Amtsgericht Rosenheim
Geschäftszeichen:
801 K 2/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 13, ca. 40 m² Wohnfläche

Am Point 14, 83075 Bad Feilnbach
Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au

Wertermittlungsstichtag 19.04.2024

Verkehrswert 144.000,00 €

Hinweis: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 27.09.2024

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 02.10.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1. Gegenstand der Bewertung 5
1.2. Auftraggeber 5
1.3. Zweck der Bewertung 5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 5
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6. Grundbuchdaten 6
1.7. Baulastenverzeichnis 7
1.8. Unterlagen 7
1.9. Mieter 7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 8
1.11. Hausverwaltung 8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde 9
1.14. Marktsituation 9
2. LAGE 9
2.1. Standort und Umfeld 9
2.2. Verkehrsanbindung 10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen 11
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze 11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße 12
3.2. Erschließung 12
3.3. Baurechtliche Situation 13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 13
3.5. Denkmalschutz 14
3.6. Altlasten 14
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM 15
4.1. Gebäudebeschreibung 15
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum 18
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand 20
4.4. Außenanlagen 20

4.5. Befund 21
5. BEURTEILUNG 22
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 23
7. WERTERMITTLUNG 24
7.1. Vergleichswertverfahren 24
7.2. Bodenwert 26
7.3. Ertragswertverfahren 28
8. VERKEHRSWERT 33

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.3
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 34 Seiten, 7 Anlagen mit 14 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 13 Am Point 14, 83075 Bad Feilnbach, Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au
Grundstücksgröße:	919 m²
Miteigentumsanteil:	52/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 05.02.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	19.04.2024
Qualitätsstichtag:	19.04.2024
Baujahr:	ca. 1978
Wohnfläche:	ca. 40 m²
Kfz-Stellplätze:	Keine
Anteiliger Bodenwert:	rd. 45.000,00 €
Vergleichswert:	rd. 144.000,00 €
Ertragswert:	rd. 143.000,00 €
Verkehrswert:	**144.000,00 €**

Achtung: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gem. Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im Obergeschoss. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße Am Point 14, 83075 Bad Feilnbach.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 2/24, mit Schreiben vom 07.02.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 19.04.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 19.04.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil) wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 13 (Wohnung und Kellerabteil) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 19.04.2024 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, das Kellerabteil von außen sowie das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 07.02.2024 beigefügt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Au, Blatt 1116

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung nicht relevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Au
- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Bad Feilnbach
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Nach Angabe eines Nachbarn beim Ortstermin ist die Wohnung vermietet. Angaben zum Mietverhältnis liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag wurden eingesehen.
In der Teilungserklärung bzw. dem Nachtrag ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 52/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Süden, bestehend aus Flur, Bad mit WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Kellerabstellraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2029 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.07.2023 monatlich 196,00 €.
Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.06.2024 monatlich 215,00 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 6.171,00 €. Nach vorliegenden Informationen bestehen für eine weitere Einheit im Objekt Hausgeldrückstände, die weiteren Hausgelder im Objekt werden regelmäßig bezahlt.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Am Point 14 beträgt zum 31.12.2023 rd. 63.828,00 €, die Rücklage Heizöl beträgt rd. 6.000,00 €.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 20.05.2023 und 18.05.2024 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Bad Feilnbach, Rathausplatz 1, 83075 Bad Feilnbach,
Tel.: 08066 / 887-0.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Au in der Gemeinde Bad Feilnbach. Bad Feilnbach gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern in Bayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Bad Feilnbach über ca. 8.500 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim verfügt über ca. 268.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren zum Stand März 2024 ca. 4.220 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im März 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Am Point und der Straße Am Point West gelegen. Bei beiden Straßen handelt es sich um ruhige Anliegerstraßen, welche asphaltiert und in beide Fahrtrichtungen befahrbar sind. Es ist jeweils ein einseitiger Gehweg vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und größtenteils ausgebauten Dachgeschossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Grund- und Mittelschule usw. sind in Bad Feilnbach vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, usw. befinden sich im ca. 10 km entfernten Bad Aibling, im ca. 16 km entfernten Rosenheim, im ca. 16 km entfernten Raubling bzw. im ca. 18 km entfernten Brannenburg.

2.2. Verkehrsanbindung

Der Ortskern von Bad Feilnbach ist vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4,5 km gelegen. Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Bad Aibling an die A8 München/Salzburg über die St2010 und St2089 in nordöstlicher Richtung nach ca. 5 km in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten erreicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit mit dem Kraftfahrzeug in weiteren ca. 3 Minuten in östlicher Richtung das Autobahndreieck Inntal zu erreichen und hier die A93 Richtung Kufstein zu befahren. Das Zentrum von Rosenheim ist vom Bewertungsobjekt aus in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 16 km gelegen und mit dem Kfz in ca. 22 Minuten anfahrbar. Das ca. 60 km entfernte Zentrum von München ist über die A8 in ca. 55 Fahrminuten mit dem Kfz erreicht. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Kirche ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinien 343 und 348. Mit der Buslinie 343 ist beispielsweise der Bahnhof Bad Aibling in einer Fahrzeit von

ca. 13-20 Minuten direkt anfahrbar. Hier besteht die Möglichkeit mit der Bayerischen Regiobahn in einer weiteren Fahrzeit von ca. 11-13 Minuten den Bahnhof von Rosenheim zu erreichen. Von der Haltestelle Kirche ist zudem zu eingeschränkten Zeiten mit der Buslinie 348 der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 47-58 Minuten direkt anfahrbar. Hier besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regiobahn ist der Münchener Hauptbahnhof ab Bahnhof Rosenheim in ca. 35-44 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der Flughafen von Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in ca. 86 km Entfernung gelegen und mit dem Kraftfahrzeug in einer Fahrzeit von ca. 55 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 98 km Entfernung und ist in ca. 60 Minuten anzufahren.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich 11 freie, oberirdische Kfz-Stellplätze.
Das Parken ist zudem in den umliegenden Straßen ist möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 919 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Straße Am Point bzw. die minimale Breite beträgt ca. 27 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 32,5 Meter. Die Straßenfront zur Straße Am Point West bzw. die maximale Tiefe beträgt ca. 31 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 20 Meter. Das Grundstücksniveau ist von Nord nach Süd und von West nach Ost leicht fallend.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Am Point gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich- rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

Hinweis:
Die Gemeinde Bad Feilnbach konnte zu der schriftlichen Anfrage in Bezug auf die Erschließungsbeiträge derzeit keine Auskunft erteilen.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Bad Feilnbach liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Au-Süd“, rechtskräftig seit dem 19.04.1978 mit der 3. Änderung vom 24.11.1980. Der 3. Änderung zum Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit zwingend Erdgeschoss und ein Vollgeschoss, Satteldach mit einer Dachneigung von 19-26 Grad zu entnehmen. Eine Fläche für Stellplätze ist gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Dieses verfügt über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1978. Das Gebäude dient soweit ersichtlich einer Wohnnutzung.

Hinweis:
Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach

Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese 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 der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1978;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 03.05.1978;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Rau verputzt, Sockel glatt verputzt und gestrichen; im OG bzw. DG ist die Fassade teils mit einer Holzschalung verkleidet; es sind Balkone vorhanden mit massiven Balkonplatten und Holzgeländer;
Außenwände:	Mauerwerk;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; es ist eine Dachgaube vorhanden, diese ist mit Titanzinkblech verkleidet; weiter sind im Bereich der Dachfläche

	Dachflächenfenster gegeben; zudem ist eine Schneerutschsicherung vorhanden;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus gestrichenem Zinkblech; teils blättert die Farbe ab;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag; Geländer als Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) in der Außenwand; das Treppenhaus ist beheizt mittels eines Rippenheizkörpers;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung; es sind Holzfensterläden vorhanden, im EG sind auch Vorsatzrollos gegeben;
Keller:	Kellerwände grob verputzt und gestrichen; Boden mit PVC-Fliesen; einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggitter; In einem Gemeinschaftsraum sind eine Sauna und eine Dusche eingebaut; dieser Raum ist an den Wänden mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Boden teilweise gefliest, teilweise PVC-Belag; Rippenheizkörper, Holzfenster mit Isolierglas;
Hauseingang:	Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über Stufen und weiter über Waschbetongartenplatten

	und das Eingangspodest, welches mit Naturstein belegt ist; die Hauseingangstüre ist ein Metallelement mit integrierter Haustüre und feststehendem Element, jeweils mit Isolierverglasung; die Haustüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre sind das Klingeltableau und die Aufputzbriefkästen vorhanden; der Eingangsbereich ist teils eingehaust mittels eines Vordaches und eines Windschutzes als Holzkonstruktion gedeckt mit Holzschindeln; der Windschutz verfügt über eine Verglasung aus Drahtgitterglas;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; es ist ein separater Öllagerraum gegeben; hier wird ein Öltank unterstellt;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im Obergeschoss. Das Schlafzimmer und die Küche sind nach Westen ausgerichtet. Der Wohnraum ist nach Süden gelegen. Der Balkon ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnraum zu betreten. Das Bad ist innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigefügt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen:

Wohnen	ca.	17,85	m²
Schlafen	ca.	7,20	m²
Kochen	ca.	2,13	m²
Bad	ca.	2,16	m²
Flur	ca.	6,31	m²
Zwischensumme	ca.	35,65	m²
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,07	m²
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	5,41	m²
Wohnfläche	**ca.**	**40**	**m²**

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Türen:	Holztüren und Zargen mit einfachen Drückergarnituren;
Böden:	Vinylboden, PVC-Belag, Fliesenbelag oder Vergleichbares;
Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Decken mit Nut- und Federbrettern oder Vergleichbarem verkleidet;
Sanitär:	Bad mit Waschbecken und Einhebelmischer; Dusche mit Einhebelmischer; Stand-WC mit Aufputzspülkasten;

	Boden mit PVC-Belag; Wände überwiegend gefliest; innenliegend;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter;
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Balkon:	Vom Wohnraum ist ein Balkon begehbar; massive Balkonplatte ohne Oberbelag; Holzgeländer;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 13 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; es ist mittels Holzlattenrost abgeteilt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; das Kellerabteil war nicht zugänglich, es konnte jedoch von außen eingesehen werden;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 90,6 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 99,7 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizöl.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Außer diversen neueren Kunststofffenstern mit Isolierverglasung sind keine darüber hinausgehenden Verbesserungen augenscheinlich festzustellen.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über Gartenwege aus Waschbetongartenplatten, weiter sind Rasenflächen, Hecken, Sträucher und Pflanzbereiche gegeben.

Als Einfriedung sind in größeren Bereichen Hecken und teils ein Holzzaun vorhanden. Beim Zugang zum Grundstück ist keine weitere Einfriedung gegeben.

Im südlichen Grundstücksbereich sind oberirdische Kfz-Stellplätze vorhanden, diese sind asphaltiert.

4.5. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Es wird unterstellt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen Zustand befindet.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Gemeinde Bad Feilnbach.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich bewertet.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, d. h. Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch in der Regel zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim wurden 6 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen übermittelt.
Zwei Vergleichswerte weichen über 20 % vom arithmetischen Mittel ab. Allerdings wurde festgestellt, dass das arithmetische Mittel mit Extremwerten nur rd. 1 % vom arithmetischen Mittel ohne Extremwerte abweicht. Somit werden alle übermittelten Vergleichswerte zur Berechnung des Vergleichswertes herangezogen.
Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/Zustand und Verkaufszeitpunkt, modifiziert.

Angleichung der Vergleichspreise:
Die Vergleichspreise des Gutachterausschusses Landratsamt Rosenheim stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Die Vergleichswerte zeigen für März und September 2023 ein höheres Preisniveau. Für diese Verkaufsfälle wird in Bezug

auf die Entwicklung des Preisniveaus nach sachverständiger Beurteilung ein Abschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Bei den Vergleichsobjekten wird über alle Objekte gesehen von einem für das Baujahr durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen. Zu-/Abschläge sind somit nicht erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses Landkreises Rosenheim bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die Vergleichswerte nur anonymisiert dargestellt werden, so dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Nr.	Gemarkung	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m²	€/m²	Lage-faktor	Ausstat-tung/ Zustand	Preis-index	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Bad Feilnbach	Mrz. 23	1988	39,00	4.051,00	1,00	1,00	0,90	3.645,90	142.190,10 €
2	Au b. Bad Aibling	Sep. 23	1975	40,00	5.150,00	1,00	1,00	0,90	4.635,00	185.400,00 €
3	Bad Feilnbach	Okt. 23	1972	28,00	3.929,00	1,00	1,00	1,00	3.929,00	110.012,00 €
4	Bad Feilnbach	Nov. 23	1978	42,00	3.274,00	1,05	1,00	1,00	3.437,70	144.383,40 €
5	Wiechs	Jan. 24	1977	42,00	3.286,00	1,00	1,00	1,00	3.286,00	138.012,00 €
6	Bad Feilnbach	Mrz. 24	1970	30,00	2.500,00	1,05	1,00	1,00	2.625,00	78.750,00 €
				221,00					21.558,60	798.747,50 €

Flächenbezogener Mittelwert:

799.000 € / rd. 221 m² = rd. 3.615 €/m²

Arithmetisches Mittel:

21.559 €/m² / 6 = rd. 3.593 €/m²

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 3.615 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 3.593 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich den Verkaufszeitpunkt, die Lage, die Wohnfläche und Ausstattung/Zustand. Nach

sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 3.600,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

rd. 40 m² x 3.600,00 €/m² = rd. 144.000,00 €

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 13, zum Bewertungsstichtag 19.04.2024 beträgt rd. 144.000,00 €.

7.2. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV,

§ 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 29012010, Zonen-Bezeichnung Au Ost W, einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 950,00 €/m², ebf., für Wohnbaufläche mit zwei Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 19.04.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als nahezu unverändert zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Eine Anpassung ist somit aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Anpassungen erforderlich.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	950,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 52/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au

950,00 €/m² x 919 m² x 52 / 1.000 = rd. **45.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 13, zum Bewertungsstichtag 19.04.2024 beträgt rd. 45.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Die Nutzung der Wohnung zum Bewertungsstichtag ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach Angabe eines Nachbarn ist die Wohnung vermietet. Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 40 m².

Für Bad Feilnbach und für den Landkreis Rosenheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2024 gibt für Bad Aibling für Mietwohnungen/Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 10,00 €/m² an.

Eine aktuelle Marktrecherche ergab Angebotsmieten in ca. 10 km Umkreis um das Bewertungsobjekt, für Wohnungen mit Wohnflächen von 30 bis 60 m², von rd. 11,15 €/m² bis rd. 17,50 €/m².

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 12,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 425,00 € p.a. pro Wohneinheit berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,90 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1978. Der

Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 34 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim weist keinen Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen aus.
Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 40 m², GND 80 Jahre veröffentlicht. Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2021 bei einer Restnutzungsdauer von 20 – 39 Jahren beträgt 2,27 % mit einer Standardabweichung von 1,13.
Bei einer Wohnfläche von 20 – 39 m² und einer Restnutzungsdauer von 20 – 39 Jahren liegt der mittlere Liegenschaftszins bei 0,88 % mit einer Standardabweichung von 0,39. Zwischen dem Jahr 2021 und dem Bewertungsstichtag ist zu beachten, dass sich die Marktsituation relevant verschlechtert hat. Somit sind Zuschläge auf dem Liegenschaftszins zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse im vorliegenden Fall mit rd. 2,0 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und

wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:
Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag			monatlich rd.
Wohnung	40 m²	x	12,50 €/m²	=		500,00 €
						500,00 €
Rohertrag pro Monat:						**500,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**6.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	40 m²	x	13,90 €/m²	=	rd.	-560,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	425,00 €	=	rd.	-430,00 €
Mietausfallwagnis:	6.000 €	x	2,0%	=	rd.	-120,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						**-1.100,00 €**
Jahresreinertrag:						**4.900,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
45.000 €		x	2,00%	=	rd.	**-900,00 €**
Reinertrag der baulichen Anlagen						**4.000,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1978
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,00%
Rentenbarwertfaktor:	24,50

Gebäudeertragswert:

4.000,00 € x 24,50 = rd. **98.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	98.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	45.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**143.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert	**rd.**	**143.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 13, zum Bewertungsstichtag 19.04.2024 beträgt rd. 143.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 19.04.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 144.000,00 €
Ertragswert:	rd. 143.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen, nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 232/13, Gemarkung Au, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil Nr. 13 laut Aufteilungsplan, Am Point 14, 83075 Bad Feilnbach, zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

144.000,00 €

(i. W.: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil Nr. 13) nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

Grassau, den 27.09.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Nordost

Ansicht von Nordwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2

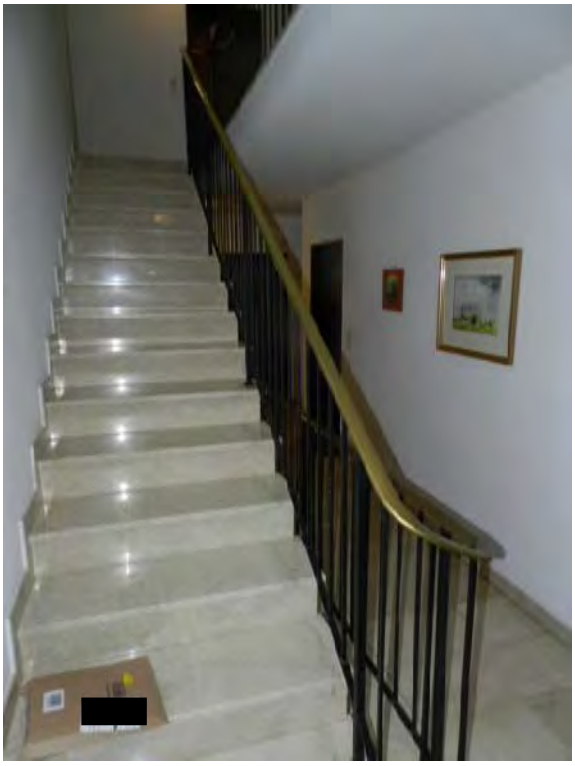
Ansicht von Südost

Hauseingang Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



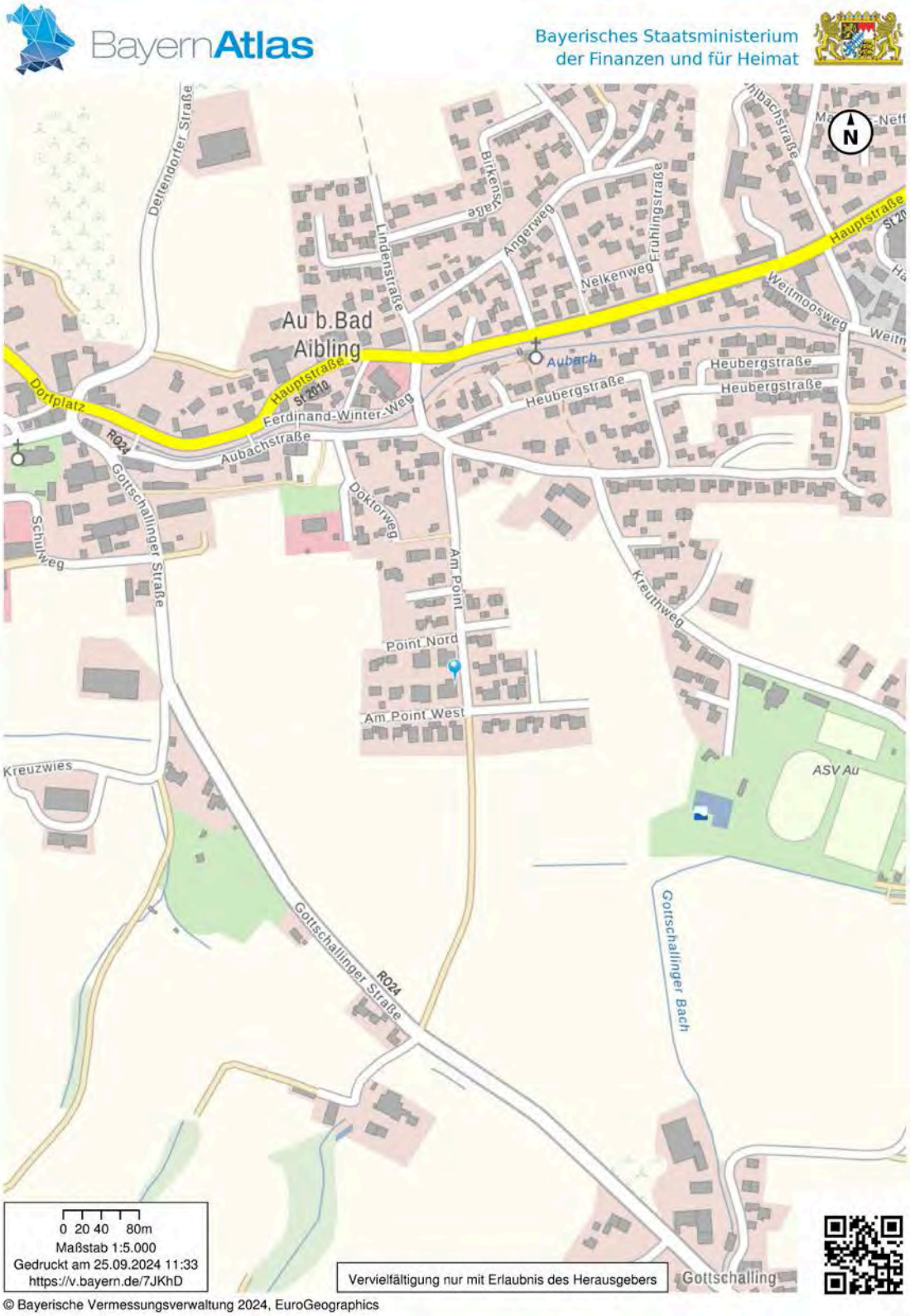
Treppenhaus

Kellerflur

Anlage 2

Stadtplan

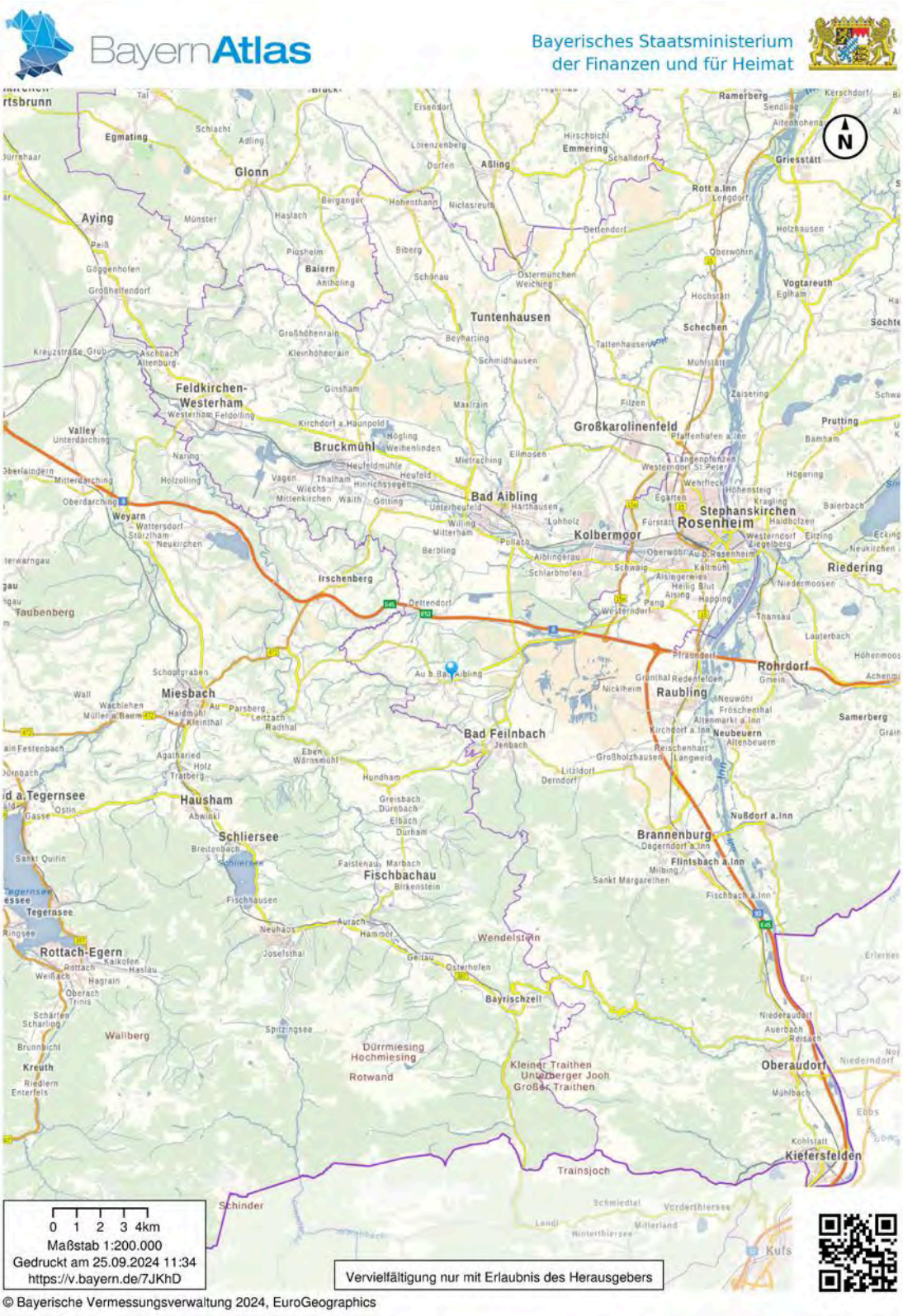
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 16.02.2024

Flurstück: 232/13
Gemarkung: Au b Bad Aibling

Gemeinde: Bad Feilnbach
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A 4

Whg. Nr. 13, OG

ober-geschoss

OBERGESCHOSS / AU-SÜD IV

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1

Kellerabteil Nr. 13, KG

keller-geschoss

KELLER / AU-SUD IV

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.2

Blatt Nr.

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Au Blatt 1116 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 18.10.1997. [redacted]

Grundbuch

von

Au

Band 26 Blatt 1116

1116

GS 121 Bay. L. 1971

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au **Band** 26 **Blatt** 1116 **Bestandsverzeichnis** Eingetragen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe: ha	a	qm
1	2	3		4		
1	-	52/1000 232/13	Miteigentumsanteil an Grundstück Am Point, Bauplatz Am Point 19, Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudefläche	-	09	19
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 13 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 26 Bl. 1104 bis Bd. 27 Bl. 1127); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.05.78/26.05.78 ; Übertragen aus Bd. 24 Bl. 1037; eingetragen am 07.02.79. [redacted] [redacted]				
		lt. VN. 721: Nach Beschreibsberichtigung ist das Grundstück beschrieben: 232/13	Am Point 14, Gebäude- und Freifläche	9	19	
		eingetragen am 14.12.1999 [redacted]				

GS 122 Bay. L. 1969

Hinweis: Ab 1.1.1994 ist in Spalte 3 a/b die Gemarkung nur bei Abweichung vom Grundbuchamtsbezirk anzugeben.

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.1

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au Band 26 Blatt 1116 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1 E

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Ersatzgrundstück zum 15.09.1983 gemäß Flurbereinigung Au; eingetragen am 04.12.1984. [redacted]		
1	Lt. VM 480: Beschrieb berichtigt am 18.03.1987. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au Band 26 Blatt 1116 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted] München.	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 07.02.20[redacted]
2 a	[redacted] geb.	1	Auflassung vom 26.05.78; eingetragen am 21.03.80. [redacted]
b	Ehefrau [redacted] geb. am [redacted] München, je zur Hälfte	1	Ausführungsanordnung der Flurbereinigungsdirektion München vom 10.08.1983; eingetragen am 04.12.1984. [redacted]
3	[redacted] geb.	1	Auflassung vom 24.06.1988 eingetragen am 26.07.1988. [redacted]
4.1	[redacted], geb. am [redacted] - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 09.02.2015; eingetragen am 27.05.2015.
4.2	[redacted], geb. am [redacted] - zu 1/2 -		[redacted]
5.1	[redacted], geb. am [redacted] - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 04.08.2015; eingetragen am 04.04.2016.
5.2	[redacted] - zu 1/2 -		[redacted]

DS 123 Bay. S. 07

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au Band 26 Blatt 1116 Erste Abteilung

Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au Band 26 Blatt 1116 Zweite Abteilung

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 03.05.78; eingetragen am 31.05.78; hierher übertragen am 07.02.79.
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung von Sondereigentum für [redacted] und Ehefrau [redacted] München, je zu 1/2 -------; gemäß Bewilligung vom 26.05.78; eingetragen am 07.02.79.
3	1	Nießbrauch für die Eheleute [redacted] und [redacted], geb. [redacted], München, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, löschbar mit Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 24.06.1988 eingetragen am 26.07.1988.
4	1	Auflassungsvormerkung (bedingt) für [redacted], geb. am [redacted], geb. am [redacted], München, zu je 1/2. Gemäß Bewilligung vom 24.06.1988 eingetragen am 26.07.1988.
5	1	Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. [redacted], geb. [redacted] und [redacted] geb. am [redacted], zu je 1/2 Anteil; Ansprüche aus Vormerkung bedingt abtretbar und verpfändbar; gemäß Bewilligung vom 04.08.2015 URNr. 2326/15 Notar [redacted], München; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 31.08.2015. [redacted]
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim - Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 2/24); eingetragen am 29.01.2024. [redacted]

G 134 Bay. S. 1969

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

Amtsgericht Rosenheim ZwSt. Bad Aibling
Grundbuch von Au Band 26 Blatt 1116 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Ansprüche aus Vormerkung abgetreten an [redacted], geb. am [redacted] und Ehefrau [redacted], geb. am [redacted] je zu 1/2 ---------- gemäß Bewilligung vom 26.05.78; eingetragen am 04.07.78; hierher übertragen am 02.08.79. [redacted]	1,2	Gelöscht am 21.03.80. [redacted]
		3,4	Je gelöscht am 27.05.2015. [redacted]
		5	Gelöscht am 04.04.2016. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.4

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung