

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA- für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
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
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
AZ 4 K 72/24**

**über den Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB für den**

**44,9691/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum
an Räume samt Loggia Nr. 16
und den
1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum
an Garage Nr. 26
lt. Aufteilungsplan**

**am Grundstück
Flst. Nr. 536/1065
Breslauer Straße 20, 22, 24
Gebäude- und Freifläche zu 0,2998 ha
Gemarkung Traunreut**

Wertermittlungstichtag:

15. Oktober 2025

Das Gutachten umfasst 35 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Lage

- 3.1. Makrolage
- 3.2. Mikrolage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Hauses
- 5.2. Beschreibung der Einheit 3
- 5.3. Baumängel, Bauschäden
- 5.4. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Ertragswert

7. Verkehrswert

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	44,9691/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 Gemarkung Traunreut verbunden mit dem Sondereigentum an Räume samt Loggia Nr. 16	
	1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 Gemarkung Traunreut verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 26	
	je lt. Aufteilungsplan	
Nutzung	eigengenutzt	
Lage	Breslauer Straße 20, 22, 24 83301 Traunreut nordöstlicher Ortsbereich von Traunreut	
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei	
baurechtlich	§ 30 BauGB	
Flächennutzungsplan	allgemeines Wohngebiet –WA- § 4 BauNVO	
Gebäude	Mehrfamilienhausanlage EG + 1. OG + 2. OG + 3. OG unterkellert Baujahr 1964 Flachdach	
Sanierung	energetische Sanierung 2013	
Heizung	Fernwärme -Heizwerk/regenerativ-	
ENEV-Ausweis	Endenergiebedarf 155,8 Klasse E Ausgestellt am 20. Juli 2022	
Verkehrswert	Wohnung Nr. 16	205.000 €
	Garage Nr. 26	10.000 €

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.

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

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete 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.

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.

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.

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

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

Bei Zweifeln ist ggf. ein Bausachverständiger zu beauftragen.

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

Sondernutzungen werden nur angeführt, soweit sie dem zu bewertenden Objekt zugeordnet sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 15. Oktober 2025.

2.2 Grundbuchstand –auszugsweise–

Je Grundbuchblatt wird nur das Bestandsverzeichnis gesondert angeführt.

Die Eintragungen in den Abteilungen I, II und III sind bei beiden Blättern gleich.

Grundbuch von Traunreut Blatt 7982

Bestandsverzeichnis	44,9691/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 Breslauer Straße 20, 22, 24 Gebäude- und Freifläche zu 0,2998 ha verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen samt Loggia Nr. 16 lt. Aufteilungsplan
---------------------	---

Grundbuch von Traunreut Blatt 7982 –Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis	1/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 Breslauer Straße 20, 22, 24 Gebäude- und Freifläche zu 0,2998 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 26 lt. Aufteilungsplan
Abt. I	auftragungsgemäß keine Angabe
Abt. II	Betretungs- und Gerüstaufstellungsverbot für den jew. Eigentümer von Flst. Nr. 536/1063, 536/1523 und 536/1524
Abt. III	auftragungsgemäß keine Angabe

Hinweise

Die Belastung in Abt. II wird nicht bewertet.

Etwaig 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 gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Der Sondereigentumsseinheit Nr. 16 wurde mit Bewilligung vom 6.11.2013 das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 6 im Haus Breslauer Straße 22 und an dem Stellplatz Nr. 1 zugeordnet.

2.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 30.06.2025 durch das Amtsgericht –Vollstreckungsgericht- Traunstein zum Aktenzeichen 4 K 72/24 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die erste Besichtigung wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 15.10.2025 durchgeführt.

Neben dem Sachverständigen war ein Miteigentümer anwesend.

Der Zutritt wurde zu diesem Termin aber nicht ermöglicht.

Die zweite Besichtigung fand am 12.11.2025 statt.

Begangen wurden die Wohnung, das Treppenhaus und der Kellerbereich.

Für das Kellerabteil war kein Schlüssel vorhanden.

2.5 Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne aus Grundakte und Teilungserklärung
- Grundbuchauszüge vom 9.12.2024
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Traunstein
- Auskünfte des Bauamtes der Stadt Traunreut
- Auswertungen von regionalen Angeboten –Quelle IMV-
- Internetrecherchen
- Auskünfte sowie Fotos eines Miteigentümers
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Begehung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 24. November 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Die Wertermittlungsobjekte liegen im nordöstlichen Stadtgebiet von Traunreut an der Breslauer Straße.

Die Breslauer Straße ist u.a. von der Werner-von-Siemensstraße sowie die Münchener Straße erreichbar.

Sie liegt an der nördlichen Grenze an.

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaften -Mehrfamilienhäuser- vorhanden.

Der Waldfriedhof ist in der Nähe.

Die Stadt Traunreut hat mit allen Ortsteilen ca. 21.000 Einwohner und ist damit einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Traunstein.

Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Größere Arbeitgeber sind u. a. die Firmen Heidenhain, Siteco und Siemens-Bosch.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule, eine private Berufsschule sowie eine Realschule und das Johannes-Heidenhain-Gymnasium sind am Ort.

Ein weiteres Gymnasium ist in Stein, einem Ortsteil von Traunreut.

Der Freizeitwert der Region ist durch den nahen Chiemsee, den Waginger See und die Berge hoch.

Die Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz ist über Buslinien sowie die DB-Bahnlinie Traunstein-Garching-Mühldorf mit Bahnhof in der Stadt Traunreut gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr geht u. a. über die B 304.

Auffahrten zur A 8 sind in Traunstein, Bergen sowie in Grabenstätt.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt ca. 110 km und zur Kreisstadt Traunstein ca. 12 km.

Der nächste Flughafen ist in Salzburg.

Beurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit Anbindung an eine gut ausgeprägte Infrastruktur.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine Einschränkungen durch Immissionen erkennbar.

Die Lage ist im Stadtgebiet als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.

4. Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück Flst. Nr. 536/1065 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt -s. Anlage 5-.

Der natürliche Geländeverlauf ist von Westen nach Osten abfallend und im weiteren Verlauf tlw. eben.

Der Garagenvorplatz und Zuwegungen sind mit Betonstein angelegt.

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 Stadt Traunreut liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 30 BauGB beurteilt.

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.

Die Zuwegung erfolgt über die Breslauer Straße -kommunal-.

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

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 Mehrfamilienhauses Breslauer Straße 22

Es werden nur die bei der Besichtigung erkennbaren **Ausstattungsmerkmale** angegeben –besichtigt nur Einheit Nr. 16, Keller Nr. 6 und Garage Nr. 26-.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

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

Einheiten gesamt	Breslauer Straße 20, 22 und 24 24 Sondereigentumseinheiten
Baujahr	1964
Sanierung	2013
Geschoße	EG + 1. OG + 2. OG + 3. OG unterkellert
Bauweise	Massivbauweise Flachdach
Fassade	Vollwärmeschutz
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Fenster	Kunststofffenster
Installationen	unbekannt
Heizung	Heizwerk, regenerativ Fernwärme
Balkone	Beton
Keller	alte, einfache Ausstattung Holzlattenabteile Fahrrad-, Wasch- und Trockenraum
Garagen	Massivbauweise Flachdach Schwingtor

5.2. Beschreibung 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss Einheit Nr. 16 und Garage Nr. 26

Die Flächenangaben wurden vereinfacht aus dem Plan der Teilungserklärung übernommen und bauseits nicht überprüft.

Angabengemäß wurde die Wohnung ab 2020 renoviert -Bodenbeläge/Bad/Fenster-.

Bodenbeläge Laminat, Fliesen erneuert

Wohnen	19,36 m ²
Eltern	14,95 m ²
Kinder	16,32 m ²
Diele	6,88 m ²
Bad	6,18 m ²
Abstellraum	ca. 1,50 m ²
Balkon/Loggia	1,74 m ²
Summe	66,93 m ²
	rund 67 m ²
Sondernutzung	Kellerabteil Nr. 6
Stellplatz außen	Nr. 1

Beurteilung

Die Mehrfamilienhausanlage hat eine bauzeittypische, einfache Architektur.

Vorteilhaft sind die Sanierung des Gebäudes in 2013 -Haustüre erneuert, Vollwärmeschutz sowie der Anschluss an die Fernwärme im Jahre 2012.

Die Fenster der Wohnung wurden ebenfalls erneuert.

Die energetischen Merkmale sind aber trotz der Sanierungen unzeitgemäß.

Der Bereich des Kellers ist alt und einfach.

U.a. sind keine Bodenbeläge eingebaut.

Des Weiteren ist bei der Anlage im Bereich des Gemeinschaftseigentums -soweit im Rahmen der Besichtigung erkennbar- Instandhaltungsrückstau bzw. Reparaturbedarf vorhanden -Baumängel/Bauschäden Punkt 5.3-.

Die Wohnung ist zum Stichtag in einem weitgehend gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Vorteilhaft ist, dass der Wohnung auch ein Außenstellplatz zugeordnet ist.

Nachteilig ist für eine Wohnung im 3. OG das Fehlen einer Fahrstuhlanlage.

Die Vermietbarkeit ist bei entsprechender Preisbildung dennoch als gut zu beurteilen.

Die Garage ist einfach und weist Schäden/Mängel auf.

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 Abnutzung 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 waren mit visuellen Eindrücken –nur Besichtigung der Wohnung Nr. 16, des Treppenhauses, des Kellers, die Garage 26 sowie Außen folgende Mängel/Schäden erkennbar bzw. auch von der Hausverwaltung angegeben:

Balkone an der Südseite schadhaft

Fassade mit relativ starken Verschmutzungen -Kostenschätzung rd. 28.000 €-

Anstriche im Keller und tlw. im Treppenhaus

Garagenanlage mit Rissen und Verschmutzungen -Kostenschätzung für Behebung lt. Protokoll der Eigentümerversammlung rd. 7.000 €-

Schwingtor Garage mit Dellen

Hangsicherung zu den Garagen auf der Westseite erforderlich -Kostenschätzung ca. 15.000 €-

Außentreppe schadhaft -Kostenangebot rund 1.725 €-

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Besichtigung im nur eingeschränkten Umfang durchgeführt wurde und somit noch Schäden/Mängel vorhanden sein können, die dadurch nicht erkennbar waren.

Lt. Protokoll der Eigentümergemeinschaft vom 30. Juni 2025 wurde nur die Behebung der Garagenrisse beauftragt.

Die Anstriche sollen in Eigenleistung erfolgen.

Des Weiteren ist die Anbringung von Pultdächern auf den Garagen aus Kostengründen nicht möglich.

Der Sanierungsbedarf der Balkone soll durch einen Fachmann ermittelt werden.

Der Anstrich der Fassade wurde zurückgestellt.

Dies trifft auch für die Hangsicherung an der Westseite zu.

Die Außentreppe wird nicht saniert, sondern ein Schild „Privatweg-Durchgang verboten“ angebracht.

5.4 Nutzung, Wohngeld

Die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil, Garage und Stellplatz wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

N. A. besteht kein Mietvertrag.

Das Wohngeld betrug nach Angabe der Hausverwaltung 315 €/Monat für die Wohnung und 22 € für die Garage.

Für die Mehrfamilienhausanlage sind Stand 2024 Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 31.086 € und für die Garagen in Höhe von 3.906 € 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.

Im vorliegenden Falle sind eine Eigentumswohnung samt Kellerabteil und einem KFZ-Stellplatz sowie eine Garage zu bewerten.

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren zur Schätzung des Verkehrswertes geeignet.

Voraussetzung hierfür sind geeignete Vergleichspreise.

Vom Gutachterausschuss wurden 3 zeitnahe Werte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte übermittelt.

Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24- 26 der ImmoWertV angewandt.

Objekte dieser Art dienen auch der Erzielung einer Rendite.

Die ImmoWertV sieht dafür zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren nach den §§ 27 bis 34 vor.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren -§§ 27 bis 34 ImmoWertV- ebenfalls herangezogen.

6.2. Vergleichswert

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Traunstein wurden 3 zeitnahe Werte aus Verkäufen von Bestandswohnungen mit ähnlichen Flächen und Baujahren in gut vergleichbaren Lagen von Traunreut aus dem Jahr 2025 übermittelt.

Die Preise lagen bei 4.083 €, 3.253 € und 2.087 € jeweils pro m².

Der Mittelwert betrug rund 3.370 €/m².

Die Baujahre waren 1964 und 1967.

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

Bei den 2 Werten mit 3.253 € und 2.087 € waren je eine Garage sowie ein Stellplatz im Preis inkludiert.

Der Mittelwert beträgt hier 2.670 €/m².

Diese beiden Werte haben auch eine gute Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt.

Der konkrete Zustand der verkauften Wohnungen ist aber nicht bekannt.

Aufgrund des renovierten Zustandes der Wohnung wird vorerst der Mittelwert aus den 3 Kaufpreisen mit 3.370 €/m² incl. Stellplatz und Garage angesetzt.

Zu berücksichtigen ist aber, dass aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren für die Garage ein eigener Verkehrswert zu schätzen ist.

Dementsprechend wird diese mindernd mit einer Pauschale von 10.000 € -Zeitwert- herausgerechnet.

Vergleichswert Wohnung

(3.370 € x 67 m ²) ./ 10.000 €	215.790 €
	rund 215.000 €

Vergleichswert Garage pauschal	10.000 €
---------------------------------------	-----------------

6.3. Ertragswert (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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.

Ansatz Miete

Recherchen für Angebote von Wohnungsmieten in Traunreut ergaben im Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum Bewertungsstichtag für 3-Zimmer-Bestandswohnungen einen Mittelwert von rund 12 €/m² -Quelle IMV Marktdatenservice-.

Für Baujahre von 1960 bis 1975 betrug der Mittelwert 11,35 €/m²

Der Mittelwert der Flächen betrug 72 m² und 73 m².

Abstellräume und Stellplätze sind i.d.R. in Mietangeboten enthalten.

Ansatz für das Bewertungsobjekt incl. Garage und Stellplatz aufgrund der Renovierungen:	12 €
---	------

Ansatz für Garage	50 €
-------------------	------

Miete Wohnung incl. Stellplatz pro Monat

(67 m ² x 12 €) ./ 50 €	754 €
------------------------------------	-------

Miete Wohnung incl. Stellplatz per anno

754 € x 12	9.048 €
------------	----------------

Miete Garage per anno

50 € x 12	600 €
-----------	--------------

Liegenschaftszins

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

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

Des Weiteren berücksichtigt der Liegenschaftszins auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Das Risiko von Leerständen oder Mietausfällen ist i.d.R. in ländlicheren Regionen höher als in städtischen Bereichen.

Zu bewerten sind eine 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz sowie eine Garage in einer städtischen Lage mit gut ausgeprägter Infrastruktur.

Die Vermietbarkeit wird trotz der Lage der Wohnung im 3. OG ohne Lift als gut beurteilt.

Bei dem Bewertungsobjekt ist durch die geringe Instandhaltungsrücklage und den Sanierungsbedarf aber andererseits ein erhöhtes Risiko vorhanden.

Der Gutachterausschuß für den Landkreis Traunstein veröffentlichte zum 1.1.2025 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

Diese reichen zum Stand 2024 von 0,6 % bis 3,7 %.

Die Mittelwerte bewegen sich zwischen 1,5 % und 2,7 %.

Für das Bewertungsobjekt wird der Zins mit 2 % angesetzt.

Liegenschaftszins

2 %

Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten werden aus den Angaben des Gutachterausschusses zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze übernommen.

Bewirtschaftungskosten Wohnung:

Verwaltung	420 €
Instandhaltung	13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis	2 %
Berechnung:	
$420 \text{ €} + (67 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €}) + (9.048 \text{ €} \times 0,02)$	1.526 €

Bewirtschaftungskosten Garage:

Verwaltung	46 €
Instandhaltung	104 €
Mietausfallwagnis	2 %
Berechnung:	
$46 \text{ €} + 104 \text{ €} + (600 \text{ €} \times 0,02)$	162 €

Restnutzungsdauer/Vervielfältiger

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

Die üblichen Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art liegt nach den Angaben der NHK 2010 bei 80 Jahren.

Durch den Ansatz der Restnutzungsdauer ist auch der Zustand der Anlage –Gemeinschaftseigentum- zu berücksichtigen.

Das Ursprungsbaujahr ist 1964.

Baujahr 1964 + 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer 2044

./. Bewertungsjahr 2025 RND 19 Jahre

Modernisierungen -hier Vollwärmeschutz, Haustüre, Heizung, Fenster-
führen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Falle wurde auch die Wohnung renoviert.

Nach sachverständiger Einschätzung wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre bestimmt.

Der Vervielfältiger bei einer RND von 30 Jahren und 2 % Zins ist **22,40**

Bodenwert und Bodenwertverzinsung

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Traunstein bzw. nach Einsicht in dessen Internetseite beträgt der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Traunreut 480 €/m² -erschließungsbeitragsfrei-.

Dieser Wert bezieht sich auf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen.

Das Grundstück Flst. Nr. 536/1065 ist zwar mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut.

Zur Vereinfachung wird zur Ertragswertberechnung aber der Richtwert ohne weitere Anpassungen herangezogen.

2.998 m ² x 480 €	1.439.040 €
------------------------------	-------------

Bodenwerte und Bodenwertverzinsung anteilig

Wohnung Nr. 16

(1.439.040 € : 1.000) x 44,9691	64.712 €
---------------------------------	-----------------

64.712 € x 0,02	1.294 €
-----------------	----------------

Garage Nr. 2 6

(1.439.040 € : 1.000)	1.439 €
-----------------------	----------------

1.439 € x 0,02	29 €
----------------	-------------

Ertragswert Einheit Nr. 16

Rohertrag per anno	9.048 €
./. Bewirtschaftungskosten	1.526 €
= Jahresreinertrag	7.522 €
./. Bodenwertverzinsung	1.294 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	6.228 €
Ertragswert baulicher Anlage $6.228 \text{ €} \times 22,40$	139.507 €
+ Bodenwertanteil	64.712 €
= Ertragswert	204.219 €
	rund 205.000 €

Ertragswert Garage Nr. 26

Rohertrag per anno	600 €
./. Bewirtschaftungskosten	126 €
= Jahresreinertrag	474 €
./. Bodenwertverzinsung	29 €
= Jahresreinertrag baulicher Anlagen	445 €
Ertragswert baulicher Anlage $445 \text{ €} \times 22,40$	9.968 €
+ Bodenwertanteil	1.439 €
= Ertragswert	11.407 €

rund 11.000 €

6.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse der Vergleichs- und Ertragswertberechnung wird ein Tool des Gutachterausschusses für den Landkreis Traunstein herangezogen.

Dieses ergibt bei den vorhandenen Parametern einen Wert -ohne Garage- in Höhe von rund 203.000 €

Damit wird für die Wohnung samt Stellplatz Nr. 26 der Ertragswert bestätigt.

Der Vergleichswert liegt nur relativ gering über dem Ertragswert.

Der Ertragswert der Garage liegt im Bereich des Vergleichswertes.

In beiden Fällen sind aber bei der Garage keine Reparaturkosten berücksichtigt.

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.

Mit dem Verkehrswert soll der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „als am wahrscheinlichsten“ zu erzielende Kaufpreis geschätzt werden.

Wichtige Faktoren wie der Ansatz der Miete, des Liegenschaftszinses sowie des Vervielfältigers sind im Ertragswert bereits berücksichtigt.

Dadurch ist der Ertragswert häufig identisch mit dem Verkehrswert.

Objektspezifische Kriterien sind jedoch zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

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 relativ deutlich 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 weist eine gute Anbindung an diverse Infrastruktureinrichtungen auf.

Die Architektur und Bauweise sind veraltet.

Die energetischen Merkmale sind trotz der durchgeführten Maßnahmen unzeitgemäß.

Weitere Einschränkungen sind die Lage im 3. OG ohne Lift sowie der Sanierungsbedarf der Anlage und die relativ geringe Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung ist zweckmäßig geschnitten.

Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Das Bad sowie die Anstriche und die Bodenbeläge wurden erneuert.

Vorteilhaft ist, dass sowohl ein Stellplatz als auch eine Garage vorhanden sind.

Die Vermietbarkeit ist bei entsprechenden Mieten trotz der Einschränkungen als gut zu beurteilen.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Wohnung Nr. 16:

Vergleichswert	215.000 €
Ertragswert	205.000 €
Plausibilitätsprüfung	203.000 €

Der Ertragswert ist zwar rund 4,5 % niedriger als der Vergleichswert.

Durch die spezifischen Ansätze der Miete, der Restnutzungsdauer sowie des Vervielfältigers ist der Ertragswert hier vorzuziehen.

Dementsprechend wird der Ertragswert in Höhe von 205.000 € als Verkehrswert der Sondereigentumseinheit Nr. 16 geschätzt.

Für die Garage Nr. 26 wird vorerst ebenfalls der Ertragswert in Höhe von 11.000 € herangezogen.

Für die Erneuerung der Anstriche und der Schäden am Tor wird dieser Wert aber um pauschal 1.000 € gemindert.

Der Verkehrswert beträgt für die Garage Nr. 26 somit 10.000 €.

Somit wird vom unterzeichnenden Sachverständigen der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten für den 44,9691/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 der Gemarkung Traunreut verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen samt Loggia Nr. 16 laut Aufteilungsplan auf rund

205.000 €

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

und den 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 536/1065 der Gemarkung Traunreut verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 26 laut Aufteilungsplan auf rund

10.000 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 29. November 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 | 6 Fotos des Bewertungsobjektes |
| Anlage 2 | Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Regionalkarte Maßstab 1 ; 20.000 |
| Anlage 4 | Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 6 | Grundrisse aus Teilungserklärung incl. Sondernutzung
Wohnung Nr. 16, Keller Nr. 6 und Stellplatz Nr. 1
-nicht maßstabs- und detailgetreu- |
| Anlage 7 | Grundriss Garage Nr. 26 |

10. Literaturverzeichnis -in jeweils gültiger Auflage-

ImmoWertV

Baugesetzbuch –BauGB-

Kleiber

Immobilienmarktberichte