Gebäude mit ähnlich vielen Wohnungen und zu vermutenden ähnlich günstigen Gesamtenergiebilanzen dabei sind, wird nur ein moderater Zuschlag für die günstige Energiebilanz begutachtet.

Es wird ein frei geschätzter Zuschlag für die günstige Gesamtenergiebilanz von 1000.-€ begutachtet.

Zwischenwert, vorläufiger Vergleichswert: 283.562.-€ + 1000.-€ = **284.562.-€**

10.3 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 auch sein, dass das Recht heute keinerlei Bedeutung mehr hat.

Darüber hinaus werden Lasten nach Abteilung 2 des Grundbuchs auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

10.4 Mietpreisbremse gilt in der Stadt Traunreut

Es liegt Leerstand vor. Ein Mietverhältnis besteht nicht. Eine Wertrelevanz liegt nicht vor.

10.5 keine ausreichenden Stellplätze am Grundstück vorhanden

Das Fehlen ausreichender Stellplätze ist ein bauzeittypischer Sachverhalt. Die Nachweispflicht von Kfz-Stellplätzen am Grundstück kam erst mit der Motorisierung breiter Schichten der Bevölkerung. Nachforderungen sind ausgeschlossen, sogar bei Nutzungsänderungen bleibt der „Bestandschutz ohne Stellplätze“ erhalten. ⁴⁴

Zudem sind freiwillige Nachbesserungen hier beschlossen und werden in absehbarer Zeit realisiert. Eine Wertrelevanz für die hier zu bewertende Wohnung Nr. 19 fehlt zum Wertermittlungsstichtag.

10.6 kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg ⁴⁵

Das Fehlen eines zweiten bauseitigen Flucht- und Rettungswegen kann durch eine Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) mit entsprechend ausfahrbarer Höhe kompensiert werden.

Die Feuerwehr der Stadt Traunreut ist mit einem solchen Gerät ausgestattet.

⁴² <https://www.heizspiegel.de/>.

⁴³ <https://mieterbund.de/service/checks-formulare/betriebskosten/betriebskostenspiegel/>.

⁴⁴ Art. 47 Bayerische Bauordnung.

⁴⁵ Art. 31 Bayerische Bauordnung.

Nachforderungen der Stadt liegen lediglich bezüglich der Feuerwehruzufahrt vor. Auch insoweit ist eine Kompensation von ggf. vorliegenden Defiziten absehbar. Eine Wertrelevanz ist nicht erkennbar.

Zusammenfassung

Eine Wertermittlung wird an vielen Stellen von Einschätzungen und Kompromissen getragen. Um nicht einen Genauigkeitsgrad vorzugeben, der nicht existiert, sind Wertermittlungsbeträge gemäß Fachliteratur zu runden.

Beträge über 10.000.-€ bis 500.000.-€ werden auf volle Tausender, Beträge über 500.000.-€ bis 1.000.000.-€ auf volle Zehntausender und Beträge über 1 Million € auf volle Hunderttausender auf- oder abgerundet.⁴⁶

Verkehrswert	284.562.-€
Verkehrswert gerundet (3116.-€/m ²)	285.000.-€

11. Ergebnis, Verkehrswert

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 19 im Gebäude Münchner Straße 26 in Traunreut wird zum Wertermittlungstichtag, dem **11.09.2024**, im miet- und lastenfreien Zustand mit rund

285.000.-€ (in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend)
--

begutachtet.

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

Traunstein, den 17.09.2024

⁴⁶ Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018, Seite 44.

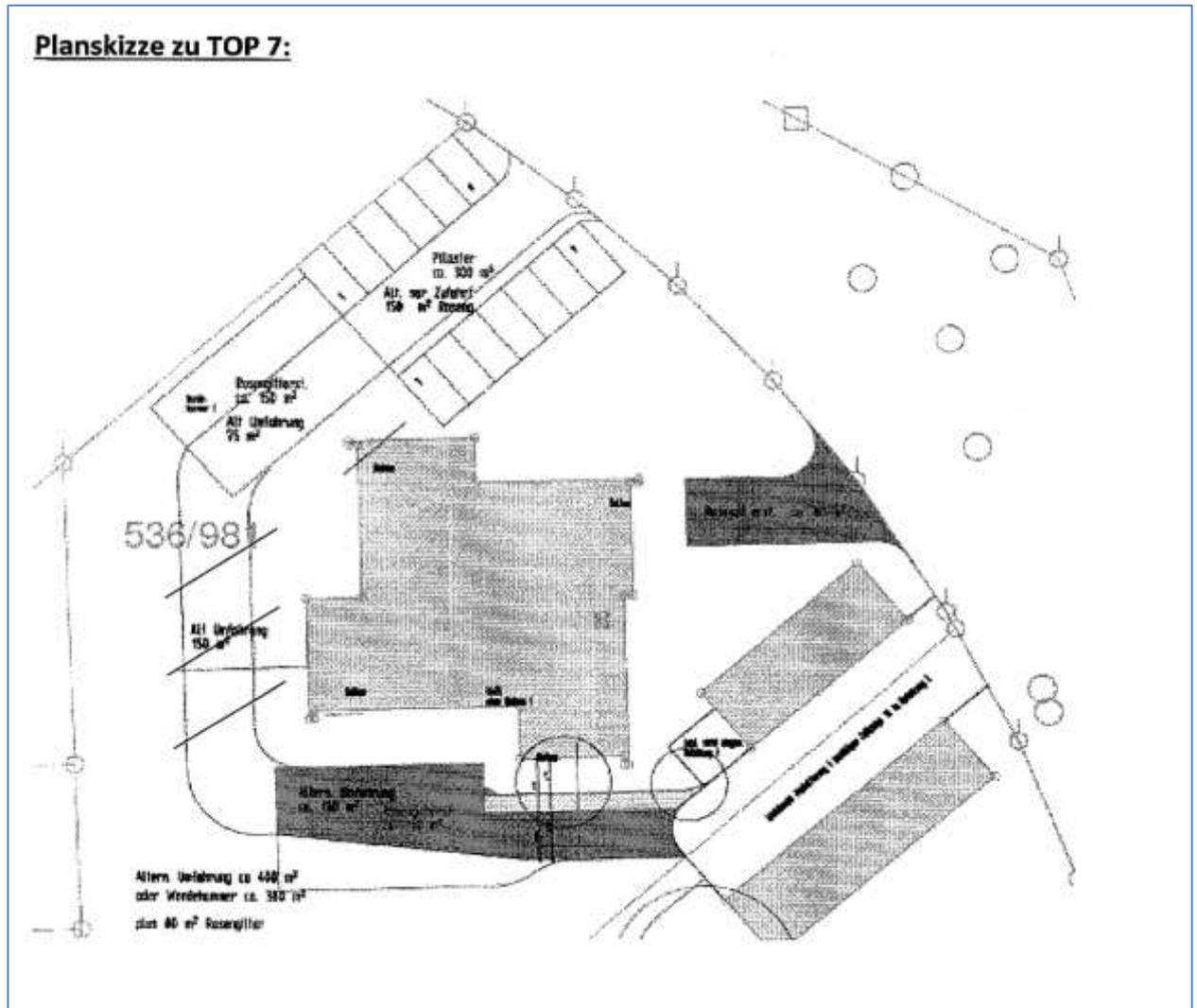


Kirschner
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Zertifizierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikats Nr. DIA-IB-88



Skizze Feuerwehrezufahrt u. Stellplätze, Anhang 1

Planskizze Feuerwehrezufahrt und Stellplätze, übermittelt von der Hausverwaltung Tschofen, Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 12.06.2024



Abkürzungsverzeichnis, Anhang 3

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
Fl. Nr.	Flurstücksnummer
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LZ	Liegenschaftszinssatz
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis, Anhang 4

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bayerische Bauordnung (BayBO)
Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 3., 5., 8., 10. Auflage
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
Stumpe u. Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, 2014

Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. 12. 2021, gilt bis 31.12.2025 (und wird dann erneut überprüft).

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Kartenmaterial, Urheberrecht , Anhang 5

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.