

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen: **1 K 29/2023**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss rechts samt  
dazugehöriger Kellerräume Nrn. 12 mit ca. 5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche sowie  
Speicher Nr. 12 mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche

im Anwesen Geißstraße 12 in 83734 Hausham, Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung  
Hausham

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

05.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1087 vom 28. August 2024  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	16
2.5 Baurechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Wohnung Nr. 12	20
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	23
2.9 Marktentwicklung	24
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	25
3.0 Bewertungskriterien	27
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	29
4.0 Wertermittlung	30
4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)	30
4.2 Betriebskosten	31
4.3 Bewirtschaftungskosten	31
4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	33
4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	33
4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	34
4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.8 Ertragswertberechnung	36
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	37
6.0 Verkehrswert	38

Anlagen:

Lage im Landkreis Miesbach

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerräume Nr. 12

Aufteilungsplan, Obergeschoss mit 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12

Aufteilungsplan, Dachgeschoss mit Speicher Nr. 12

Fotos in Kopie vom 05.06.2024

Digitale Fassung

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolf-  
ratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515  
Wolftratshausen, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d.  
§ 194 BauGB der

2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 mit ca. 51 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche im  
Obergeschoss rechts, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC,  
Flur sowie Nordostloggia mit rd. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche samt dazugehöriger Kellerräume  
Nrn. 12 mit ca. 5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche sowie Speicher Nr. 12 mit ca. 11 m<sup>2</sup>  
Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan

im Anwesen Geißstraße 12 in 83734 Hausham, Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung  
Hausham

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßga-  
ben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfah-  
rens, Geschäftsnummer: 1 K 29/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom  
29.01.2024.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht  
und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qua-  
litätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche  
Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,  
dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu ei-  
nem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 05.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### **1.4 Arbeitsunterlagen**

- Anordnungsbeschluss vom 29.01.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Hausham, Blatt 6212 (Wohnungsgrundbuch), vom 29.01.2024, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 4169 vom 16.12.1969, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Grundrissen Keller-, 1. Obergeschoss und Speicher, in Kopie
- Auszug aus der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 27.07.2020 bis 18.07.2023, als Excel-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 03.09.2018, als PDF-Datei
- Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 12 vom 09.05.2023, als PDF-Datei
- Wirtschaftsplan 2023, undatiert, für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 12, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Hausham, Bauamt vom 12.02.2024
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach,
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 05.02.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

#### **1.5 Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 05.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme war der im Bewertungsobjekt wohnende Sohn der Eigentümerin sowie dessen Bekannte anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 4169 vom 16.12.1969 samt dazugehörigem Aufteilungsplan vom 06.04.1967 mit Grundrissen Keller- und Obergeschoss sowie Speicher,
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 27.07.2020 bis 18.07.2023,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes vom 03.09.2018,
- die Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 12 vom 09.05.2023 sowie
- der undatierte Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 12

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## 1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:  
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-

Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kucheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss

erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne ei-

ner mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Geißstraße 10 – 22 in 83734 Hausham.

Die ländlich strukturierte und in ihrer Wohnqualität ländlich geprägte Gemeinde Hausham mit einer Fläche von rd. 22 km<sup>2</sup> und rd. 8.500 Einwohnern (Stand: 31.12.2023), bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie 36 amtlich benannten Ortsteilen, liegt am Rande der bayerischen Alpen, relativ zentral im Landkreis Miesbach, der zu den südlichen Grenzlandkreisen in der Raumordnungsregion Oberland zählt. Durch ihre reizvolle Lage im Schlierachtal, nördlich zwischen Schliersee und Tegernsee, ist sie beliebtes Naherholungszentrum im Süden des Ballungsraums München.

Hausham gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Miesbach und gilt als durchschnittliche bis gute Wohnlage mit hohem Freizeitwert und guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Landeshauptstadt München und lagetypischer überregionaler Anbindung für den Individualverkehr.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben Miesbach der Markt Holzkirchen, die Tegernseeregion mit den Gemeinden Bad Wiessee, Rottach-Egern und Tegernsee sowie die Region um den Schliersee mit den Orten Schliersee und Hausham. Die wirtschaftlichen Säulen des Landkreises bilden insbesondere der Fremdenverkehr sowie das mittelständische Handwerk und Gewerbe.

Die Entfernung (Luftlinie zum jeweiligen Stadt- bzw. Ortszentrum) zur Landeshauptstadt München beträgt im Nordwesten rd. 47 km, zur Kreisstadt Miesbach im Norden rd. 4 km, zur kreisfreien Stadt Rosenheim im Nordosten rd. 24 km, nach Schliersee im Südosten rd. 2 km, nach Rottach-Egern im Südwesten rd. 8 km, zu den Städten Bad Tölz und Penzberg, beide im Westen, rd. 20 km bzw. 34 km, zur Stadt Wolfratshausen sowie zum Markt Holzkirchen, beide im Nordwesten, rd. 35 km bzw. 18 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Anbindung Haushams an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen durch die in Nordwest-/Südostrichtung verlaufende, den Ort teilende Bundesstraße 307 im Osten sowie durch die Tegernseer Straße (St 2076) im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage). Zudem ist die Gemeinde Haltestellepunkt der Bayerischen Regiobahn (BRB).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde als Demografiety 4 („Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2022 betrug in der Gemeinde rd. +2% und im gesamten Landkreis Miesbach rd. +3%.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das gegenständliche Anwesen ist am südöstlichen Bebauungsrand des gleichnamigen Hauptorts (Hausham) in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Naturfreundestraße im Norden, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. Miesbacher Straße (B 307) im Osten, Grenzstraße im Süden sowie Schlierachstraße im Westen, im Straßenumgriff Seiersberger Straße im Norden und Westen, Geißstraße im Osten sowie Grenzstraße im Süden gelegen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei den das Anwesen umgebenden Straßen handelt es sich um voll ausgebaute, wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den einfachen, sowohl durch den Individual- auf der B 307 (Miesbacher Straße) als auch durch den Bahnverkehr immissionsbelasteten Wohnlagen mit einfacher Wohnadresse in Hausham.

Die Umgebung ist gekennzeichnet östlich der Geißstraße durch Individualbebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie westlich hiervon durch Geschossbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu drei Obergeschossen unter Sattel- bzw. Pultdach in geschlossener, dennoch durchgrüunter Bauweise, alle unterschiedlicher Baualterkategorie (s. Ortsplanausschnitt, Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Hausham (Rathaus) im Norden beträgt (Luftlinie) rd. 0,3 km, zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. zur Miesbacher Straße (B 307), beide im Osten rd. 50 m bzw. 150 m, zum Haushamer Bahnhof im Norden rd. 0,5 km sowie zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Irschenberg im Nordosten rd. 11 km, A 93 (Inntalautobahn, Rosenheim – Kufstein) mit Anschlussstelle Kiefersfelden im Südosten rd. 30 km und A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Sindelsdorf im Westen rd. 39 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen, (Luftlinie) jeweils rd. 0,3 km nördlich bzw. südöstlich entfernt aufgestellt (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Bundesstraße 307 (Miesbacher Straße) im Osten (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 352 Leitzach-/Schlierachtal Ringlinie A (Miesbach – Miesbach), 355 (Tegernsee – Fischbachau), 358 (Tegernsee – Irschenberg) und 361 (Holzkirchen – Schliersee), alle mit gemeinsamer Haltestelle Hausham, (Luftlinie) rd. 0,6 km nördlich bzw. ca. 13 Gehminuten entfernt, als Zubringer zur Bayerischen Regiobahn (BRB).

Zur Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie die Marktgemeinde Holzkirchen steht die Bayerische Regiobahn (BRB), mit Haltestelle Hausham, Fahrzeit bis zum Bahnhof von Holzkirchen ca. 21 min bzw. zum Münchner Hauptbahnhof ca. 52 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind insbesondere im Bereich des Bahnhofs (Luftlinie) rd. 0,6 km nördlich in noch fußläufiger Entfernung gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich zudem in den umliegenden Nachbargemeinden.

Infrastruktureinrichtungen (Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kirchen, Kindergärten, Grund-, Haupt- und Mittelschule, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind

ebenfalls vorhanden; weiterführende Schulen sind in Bad Tölz und Miesbach gegeben.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den Schliersee, (Luftlinie) rd. 2 km südöstlich, den Tegernsee rd. 8 km westlich sowie auf die umliegenden Berge des Mangfallgebirges mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Winter-sportmöglichkeiten hinzuweisen.

## 2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 04.08.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

### Bestandsverzeichnis:

<b>Amtsgericht</b> Miesbach				Einlegebogen		
<b>Grundbuch von</b> Hausham		<b>Blatt</b> 6212		<b>Bestandsverzeichnis</b>		1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
1	-	14,389/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 640	Geißstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, Gebäude- und Freifläche  verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Geschöß rechts des Hauses Geißstraße 12 samt Keller- und Speicheranteil  im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12 ;  für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6201 bis Blatt 6285);  der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;  Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt Anstalt der Bayerische Landesbank, wenn sie ein von ihr erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußert  wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 16.12.1969 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1915; eingetragen am 22.10.1970 und hierher übertragen am 15.04.2009.	97	51	

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Miesbach Grundbuch von Hausham		Blatt 6212	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend am ganzen Flst. 640: Wasserleitungsrecht (öffentliche Trinkwasserleitung) für die <b>Gemeinde Hausham</b> ; gemäß Bewilligungen vom 03.07.2018, 04.07.2018, 06.07.2018, 22.11.2018, 09.01.2019, 28.08.2019, URNrn. S 1192/2018, S 1193/2018, S 1211/2018, S 2152/2018, S 65/2019, H 10/2019, S 1909/2019, Notare [REDACTED] Miesbach, sowie vom 30.07.2018, URNr. M 2265/2018, Notar [REDACTED], Erlangen, und vom 01.10.2018, URNr. 2113/2018 M, Notar [REDACTED], München; eingetragen am 11.09.2019. [REDACTED]		
<del>2</del>	<del>1</del>	<del>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolf- ratshausen, AZ: 1 K 14/22); eingetragen am 27.05.2022. [REDACTED]</del>		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolf- ratshausen, AZ: 1 K 29/23); eingetragen am 27.12.2023.		

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

**2.3 Grundstück**

Das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham, mit einem Ausmaß von 9.751 m<sup>2</sup> hat annähernd Rechteckform, wobei die südöstliche Grundstücksgrenze eher bogenförmig verläuft, und ist nordwest-/südostgerichtet. Die übrigen Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Die Straßenfront beträgt sowohl an der Geißstraße im Osten als auch an der Grenzstraße im Süden jeweils ca. 98 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Geißstraße ein ca. 1 m hoher Holzzaun Lattung, wobei die Zufahrten nicht eingefriedet sind. Wie die übrigen Grundstücksgrenzen eingefriedet sind, wurde nicht überprüft (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind asphaltiert, die Kfz-Freistellplätze sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen gepflastert. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, als Rasen mit einzelnen Büschen und teils hochgewachsenen Bäumen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten**

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham, erfolgen sowohl über die Geißstraße von Osten als auch über die Grenzstraße von Süden (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei beiden Straßen handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen. Gehwege sind nicht angelegt; Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind nicht gegeben (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.5 Baurechtliche Situation

Der Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham, gehört, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

### § 34 (1) BauGB

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindecsetzungen, wie z. B. die Abstandsflächen-, Ortsgestaltungs- sowie Stellplatzsatzung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit sechs Wohnblöcken mit jeweils Erd- und bis zu zwei Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie zwei Garagenzeilen, eine davon relativ zentral, die andere an der Südostecke des Grundstücks aufstehend, bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham, ca. 1954 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einer ehemals öffentlich geförderten, mehrteiligen Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus sechs vollunterkellerten Wohnblöcken mit jeweils Erdgeschoss (Hochparterre) und bis zu zwei Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie zwei Garagenzeilen unter Flach-/Pultdach, bebaut (s. Lageplan bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 4169 vom 16.12.1969 befinden sich in dem Anwesen insgesamt 68 Wohneinheiten, ein Ladenlokal sowie 16 Einzelgaragen in den beiden Garagenzeilen. Nach Angabe wurden an den auf dem Grundstück befindlichen Kfz-Freistellplätze nachträglich Sondernutzungsrechte begründet; die Eintragung im Grundbuch war jedoch zum Stichtag noch nicht vollzogen.

### Bauwerksbeschreibung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung und beziehen sich insbesondere auf das Gebäude Hs.Nr. 12, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet. Zudem wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1954
Fundamente:	Nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	Vermutlich Beton, Mauerwerk, Betonsteine o. ä. in verschiedenen Wandstärken nach statischen Erfordernissen
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk, Betonsteine o. ä. bzw. Leichtbauwände in verschiedenen Wandstärken nach statischen Erfordernissen
Geschossdecken:	Vermutlich Beton nach statischen Erfordernissen
Dach:	Vermutlich nicht wärmegeämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Betonpfanneneindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich
Fassade:	Nicht wärmegeämmte Putzfassade mit Anstrich
Balkone/Loggien:	Holzkonstruktion, wintergartenähnlich verglast
Hauseingang:	Überdachtes, barrierefreies Leichtmetallelement mit Glasfüllung; Klingel-/Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und 4 Klingelschildern; Briefkastenanlage mit 4 Briefkästen
Treppenhaus:	Böden: kunststeingefliest; Wand- und Deckenflächen: verputzt und farblich abgesetzt gestrichen; teils Betontreppen, Tritt- und Setzstufen kunststeingefliest, bzw. teils Holztrep-pen, jeweils mit Zwischenpodest, mit lackiertem Holzgeländer; ohne Aufzug
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz
Heizung/Warmwasser	Dezentral in den jeweiligen Wohneinheiten
Anschlüsse:	Gas, Strom, Kanal, Telefon, Kabel

### Garagengebäude:

Die Garagenzeilen wurden nicht in Augenschein genommen; insofern können hinsichtlich der Bauweise und Ausstattung keine Angaben gemacht werden.

### Gemeinschaftsräume:

Im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 12 steht ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 03.09.2018 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „H“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Gebäude Hs.Nr. 12 beträgt rd. 252 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung 14 cm WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung 16 cm WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Dämmung 6 cm WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Heizung	Zentralheizung mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten Eindruck. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

**2.7 Wohnung Nr. 12**

Mikrolage:

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 befindet sich im Obergeschoss rechts des Gebäudes Hs.Nr. 12 und ist sowohl nach Nordosten zur Geißstraße als auch nach Südwesten zum ruhig gelegenen Innenhof gerichtet (s. Aufteilungsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 12 erfolgt von Südwesten über einen überdachten, barrierefreien Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe mit Zwischenpodest; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

#### Wohnfläche:

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Aufteilungsplan ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 51 m<sup>2</sup> wie folgt:

Flur	ca.		2,47 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca.		15,61 m <sup>2</sup>
Küche	ca.		12,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.		15,82 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.		4,18 m <sup>2</sup>
	ca.		<u>50,35 m<sup>2</sup></u>
Putzabzug	ca.	-3%	-1,51 m <sup>2</sup>
	ca.		<u>48,84 m<sup>2</sup></u>
Nordostloggia	ca.	3,60 m <sup>2</sup> x 0,50	<u>1,80 m<sup>2</sup></u>
			<u>50,64 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	rd.		<u><b>51,00 m<sup>2</sup></b></u>

#### Anmerkung:

Dabei wurde die Nordostloggia entsprechend ihrem Wohnwert mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

#### Grundriss:

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen Flur, von dem aus mit Ausnahme der Wohnküche alle Räume abgängig sind: nach Nordosten das Wohnzimmer mit Austritt zur Nordostloggia, nach Südosten das Schlafzimmer und nach Südwesten das Bad/WC (mit Fenster). Vom Wohnzimmer nach Südosten gelangt man in die Wohnküche (mit Fenster) (s. Aufteilungsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

#### Ausstattung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung.

Wohnungstüre:	Lackierte Holztüre mit Briefkasteneinwurf, Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Lackierte Holztüren, teils mit zerbrochener Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Holzfenster, teils sprossengeteilt, mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, Holzfensterläden sowie Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Böden:	Laminat
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Küche (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich Bad/WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 2,2 m hoch keramikgefliest, übrige Flächen verputzt mit Anstrich; Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Warmwasser/Heizung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Einzel-Elektroboiler; Beheizung der Räume mittels Holz-Einzelöfen, die sich n. A. teils im Eigentum des Mieters befinden
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner

### **Kellerräume Nr. 12**

Mit zum Sondereigentum gehören die im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 12 befindlichen Kellerräume Nr. 12 mit rd. 5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

#### **Ausstattung:**

Eingangstüren:	Lackierte Holztüre mit Eisenbeschlag bzw. Holzlattentüre
Fenster:	Verzinkte Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Mäuseschutzgittern
Böden:	Betonestrich
Wände:	Sichtbeton bzw. verputzt, jeweils mit Anstrich
Decken:	Sichtbeton bzw. verputzt, jeweils mit Anstrich
Anschlüsse:	Strom; Leitungen auf Putz verlegt

### **Speicher Nr. 12**

Zudem gehört mit zum Sondereigentum das im Dachgeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 12, unter Dachschrägen befindliche Speicherabteil Nr. 12 mit rd. 11 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (s. Aufteilungsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Das Abteil verfügt über keine Abtrennung zu den anderen Abteilen; ein eigener Licht- bzw. Stromanschluss ist ebenfalls nicht vorhanden.

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 entspricht im Wesentlichen der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als technisch und wirtschaftlich überaltert und verbraucht zu beurteilen. Modernisierungen, mit Ausnahme des Austauschs der Bodenbeläge, wurden offensichtlich nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt empfunden. Unter anderem war an den Außenwänden, insbesondere in der Wohnküche, Schimmelbefall deutlich erkennbar. Zudem waren die Fenster größtenteils marode. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende, durchgreifende Modernisierung/Sanierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

## **2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

Nutzung:

Nach Angabe der Eigentümerin wurde das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag von deren Sohn genutzt. Ein Mietvertrag bzw. weitere Angaben hierzu, wie z. B. Zeitpunkt des Abschlusses, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden jedoch nicht gemacht.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem zum Stichtag gültigen, undatierten Wirtschaftsplan 2023 rd.

**210 €**

(dies entspricht (210 € / ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 4,12 €/m<sup>2</sup>)

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2022 vom 09.05.2023 betrug die Höhe der

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 für das Gebäude Hs.Nr. 12, rd.

**22.000 €**

## 2.9 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt im Januar 2023 veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022 erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens [im Landkreis Miesbach], bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr [2021] im Wesentlichen auf die Stadt Miesbach, den Markt Holzkirchen und das „Tegernseer Tal“ mit den Gemeinden Bad Wiessee, Gmund am Tegernsee, Kreuth, Rottach-Egern und Tegernsee. Obwohl sowohl die Anzahl der Vertragszahlen mit rd. -10% als auch der Flächenumsatz mit rd. -38% deutlich rückläufig waren, ist der Geldumsatz mit rd. einer Milliarde Euro nahezu konstant geblieben.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) wurde kurz zusammengefasst im Betrachtungszeitraum [2021] im Vergleich zum Vorjahr [2020] folgende Marktentwicklung festgestellt:

- Vertragsanzahl (511 Kauffälle), minus 5%
- Geldumsatz (302,8 Millionen Euro), minus 1%
- Flächenumsatz (29.300 m<sup>2</sup>), minus 23%

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach

Die Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen und Miesbach bilden den südlichen Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und

strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich wesentlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

## **2.10 Zusammenfassung und Beurteilung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine einfache, sowohl durch den Individual- auf der B 307 (Miesbacher Straße) als auch durch den Bahnverkehr immissionsbelastete Wohnlage mit einfacher Wohnadresse am südöstlichen Ortsrand des gleichnamigen Hauptorts, mit lagetypischer verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr handelt.

Das zum Stichtag rd. 70 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ einfach gepflegten Allgemeinzustand

dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „H“ zuzuordnen. Insofern muss in einem absehbaren Zeitraum mit der energetischen Sanierung der aufstehenden Bebauung gerechnet werden. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 befindet sich im Obergeschoss rechts des Gebäudes Hs.Nr. 12 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Nordosten als auch nach Südwesten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Nordostloggia mit rd. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche und dass zum Sondereigentum die beiden Kellerräume Nrn. 12 mit rd. 5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie der Speicher Nr. 12 mit rd. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche gehören. Nachteilig ist, dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht weitgehend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach, nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich überaltert und verbraucht zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich gepflegt empfunden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende, durchgreifende Modernisierung/Sanierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, sowie der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als eingeschränkt und von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Da von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise benannt werden konnte, wird die nachfolgende Wertermittlung nach dem **vereinfachten Ertragswertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Nachrichtlich/informativ wird der so ermittelte Wert anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Ermittlung des Werts von bebauten Grundstücken mit baulichen Anlagen mit langer Restnutzungsdauer, insbesondere bei Eigentumswohnanlagen. Dabei entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, denn dessen Anteil am Ertragswert tendiert mit wachsender Restnutzungsdauer gegen eine zu vernachlässigende Größe, sodass sich der Ertragswert von Objekten mit längerer Restnutzungsdauer allein durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages ermitteln lässt. Somit stellt sich das vereinfachte Ertragswertverfahren wie folgt dar:

- Marktmiete/Jahresrohertrag
- üblicherweise nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- x Rentenbarwertfaktor
- = Barwert des Reinertrags (vorläufiger Ertragswert)
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert des Grundstücks

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05.06.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham: 9.751 m<sup>2</sup>

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1954
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1954	ca.	70 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
<u>Rechnerische</u> Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 70 Jahre	ca.	10 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) bei <u>unterstellter</u> regelmäßiger Instandhaltung:		ca.	100 Jahre

2-Zimmer-Wohnung Nr. 12:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 29.01.2024: (9.751 m <sup>2</sup> / 1.000 x 14,389)	14,389/1.000	140,31 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	51,00 m <sup>2</sup>
Stockwerkslage:		1. OG rechts
Ausrichtung:		Nordost/Südwest
Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:		
Keller Nr. 12	ca.	14,00 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 12	ca.	5,00 m <sup>2</sup>
Speicher Nr. 12	ca.	>

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

#### Mietspiegelmiete:

Die Gemeinde Hausham verfügt über keinen eigenen Mietspiegel.

#### Wiedervermietungsmiete:

In den einschlägigen Internetportalen wurden zum Stichtag Wohnungen mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> (alle Lagen, Ausstattungsstandards) in Hausham und näherer Umgebung, die im Zeitraum 1948 – 1969 errichtet wurden, bei ausreichendem Angebot für Mietpreise zwischen rd. 13,30 €/m<sup>2</sup> bis 16,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Der arithmetische Mittelwert der Angebotspreise betrug rd. 15,00 €/m<sup>2</sup> mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von lediglich rd. 7%, der Median lag bei rd. 15,50 €/m<sup>2</sup>.

#### Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag):

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Art, Größe, Beschaffenheit und Lage sowie nach einer unterstellten Modernisierung/Sanierung, wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag von einer kalkulatorischen, durchschnittlichen, objektspezifisch marktüblich erzielbar erachteten Nettokaltmiete (Rohhertrag) in Ansatz gebracht:

Bezeichnung der Mietsache	Fläche ca. / Anzahl	Ø €/m <sup>2</sup> p. Monat	Ø Miete p. Monat rd.	Ø Miete p. a. / rd.
Wohnung Nr. 12 (inkl. Kellerraum)	51 m <sup>2</sup>	15,50 €	790,50 €	
Zusatzkellerraum Nr. 12	14 m <sup>2</sup>	2,00 €	28,00 €	
Speicher Nr. 12	11 m <sup>2</sup>	1,00 €	11,00 €	
WF / monatlicher Rohertrag: (dies entspricht Ø rd. 16,26 €/m <sup>2</sup> )	ca. 51 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche)	18,50 €/m <sup>2</sup>	829,50 €	9.950 €

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

**4.2 Betriebskosten**

Die Betriebskosten sind in den ermittelten Nettokaltmieten nicht enthalten. Sie werden marktüblich neben der Nettokaltmiete als Umlage erhoben und sind damit als durchlaufender Posten nicht Bestandteil des Rohertrages. Sie bleiben daher bei den Bewirtschaftungskosten ohne Ansatz.

**4.3 Bewirtschaftungskosten**

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche

umlagefähigen Betriebskosten entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: „Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“ (§ 32 (2) ImmoWertV).

Instandhaltungskosten: „Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“ (§ 32 (3) ImmoWertV).

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten, pauschal ca. 350 €
- Instandhaltungskosten, je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche  
Wohnung Nr. 12 (inkl. Kellerraum), ca. 15,00 €/m<sup>2</sup>  
Zusatzkellerraum Nr. 12, ca. 2,00 €/m<sup>2</sup>  
Zusatzkellerraum Nr. 12, ca. 1,00 €/m<sup>2</sup>
- Mietausfallwagnis 2 %

#### **4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Aufgrund der Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), wie z. B. der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und der Verpflichtung zum Wiederaufbau etc., ist bei größeren Eigentumsgemeinschaften regelmäßig von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer auszugehen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt jedoch keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

#### **4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor**

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

Weder vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, noch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden zum Stichtag Marktdaten, wie z. B. Liegenschaftszinssätze für (wiederverkaufte) Eigentumswohnungen oder sonstige Kennzahlen, veröffentlicht.

Für die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher, immissionsbelasteter Wohnlage mit einfacher Wohnadresse und lagetypischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der unterstellten Modernisierung/Sanierung sowie der Objekteigenschaften als durchschnittlich, das Leerstandsrisiko bzw. die Mieterfluktuation als relativ gering beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5% als marktüblich geschätzt.

Bei einer angenommenen „ewigen“ Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 3,5% ergeben sich folgende Barwertfaktoren:

Barwert/Kapitalisierungsfaktor 27,655

#### 4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

#### 4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks ist davon auszugehen, dass sowohl die aufstehende Bebauung als auch das gegenständliche Bewertungsobjekt selbst, um die im Gutachten angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreichen zu können sowie zur Sicherung der dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Erträge, künftig Sanierungsmaßnahmen erfahren müssen, die über eine einfache laufende Instandhaltung hinausgehen. Dabei ist im Hinblick auf den vorne beschriebenen, nach Auffassung des Unterzeichners zwingend erforderlichen Modernisierungs-/Sanierungsbedarf von erhöhten Kosten auszugehen.

Unter Beachtung der Modellkonformität ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) sowie der erheblich gestiegenen Baukosten zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 20% auf den vorläufigen Ertragswert wertmindernd zu berücksichtigen.

##### Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbeseitigung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für die Beseitigung eines eventuell vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zu-

künftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

#### 4.8 Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Mietsache	Fläche ca. / Anzahl	Ø €/m <sup>2</sup> p. Monat	Ø Miete p. Monat rd.	Ø Miete p. a. / rd.
Wohnung Nr. 12 (inkl. Kellerraum)	51 m <sup>2</sup>	15,50 €	790,50 €	
Zusatzkellerraum Nr. 12	14 m <sup>2</sup>	2,00 €	28,00 €	
Speicher Nr. 12	11 m <sup>2</sup>	1,00 €	11,00 €	
WF / monatlicher Rohertrag: (dies entspricht Ø rd. 16,26 €/m <sup>2</sup> )	ca. 51 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche)	18,50 €/m <sup>2</sup>	829,50 €	9.950 €
Jahresrohertrag:				9.950 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):				
Verwaltungskosten	ca. 1 psch. x	350,00 € =		350 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnung Nr. 12 (inkl. Kellerraum)	ca. 51 m <sup>2</sup> x	15,00 € =		765 €
Zusatzkellerraum Nr. 12	ca. 14 m <sup>2</sup> x	2,00 € =		28 €
Speicher Nr. 12	ca. 11 m <sup>2</sup> x	1,00 € =		11 €
Mietausfallwagnis:	ca. 9.950 € x	2% =		199 €
				1.353 €
Dies entspricht etwa 13,57% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd.	-1.350 €
Jahresreinertrag:				8.600 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:			100 Jahren	
und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von:			3,50%	
Barwert-/Kapitalisierungsfaktor:			27,655	
Jahresreinertrag x Barwertfaktor:				237.830 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b> (Barwert des Reinertrages):			gerundet:	238.000 €
<b>Kennzahlen:</b>				
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(238.000 € /	9.950 €)	rd.	23,9-fache
Ertragswert/Wohnfläche:	(238.000 € /	51 m <sup>2</sup> )	rd.	4.667 €/m <sup>2</sup>
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</b>				
Werteinfluss wegen Reparatur-/Unterhaltungstau, frei geschätzt, ca.	-20,00% x	238.000 € rd.		-47.600 €
(dies entspricht rd. 933 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
				<b>190.400 €</b>
<b>Ertragswert</b>			gerundet:	<b><u>190.000 €</u></b>
<b>Kennzahlen:</b>				
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(190.000 € /	9.950 €)	rd.	19,1-fache
Ertragswert/Wohnfläche:	(190.000 € /	51 m <sup>2</sup> )	rd.	3.725 €/m <sup>2</sup>

## **5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)**

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

### Unmittelbarer Preisvergleich:

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach konnte keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise benannt werden.

### Mittelbarer Preisvergleich:

Die Auswertung der IMV-Datenbank, einem EDV-gestützten umfassenden Informationssystem mit den in Zeitungen und im Internet angebotenen Immobilien, ergab, dass in der Gemeinde Hausham sowie in Nachbargemeinden in näherer Umgebung im Zeitraum 06/2023 bis 06/2019 eine ausreichende Anzahl an Wohnungen (alle Lagen, Ausstattungsstandards) mit einer Wohnfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>, die im Zeitraum 1945 bis 1969 errichtet wurden, in einer Kaufpreisspanne von 2.640 €/m<sup>2</sup> bis 6.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten wurden. Der arithmetische Mittelwert der Angebotspreise betrug rd. 5.000 €/m<sup>2</sup> mit einer relativ hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 18%, der Median lag bei 5.160 €/m<sup>2</sup>. Dabei handelte es sich um unverhandelte Angebotspreise.

### Anmerkung:

Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

### Fazit:

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von rd. 4.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im mittleren Spannungsbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

## 6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 12 im Anwesen Geißstraße 12 in 83734 Hausham, wurde anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert 190.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschaftseigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Geißstraße 12 in 83734 Hausham, Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Hausham, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 auf (gerundet)

**190.000 €**

(m. W. einhundertneunzigtausend Euro)

(dies entspricht (190.000 € / ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 3.725 €/m<sup>2</sup>)

begutachtet.

München, den 28. August 2024

Antonio D. Margherito

# Lage im Landkreis Miesbach

83734 Hausham, Geißstraße 12



Quelle: Wikipedia

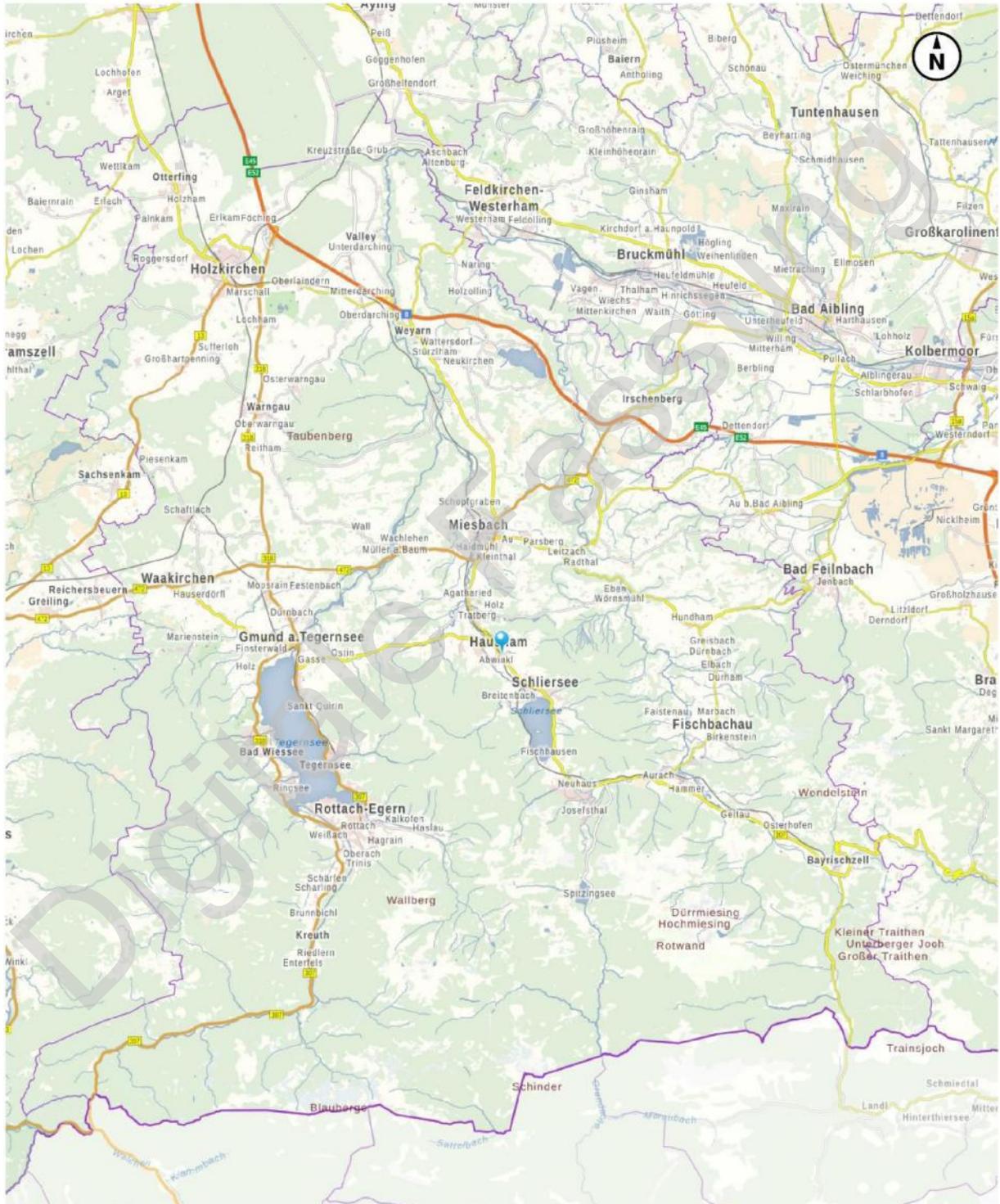
# Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

83734 Hausham, Geißstraße 12



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4km  
Maßstab 1:200.000  
Gedruckt am 05.02.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/mqRdt>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# Übersichtskarte

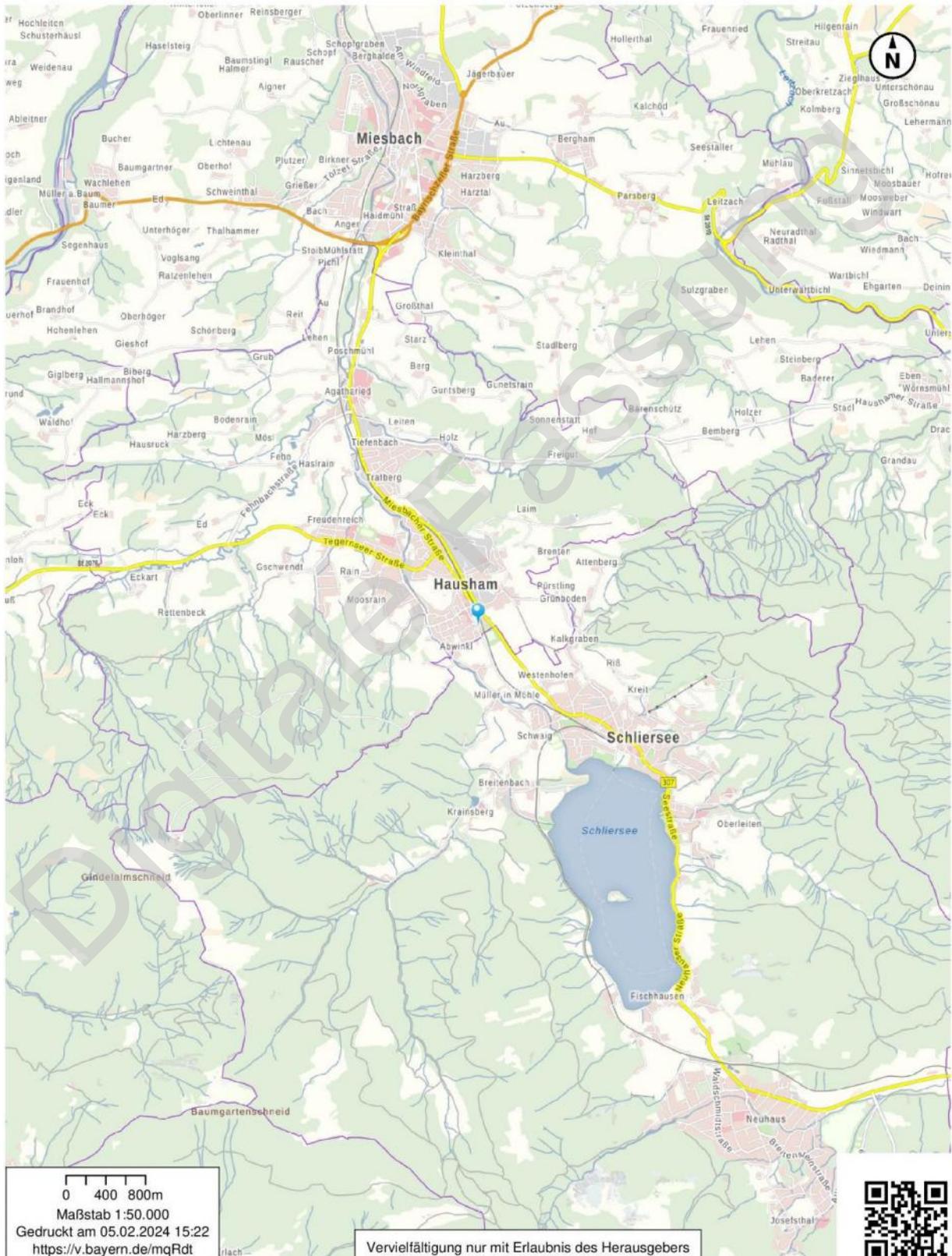
(Maßstab ca. 1:50.000)

83734 Hausham, Geißstraße 12



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



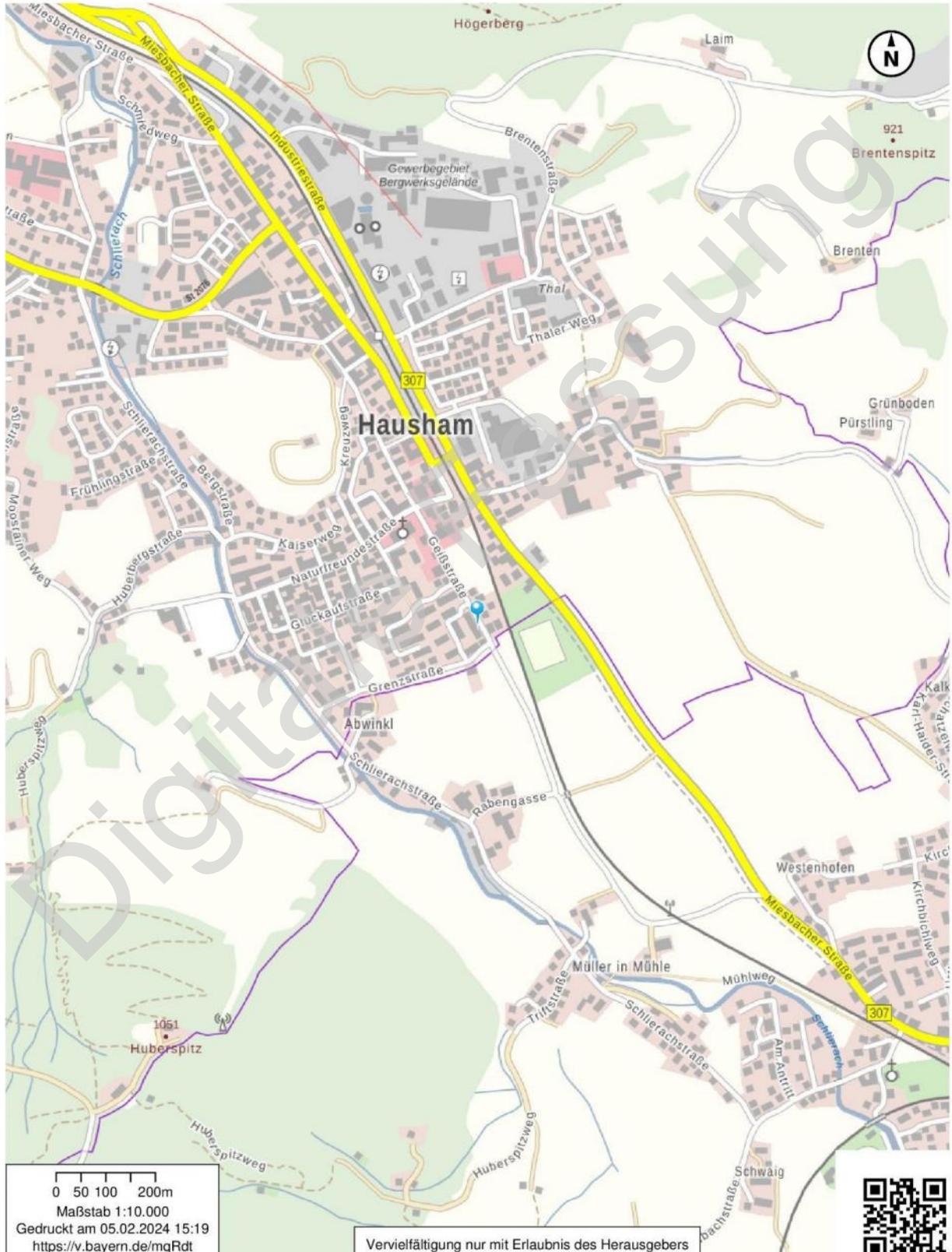
# Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

83734 Hausham, Geißstraße 12



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

83734 Hausham, Geißstraße 12



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 05.02.2024 15:20  
<https://v.bayern.de/QkK3y>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# Lageplan

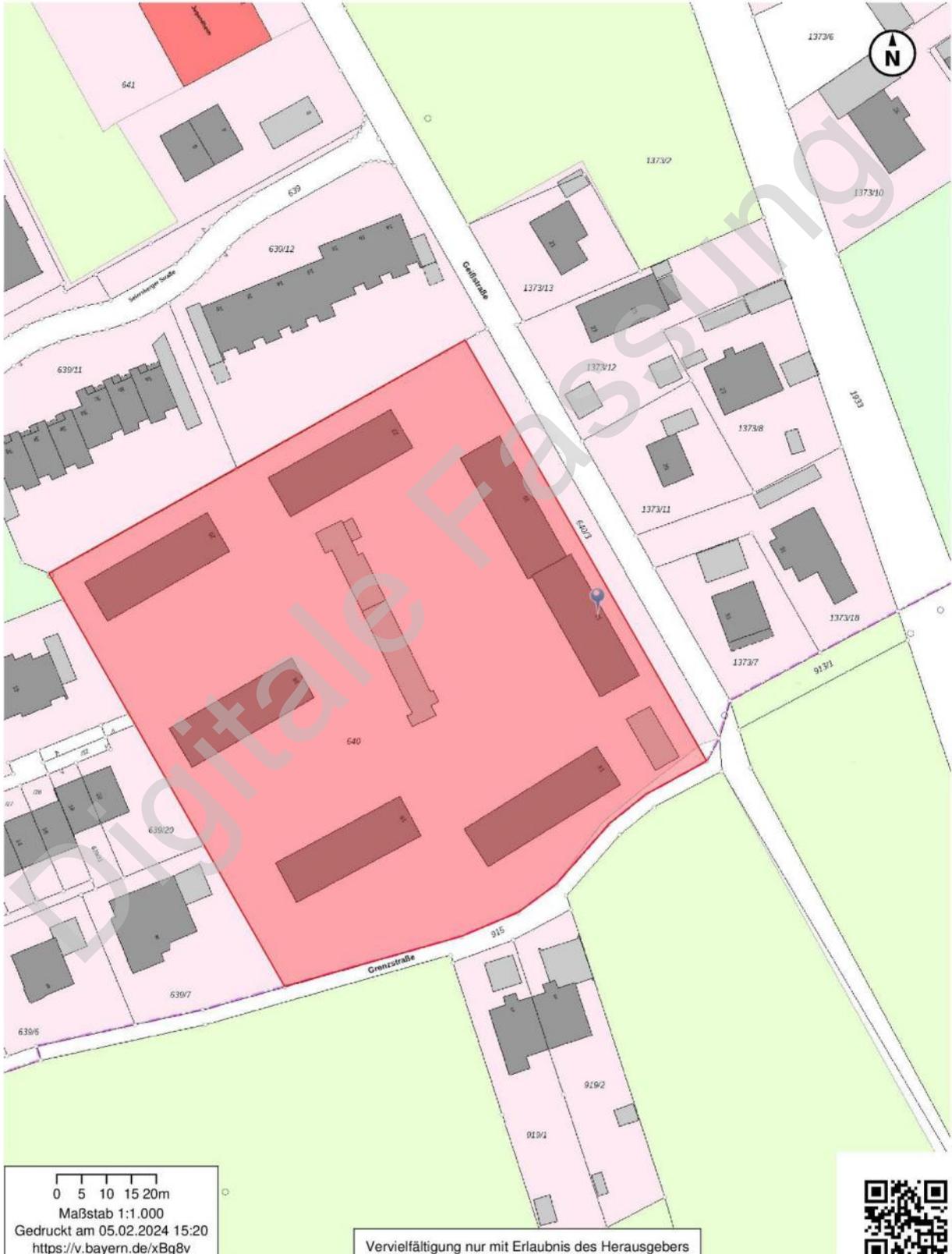
(Maßstab ca. 1:1.000)

83734 Hausham, Geißstraße 12



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## Kellergeschoss

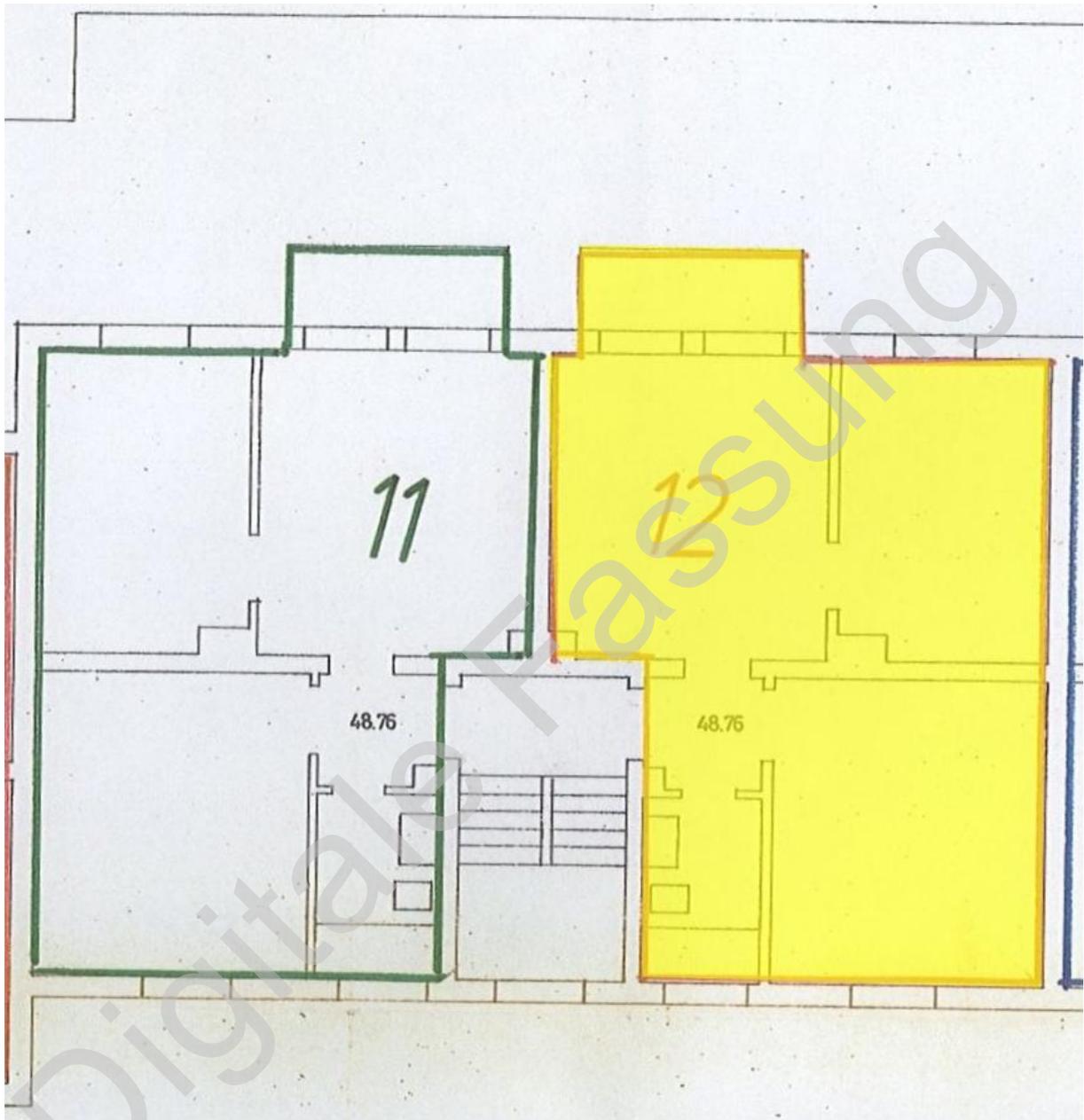


Kellerräume Nr. 12

# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## Obergeschoss

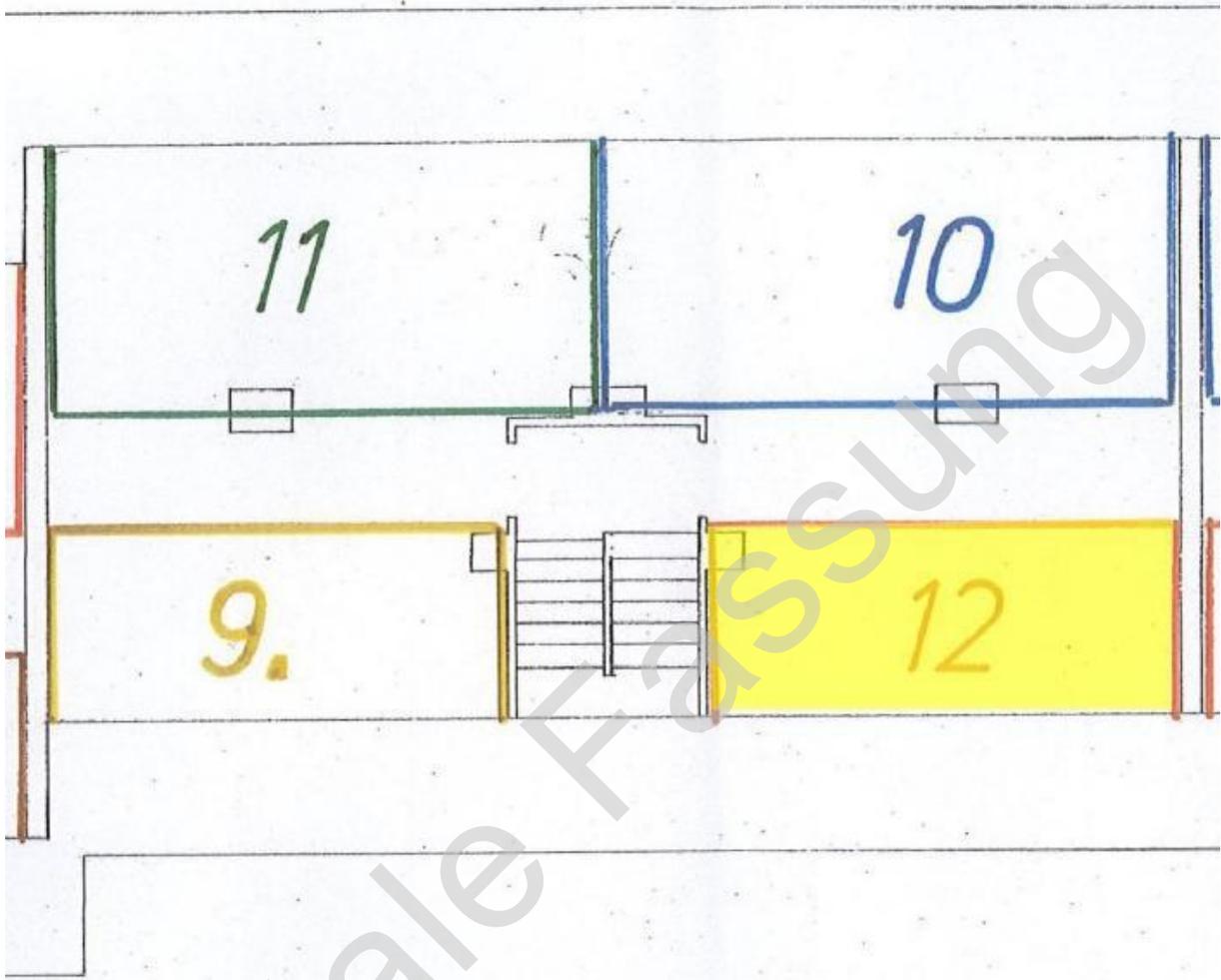


Wohnung Nr. 12

# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Dachgeschoss



Speicher Nr. 12



Geißstraße n. Nordwesten



Geißstraße n. Südosten



Grenzstraße n. Südwesten



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Osten



Grundstückszufahrt v. Nordosten



Rückwärtige Außenanlagen v. Nordwesten



Rückwärtige Außenanlagen v. Nordwesten



Rückwärtige Außenanlagen v. Südosten



Rückwärtige Außenanlagen v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Hauseingang v. Süden

Gebäudeinnenaufnahmen



Treppenhaus, EG



Treppenabgang, KG



Treppenhaus, KG



Waschraum



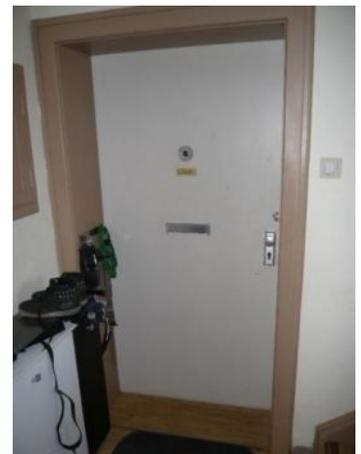
Keller Nr. 12 (nordöstlich)



Keller Nr. 12 (südwestlich)



Treppenabgang OG



Wohnungseingangstüre



Speicher Nr. 12

Digitale Fassung