

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA-
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 70/24

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**für den 17,5/100 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung
samt Balkon, Kellerraum und Garage Nr. 4
lt. Aufteilungsplan**

an dem Grundstück

**Flst. Nr. 42/4
Rupertistraße 12
Gebäude- und Freifläche
zu 0,1037 ha**

Gemarkung Palling

Wertermittlungstichtag:

14. Mai 2025

Das Gutachten umfasst 34 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeberin
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

3. Lage

4. Grundstück

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes
- 5.2. Beschreibung der Wohnung
- 5.3. Baumängel, Bauschäden
- 5.4. Nutzung, Wohngeld

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Vergleichswert
- 6.3. Ertragswert

7. Verkehrswert

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	2-Zimmer-Wohnung Nr. 4 1. Obergeschoss Kellerraum Nr. 4 Garage Nr. 4 Rupertistraße 12 83349 Palling
Nutzung	wohnlich -vermietet-
Lage	westlicher Ortsbereich von Palling
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	B-Plan § 30 BauGB
Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO
Gebäude	Mehrfamilienhaus Satteldach EG und OG Speicher Keller 2 Doppelgaragen Baujahr 1993 -lt. Energieausweis-
Energieausweis	98,2 kWh/(m ² .a) verbrauchsorientiert Endenergieverbrauch Klasse C gültig bis 09.08.2027
Fläche	lt. Plan Teilungserklärung 57,09 m ² -Anrechnung Balkon zu ¼-
Verkehrswert	210.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

Grundstücksbelastungen sind, gleich ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen, bei der Verkehrswertermittlung nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für das miet- und lastenfreie Objekt ermittelt.

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommene Angaben wird nicht gehaftet.

Der Energieausweis lag vor.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und evtl. daraus auf das Bewertungsobjekt resultierenden Auswirkungen wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden, soweit im Einzelfall nicht anders angegeben keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visueller Beobachtung.

Flächen und sonstige Baumaße sind, soweit nicht anders angegeben, den Zeichnungen aus der Teilungserklärung entnommen.

Hinsichtlich der Regelungen nach dem WEG und Gemeinschaftsordnung wird auf die Teilungserklärung samt evtl. Nachträgen verwiesen.

Sondernutzungen werden nur angeführt, soweit sie der zu bewertenden Sondereigentumseinheit zugeordnet sind.

Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt.

Die Mängel- und Schadensfeststellung ist daher nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten.

Ebenso wurde der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht.

Bei Zweifeln an den im Gutachten angeführten Punkten ist ggf. ein Bausachverständiger zu beauftragen.

Inventar wird in diesem Gutachten nicht bewertet.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14. Mai 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise-

Grundbuch von Palling Blatt 1503

–Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch–

Bestandsverzeichnis

17,5/100 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Flst. Nr. 42/4
Rupertistraße 12
Gebäude- und Freifläche zu 0,1037 ha
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung
samt Balkon, Kellerraum und Garage Nr. 4
lt. Aufteilungsplan

Abt. I auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet

Abt. II Starkstromleitungsrecht für die
Energieversorgung Ostbayern AG in Regensburg
Bewilligung vom 12.11.1974

die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III div. Eintragungen

Dieser Sondereigentumseinheit ist ein Sondernutzungsrecht zugeordnet
(Auszug aus Teilungserklärung):

Dem jeweiligen Eigentümer dieser Einheit steht das Recht der ausschließlichen Benützung der im Lageplan mit blauer und roter Farbe gekennzeichneten Grundstücksfläche als Garten und Grünfläche zu -s. Anlage 7-.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 darf die Fläche zum Zwecke der Unterhaltung der Fassade und der Fenster betreten.

Hinweise:

Die in Abt. II eingetragene Belastung ist aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu bewerten.

In Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. der Versteigerung gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3 Auftraggeberin

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 4. Februar 2025 durch das Amtsgericht Traunstein zu AZ 4 K 70/24 erteilt.

2.4 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 14. Mai 2025 durchgeführt.

Bei der Besichtigung waren die Mieter anwesend.

Sowohl der Eigentümer als auch der anwaltliche Vertreter der betreibenden Gläubigerin waren über den Ortstermin informiert.

2.5 Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Auszug aus Umgebungsplan Maßstab 1 : 200.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 20.000 €
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 €
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Teilungserklärung und Plankopien aus Grundakte
- Flächenangaben aus dem Aufteilungsplan zur Teilungserklärung
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt TS
- Auskünfte der Bauverwaltung der Gemeinde Palling
- Auswertung Mieten IMV
- Grundbuchauszug
- Auskünfte des Mieters
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung
- ENEV-Ausweis
- Immobilienmarktberichte und Daten
- Fotos und Notizen bei der Besichtigung
- Archiv des Sachverständigen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur (s. Literaturverzeichnis)

Die Recherchen wurden am 6. Juni 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Bereich von Palling unmittelbar an der Rupertistraße.

Die Rupertistraße ist in erster Linie eine Wohnstraße und u.a. von der Traunsteiner- über die Harter Straße erreichbar.

Neben überwiegend wohnlich genutzten Liegenschaften ist auch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Nähe.

Palling ist eine Gemeinde im Landkreis Traunstein.

Die Gemeinde hat ca. 3.700 Einwohner.

Wirtschaftlich ist Palling überwiegend durch kleinere mittelständische Unternehmen, Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Betriebe geprägt.

Durch die Nähe zu Traunreut, Trostberg und Traunstein ist Palling auch als Wohnstandort für Pendler geeignet..

Die Anbindung an den individuellen Verkehr erfolgt u. a über die Traunsteiner oder die Steiner Straße.

Der öffentliche Personennahverkehr(ÖPNV) geht über regionale Busverbindungen.

Am Ort sind div. Einkaufsmöglichkeiten.

In Palling sind ein Kindergarten sowie die Grundschule.

Weiterführende Schulen sind in Traunreut, Trostberg und Traunstein.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Die Entfernungen zur Kreisstadt beträgt ca. 18 km, nach Trostberg ca. 8 km und nach Traunreut ca. 6 km.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist in einer ländlichen Lage mit kurzen Wegen zu diversen Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

4. Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt –s. Anlage 5-.

Die Rupertistraße liegt im Westen an.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Der Vorplatz vor der Garage sowie die Zuwegung zum Haus sind befestigt.

Das Grundstück ist zum Teil mit einem Holzzaun eingefriedet.

Ansonsten sind überwiegend Rasenflächen vorhanden.

Die Bodenbeschaffenheit weist offenbar keine Besonderheiten auf.

Es werden „ungeprüft und ungesichert“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde keine Altlasten- sowie Bodenuntersuchung vorgenommen.

Die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen wird „ungesichert und ungeprüft“ angenommen.

4.2 Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Palling liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Palling-Südwest (Urplan), Palling-Südwest (4. Änderung) und Palling-Südwest (7. Änderung)

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 30 BauGB beurteilt.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach dem § 4 der BauNVO dargestellt.

Derzeitige Bebauung:

Mehrfamilienhaus

4 Wohnungen

E + I + Speicher

2 Doppelgaragen

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nur, soweit hier angeführt überprüft.

Der Bewertung wird „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

4.3 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen.

Strom-, Telefon-, Kabel- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe am Haus an.

Nach Auskunft der Gemeinde sind alle Erschließungsmaßnahmen abgerechnet.

Der Bewertung wird unterstellt, dass alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB –Straße- und KAG -Kanal/ Wasser- bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1 Beschreibung des Hauses

Es werden nur die bei der Besichtigung erkennbaren Ausstattungsmerkmale sowie die von der Eigentümerin übermittelten Daten angegeben.

Die Beschreibung gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Dementsprechend können u. U. Schäden/Mängel am Haus sowie von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen vorhanden sein, die im Rahmen der Begehung nicht erkennbar waren.

Soweit im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar, wird die Verwendung bauzeittypischer Materialien und Bauausführungen unterstellt.

Insgesamt hat die gesamte Anlage Rupertistraße 12 nach Angabe in der Teilungserklärung 4 Wohnungen und 4 Garagen.

Mehrfamilienhaus Rupertistraße 12

kommun gebaut mit Papinstraße 2

Baujahr	1993 lt. Energieausweis
Geschoße	EG + 1. OG + Speicher unterkellert
Bauweise	Massivbauweise Satteldach
Fassade	verputzt und gestrichen
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Fenster	2-fach Isolierglas, Rollläden
Treppen	Beton mit Steinbelag Holzhandlauf
Keller	Estrich gestrichen ohne Belag
Installationen	vermutlich überwiegend aus Baujahr
Heizung	Ölzentral
Eingangstüre	überdacht -Holzkonstruktion-
Wasch-/Trockenraum	tlw. holzverkleidet
Gegensprechanlage	
Briefkastenanlage	
Garage	Betonfertigbauweise Satteldach Schwingtor Nr. 4 an der nördlichen Grundstücksgrenze

5.2. 2-Zimmer-Wohnung im I. OG und Kellerraum Nr. 4 sowie Garage

Im Plan aus der Teilungserklärung -s. Anlage 6- sind die Wohnung sowie der Kellerraum mit der Nummer 4 gekennzeichnet.

Die Flächen wurden aus dem Plan der Teilungserklärung übernommen.

Es wurde keine bauseitige Überprüfung dieser Angaben vorgenommen.

Dementsprechend wird die Richtigkeit der Angaben unterstellt.

Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr.

Garderobe/Diele	Fliese	7,93 m ²
Bad/WC	Fliese raumhoch, Wanne, Dusche, WC, Waschbecken	5,96 m ²
Wohnen	Laminat	23,61 m ²
Schlafen	Laminat	13,20 m ²
Kochen	Fliese	5,14 m ²
Balkon zu ¼	Holz mit Holzbrüstung	1,25 m ²
Summe Wohnfläche		57,09 m²
Kellerraum Nr. 4	Estrich	ca. 20 m ²
Garage Nr. 4	Beton	ca. 16 m ²

Beurteilung

Das Mehrfamilienhaus ist in regional üblicher Landhausarchitektur gebaut.

Es hat nach Augenschein einen weitgehend bauzeittypischen Zustand und Ausstattung.

Erforderliche Instandhaltungen wurden, soweit erkennbar, laufend durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften sind nach dem Verbrauchsausweis zu urteilen in einem für diese Bauzeit üblichen Bereich.

Die Wohnung ist gut geschnitten.

Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Vorteilhaft ist, dass jeder Raum über Fenster und damit über natürliche Belichtung und Belüftung verfügt.

Insgesamt ist die Wohnung einem mittleren Standard zuzuordnen.

5.3 Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z.B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Bei Schäden/Mängeln ist grundsätzlich kein durch übliche Abnutzungen entstehender Modernisierungsbedarf einzubeziehen.

Dieser wird durch den Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Eine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie eine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall wie z. B. Holzwurm wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums mit visuellen Eindrücken keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden festgestellt.

In der Wohnung sowie dem Keller und der Garage waren ebenfalls keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden erkennbar.

5.4 Nutzung, Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage

Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Die Miete beträgt n. A. des Mieters monatlich 300 € netto.

Der Mietvertrag lag nicht vor.

Der Hausgeldvorschuss beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung derzeit monatlich 180,83 €.

Dazu kommt eine Zahlung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 29,17 €.

Rücklagen sind vorhanden.

In den vorliegenden letzten zwei Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023 und 2024 sind keine Beschlüsse für Sonderumlagen vorhanden.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl des zur Wertermittlung heranzuziehenden Verfahrens ist, nach welchen Maßstäben der gewöhnliche Geschäftsverkehr handelt.

Bei Eigentumswohnungen ist es weitgehend üblich, einen Vergleich mit in Art, Lage und Beschaffenheit am Markt gehandelten ähnlichen Objekten zu ziehen.

Die ImmoWertV sieht dafür grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 vor.

Die Vergleichswerte beruhen auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Traunstein.

Eigentumswohnungen werden auch zur Kapitalanlage erworben und dienen damit in diesen Fällen der Erzielung einer Rendite.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren -§§ 27 bis 34 ImmoWertV- zum Abgleich des Ergebnisses des Vergleichswertverfahrens unterstützend herangezogen.

Vorhandenes Mobiliar wird nicht bewertet.

Das Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen wird ebenfalls nicht gesondert bewertet.

Ein Grund dafür ist, dass in der Praxis Sondernutzungen dieser Art, d.h. für Wohnungen im ersten Stock kaum ausgeübt werden.

Dies trifft dann auch für die Höhe des Mietansatzes für die Wohnung zu.

Hier werden solche Sondernutzungen i.d.R. nicht gesondert eingepreist.

Beurteilung

Das Mehrfamilienhaus ist in regional üblicher Landhausarchitektur gebaut.

Es hat nach Augenschein einen weitgehend bauzeittypischen Zustand und Ausstattung.

Erforderliche Instandhaltungen wurden, soweit erkennbar, laufend durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften sind nach dem Verbrauchsausweis zu urteilen in einem für diese Bauzeit üblichen Bereich.

Die Wohnung ist gut geschnitten.

Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Vorteilhaft ist, dass jeder Raum über Fenster und damit über natürliche Belichtung und Belüftung verfügt.

Insgesamt ist die Wohnung einem mittleren Standard zuzuordnen.

5.3 Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z.B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Bei Schäden/Mängeln ist grundsätzlich kein durch übliche Abnutzungen entstehender Modernisierungsbedarf einzubeziehen.

Dieser wird durch den Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Eine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie eine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall wie z. B. Holzwurm wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums mit visuellen Eindrücken keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden festgestellt.

In der Wohnung sowie dem Keller und der Garage waren ebenfalls keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden erkennbar.

6.2. Vergleichswert

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 3 zeitnahe Werte aus Verkäufen von Bestandswohnungen in nahegelegenen Gemeinden mit ähnlichen Baujahren übermittelt.

Aus Palling selbst liegen keine aktuellen Werte vor.

Die Preise lagen bei 3.563 € -vermietet-, 4.849 € -bezugsfrei- und 3.148 € -vermietet- jeweils pro m².

Der Mittelwert betrug rund 3.853 €/m².

Die Baujahre waren 1995, 1999 und 2000.

Die Wohnanlagen hatten 3, 5 und 6 Einheiten.

Der Mittelwert der beiden vermieteten Wohnungen liegt bei rund 3.356 €.

Üblicherweise sind Kellerräume im Preis der Wohnfläche enthalten und werden nicht gesondert verkauft.

Alle drei Werte beziehen sich auch nur auf die Wohnfläche, d.h. etwaige Stellplätze sind gesondert ausgewiesen.

Als Ansatz für den Vergleichswert wird der Mittelwert der beiden vermieteten Wohnungen herangezogen.

Wohnung	3.356 €
---------	----------------

Die Garage wird pauschaliert mit 10.000 € angesetzt.

Garage	10.000 €
--------	-----------------

Vergleichswert

Wohnlage durchschnittlich

Wohnfläche 57,09 m²

Vergleichspreis 3.850 €

$(57,09 \text{ m}^2 \times 3.356 \text{ €}) + 10.000 \text{ €}$ 201.594 €

rund 202.000 €

5.3. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die üblicherweise dem Nutzer nachhaltig zur Ertragserzielung dienen.

Es basiert im Wesentlichen auf wirtschaftliche Merkmale.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes darf nur von nachhaltig erzielbaren bzw. marktüblichen Erträgen wie z. B. der Miete ausgegangen werden.

Zur Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlagen wird der Jahresreinertrag um die Bodenwertverzinsung unter Heranziehung des anteiligen Bodenwertes und des Liegenschaftszinses gemindert.

Für das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird der dem Objekt zuordenbare Bodenwertanteil mit der sich aus der Multiplikation des Jahresreinertrages und dem entsprechenden Vervielfältiger ergebenden Summe wieder addiert.

Mietansatz

Die aktuelle Miete beträgt n. A. 300 € kalt.

In dieser Miethöhe ist die Garage enthalten.

Bei „fiktiver“ Anrechnung der Garage mit 40 € verbleiben für die Wohnung samt Kellerraum 260 €.

Dies entspricht einer Miete pro m²:

$$260 \text{ €} : 57,09 \text{ €} = 4,55 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist aber die marktübliche Miete heranzuziehen.

Nach einer Auswertung von Anzeigen in Internetportalen und Tageszeitungen (Quelle IMV Marktdatenservice) wurden Wohnungen im Palling im Mittel mit rund 10 € angeboten.

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum eines Jahres bis zum Stichtag.

Als Basis zur Ertragswertberechnung wird die marktübliche Miete herangezogen.

Die Nutzung der Garage ist in diesem Wert nicht enthalten.

Diese wird mit 40 € angesetzt.

Miete pro Monat

$$(57,09 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €}) + 40 \text{ €} = 611 \text{ €}$$

Miete per anno

$$611 \text{ €} \times 12 = 7.332 \text{ €}$$

Hinweis:

Diese Miethöhe basiert auf einen unmöblierten Zustand.

Liegenschaftszins

Einen weiteren wichtigen Einflussfaktor für die Ermittlung des Ertragswertes bildet der Liegenschaftszins.

In einer Auswertung für Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses zum Stichtag 1. Januar 2025 werden für drei Zinssegmente folgende Angaben -Mittelwerte- veröffentlicht:

unteres Zinssegment	1,2 %
mittleres Zinssegment	2,1 %
oberes Zinssegment	2,8 %

Der Zins ist i.d.R. in städtischen zentralen Lagen niedriger als in ländlichen Regionen.

Der Liegenschaftszins berücksichtigt auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Das Bewertungsobjekt ist zwar in einer ländlichen Lage.

Wohnungen dieser Größe sind aber i.d.R. gut vermiet- und verkaufbar.

Ein weiterer Vorteil ist die mit 4 Wohnungen relativ kleine Anlage.

Das Risiko ist damit als durchschnittlich zu werten.

Ansatz Liegenschaftszins	2 %
--------------------------	-----

Restnutzungsdauer/Vervielfältiger

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes bestimmt sich nicht nach technischen, sondern nach wirtschaftlichen Kriterien.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dieser Art liegt nach den Angaben der NHK 2010 bei 80 Jahren.

Durch den Ansatz der Gesamt- und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer wird auch der Zustand der Anlage –Gemeinschaftseigentum- berücksichtigt.

Das Objekt macht einen gut erhaltenen Eindruck.

Ansatz Gesamtnutzungsdauer	80 J.
----------------------------	-------

Restnutzungsdauer:

Baujahr 1993 + 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	2073
---	------

./. Bewertungsjahr 2025	48 Jahre
-------------------------	----------

Der Vervielfältiger bei 2 % Zins und 48 Jahren RND beträgt	30,67
--	--------------

Bewirtschaftungskosten

Des Weiteren sind die Bewirtschaftungskosten, nämlich die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Diese werden in Anlehnung an die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zur Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Diese Werte beziehen sich auf den Stand 2024.

Ansatz Wohnung

420 €	Verwaltungskosten jährlich je Wohnung
13,80 €	Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
2 %	Mietausfallwagnis per anno aus der Nettokaltmiete

Ansatz Garage

104 €	Instandhaltungskosten
-------	-----------------------

Hinweis:

Bei der Garage wird auf den Ansatz von Verwaltungskosten verzichtet.

Hier wird eine gemeinsame Vermietung von Wohnung und Garage unterstellt.

Bodenwert

Der Bodenwert wird in vereinfachter Form unter Heranziehung des Bodenrichtwertes –ebfr- ohne weitere Anpassungen ermittelt.

Zur Berechnung des Ertragswertes für das Objekt wird der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Miteigentumsanteile herangezogen.

Der Bodenrichtwert beträgt zum 1.1.2024 in diesem Bereich von Palling 400 €/m².

Bodenwert gesamt:

1.037 m ² x 400 €	414.800 €
------------------------------	-----------

Bodenwert anteilig

(414.800 € : 100) x 17,5	72.590 €
--------------------------	-----------------

Ertragswert

Miete per anno	7.332 €
----------------	---------

./. Bewirtschaftungskosten	
----------------------------	--

Verwaltungskosten	420 €
-------------------	-------

Instandhaltungskosten $57,09 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €}$	788 €
--	-------

Instandhaltungskosten Garage	104 €
------------------------------	-------

Mietausfallwagnis $7.332 \text{ €} \times 0,02$	147 €	1.459 €
---	-------	---------

= Jahresreinertrag	5.873 €
--------------------	---------

./. Bodenwertverzinsung $72.590 \text{ €} \times 0,02$	1.452 €
--	---------

= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	4.421 €
--------------------------------------	---------

Ertragswert baulicher Anlage $4.421 \text{ €} \times 30,67$	135.592 €
---	-----------

+ Bodenwertanteil	72.590 €
-------------------	----------

= Ertragswert	208.182 €
---------------	-----------

rund 210.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d.h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Vergleichs- und Ertragswert sind Zwischenwerte, die zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes u.U. der Anpassung an die Marktlage unter Berücksichtigung objektspezifischer Kriterien bedürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gem. Vorgabe des Gerichtes im mietfreien Zustand des Objektes erfolgen muss.

Der Ertragswert beruht dementsprechend nicht auf der tatsächlich bezahlten Miethöhe, sondern auf die marktübliche.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Ableitung des Verkehrswertes

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise für Immobilien gegenüber 2022 zum Teil auch gesenkt haben.

Die Vermarktungszeiten haben sich u.a. aufgrund des größeren Angebotes und der geringeren Nachfrage verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Die Lage ist ländlich.

Traunreut sowie Trostberg sind verkehrsmäßig gut angebunden.

Diese beiden Städte verfügen zum einen über eine gut ausgeprägte Infrastruktur.

Zum anderen sind hier Standorte von international tätigen Unternehmen mit einem entsprechenden Beschäftigungsangebot angesiedelt.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Die Vermietbarkeit ist daher als nachhaltig gut zu beurteilen.

Die Architektur und Bauweise sind regional üblich.

Die Wohnung ist gut geschnitten.

Sowohl die Anlage als auch die Wohnung sind in einem gepflegten Zustand.

Positiv sind neben der kleinen Wohnanlage auch der abgeschlossene Kellerraum sowie eine Einzelgarage.

Die Ergebnisse der Berechnungen:

Vergleichswert	201.000 €
Ertragswert	210.000 €

Zur Plausibilitätsprüfung wurde noch eine Berechnung mit dem Immobilienrechner für Eigentumswohnungen -Stand 1.1.2014- des Gutachterausschusses durchgeführt.

Diese ergab ein Ergebnis von gerundet 212.000 €.

Der Ertragswert wird damit bestätigt.

Dementsprechend wird der Ertragswert als Verkehrswert geschätzt.

Somit wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten für den 17,5/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 42/4 der Gemarkung Palling verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller und Garage Nr. 4 laut Aufteilungsplan vom unterzeichnenden Sachverständigen auf rund

210.000 €

in Worten:

zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 16. Juni 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 zu Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | 3 Fotos des Bewertungsobjektes |
| Anlage 2 | Ausschnitt aus Umgebung Palling Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Ausschnitt aus Ortsplan Palling Maßstab 1 : 20.000 |
| Anlage 4 | Ausschnitt aus Ortsplan Palling Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 6 | Pläne aus Teilungserklärung
nicht maßstabs- und detailgetreu
-Namen aus Datenschutzgründen entfernt oder geschwärzt- |
| Anlage 7 | Auszug aus Teilungserklärung – Plan Sondernutzung |

10. Literaturverzeichnis -in jeweils gültiger Auflage-

ImmoWertV

Baugesetzbuch –BauGB-

Kleiber

Immobilienmarktberichte und Auswertungen

Anlage 1**Ansicht**



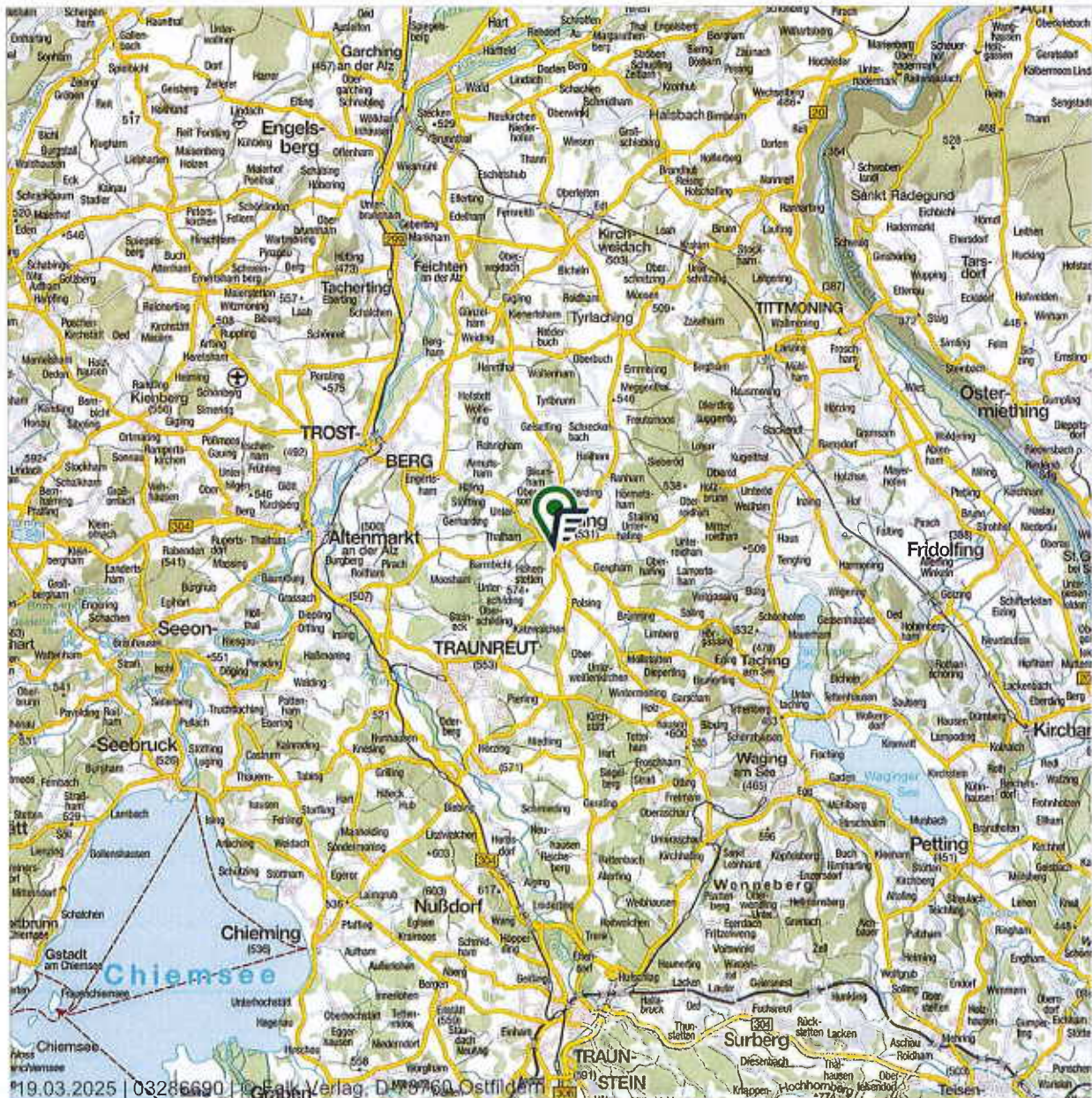
Ansicht Hauseingang



Ansicht von der Rupertistraße

Übersichtskarte MairDumont

83349 Palling , Oberbay, Rupertistr. 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

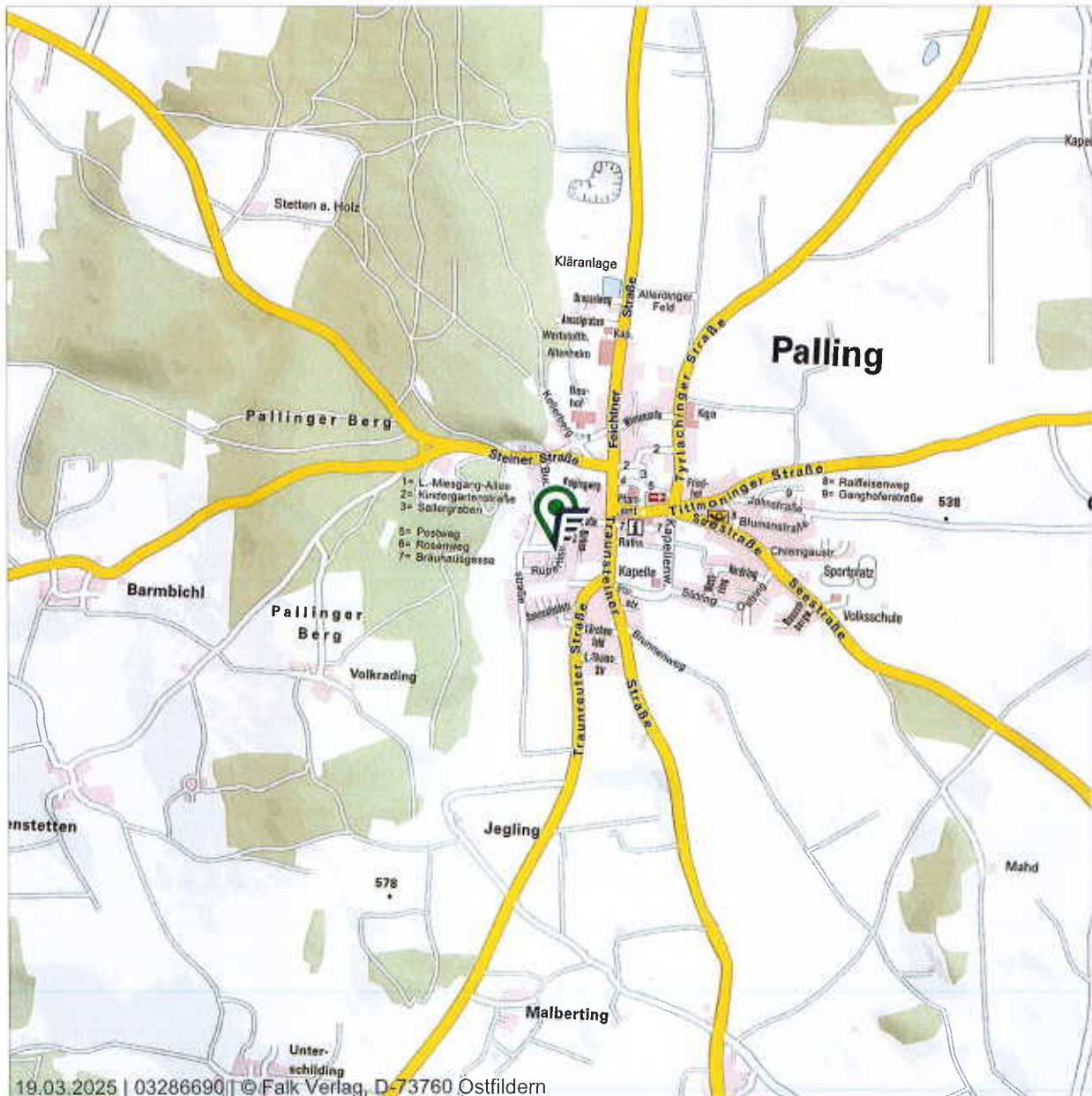
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2

Regionalkarte MairDumont

83349 Palling , Oberbay, Rupertistr. 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

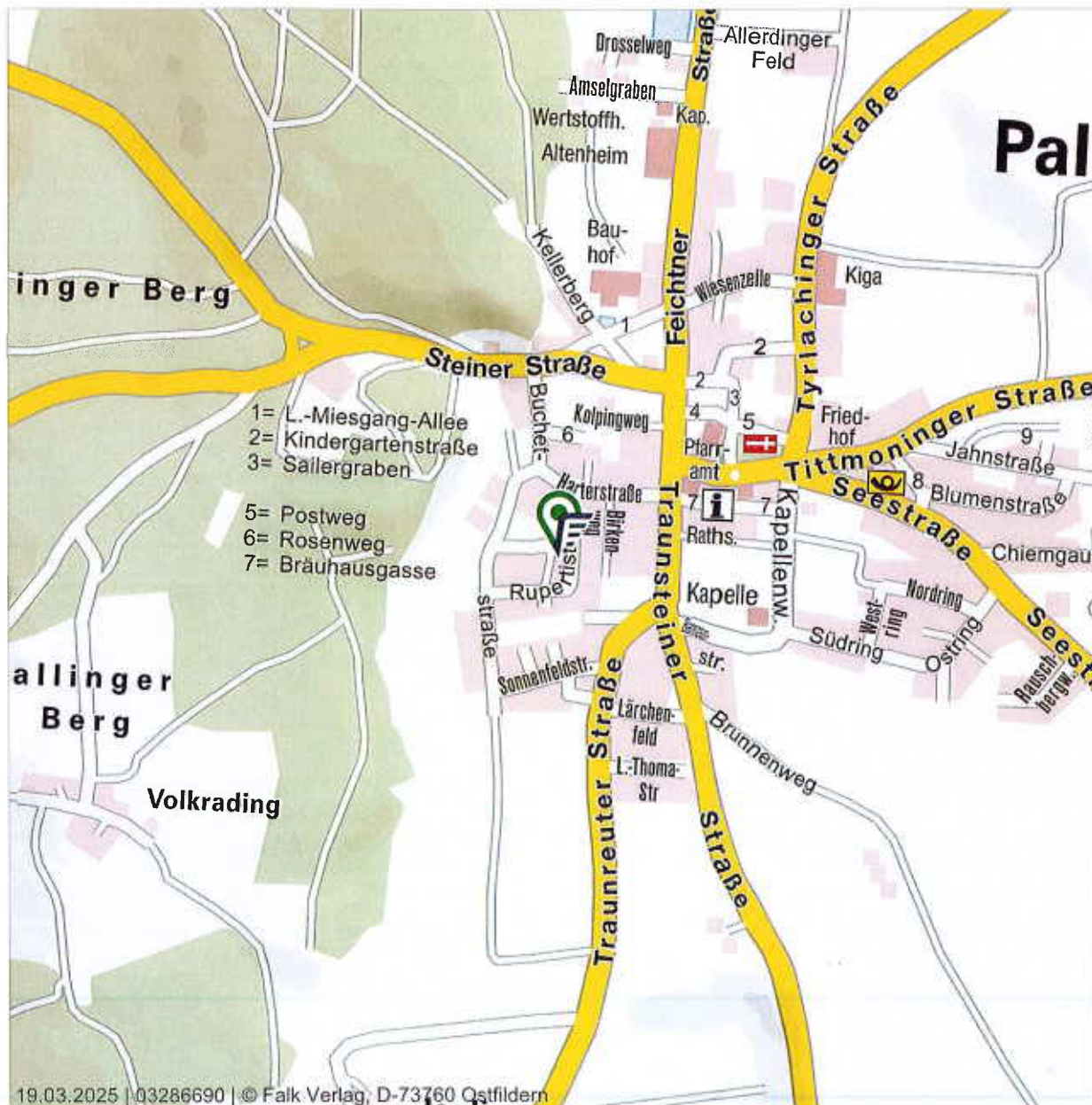
Anlage 3

Regionalkarte MairDumont

83349 Palling , Oberbay, Rupertistr. 12



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 4

on-geo

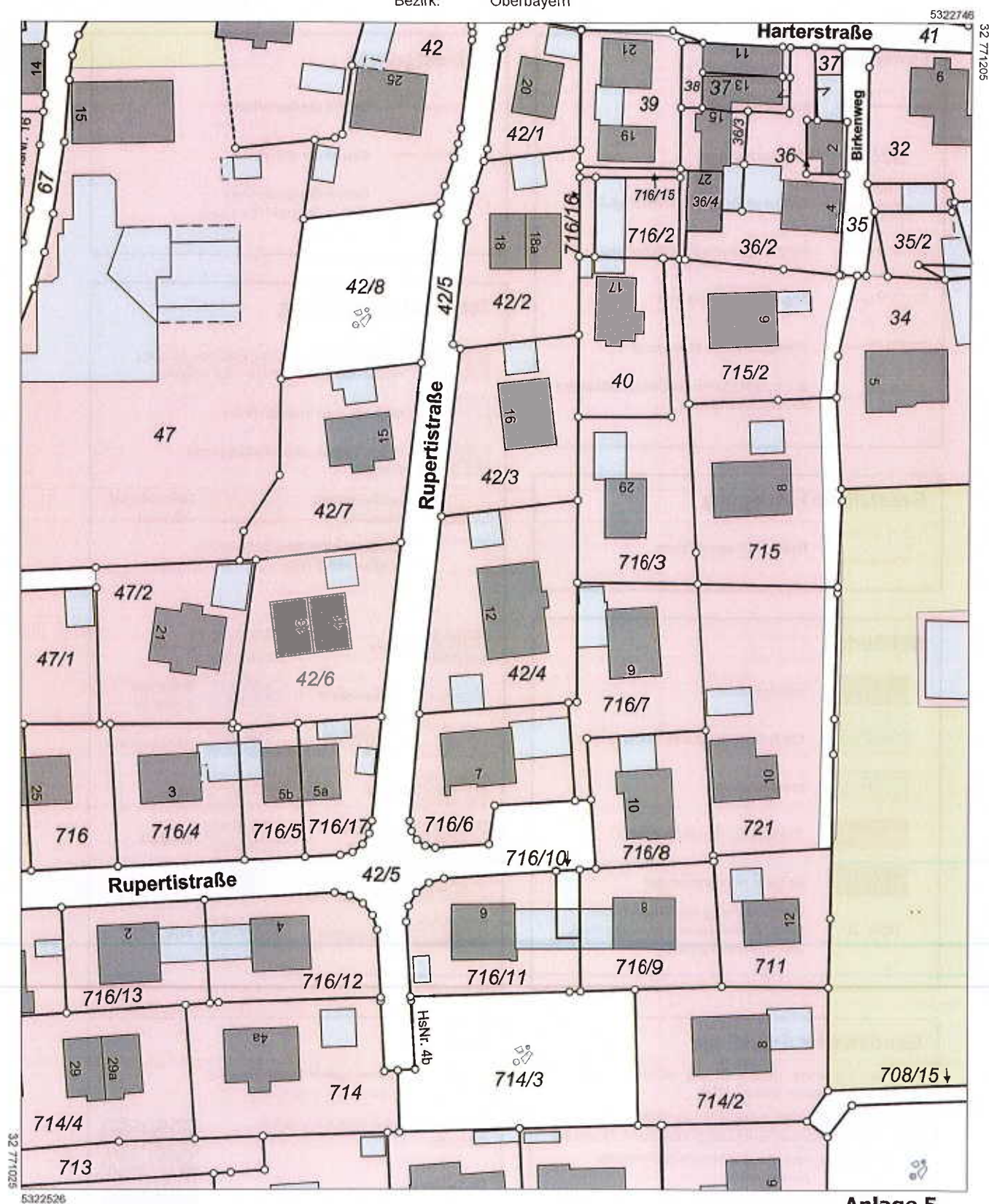
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03286690 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Flurstück: 42/4
Gemarkung: Palling

Gemeinde: Palling
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern






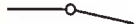


Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Legende zur Flurkarte







Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

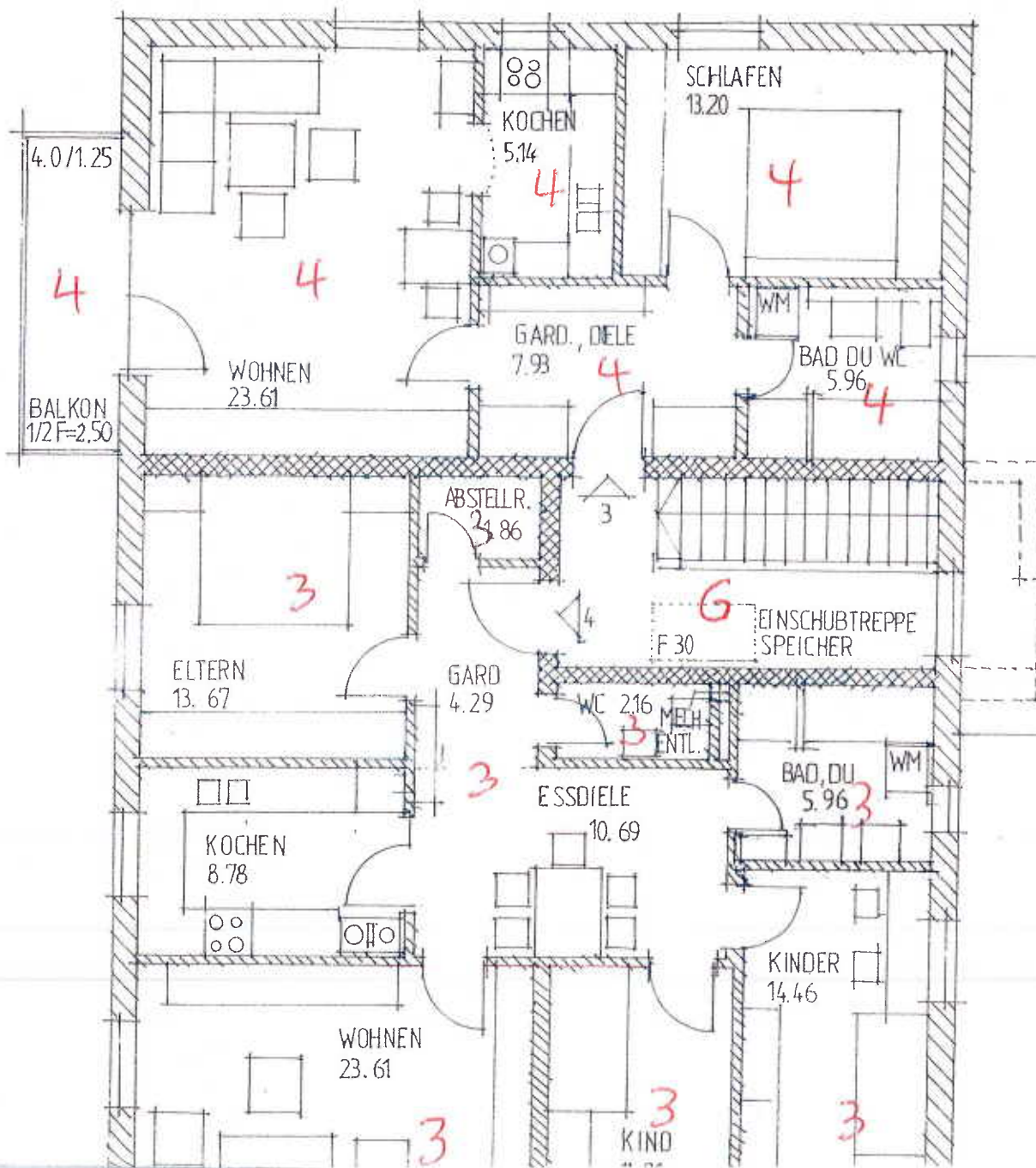
https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

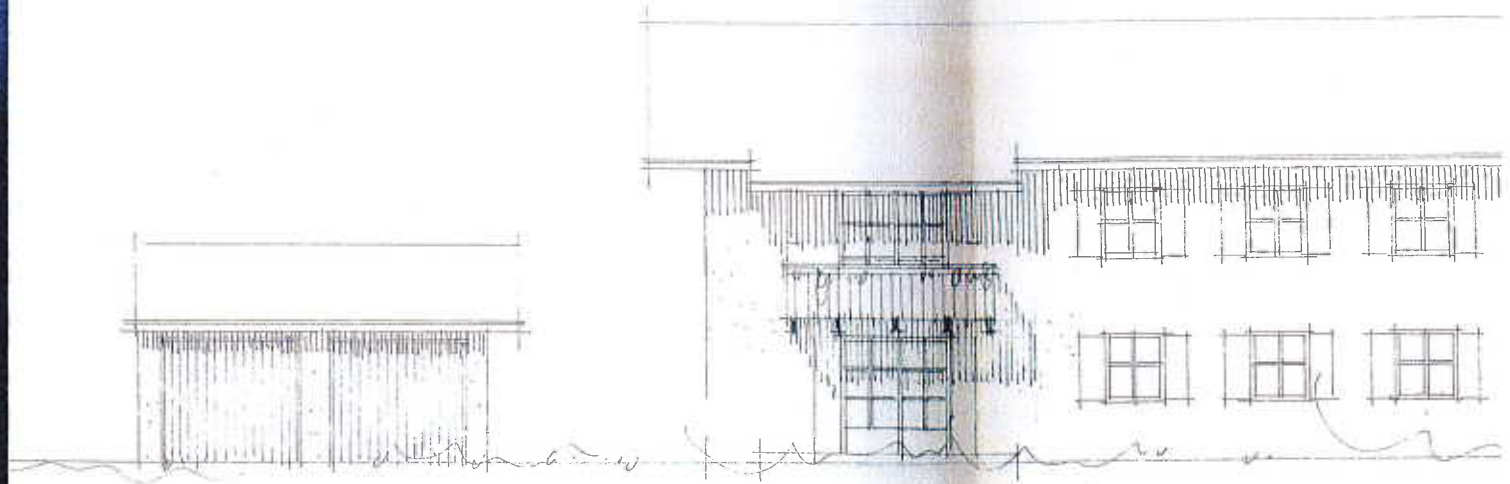
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



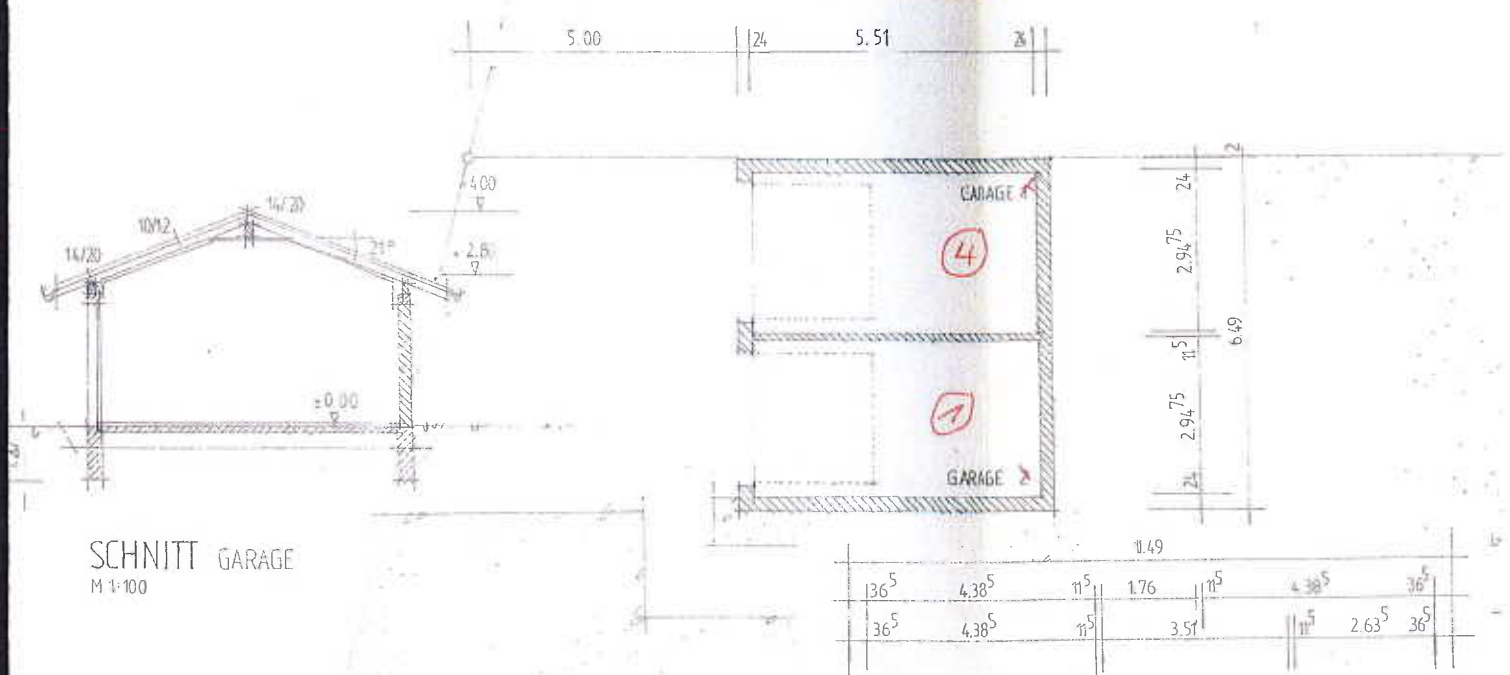
36 ⁵	4.38 ⁵	11 ⁵	1.76	11 ⁵	4.38 ⁵	36 ⁵
36 ⁵	4.38 ⁵	11 ⁵	3.51	11 ⁵	2.63 ⁵	36 ⁵



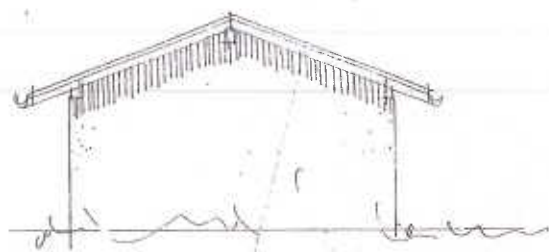
Anlage 6



WESTEN

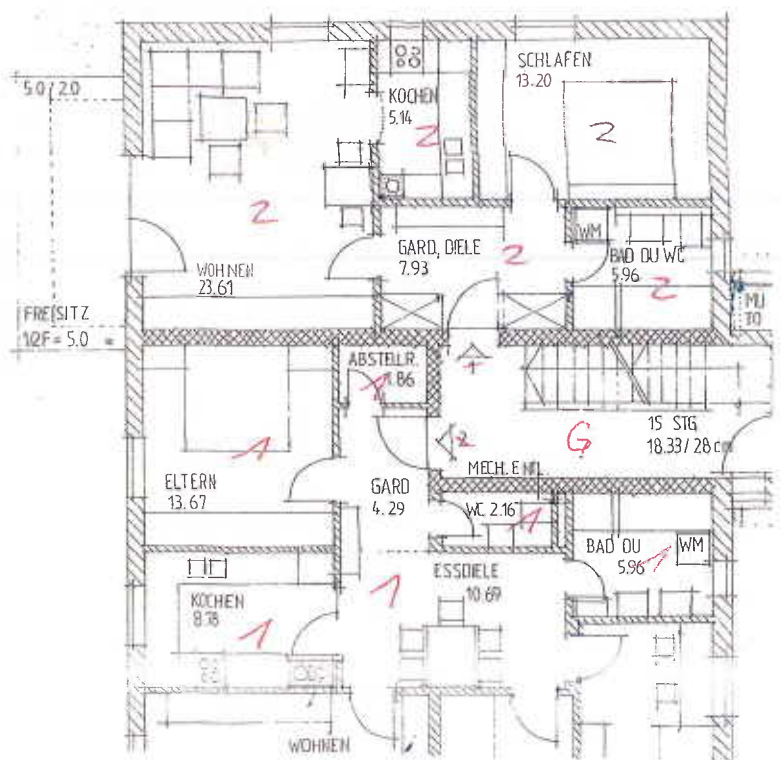
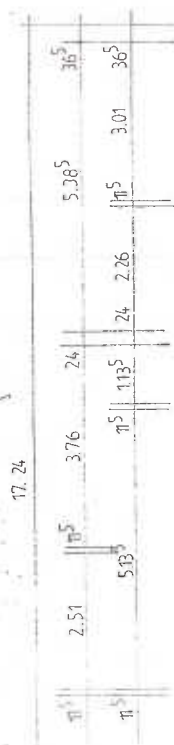


SNITT GARAGE
M 1:100



SEITENANSICHT GARAGE

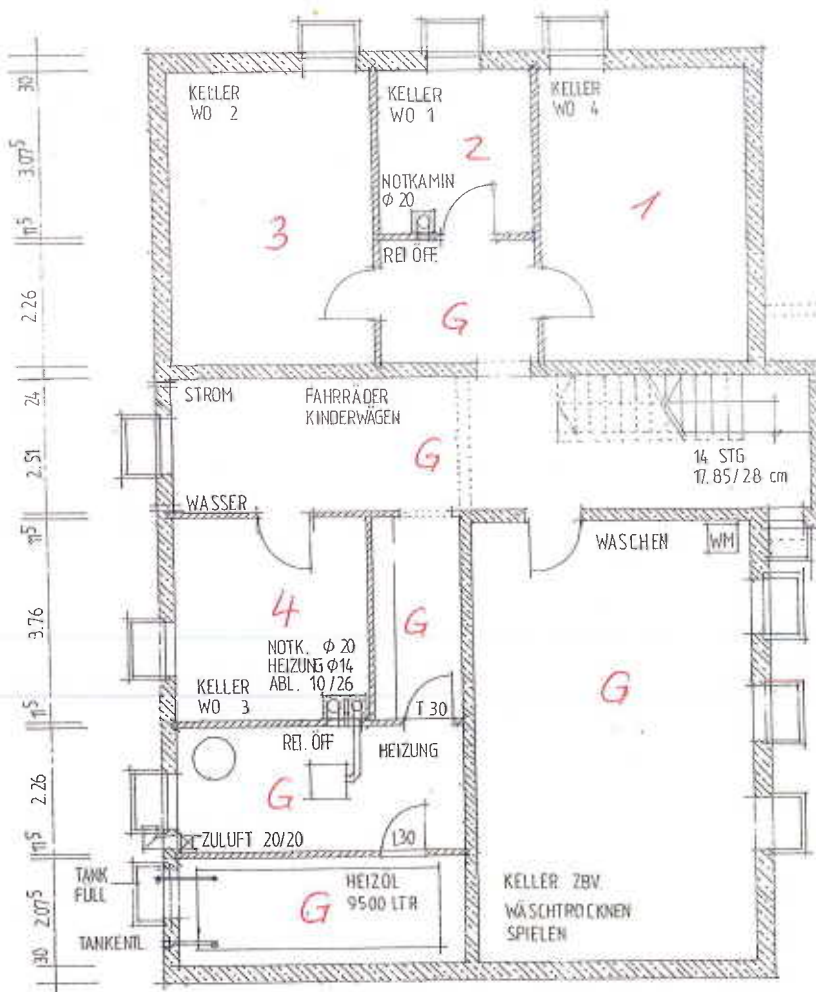
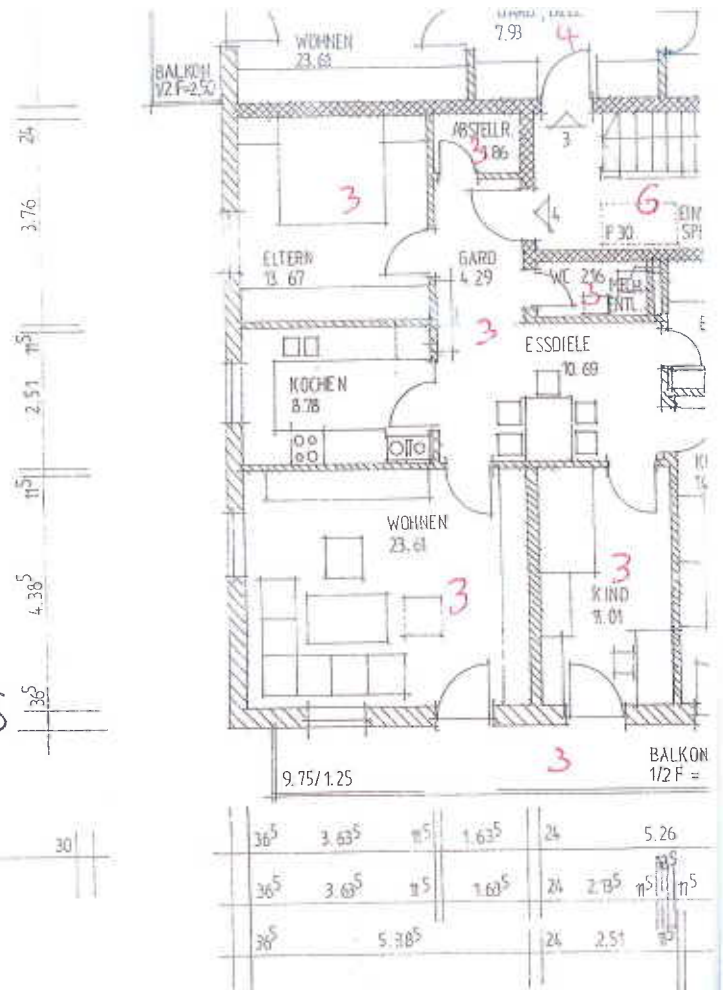
STRASSE



SÜDEN

OBERGESCHOSS

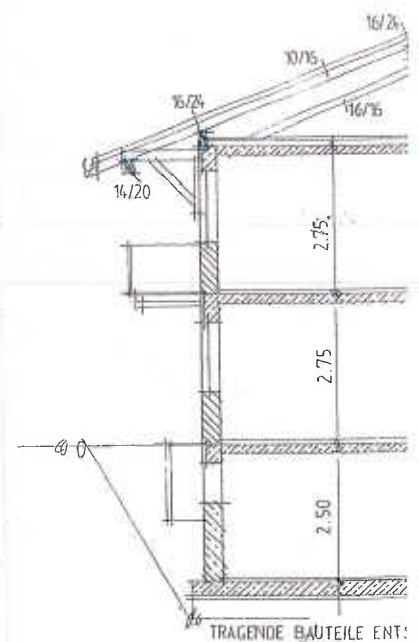
M 1:100



ZIMMERMANN SM PFETTENDAM
NADELHOLZ GKL.II

DACHHAUT FLACHDACHPFANN

TRAGENDE BAUTEILE ENTSPW.



TRAGENDE BAUTEILE ENT:

KELLER
M 1:100

SCHNITT M 1

Vergrößerung aus 1 : _____

(zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Vermessungsamt Freilassing

Gemarkung Palling

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

