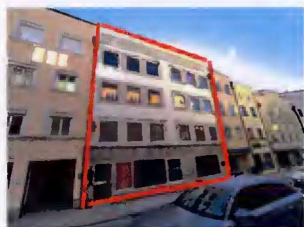


Vollstreckungsgericht Traunstein AZ: 4K 42/25 – Kurzbeschreibung

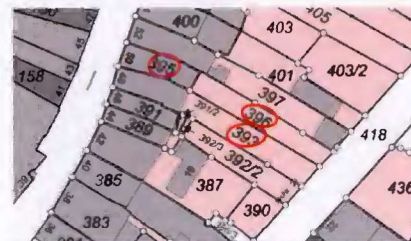
- 1) FINr. 393 Gebäude- u. Freifläche, Hauptstr. 48, 2) FINr. 395 Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 50,
3) FINr. 396 Landwirtschaftsfläche, Nähe Schulstraße, 4) Reale Schneidergerechtsame je 83308 Trostberg



FINr. 393 und 395, Ansicht
Hauptstraße



FINr. 393, 395 und 396, Ansicht
Schulstraße



Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Grundbuch: Amtsgericht Traunstein von Trostberg, Blatt 4278

Lfd. Nr. 1 FINr. 393, Hauptstr. 48, Gebäude- und Freifläche zu 0,0283 ha,
Lfd. Nr. 2 FINr. 395, Hauptstr. 50, Gebäude- und Freifläche zu 0,0091 ha,
Lfd. Nr. 3 FINr. 396, Nähe Schulstraße, Landwirtschaftsfläche zu 0,0172 ha,
Lfd. Nr. 4 Reale Schneidergerechtsame

Es konnten nur die
Ladenräume besichtigt
werden.
Der Zutritt zu den restlichen
Wohnungen wurde
verwehrt!

Lage: Trostberg (www.trostberg.de)

Die historisch gewachsene Stadt Trostberg liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein, im nördlichen Chiemgau, im Tal der Alz, ca. 485 m ü. NN und verfügt über 11.793 Einwohner. Der wirtschaftliche Sektor ist geprägt vom Einzelhandel, international tätigen Industrieunternehmen, vorwiegend aus der Papier- und Chemieindustrie, einem größeren Nahversorger, sowie klein- und mittelständigen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. **Bewertungsobjekte:** Die drei Bewertungsgrundstücke befinden sich in der **Altstadt** von Trostberg und liegen alle in räumlicher Nähe zu einander. Die Grundstücke FINr. 393 und 395 befinden sich direkt nebeneinander und sind beide über die Hauptstraße erschlossen. Das Grundstück FINr. 396 befindet sich in zweiter Reihe, hinter der FINr. 395 und liegt nordöstlich von FINr. 393. Die Zufahrt erfolgt über die Schulstraße. Auch das Grundstück FINr. 393 ist zusätzlich über die Schulstraße zu erreichen. **Für das Altstadtgebiet existiert eine Sanierungssatzung/Ensembleschutz.** Laut BayernAtlas ist **Bodendenkmal** gegeben. Es existieren übliche, innerstädtische Immissionen. In Extremsituationen sind oberflächliche Überschwemmungen möglich. Auffällig ist, dass die Altstadt aktuell teilweise bei den Ladengeschäften Leerstandsquoten aufweist.

① **Hinweis:**

Alle drei Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als **Mischgebiet** ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Bei den Bewertungsobjekten 1 (FINr. 393) und 2 (FINr. 395) handelt es sich um zwei ältere Stadthäuser, die zusammengelegt wurden. Die Wohnungen erstrecken sich partiell über beide Häuser. Eine **getrennte Veräußerung ist nicht möglich**. Die beiden Stadthäuser verfügen insgesamt über eine Teilunterkellerung auf verschiedenen Ebenen, ein Ladengeschäft und 5 Wohnungen. Laut Aussage sind **zwei der Wohnungen ausgebaut und bewohnt**. Mit Ausnahme der Ladenräume wurde der **Zutritt verwehrt**. Die dargestellte Bauweise und Ausstattung basieren auf Unterlagen/Aussagen sowie auf den von außen erkennbaren Merkmalen. Sie ist daher **unvollständig**. Für den Erwerber besteht ein **Risiko** hinsichtlich Aufteilung, Ausstattung, Pflegezustand und eventueller Schäden. Als **fiktives Baujahr** wird **1975** angesetzt. Das Flurstück Nr. 396 (3) wird kleingärtnerisch genutzt und dient u. a. als Parkplatz.

Flächen Zu 1) FINr. 393 und 2) FINr. 395 (basierend auf Planangaben):

Keller ca. 79 m ²	Laden ca. 98 m ²	Whg. 1 (2-Zi.-Wohnung) ca. 58 m ²
Whg. 2 (3½-Zi.-Galeriewohnung) ca. 141 m ²		Whg. 3 (1-Zi. Appartement) ca. 30 m ²
Whg. 4 (2-Zi.-Wohnung) ca. 66 m ²		Whg. 5. (3-Zi.-Wohnung) ca. 148 m ²

Bauweise und Ausstattung:

Zwei nebeneinander liegende und zusammengelegte, teilunterkellerte Wohn-/Geschäftshäuser in Massivbauweise, E + III

Keller	Massiv, z. T. mit Tageslicht; Innentreppen; Außenzugang; Decke KG massiv, z. T. mit Gewölbe, verputzt, gestrichen;
Wände	Massiv; Material lt. Aussage z. T. Fluss-Steine; Innenwände verputzt, gestrichen, Teilbereich auch Holzvertäfelt oder gefliest
Decken	Lt. Angaben erneuert; Art und Umfang unbekannt; Decken verputzt, gestrichen; Lt. Aussage Raumhöhen zum Teil niedrig, allgemein unterschiedliche Deckenhöhen; Lt. Foto in der DG-Wohnung Feuchtigkeitsschäden an der Decke/Wand durch undichtes Blechdach
Dach	Flaches Satteldach mit Vorschussmauer zur Hauptstraße; Lt. Aussage und Fotos Blech-eindeckung schadhaft/erneuerungsbedürftig und unzureichende/fehlende Dämmung; Regen- und Fallrohre Kupfer
Fassade	Verputzt und überwiegend hell gestrichen; zur Hauptstraße zweifarbig abgesetzt mit Glatt- und Strukturputz; EG (Ladenbereich) Natursteinplattenverkleidung, Gesimsvorsprung/Übergang eingelebt; zwei neben das Schaufenster situierte Schaukästen mit Alurahmen; Einzelbriefkästen; Straßenlaterne
Fenster/Türen	EG Schaufensterfront Alurahmen mit Thermopanescheiben; Obergeschosse Holzrahmen-fester mit Isolierverglasung; Hauseingangs- und Ladentüre jeweils Alurahmentür mit Verglasung; Nebenausgangstür in den Garten und Kellertür je mit Glasausschnitt, Details nicht einsehbar
Balkone	Zur Südostseite in Holzkonstruktion, Geländer Holzbretter, lt. Unterlagen Hartholz; DG-Balkon mit Flachdach
Böden	Unterschiedlich: Granitfliesen, Keramik- und Laminatböden, Echtholz-Parkettböden (Eiche), Holzdielenböden; um die Einzelöfen Keramik/feuerfester Belag; Lt. Aussage/Unterlagen fehlt in der 2-Zi.-Wohnung im 2. OG der Bodenbelag
Innentreppen	Unterschiedlich: Betontreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer; Stahltreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer; Stahltreppe mit Edelstahlgeländer; Holztreppe (Eiche) mit passendem Geländer; Außentreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer
Innentüren	Gemäß Fotos bzw. bekannt: Holztüren passenden Zargen und mit Verglasung; In der 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG fehlen die Türen
Sanitär	Soweit bekannt bzw. auf Fotos ersichtlich: <u>Laden:</u> Innenliegendes WC; Wände ½-hoch hell gefliest, WC, Keramikwaschbecken, elektr. Boiler; <u>Wohnung 1:</u> Bad innenliegend; gemäß Fotoausschnitten Boden hell im Rechteckformat gefliest, Wände passend etwa ¾-hoch gefliest; im abgemauerten Duschbereich raumhoch gefliest; Alu-Schiebetür, altes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Deckel abmontiert; Bad offenbar unfertig; <u>Wohnung 2:</u> Wände abschnittsweise ¾-hoch hell im Rechteckformat gefliest, z. T. Bordüre, sonst verputzt und gestrichen; Holzdielenboden; Runddusche; in das Mobiliar integriertes Waschbecken; Einhandarmaturen in Chrom; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; weiße Einbau-badewanne, Sauna, „Schwedenofen“; Waschmaschinenanschluss; <u>Wohnung 3:</u> Bad innenliegend; gemäß Fotoausschnitt heller großformatiger Keramikboden, Wände z. T. im Rechteckformat weiß gefliest, weißes Waschbecken, Einhandarmaturen in Chrom; weitere Details nicht bekannt; <u>Wohnung 4:</u> Zustand unbekannt; <u>Wohnung 5:</u> Lt. Unterlagen: Badewanne und Dusche; Waschmaschinenanschluss; Gäste-WC; keine weiteren Angaben
Elektroinstal.	Lt. Unterlagen in den Jahren 2007 bis 2023 erneuert; Rauchmeldeanlage; Klingel-/Sprech-anlage; lt. Fotos stellenweise in die Decke integrierte Strahlerbeleuchtung

- Heizung/Wasser Lt. Fotos erfolgt die Raumerwärmung mittels Heizkörper und mehrere Einzelöfen; Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Buderus, Logamax Plus GB 162-35 V3, BJ. 11/2011; Brennerart C-LAS; Hark, Kaminofen, BJ. 2009; Fireplace, Pionix K 2100, BJ. 2012. handbeschickter Einzelofen; Hark, Radiante 550/20/57-66,44; BJ. 2015, handbeschickter Einzelofen; Westminster, Herd, BJ. 2007, handbeschickter Einzelofen; Außenkamin in Edelstahl; im Laden-WC elektrischer Boiler
- Außenanlagen Grundstücksfreiflächen unterschiedlich gestaltet, z. T. mit Rasen, Kies und Blumen-/Gemüseanpflanzungen; abschnittsw. existiert eine mit Pflanzsteinen eingefasste, terrassenmäßige Abstufung; Terrasse mit Granitplattenbelag; Betongrube mit natürlichem Wasserzulauf (Hangwasser) u. Pumpe; zur Schulstraße Metallstabzaun mit elektr. Schiebetor und Personentor; ein Foliengewächshaus, ein Gewächshaus aus Alurahmen mit Polycarbonatplatten; Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze; Außentreppe in den Garten (augenscheinlicher Überbau von FINr. 395 auf FINr. 393 und 396)
Teilweise besteht Überbau.

Zu 1)+2) Der Verkehrswert beträgt für den zum 20.01.2026 530.000 €

Zu 3) FINr. 396

Das Flurstück Nr. 396 hat eine Fläche von 0,0172 ha und verfügt über ein Gefälle nach Südosten. Es ist nahezu rechteckig und schmal geschnitten. Das straßenmäßig erschlossene Grundstück ist als Gartenfläche sowie Parkplatz gestaltet und kleingärtnerisch genutzt. Aus der Ferne war ein Gewächshaus aus Alurahmen mit Polycarbonatplatten zu erkennen. Daneben befindet sich ein kleineres Foliengewächshaus, welches augenscheinlich etwa zur Hälfte auf dem Bewertungsflurstück FINr. 396 und zur anderen Hälfte auf FINr. 393 errichtet wurde (Überbau). In einem Teilbereich hinter den Gewächshäusern gibt es einen Maschen- drahtzaun. Vor dem Gewächshaus befinden sich diverse Blumen-/Gemüseanpflanzungen, stellenweise auch eine terrassenmäßige Abstufung eingefasst mit Pflanzsteinen. Es existiert eine mit Granitplatten belegte Terrasse, die sich nicht nur über die FINr. 396 sondern auch über Teile des Flurstücks FINr. 393 erstreckt. Im Terrassenbereich gibt es gemäß Angaben eine sich mit Hangwasser natürlich füllende Betongrube mit Pumpe. Diese liegt offenbar zur Hälfte auf FINr. 396 und FINr. 393 (Überbau). Ein Abschnitt der Terrasse ist mit einem Sonnenschutz/Pavillion überbaut. Der südöstliche Grundstücksbereich dient als Parkplatz und ist bekiest. Entlang der Schulstraße gibt es einen Stabgitterzaun mit Flügeltor.

Zu 3) Der Verkehrswert beträgt zum 20.01.2026 43.000 €

Zu 4) Schneidergerechtsame

Es handelt sich um ein altes Recht. Es diente vereinfacht gesagt früher dazu, die jeweilige Konkurrenz auszuschließen und damit die Einnahmequelle des Inhabers zu sichern. Die Reale Schneidergerechtsame war demnach, ein Recht, das es dem Rechtsinhaber ermöglicht, eine Schneiderei zu betreiben. Heute ist die reale Gerechtsame aufgrund eines völlig anderen Gewerberechts meistens nicht mehr von Bedeutung, da die allgemeine Gewerbefreiheit existiert.

Zu 4) Der Verkehrswert beträgt zum 20.01.2026 0 €