

# Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



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

PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall

Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

**Aktenzeichen: 4 K 34/24**

**Gutachtennummer: 24-20108-L**

**Gutachtendatum: 02.12.2024**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch für die  
2 - Zimmer Eigentumswohnung samt Keller in der  
Schillerstraße 44a, 83435 Bad Reichenhall

Auftraggeber:

**Amtsgericht Traunstein**

Auftragsinhalt:

**Abteilung für Vollstreckungssachen**

Wertermittlungsstichtag:

**Teilungsversteigerung**

Amtsgericht/Grundbuch/Blattstellen:

**02.08.2024**

**Laufen/Sankt Zeno/4633 und 4690**

**Verkehrswert (Marktwert):**

**250.000 €**



Die Wohnung Nr. 11 befindet sich in der Schillerstraße 44a im 2. OG.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Bewertungsrelevante Angaben .....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks .....	7
3.	Beschreibung des Gebäudes .....	11
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes .....	16
5.	Grundlagen der Wertermittlung .....	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
7.	Ertragswertverfahren .....	28
8.	Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren .....	33
9.	Verkehrswert (Marktwert) .....	34
10.	Anlagen.....	37

# 1. Bewertungsrelevante Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekte

1.1.1 Objektart: 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 11 und Keller Nr. 68  
Straße: Schillerstraße 44a  
PLZ und Ort: 83435 Bad Reichenhall

*Anmerkung:*

*Die beiden Sondereigentumseinheiten liegen im Wohnhaus der Schillerstraße 44a. Die Wohnung Nr. 11 liegt im 2. OG des Wohnhauses.*

## 1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Traunstein  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Straße: Herzog-Otto-Straße 1  
PLZ und Ort: 83278 Traunstein  
Verwendungszweck: Teilungsversteigerung  
Beschluss vom: 20.11.2024

## 1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 02.08.2024  
Qualitätsstichtag: 02.08.2024  
Ortsbesichtigung: 02.08.2024  
Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

*Anmerkung:*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag 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 einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.*

*Das Gutachten wurde vom Sachverständigen bereits im August 2024 im Rahmen eines außergerichtlichen Auftrages durch den Eigentümer erstattet und aufgrund des Gerichtsbeschlusses vom 20.11.2024 in dieser Teilungsversteigerung anonymisiert ausgeführt.*

## **1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur**

### 1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Ablichtung der Teilungserklärung mit Nachträgen
- Aufmaß und Diktat vom Tag des Ortstermins

### 1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Auftraggebers
- Auskünfte der Stadt Bad Reichenhall
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des IVD
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

### 1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur.

## **1.5 Grundbuch**

### 1.5.1 Wohnungsgrundbuch

Einsicht am: 11.03.2024

Amtsgericht: Laufen

Grundbuch: Sankt Zeno

Blatt: 4633

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe

12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Lfd. Nr. 1: 104/2    Frühlingsstraße 51a,    5.306 m<sup>2</sup>  
Schillerstraße 44a, 44b, 44c,  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung mit Balkon im Haus A Nr. 11  
laut Aufteilungsplan;

Sonstiges: Sondernutzungsrechte sind vereinbart

Abteilung I: werden an dieser Stelle nicht dargestellt

Abteilung II: - Gehrecht und Abflussleitungsrecht  
- Müllhäuschenrecht  
- Dachüberstandsrecht

## 1.5.2 Teileigentumsgrundbuch

Einsicht am: 11.03.2024

Amtsgericht: Laufen

Grundbuch: Sankt Zeno

Blatt: 4690

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Lfd. Nr. 1: 104/2    Frühlingsstraße 51a,    5.306 m<sup>2</sup>  
Schillerstraße 44a, 44b, 44c,  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Kellerraum im Haus A Nr. 68  
laut Aufteilungsplan;

Sonstiges: Sondernutzungsrechte sind vereinbart

Abteilung I: werden an dieser Stelle nicht dargestellt

Abteilung II: - Gehrecht und Abflussleitungsrecht  
- Müllhäuschenrecht  
- Dachüberstandsrecht

### *Anmerkung:*

*Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner gemacht.*

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

*Die im Grundbuch vermerkten Sondernutzungsrechte bzw. die in Abt. II aufgeführten Dienstbarkeiten sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert für die beiden zu bewertenden Sondereigentumseinheiten.*

## 1.6 Sondereigentum

Wohnung:	Nr. 11 im 2. Stock, im Treppenhaus rechts
Keller:	Nr. 68
Hausverwalter:	Palcon Hausverwaltung GmbH Lattenbergstraße 12 83457 Bayerisch Gmain
Hausgeld:	211,79 € (2022)
Hausgeld, umlegbar:	174,86 € (2022)
Besondere Beschlüsse:	Dem Sachverständigen sind aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen der letzten beiden Jahre keine weitreichenden Beschlüsse bekannt.

## 1.7 Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen ist kein Mietverhältnis bekannt.

*Anmerkung:*

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

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

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

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

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt:	Bad Reichenhall

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Regierungsbezirk Oberbayern bildet im Freistaat Bayern mit dem Landkreis Berchtesgadener Land die südliche Grenze von Deutschland. Keilförmig ragt der Landkreis nach Österreich hinein und ist mit dem Watzmann und dem Königssee eines der schönsten Reise- und Ausflugsziele Deutschlands. Mit mehr als 3 Mio. Übernachtungen konnten in den drei Regionen, dem nördlichen Rupertiwinkel, dem zentralen Bad Reichenhall und dem südlichen Berchtesgaden-Schönau der Umsatz im Fremdenverkehr in den letzten zehn Jahren um über 40 % gesteigert werden.

Die Alpenstadt Bad Reichenhall ist geographischer Mittelpunkt und Verwaltungszentrum des Landkreises Berchtesgadener Land. Der Name der Stadt ist geprägt durch das Markenzeichen: "reiches Hall". Das natürliche Salzvorkommen - das weiße Gold - hat die Stadt bekannt und reich gemacht. In der Steinzeit entdeckt, war das wertvolle Mineral lange Zeit alleinige Erwerbsquelle. Das Bad Reichenhaller Markensalz findet sich auch heute in Millionen Haushalten, weltweit.

Bad Reichenhall ist mit über 17.000 Einwohnern über die BAB A8 München-Salzburg gut an das Fernstraßennetz angebunden, auch mit der Deutschen Bahn bestehen regelmäßige Verbindungen über Freilassing nach München oder Salzburg. In Bad Reichenhall gibt es mehrere Grundschulen, eine Real- und Mittelschule und das bekannte Karls-Gymnasium. Die medizinische Versorgung ist durch die örtlichen Kliniken und Fachärzte sehr gut.

#### 2.2.2 Lagebeschreibung und Infrastruktur

Das mit Geschosswohnungsbau und Tiefgarage bebaute Grundstück liegt in Bad Reichenhall, zwischen der Schillerstraße und der Frühlingstraße. Die beiden Straßen verlaufen meist parallel in nordöstlicher Richtung, die Schillerstraße endet unweit an Landwirtschaftsflächen, die Frühlingstraße führt weiter bis zum Stadtrand von Bad Reichenhall mit seinem Gewerbegebiet und dem Ortsteil Staufenberg. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe Bundesstraße B21 und die Bushaltestelle an der Frühlingstraße im Quartier sehr gut.

### 2.2.3 Objektfeld

Der Bereich ist vorwiegend mit Geschosswohnungsbau mit drei und vier Vollgeschossen geprägt. Die Bebauung erfolgte teilweise in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts, andere Grundstücke wurden durch modernen Geschosswohnungsbau neu gestaltet. Unweit gibt es eine NETTO-Filiale, in etwa 250 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof von Bad Reichenhall mit Filialen von ALDI und EDEKA.

### 2.2.4 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Bad Reichenhall ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern sehr positiv, wenngleich auch hier die Zahl der älteren Mitbewohner stärker zunehmen wird. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Bad Reichenhall wird bis zum Jahr 2041 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Bad Reichenhall
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 2,5 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 6,4 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 6,8 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	+ 1,1 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 9,4 %

## 2.3 Straßenbild

Straßenbild:	verkehrsberuhigte Wohnstraße, 30er Zone
Ausbauzustand:	voll ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige:	beidseitige Gehsteige
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	im Straßenraum möglich
Straßenbegleitgrün:	vorhanden

## 2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßiges Vieleck
Grundstücksbreite:	94 m entlang der Schillerstraße 35 m entlang der Frühlingstraße
Grundstückstiefe:	38 m bis 75 m
Straßenfront:	165 m <sup>2</sup> , Eckgrundstück

## 2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normale städtische Verhältnisse
Grenzverhältnisse:	keine unbekanntes Grenzverhältnisse

## 2.6 Beschaffenheit des bebauten Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit
Grundwasser:	Grundwasserstand nicht bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalstau:	kein Kanalstau bekannt

## 2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine Hinweise bekannt
Lärmimmissionen:	Straße mit mässigem Verkehr
Geruchsmissionen:	keine wesentlichen Immissionen
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

### *Anmerkung:*

*Der Sachverständige wurde beauftragt, ein Markt- bzw. Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.*

## 2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wird durch die Hausverwaltung beauftragt

### *Anmerkung:*

*Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Stadt bzw. Gemeinde befindliche Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.*

## 2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	liegt keiner vor
Mögliche Bebauung:	nach § 34 BauGB möglich

*Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:*

*Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, 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.*

## 2.10 Entfernungen

München:	130 km
Salzburg:	22 km
Stadtmitte:	500 m
Bushaltestelle:	100 m
Entfernung zum Bahnhof:	250 m

## 2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Stadt Bad Reichenhall
Straße:	Rathausplatz 1
PLZ und Ort:	83435 Bad Reichenhall
Telefon:	08651/775-0
Internet:	<a href="http://www.stadt-bad-reichenhall.de">www.stadt-bad-reichenhall.de</a>

### 3. Beschreibung des Gebäudes

#### 3.1 Gebäudeart

Mehrfamilienwohnhaus

*Anmerkung:*

*Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern im Bereich der Schillerstraße und der Frühlingstraße bebaut. Die Zufahrt in die Tiefgarage der Gebäude erfolgt über die Frühlingstraße.*

#### 3.2 Außenfassade

Gestaltung:	moderne Fassade mit verglasten Balkonen
Materialauswahl:	Putzstruktur
Sockel:	verputzt und gestrichen
Balkone:	vorhanden

#### 3.3 Baukörper (Schillerstraße 44a)

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	voll unterkellert, Tiefgarage
Geschosse:	Erd- und drei Obergeschosse
Dachform:	Walmdach
Dachgeschoss:	am Tag des Ortstermins nicht zugänglich
Dachbodenraum:	am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

#### 3.4 Rohbau

Fundamente:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Kelleraußenwände:	wasserundurchlässiger (WU) Beton
Lichtschächte:	Beton mit verzinktem Gitterrost
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Kalksandstein
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Kalksandstein
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	nicht erkennbar
Flaschnerarbeiten:	Titanzink

### 3.5 Treppenhaus

Hausabschlusstür:	Leichtmetalltür mit Isolierglaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbelag im Hausflur:	Naturstein
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Natursteinauflage
Treppengeländer:	Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf
Fenster im Treppenhaus:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Personenaufzug:	Fa. Pfnür, Berchtesgaden, Bj. 2004
Briefkastenanlage:	innen am Hauseingangsbereich

*Anmerkung:*

*Es besteht ein großzügig verglastes Treppenhaus.*

### 3.6 Keller

Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Natursteinauflage
Kellertüren:	Holzlattentüren
Kellerflur:	Beton, gestrichen
Kellerfenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Gemeinschaftskeller:	Waschen und Trocknen

*Anmerkung:*

*Der Boden in den Räumen „Waschen“ und „Trocknen“ ist gefliest, die Kellerabwässer im Waschraum werden über eine Hebepumpe auf Kanalniveau gepumpt.*

### 3.7 Ursprüngliches Baujahr, Gebäudealter und Modernisierungen

Ursprüngliches Baujahr (Erstbezug)	2004
Jahr der Wertermittlung	2024
Gebäudealter	20 Jahre

*Anmerkung:*

*Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.*

### **3.8 Gebäudetechnik**

- 3.8.1 Rohinstallationen: Kupfer und Edelstahl
- 3.8.2 Heizung: Gas-Zentralheizung
- Heizkessel und Baujahr: Viessmann Vitoplex 300 TX, Bj. 2003
- Brennstoffversorgung: Erdgas
- Warmwasserversorgung: zentral
- 3.8.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: zeitgemäße Rohinstallation, FI-Schalter vorhanden
- Brennstellen/Schalter: normale bis gehobene Ausführung und Anzahl
- Rundfunk/Fernsehen: Gemeinschaftsantenne
- Sprech- und Klingelanlage: vorhanden

### **3.9 Bauausführung und Energieverbrauch**

- Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
- Energieausweis: Energieausweis vom 14.05.2018 liegt vor  
Endenergiebedarf 79,2 kWh (m<sup>2</sup>a)  
inkl. Warmwasserversorgung

*Anmerkung:*

*Das neue Gebäudeenergiegesetz hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.*

*Nun besteht ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Mit dieser Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen.*

*Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet.*

Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Damit kann die Heizungsanlage ein wesentlicher Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie sein. Ein Fach- bzw. Energieberater sollte bei dem Erwerb einer Immobilie konsultiert werden.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden. Nachfolgend eine Tabelle der aktuellen Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden:

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

### 3.10 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Gemeinschaftseigentum

<b>Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau</b>	
•	nicht bekannt bzw. keiner erkennbar
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

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

### **3.11 Denkmalschutz des Gebäudes**

Es besteht kein Denkmalschutz.

### **3.12 Außenanlagen**

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	immergrüne Hecke
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	Tiefgarage
Müllentsorgung:	Gemeinschaftstonnen (Mülltonnenhäuschen)

### **3.13 Zusammenfassung des optischen Zustands des Gemeinschaftseigentums**

Ausstattungsqualifizierung:	normal bis gehoben
Unterhaltungszustand:	gut, kein erkennbarer Instandhaltungsstau

## 4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 4.1 Sondereigentum

#### 4.1.1 Flur

Bodenbelag:	Holz bzw. Parkett
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

*Anmerkung:*

*Der Flur ist innenliegend, von hier sind alle Räume der Wohnung erreichbar.*

#### 4.1.2 Küche

Bodenbelag:	Bodenfliesen, diagonal verlegt
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

*Anmerkung:*

*Das Fenster in der Küche ist in das Treppenhaus ausgerichtet, Kochgerüche werden damit in den Treppenraum geleitet.*

#### 4.1.3 Abstellraum

Bodenbelag:	PVC mit Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

*Anmerkung:*

*Der Raum ist innenliegend ohne Fenster.*

#### 4.1.4 Wohnen

Bodenbelag:	Holz bzw. Parkett
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

*Anmerkung:*

*Der Raum wird durch Fenstertüren mit französischem Balkon bevorzugt belichtet, die Kunststoffrollläden sind hier elektrisch betätigt. Eine Fenstertür führt auf den Balkon.*

#### 4.1.5 Schlafen

Bodenbelag:	Holz bzw. Parkett
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	verputzt und gestrichen

*Anmerkung:*

*Der Raum wird durch eine Fenstertür zum Balkon belichtet.*

- 4.1.6 Bad/WC
- Bodenbelag: Bodenfliesen, diagonal verlegt
- Wandbelag: Fliesen bis 2,00 m Höhe, Dekorstreifen
- Deckenbelag: verspachtelt und gestrichen
- Sanitärausstattung: Einbauwanne mit Duschfaltwand, Waschbecken, Wand-WC mit Spülkasten unter Putz
- Anmerkung:*  
*Der Raum ist innenliegend und wird motorisch entlüftet.*
- 4.1.7 Balkon
- Bodenbelag: Bodenfliesen
- Anmerkung:*  
*Der Balkon hat ein Metallgeländer mit grünen Glaseinlagen. Zum Nachbarbalkon besteht eine Sichtschutzwand, ebenfalls mit grüner Glaseinlage.*
- 4.1.8 Kellerraum
- Abschlusstür: einfache Holzlattentüren
- Anmerkung:*  
*Der Kellerraum verfügt durch die Breite und Tiefe von jeweils ca. 2,0 m über eine gute Nutzbarkeit.*
- 4.1.9 Fenster/Fensterbänke/Rollläden
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden: Kunststoff mit Gurtbandbedienung
- Fensterbänke innen: Naturstein
- Fensterbänke außen: Leichtmetall
- 4.1.10 Türen
- Wohnungsabschlusstür: weiße Holztür mit Holzzarge, Mehrfachverriegelung
- Wohnungsinnentüren: weiße Holztüren mit Holzzargen
- 4.2 Technische Ausstattung des Sondereigentums**
- 4.2.1 Heizung:
- Heizkörper: Zentralheizung
- Thermostatventile: Konvektoren
- Warmwasserversorgung: vorhanden
- 4.2.2 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: über die Zentralheizung
- Brennstellen/Schalter: zeitgemäße Installation, FI-Schalter vorhanden
- Rundfunk/Fernsehen: normale bis gehobene Anzahl und Ausstattung
- Sprech- und Klingelanlage: Gemeinschaftsantenne
- Sprech- und Klingelanlage: vorhanden

#### 4.3 Zusammenfassung der Belichtung und Belüftung

Die Räume werden allgemein gut belichtet und belüftet, die Fenstertüren verfügen über Dreh- und Kippbeschläge, eine Querlüftung ist möglich. Das Bad ist innenliegend und verfügt über kein Tageslicht.

#### 4.4 Zusammenfassung der Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Es besteht eine wirtschaftliche Raumaufteilung, ein Abstellraum ist in der Wohnung vorhanden. Die Wohnung ist weitgehend barrierefrei zu erreichen.

#### 4.5 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden	
•	keine bekannt
Instandhaltungszustau	
•	teilweise starke Gebrauchsspuren an den Parkettbodenbelägen
•	Malerarbeiten, insbesondere in der Küche
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Be- und Entlüftung der Küche nur über das Treppenhaus möglich

*Anmerkung:*

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

#### 4.6 Zusammenfassung des Zustands des Sondereigentums

Ausstattungsqualifizierung: normal

Unterhaltungszustand: leichter Instandhaltungszustau in der Wohnung

## 4.7 Technische Berechnungen

### 4.7.1 Wohnflächen

Flur	5,40 m <sup>2</sup>
Küche	9,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,30 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,10 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Balkon x ¼	1,10 m <sup>2</sup>
Summe	55,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche, gesamt und gerundet</b>	<b>56,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.7.2 Lichte Raumhöhen:

Aufenthaltsräume	2,48 m
------------------	--------

*Anmerkung:*

*Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.*

*Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.*

*Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

## 5. Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV 2021 dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

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

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

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

## **5.1 Mögliche Bewertungsverfahren**

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen und im Gutachten zu begründen.

Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

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

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

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

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Erfahrungsgemäß orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen wesentlich an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Verzinsung das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das renditeorientierte Ertragswertverfahren wird bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken, aber auch Teil- bzw. Wohnungseigentum angewandt.

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

Dieses Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb als Verfahren der Bodenwertermittlung den übrigen Wertermittlungsverfahren, insbesondere dem Sachwertverfahren, überlegen, bei dem der (vorläufige) Grundstückswert noch durch oftmals nachweisbare Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Dieser Vorgang entfällt beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation in den Kaufpreisen gut selektierter Vergleichsobjekte widerspiegelt.

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

## **5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung**

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

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

Dies gilt mit geringen Einschränkungen auch für die Stadt Bad Reichenhall, allgemein verlängerte Vertriebszeiten und häufig auch Leerstände bei hochpreisigen Neubauimmobilien sind zu beobachten. Das wirkt sich auch auf die Bestandsimmobilien aus.

Das bebaute Grundstück liegt nordöstlich des Stadtzentrums, das auch fußläufig zu erreichen ist. Die Infrastruktur ist gut, eine Bushaltestelle, mehrere Lebensmittelfilialbetriebe oder der Hauptbahnhof sind zu Fuß erreichbar. Nördlich verläuft die Saalach mit dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg, der mit zahlreichen Zielen in der Region verbindet.

Das Wohnhaus macht mit den verglasten Balkonen einen modernen und zeitgemäßen Eindruck, dies gilt besonders für den auf der Eingangsseite verlaufenden Aufzug, der ebenfalls vollständig verglast ist. Die Wohnung liegt im 2. OG rechts vom Treppenhaus, die Raumaufteilung ist wirtschaftlich und marktgerecht.

Der Sachverständige wird für die Wertermittlung das Ertragswertverfahren anwenden, die Plausibilität wird im Vergleichswertverfahren überprüft. Für den bestehenden Instandhaltungsstau bei den Boden- und Wandbelägen ist eine wertmindernde Rückstellung zu bilden.

### 5.3 Baujahr und Nutzungsdauer

Modifiziertes Baujahr:	2004
Jahr der Bewertung:	2024
Gebäudealter:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 Jahre

*Anmerkung:*

*Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.*

### 5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör

Keine, die Einrichtungsgegenstände bleiben unberücksichtigt.

*Anmerkung:*

*Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen.*

## 5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

### 5.5.1 Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik sein oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte bzw. Grundwasser.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

Augenscheinlich erkennbare Schäden sind vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen für Schäden an Gebäuden, kann der Wertermittler nur pauschale Rückstellungen zur Minderung der Schadensbilder in die Wertermittlung einstellen.

Der Sachverständige wird eine Rückstellung von 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vornehmen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	Kosten
Instandhaltungsstau (Bodenbeläge, Malerarbeiten)	2.800 €

### 5.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Das Fenster in der Küche - vermutlich auch weitere Küchenfenster im Haus - sind zum Treppenraum ausgerichtet. Damit werden die Gerüche in den Küchen in den Treppenraum abgeleitet. Dies ist eine Einschränkung bei der Architektur des Gebäudes, weil man nicht nur Verursacher von Kochgerüchen im Treppenraum ist, sondern auch durch andere Küchengerüche belästigt wird.

Der Sachverständige schätzt den Einfluss auf den Wert des Wohnungseigentums als mäßig ein. Der Sachverständige wird den vorläufigen Ertragswert des Sondereigentums durch eine wirtschaftliche bzw. merkantile Wertminderung von 5 % mindern.

<b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>	<b>Wertminderung</b>
Küche innenliegend mit Fenster zum Treppenraum	5 %

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

### 6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	02.08.2024
Bodenrichtwertzone	St. Zeno	St. Zeno
Bodenrichtwert	700 €/m <sup>2</sup>	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Geschossfläche (WGFZ)	0,4	

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Aufgrund des geringen Einflusses des Bodenwertes innerhalb des Ertragswertverfahrens wird der Sachverständige keine weitere Ableitung des Bodenwertes über die Grundstücksfläche oder der baulichen Ausnutzung vornehmen.

#### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2021. Eine besondere Dynamik auf den örtlichen Immobilienmärkten ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 nicht zu beobachten, häufig wird von fallenden Bodenrichtwerten berichtet. Der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 wird unverändert übernommen.

#### 6.5 Bodenwert

##### 6.5.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
Grundstück	104/2	5.306 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	3.714.200 €

##### 6.5.2 Bodenwert des Wohnungs- und Teileigentums

Bodenwert	Miteigentumsanteil	Bodenwert
3.714.200 €	13/1.000	48.285 €
<b>Bodenwert des Wohnungs- und Teileigentums, gerundet</b>		<b>50.000 €</b>

## 7. Ertragswertverfahren

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

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

### **Rohertrag**

Bei der Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Modellansätze der Bewirtschaftungskosten sind der Anlage 3 der ImmoWertA zu entnehmen, die sich an der II. BV orientieren. Die Modellansätze beruhen nicht auf empirischen Daten, sondern sollen für die Gutachterausschüsse handhabbare Ansätze für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Die in Anlage 3 angegebenen Modellansätze sind abschließend.

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

- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohwertes der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch un- einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene In- standhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verän- dern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Ver- besserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einspa- rungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Ge- bäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichts- punkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich ver- brauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

## **Barwertfaktoren**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum). Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

### **7.1 Nutz- und Wohnflächenertrag**

#### **7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen**

Für die zu bewertende Wohnung liegen keine Mietunterlagen vor.

### **7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages**

#### **7.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel**

Das Mietrecht geht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit aus und überlässt es den Mietvertragsparteien, die Miete frei auszuhandeln und einvernehmlich festzulegen. Im Zusammenhang mit den bei Neuabschlüssen vereinbarten Mieten spricht man von der „Marktmiete“. Die Marktmiete ist dabei die durch Angebot und Nachfrage am freien Markt im Falle einer Neuvermietung nach der Beschaffenheit des Mietobjekts durchschnittlich erzielbare Miete.

Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren aufgrund der überproportional gestiegenen Mieten in die freie Mietpreisbildung eingegriffen. So dürfen die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % angehoben werden (Kappungsgrenze). Bei einer Neuvermietung dürfen die Mieten in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mietpreisbremse).

Damit darf die im Ertragswertverfahren anzuwendende Marktmiete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete eines örtlichen Mietspiegels liegen. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete, in der auch die Bestandsmieten der letzten sechs Jahre enthalten sind. Einen Mietspiegel gibt es in Bad Reichenhall jedoch nicht.

Der Sachverständige verfügt über umfangreiche Daten der überwiegenden Zahl örtlicher Mietangebote, die nach unterschiedlichen Kriterien (Lage, Zimmeranzahl, Wohnungsgröße, etc.) selektiert werden können. In den letzten zwölf Monaten wurden im Quartier 40 Wohnungen aus dem Bestand mit 2 und 3 Zimmern und einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> angeboten.

Die Mietforderungen lagen zwischen 8,00 €/m<sup>2</sup> und 18,00 €/m<sup>2</sup>, Mieten oberhalb von 18 €/m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt. Der Mittelwert der angebotenen Mieten lag bei 11,80 €/m<sup>2</sup>, der auch für die zu bewertende Wohnung übernommen wird, nachdem wertmindernde Rückstellungen für die notwendigen Renovierungen eingestellt wurden.

### 7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge (Wohnung inkl. Kellerraum)

Mieträume	Miete/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Miete
Wohnung	11,80 €/m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	660,80 €
<b>Miete pro Monat</b>			<b>660,00 €</b>
<b>Miete pro Jahr - Jahresrohertrag</b>			<b>7.920,00 €</b>

### 7.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

<b>Vorschlag für Liegenschaftszinssätze</b> (IVD - Immobilienverband Deutschland)	
Grundstücksart	Deutschland
Eigentumswohnungen	1,0 % - 3,5 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Das größere Risiko einer Liegenschaft hat eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko führt zu einer Minderung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Fachliteratur empfiehlt für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bis 3,5 %, der Sachverständige wählt einen Zinssatz von 1,5 %. Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich folgender Barwertfaktor:

Liegenschaftszins	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
1,7 %	60 Jahre	37,4290

#### 7.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

<b>Ertragswertverfahren</b>			
Jahresrohertrag			7.920 €
Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten 12,50 €/m <sup>2</sup>	700 €		
Verwaltungskosten	380 €		
Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages	160 €		
Betriebskosten 1 % des Rohertrages	80 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 16,7 %			-1.320 €
Jahresreinertrag		=	6.600 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
50.000 € x 1,7 %			- 850 €
Gebäudeertragsanteil		=	5.750 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
5.750 € x 37,4290			
Gebäudeertragswert		=	215.217 €
Bodenwert			50.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		=	<b>265.217 €</b>
Vorläufiger Ertragswert/m <sup>2</sup>			4.736 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsvervielfältiger			33,5 - fache

#### 7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die festgestellten Wertminderungen für den Instandhaltungsstau oder die Küchenentlüftung in den Treppenraum, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	265.217 €
Instandhaltungsstau	- 2.800 €
5 % wirtschaftliche Wertminderung	- 13.260 €
Gesamtsumme	249.157 €
<b>Ertragswert, gerundet</b>	<b>250.000 €</b>

## 8. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

### 8.1 Preisspiegel des regionalen Immobilienmarktes

Der Sachverständige verfügt über eine umfangreiche Datenbank, in der alle in den letzten Jahren in Nordbayern inserierten Immobilien nach verschiedenen Kriterien selektiert und ausgewertet werden können.

Im Zeitraum des letzten Jahres wurden insgesamt 5 unmittelbar vergleichbare Objekte im Quartier in den regionalen Medien angeboten. Die Angebotspreise lagen zwischen 4.800 €/m<sup>2</sup> und 4.912 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Angebotspreis lag bei 4.870 €/m<sup>2</sup> bei einer Wohnfläche von 57 m<sup>2</sup>.

Es ist zu vermuten, dass der in einem Inserat zuletzt geforderte Kaufpreis noch nicht dem notariellen Kaufpreis entspricht, sondern dass noch Korrekturen vorzunehmen sind. Je nach Lage und Qualität der Wohnung mindern sich mögliche Abschläge. Der Sachverständige hält einen Abschlag von 3 % für gebrauchtes Wohnungseigentum im Bereich der Schillerstraße und Frühlingsstraße für marktgerecht.

Der im Inserat geforderte Durchschnittspreis von 4.870 €/m<sup>2</sup> reduziert sich bei einem Abschlag von 3 % und einer Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup> auf den

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>264.540 €</b>
-----------------------------------	------------------

### 8.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die festgestellten Wertminderungen für den Instandhaltungsstau oder die Küchenentlüftung in den Treppenraum, sind nach der ImmoWertV nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Vergleichswert	264.540 €
Instandhaltungsstau	- 2.800 €
5 % wirtschaftliche Wertminderung	- 13.227 €
Gesamtsumme	248.513 €
<b>Vergleichswert, gerundet</b>	<b>250.000 €</b>

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

### 9.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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

### 9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Wohnungen führt meist das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert). Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert für die Wohnung samt Keller zum Wertermittlungsstichtag für angemessen, **der Kellerraum ist im Verkehrswert mit 5.000 € enthalten:**

Bewertungsobjekt	2 - Zimmer Eigentumswohnung samt Keller
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Sankt Zeno
Blattstellen	4633 + 4690
Wertermittlungsstichtag	02.08.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>250.000 €</b>
in Worten:	zweihundertfünfzigtausend €

### 9.4 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

9.4.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

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

9.4.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, dem Augenschein des Sachverständigen und aufgrund von Aussagen der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

9.4.4 Das Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 2 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 02.12.2024

Der Sachverständige:

**Rainer Maria Löckener**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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



*Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:*

*Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **10. Anlagen**

10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

10.3 Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung

10.4 Amtliche Flurkarte

10.5 Pläne A - B

10.6 Fotoserie A - L

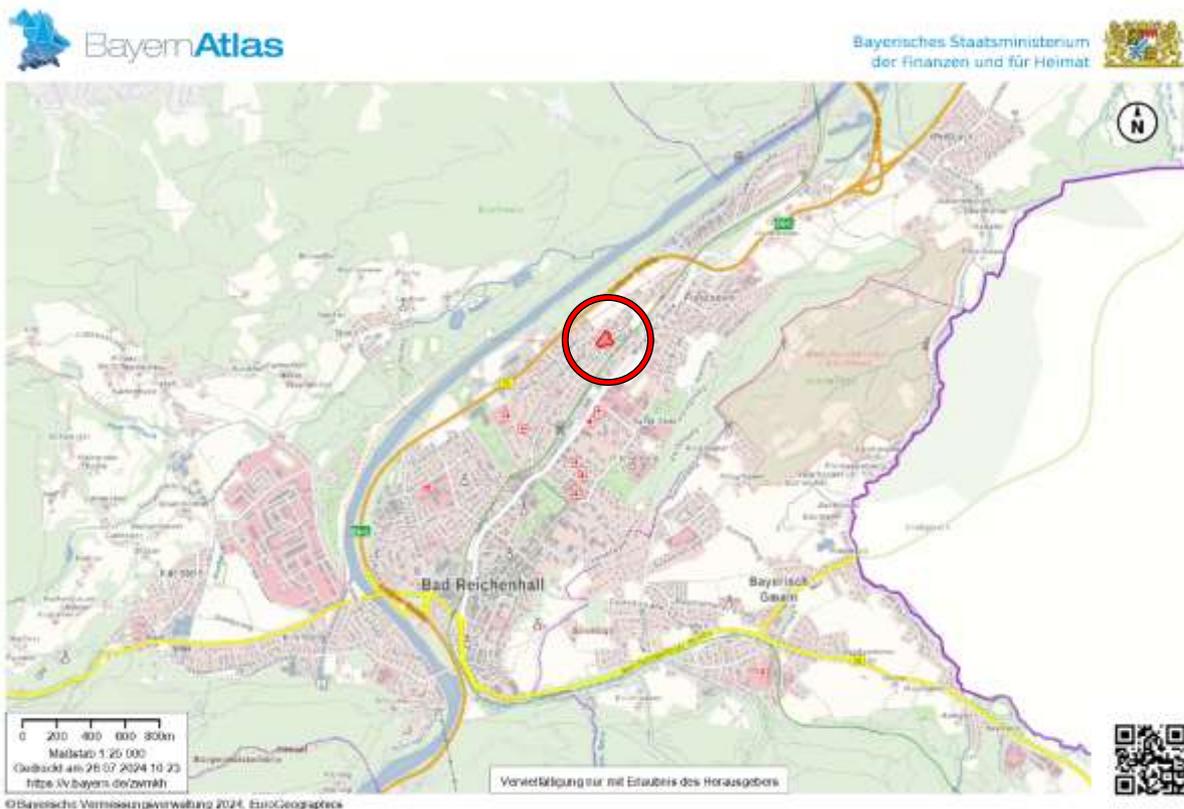
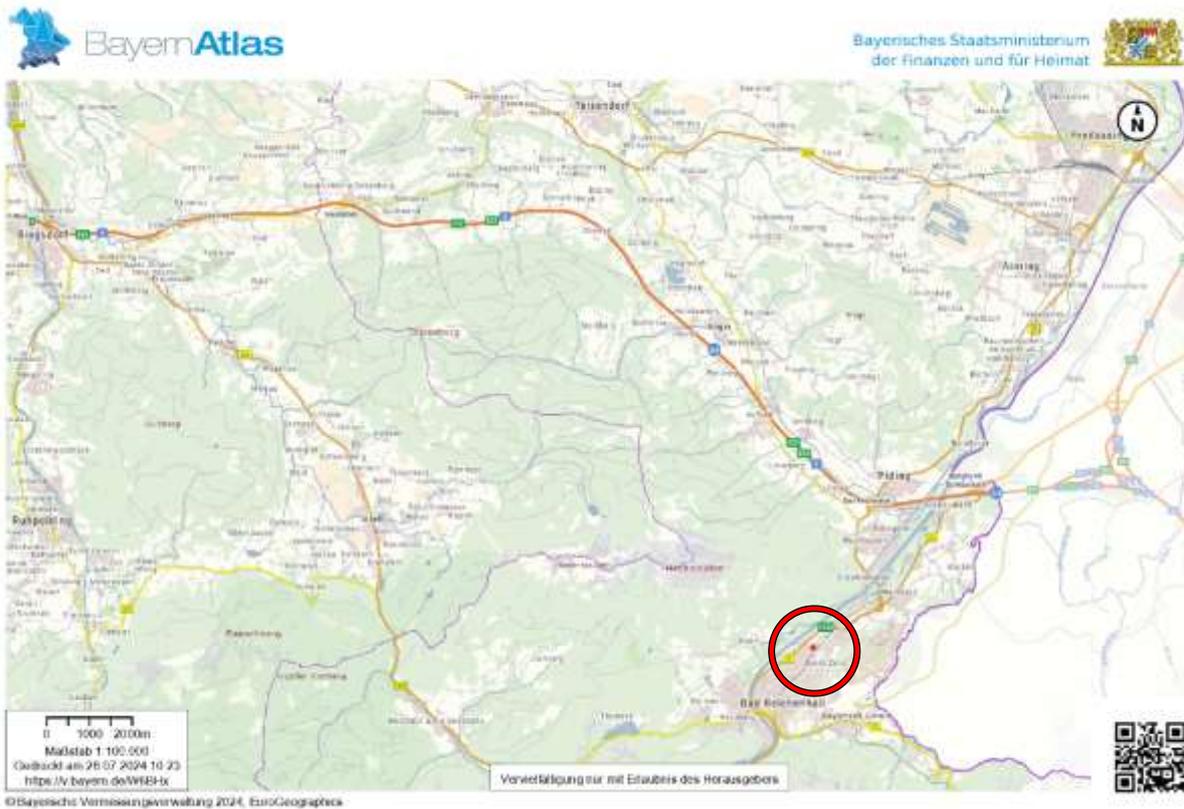
## 10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

1. Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 24.07.2023)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)
5. ImmoWertA - Anwendungshinweise zur ImmoWertV
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung Ferdinand Dröge, 4. Auflage 2023, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung Schmitz/Krings/Dahlhaus, 25. Auflage 2023, Wingen Verlag

# 10.2 Anlage zur Wertermittlung

## Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

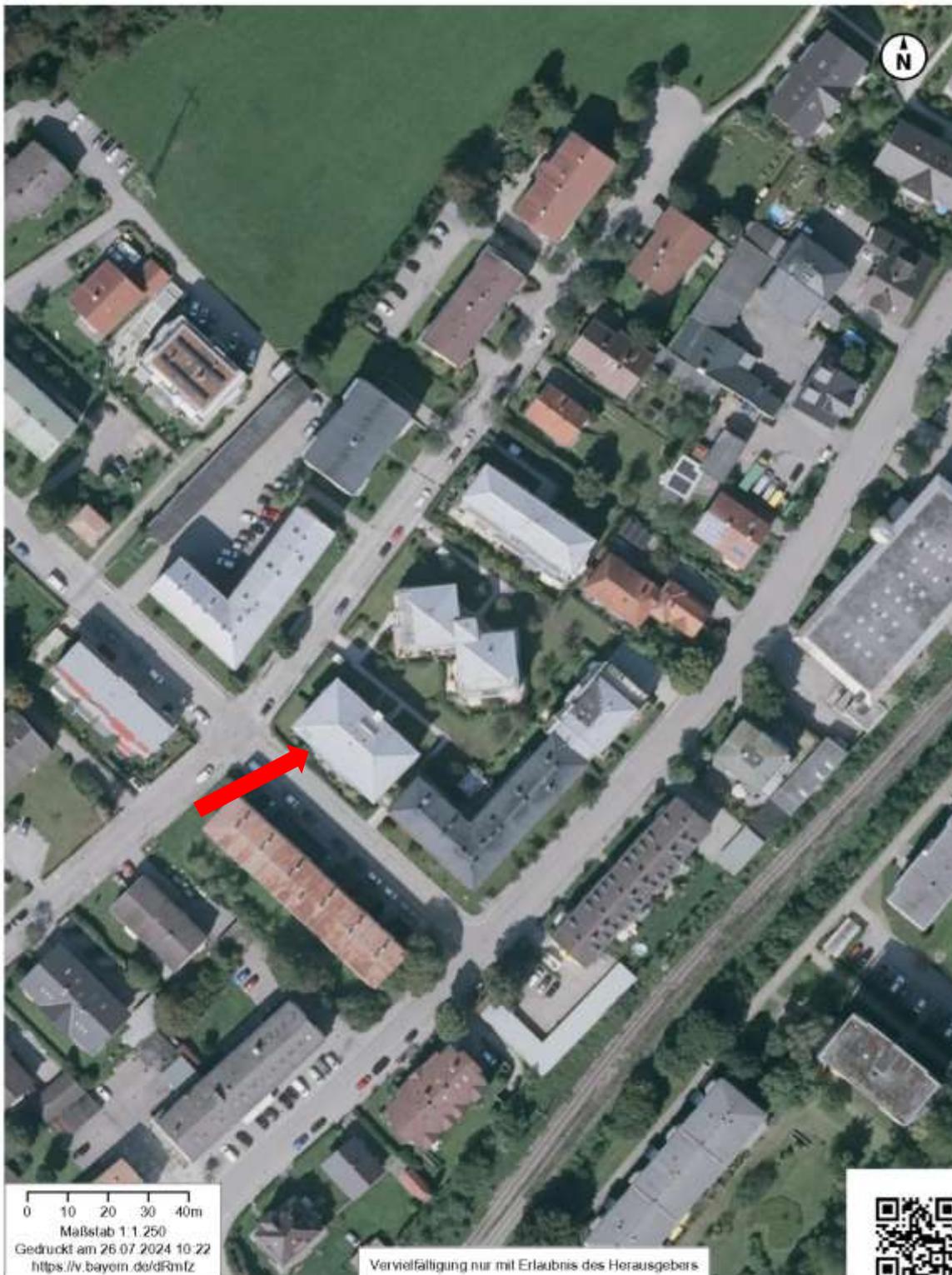


### 10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024. EuroGeographics

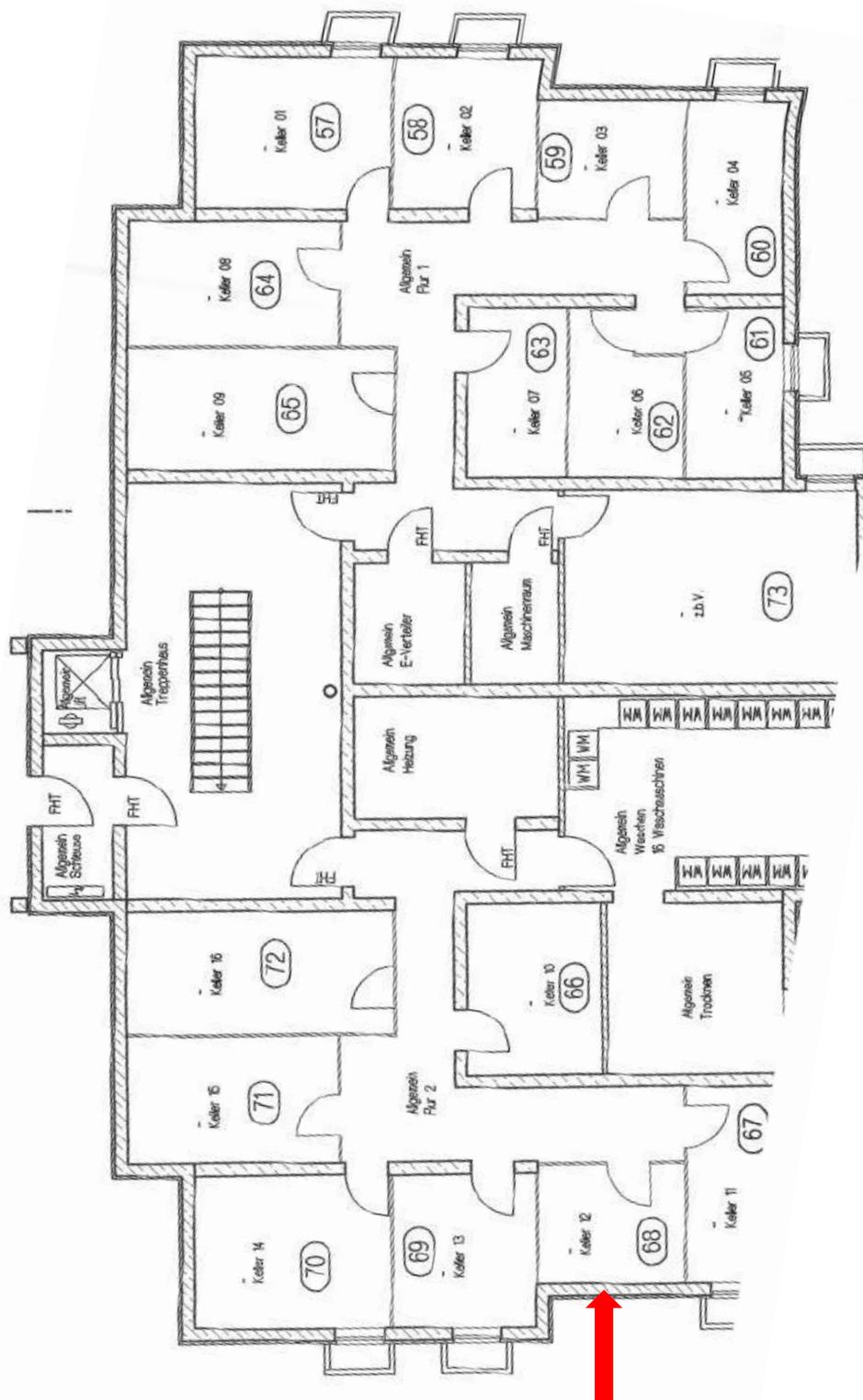
# 10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung)



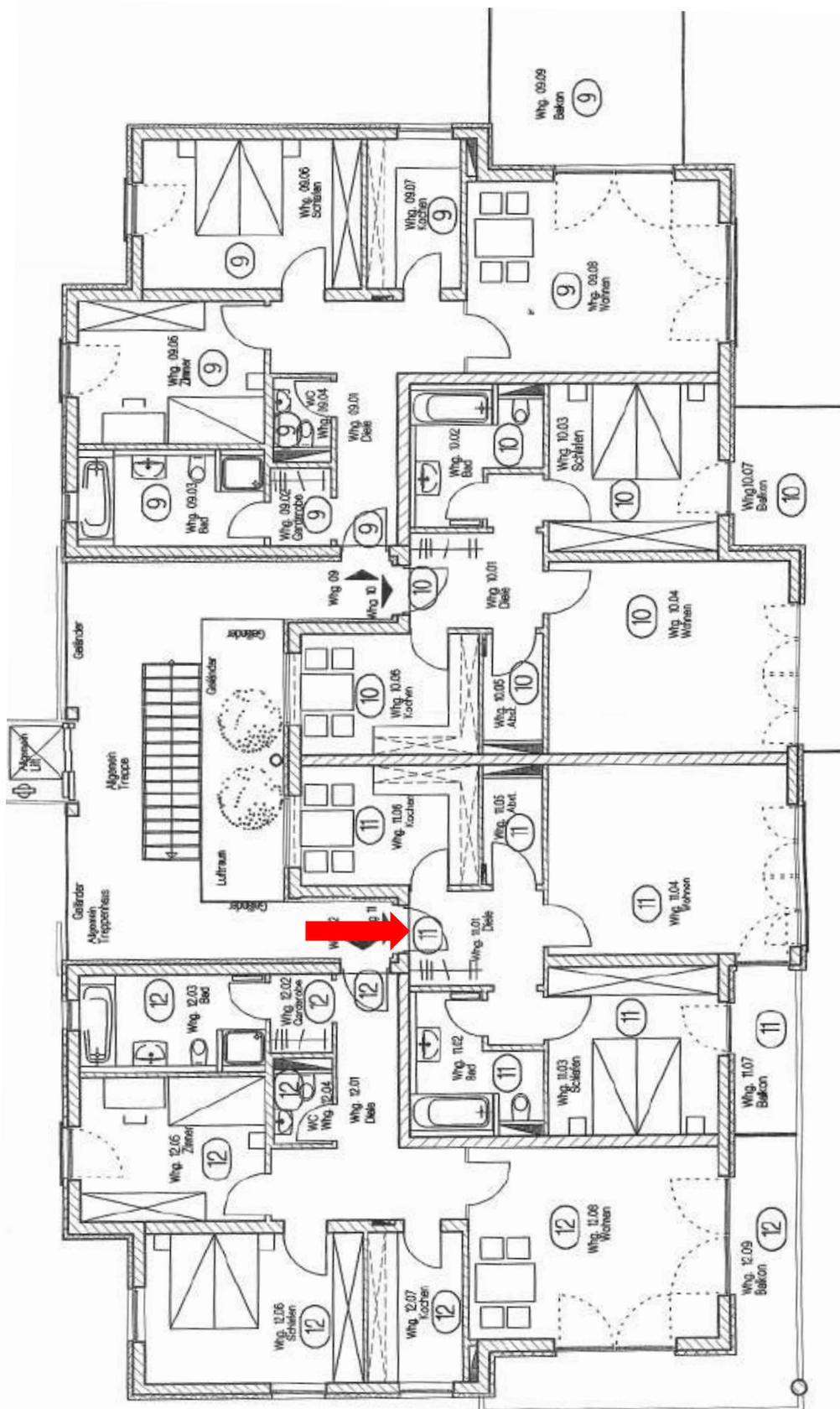
# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Kellerplan mit Lage des Kellers Nr. 68



# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Wohnungsgrundriss im 2. OG



## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Schillerstraße im Bereich des Wohnhauses



Abbildung 2: Wohnhaus auf der Kreuzung Schillerstraße mit der Vogelthennstraße

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Zugang zum Wohnhaus mit seitlichem Müllhäuschen



Abbildung 4: Fassade auf der Hauszugangsseite

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Hauszugang mit verglastem Personenaufzug



Abbildung 6: Briefkastenanlage im Bereich des Hauszugangs

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:

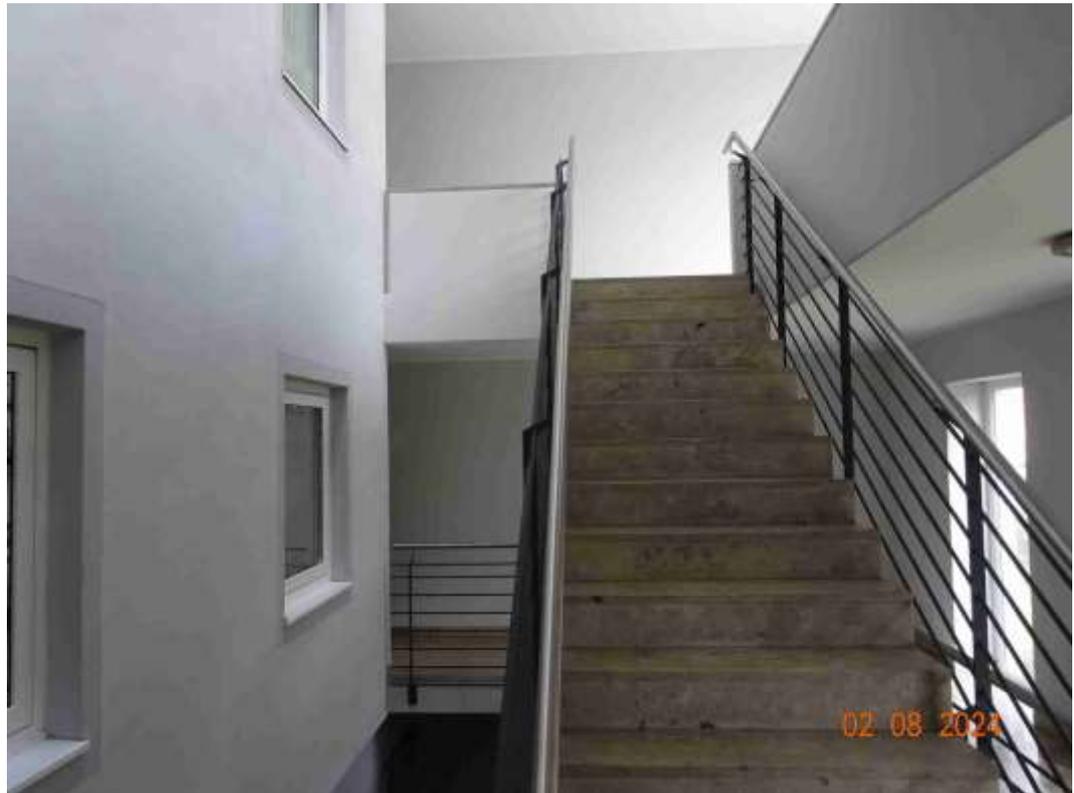


Abbildung 7: Offenes Treppenhaus mit seitlichen Fenstern zu den Wohnungen

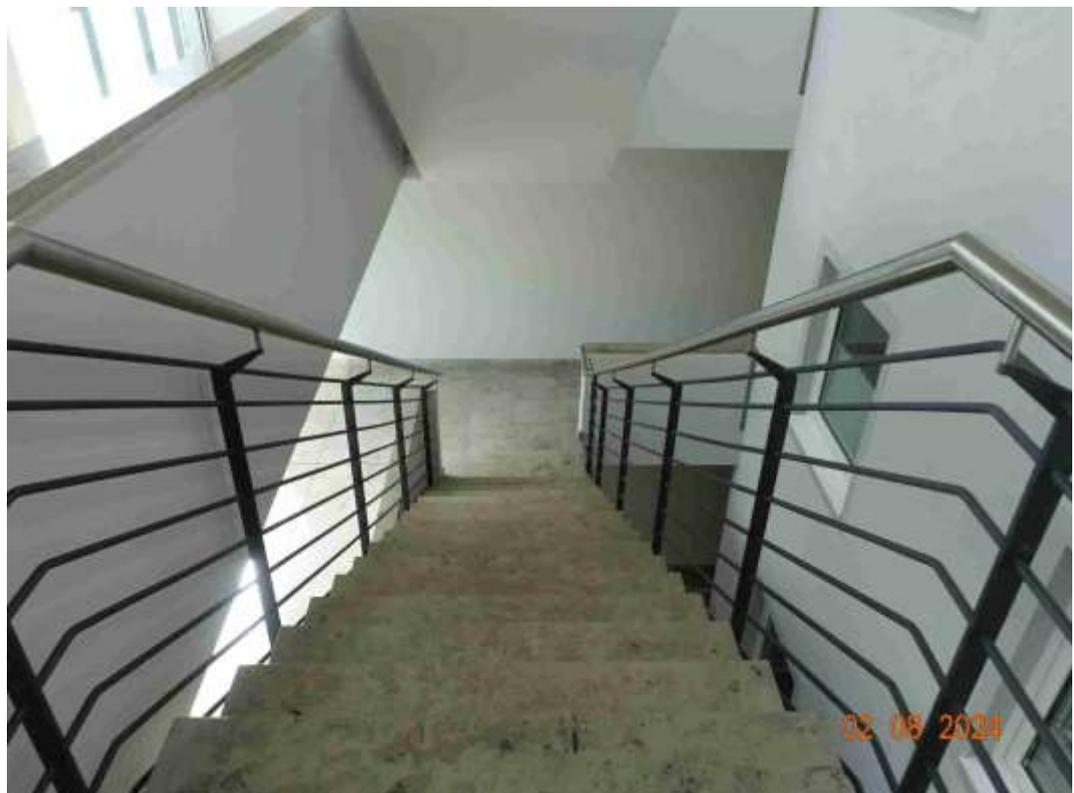


Abbildung 8: Breite Treppenführung mit Natursteinauflage

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Küchenfenster der Wohnung Nr. 11 zum offenen Treppenraum



Abbildung 10: Zugang zur Wohnung Nr. 11

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Wohnungsflur



Abbildung 12: Wohnungsflur mit Zugang zum Abstellraum links und Schlafzimmer mit Bad rechts

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Küche mit Fenster zum Treppenraum

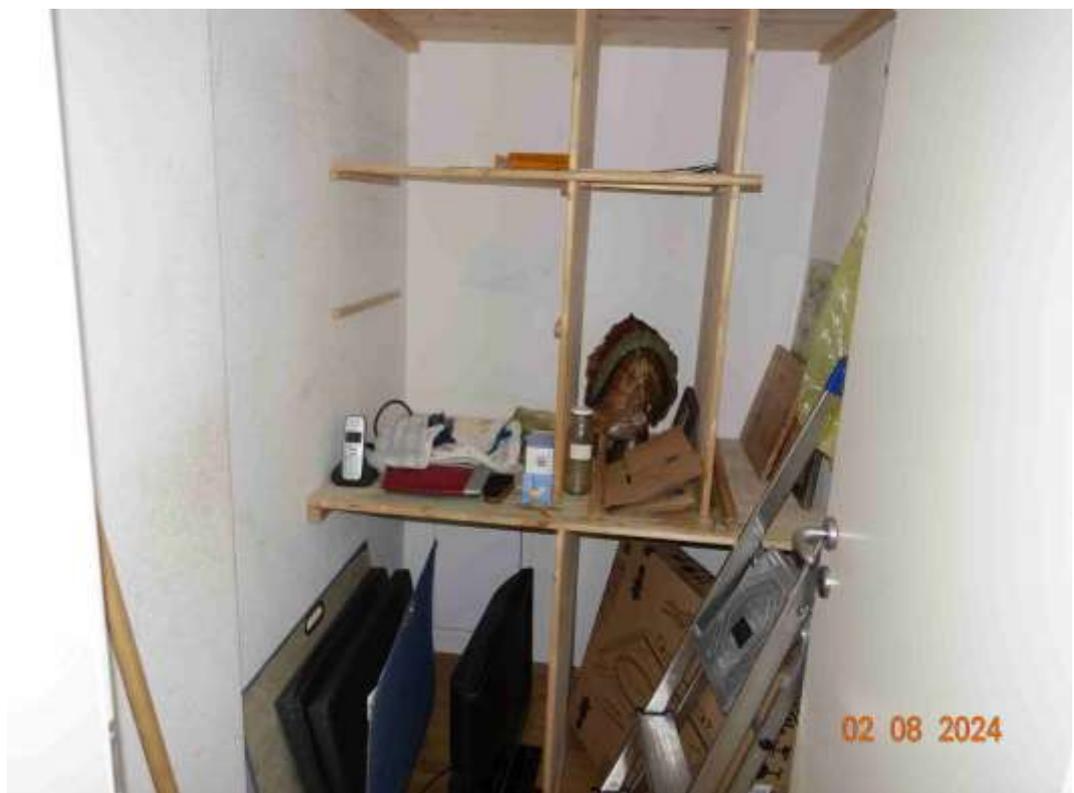


Abbildung 14: Abstellraum, innenliegend

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Wohnraum mit großen Fenstertüren nach Südwesten

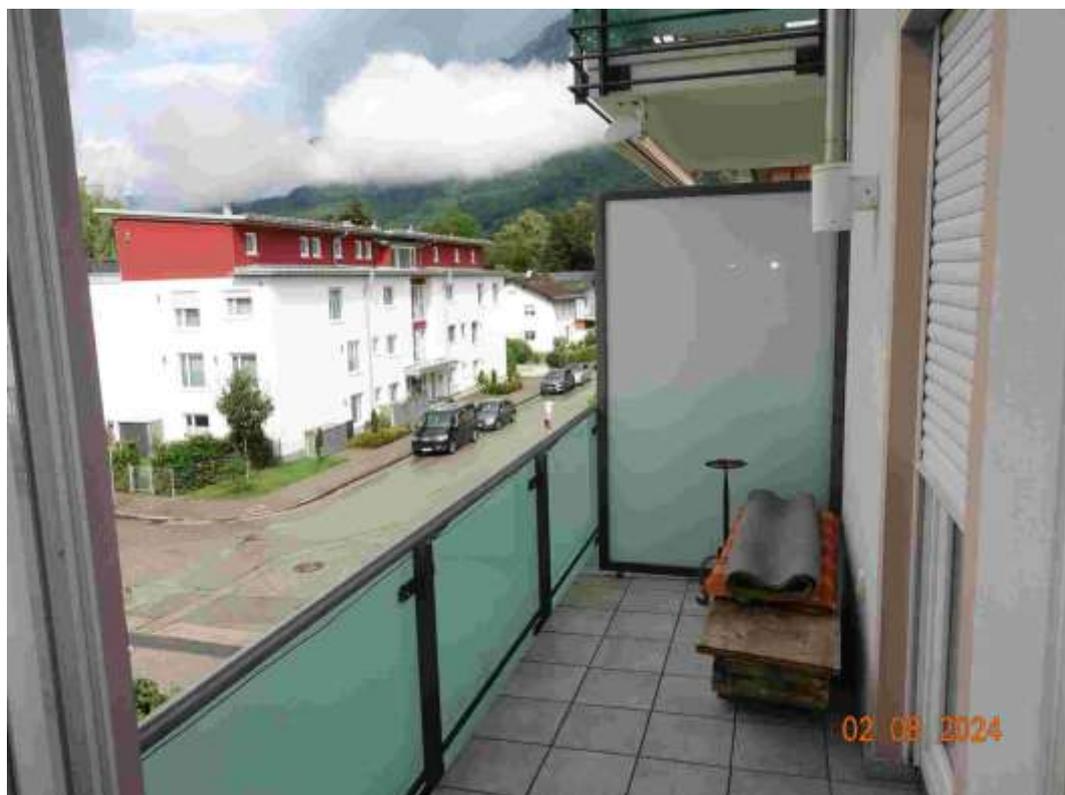


Abbildung 16: Balkon der Wohnung mit Zugang vom Wohnraum und Schlafraum

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Schlafraum mit Zugang über eine Fenstertür zum Balkon



Abbildung 18: Badezimmer innenliegend mit Badewanne (eine Dusche)

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Wand-WC und Duschfaltwand an der Badewanne



Abbildung 20: Keller mit Holzlaten zu den Kellerabteilen

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Waschraum mit Verbrauchszähler für das Sondereigentum



Der Personenaufzug  
führt bis in den Keller!

Abbildung 22: Kellerflur mit offenem Treppenraum