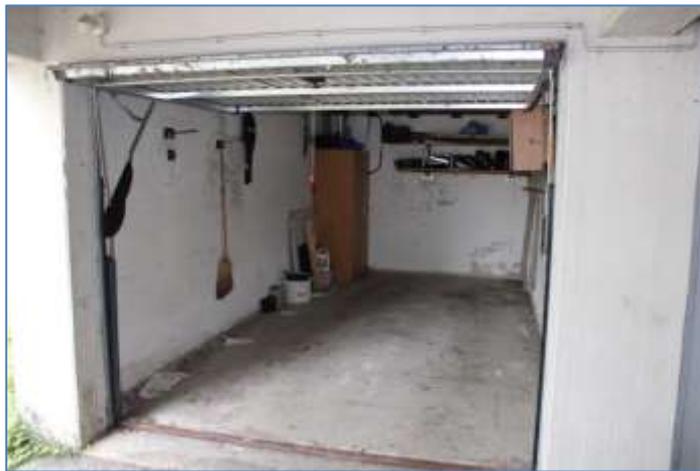


Irmengard Kirschner
zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Bahnhofplatz 11 83278 Traunstein
0151-56909130 oder 0861-90944233
kirschner.sv@gmail.com

Gutachten über den Verkehrswert einer Garage



Teileigentum Nr. 22, Garage

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Teileigentum Nr. 22, Garage An der Münchner Straße, ohne Hausnummer, Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut, 83301 Traunreut
Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein (4 K 33/24) Zwangsversteigerungsgericht Herzog-Otto-Straße 1 83278 Traunstein
Wertermittlungstichtag:	11.09.2024
Verkehrswert	11.500.- € (in Worten: elftausendfünfhundert) im miet- und lastenfreien Zustand
Gutachtensnummer d. Sachverständigen	106.TS.12.2024
Datum der Gutachtenerstellung	10.10.2024

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes

Lage	Stadtgebiet Traunreut, Hauptort
Adresse	Münchner Straße, 83301 Traunreut ohne Hausnummer, Garagenhof nordwestlich der Adresse Münchner Straße 24 Traunreut
Nutzeinheiten	44 Garagen (als Teileigentum) und 11 Freiflächenstellplätze (Freiflächenstellplätze im Gemeinschaftseigentum)
Flurstücksnummer und Gemarkung	Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut
Fläche des Grundstücks	1805 m ²
Baurecht, Erschließung	Bebauungsplangebiet, Wohnbauland, straßenmäßig erschlossen, Festsetzung für das Grundstück Flurstücksnummer 536/982: Fläche für Garagenhof
Gebäudeart	Garagenhof zweigeschossig, Hanggebäude mit zwei Zufahrten, im Südteil des Grundstücks liegen Freiflächenparkplätze vor
Baujahr des Garagenhofs	Baujahr (Fertigstellung): 1965
Wertermittlungsobjekt	Garage Nr. 22 , ein KFZ-Stellplatz im Untergeschoss
Mietverhältnis Garage Nr. 22	Die Garage Nr. 22 ist nicht vermietet.
Ausstattungsqualität der Garage Nr. 22	Bauzeit entsprechender Zustand, einfach
Besonderheit	Entgegen der Darstellung in den Plänen gibt es in der Garage kein Fenster.
Wertermittlungstichtag	11.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert gerundet	11.500.-€

Inhalt

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten des Wertermittlungsobjektes	2
1. Allgemeine Angaben	5
2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft	12
3. Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand	15
4. Gebäudedaten zum Garagengebäude und zur Garage Nr. 22	19
5. Marktlage, Beurteilung der Garage und der Marktgängigkeit der Garage Nr. 22	21
6. Wertgrundlagen, Bodenrichtwert, Vergleichspreise für Garagen	22
7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
8. Bewertung der Garage Nr. 22	23
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
10. Ergebnis, Verkehrswert	27
<u>Anhangsverzeichnis</u>	
Anhang 1, Fotos vom Tag der Ortseinsicht	28
Anhang 2, Abkürzungsverzeichnis	29
Anhang 3, Literaturverzeichnis	29
Anhang 4, Urheberrecht zu Karten und Abbildungen bei Gerichtsgutachten	29

**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.

Breiten- oder Längenmaße, etwa zu Abstandsflächen, 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	<p>Garage Nr. 22 an der Münchner Straße (ohne Hausnummer) 83301 Traunreut</p> <p>(nordwestlich der Adresse Münchner Straße 24)</p>
Flurstücksnummer und Gemarkung	Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut
Auftrag	<p>Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch</p> <p>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.</p>
Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag	<p>11.09.2024 (Tag der Ortseinsicht)</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.</p> <p>(§ 2 Absatz 4 und 5 ImmoWertV 2021)</p>
Vorhandenes Gebäude	Garagengebäude mit 44 Garagen (alle im Teileigentum), zweigeschossiger Bau und elf Freiflächenstellplätzen (im Gemeinschaftseigentum)
Nutzart	Garagen und Freiflächenstellplätze
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>
Gutachtausfertigungen	<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 weitere Auskünfte	<p>Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 26.06.2024, Grundbuchauszug vom 28.05.2024, erhalten vom Vollstreckungsgericht, Teilungserklärung nach WEG-Recht vom 26.05.1992 erhalten vom Grundbuchamt Traunstein mit Schreiben vom 02.10.2024, 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, Genehmigungen (Fotos per E-Mail) zum Garagenhof am 24.09.2024 erhalten, Amt für Bodenschutz am Landratsamt Traunstein, Auskunft vom 04.07.2024 (keine Altlastenverdachtsfläche), Auskunft Wasserrechts-Sachgebiet am Landratsamt Traunstein vom 04.07.2024 (keine Belange betroffen), Hausverwaltung Monika Bienstock, Heinz-von-Stein-Straße 8, 83301 Traunreut, Telefon 08669- 4996, Anhörung telefonisch am 30.07.2024 und weitere Anrufe (Rückantwort: nein), Auskunft eines Miteigentümers der Garage Nr. 22 zur Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung liegt seit längerer Zeit nicht mehr vor. Auskunft vom Gutachterausschuss Traunstein, Kaufpreisauskunft zu Garagenverkäufen in Traunreut (Teileigentum, Garagen) und weitere Auskünfte und Auswertungen zu wertrelevanten Daten des Gutachterausschusses Traunstein.</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: Die Garage war für alle Beteiligten frei zugänglich.)</p>

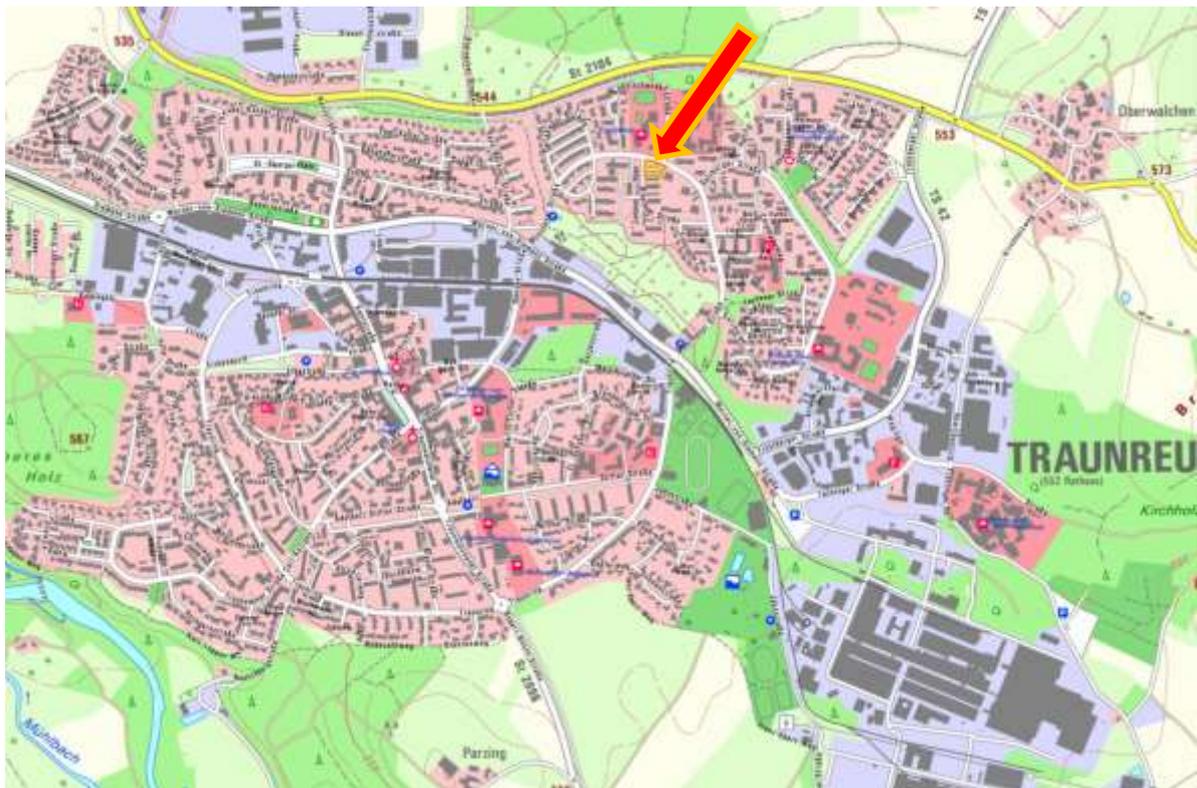
Teilnehmer der Ortseinsicht	Miteigentümer, unbenannt aus Datenschutzgründen, Frau Kirschner, Sachverständige
Hilfskraft	Herr Alexander FRANK (Hilfe bei Aufmaß, Fotos)

1.2 Katasterdaten

Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Garage befindet	Die zu bewertende Garage Nr. 22 befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut.
Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut
Fläche des Grundstücks	1805 m ² , gem. Grundbuchauszug

Übersichtskarte, Stadt Traunreut

Auszug aus digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus, Garagengrundstück mit rotem Pfeil markiert



Flurkarte zur Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut (Garagenhof)

Auszug aus der digitalen Flurkarte, BayernAtlas-plus,
Garagengrundstück gelb markiert, Kartenstand vom 21.08.2024

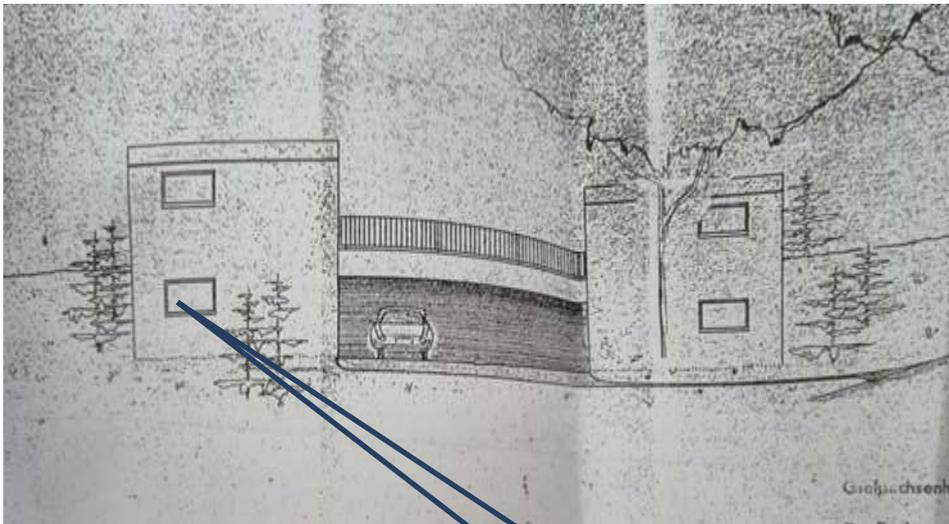


1.3 Grundbuchdaten, Teileigentumsgrundbuch

Teileigentumsgrundbuch zu Garage Nr. 22	Teileigentumsgrundbuch von Traunreut, Band 136, Blatt 4562 Miteigentumsanteil zu 1/44 am Grundstück mit der Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 22 laut Teilungserklärung, Bewilligung vom 13.02.1992
--	--

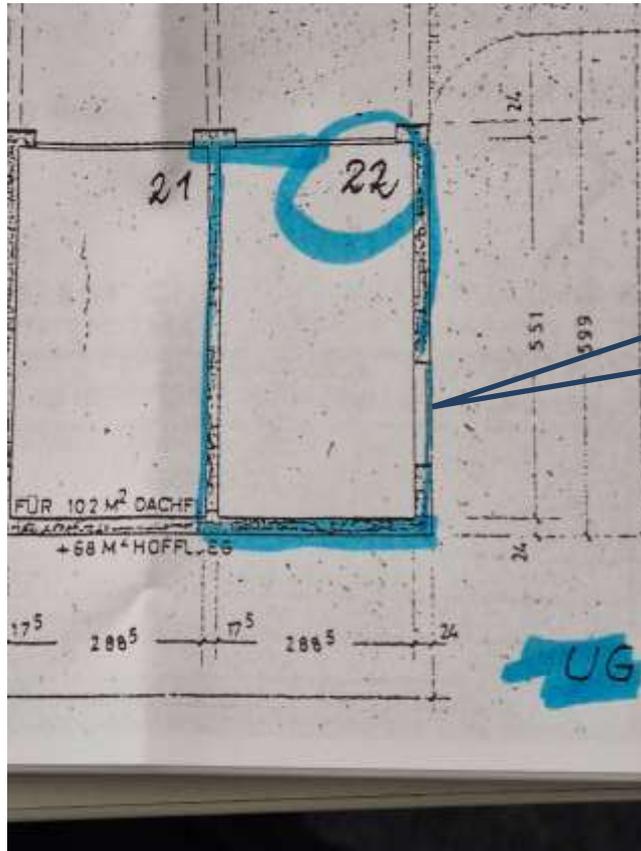
Plan Kopien aus der Teilungserklärung von 1992,
Garagenhof, Fl.Nr. 536/982,
Teilausschnitt zu **Garage Nr. 22**

Ostfassade Garagengebäude, Lage der Garage Nr. 22 im Untergeschoss, Ecke Südost



Das hier eingezeichnete
Fenster gibt es in der Garage
Nr. 22 nicht.

Garage Nr. 22 im Untergeschoss, erste Garage links (Südostecke)



Das hier eingezeichnete Fenster gibt es in der Garage Nr. 22 nicht.

<p>Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Teileigentumgrundbuchs</p>	<p>Lasten oder Rechte gem. Abteilung 2 des Grundbuchs: Wasserleitungsrecht und Bepflanzungsverbot zugunsten des Deutschen Reichs, Bewilligung vom 03.02.1943</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

<p>Mietvertrag Kellerabteil</p>	<p>Es liegt <u>kein</u> Mietvertrag vor, gem. Auskunft eines Miteigentümers.</p>
--	--

1.5 Hausverwaltung, Wirtschaftsplan, Rücklagen

Hausverwaltung	<p>Hausverwaltung: Die zuletzt vorliegende Hausverwaltung für das Garagengrundstück ist seit 2017 nicht mehr aktiv, gemäß Auskunft eines Miteigentümers. Es wurden mehrere Versuche unternommen mit der vormaligen Hausverwaltung Kontakt aufzunehmen. Eine Antwort zu den an die Hausverwaltung gestellten Fragen, wurde nicht übermittelt. Hausverwaltung zuletzt: Monika Bienstock, Heinz-von-Stein-Straße 8 83301 Traunreut</p>
Auskunft eines Miteigentümers über die letzte Abrechnung (Auskunft vom 16.09.2024)	<p>Die letzte Abrechnung der Hausverwaltung Bienstock datiert vom 22.07.2013. Die letzte Hausgeld-Vorauszahl lag gemäß dieser Abrechnung für das Jahr 2012 bei 138.-€/jährlich. Monatliches Hausgeld <u>im Jahr 2012: 11,50€/Monat.</u></p>
Hausgeld Garage	<p>Ein Hausgeld für die Garage Nr. 22 wird derzeit nicht bezahlt. Eine Hausverwaltung liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Wirtschaftsplan, geplante Instandhaltungs-Maßnahmen	<p>Eine Hausverwaltung liegt am Wertermittlungsstichtag nicht vor. Ein Wirtschaftsplan liegt nicht vor.</p>
Rücklagen¹	<p>Der Rücklagenbestand ist unklar. Gemäß Auskunft eines Miteigentümers: „Zum <u>31.12.2012</u> werden Rücklagen von 21.775,98€ ausgewiesen und ein <u>Guthaben der Garage Nr. 22 von 242,03€.</u>“ (Quelle: Mitteilung der Hausverwaltung Bienstock <u>vom 01.08.2013</u>, übergeben von einem Miteigentümer) Von der vormaligen Hausverwaltung wurden Auskünfte nicht erteilt.</p>

¹ Der Anteil 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.

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 maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. (§ 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 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 liegen Läden aller Art, Discounter, Apotheken, Banken und Ärzte vor. Es gibt mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule.

2.2 Mikrolage

Adresse: Münchner Straße, 83301 Traunreut (Garagenhof ohne Hausnummer), der Garagenhof liegt nordwestlich der Adresse Münchner Straße 24, 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 etwa 19 km entfernt.

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 181.763.²

²https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 ³

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

Prognos Zukunftsatlas 2022 ⁴

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 (Milch, 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. 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. ⁵

³https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf.

⁴ https://dl.prognos.com/downloads/publications/Prognos_Zukunftsatlas_2022.pdf.

⁵ <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/wirtschaftsstandort-traunreut/daten-und-fakten/>.

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 %.⁶

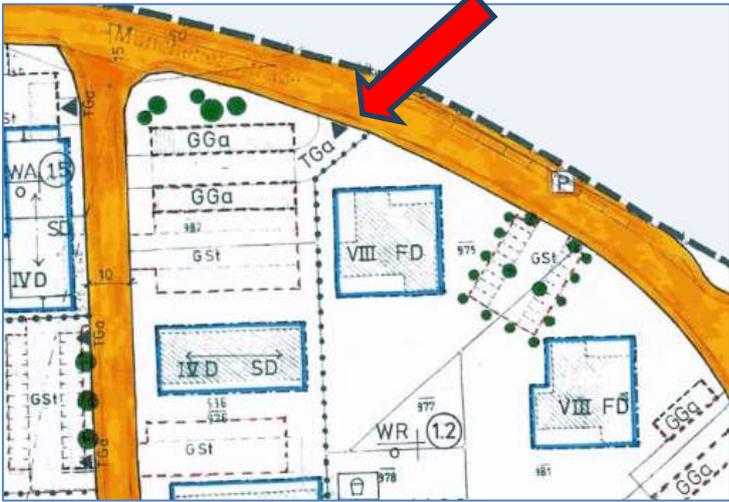
Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Mai 2024⁷

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. Dazu gehören alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, Lage und sonstige 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.⁸ Wesentliche Festsetzung für das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet: Garagenhof (GGa), rot gestrichelte Linien</p> <p><u>Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Zufahrt zur Garage Nr. 22 im Untergeschoss mit Pfeil gekennzeichnet</u></p> 

⁶ Bayerns Arbeitsmarkt im Mai 2024, <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>.

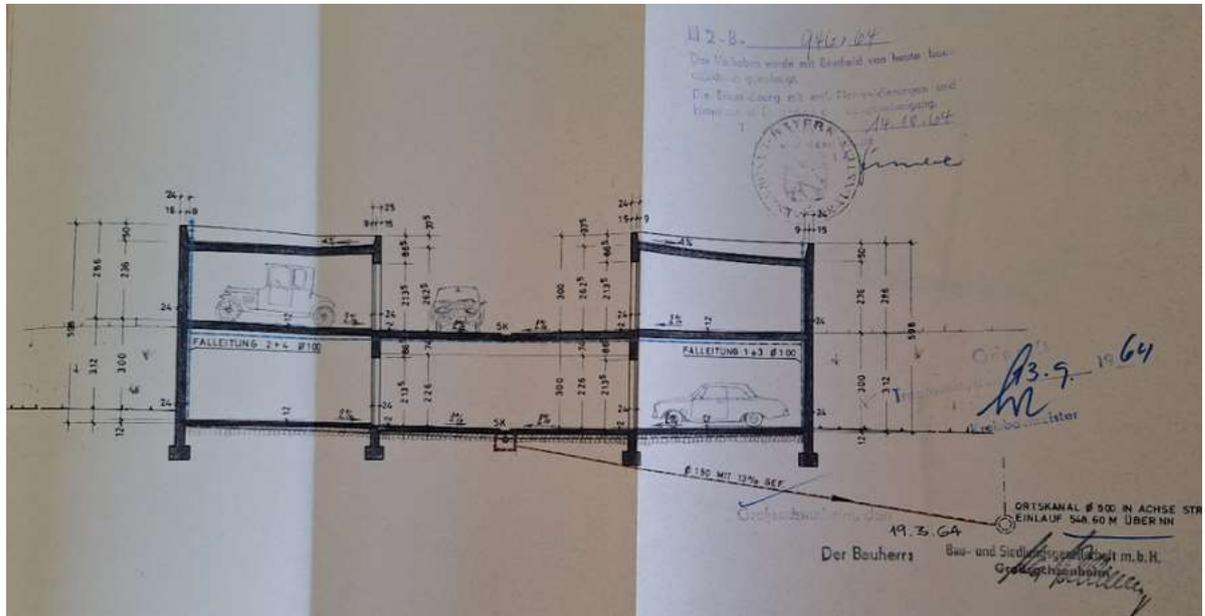
⁷ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html.

⁸ <https://www.traunreut.de/wohnen-wirtschaft-bauen/bauleitplanung/>.

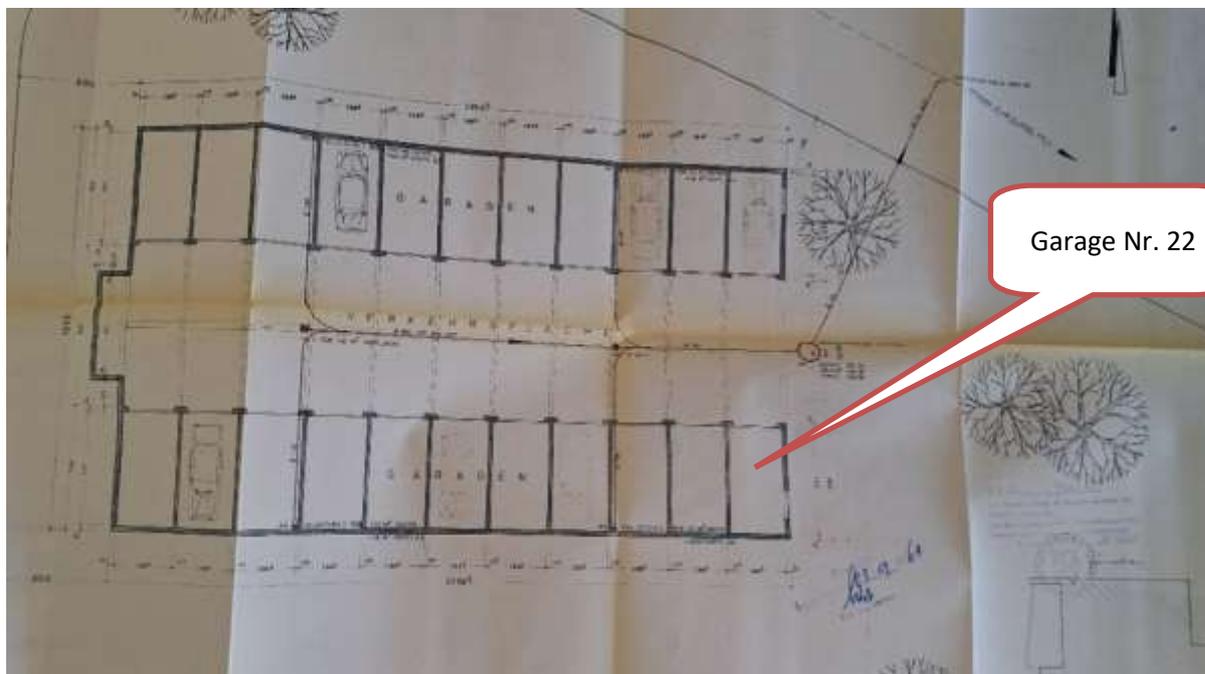
Baugenehmigung vom 14.10.1964, Aktenzeichen III 2 B 946/64, Gegenstand der Genehmigung 44 Garagen und ca. 11 Freiflächenstellplätze.⁹

Fotos aus den Baugenehmigungsakten:

Gebäudeschnitt:

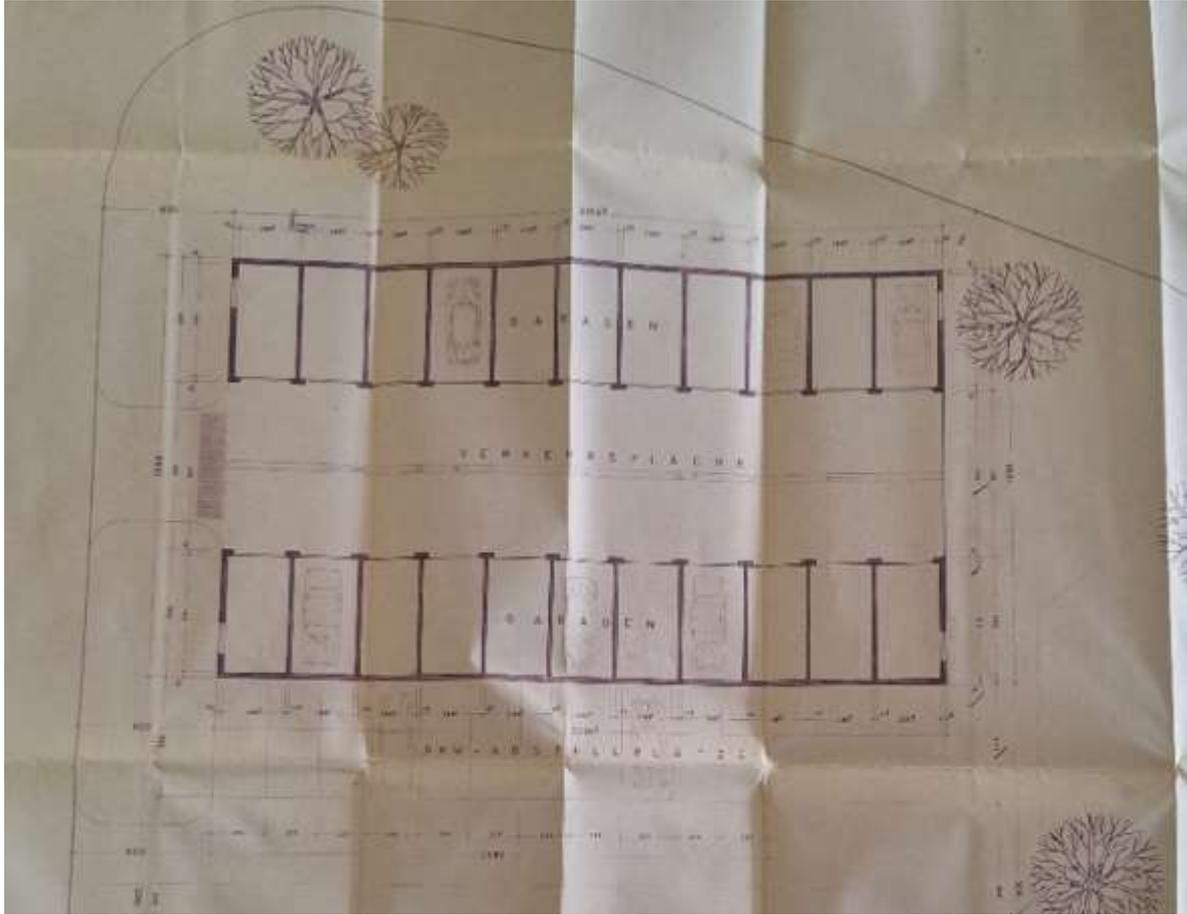


Untergeschoss des Garagengebäudes:



⁹ Quelle: Stadtbauamt Traunreut.

Obergeschoss des Garagengebäudes:



Denkmalschutz ¹⁰

Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor.

3.2 Erschließung, Grundstücksgestalt, Parkplätze

<p>Erschließung</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>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 Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut hat</p>

¹⁰ Datenrecherche BayernAltas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz.

	<p>einen unregelmäßigen Zuschnitt.</p> <p>Die Zufahrt zum Untergeschoss des Garagengebäudes erfolgt von der Münchner Straße her nördlich des Anwesens Münchner Straße 24.</p> <p>Die Zufahrt zur oberen Garagenetage erfolgt von der Breslauer Straße her.</p> <p>Topografie: Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Das Gelände fällt von West in Richtung Ost ab. Der Höhenunterschied des Geländes beträgt ca. 3,0 m.</p> <p>Die Besonnung ist durchschnittlich gut.</p> <p>Im Umfeld liegen überwiegend Mehrfamilienhäuser und einige Einzelhäuser vor.</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.

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Immissionen	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Altlastenverdacht ¹¹	Nach Altlastenkataster des Bodenschutzamtes besteht kein Altlastenverdacht. Weitere Recherchen erfolgten insoweit nicht.
Wasserrecht ¹²	Wertrelevante Sachverhalte liegen nicht vor.

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)	<p><u>Baureifes Land</u></p> <p>Baurecht besteht aufgrund eines Bebauungsplanes. Die Erschließung ist gesichert. Baureifes Land liegt vor.</p> <p>Es handelt sich um eine Sonderbaufläche. Es sind nur Garagen zulässig.</p>
--	--

¹¹ Auskunft Amt für Bodenschutz, Landratsamt Traunstein.

¹² Auskunft Sachgebiet Wasserecht, Landratsamt Traunstein.

4. Gebäudedaten zum Garagengebäude und zur Garage Nr. 22

Vorbemerkung zum Gebäudebescrieb

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

Garagengebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut:

Zum Gebäudezustand können Feststellungen nur aus den zugänglichen Bereichen getroffen werden. Darüber hinaus wurden Daten zum Gebäude durch Recherche bei der Stadtverwaltung Traunreut erhoben.

4.1 Garagengebäude, bautechnische Beschreibung

Art der Baulichkeiten, Zweckbestimmung	Garagengebäude mit 44 Garagenplätzen, zweigeschossiger Flachbau, auf jeder Ebene 22 Garagen. An der Südgrenze des Grundstücks liegen elf Freiflächenstellplätze vor. Diese sind gem. Teilungserklärung mit Nummern (45 bis 55) versehen, aber kein Teileigentum. (Teileigentum am Grundstück haben nur die Garagen zu je $1/44 \times 44$ Garagen = 1,0) Demgemäß gehören die Freiflächenstellplätze zum Gemeinschaftseigentum.
Konzept	Einzelgaragenstellplätze üblicher Art, Trennwände massiv
Baujahr	Baugenehmigung vom 14.10.1964, Jahr der Fertigstellung mit 1965 angenommen
Nutzeinheiten	44 Garagenstellplätze und elf Freiflächenstellplätze
Mieterträge zugunsten der Gemeinschaft	Gemäß Hausgeldabrechnung liegen offenbar Mieterträge zugunsten der Hausgemeinschaft vor. Soweit der letzten Abrechnung der Hausverwaltung Bienstock zu entnehmen, fließen die Mieterträge in die Rücklagenbildung ein. Die <u>Abrechnung vom 22.07.2013</u> nennt unter dem Punkt Rücklagen unter anderen Einnahmen aus Parkplätzen 1255.-€. Eine Hausverwaltung liegt nicht mehr vor. Mangels Hausverwaltung konnten weitere Details nicht geklärt werden.

Rohbau (Quelle: genehmigte Pläne, Baubeschreibung, Ortseinsicht)

	Fundamente	massiv
	Geschosse	Das Gebäude ist zweigeschossig und als Hang-Gebäude ausgebildet. Es bestehen zwei Zufahrten, eine von oben her und eine von unten her. Die Zufahrt zur Garage Nr. 22 im Untergeschoss erfolgt von Osten her und stellt sich durch den Hang als ebenerdig dar.

	Außenwände	Beton und Ziegel (HLZ) 24 cm, verputzt und gestrichen
	Innenwände	Wabensteine oder Betonsteine
	Decke	durchlaufende Stahlbetonplatte, Decke über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss durchlaufende Stahlbetonplatte
	Dämmung	Bauzeitstandard
	Dächer	Flachdach, Flachdachneigung 0 bis 5 Grad, Presskiesdach

Ausbau Garagengebäude (Quelle: Ortseinsicht, Baubeschreibung)

	Beleuchtung	Beleuchtung ist gem. Baubeschreibung vorhanden.
	Bodenbelag	Betonboden
	Tor	Stahltore

Außenanlagen bei den Garagen (Quelle: Ortseinsicht)

	Bodenbefestigung	Zufahrten in Asphalt- bzw. als Betonboden
	Freiflächenstellplätze	Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 536/982 (Wertermittlungsobjekt) liegen südseitig Freiflächenstellplätze vor. Es handelt sich um elf Stellplätze. Für den Wert des Garagenstellplatzes Nr. 22, der in der unteren Garagengebäude-Ebene liegt, mit Zufahrt von der Münchner Straße her, haben die Freiflächenstellplätze keine nachhaltige Relevanz. Allenfalls für die Rücklagenbildung zugunsten der Gemeinschaft der Teileigentümer aus eventuell vorliegenden Mieteinnahmen liegt eine geringe Relevanz vor. Details dazu konnten mangels Auskunft der vormaligen Hausverwaltung nicht ermittelt werden.
	Gartenanlage	Grünflächen um das Garagengebäude herum sind gärtnerisch angelegt und werden augenscheinlich gepflegt. Freiflächen und Verkehrsflächen sind gem. Teilungserklärung von 1992 Gemeinschaftseigentum.

Baumängel, Bauschäden, Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäße Bauausführungen, weitere Anmerkungen zum Gebäudezustand des Garagengebäudes

(Quelle: Ortseinsicht)

Vorwort, Allgemein

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.

Garagenhof	Der Garagenhof befindet sich in einem bauzeittypischen Zustand. Modernisierungen waren bei der Ortseinsicht nicht erkennbar geworden. Materialermüdungen im üblichen Umfang liegen vor.
Fazit, Unterhaltung, Ausstattungsqualität	Es handelt sich um eine durchschnittlich unterhaltene Garagenanlage von einfacher Art und Ausstattungsqualität.

4.2 Garagenraum Nr. 22

Etage	Die Garage Nr. 22 liegt im Untergeschoss der zweigeschossigen Anlage, erste Garage links von der Einfahrt her.
Einstellplätze	ein Stellplatz
Miete	-
Fußboden in der Garage	Betonboden
Tor	Stahlschwingtor mechanisch, aus der Bauzeit
Fenster	-
Sonstiges, Schäden	Die Schwelle der Garage ist verrostet. Bauzeit typisch liegt eine leichte Sockelfeuchte vor. Im Übrigen weist die Garage einen bauzeittypischen Zustand auf. Modernisierungen liegen nicht vor.

5. Marktlage, Beurteilung der Garage und der Marktgängigkeit der Garage Nr. 22

Marktlage: Die Nachfrage nach Garagen ist in städtischen Lagen regelmäßig gut. Garagen sind in städtischen Lagen oft Mangelware, insbesondere in älteren Bauquartieren mit unzureichendem Stellplatz- und Garagenangebot.

Lage: 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. Auch der Garagenhof ist zu dieser Zeit entstanden.

Die Garage Nr. 22 ist von bauzeitgemäßer einfacher Art und Güte. Es handelt sich um eine gängige Garage ohne besondere Ausstattungsmerkmale.

Da die Garage rechtlich selbständiges Teileigentum ist, kommen für die Garage als Interessenten auch Personen in Betracht, die nicht in einem der benachbarten Wohnhäuser wohnen. Interessenten könnten aus dem weiteren Umfeld kommen.

Im Umfeld liegen viele Mehrfamilienhäuser vor, die ein ähnliches Baujahr aufweisen und oft wenige Garagenstellplätze haben.

Die Verkäuflichkeit der Garage wird als gut eingestuft.

6. Wertgrundlagen

Vergleichspreise und weitere wertrelevante Daten zur Garage Nr. 22

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.¹³

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.¹⁴

Vergleichspreise wurden 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, desto weniger Daten bleiben naturgemäß übrig.

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 zu **Garagen** werden unter TZ 8 vorgestellt.

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

¹⁴ §§ 24, 25 ImmoWertV 2021.

7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstückmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Garagen werden vorrangig nach der Zahl der Stellplätze gehandelt.

Demgemäß wird die vorliegende Garage im **Vergleichswertverfahren** bewertet.

8. Bewertung der Garage Nr. 22

Der Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss Kaufpreisen für Garagen in Traunreut mitgeteilt.

Die Anfrage der Sachverständigen lautete wie folgt:

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Preise für Garagen, in Traunreut,

Teileigentum nach Wohnungseigentumsrecht,

Baujahre von 1950 bis 1980,

von 01.01.2018 bis Juli 2024,

ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle,

max. sieben Daten aus dem mittleren Preisfeld, wenn es mehr als sieben Daten geben sollte.

Soweit mehr Daten vorliegen, mittleres Preisniveau und möglichst aus dem Umfeld der Münchner Straße.

Erhaltene Daten zur Vorauswahl: 13 Daten

Zur Vorauswahl übersendet der Gutachterausschuss Traunstein am 29.07.2024 13 Daten mit Adresse (ohne Kaufpreise). Es wird der Hinweis gegeben, dass zwei sehr billige und zwei sehr teure Garagen dabei sind.

Nach Sichtung der Adresse und Besichtigung der Garagenhöfe wurden sieben Daten ausgewählt.¹⁵

Aussortiert wurde dabei vorweg die zwei billigsten und der zwei teuersten Kaufpreise als Ausreißer und zwei ältere Daten aus 2019.

Ausgewählte und mit Kaufpreisen erhaltene Kaufpreisauskunft: Sieben Daten

Die vom Gutachterausschuss Traunstein mitgeteilten Kaufpreise zu Garagen wurden bereits im Rahmen der Vorauswahl von außen besichtigt. Da die Teileigentumsnummern der Garagen, die verkauft wurden, nicht bekannt sind, wurden die Garagenhöfe, zu denen die verkauften Garagen gehören, sozusagen in Gänze besichtigt. Die Garagenanlagen sind, soweit von außen erkennbar war, weitgehend vergleichbar von Qualität und Modernisierungsgrad. Alle sind von älterem Baujahr um das Jahr 1960 herum. Der Zustand der Garagenanlagen ist ebenfalls von ähnlicher Qualität. Es waren bei keiner der Garagenanlagen grundlegende Modernisierungen erkennbar.

Letztlich hat ein Marktteilnehmer, der sich an Preisen für vergleichbare Garagen orientiert, auch keine weiteren detaillierten Erkenntnisse.

Er vertraut darauf, dass gemittelte Preise im Regelfall für Garagen mittlerer Art und Güte bezahlt werden und für gut unterhaltene Garagen mehr bezahlt wird, als für schlecht unterhaltende Garagen.

¹⁵ Die Auskunft ist kostenpflichtig, je Datensatz 28.-€.

Das stellt sich als wirtschaftlich vernünftiges und im Regelfall als vorherrschendes Verhalten der Marktteilnehmer dar. Ein vernünftiges Marktverhalten wird für die Wertermittlung unterstellt.¹⁶

Hier die Garagenkaufpreise, 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 ¹⁷ (Stichprobe)		2456,769		
Variationskoeffizient ¹⁸ 22,19 %				

Ausreißer ausscheiden

Es ist für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr kennzeichnen, dass die vereinbarten Kaufpreise deutlich streuen. Für Kaufpreise, die weit vom „üblichen Preis“ entfernt liegen, wird vermutet, dass besondere Umstände den Kaufpreis beeinflusst haben.¹⁹ Andererseits kann es auch einen sachlichen Grund für das Abweichen geben, etwa eine hochwertige Ausstattung. Die Grenzen für Ausreißer dürfen nicht zu eng gezogen werden. Das gilt insbesondere dann, wenn die Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht hinreichend bekannt sind.²⁰

In der gutachterlichen Praxis der Wertermittlung sieht man eine Anpassung nach der Zwei-Sigma-Regel und auch Anpassungen ab einer bestimmten prozentualen Abweichung.

In der Literatur werden teils 30 % Abweichung vom Mittelwert als Ausreißer definiert.²⁰

¹⁶ 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).

¹⁷ Die Standardabweichung ist die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Werte vom Durchschnittswert.

¹⁸ Der Variationskoeffizient gibt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel an.

¹⁹ Kleiber, aaO, 10. Auflage, Seite 1376.

²⁰ Kleiber, aaO, 10. Auflage, Seite 1131.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Erkenntnisse zur Qualität der Vergleichsobjekte im Detail werden nachfolgend als Ausreißer Kaufpreise mit einer Abweichung von über 30 % vom Mittelwert aussortiert.

Aussortiert wird demzufolge der Kaufpreis von 7500.-€ mit 32,26 % Abweichung und der Kaufpreis über 15.000.-€ mit einer Abweichung von 35,49 % bezogen auf den Mittelwert.

Die Ausreißer sind rot markiert.

Aktenzeichen Gutachterausschuss Traunstein	Kaufpreis	Abweichung vom Mittelwert (11.071.-€)
673/2024	7.500.-€	3571.-€ (32,26 %)
669/2024	10.000.-€	1071.-€ (9,67 %)
74/2021	10.000.-€	1071.-€ (9,67 %)
1334/2021	10.000.-€	1071.-€ (9,67 %)
53/2021	12.000.-€	929.-€ (8,39 %)
225/2024	13.000.-€	1929.-€ (17,42 %)
678/2023	15.000.-€	3929.-€ (35,49 %)

laufende Nr. der Kaufpreise	Kaufpreis für Garagen, vorläufiger objektspezifisch angepasster Wert, bereinigt um zwei Ausreißer
	bereinigte Vergleichspreise
669/2024	10.000.-€
74/2021	10.000.-€
1334/2021	10.000.-€
53/2021	12.000.-€
225/2024	13.000.-€
arithmetisches Mittel: 11.000.-€/m²	
Medianwert: 10.000.-€/m ²	
Standardabweichung: 1414,214	
Variationskoeffizient: 12,86 %	

Vorläufiger Basiswert für Garage Nr. 22 = 11.000.-€/m²

Einordnung des Wertermittlungsobjektes, objektspezifische Besonderheiten, weitere Anpassungen:

Zeitliche Anpassung: Eine zeitliche Anpassung wird nicht begutachtet. Die Preise für Garagen sind in den letzten Jahren stabil. Ein Anstieg im zeitlichen Kontext ist aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht erkennbar.

Lageanpassung: Es wird lagebedingt von einer guten Nachfragesituation ausgegangen.

Es wird ein **Zuschlag von 500.-€** begutachtet.

Baujahresanpassung: Die Baujahre der Vergleichsobjekte sind dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Objektspezifisch angepasster Vergleichspreis: 11.500.-€

9. 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 Wert einfließen lässt 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)

9.1 Garagenhof ohne Hausverwaltung

Der Garagenhof ist offenbar seit mehreren Jahren ohne Hausverwaltung. Ob und wie die Miteigentümer das lösen wollen, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Neben einer Selbstverwaltung kommt auch die Bestellung einer neuen Hausverwaltung in Betracht. Seit 2020 ist die Bestellung eines Verwalters aus den Reihen der Miteigentümer der Gemeinschaft zulässig, wenn alle Mitglieder der Gemeinschaft dem zustimmen.²¹

Die vorhandene Rücklage der Teileigentümergeinschaft gehört untrennbar zum Garagenhof. Die Rücklage wird durch den Verwalter auf einem separaten Konto verwaltet und gehört zum Verwaltungsvermögen. Eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage ist ausschließlich für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zulässig. Das Fehlen der Hausverwaltung in Form einer professionellen Hausverwaltung oder in Form einer geregelten Selbstverwaltung ist ungewöhnlich. Da die Sache regelbar ist, lässt sich daraus kein nachhaltiger Wert einfluss erkennen.

Abschlag: nein

9.2 Wasserleitungsrecht und Bepflanzungsverbot zugunsten des Deutschen Reichs

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

²¹ Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist seit dem 01.12.2020 nicht mehr Aufgabe der Wohnungseigentümer*innen, sondern der rechtsfähigen WEG (§ 9a Abs. 2 WEG-Gesetz). Die WEG wird entweder durch den oder die Verwalter*in oder durch alle Eigentümer*innen gemeinschaftlich gesetzlich vertreten (§ 9b Abs. 1 WEG-Gesetz). Es gilt damit weiterhin: Solange sich alle Eigentümer einig sind, müssen sie keine Verwalter bestellen.

Quelle: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/verbraucher-infos/wohnungseigentum/selbstverwaltung>.

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. Ergebnis, Verkehrswert

Der Verkehrswert der **Garage Nr. 22** (Teileigentum) auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 536/982 Gemarkung Traunreut wird im miet- und lastenfreien Zustand zum Wertermittlungsstichtag, dem **11.09.2024**, mit rund

11.500.-€
(in Worten: elftausendfünfhundert)

begutachtet.

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

Traunstein, den 10.10.2024



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



Fotos vom Tag der Ortseinsicht, Anhang 1

Garagenhof obere Ebene



Garagen Nr. 22, im Untergeschoss, erste Garage bei der Einfahrt links, Gebäudeecke Südost



Abkürzungsverzeichnis, Anhang 2

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRW	Bodenrichtwert
EG	Erdgeschoss
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

Literaturverzeichnis, Anhang 3

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
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Kartenmaterial, Abbildungen, Urheberrecht Anhang 4

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.