

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort: 83435 Bad Reichenhall

Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 4 K 54/25

Gutachtendatum: 05.03.2026

Gutachtennummer: 25-20119-L

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für die Büro- bzw. Verwaltungsräume (Teileigentum Nr. 20) in der Münchener Straße 25a in 83395 Freilassing

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

11.02.2026

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Laufen/Freilassing/12991

Verkehrswert (Marktwert): 212.000 €



Die Verwaltungseinheit befindet sich im 1. OG des Gebäudeteils A! Eine Besichtigung der Verwaltungseinheit wurde dem Sachverständigen von der Schuldnerin nicht eingeräumt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstück	8
3.	Gebäude	13
4.	Sondereigentum	18
5.	Verfahrenswahl	19
6.	Bodenwert	23
7.	Ertragswert	25
8.	Verkehrswert (Marktwert)	30
9.	Anlagen	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

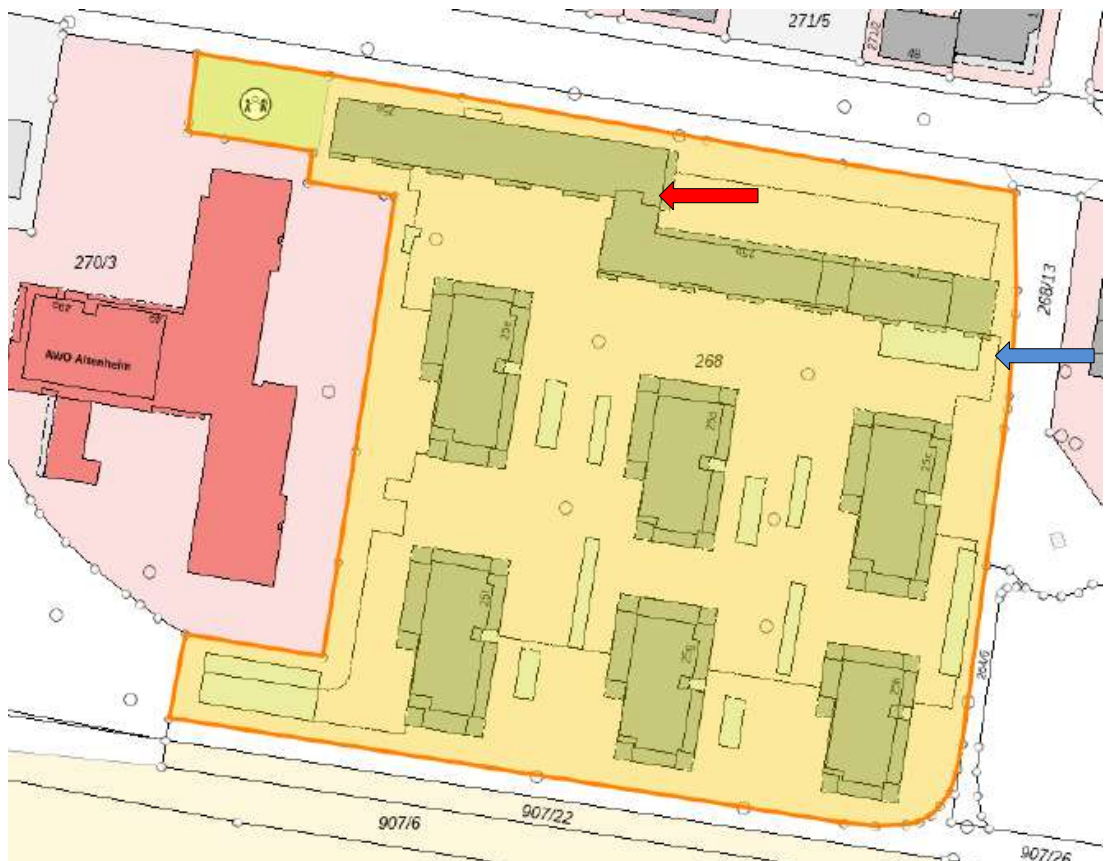
Objektart: Büro- bzw. Verwaltungsflächen (Aufteilungsplan Nr. 20)

Straße: Münchener Straße 25a

PLZ und Ort: 83395 Freilassing

Anmerkung:

Das Grundstück in der Münchener Straße in Freilassing ist mit einem Geschäftshaus unmittelbar an der Münchener Straße bebaut (Abrechnungseinheit Haus A und Haus B). Hier befindet sich auch die beschlagnahmte Büroeinheit (roter Pfeil).



Südlich dieses langgezogenen Baukörpers bestehen sechs dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Alle Gebäude sind über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, die über die östliche Grundstücksgrenze anzufahren ist (blauer Pfeil).

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Straße: Herzog-Otto-Straße 1

PLZ und Ort: 83278 Traunstein

Telefon: 0861 56-0
Aktenzeichen: 4 K 54/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Beschluss vom: 13.11.2025

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 11.02.2026
Qualitätsstichtag: 11.02.2026
Ortsbesichtigung: 11.02.2026
Teilnehmer: Vertreter der betreibenden Gläubigerin
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde von der Schuldnerin nicht eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte somit nicht umfassend besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden oder abweichende Gebäudezustände können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen und Erhebungen

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung vom 19.11.2019/25.11.2019 mit Nachträgen
- Bauträgervertrag vom 22.09.2021
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan

- Energieausweis vom 26.04.2022
- Unterlagen Bezirksschornsteinfeger
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der betreibenden Gläubigerin
- Auskünfte der Stadt Freilassing
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes
- Mängelprotokoll der SPM Ingenieur- und Sachverständigen GmbH, Fridolfing

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.

Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.

1.5 Grundbuchbeschreibung

Einsicht am:	03.11.2025		
Amtsgericht:	Laufen		
Grundbuch:	Freilassing		
Blatt:	12991		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	77/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:		
Lfd. Nr. 1:	268	Münchener Straße 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f 25g 25h, Gebäude- und Freifläche	18.086 m ²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 20;

Abteilung I + II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten werden in diesem Gutachten keine persönlichen Angaben über Schuldner, Eigentümer sowie möglichen Mietern gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Sondereigentum

1.6.1	Teileigentum:	Nr. 20 (Büro- bzw. Verwaltungseinheit)
	Kellerabteil:	keines zugewiesen
	Hausverwalter:	SPORER & PROBST Verwaltungs GmbH Rupertusstraße 13 83317 Teisendorf
	Verwaltervertrag:	Laufzeit bis 31.03.2029
	Hausgeld:	ca. 380 € (Wirtschaftsplan 2026)
	Hausgeld (umlegbar):	ca. 292 € (Wirtschaftsplan 2026)
	Instandhaltungsrücklage:	20.587,69 € für Gebäude A/B (Stand 2024) ca. 270 € für das Sondereigentum Nr. 20 (Stand 2025)
	Einheiten in der EG:	200 Sondereigentumseinheiten, 327 Kfz-Stellplätze
	Besondere Beschlüsse:	In den Versammlungsprotokollen der Jahre 2024 und 2025 wird von zahlreichen Mängeln, insbesondere an der Tiefgaragendecke oder den Dachterrassen berichtet.

Bei den Mängeln handelt es sich nach Aussage der Hausverwaltung um gewährleistungspflichtige Mängel, die vom Bauträger bzw. dem ausführenden Bauunternehmen geschuldet sind.

1.7 Mietverhältnisse

Mieter: dem Sachverständigen sind keine Mieter bekannt

Anmerkung:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt andere Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörigen Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt / Ort:	Freilassing
Einwohner:	ca. 18.000
Verkehrsanbindung:	Nähe zur BAB A8, Anschluss an Bundesstraßen B20 und B304 Achsen, Bahnhof Freilassing, S-Bahn Salzburg, Regionalbusnetz
Nächstgelegene Städte:	Salzburg (7 km), Bad Reichenhall (12 km), Traunstein (25 km), Rosenheim (80 km)
Einrichtungen:	Rathaus, Badylon Schwimm-/Sport- und Ärztezentrum, Kaufland, Lokwelt (Museum)
Schulen:	Grundschule Freilassing, Mittelschule Freilassing, Realschule Freilassing, Berufsschule Freilassing, Ruperti-Gymnasium Laufen
Nächstgelegener Flughafen:	Salzburg
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Freilassing

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

Die Stadt Freilassing liegt in Oberbayern, im Landkreis Berchtesgadener Land, unmittelbar an der deutsch-österreichischen Grenze zu Salzburg, etwa 8 Kilometer südlich von Bad Reichenhall. Die Stadt befindet sich im Tal der Saalach, eingebettet zwischen den Bergen des Berchtesgadener Landes im Westen und den Kalkalpen des Salzburger Landes im Osten. Die Makrolage ist geprägt von einer starken touristisch-wirtschaftlichen Verflechtung zur österreichischen Nachbarregion.

Freilassing ist über die Bundesstraßen B21 und B305 sowie die Autobahn A8 (Anschlussstelle Freilassing) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die A8 verbindet München mit Salzburg und bildet eine der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Deutschlands. Von Freilassing aus beträgt die Entfernung nach München ca. 120 km, nach Salzburg sind es etwa 7 km.

Der Bahnhof Freilassing ist ein wichtiger Knotenpunkt im regionalen und grenzüberschreitenden Schienenverkehr mit direkten Verbindungen nach München, Salzburg und Berchtesgaden. Die Gemeinde ist in den Regionalverkehrsverbund München (MVV) und den Salzburger Verkehrsverbund (SVV) integriert, der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Landkreises Berchtesgadener Land sowie durch die Salzburger Lokalbahn abgedeckt.

Freilassing verfügt über eine Grundschule, eine Mittelschule sowie eine Förderschule. Zudem befindet sich im Ort eine private Grundschule (Freie Waldorfschule Berchtesgadener Land). Für weiterführende Schulen besteht eine gute Anbindung an die Schulzentren in Bad Reichenhall und Berchtesgaden, wobei auch die Salzburger Schulen genutzt werden können.

Die Grenzstadt verfügt über eine gut ausgebaute medizinische Grundversorgung mit mehreren Allgemeinmedizinerinnen, Fachärzten, Apotheken und einer Rettungswache. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Spezialgeschäfte sind im Ortskern und an der B21 vorhanden. Kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum „Alte Schule“ und das Museum „Grenzland“ sowie Sport- und Freizeitanlagen (Freibad, Sportplätze, Radwege) runden das Angebot ab.

2.2.2 Lokale Lage

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah an der Münchener Straße, die als Staatsstraße St2104 in nordwestlicher Richtung an den Waginger See führt. In südöstlicher Richtung erreicht man in wenigen Kilometern die Mozartstadt Salzburg. Die Münchener Straße ist eine rege befahrene Durchgangsstraße mit zahlreichen drei bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Vor dem Bewertungsobjekt befindet sich für die Besucher ein Kurzzeitparkplatz. Auf dem westlichen Nachbargrundstück gibt es eine Wohnanlage für ältere Mitbürger.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Freilassing ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich auch hier die Zahl älterer Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Freilassing wird für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Freilassing
Insgesamt	+ 4,3 %	+ 4,1 %
Bis 18 Jahre	+ 2,8 %	+ 4,9 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	+ 0,6 %	- 6,3 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 3,6 %	+ 1,8 %
Über 65 Jahre und älter	+ 22,9 %	+ 20,5 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Durchgangsstraße
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	beidseitig vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	im Straßenraum eingeschränkt
Straßenbegleitgrün:	geringes Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksfläche:	18.086 m ²
Straßenfront:	165 m entlang der Münchener Straße
Mittlere Grundstücksbreite:	128 m
Mittlere Grundstückstiefe:	132 m

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	nahezu ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	Verkehrsimmissionen
Geruchsimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt.

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgt

Anmerkung:

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Im Übrigen werden Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes in Bayern vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	vorhabenbezogen
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohn- und Geschäftslage

2.10 Bezirksschornsteinfeger

Name:	Thaddäus Mußner
Straße:	Vinzentiusstraße 39
Ort:	83395 Freilassing

2.11 Entfernungen

Rosenheim:	80 km
Traunstein:	25 km
Stadtmitte:	250 m
Bushaltestelle:	50 m

2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Stadt Freilassing
Straße:	Münchener Straße 15
PLZ und Ort:	83395 Freilassing
Internet:	www.freilassing.de

3. Gebäude

3.1 Gebäudeart

Geschäftshaus (Büros, Arztpraxen, etc.), Tiefgarage

Anmerkung:

Die weitere Beschreibung in diesem Gutachten bezieht sich auf das Geschäftshaus unmittelbar an der Münchener Straße 25a (Haus A).

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungstichtag	11.02.2026
Ursprüngliches Baujahr:	2022
Jahr der Wertermittlung:	2026
Rechnerisches Gebäudealter:	4 Jahre

Anmerkung:

Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

3.3.1 Geschäftshaus

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise (Ziegel bzw. Beton)
Fassadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur auf Vollwärmeschutz
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Geschosse:	vier Vollgeschosse
Dachform:	Flachdach
Balkone/Loggien:	vorhanden

Anmerkung:

Loggien oder Balkone sind Wohnraumerweiterungen. Während der Balkon außerhalb des Gebäudegrundrisses liegt, ist die Loggia meist dreiseitig umschlossen und damit fester Bestandteil des Baukörpers.

3.3.2 Keller, Tiefgarage

Bauweise:	mehrseitig angebaut
Konstruktion:	Massivbauweise
Geschosse:	eingeschossig
Tiefgaragentor:	offenes Sektionaltor, elektrisch betätigt

Anmerkung:

Für die nicht beschrifteten Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage (Besucherparkplätze) nahe der Tiefgaragenzufahrt besteht eine Nutzungsregelung. Die Parkplätze dürfen maximal 3 Stunden in Folge genutzt werden. Es gilt eine Parkscheibenpflicht bzw. der Nachweis durch einen Anwohnerausweis.

3.4 Rohbau

Fundamente:	Beton
Kelleraußenwände:	Beton
Lichtschächte:	Beton
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Geschossaußenwände:	Ziegel bzw. Beton nach statischer Erfordernis
Geschossinnenwände:	Ziegel bzw. Beton nach statischer Erfordernis
Flachdacheindeckung:	nicht einsehbar
Kamin:	Fertigteilkamin
Flaschnerarbeiten:	Titanzink

3.5 Treppenraum

Hausabschlusstür:	Alu-Rahmentür mit Isolierglaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztürblatt mit Stahlzarge, Dreifachverriegelung
Bodenbelag im Hausflur:	Feinsteinzeug
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppen:	Beton mit Feinsteinzeug belegt
Treppengeländer:	Edelstahl
Fenster im Treppenhaus:	Kunststoff weiß, Dreifach-Isolierverglasung
Personenaufzug:	Schindler, Modell 2021
Briefkastenanlage:	im Hauseingangsbereich

3.6 Gebäudetechnik

- 3.6.1 Rohinstallationen: verschiedene Werkstoffe
- 3.6.2 Heizung: Gaszentralheizung
- Heizkessel und Baujahr: Vitocrossal CIB-200, Bj. 10/2021
- Brennstoffversorgung: Erdgas
- Warmwasserversorgung: zentral (Entkalkungsanlage)
- Sonstige Energieversorgung: Geothermie, Umweltwärme, Luft-Wärme-Pumpe
- 3.6.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: elektronische Sicherungen, FI-Schalter
- Brennstellen/Schalter: normale Anzahl und Ausführung
- Rundfunk/Fernsehen: Kabel
- Sprech- und Klingelanlage: Klingel- und Videoanlage
- Sonstige Elektroinstallationen: keine

Anmerkung:

Der Zugang zu den Installationsräumen war am Tag des Ortstermins nicht möglich.

3.7 Bauausführung und Energieverbrauch

- Gesamtenergiebilanz: moderne Bauausführung
- Energieausweis: Energieausweis vom 26.04.2022 liegt vor
Primärenergiebedarf 80,9 kWh (m²a)
inkl. Warmwasserversorgung

Anmerkung:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammengeführt.

Mit dem GEG wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft gesetzt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den schrittweisen Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.

Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, der nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes angeben muss. Verkäufer, Vermieter und Makler müssen die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige nennen und den Ausweis spätestens bei der ersten Besichtigung einem Kauf- oder Mietinteressenten vorlegen.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

3.8 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	Maschendraht
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	Kurzzeitparkplätze vor dem Haus und Tiefgarage
Müllentsorgung:	Keller, Tiefgarage

3.9 Zusammenfassung des Gebäudezustands

Ausstattungsqualifizierung:	normal bis gehoben
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch

Anmerkung:

Dem Sachverständigen wurden von der Hausverwaltung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ein Mängelprotokoll eines Sachverständigenbüros für Schäden an Gebäuden übergeben.

Nach diesem Mängelprotokoll bestehen noch aus der Bauzeit vereinzelte Schäden an der Tiefgarage (Tiefgaragendecke), dem Gemeinschaftseigentum und der Gebäudetechnik. Diese Mängel wurden bisher nicht umfassend behoben, können aber in diesem Gutachten nicht detailliert dargestellt werden. Dem Gericht liegt neben den letzten beiden Protokollen der Eigentümerversammlung auch dieses Mängelprotokoll vor.

4. Sondereigentum

4.1 Sondereigentum Nr. 20

In der Teilungserklärung wird das Sondereigentum Nr. 20 im 1. OG als „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit Loggia“ beschrieben. Nach dem Aufteilungsplan werden die Nebenräume des Sondereigentums mit „Abstellraum, Teeküche und WC“ beschrieben, ein Bad mit Bade- bzw. Duschgelegenheit besteht nicht. Die ausgewiesene Loggia ist zu den Parkflächen vor dem Haus ausgerichtet und verfügt augenscheinlich als Schutz gegen den Verkehrslärm und Witterungseinflüsse über ein Schiebeelement aus Glas.

Die Räume haben nach der Baubeschreibung meist Fußbodenheizung, der Bodenbelag wird mit Eiche-Parkett beschrieben. Im WC gibt es Bodenfliesen und Wandfliesen im Spritzbereich. Die Lüftung der Räume erfolgt mechanisch mit einer kontrollierten Abluftanlage und Nachströmelemente in den Außenwänden. Es wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in diesem Gutachten eine normale Raumausstattung ohne besonderen Instandhaltungszustand angesetzt.

4.2 Technische Berechnungen

Nutzfläche Sondereigentum Nr. 20 (gerundet)	83 m ²
---	-------------------

Anmerkung:

Die Gesamtfläche wurden aus dem Kaufvertrag vom 22.09.2021 entnommen, eine detaillierte Darstellung der Flächen einzelner Räume liegt dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige für das tatsächliche Raummaß und die Raumaufteilung keine Garantie übernehmen.

4.3 Ausschnitt aus der Teilungserklärung

Unter § 4, Benützung des Eigentums, Unterpunkt 5 sind die jeweiligen Eigentümer von Teileigentumseinheiten berechtigt, ihr Teileigentum ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer in Wohnungseigentum umzuwandeln und umgekehrt. Sie sind in diesem Zusammenhang berechtigt, bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ohne Zustimmung anderer Sondereigentümer in beliebiger Weise vorzunehmen.

Die laut dieser Teilungserklärung zugeteilten Miteigentumsanteile dürfen vom jeweiligen Eigentümer auf die neugebildeten Eigentumswohnungen nach freiem Belieben verteilt werden. Eine Zustimmung des Verwalters und anderer Wohnungs-/Teileigentümer ist zur Umwandlung nicht erforderlich. Die Kosten der Änderung der Teilungserklärung/des Grundbuches hat der umwandelnde Eigentümer zu tragen.

5. Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Eigenschaften eines Grundstücks, die erheblich von üblichen Marktbedingungen abweichen. Dazu gehören z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, unwirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Diese objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

b) Das Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Ver-

kehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Ursache für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis Frühjahr 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien. So waren die Kaufpreise für Immobilien vergangener Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Mit dem Ende des Jahres 2025 scheint sich der Immobilienmarkt beim Wohnraum erneut zu drehen. Aufgrund weiteren Bevölkerungswachstums in Deutschland, einer unbefriedigenden Anzahl fertig gestellter Wohnhäuser und Wohnungen und dem damit unzureichendem Angebot an zeitgemäßen Wohnraum ist wieder eine Steigerung bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien zu beobachten. Erste positive Prognosen lauten, dass im Jahr 2026 das Preisniveau des Jahres 2021 wieder erreicht werden könnte.

Die Verkehrswertermittlung von Teileigentumseinheiten wird regelmäßig im Ertragswertverfahren vorgenommen. Eine ausreichende Anzahl neuwertiger Teileigentumseinheiten kann der Gutachterausschuss für die Stadt Freilassing nicht zur Verfügung stellen.

5.3 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine bekannt

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel/Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder eine unzureichende Gesamtenergiebilanz den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

5.4.1 Unzureichende Instandhaltungsrücklage

Bisher wurden von der Eigentümergemeinschaft noch keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet. Instandhaltungsrücklagen sind für die Erhaltung der Gebäudesubstanz langfristig notwendig, insbesondere mit steigendem Alter des Gebäudes.

Eine unzureichende Instandhaltungsrücklage mindert den Wert eines Sondereigentums, weil jeder Erwerber kurzfristig zu Sonderumlagen aufgerufen werden kann. Der Sachverständige bemisst die dringend notwendige Instandhaltungsrücklage für Bestandsobjekte jüngeren Alters mit 50 €/m² Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Instandhaltungsrücklage ergibt sich die nachfolgende, mathematisch gerundete Rückstellung in dieser Wertermittlung:

Teileigentum	Fläche x Kosten	Aktuelle Rücklage	Rückstellung
Nr. 20	83 m ² x 50 €/m ²	ca. 270 €	4.000 €

6. Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag:	01.01.2024	11.02.2026
Bodenrichtwert:	750 €/m ²	
Baureifes Land:	ja	ja
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche

Anmerkung:

Auf eine detaillierte Ableitung des Bodenrichtwertes bzgl. Grundstücksgröße und/oder Maß der baulichen Nutzung bedarf es nicht, weil der Einfluss des Bodenwertes auf das Ergebnis bei einer langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und höheren Liegenschaftszinssätzen zunehmend an Bedeutung verliert.

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

6.3 Bodenwert

6.3.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Richtwert	Bodenwert
Mischnutzung	268	18.086 m ²	750 €/m ²	13.564.500 €

6.3.2 Bodenwert des Teileigentums Nr. 20

Bodenwert gesamt	Miteigentumsanteil	Bodenwert
13.564.500 €	77/20.000	52.223 €
Bodenwert des Teileigentums Nr. 20, gerundet		52.000 €

7. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

Rohertrag

Bei der Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Marktmieten zu ermitteln. Doch auch die bestehenden Mietverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten sind im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand: 01.01.2021) zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex mit einem Anpassungsfaktor auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

- Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

- Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
- Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Aufgrund des jungen Baujahrs des Geschäftshauses und keiner weiteren Modernisierung wird die rechnerische Restnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer übernommen.

Modifizierte Restnutzungsdauer	76 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge erst nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es wurden dem Sachverständigen für die gewerblichen Flächen keine Mietunterlagen zur Verfügung gestellt, es wird angenommen, dass kein Mietverhältnis für das Beschlagnahmeobjekt besteht.

7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

7.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Erträge am jeweiligen Wertermittlungstichtag heranzuziehen, also Marktmieten. Der Sachverständige setzt aufgrund des Gebäudealters einen neuwertigen Zustand voraus. Für vergleichbare Räume konnten in Freilassing Mieten zwischen 10 €/m² und 14 €/m² beobachtet werden.

7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete/m²	Nutzfläche	Miete/Mt.
Büroräume	12,00 €	83 m ²	996 €
Monatsmiete, gerundet			1.000 €
Jahresrohertrag			12.000 €

7.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Vorschlag für Liegenschaftszinssätze (Gutachterausschuss Traunstein)	
Grundstücksart	Traunstein
Mehrfamilienhäuser mit 20 % Gewerbeanteil	4,1 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,1 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur bzw. der örtlichen Gutachterausschüsse sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Der Sachverständige wählt für das Sondereigentum Nr. 20 einen Liegenschaftszinssatz von 4,5 %. Dies ist einmal durch das junge Baujahr, die zentrale Lage, aber auch durch die Möglichkeit die beschlagnahmten Flächen ohne Zustimmung anderer Sondereigentümer oder des Hausverwalters in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
4,5 %	76 Jahre	21,44

7.4 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV sind mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	11.02.2026
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2025	123
Anpassungsfaktor (123 / 77,1)	= 1,5953

7.5

Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren		
Jahresrohertrag 1.000 € x 12 Monate		12.000 €
Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung - 9,00 €/m ² x 83 m ² x 1,5953	1.192 €	
- Verwaltung - 275 € x Index 1,5953	438 €	
- Mietausfallwagnis 2 %	240 €	
- Betriebskosten 1 %	120 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten		-1.990 €
Jahresreinertrag	=	10.010 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz		
52.000 € x 4,5 %		-2.340 €
Gebäudeertragsanteil	=	7.670 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor		
7.670 € x 21,44		
Gebäudeertragswert	=	164.445 €
Bodenwert		52.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	216.445 €
Vorläufiger Ertragswert/m ² Wohnfläche		2.607 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger		18,04 - fache

7.6

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die unzureichende Instandhaltungsrücklagen nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	216.445 €
Unzureichende Instandhaltungsrücklage	- 4.000 €
Zwischensumme	212.445 €
Grundstücksertragswert, gerundet	212.000 €

8. Verkehrswert (Marktwert)

8.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

8.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei gewerblich nutzbaren Sondereigentumseinheiten führt regelmäßig das Ertragswertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren konnten nicht angewandt werden, weil eine statistisch relevante Anzahl an Vergleichsobjekten nicht zur Verfügung stand. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Dem Sachverständigen wurde die Besichtigung des Bewertungsobjekts nicht eingeräumt. Eine fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Ohne genaue Erkenntnis über den tatsächlichen Zustand der Immobilie besteht das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden. Auf dieses Risiko wird jeder Ersteher in diesem Verfahren hingewiesen.

8.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Büro- bzw. Verwaltungseinheit
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Freilassing
Blattstelle	12991
Wertermittlungstichtag	11.02.2026
Verkehrswert	212.000 €
in Worten:	zweihundertzwölftausend €

8.4 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

8.4.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

8.4.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

8.4.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Sondereigentums nach äußerem Augenschein und im Rahmen einer zumutbaren Erforschung der Sachverhalte sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung der Hausverwaltung dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) enthalten.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

- 8.4.4 Das Gutachten besteht aus 45 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 3 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 05.03.2026

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Die Gültigkeitsdauer des Zertifikats ist befristet bis 03. April 2028.

Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

9. Anlagen

- 9.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 9.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 9.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 9.4 Amtliche Flurkarte
- 9.5 Plan A - Teileigentum Nr. 20
- 9.6 Fotoserie A - G

9.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert 11.12.2023

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786)

BetrKV

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG

Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

WoFlV

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

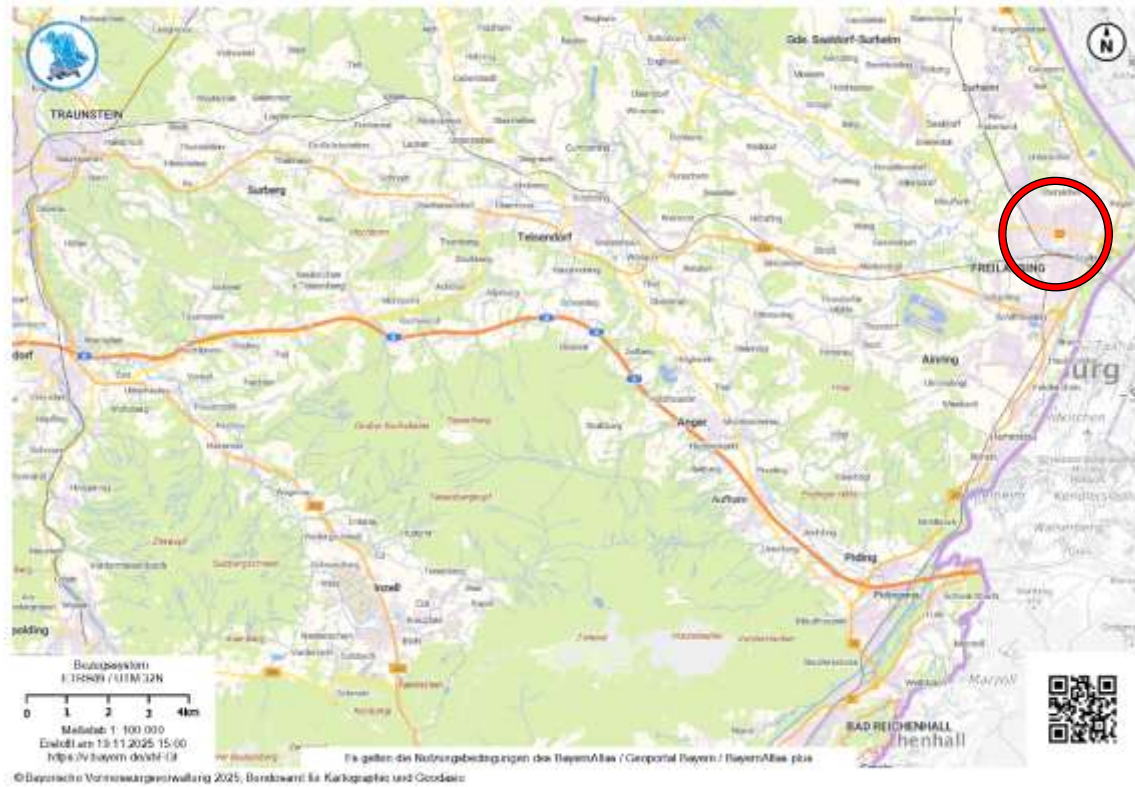
DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

9.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



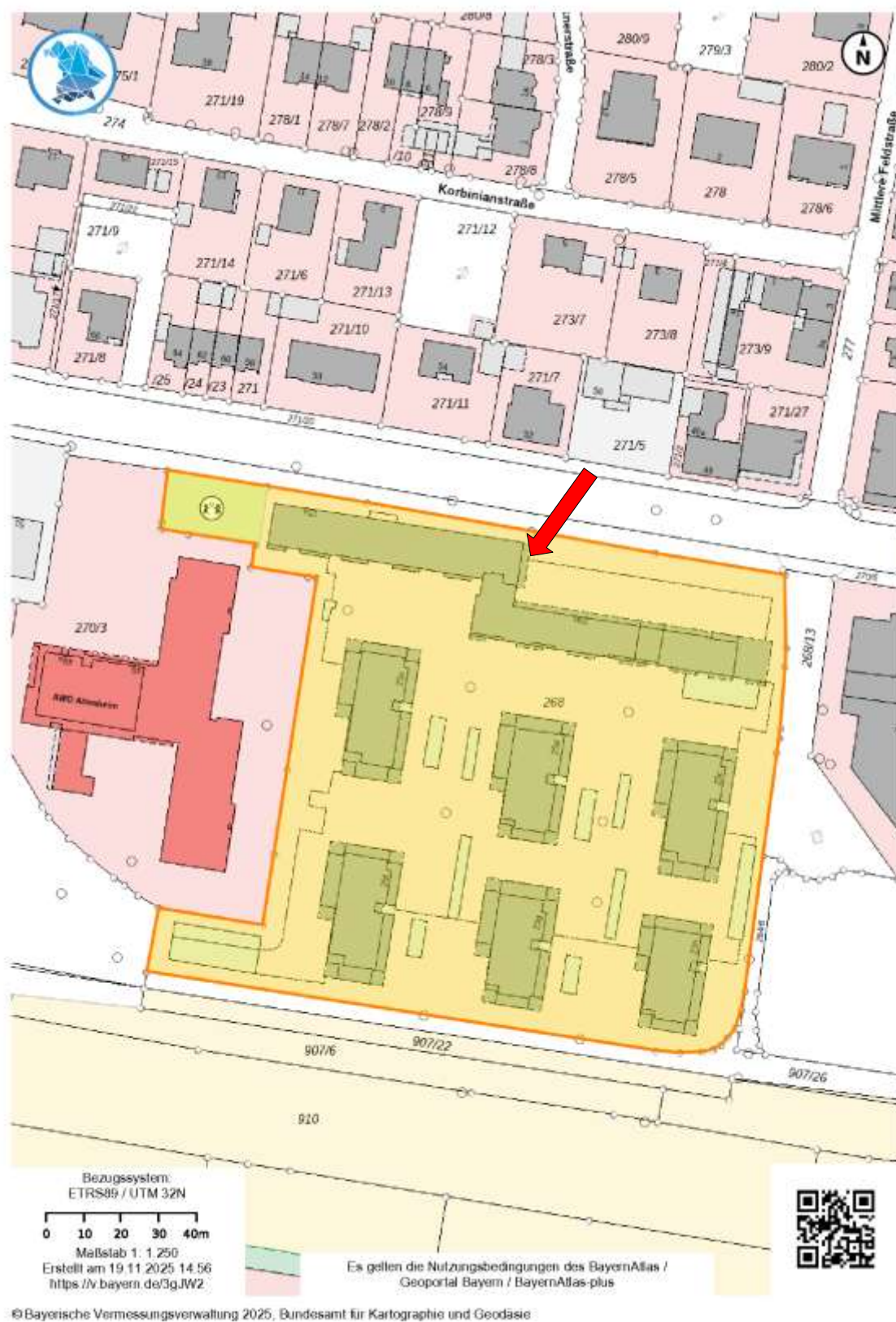
9.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



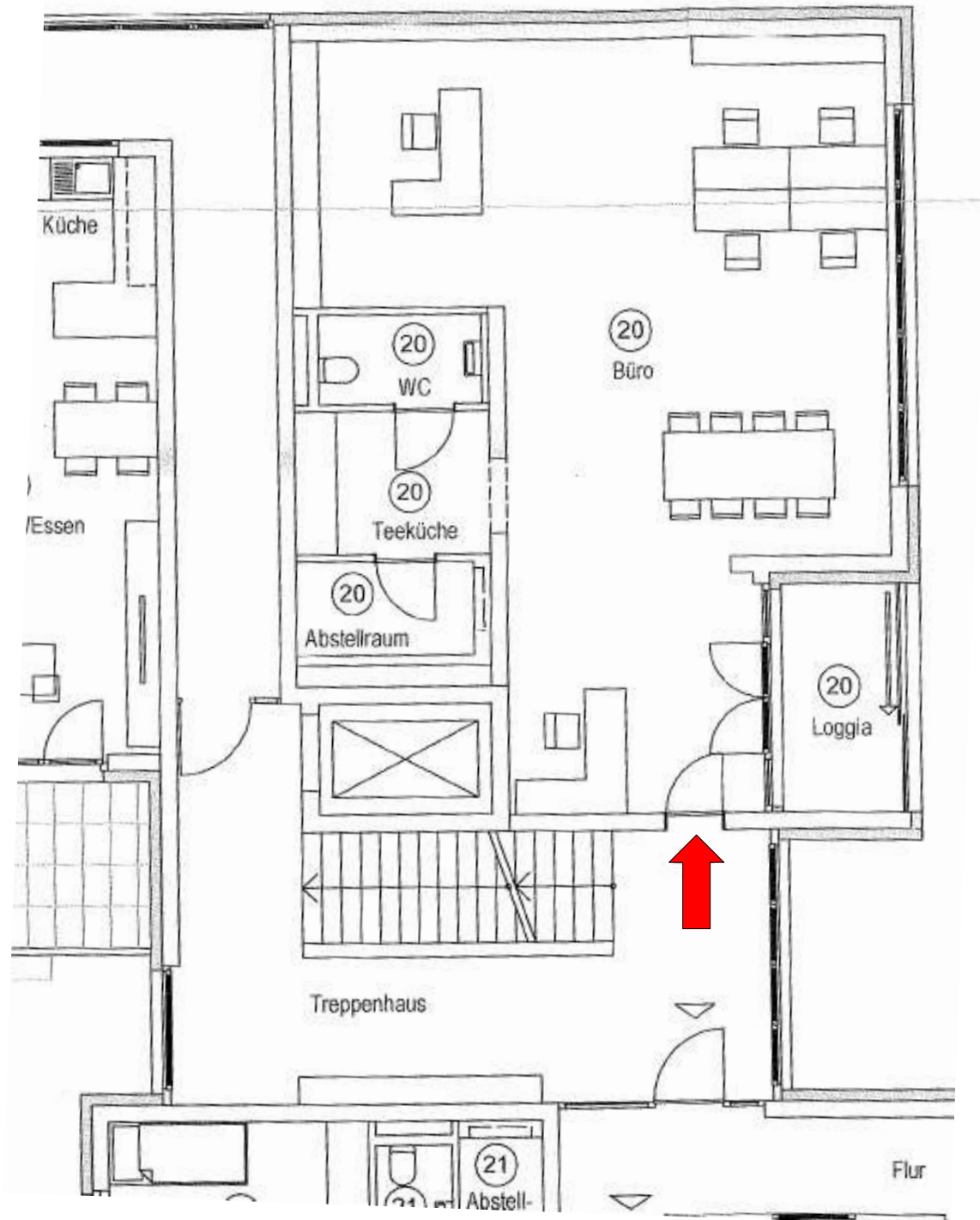
9.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



9.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Sondereigentum Nr. 20 im 1. OG des Gebäudes A



9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Münchener Straße in Freilassing mit Lage des Gebäudes A



Abbildung 2: Ansicht der Münchener Straße in Freilassing mit Gebäudeteil B

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Lage des Sondereigentums Nr. 20 im 1. OG von Baukörper A



Abbildung 4: Lage von Sondereigentum Nr. 20 im 1. OG vor den Parkflächen

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Südliche Rückseite von Gebäudeteil A (Kindergarten im EG)



Abbildung 6: Hauseingangsbereich von Haus A (im EG Automatenladen)

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Treppenhaus und Treppenführung



Abbildung 8: Durchgang im 1. OG zum Haus B

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Moderner Personenaufzug bis in die Tiefgarage



Abbildung 10: Tiefgarage mit ebenerdigen TG-Stellplätzen

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Zufahrt zur Tiefgarage, Kurzparkplätze ohne Zufahrtsbeschränkung



Abbildung 12: Schadhafte Betondecke in der Tiefgarage, teilsaniert

9.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Zweispurige Zufahrt in die Tiefgarage



Abbildung 14: Abgetrennte Parkabschnitte für Besucher (max. 3 Stunden)