



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

3-Zi.-Eigentumswohnung mit Dachterrasse, Nr. B d,
Georg-Staber-Ring 17, 83022 Rosenheim

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 803 K 2/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

17. Mai 2023

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

Inhaltsverzeichnis

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

4.2. Teilungserklärung.....	16
4.3. Hausgeld	16
4.4. Erhaltungsrücklage.....	16
4.5. Besonderheiten/Beschlüsse	16
4.6. Mietvertrag	18
4.7. Baurechtliche Gegebenheiten	18
4.8. Energieausweis	18
4.9. Denkmalschutz.....	19
5. Gebäudemerkmale	20
5.1. Baujahr	20
5.2. Flächen.....	21
5.2.1. Aufteilung.....	21
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	21
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	27
7. Beurteilung	29
7.1. Bewertungsobjekt.....	29
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	30
8. Verfahrenswahl	32
8.1. Ertragswertverfahren.....	32
8.2. Sachwertverfahren.....	32
8.3. Vergleichswertverfahren.....	33
8.4. Schlussfolgerung	34
9. Ermittlung Ertragswert	35
10. Ermittlung Vergleichswert.....	40

11. Ermittlung Verkehrswert.....	41
12. Verfasserklausel.....	42
13. Anlagen	43
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	43
13.2. Fotos	44
13.3. Grundriss (verkleinert, kein Maßstab!)	53

1. Zusammenfassung

3-Zi.-Eigentumswohnung mit Dachterrasse, Nr. B
d,
Georg-Staber-Ring 17, 83022 Rosenheim

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	17. Mai 2023
Ortstermin:	17. Mai 2023
Baujahr ca.:	1963
fiktives Baujahr ca.:	1968
Nutzung:	Wohnnutzung
Anzahl der Einheiten auf dem Grundstück:	71 Wohnungen 22 Garagen
Größe der Wohnung ca. (m²):	80,11
Miteigentumsanteil Wohnung (1.000-stel):	19,773
Grundstücksgröße m²:	3717
Aktueller Bodenwert (Gesamtgrundstück):	5.575.500 €
Aktueller Bodenwert (anteilig für die Wohnung):	110.244 €
<u>Wohnung:</u>	
Marktüblicher Mietertrag (/m²):	12,00 €
Jährlicher Rohertrag	11.532 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	2.070 €
Bodenwertverzinsung Whg.:	1.102 €
Jährlicher Reinertrag:	8.360 €
Restnutzungsdauer (Jahre):	25
Liegenschaftszinssatz:	1,00%
Vervielfältiger:	22,02
Sonstige wertbeeinflussende Umstände Whg.:	-2.000 €
Ertragswert Whg. B d:	292.331 €
Vergleichswert Whg. B d:	407.843 €
Verkehrswert Wohnung Nr. B d	373.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 04.04.2023 und Auftrag vom 05.04.2023 durch
das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 8-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

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

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

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

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

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

19,773/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Rosenheim, Flurstück Nr. 1224/15,
Liegenschaftsgrundbuch 2772, Georg-Staber-Ring 17,
Wohnhaus, Hofraum, Grünland zu 0,3717 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Dachgeschoß links im Hause gelegenen Wohnung (Aufteilungsplan B d)**, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Flur, Diele, Abstellraum, Windfang und Dachterrasse mit einer Gesamtfläche von 80,11 m²

① **Hinweis:**

Das Bewertungsobjekt verfügt über kein eigenes Kellerabteil und keinen zugeordneten Kfz-Stellplatz/Garage.
Stellplätze können evtl. angemietet werden (Losverfahren).
Preis pro Stellplatz ab 2023 35,-- € lt. Protokoll vom 30.06.2022.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Rosenheim
Blatt 6167

Lfd. Nr. 1

19,773/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Rosenheim, Flurstück Nr. 1224/15, Liegenschaftsgrundbuch
2772, Georg-Staber-Ring 17, Wohnhaus, Hofraum, Grünland
zu 0,3717 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Dachgeschoß links im Hause gelegenen Wohnung (Aufteilungsplan B d)**, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche,

Bad, Flur, Diele, Abstellraum, Windfang und Dachterrasse mit
einer Gesamtfläche von 80,11 m²

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch für
Rosenheim Bd. 112 bis 115 Bl. 6101 bis 6166 und Bl. 6168 bis
6189) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Ausübung eines
Gewerbes oder Berufs in der Eigentumswohnung sowie zu
deren Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes, des Inhalts des
Sondereigentums und der Veräußerungsbeschränkung auf die
Eintragungsbewilligung vom 13. April 1966 Bezug genommen ...

Die Teilungserklärung ist geändert:
Sondernutzungsrechte sind eingeräumt; gemäß Bewilligung
vom 26.04.1991/13.05.1991/22.05.1991/17.06.1991/
18.06.1991/10.07.1991; eingetragen am 13.07.1992

...

Die Teilungserklärung ist geändert:
Die Veräußerungsbeschränkung wurde aufgehoben; gemäß
Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft Georg-Staber-Ring 17 vom
15.05.2012; eingetragen am 11.06.2012

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 5

...

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet
(AG Rosenheim – Außenstelle Bad Aibling -
Vollstreckungsgericht, AZ: 803 K 2/23); eingetragen am
10.02.2023

2.3.4. Abteilung III (Hypotheiken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Die Eigentumswohnung wurde wohnwirtschaftlich genutzt. Am Ortstermin war die Wohnung teilweise möbliert, wurde aber nicht bewohnt.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 17.05.2023 von 9:30 Uhr bis 10.30 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Frau K. D. - Antragstellerin (1)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Die Eigentümer bzw. der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt wurden mit Schreiben vom 02.05.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Das Einverständnis zur Anfertigung von Fotos wurde von Frau K. D. schriftlich erteilt.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Laser-Entfernungsmesser
- Digitale Spiegelreflexkamera
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

17.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 05.04.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.05.2023
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Rosenheim vom
Gutachterausschuss Stadt Rosenheim
Immobilienmarktbericht GAA Stadt Rosenheim von 2021
Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Rosenheim, Ausgabe
2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 29.06.2023 vom GAA
Stadt Rosenheim
Email des Rechtsanwalts der Antragsteller vom 08.05.2023
Baubeschreibung (1 Seite)
Energieausweis vom 20.11.2017 Nr. BY-2017-001544207
Älteres Verkaufs-Exposé
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.06.2021 und
30.06.2022
Genehmigter Wirtschaftsplan vom 09.06.2021 und vom
30.06.2022, Einzelwirtschaftsplan vom 01.01.2021 bis
31.12.2021 und vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
Gesamtabrechnung und Wohngeldabrechnung 01.01.2022 bis
31.12.2022
Teilungserklärung URNr. 947/1966
URNr. RO 6101-15 Begründung und Zuweisung von
Sondernutzungsrechten
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person
und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)

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

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lage

3.1.1. Makrolage

Rosenheim

Die kreisfreie Stadt Rosenheim liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Inntal, im Dreieck München, Salzburg und Innsbruck, ca. 446 m ü. d. M.

Im Stadtgebiet vereinigen sich die Mangfall, die Sims und die Rohrdorfer Achen im Inn.

Die Stadt Rosenheim ist mit ihren 30 Ortsteilen umschlossen vom Landkreis Rosenheim und hat dessen Verwaltungssitz. Als drittgrößte Stadt in Oberbayern verfügt sie derzeit über ca. 64.000 Einwohner und gehört zu den 23 bayerischen Oberzentren.

Rosenheim verfügt u. a. über sämtliche Einrichtungen für den langfristigen Bedarf, eine gute Infrastruktur, vielseitige Schuleinrichtungen, eine Hochschule und zahlreiche Freizeiteinrichtungen.

Die Wirtschaft ist vom Mittelstand sowie einem facettenreichen Branchenmix geprägt und weist eine hohe Kaufkraft auf.

Rosenheim gilt als Standort mit Zukunftschancen.

Einzelheiten über Rosenheim findet man ergänzend im Internet unter: www.rosenheim.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich des Zentrums von Rosenheim in einem Wohngebiet am Georg-Staber-Ring im fünften Obergeschoss eines unterkellerten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 71 Wohnungen und 22 Garagen.

Der Georg-Staber-Ring ist eine Einbahnstraße und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Man erreicht die fünfte Etage über die Treppe als auch über zwei Lifte. Im Anschluss an das Treppenhaus befindet sich im fünften Stock ein mit einer Tür abgeschlossener Bereich mit breitem, überdachten Zugang zu den Dachterrassenwohnungen.

Im fünften Obergeschoss sind fünf Wohnungen.

Von der nach Westen ausgerichteten Dachterrasse bot sich am Ortstermin bei schlechtem Wetter ein Blick auf die Umgebungsbebauung, Grünanlagen sowie in die Ferne.

Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Person hat man bei guter Witterung insbesondere von dem östlich liegenden, terrassenmäßig angelegten, breiten Laubenzugang auch einen schönen Blick auf die Berge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind kurzfristig zu erreichen.

Die nähere Umgebung besteht vorwiegend aus größeren, mehrgeschossigen Wohnhäusern und deren Garagenblöcken.

Die Lage ist ruhig und sonnig.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Rosenheim verfügt über eine gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen.

Eine Bushaltestelle für die Linie 6 (HLG/Stadtmitte) des regionalen Linienbusverkehrs befindet sich nur etwa 170 m vom Bewertungsobjekt entfernt, an der Ecke Rechenauer-/Schirmbeckstraße.

Zum Bahnhof Rosenheim sind es etwa 3 km. Dieser bietet neben regionalen Verbindungen gute überregionale Zugverbindungen nach München, Salzburg und Innsbruck.

Die Entfernung zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle 102 beträgt nur ca. 7 km.

Der Flughafen in München ist je nach Route rund 77 km (Bundesstraße) bzw. 106 km (Autobahn) entfernt, die

österreichischen Flughäfen ca. 77 km (Salzburg) und ca. 116 km (Innsbruck).

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Rosenheim Innenstadt/Rathaus ca.	1,2 km
Wasserburg am Inn ca.	27 km
Traunstein ca.	50 km
München ca.	62 km
Salzburg ca.	84 km
Innsbruck ca.	111 km

3.1.4. Immissionen

Das östliche Nachbargrundstück des Bewertungsgrundstücks, das Flurstück Nr. 1224/30, ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Auf dem Dach des Anwesens befinden sich mehrere Mobilfunkantennen.

Ob und in welchem Ausmaß eventuelle negative Auswirkungen durch Strahlung existieren, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Rosenheim verfügt über sämtliche Einrichtungen eines Oberzentrums.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Klinik in Rosenheim gegeben.

Durch die Lage im Inntal bietet der Standort ganzjährig vielfältige Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage im nördlichen Stadtbereich von Rosenheim.

Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht.

Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

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

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

Bei den Recherchen zum Anwesen war keine außergewöhnliche Altlastenproblematik aus den Akten ersichtlich

3.1.7. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 1224/15 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,3717 ha.

Es ist polygon geschnitten.

3.1.8. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 1224/15 ist durch den im Süden angrenzenden Georg-Staber-Ring erschlossen. Dieser stellt eine ringförmig angelegte Einbahnstraße dar, welche ausschließlich von Anliegern genutzt wird. Für Fahrradfahrer gilt diese Einbahnregelung nicht.

Der Georg-Staber-Ring verfügt über einen Bürgersteig und Beleuchtung. Abschnittsweise bestehen Halteverbote.

Die Parksituation ist, wie in Wohngebieten oftmals üblich, schwierig.

Kanal/Wasser

Das Anwesen ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

Strom

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist im baurechtlichen Sinne **voll** erschlossen.

3.1.9. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**. Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

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

4.2. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung untersagt unter § 4 eine berufliche Tätigkeit in der Wohnung nachhaltig auszuüben, wobei Ausnahmen erteilt werden dürfen.

4.3. Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan 2022 beträgt die Wohngeldvorauszahlung
ab 01.08.2022 293 €

4.4. Erhaltungsrücklage

Laut Wohngeldabrechnung - zusätzl. Angaben für die
Steuererklärung - beträgt der Stand für die Instandhaltungsrücklage
am 31.12.2022

insgesamt: 176.965,34 €
der Anteil für zu bewertende Einheit: 3.499,14 €.

4.5. Besonderheiten/Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2022 wurden u. a. verschiedene Beschlüsse gefasst.

Auszug einiger Sanierungs-Beschlüsse aus dem o. g. Protokoll

**9. Beschlussantrag zur Sanierung der Grundleitung zu ca. Kosten von € 70.000,00
Finanzierung der Maßnahme**

Die Grundleitung für Abwasser muss kurz- bis mittelfristig aufgrund von Korrosionsschäden erneuert werden. Hierzu liegt ein Angebot der [REDACTED] über ca. € 70.000,00 vor. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass derzeit keine Preisgarantie zu erreichen ist.

Beschlusnummer 0154

Es wird beantragt, die Grundleitung durch die [REDACTED] zu Kosten von ca. € 70.000,00 austauschen zu lassen. Vor Auftragserteilung sind zwei weitere Alternativangebote anzufordern und mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Die Finanzierung der Maßnahme soll über eine Sonderumlage in Höhe von € 70.000,00 im Verhältnis aller Miteigentumsanteile (MEA) und fällig mit erster Anforderung durch die Hausverwaltung erfolgen. Evtl. höhere Kosten sollen aus den Instandhaltungsrücklagen entnommen werden. Die Hausverwaltung weist auf etwaige Lieferengpässe und Preisunsicherheit aufgrund Inflation, Materialpreiserhöhung etc. hin.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen

10. Beschlussantrag zur Sanierung der Trinkwasseranlage incl. Planer zu ca. Kosten v. € 112.000,00. Finanzierung der Maßnahme

Aufgrund Überschreitung der Grenzwerte auf Legionellen wurde die gesetzlich vorgeschriebene Gefährdungsanalyse erstellt. Die Trinkwasseranlage entspricht demnach nicht dem aktuellen Stand der Technik und ist entsprechend zu sanieren. Hierfür liegt ein Angebot der Fa. [REDACTED] vor, welches durch das Ing. Büro [REDACTED], bereits geprüft wurde.

Beschlusnummer 0155

Es wird beantragt, die Trinkwasseranlage gem. Gefährdungsanalyse der Fa. [REDACTED] und Angebot der Fa. [REDACTED] zu Kosten von ca. € 115.000,00 sanieren zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten soll das Ing. Büro [REDACTED] die Anlage abnehmen. Die Finanzierung der Maßnahme soll über eine Sonderumlage in Höhe von € 120.000,00 im Verhältnis aller Miteigentumsanteile (MEA) und fällig mit erster Anforderung durch die Hausverwaltung erfolgen. Evtl. höhere Kosten sollen aus den Instandhaltungsrücklagen entnommen werden. Die Hausverwaltung weist auf etwaige Lieferengpässe und Preisunsicherheit aufgrund Inflation, Materialpreiserhöhung etc. hin.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich angenommen

4.6. Mietvertrag

Gemäß Angaben der am Ortstermin anwesenden Miteigentümerin besteht kein Mietverhältnis. Aktuell wird die Eigentumswohnung nicht genutzt.

4.7. Baurechtliche Gegebenheiten

Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt ist bzw. der Bestand von der Baubehörde geduldet wird.

4.8. Energieausweis

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

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert der Energieausweis Nr. BY-2017-001544207 vom 20.11.2017, welcher bis 20.11.2027 gültig ist.

Dieser gibt das Baujahr des Gebäudes mit 1963 und das des Wärmeerzeugers mit 2008 an. Der wesentliche Energieträger für Heizung ist Fernwärme.

Der Endenergiebedarf ist mit **78,5 kWh/(m²a), Klasse C**, angegeben.

Der Energieausweis enthält folgenden Hinweis:
Der Dämmzustand des Gebäudes entspricht mindestens der
Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.

4.9. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

pdf-Datei

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

5.1. Baujahr

Die Teilungserklärung ist mit 13. April 1966 datiert.

Der Energieausweis gibt das Baujahr des Gebäudes mit 1963 an.

Der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2008.

Gemäß vorliegendem Verkaufsexposé wurden 1999 Renovierungen (Bad, Bodenbeläge und Innentüren erneuert sowie Malerarbeiten) durchgeführt.

Daher wird im Gutachten von einem **fiktiven Baujahr von 1968** ausgegangen.

5.2. Flächen

Ca. 80,11 m² Wohnfläche lt. Angabe im Grundbuch.
Hinsichtlich der Flächen der einzelnen Räume wird auf die in
der Anlage befindliche Grundrisssskizze verwiesen.

5.2.1. Aufteilung

Nachfolgend ist die am Ortstermin vorgefundene
Raumaufteilung dargestellt:
Windfang, Diele, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer mit vorgelagerter
Dachterrasse, Kinderzimmer, Schlafzimmer, kleiner Flur,
Abstellraum, Küche

5.3. Bauweise und Ausstattung

① Hinweis:

Teilbereiche der nachfolgenden Beschreibung sind aus der
zur Verfügung gestellten Baubeschreibung entnommen.

**Unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, E + V,
mit 18 in das Kellergeschoss integrierten Garagen sowie vier
oberirdische Garagen**

Allgemein

Keller	Stahlbetonbodenplatte, Estrich, abschnittsweise Schutzanstrich; Stahlbetondecke, schalungsrau, gestrichen; Wände Stampfbeton und Ziegelmauerwerk; schalungsrau, z. T. auch verputzt, gestrichen; FH-Türen; Kellerabteile mit Holzlattentüren; Stahlgitterrahmenfenster; Wäschekeller mit Ausgussbecken, zwei gemeinschaftlichen Münz-Waschmaschinen und einem Trockenautomat, jeweils Marke Miele; Zwei Trockenbereiche mit Maschendraht abgeteilt; Pumpensumpf; Kleiner, gemeinschaftlicher Fahrradraum mit Außenzugang und mit Drahtgeflecht abgegrenzter Bereich; Dem Bewertungsobjekt ist <u>kein</u> Kellerabteil zugeordnet.
Wände	Massiv, in den Wohngeschossen Außenwände Ziegel-

mauerwerk, Zwischenwände Ziegel, Kalksandstein oder
Leichtbaustein; Wohnungstrennwände aus Kalksandsteinen,
ca. 24 cm stark;

Behandlung der Wände:

Außenwände: Dreilagiger Außenputz mit Kunstharz-
Dispersionsfarbe gestrichen; stellenweise Schwund- und
Setzrisse sowie vereinzelt Metall-Kantenschutz

Innenwände: Dreilagiger Kalkmörtelputz, in hellen Tönen
gestrichen, Teilfliesung der Küchen und WC, Vollfliesung der
Bäder

Decken	Stahlbeton; Dach Kiespressdach; Behandlung der Decken: Dreilagiger Kalkmörtelputz mit Kalkanstrich
Dach	Flachdach; nicht einsehbar Regen- und Fallrohre Kupfer
Fassade	Verputzt, farbig gestrichen, Lisenen und Kellergeschoss farblich abgesetzt; Ostseitig Vollwärmeschutz; Im obersten Geschoss im Dachterrassenbereich auf der Westseite senkrechte, hell gestrichene Holzverschalung, anstrichbedürftig
Balkone/überdachte Zugänge (Laubengänge)	Tragplatten und Brüstungen hell gestrichener Beton mit aufgesetzter, lackierter Metallrohrumwehrung und Entwässerungsrohr, seitliche Brüstung mit Holzbrettern; Trennwände zwischen den Balkonen in Beton; Balkone vielfach mit Beton-/Farbschäden, sanierungsbedürftig Die Balkone im vierten Obergeschoss und die Zugänge zu den Dachterrassen im fünften Obergeschoss sind mit einer auf die Brüstung aufgesetzten, Pergola-ähnlich gestalteten Metall- /Holz-/Glas-/Hohlkammerplattenkonstruktion überdacht; Boden der Dachterrassenlaubengänge mit Klinkerbelag
Fenster/Türen	Holzfenster mit Isolierverglasung, überw. Rollläden, z. T. auch als Außenrollos; Treppenhausfenster mit vorgesetztem Metallgeländer als Absturzsicherung

Fensterbretter außen überwiegend pulverbeschichtetes
Leichtmetall, vereinzelt Kupfer, innen meist Naturstein;

Hauseingang	Ostseitig: Wände geklinkert; Eingangsbereich überdacht mittels eingelechtem Flachdach; fünfstufiges Treppenpodest aus Granit, beidseits grau lackiertes Metallgeländer; Metallrahmentür mit Drahtglas, dazu passende Seitenteile; Oberlicht; Außenbeleuchtung; Sprechanlage; Briefkastenanlage innenliegend
Treppenhaus, Innentreppen/Lift	Wände verputzt, farbig gestrichen; Treppen in Stahlbeton; Stufen und Podeste mit hellem Natursteinbelag; weiß lackiertes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Gänge z. T. Textil-/älterer Kunststoffbelag; Gänge mit Drahtglasrahmentüren unterteilt; 2 nebeneinanderliegende Lifte
Heizung, Wasser	Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung – Fernwärme; Die Fernwärmeübergabestation wurde lt. Protokoll vom 30.06.2022 in 2020 erneuert; Die Trinkwasseranlage ist, lt. Protokoll der ETV vom 30.06.2022, Beschlussnr. 0155, sanierungsbedürftig; Die Grundleitung der Abwasserleitung ist lt. Protokoll der ETV vom 30.06.2022, Beschlussnr. 0154, aufgrund von Korrosionsschäden kurz- bis mittelfristig zu erneuern
Außenanlagen	Weg zum Eingang asphaltiert, in Teilbereichen leicht ansteigend und kurvenförmig angelegt; abschnittsweise lackiertes Metallrohrgeländer; Hofflächen/Garagenzufahrten asphaltiert, Belag rissig; Die zwei tieferliegenden Hofflächen auf der Ost- und Westseite sind jeweils mit einer Betonwand mit aufgesetztem Rohrgeländer abgestützt; Garagentore als Metallschwingtore, grau lackiert; Vier separate Garagen jeweils mit begrüntem Dach und aufgesetztem Metallrohrgeländer; Ostseitig Fahrradunterstand in Holz mit flach geneigtem, begrüntem Pultdach, Rankenbewuchs, daran angrenzender Mülltonnenbereich mit Holz umzäunt; Westseitig wenige Kfz-Stellplätze z. T. mit Rasengittersteinen;

und z. T. asphaltiert;
Grundstücksfreiflächen angelegt mit Rasen, diverse Baum-,
Busch- und Heckenbepflanzung, ein großer Nadelbaum auf der
Westseite steht sehr dicht am Haus

**Innenausstattung der
zu bewertenden Wohnung**

Decken	Verputzt, weiß, stellenweise auch holzverkleidet und farbig; Stichprobenhaft gemessene, lichte Deckenhöhe: Wohnzimmer ca. 2,49 m
Wände	Innenwände stellenweise in Leichtbauweise/Leichtbausteinen; Verputzt, gestrichen bzw. Raufaser tapeziert, z. T. farbig gestaltet; vereinzelt Dübellöcher unverschlossen, stellenweise Schwund-/Setzrisse; ausbesserungs- und anstrichbedürftig Küche mit kleinformatigem, weißen Fliesenspiegel
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung (Fensterstempel 82), Fensterbretter innen Naturstein, hell und rötlich
Türen	Hell gestrichene Holzrahmenhaustüre mit Sprossenunterteilung und Milchglas; Innentüren: Furniertüren - Buche-Design, z. T. mit Verglasung; mint-/türkisfarben lackierte Stahlzargen
Bodenbeläge	Windfang, Flur großformatig, hellgrau-blau-beige-marmorierter Keramikkboden; Wohnzimmer Parkett - Schiffsboden, Schlaf- und Kinderzimmer - Stäbchenparkett; Parkett stellenweise mit leichten Gebrauchsspuren und dunkleren Stellen im Außenwandbereich, hinsichtlich evtl. Feuchtigkeit überprüfungsbedürftig; Abstellraum hellblauer Laminat; Küche großformatig hellgrau gefließt;

Sanitäre Anlagen	Boden quadratisch weiß gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß im Rechteckformat gefliest; mintfarbene Einbaubadewanne mit Duschvorhanghalterung; mintfarbenes Waschbecken, mintfarbenes Stand-WC mit weißem Spülkasten auf Putz, weißer Sitz mit Haltegriffen; Einhandarmaturen und Brause in Chrom; weißer Handtuchheizkörper; elektr. Heizstrahler; Kaltwasserzähler von 2019; Waschmaschinenanschluss; Fenster
Heizung/Wasser	Raumerwärmung mittels Heizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechend; Wohnbereich Unterputzinstallation mit zeitgemäßem Modulprogramm, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden. Telefonanschluss; Kabelfernsehen; Klingel-/Sprechanlage; Rauchmelder vorhanden
Dachterrasse	Waschbetonplattenbelag, verschmutzt, z. T. Unkrautbewuchs; Dachterrassenbrüstung innen mit Holz verkleidet; Brüstungsabdeckung mit Kupferblech; Teilabschnitt der Terrasse überdacht mit Alu-Glaskonstruktion, teilw. auch senkrechter Glasfront zur Westseite; ältere Markise
Sonstiges	Zwischen dem kleinen Flur und Wohn-/Esszimmer Rundbogen; Der Abstellraum verfügt über keine Belüftung; Ein ehemaliger Wasserschaden in der Wohnung wurde laut Aussage der Antragstellerin vollständig saniert.
Mobiliar	Ältere, gepflegte Einbauküchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Unterschränke Holzdekor, Oberschränke Glasfront; Dunstabzugshaube, helle Spüle mit Wandarmatur in Chrom; Herd mit Ceranfeld Marke Bosch, Backofen Marke Bosch, Kühlschrank mit Gefrierfach Marke Bosch; Laut Aussage der Antragstellerin wurde die Küche vom Voreigentümer übernommen, BJ. ca. vor 2001 Aufgrund des Alters wird das Mobiliar - gemäß Auftrag frei geschätzt - mit 1.000 € angesetzt.

① **Hinweis**

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte wurde nicht überprüft.

Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters.

Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

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

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

6. Auffälligkeiten, Schäden

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, es handelt sich um keine vollständige Auflistung. Folgende, wesentliche Arbeiten sind am Bewertungsobjekt auszuführen bzw. folgende Auffälligkeiten bestehen:

Allgemein die Wohnanlage betreffend

- Fassade – Anstrich der Holzverschalung im Dachterrassenbereich
- Wände – Ausbesserung der stellenweise vorhandenen Schwund- und Setzrisse
- Balkone – Sanierung der Beton-/Farbschäden
- Sanierung der Trinkwasseranlage
- Erneuerung der Grundleitung der Abwasserleitung
- Rückschnitt/Entfernung des großen Nadelbaums auf der Westseite (Beschattung, Möglichkeit der Fassadenbeschädigung bei Sturm)

Die Eigentumswohnung betreffend

- Durchführung von Schönheitsreparaturen, wie z. B. Schließen der unverschlossenen Dübellöcher und Ausbesserung der Schwund-/Setzrisse, Farbanstrich
- Beseitigung von leichten Gebrauchsspuren am Parkett, Überprüfung der dunkleren Stellen hinsichtlich Feuchtigkeit, ggfs. Herstellen einer Wandabdichtung
- Einbau einer Belüftung im Abstellraum
- Entfernung des Unkrauts auf der Dachterrasse, evtl. Plattensäuberung

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

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu

entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden.
Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht
möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale
Schätzung**.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein** Verdacht auf Hausschwamm besteht

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine ruhig gelegene 3-Zimmer-Dachterrasseneigentumswohnung mit Weitblick im fünften Obergeschoss eines größeren Mehrfamilienhauses mit Lift, im nördlichen Stadtgebiet von Rosenheim.

Mit der fußläufig kurzfristig erreichbaren Bushaltestelle ist die nur etwa 1 km entfernte liegende Innenstadt gut mit dem Bus zu erreichen.

Aufgrund des Gebäudealters sind im bzw. am Anwesen zwischenzeitlich kostenintensive Instandsetzungs-/Sanierungsarbeiten notwendig, welche unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt sind. Ein Teil dieser Aufwendungen kann über die gebildete Erhaltungsrücklage finanziert werden, ein Teil über die Entrichtung von Sonderumlagen. Der Erwerber hat demnach mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt führt im fünften Obergeschoss über einen ostseitig gelegenen, überdachten, breiten Laubengang, der auch zwei weitere Einheiten erschließt.

Am Ortstermin war die Eigentumswohnung möbliert, aber nicht genutzt und nicht vermietet. Diese freie Verfügbarkeit wirkt sich bei einer Vermarktung grundsätzlich positiv aus.

Die Wohnung selbst erweckte einen gepflegten Eindruck. Es besteht augenscheinlich in den Räumlichkeiten nur geringer Handlungsbedarf, welcher unter Punkt 6. aufgelistet ist.

Bei der Raumaufteilung fällt auf, dass das Wohnzimmer den zentralen Zugang zum Schlafzimmer, Kinderzimmer, zur Küche und zum Abstellraum darstellt. Dies schmälert den Wohnkomfort geringfügig.

Die Farbgebung der Sanitärgegenstände im Bad (mint) ist sehr individuell.

Stau-/Lageraum ist nur äußerst begrenzt gegeben, da kein eigenes Keller-/Speicherabteil vorhanden ist.

Auch an einem Kfz-Stellplatz bzw. einer Garage fehlt es. Es besteht zwar die Möglichkeit der Anmietung, jedoch entscheidet hierüber das Losverfahren.

Letztere Gegebenheiten schränken die Zielgruppe ein und wirken sich wertmindernd aus.
Dennoch werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft, denn für Dachterrassenwohnungen existiert nur ein begrenztes Angebot und eine spezielle Käuferschicht.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Mai 2023 3,75 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen lagen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3,5 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im Mai 2023 bei 6,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Mai 2023 5,5 %. In Bayern lag sie bei 3,2 % (de.statista.com). Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus beeinflusst der Fachkräftemangel viele Branchen.

Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.

Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante Preisanstieg verliert deutlich an Dynamik, Preiseinbrüche sind ebenso zu beobachten, wie die merkliche Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand Mai 2023

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

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

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Ertragswertverfahren

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

8.2. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und

Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

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

8.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

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

Passende Vergleichswerte konnten in begrenzter Anzahl beim Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim recherchiert werden. Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem Bewertungsfall priorisiert durchgeführt.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Ertrags- und Vergleichswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

pdf-Datei

9. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktüblich erzielbare Ertrag wird in Anlehnung an ähnliche Wohnungen im Bereich Stadtgebiet Rosenheim und unter Heranziehung der Datengrundlage von Wohnungsvermittlern bzw. des Wohnungsangebotes vor Ort und des Mietpreisspiegels der Stadt Rosenheim ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass bei einer Neuvermietung in Rosenheim die "Mietpreisbremse" zu beachten ist.

Dementsprechend ergibt sich ein Mietansatz
von EURO/m² 12,00 monatlich
in renoviertem Zustand.

Wohnfläche ca.:	80,11 m ²
monatlicher Rohertrag ger.:	961 €
	0 €
	961 €
jährlicher Rohertrag:	11.532 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbar angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

(jeweils auf ganze 10 € gerundet)

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II. BerechnungsVO wird als Kalkulationsgrundlage von:

jährlich: 340 € ausgegangen.

Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung der Wohnung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% jährlich: 120 € kalkuliert.

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

In Anlehnung an § 28 der II. Berechnungsverordnung werden Instandhaltungskosten angesetzt mit durchschnittlich

17,18 € / m² Wohnfläche 1.380 €

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für entsprechende Objekte, unter der Voraussetzung, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist. Ein Ansatz mit:

2% jährlich: 230 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 2.070 €

Das entspricht circa. 18% des Rohertrages und liegt damit etwa im Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen.

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Bei vergleichbaren Wohnungen, im Bereich Stadt Rosenheim wurden durch den GAA Rosenheim 2021 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (>40 m² Wfl, RND 20-39J., GND 80 J.) von 2,27% veröffentlicht. Im Jahr 2020 wurden 0,98% veröffentlicht. Durch den GAA Traunstein wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in 2022 bei einer GND von 80 Jahren mit 0,5% als Median veröffentlicht. In 2021 waren es 1,1%. Gleichzeitig wird diesbezüglich auf Kleiber 9 / IV, §14 S. 1248 ff verwiesen.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation, der Gebäudestruktur und des Baujahres erscheint mir ein Liegenschaftszinssatz von: 1,00% gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist unter anderem abhängig von Objektart und Bauweise. In der Anlage 4 der WertR sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für das Bewertungsobjekt ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgewiesen. Durch die Modernisierung mittleren Grades im Jahr 1999 ergibt sich eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 5 Jahren, damit wird das fiktive Baujahr mit 1968 festgelegt.

wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr (bzw. fiktives Baujahr):	1968
Bewertungsjahr:	2023
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	25 Jahren

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer errechnet sich ein Vervielfältiger von: 22,02
$$V = ((1+i)^{RND} - 1) / ((1+i)^{RND} * ((1+i) - 1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwertliste (01.01.2022) des Gutachterausschusses Stadt Rosenheim sind Bodenwerte für den Bereich Georg-Staber-Ring (00000023) von 1.430 €/m² ebfr. dargestellt. Diese sind für das Anwesen angemessen. Die Bodenpreissteigerung zwischen dem Feststellungszeitpunkt und dem Bewertungsstichtag beträgt ca. +5%. Dementsprechend wird der Bodenwert mit 1.500 €/m² angesetzt.

Bodenwert Baulandanteil:(ebfr)	1.500	EURO/m ²
Grundstücksgröße ca. :	3.717	m ²
Bodenwert Baugrunds.	5.575.500	EURO
Miteigentumsanteil Wohnung:	19,773	/1.000-stel
Bodenwertanteil Wohnung:	110.244	EURO
Bodenwertverzinsung Whg.:	1.102	EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	11.532 €
- Bewirtschaftungskst.	-2.070 €
=Reinertrag	9.462 €
-r. Bodenwertverzinsung	-1.102 €
=Reinertrag Wohnung	8.360 €
*Vervielfältiger	22,02
=Ertragswert Wohnung	184.087 €
+ Bodenwert	110.244 €
Zwischensumme:	294.331 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

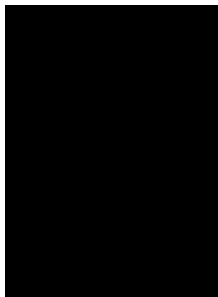
Renovierungsarbeiten	
pauschal	-3.000 €
Mobiliar	1.000 €
Summe	-2.000 €

Ertragswert Wohnung Nr. B d:

Zwischensumme Ertragswert:	294.331 €
wertbeeinflussende Umstände	-2.000 €
	292.331 €
 Ertragswert abgerundet:	 292.000 €

10. Ermittlung Vergleichswert

Vergleichswertverfahren

Quelle	Lage (gekürzt)	Baujahr	Wfl. (m²)	VK-Preis (€)	€/m²	Mittelwert (€)
			ca.			
Vergleichsw. 01/22		1973	112,3		4.186 €	
Vergleichsw. 02/21		1976	98,2		5.636 €	
Vergleichsw. 02/21		1971	69,5		3.915 €	
Vergleichsw. 05/21		1980	92,3		5.696 €	
Vergleichsw. 05/22		1964	73,6		4.345 €	
Vergleichsw. 03/21		1951	98,6		4.128 €	
						4.651 €
Zuschlag zum Stichtag ca.:					10%	465 €
						5.116 €

Die o.g. Werte aus den Jahren 2021 und 2022 sind nach Alter, Lage, Beschaffenheit (Dachterrasse) etc. annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt und können als durchschnittliche, statistische Vergleichsobjekte herangezogen werden. Ein exakter Abgleich der o.g. Werte zum Bewertungsobjekt kann nicht durchgeführt werden, da die Grundlagen der Statistik nicht veröffentlicht wurden, aber die Werte scheinen sich auch bei den aktuellen Angeboten abzuzeichnen.

In Relation zum ermittelten Quadratmeterpreis ergibt sich ohne vorgenommene Auf- oder Abschläge ein durchschnittlicher Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung von

$$\begin{array}{rclclcl}
 80,11 \text{ m}^2 & \times & 5.116 \text{ €} & = & \mathbf{409.843 \text{ €}} \\
 \text{Zu-/Abschlag (s. EW)} & & & & \mathbf{- \quad 2.000 \text{ €}} \\
 & & & & \hline
 & & & & \mathbf{407.843 \text{ €}} \\
 \text{Vergleichswert gerundet:} & & & & \mathbf{407.000 \text{ €}}
 \end{array}$$

11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus Ertragswert und Vergleichswert nach sachverständigem Ermessen abgeleitet. Die Eingangsdaten des Ertragswertes wurden aktuell und marktkonform ermittelt. Die Vergleichswerte wurden auf der Grundlage von aktuellen statistischen Veröffentlichungen ermittelt und dem Ertragswert gegenüber gestellt. Der Verkehrswert tendiert eher zum Vergleichswert, da Dachterrassenwohnungen mehr eigengenutzt als vermietet werden.

30%	Ertragswert	292.331 €	87.699 €
70%	Vergleichswert	407.843 €	285.490 €
	Verkehrswert		373.189 €

Der Verkehrswert beträgt im Mai 2023 abgerundet

**für die Wohnung Nr. B d, 373.000 €
Georg-Staber-Ring 17, 83022 Rosenheim**

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

12. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 14.09.2023

Wolfgang Abel

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

13. Anlagen

13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



13.2. Fotos



Abb. 1: Hausansicht – Westseite



Abb. 2: Ungefähre Lage der Dachterrasse des Bewertungsobjekts - Westseite



Abb. 3: Hofffläche und Garagen Westseite



Abb. 4: Wohnanlage und Zuwegung Ostseite



Abb. 5: Hoffläche, Garagen Ostseite



Abb. 8: Fassade, Treppenhaus Ostseite



Abb. 6: Fahrradbereich Ostseite



Abb. 7: Mülltonnenbereich Ostseite



Abb. 9: Hauseingang - Ostseite



Abb. 10: Haustüre, Briefkastenanlage



Abb. 11: 5. OG – Lifte, Treppenhaus



Wohnungseingang

Abb. 12: Laubengang, Ostseite Wohnung



Abb. 13: Ausblick – Laubengang



Abb. 14: Windfang/Flur



Abb. 15: Bad/WC



Abb. 15a: Bad/WC



Abb. 15b: Bad/WC



Abb. 15c: Bad/WC – Heizstrahler



Abb. 16: Wohn-/Eßzimmer, Blick zum Kinder- und Schlafzimmer



Abb. 16a: Wohn-/Esszimmer, Blick zum kleinen Flur



Abb. 16b: Wohnzimmer



Abb. 16c: Wohnzimmer/Terrassentür, Gebrauchsspuren Parkett - beispielhaft



Abb. 19a: Wohnzimmer, Gebrauchsspuren Parkett – beispielhaft



Abb. 20b: Dachterrasse - Ausblick SW



Abb. 20: Dachterrasse; Markise



Abb. 20c: Dachterrasse – Ausblick NW



Abb. 20a: Dachterrasse, Teilüberdachung, Unkrautbewuchs



Abb. 20d: Dachterrasse – Holzverschalung anstrichbedürftig



Abb. 21: Kinderzimmer



Abb. 21a: Kinderzimmer



Abb. 22: Schlafzimmer



Abb. 22a: Schlafzimmer, Flecken am Parkett – beispielhaft



Abb. 22b: Wandstärke zwischen Schlaf- u. Wohnzimmer -beispielhaft



Abb. 22c: Schwund- und Setzrisse - beispielhaft



Abb. 23: Abstellraum



Abb. 24a: Küche



Abb. 24: Küche



Abb. 24b: Küche - Kaltwasserzähler



Abb. 25: Fenster – Stempel -
beispielhaft



Abb. 26: Sicherungskasten in der Wohnung



Abb. 28a: Wäschekeller, gemeinsch. Trockner, Pumpensumpf



Abb. 27: Gemeinschaftl. Fahrradkeller



Abb. 28b: Wäschekeller -einer der beiden Trockenbereiche

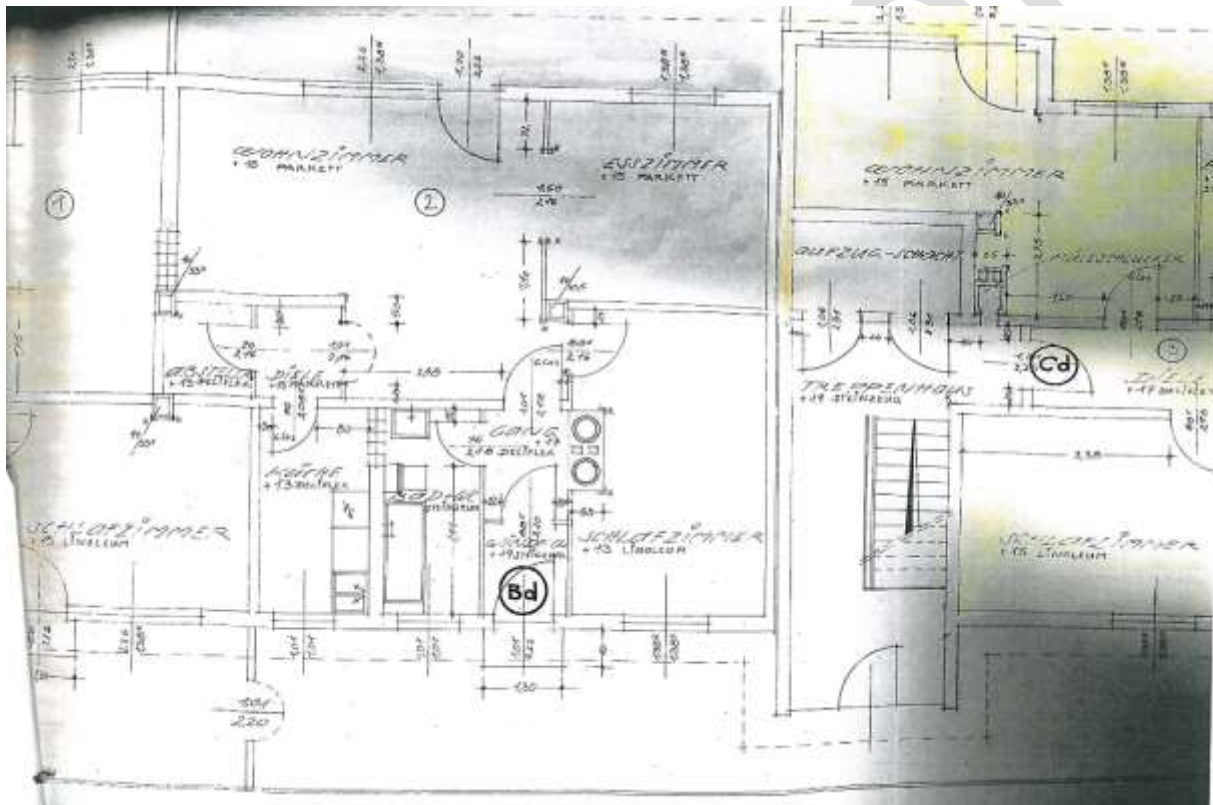


Abb. 28: Wäschekeller - Gemeinsch. Waschmaschinen



Abb. 31: Kellergang – beispielhaft

13.3. Grundriss (verkleinert, kein Maßstab!)



Dachterrassewohnung Nr. Bd