



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Wohn- und Geschäftshaus mit Garage,
Sebastianigasse 2, 83395 Freilassing

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 64/24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

27. Juni 2025

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	6
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	7
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	7
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	9
3. Wertrelevante Merkmale	10
3.1. Lagebeschreibung	10
3.1.1. Makrolage.....	10
3.1.2. Mikrolage	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	11
3.1.4. Immissionen	12
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	13
3.1.6. Beurteilung der Lage	13
3.2. Grund und Boden.....	13
3.2.1. Grundstücksmerkmale	14
3.2.2. Erschließung	14
3.2.3. Offene Beiträge	15
4. Rechtliche Grundlagen	16

4.1. Mietvertrag	16
4.2. Baurechtliche Gegebenheiten	16
4.3. Energieausweis	17
4.4. Denkmalschutz	17
5. Gebäudemerkmale	18
5.1. Rechte u. Lasten.....	18
5.2. Baujahr	19
5.3. Flächen.....	19
5.4. Aufteilung	19
5.5. Bauweise und Ausstattung.....	20
6. Auffälligkeiten, Schäden	28
7. Beurteilung	31
7.1. Bewertungsobjekt.....	31
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	32
8. Verfahrenswahl	34
8.1. Vergleichswertverfahren.....	34
8.2. Ertragswertverfahren.....	35
8.3. Sachwertverfahren.....	35
8.4. Schlussfolgerung	36
9. Ermittlung Bodenwert	37
10. Ermittlung Ertragswert	38
11. Ermittlung Sachwertwert	43
12. Ermittlung Verkehrswert	50

13. Verfasserklausel.....	51
14. Anlagen	52
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	52
14.2. Flächenberechnungen	53
14.3. Gebäudestandards	56
14.4. Modernisierungsberechnung	57
14.5. Zur Verfügung stehende Planunterlagen (nicht maßstabsgetreu!)	59
14.6. Grundrisse (Kein Maßstab).....	62
14.7. Fotos	63

1. Zusammenfassung

Wohn- u. Geschäftshaus mit Garage, Sebastianigasse 2, 83395 Freilassing

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	27. Juni 2025
Ortstermin:	27. Juni 2025
Baujahr Gebäude ca.:	1909
Fiktives Baujahr ca.:	1973
Nutzung:	Wohn+Gewerbenutzung
Grundstücksgröße FINr. 259/5 (m ²):	312
Bodenwert FINr. 259/5 (ebf):	266.760 €
Wohn- Nutzfläche (m ²) ca.:	326
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	28
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	3.369 €
Jährlicher Rohertrag:	40.428 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-7.910 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00%
Bodenwertverzinsung:	-8.003 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-39.500 €
Ertragswert:	687.161 €
Sachwertberechnung:	
Ausstattungsstandard ca.:	3,1
Normalherstellungskosten:	872 €
Bruttogrundfläche (m ²) ca.:	482
Herstellungskosten gesamt:	857.958 €
Alterswertminderung:	-557.673 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-39.500 €
Sachwert:	614.258 €
Verkehrswert :	650.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 12.05.2025 und Auftrag vom 14.05.2025
Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.

**Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

**Gemarkung Freilassing
FINr. 259/5
Gebäude- und Freifläche
Sebastianigasse 2**

① **Hinweis**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilweise unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit Garage und überdachtem Garagenzufahrtbereich bebaut. Eine Teilfläche im Erdgeschoss wurde am Ortstermin gewerblich als Beauty-Studio genutzt.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

**Amtsgericht Laufen von Freilassing
Blatt 2256 A**

Lfd. Nr. 1

FINr. 259/5 Sebastianigasse 2
Gebäude- und Freifläche zu 0,0312 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3

...

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Traunstein, AZ: 4 K 64/24); eingetragen am 27.12.2024

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Es liegt eine überwiegend **wohnwirtschaftliche** Nutzung durch die betreibende Gläubigerin und deren Kindern vor.

Teilbereiche im Erdgeschoss wurden am Ortstermin gewerblich von der Tochter S. T. als Beauty-Studio genutzt.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 03.06.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwälte vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 27.06.2025 von 9.30 bis 11.30 statt.

Anwesend waren

- Die Antragstellerin, Frau S. T., sowie deren beide Töchter, Frau S. T. und Frau S. T.
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 27.12.2024
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.06.2025
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Berchtesgadener Land
Liegenschaftszinssätze bei Wohneigentum für das Jahr 2023
vom GAA BGL
Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren zum Stichtag
01.01.2025 des GAA Landkreis Traunstein
Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing - Ausschnitt
Antrag auf Genehmigung einer Abweichung von
bauaufsichtlichen Anforderungen vom 17.06.2008
Baubeschreibung vom 17.07.2008
Planausschnitt (Ansichten, Schnitt, Grundriss)
Email der Bau- und Liegenschaftsverwaltung Stadt Freilassing
vom 21.07.2025 mit: Baugenehmigung zum Anbau eines
Windfanges an ein bestehendes Wohnhaus vom 06.08.2008 mit
Genehmigungsplan - Landratsamt Berchtesgadener Land,
Baubescheid zum Umbau des Wohnhauses vom 16.08.1957 mit
Planunterlagen - Landratsamt Laufen, Nachtragsbau-
genehmigung Neubau einer PKW-Garage Tektur vom
07.11.2007 - Landratsamt Berchtesgadener Land,
Gestaltungshandbuch und Beleuchtungskonzept der Stadt
Freilassing vom 28.11.2019 sowie Gewerbeauskunft vom
21.07.2025
Informationen des Amtes ADBV Freilassing vom 03.09.2025
über die Historie des Gebäudes (Gebäudenachforschung)
Feuerstättenbescheid des Kaminkehrers vom 27.02.2024
Überprüfung nach § 1KÜO - Bescheinigung des Kaminkehrers
vom 27.08.2024
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen
und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. + 10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt 4 Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Freilassing

Die Stadt Freilassing liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Berchtesgadener Land, im sog. Rupertigau, ca. 421 m über NN, nur etwa 3 km von der Staatsgrenze zum österreichischen Bundesland Salzburg entfernt.

Sie ist multikulturell geprägt und hat mit ihren 18 Gemeindeteilen etwa 18.280 Einwohner.

(Stand: Februar 2025 – www.freilassing.de)

Die Stadt ist die zweitgrößte Kommune des Landkreises Berchtesgadener Land und bietet ihren Bewohnern alle Einrichtungen des langfristigen Bedarfs, über 200 Geschäfte, ärztliche Versorgung, Gastronomie sowie Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen.

Durch die gute Infrastruktur und geographisch günstige Lage stellt Freilassing einen aufstrebenden, attraktiven Wirtschaftsstandort dar.

Vor Ort existieren traditionelle Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, aber auch größere, weltweit tätige Konzerne.

Die Region verfügt über ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten u. a. ein Freibad, die Lokwelt, das Stadtmuseum, den Erholungspark Badyon, ein Wander- und Radwegnetz, die Saalach/Salzach, den Ausee, Tennisanlagen, das Golfresort Weng, usw.

Die geringe Entfernung nach Salzburg erweitert das Umfeld nach Österreich.

Ergänzende Einzelheiten über Freilassing findet man im Internet unter www.freilassing.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen wurde in der Innenstadt von Freilassing, nur etwa 45 m vom Beginn bzw. Ende der Fußgängerzone entfernt, in einer von der Hauptstraße abzweigenden Seitenstraße, einer Einbahnstraße, errichtet.

Im Gestaltungshandbuch der Stadt Freilassing ist die Sebastianigasse als „Zentrale Innenstadt“ bezeichnet und ist demnach von einem Nutzungsmix aus Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen geprägt.

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, ein Kosmetikstudio/-boutique, eine Versicherungsagentur, ein Reisebüro und ein Massagestudio sowie in der Sebastianigasse 5, eine Gaststätte (derzeit eine Pizzeria).

Die Grundstücke sind vielfach grenzbebaut.

Auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Hauptstraße 2a) existiert ein Kinderspielplatz einer Wohnanlage.

Das Haus besitzt mehrere Eingänge:

Einen Laden-/Geschäftseingang zur Sebastianigasse, einen Nebeneingang auf der Gebäudeostseite und einen Eingang zum Hofraum, im überdachten Zufahrtbereich. Vom abgeschlossenen Hofraum aus erreicht man den östlichen Eingang zum Wohnhaus.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Freilassing im Wesentlichen von Traunstein kommend über die Bundesstraße B 304 sowie aus Richtung Burghausen über die Bundesstraße B 20 und von Bad Reichenhall über die Bundesstraße B 21.

Zur Autobahn A 8 München-Salzburg, Anschluss-Stelle Piding sind es vom Bewertungsobjekt aus ca. 12 km, zur West-Autobahn A 1 Salzburg-Wien Anschluss-Stelle Salzburg-Mitte-Freilassing knapp 4 km.

Bushaltestellen der im Stadtgebiet verkehrenden Linie 81 und 82 befinden sich u. a. an der Münchner Straße und an der Rupertuskirche/Rathaus. Auch der Stadtbus 24 Freilassing – LKH - Salzburg -Zentrum hat dort eine Haltestelle.

Eine Bushaltestelle der Buslinien des RVO 836 (Berchtesgaden - Marktschellenberg – Freilassing), RVO 852 (Freilassing – Saaldorf – Surheim – Laufen) und RVO 853 (Laufen- Freilassing – 41 Stationen) befindet sich an der Josef-Brendle-Straße.

Zum Bahnhof Freilassing sind es ca. 800 m. Es existieren u. a. Verbindungen nach München, Salzburg, Berchtesgaden, Garching, Mühldorf und Landshut. Zwischen Freilassing und dem Salzburger Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Salzburg (Linie S 3). Die Berchtesgadener Land Bahn (BLB) verbindet Freilassing mit Berchtesgaden (Linie S 4).

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Salzburg (Österreich) in etwa 8,5 km Entfernung, während es bis zum Flughafen in München je nach Route zwischen 140 km und 180 km sind.

Die Entfernungen betragen nach

· Freilassing Rathaus ca.	0,5 km
· Salzburg Altstadt ca.	9 km
· Laufen ca.	13 km
· Bad Reichenhall ca.	18 km
· Fridolfing ca.	25 km
· Traunstein ca.	31 km
· Berchtesgaden ca.	32 km
· München ca.	142 km

3.1.4. Immissionen

Nachdem sich das Bewertungsobjekt im Innenstadtgebiet befindet, muss mit Beeinträchtigung durch Ziel- und Quellverkehr, umliegende Gewerbe bzw. Geschäfte sowie Passantenfrequenz gerechnet werden.

Kinderlärm kann durch den auf dem nördlichen Nachbargrundstück situierten Spielplatz hörbar sein.

Am Ortstermin waren durch den Sachverständigen jedoch keine Beeinträchtigungen wahrzunehmen, welche über das übliche Maß einer Zentrumslage hinaus gehen.

Durch die Nähe zum Flughafen Salzburg existiert im Großraum Freilassing je nach Flugroute Überfluglärm.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Die Stadtverwaltung, lokale Ämter und öffentliche Einrichtungen befinden sich in Freilassing. Darüber hinaus gehende Kreisbehörden sind in Laufen, Bad Reichenhall und Berchtesgaden.

Freilassing bietet seinen Bewohnern neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf, Kindertagesstätten, Grund-, Mittel-, Realschule, Fachober- sowie Berufsfachschulen.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort sowie die Krankenhäuser in Bad Reichenhall und Berchtesgaden gegeben.

Die Stadt und das nähere Umfeld verfügen über ein facettenreiches, sportliches und kulturelles Angebot.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Freilassing, unweit der Fußgängerzone, in einer einbahnmäßig gestalteten Seitenstraße. Mit Immissionen durch Gewerbe, Verkehr und Überflug sowie gelegentlichem Kinderlärm muss gerechnet werden.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Freilassing **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Stadt Freilassing in ihrer Email vom 21.07.2025 mit, dass **keine Altlasten bekannt sind.**

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 259/5 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0312 ha.

Es ist nahezu rechteckig geschnitten und weist kein nennenswertes Gefälle auf.

Im Süden grenzt es an die Sebastianigasse bzw. dessen Bürgersteig an.

Maße:

Breite Süden: ca. 20 m

Breite Norden: ca. 19 m

Tiefe Osten: ca. 15 m

Tiefe Westen: ca. 15 m

3.2.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 259/5 ist durch die südlich vorbeiführende, öffentliche Sebastianigasse erschlossen.

Diese stellt eine Einbahnstraße mit einer 30 km/h-Beschränkung dar. Für Fahrräder gilt diese Einbahnregelung nicht.

Sie ist asphaltiert und verfügt über einen beidseitigen, gepflasterten Bürgersteig, Entwässerung sowie eine Straßenbeleuchtung.

Abschnittsweise existieren einseitig am Fahrbahnrand öffentliche Parkplätze (2 Std. mit Parkscheibe Montag bis Freitag).

Gemäß Email der Bau- und Liegenschaftsverwaltung ist die Erschließung der Sebastianigasse abgeschlossen. Beiträge wurden bezahlt.

Kanal, Wasser

Das Anwesen ist an die öffentlichen Netze für Kanal und Wasser angeschlossen. Herstellungsbeiträge wurden ebenfalls bezahlt.

Strom, Gas

Es besteht Anschluss an die öffentliche Strom- und Gasversorgung.

Sonstiges

Laut Aussage befindet sich eine Glasfaserpipe im Haus, der öffentliche Anschluss ist noch nicht erfolgt.

Fazit:

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3.2.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

pdf-Datei

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Mietvertrag

Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Personen existiert **kein** Mietverhältnis.

Das Bewertungsobjekt wird von der betreibenden Gläubigerin und deren Kindern wohn- und gewerblich genutzt.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als **Mischgebiet** dar.

Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Recherchen bei der Stadt Freilassing ergaben folgende Baugenehmigungsbescheide:

- Baubescheid zum Umbau des Wohnhauses vom 16.08.1957
- Nachtragsbaugenehmigung Neubau einer PKW-Garage Tektur vom 07.11.2007
- Baugenehmigung zum Anbau eines Windfanges an ein bestehendes Wohnhaus vom 06.08.2008

Außerdem wurde durch die Antragstellerin

- ein Antrag auf Genehmigung einer Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO vom 17.06.2008 am Ortstermin nachgewiesen.

Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweiligen Baugenehmigungsbescheiden aufgelisteten Auflagen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist das Gestaltungshandbuch und Beleuchtungskonzept der Stadt Freilassing zu beachten. Dieses ist im Internet abrufbar unter:

<https://www.freilassing.de/gestaltungshandbuch-innenstadt/>

Das zu bewertende Gebäude ist nach allen Seiten ganz oder teilweise zu den Nachbargrundstücken grenzbebaut.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück von der Baubehörde im vorgefundenen Zustand genehmigt ist bzw. geduldet wird.

4.3. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben. Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis vorgelegt**.

4.4. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

In Abteilung II des Grundbuches sind mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks **keine** Rechte/Belastungen eingetragen.

5.2. Baujahr

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen konnte recherchiert werden:

Laut Auskunft des ADBV (Vermessungsamt) vom 03.09.2025 wurde der zentrale Gebäudebereich am 02.09.1908 und nochmals am 29.09.1909 eingemessen.

Die westliche Erweiterung des Gebäudes wurde am 17.08.1912 eingemessen.

Am 21.05.1990 wurde erstmals eine Garage eingemessen. Eine Erweiterung/Neubau der Garage, sowie die Erweiterung des Hauptgebäudes mit Überdachung wurde am 23.09.2009 eingemessen.

2007/2008 wurde das Haus umgebaut und modernisiert. Im gleichen Jahr wurde ein Windfang an das bestehende Wohnhaus errichtet und eine PKW-Garage mit überdachtem Vorplatz errichtet.

Als **fiktives Baujahr** wird im Gutachten daher von 1973 ausgegangen.

5.3. Flächen

Gemäß in der Anlage beigefügter Aufstellung:

Geschossfläche Haus ca.	481,6 m ²
Geschossfläche Garage ca.	58 m ²
Geschossfläche überd. Zufahrt ca.	25,9 m ²

5.4. Aufteilung

Kellergeschoss

Der Ladenbereich ist nicht unterkellert.

Flur, Kellerraum mit Ofenanschluss und Dusche, Wäschekeller, Heizraum, Vorratsraum

Erdgeschoss:

Gewerblich genutzter Bereich:

Zugang zur Sebastianigasse, Ladenraum mit Empfang und Küchenzeile, Toilette, Behandlungsraum; Windfang mit Zugang/Eingang zur Ostseite

Wohnbereich/Hochparterre:

Flur/Treppenhaus, WC, Schlafzimmer Tochter, Schlafzimmer Tochter mit ostseitigem Zugang/Nebeneingang, Schlafzimmer Sohn;
überdachter Abstellbereich, nach Osten offen (Zugang vom Hof aus)

Obergeschoss:

Flur, WC, Küche mit Zugang zum Dach der überd. Zufahrt, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer, Dachterrasse

Dachgeschoss

Flur mit Abstellzwischenboden, Dachraum mit Dusche, Raum mit WC

5.5. Bauweise und Ausstattung

**Teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus,
Massivbauweise, E + I + D mit Garage mit überdachter Zufahrt;
Überdachter Abstellbereich auf der Nordseite des Hauses**

Vorbemerkung

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den am Ortstermin festgestellten wesentlichen Bestandteilen sowie aus der zur Verfügung gestellten Baubeschreibungen und ergänzt die in der Anlage befindlichen Fotos. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Laut ungeprüfter Aussage der am Ortstermin anwesenden Personen wurden **viele Umbau-/Modernisierungsarbeiten vom Schuldner selbst vorgenommen**. Sie weisen z. T. eine **semi-professionelle** Qualität auf.

Funktionsprüfungen wurden **nicht** durchgeführt.

Fundamente,
Keller

Unbekannt; Kelleraußenwände massiv;
KG-Decke in Stahlbeton, gestrichen, vereinzelt Farbschäden durch Feuchtigkeit; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe im Flur ca. 2,34 m;
Innenwände massiv, verputzt gestrichen, z. T. auch gefliest; stellenweise Putz- und Farbschäden durch Feuchtigkeit und ehem. Wasserschaden (Rohrbruch/-überalterung), Reparaturbereich der Wände noch unverschlossen;
Wandfliesen stellenweise locker;

Alte Holz- und Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung;
Boden unterschiedlicher Keramikbelag;
Zimmertüren Holztüren mit passenden Zargen;
Vorratsraum mit Waschbecken

Duschnische:

Boden kleinformatig blau gefliest; Wände deckenhoch im Rechteckformat weiß gefliest, zwei umlaufende farbige Bordüren, Multifunktionsduschpaneel; Dusche lt. Aussage defekt

Wände

Außenwände:

Massiv; Außenwandstärke inkl. Dämmung und Putz im EG und OG ca. 60 cm

Innenwände:

Überwiegend massiv, stellenweise in Trockenbau-/Leichtbauweise, verputzt, gestrichen, z. T. auch farbige gestaltet; vielfach mit unterschiedlicher Naturstein-/moderner Paneelenverkleidung, z. T. auch in 3D-Optik; stellenweise Putz/Farbe mit Glitzereffekt;

Behandlungsraum mit deckenhohen, satinierten Glaswänden vom übrigen Ladenbereich getrennt;

Küche Arbeitsbereich/Spritzschutz in Glas;

Wandbereich EG Windfang Schimmelbildung durch Feuchtigkeit von ehem. Wasserschaden;

Ladenbereich Außeneck/Tür Putzschäden durch Feuchtigkeit (ehem. Rohrschaden);

Im DG löst sich stellenweise die Steinverblendung

Decken

Vermutlich teilweise Beton und Balkendecken;
Verputzt und gestrichen, vielfach abgehängte Decken, Gipskarton verkleidet, gespachtelt, gestrichen, z. T. mit Ornamenten und Lichtdesign, farbige und überwiegend mit integrierter Beleuchtung (Beleuchtung teilweise defekt);
in den abgehängten Decken stellenweise Lüftungsgitter (nicht funktional);

Stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhen:

EG:

Behandlung ca. 3,10 m; Schlafzimmer ca. 2,60 m

OG:

Wohnzimmer ca. 2,48 m, niedrigste Stelle ca. 2,39 m

DG:

Studio ca. 2,34 m, unter Pfette ca. 1,51 m, Kniestock ca. 58 cm

Dach	<p><u>Hauptdach:</u> Satteldach mit Treppengiebel zur Süd-, Ost- und Nordseite mit Biberschwanzeindeckung und eingeblechten sowie biberschwanzbedeckten Treppenabsätzen; 4 Dachflächenfenster, z. T. innen mit Wasserspuren; Kamine mit Kupfer verblecht; Harteindeckung in Teilbereichen mit Schneestopper; Dachleiter, Kaminkehrertritt; zwei Satellitenantennen</p> <p><u>Ladenbereich:</u> Flachdach als Dachterrasse mit Natursteinbelag (siehe Außenanlagen)</p> <p><u>Über Wohnzimmer:</u> Flaches Pultdach mit verzinkter, gestrichener Blecheindeckung, Farbschäden</p> <p><u>Windfang/Hauseingang Ostseite:</u> Flachdach mit Naturstein, Bewuchs</p> <p><u>Abstellbereich Nordseitig:</u> Holzrahmenkonstruktion mit Pultdach und Kunststoffwellplatteneindeckung</p> <p><u>Spenglerarbeiten:</u> Regen- und Fallrohre in unterschiedlichen Qualitäten Kupfer, Titan, verzinkt, etc., stellenweise Kontaktkorrosion</p>
Fassade	<p>Verputzt, farbig gestrichen, Ecken mit Stein verkleidet; Eingangsbereich Ostseitig helle Natursteinverblendung; Fensterlisenen und Sockel farblich abgesetzt; Fassade anstrichbedürftig; Südostseitig Reste von ehem. Firmenschild; Südseite zwei aneinandergereihte Standschaukästen mit lackiertem Metallrahmen; Südostseite ein Schaukasten gleiche Machart nur Wandbefestigung; Südseitig Markise vor Schau- und vor Wohnzimmerfenster (bei letzterer Stoff erneuerungsbedürftig); Ostseitig Markise vor Küche (Stoff erneuerungsbedürftig); Außenwasserhahn</p>
Fenster/Türen	<p>Überwiegend weiße Kunststoff-Fenster Marke internorm und vereinzelt Bayerwald; Isolierverglasung (2-fach); Im DG noch alte, weiß lackierte 2-fachverglaste Holzfenster; Je ein Schlafzimmerfenster im EG (Tochter), im Wohnzimmer und Bad reparaturbedürftig; Fensterbretter innen: Überwiegend Naturstein, vereinzelt</p>

Kunststein;
Fensterbretter außen: Naturstein

Hauseingang	<p><u>Ladeneingang Südseite:</u> 2-stufiges Treppenpodest mit Natursteinauflage; Weiße, Kunststoffrahmentür mit Isolierglas und Oberlicht</p> <p><u>Nebeneingang Südostseite:</u> Außentreppe in Beton mit integrierter Mülltonne; Treppe mit Natursteinauflage und weiß lackierten Metallgeländer; schwarz lackierte Metallrahmentür mit Ziergitter und Einfachverglasung, Glas beklebt</p> <p><u>Hofzugang (neben Garage):</u> Weiße Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten und Edelstahlverblendung, Edelstahlgriff sowie Oberlicht; Rahmenbereich unfertig (Türeinschäumung zwischen Tür und Wand sichtbar)</p> <p><u>Hauseingang Ostseitig:</u> 2-stufiges Treppenpodest mit Natursteinauflage, weiße Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten und Oberlicht, Edelstahlverblendung sowie Edelstahlgriff; Tür defekt (schließt an mehreren Stellen nicht und unpassendes Schloss)</p>
Treppenhaus/ Innentreppen	<p>in Stahlbeton; KG -Treppe schwarz gefliest; Hochparterre (EG)/OG/DG-Treppe mit mehrfarbig marmorierter Natursteinauflage; DG Laufflächen im Flur Naturstein und Parkett; im DG an der Treppe Edelstahlstabgeländer, Umwehrgeländer, unfachmännisch und unsicher befestigt, Unfallgefahr! Treppenhauswände z. T. mit farbigem Wandanstrich; im Windfang Oberlicht aus Glasbausteinen</p>
Böden	<p>Unterschiedlich gestaltet: Anthrazit-marmorierter Fliesenboden (bei der Ladentür/Heizkörpernische aufgrund einer Reparatur eines Rohrschadens einige Fliesen schwarz ersetzt und kleiner Abschnitt ohne Bodenfliesen, dieser Bereich hat nur einen schwarzen Anstrich - Restfertigstellungsbedarf), mehrfarbig marmorierter Natursteinboden, Laminat im Fliesen- und Holzdesign (stellenw. beschädigt, mit Gebrauchsspuren, Übergänge sichtbar), Bambus-Parkett (z. T. mit großen Fugen/Lücken)</p>

Innentüren	Unterschiedlicher Art: Satinerte Vollglastüre, hell lackierte alte Holztüren (z. T. mit zahlreichen Gebrauchsspuren), helle Holzfurniertüren, z. T. mit Verglasung sowie Stahlblechtüren z. T. weiß; Holz- und lackierte Stahlzargen, vereinzelt Türen mit Oberlicht; Bei den Zimmertüren im Schlafzimmer und Bad sind die Bänder defekt.
WC Laden	Wände allseits großformatig, abschnittsweise hell und anthrazit bis zu ca. 1,83 m hoch gefliest; Boden anthrazit-marmoriert gefliest; weißes Porzellanwaschbecken; Einhandarmatur (lt. Aussage nur Kaltwasser) u. div. Halterung in Chrom; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; Be-/Entlüftung fehlt; keine Heizung
WC EG/Hochparterre	Boden mehrfarbig marmorierter Natursteinbelag; Wände allseits bis zu ca. 2 m hoch hell im Rechteckformat gefliest, farbige umlaufende Abschlussbordüre; weißes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; weißes Porzellanwaschbecken, Einhandarmatur in Chrom; keine Heizung; Fenster mit Sichtschutz
WC OG	Boden weiß gefliest; Wände allseits deckenhoch hell im Rechteckformat gefliest, farbige umlaufende Abschlussbordüre; weißes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; weißes Porzellanwaschbecken, Einhandarmatur in Chrom; keine Heizung; Fenster mit Sichtschutz
Bad/WC OG	Großformatiger, heller Natursteinboden, vereinzelt Platten gesprungen; Duschbereich kleinformatiger zweifarbig Natursteinboden und Bodenablauftrinne; Duschabdichtung überprüfungs-/reparaturbedürftig; Wände allseits deckenhoch großformatig im Rechteckformat hell-marmoriert gefliest; weiße Acrylbadewanne; weißes Waschbecken mit Unterbauschränk; halbhohe Marmorabtrennung zum Duschbereich mit Glastrennwand; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Taster-Abdeckung fehlt, WC funktioniert lt. Aussage nicht, Rohr defekt; Einhandarmaturen, Brause, etc. in Chrom; weißer Handtuchheizkörper (einzige Heizquelle); Silikonfugen im Duschbereich wartungs-/erneuerungsbedürftig; Fenster

WC DG	Boden schwarz gefliest; Wände deckenhoch im Rechteckformat hell gefliest mit zwei umlaufenden schwarz-weißen Motivbordüren; Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Spülkastenabdeckung vergilbt; WC funktioniert lt. Aussage nicht; Porzellanwaschbecken mit Zweihandarmatur; keine Heizquelle; Dachausstieg; WC ohne Türe
Duschnische DG	Wände deckenhoch im Rechteckformat hell gefliest mit zwei umlaufenden schwarz-weißen Motivbordüren; weiße Duschtasse, Fugen im Bodenbereich erneuerungsbedürftig; Armatur und Brause in Chrom, Kunststoffschiebetüre defekt; Dachflächenfenster im Duschbereich, überprüfungsbedürftig
Heizung, Wasser	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Marke Viessmann, BRN 29,02/1993, 34 kW, Brenner Marke Viessmann VGI-3, 1993 mit Gebläse; Raumerwärmung mittels unterschiedlicher Heizkörper (Rippen- und Plattenheizkörper) mit Thermostat; Im Keller ein handbeschickter Werkstoffofen Marke Sasel, UNI-1550, BJ. 25.11.2022, Nennwärmeleistung 5 kW; Warmwasserboiler Marke Viessmann, 350 l
Elektroinstallation	Laut Aussage ist die Elektroinstallation sehr alt und der Elektriker wagt ohne grundlegende Sanierung der Elektroinstallation keine Veränderung/Reparatur mehr am System. E-Check wird empfohlen; Schalter und Dosen z. T. farbig; einzelne Schalter defekt; Sicherungsautomaten; div. Videokameras; Rauchwarnmelder fehlen; Sprechanlage im Flur lt. Aussage defekt
Sonstiges	<u>Ladenbereich:</u> Als Raumteiler dienende, halbhohere, natursteinverkleidete Wand; Kaltwasseranschluss im Küchenbereich; Porzellanwaschbecken mit Unterbauschrank und Chromarmatur im Behandlungsraum; Wandwasserhahn im Behandlungsraum nur Dekoration <u>DG:</u> Abstellraum mit kleinem, offenem Zwischenboden/Speicher für Lagerzwecke
Mobiliar	Ältere Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, grau folierte Korpusse (ca. 2007), dunkle Natursteinarbeitsplatte,

Spüle, Herd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen Marke Gorenje; lt. Aussage sind Herd, Abfluss und Dunstabzug defekt; Die vorhandene Spülmaschine ist Eigentum der Gläubigerin und wird nicht bewertet.

Frei geschätzter Restwert der Küche: 500 €

① Hinweis zu Mobiliar

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte konnte nicht überprüft werden. Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters. Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Garage u. über-
dachter Vorplatz

Massivbau mit Flachdach; Garagendach helle Naturstein-
auflage (siehe Außenanlagen);
Nördlicher Bereich mit anthrazitfarbener Natursteinein-
deckung, verzinkte Gitterrosttreppe; Flachdach und
Gitterrosttreppe ohne Absturzsicherung, Unfallgefahr! (siehe
Außenanlagen);
Fassade verputzt und unterschiedlich farbig gestaltet; div. Putz-
und Farbschäden durch Feuchtigkeit;
elektr. Sektionaltor in weißem Kunststoff; weiße Kunststoff-
fenster mit Isolierverglasung; weiße Nebeneingangstür;
Boden gefliest, Gebrauchsspuren/fleckig;
Innenwände verputzt, gestrichen, im Sockelbereich beige
gefließt; Deckeneck mit Pilzbildung; Außenwand innen mit Putz-
und Farbschäden durch Feuchtigkeit;
Licht-, Strom- und Wasseranschluss;
Kleiner Zwischenboden

Außenanlagen

Garagenzufahrt, überdachter Vorplatz, Innenhof und Zugang
Boden überwiegend mit rotem, weißen und grauem
Granitpflaster sowie -plattenbelag gestaltet;
Hofbereich zu den Nachbargrundstücken zur West- und
Nordseite arrondiert mit halbhoher, verputzter und
gestrichener Grenzmauer mit aufgesetzter, heller
Kunststoffbeplankung;

Überdachter, nordseitiger Abstellbereich in Holzkonstruktion, nach Osten offen, Wände nach Westen mit Mauer und Folienbespannung, nach Norden mit Mauer und Kunststoffplatten geschlossen; Boden graues Betonsteinpflaster, Gebrauchsspuren/fleckig;

OG:

Ostseitig vor Küchentür 2-stufiges Treppenpodest mit heller Natursteinauflage zur abgestuften „Terrasse“ = Dach der Garage/-nvorplatzes, heller und dunkler Natursteinbelag; Heller Terrassenbereich nur abschnittsweise mit einfachem lackiertem Rohrgeländer mit Tuchbespannung gesichert, Geländermontage z. T. unzureichend, Absturzsicherung zum Dach der Nachbargarage und im dunklen Bodenbereich fehlt völlig, Unfallgefahr! verzinkte Gitterrosttreppe zwischen den einzelnen Terrassenabsätzen;

OG:

Südterrasse (siehe Dach über Laden) Boden heller und schwarzer Naturstein, Umwehrung zur Westseite mit verputzter Mauer, Natursteinabdeckung, nach Süden einfaches, weiß lackiertes Rohrgeländer mit Tuchbespannung

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine** vollständige Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

- Überarbeitung des Daches/der Blecheindeckung über dem Wohnzimmer
- Beseitigung der stellenweise auftretenden Kontaktkorrosion bei den Spenglergewerken
- Beseitigung der Ursache der Putz- und Farbschäden an der Fassade, Ausbesserung und Neuanstrich der Fassade
- Anbringung einer Absturzsicherung am Flachdach des Vorplatzbereiches und der Gitterrosttreppe
- Austausch der alten Holzfenster mit Einfachverglasung im Keller (energetisch sinnvoll)
- Reparatur/Austausch der defekten Fenster
- Restfertigstellung der Türeinschäumung bei der Hofzugangstüre
- Reparatur/Erneuerung der defekten Hauseingangstür bzw. des Schlosses
- Austausch der noch einfachverglasten Nebeneingangstür (energetisch sinnvoll)
- Verschließen der offenen Wandbereiche im Keller, Beseitigung der Feuchtigkeits-/Putz- und Farbschäden an den Wänden, Befestigung der stellenweise lockeren Wandfliesen im Keller

- Reparatur der lt. Aussage defekten Dusche im Keller
- Beseitigung der Schimmelbildung im EG-Windfang
- Verschließen der Reparaturlöcher an der Innenwand im Ladenbereich Außeneck/Tür
- Wiederanbringung/Befestigung der Steinverblendung im DG
- Instandsetzung/Ersatz der teilweise defekten Deckenbeleuchtung im ganzen Anwesen bzw. Vervollständigung von fehlenden Teilen
- Erneuerung der kaputten Markisenstoffe
- Fachmännische Befestigung der Edelstahl-Umwehrung an der DG-Treppe
- Bodenbelagsarbeiten wie z. B. Restfertigstellung des Bodenbelags bei der Ladentür/Heizkörpernische, Beseitigung der Lücken im Parkett, Beseitigung von Gebrauchsspuren am Bodenbelag, ggfs. Austausch der betreffenden Flächen
- Beseitigung von Gebrauchs-/Abnutzungsspuren an den Innentüren
- Reparatur der defekten Schlafzimmer- und Badezimmertür
- Einbau einer Heizquelle im WC Laden, WC EG/OG und WC DG, ggfs. Installation einer zusätzlichen Heizquelle im Bad
- Ggfs. Einbau einer Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit im WC-Laden
- Einbau einer Be-/Entlüftung im WC-Laden
- Überprüfung, ggfs. Reparatur der Duschabdichtung Bad/WC OG, Reparatur des lt. Aussage defekten WCs, Erneuerung der Silikonfugen im Duschbereich
- Reparatur des lt. Aussage defekten WCs im DG
- Einbau einer Türe im WC DG
- Überarbeitung/Erneuerung der Fugen in der Duschnische im DG
- Reparatur/Erneuerung der defekten Kunststoff-schiebetüre (Duschnische DG)
- Überprüfung/Reparatur des Dachflächenfensters im Duschbereich
- Durchführung eines E-Checks, ggfs. grundlegende Sanierung und Aktualisierung der Elektroinstallation, Installation der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, Austausch einzelner defekter Dosen/Schalter, Reparatur der defekten Sprechanlage, usw.

- Reparatur/Erneuerung des lt. Aussage defekten Herdes, Abflusses und Dunstabzuges
- Beseitigung von Gebrauchsspuren an den Böden in der Garage und im überdachten Abstellbereich
- Beseitigung der Ursache der Wandfeuchte und Schimmelbildung in der Garage und der entstandenen Putz- und Farbschäden
- Befestigung der z. T. unzureichend montierten Geländer im Außenbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht,
- die Heizung aus dem Jahr 1993 stammt. Diese funktioniert aktuell, aber aufgrund des fortgeschrittenen Alters von 32 Jahren sollte mit einem Austausch in der nächsten Zeit gerechnet werden.
- die Installation (Rohre, Leitungen des Gebäudes) überwiegend älter ist. Aufgrund dessen kann es sein, dass in diesen Bereichen vermehrt Reparaturen auftreten können.
- infolge der dem Baujahr entsprechenden Bauweise wärme- und schalltechnische Mängel nicht ausgeschlossen werden können.
- viele der Modernisierungs- und Verschönerungsarbeiten in semi-professioneller Qualität ausgeführt wurden.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Das teilunterkellerte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im „Zentralen Innenstadtgebiet“ von Freilassing. Durch die Zentrumslage und Überflug sind Immissionen möglich.

Für Besucher und Kunden existieren im öffentlichen Straßensbereich in der Sebastianigasse und im näheren Umfeld zeitlich begrenzte bzw. kostenpflichtige Parkplätze.

Auf dem eigenen Grundstück wird die Parksituation für die Bewohner als unzureichend eingestuft, da nur eine Garage existiert und der überdachte Vorplatz zwar als Carport genutzt wird, jedoch direkt vor der Garagenzufahrt situiert ist. Die Notwendigkeit hintereinander Parken zu müssen, erweist sich im Normalfall als unpraktisch.

Das insgesamt 312 m² umfassende Grundstück verfügt derzeit über keine Grün-/Rasenflächen, die unbebauten Flächen sind vollumfänglich gepflastert.

Der gewerbliche und der wohnwirtschaftlich genutzte Bereich des Anwesens sind aktuell separiert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft mit Schaufensterfront, während das Hochparterre bis zum Dachgeschoss zur Zeit wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Die Einsehbarkeit des Ladens ist gut, der Zugang jedoch nicht barrierefrei.

Je nach beabsichtigtem Gewerbe stehen eventuell notwendige Lagerflächen begrenzt zur Verfügung bzw. könnten durch Umgestaltung geschaffen werden. Entweder ebenerdig im überdachten, zum Teil offenen Bereich im Hof oder beschwerlicher mit Stufen im Keller und Hochparterre.

Das Anwesen wurde im Laufe der Jahre umgebaut sowie immer wieder instandgehalten und auch die Innenausstattung angepasst. Letztere ist sehr individuell. Der vielfach vorhandene Naturstein, die Deckengestaltung und -beleuchtung sowie die zum Teil angebrachten Wandverkleidungen, sind zwar extravagant und hochpreisig, sprechen jedoch nicht unbedingt, die breite, regionale Zielgruppe an.

Zudem muss auf Grund der zum Teil semi-professionellen Ausführung der Arbeiten, der veralteten Gebäudetechnik (Elektrik, Wasser, Abwasser, Heizung) und der zwischenzeitlich vorhandenen Gebrauchsspuren und den notwendigen Reparaturen mit weiteren Investitionen gerechnet werden. Unter 6. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der zahlreich auszuführenden Arbeiten genannt.

Bei einer Eigennutzung und teilweisen oder gänzlichen Vermietung des Objekts, müssten entsprechende separate Zählerleinrichtungen für Wasser und Heizung installiert werden.

Die vorgenannten Gegebenheiten sprechen nur eine eingeschränkte Klientelgruppe an. Erfahrungsgemäß möchte ein Käufer den Instandsetzungs-/Renovierungsaufwand im Kaufpreis berücksichtigt sehen.

Das Bewertungsobjekt bleibt letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie. Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Juni 2025 2 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Sommer 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3 und 4 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Juni 2025 bei 2 % (de.statista.com).
Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2025 6,3 %. In Bayern lag sie bei 4 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken. Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert. Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Sommer 2025

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert des Wohn- und Geschäftshauses wird auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens** und **Sachwertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen zu gleichen Teilen abgeleitet.

9. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Berchtesgadener Land zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in Freilassing Zentrum (1), GFZ 0,8, beitrags- und abgabefrei 750 €/m². Das Bewertungsobjekt liegt laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Die GFZ beträgt ca. 1,0 dementsprechend steht der Bodenwert im Verhältnis 0,9 : 1,0, d.h. eine Bodenwertanpassung von ca. 11 % ist notwendig.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 3 % auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
750 €	14%	855 €/m ²

Grundstücksgröße			
312 m ²	zu	855 €/m ²	266.760 €
0 m ²	zu	0 €/m ²	0 €
312 m ²			266.760 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen.

312 m ²	0 €/m ²	0 €
0 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		266.760 €

10. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt. Durch die Stadt Freilassing wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag gerundet
Gewerberäume	77,00 m ²	11,00 €/m ²	847,00 €
Wohnräume EG	65,00 m ²	10,00 €/m ²	650,00 €
Wohnräume OG	116,00 m ²	12,00 €/m ²	1.392,00 €
Räume DG	pauschal	400,00 €	400,00 €
Garage	1	80,00 €	80,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			3.369,00 €

jährlicher Rohertrag:	40.428 €
-----------------------	----------

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 1.000 € ausgegangen.

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m² Wfl.+Nfl. 5.600 €
Garage pauschal 100 €

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 810 € erscheint angemessen.

Betriebskosten: Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 400 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 7.910 €

Das entspricht circa. 20% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Berchtesgadener Land und auch Traunstein werden keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte veröffentlicht. Der IVD hat in seiner Veröffentlichung "Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen..." vom 01.01.24 unter B2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil, mittlere Spanne LZ 3,5-7,0 % und B3 W+G Häuser, 20%-80% Gewerbeflächenanteil, mittlere Spanne LZ 4,0-7,5 % dargestellt.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint
ein Liegenschaftszinssatz von: 3,00%
als
gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für Gebäude der vorgefundenen Art wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1973
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	28 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von
28 Jahren

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 18,76

$$V = \frac{(1+i)^{RND} - 1}{(1+i)^{RND} \cdot ((1+i) - 1)}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 266.760 EURO
Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 8.003 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	40.428 €
- Bewirtschaftungskst.	-7.910 €
=Reinertrag	32.518 €
-r. Bodenwertverzinsung	-8.003 €
=Gebäudereinertrag	24.515 €
*Vervielfältiger	18,76
= Gebäude Ertragswert	459.901 €
Bodenwert	266.760 €
Zwischensumme:	726.661 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und Reparaturen etc. werden pauschal mit -
40.000 € veranschlagt.

Mobiliar	500 €
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-40.000 €
	<hr/>
	-39.500 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert: wertbeeinflussende Umstände	726.661 € -39.500 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	687.161 €
Ertragswert gerundet:	680.000 €

11. Ermittlung Sachwertwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: Wohnhaus mit Mischnutzung Typ 5.1
- Geschosse:..... Teilkeller, EG, OG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 3,1 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 872 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region BGL bei etwa 1.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2025)

85,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	872 Euro/m ² BGF
x Regionalfaktor	0%
x Korr. Baupreise	85,4%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1617 Euro/m ² BGF

Die Bruttogrundfläche (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

482 m² ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1617 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	482 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten	779.394 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	30.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	809.394 Euro

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.

(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 48.564 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	779.394 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	30.000 Euro
HK Außenanlagen	48.564 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/> Gesamt Herstellungskosten	<hr/> 857.958 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für Gebäude der vorgefundenen Art wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1973
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	28 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine **Restnutzungsdauer** von

28 Jahren

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	65,00%
=	557.673 Euro

Normalherstellungskosten massives Garagengebäude:

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4	485 € /m ² BGF
Korr. Baukostenindex: 85,4%	899 € /m ² BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	56,9 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten Garagengebäude	51.153 Euro

Alterswertminderung: linear Baujahr ca.: 2007

Das Nebengebäude teilt oftmals das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer Garagen ca. 60 Jahre.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Lineare Wertminderung: 46,67%
= 23.873 €

Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	51.153 €
- Alterswertminderung:	- 23.873 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert Garagengeb. 27.280 €

Sachwert Garagengebäude: 27.280 €

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	266.760 Euro
+ Herstellungskosten Wohn- u. Geschäftshaus	857.958 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-557.673 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	27.280 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	594.325 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2024 S.74ff) zurückgegriffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert eine Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor	1,10
Sachwert nach Marktanpassung	653.758 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und Reparaturen etc. werden pauschal mit -40.000 € veranschlagt.

Mobiliar	500 Euro
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-40.000 Euro
	<hr/>
	-39.500 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 614.258 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 614.258 Euro

abgerundet: **610.000 Euro**

pdf-Datei

12. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das Wohn- und Geschäftshaus wird nach sachverständigem Ermessen zu gleichen Teilen vom Sachwert und vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen können Wohnungen und die Gewerbeeinheit wie auch die Garage selbst genutzt wie auch vermietet werden.

Sachwert	50%	Sachwert	614.258 €	307.129 €
Ertragswert	50%	Ertragswert	687.161 €	343.581 €
		Verkehrswert		<u>650.710 €</u>

**Der Verkehrswert für das Wohn- und Geschäftshaus mit Garage,
Sebastianigasse 2, 83359 Freilassing
beträgt im Juni 2025**

abgerundet

650.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

13. Verfasserklausel

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

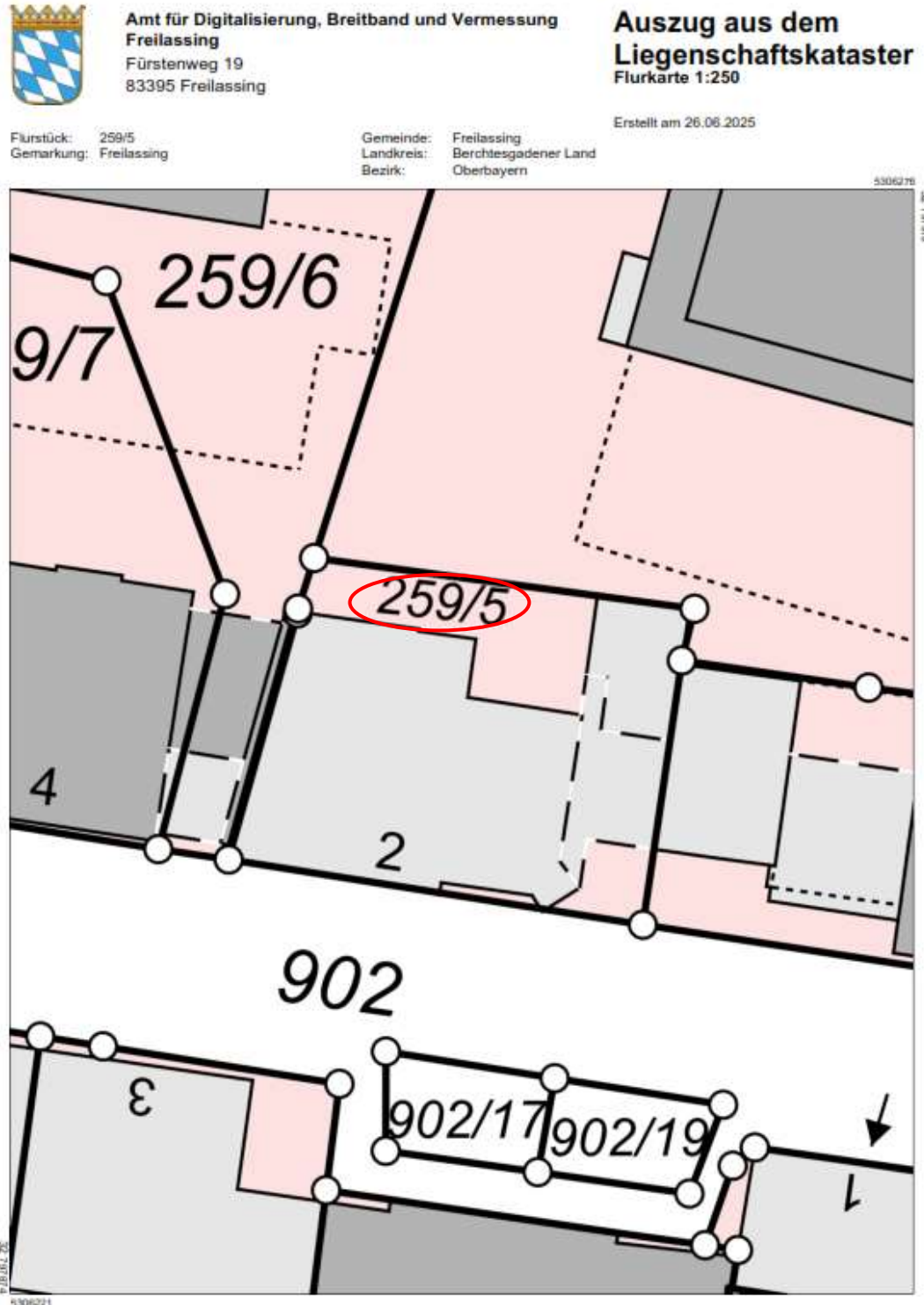
Traunstein, den 11.10.2025

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

14. Anlagen

14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



14.2. Flächenberechnungen

Berechnung der

Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte. Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich. **Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

Keller/Sockelgeschoss:	m		m	=	m ²	m ²
Keller ca.	9,0	x	9,0	=	81,0	
Vorsprung	0,6	x	3,5	=	2,1	
Bruttogrundfläche KG						83,1

Erdgeschoss:

westl. Gebäudeteil	12,5	x	10,0	=	125,0	
östl. Gebäudeteil	9,2	x	5,8	=	53,4	
Bruttogrundfläche EG						178,4

1. Obergeschoss:

westl. Gebäudeteil	7,6	x	6,7	=	50,9	
östl. Gebäudeteil	9,2	x	9,2	=	84,6	
Bruttogrundfläche 1. OG						135,5

Dachgeschoss:

östl. Teil Außenmaße ca.	9,2	x	9,2	=	84,6	
		x		=	0,0	
Bruttogrundfläche DG						84,6

**überdeckte aber nicht allseitig
in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Terrassenbereich ca.	0,0	x	=	0,0
		x	=	
<hr/>				
Bruttogrundfläche (b)				0,0

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

<hr/>				
Summe Bruttogrundfläche ca.				481,6

BGF Garagenbereich:

überdeckte Garagenzufahrt ca.	4,7	x	5,5	=	25,9
Garage mit Durchgang	4,7	x	6,6	=	31,0
<hr/>					
Bruttogrundfläche Zufahrt+Garage ca.:					56,9

Berechnung der Wohnfläche nach den Unterlagen des Bauamtes:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Erdgeschoss:	m ²	m ²
Räume im Erdgeschoss		
Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche		
ca. 178,4 x 0,8		
Zwischensumme		142,7
Obergeschoss:	m ²	m ²
Wohnräume im Obergeschoss		
Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche		
ca. 135,5 x 0,8		
Zwischensumme		108,4
Dachgeschoss:	m ²	m ²
Wohnräume im Dachgeschoss		
Wohnfläche ca. 80 % der Grundfläche		
ca. 84,6 x 0,8		
unter Berücksichtigung der Dachschräge (2m)		
Zwischensumme		67,7
Summe:		318,8
abzügl. 0%		0,0
Dachterrasse West ¼ ca.		7,5
Wohnfläche ca.		326,3
Wohnfläche gerundet:		326,0

14.3. Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren u. Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände u. -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden				1		5
Sanitäreinrichtung				1		9
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwert für Gebäudeart Mittelwert aus 1.01+1.31	650 €/m² BGF	750 €/m² BGF	860 €/m² BGF	1085 €/m² BGF	1375 €/m² BGF
---	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Außenwände	$1 * 23 \% * 860 \text{ €} =$	197,80 €
Dächer	$1 * 15 \% * 860 \text{ €} =$	129,00 €
Außentüren u. Fenster	$0,5 * 11 \% * 750 \text{ €} + 0,5 * 11 \% * 860 \text{ €} =$	88,55 €
Innenwände u. -türen	$1 * 11 \% * 860 \text{ €} =$	94,60 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 * 11 \% * 860 \text{ €} =$	94,60 €
Fußböden	$1 * 5 \% * 1085 \text{ €} =$	54,25 €
Sanitäreinrichtung	$1 * 9 \% * 1085 \text{ €} =$	97,65 €
Heizung	$1 * 9 \% * 750 \text{ €} =$	67,50 €
Sonstige techn. Ausstattung	$0,5 * 6 \% * 750 \text{ €} + 0,5 * 6 \% * 860 \text{ €} =$	48,30 €
Zwischensumme		872,25 €
Faktor		1,00
	Kostenkennwert (Summe)	872,25 €

14.4. Modernisierungsberechnung

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)

Ermittlung des Modernisierungsumfangs

Modernisierungselemente:	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunkte:	max: 20	14

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	1
2	kleine Modernisierungen	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	18

**Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung
bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

Gebäudealter bei Modernisierung	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	30	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

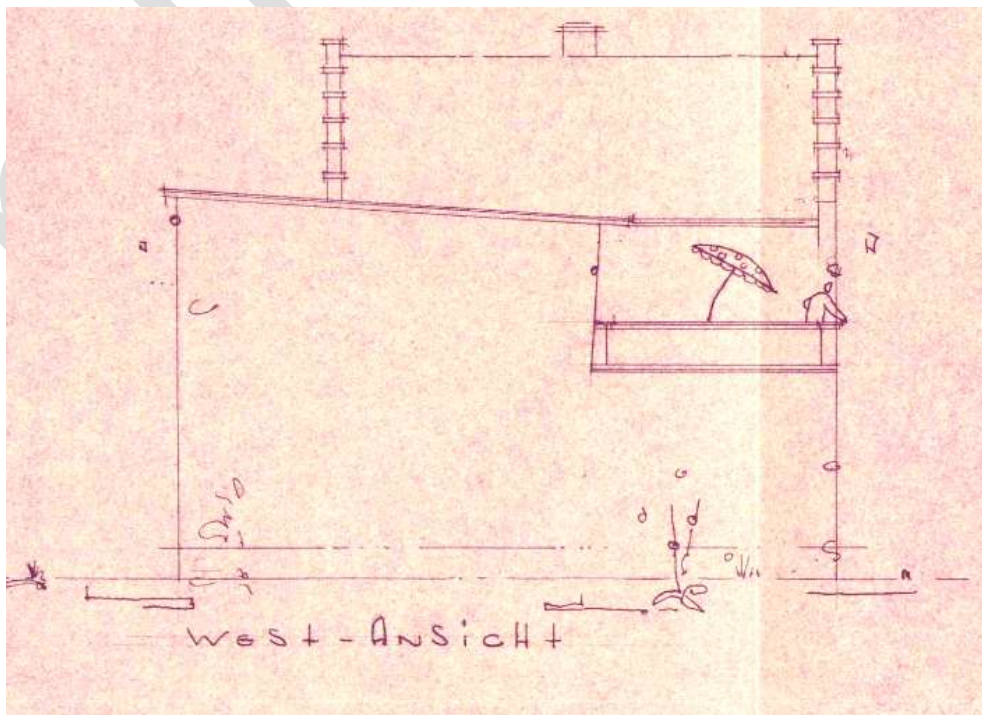
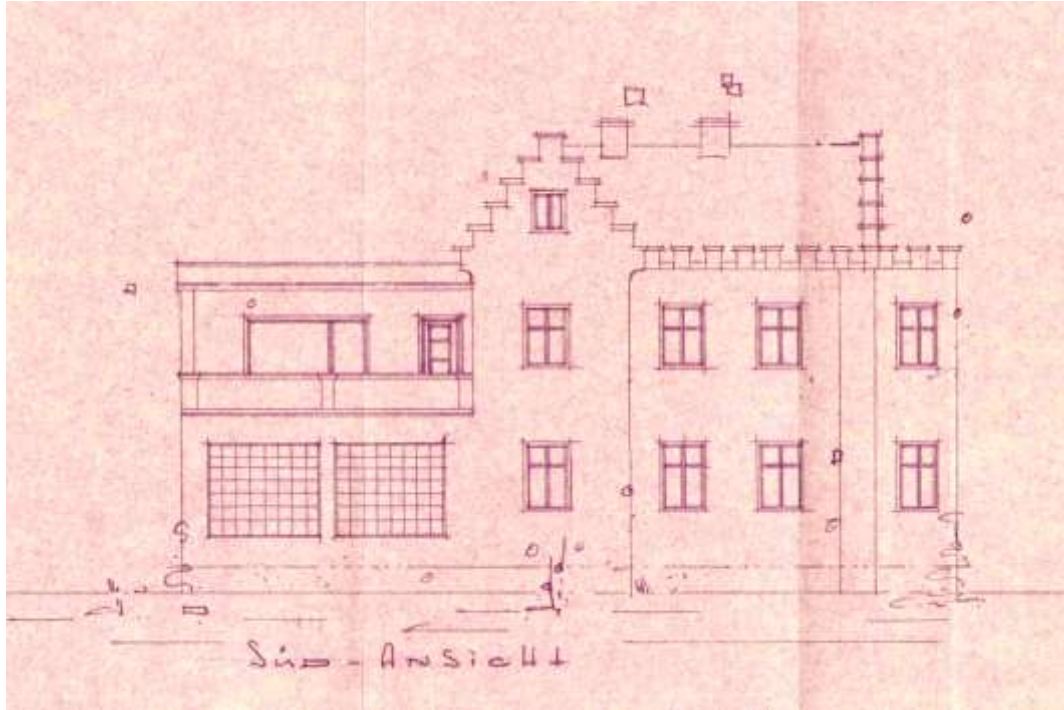
Gebäudealter bei Modernisierung ca. verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle ca.:	100 44
Gesamtnutzungsdauer	144

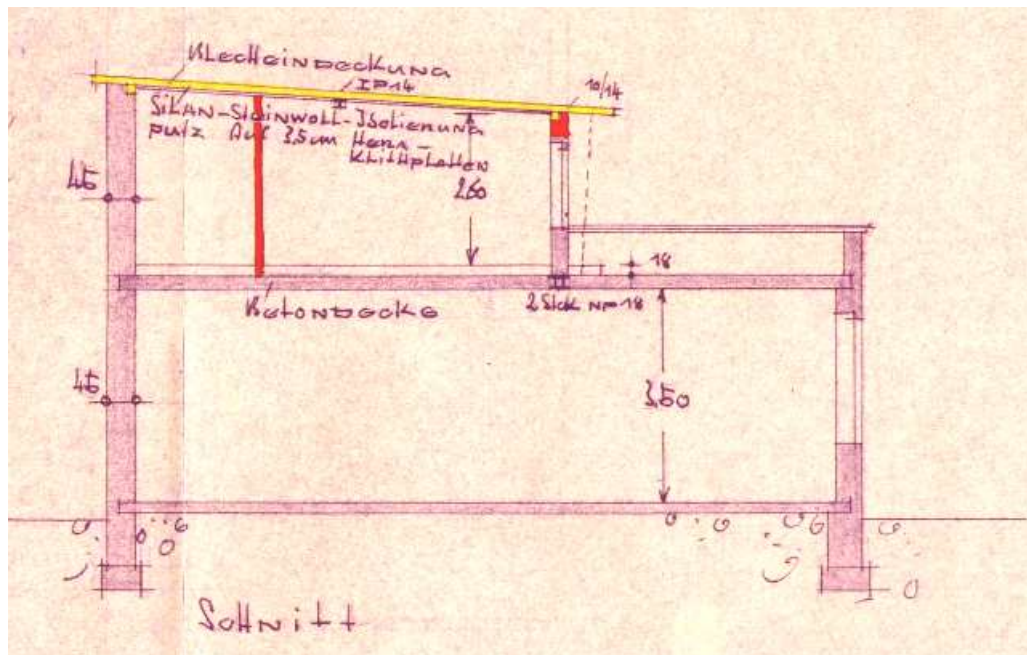
**Ermittlung der Alterswertminderung nach
Modernisierung**

Baujahr:	1909
Modernisierungsjahr:	2009
rechnerisches Alter:	100
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer vor Modernisierung:	0
Modernisierungsgrad:	4
Restnutzungsdauer nach Modernisierung:	44
Verlängerung der Restnutzungsdauer:	44
fiktives Alter nach Modernisierung:	36
fiktives Baujahr nach Modernisierung:	1973

14.5. Zur Verfügung stehende Planunterlagen (nicht maßstabsgetreu!)

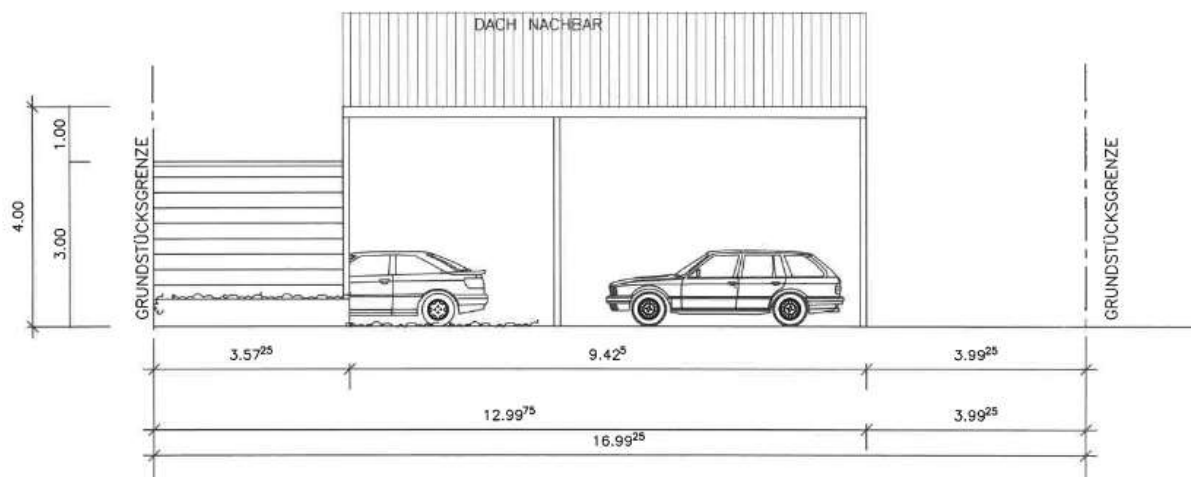
Auszug aus Plan Mai 1957 (Einbau eines Wohn- und Baderaumes)





Schnitt Überdachung Carport (Austauschplan)

SCHNITT ÜBERDACHUNG CARPORT

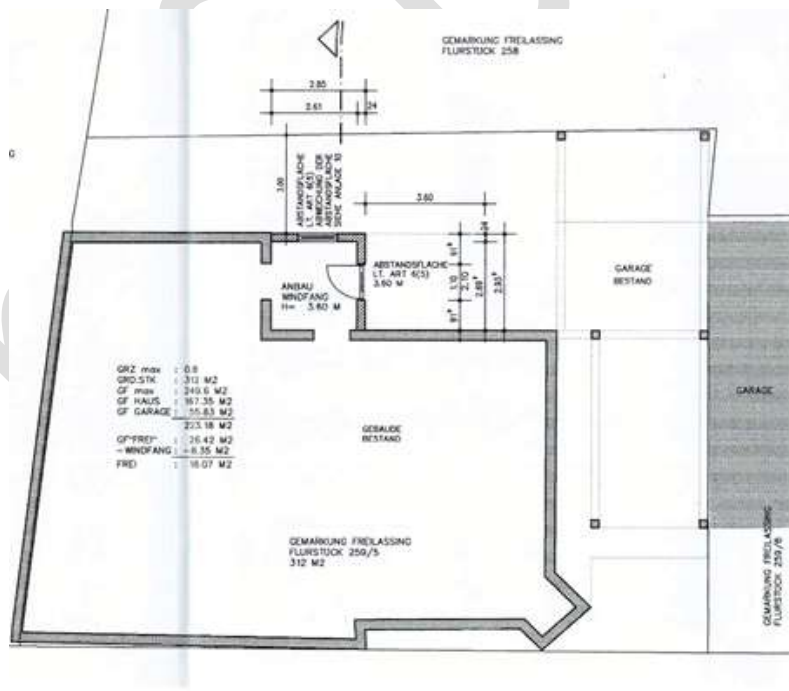
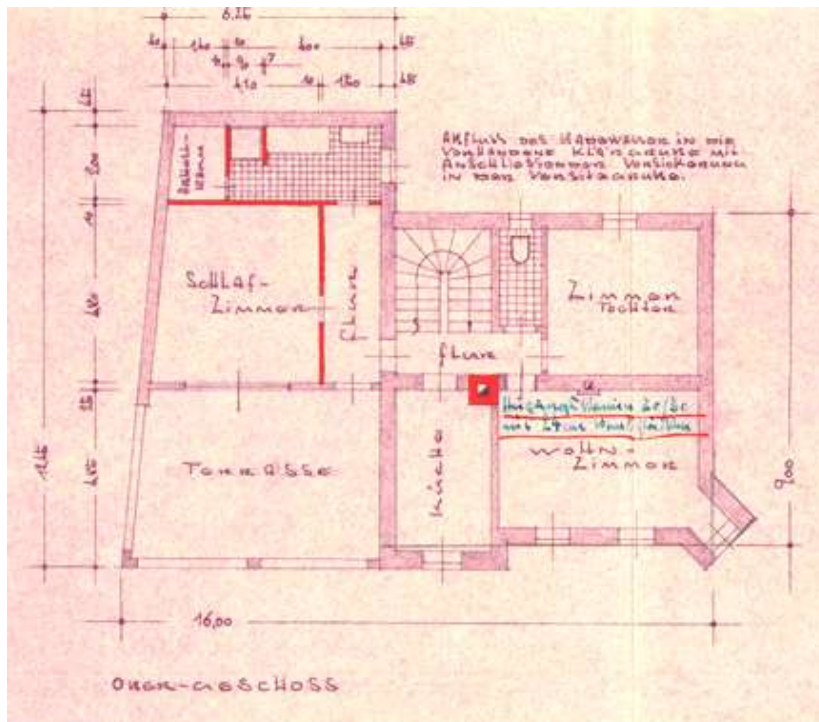


Auszug aus Plan zum Anbau eines Windfanges an ein Wohnhaus



Weitere Planunterlagen standen nicht zur Verfügung

14.6. Grundrisse (Kein Maßstab)



Weitere Planunterlagen standen nicht zur Verfügung

14.7. Fotos



Abb. 1: Südansicht, Ladeneingang



Abb. 2: Südostansicht, Schaukästen



Abb. 3: Nordansicht, Spielplatz des Nachbargrundstückes



Abb. 4: Überdachter Zufahrtbereich Garage, Hofeingang



Abb. 5: Nebeneingang - Außentreppe



Abb. 6a: Hoftür – Türeinschäumung sichtbar (beispielhaft)



Abb. 6: Hoftür



Abb. 7: Garage mit Nebeneingang



Abb. 7a: Kontaktkorrosion



Abb. 8: Hauseingang

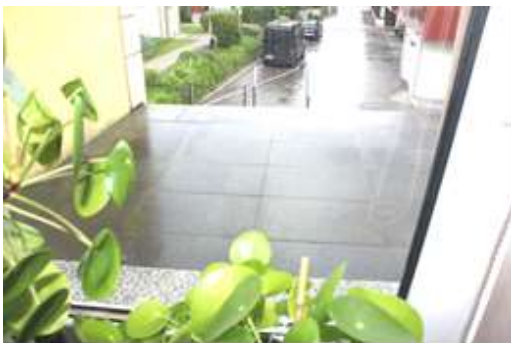


Abb. 8a: Dach Hauseingang



Abb. 9: Überdachter Abstellbereich
neben Hauseingang, Boden fleckig



Abb. 10: Treppenhaus EG



Abb. 10a: Schimmel – Windfang
(Außenecke) Treppenhaus innen
(hinter Schrank)



Abb. 10b: Treppenhaus - Oberlicht mit
Glasbausteinen



Abb. 11: Behandlungsraum EG



Abb. 11a: Behandlung - Waschbecken



Abb. 12: Empfang/Laden



Abb. 12a: Empfang/Laden –
Behandlung, Glasabtrennung



Abb. 12b: Offene Reparaturstelle
hinter Ladentür



Abb. 12c: Ladentür - fehlende Boden-
fliesen



Abb. 13: Küchenzeile – Laden



Abb. 15: Eingang Wohnbereich EG



Abb. 14: WC (Laden)



Abb. 16: WC EG (Wohnbereich)



Abb. 17: Sicherungskasten EG



Abb. 18a: Türzustand (beispielhaft)



Abb. 18: Schlafzimmer EG



Abb. 18b: Bodenabnutzung (beispielh.)



Abb. 19: Schlafzimmer EG (Ost)



Abb. 19b: unterschiedliche Heizkörperarten (beispielh.)



Abb. 19c: Lüftungsgitter Decke (beispielhaft)



Abb. 19a: Nebeneingangstür, einfachverglast und beklebt



Abb. 20: Schlafzimmer EG (Sohn)



Abb. 20a: Bambusparkett – lückenhaft



Abb. 21: Treppenhaus



Abb. 22: Sicherungskasten
Treppenhaus



Abb. 23: Eingang Wohnebene OG



Abb. 23a: Eingangstür OG



Abb. 24: Flur OG – Blick zum Wohnzimmer



Abb. 26: Küche OG, Bodenzustand (beispielh.)



Abb. 25: WC OG



Abb. 26a: Folierte Einbauküche



Abb. 27: Garagendach – Zugang über Küchentür, Zustand Fassade (beispielhaft)



Abb. 28: Dach Zufahrt - fehlende Absturzsicherungen



Abb. 28a: Dachzugang mit Treppe zum nördl. Garagendach - fehlende Absturzsicherungen, Bewuchs



Abb. 27a: Fehlende Absturzsicherung an Ostseite zum Garagendach des Nachbarn



Abb. 29: Schlafzimmer OG – Deckenbeleuchtung (beispielhaft)



Abb. 28a: Große Fugen im Parkett, beispielhaft



Abb. 29b: Duschablaufrinne



Abb. 29: Bad OG



Abb. 29c: WC – lt. Aussage defekt



Abb. 29a: Marmor gesprungen



Abb. 29d: Silikonfugen offen (beispielhaft)



Abb. 30: Sicherungskasten OG



Abb. 31b: Lücken im Parkett



Abb. 32: Süd-Dachterrasse
(Ladendach)



Abb. 31: Wohnzimmer OG,
Deckenbeleuchtung (beispielhaft)



Abb. 31a: Wohnzimmer mit Zutritt zur
Süddachterrasse



Abb. 32a: Markisenstoff
erneuerungsbedürftig (beispielhaft)



Abb. 33: Wohnzimmerfenster (Süd)
schließt nicht



Abb. 34: Blechdach über Wohnzimmer



Abb. 34a: Blechdach - Westseite



Abb. 35: Treppe ins DG



Abb. 36: Unfachmännisch mit Silikon
befestigtes Treppengeländer DG - Blick
ins OG



Abb. 37: Abstellzwischenboden DG



Abb. 38b: Natursteinverkleidung locker



Abb. 38: Dachraum



Abb. 38c: Duschnische DG



Abb. 38a: Duschnische DG



Abb. 38d: Dusche – Fugen erneuerungsbedürftig



Abb. 38: Holzfenster im DG – Zustand



Abb. 40a: WC defekt; Tür fehlt



Abb. 39: Wasserspuren am Dachflächenfenster



Abb. 40b: Einschäumung sichtbar



Abb. 40: Raum mit WC - DG



Abb. 41: Sicherungskasten DG



Abb. 42: Kellertreppe



Abb. 45: KG – Putz- und Farbschäden durch Feuchtigkeit im Fensterbereich



Abb. 43: Kaminofen KG



Abb. 46: KG – Dusche defekt



Abb. 44: Putz-/Farbschäden durch Feuchtigkeit im KG-Sockelbereich (beispielhaft)



Abb. 47: Sicherungen im KG



Abb. 48: KG - Gasanschluss,
Feuchtigkeitsschäden, beispielhaft



Abb. 51: KG - Gas-Heizung



Abb. 49: KG- Offene Reparaturstellen
ehem. Wasserschaden



Abb. 50: KG- Rohrisolierungen



Abb. 52: Garage – Sektionaltor innen



Abb. 52a: Garage innen –
Feuchtigkeitsschäden; Boden fleckig



Abb. 52d: Garagendecke Schimmel



Abb. 52b: Garage innen



Abb. 53: Sebastianigasse -Blick nach
Westen



Abb. 52c: Garage – Lagermöglichkeit