

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA-
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren 803 K 8/24

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**für den 26/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der 1-Zimmer Wohnung samt Kellerabteil Nr. 24
im 4. Obergeschoss
lt. Aufteilungsplan**

an dem Grundstück

**Flst. Nr. 1589/19
Papinstraße 4
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum
zu 0,0520 ha**

Gemarkung Rosenheim

Wertermittlungstichtag:

9. Februar 2024

Das Gutachten umfasst 33 Seiten sowie 6 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Lage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes
- 5.2. Beschreibung der Wohnung
- 5.3. Baumängel, Bauschäden
- 5.4. Nutzung, Wohngeld

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Vergleichswert
- 6.3. Ertragswert

7. Verkehrswert

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	1-Zimmer-Wohnung Nr. 24 4. Obergeschoss Kellerabteil Nr. 24 Papinstraße 4 83022 Rosenheim
Nutzung	wohnl. -Eigennutzung-
Lage	Stadtzentrum von Rosenheim
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	Mischgebiet -MI- nach § 6 BauNVO
Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus Flachdach EG bis IV. OG Keller Baujahr 1967
Energieausweis	112,49 kWh/(m ² .a) verbrauchsorientiert Klasse D gültig bis 07.11.2027
Fläche	lt. Plan Teilungserklärung 32,24 m ²
Verkehrswert	140.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für das miet- und lastenfrei Objekt ermittelt.

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommene Angaben wird nicht gehaftet.

Der Energieausweis lag vor.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und evtl. daraus auf das Bewertungsobjekt resultierenden Auswirkungen wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden, soweit im Einzelfall nicht anders angegeben keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf visueller Beobachtung.

Flächen und sonstige Baumaße sind, soweit nicht anders angegeben, den Zeichnungen aus der Teilungserklärung entnommen.

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

Sondernutzungen werden nur angeführt, soweit sie der zu bewertenden Sondereigentumseinheit zugeordnet sind.

Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt.

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

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

Bei Zweifeln an den im Gutachten angeführten Punkten ist ggf. ein Bausachverständiger zu beauftragen.

Inventar wird in diesem Gutachten nicht bewertet.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 17. Februar 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Rosenheim Blatt 15211 –Wohnungsgrundbuch–

Bestandsverzeichnis	26/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 1589/19 Papinstraße 4 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 0,0520 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 24 lt. Aufteilungsplan
Abt. I	auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet
Abt. II	die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III:	div. Eintragungen

Hinweise:

In Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. der Versteigerung gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Dieser Sondereigentumsseinheit ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.3 Auftraggeberin

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 8.10.2024 durch das Amtsgericht Rosenheim –Vollstreckungsgericht- AZ 803 K 8/24 erteilt.

2.4 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 17. Februar 2025 durchgeführt.

Bei der Besichtigung war die Eigentümerin anwesend.

Der anwaltliche Vertreter der betreibenden Gläubigerin war über den Ortstermin informiert.

2.5 Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Auszug aus Umgebungsplan Rosenheim Maßstab 1 : 200.000
- Auszug aus Stadtplan Rosenheim Maßstab 1 : 20.000 €
- Auszug aus Stadtplan Rosenheim Maßstab 1 : 10.000 €
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Teilungserklärung und Plankopien aus Grundakte
- Flächenangaben aus dem Aufteilungsplan zur Teilungserklärung
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim
- Auskünfte der Bauverwaltung der Stadt Rosenheim
- Auswertung Mietspiegel der Stadt Rosenheim 2023
- Grundbuchauszug vom 06.02.2024
- Auskünfte der Eigentümerin
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Immobilienmarktberichte und Daten
- Fotos und Notizen bei der Besichtigung
- Archiv des Sachverständigen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur (s. Literaturverzeichnis)

Die Recherchen wurden am 19. Februar 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Rosenheim an der Papinstraße.

Die Papinstraße ist von der Münchner Straße und die Samerstraße erreichbar.

In der Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind sowohl wohnlich als auch teilgewerblich oder gewerblich genutzte Liegenschaften.

Der Bahnhof der DB sowie ein Busbahnhof sind ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und div. Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreicht.

Die kreisfreie Stadt Rosenheim hat derzeit ca. 62.000 Einwohner.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgeprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Wirtschaftlich ist Rosenheim sowohl als Handelsstandort als auch durch überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe geprägt. Größere Arbeitgeber sind u. a. die Firmen Gabor und Krones.

Kindergärten sowie Schulen wie u. a. Grund- und Mittelschulen, Real- und Wirtschaftsschulen, verschiedene Gymnasien, Berufs- und Fachschulen sowie Fachober- und Fachhochschule sind am Ort.

Der Freizeitwert der Region ist bedingt durch die nahen Berge und verschiedenen Seen –u. a. Simsee- als hoch einzustufen.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt ca. 65 km.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die B 15 und die Autobahnen München-Salzburg und München-Innsbruck/Brenner.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Buslinien sowie die Bahnstrecken München-Rosenheim-Salzburg und München-Rosenheim-Innsbruck gegeben.

Auffahrten zur A 8 sind in Rosenheim/ Pfraundorf in ca. 5 km Entfernung.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist in einer zentralen, durchschnittlichen Lage mit kurzen Wegen zu diversen Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmen der Besichtigung waren keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

4. Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt
–s. Anlage 5–.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Die nicht überbauten Flächen sind befestigt.

Die Papinstraße liegt im Osten an.

Die Bodenbeschaffenheit weist offenbar keine Besonderheiten auf.

Es werden „ungeprüft und ungesichert“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde keine Altlasten- sowie Boden-
untersuchung vorgenommen.

Die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen wird „ungesichert und
ungeprüft“ angenommen.

4.2 Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Rosenheim liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Baurechtliche Veränderungen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO dargestellt.

Derzeitige Bebauung:

Wohn- und Geschäftshaus

Fünf Geschosse

Holzschuppen

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde nur, soweit hier angeführt überprüft.

Der Bewertung wird „ungesichert“ die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

4.3 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen.

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

Der Bewertung wird unterstellt, dass alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB –Straße- und KAG -Kanal/ Wasser- bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1 Beschreibung des Hauses

Es werden nur die bei der Besichtigung erkennbaren Ausstattungsmerkmale sowie die von der Eigentümerin übermittelten Daten angegeben.

Die Beschreibung gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Dementsprechend können u. U. Schäden/Mängel am Haus sowie von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen vorhanden sein, die im Rahmen der Begehung nicht erkennbar waren.

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

Insgesamt hat die gesamte Anlage Papinstraße 4 nach Angabe in der Teilungserklärung vom 1. bis zum 4. OG 24 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im EG.

Wohn- und Geschäftshaus Papinstraße 4

kommun gebaut mit Papinstraße 2

Baujahr	ca. 1967
Geschoße	EG + 1. OG + 2. OG + 3. OG + 4. OG
	unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
	Flachdach
Fassade	verputzt und gestrichen
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Fenster	2-fach Isolierglas, Rollläden
Treppenhaus	einfach, aus Baujahr Treppen Beton mit Belag Metallgeländer
Keller	Estrich ohne Belag
Kellerabteile	Holzplatten
Installationen	vermutlich überwiegend aus Baujahr
Heizung	Fernwärme -lt. Energieausweis aus 1992-
Eingangstüre	Metall-Glas aus Baujahr
Gegensprechanlage	
Briefkastenanlage	
Waschraum mit Münzwaschmaschine	
Fahrradkeller sowie Fahrradunterstand im Freien	

5.2. Wohnung im IV. OG und Kellerabteil Nr. 24

Im Plan aus der Teilungserklärung -s. Anlage 6- sind die Wohnung sowie das Kellerabteil mit der Nummer 24 gekennzeichnet.

Die Flächen wurden aus dem Plan der Teilungserklärung übernommen.

In der zu bewertenden Einheit Nr. 24 sind zwar keine Angaben eingetragen.

Die gegenüberliegend Einheit Nr. 19 hat jedoch denselben Schnitt als das Bewertungsobjekt.

Hier sind Flächen angegeben.

Es wurde keine bauseitige Überprüfung dieser Angaben vorgenommen.

Dementsprechend wird die Richtigkeit der Angaben unterstellt.

Das Bad wurde n.A. 2023 erneuert.

Die Wohnung wurde 2024 neu gestrichen.

Die Türen -auch die Wohnungseingangstüre- sind aus dem Baujahr.

Vom Wohn-/Schlafraum zur Küche ist keine Türe vorhanden.

Flur	Holzparkett	3,20 m ²
Bad/WC	erneuert	3,84 m ²
Wohnen/Schlafen	Holzparkett	21,52 m ²
Küche	Fliese Einbauküche	3,67 m ²
Summe Wohnfläche		32,23 m ²
Kellerabteil Nr. 24		

Beurteilung

Das Wohn- und Geschäftshaus hat nach Augenschein einen weitgehend bauzeittypischen Zustand und Ausstattung.

Erforderliche Instandhaltungen wurden, soweit erkennbar, laufend durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften sind nach dem Verbrauchsausweis zu urteilen in einem für diese Bauzeit üblichen Bereich.

Sie entsprechen aber nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen.

Nach Information der Hausverwaltung sind am Gemeinschaftseigentum zum Stichtag keine bewertungsrelevanten Schäden/Mängel vorhanden.

Die Wohnung ist zweckmäßig geschnitten.

Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Eine Einschränkung ist bei der Lage im 4. Obergeschoss das Fehlen einer Fahrstuhlanlage.

Insgesamt ist die Wohnung einem tendenziell mittleren Standard zuzuordnen.

5.3 Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z.B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Bei Schäden/Mängeln ist grundsätzlich kein durch übliche Abnutzungen entstehender Modernisierungsbedarf einzubeziehen.

Dieser wird durch den Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Eine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie eine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall wie z. B. Holzwurm wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums mit visuellen Eindrücken keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden festgestellt.

Die Hausverwaltung bestätigte auch, dass hier keine Schäden bekannt sind.

In der Wohnung waren ebenfalls keine Mängel/Schäden erkennbar.

5.4 Nutzung, Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage

Die Wohnung wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Die Wohngeldzahlung betrug n.A. der Hausverwaltung und der Eigentümerin im Jahre 2024 pro Monat 232 €.

N.A. der Hausverwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage vorhanden.

Angabengemäß sind keine Sonderumlagen beschlossen.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl des zur Wertermittlung heranzuziehenden Verfahrens ist, nach welchen Maßstäben der gewöhnliche Geschäftsverkehr handelt.

Bei Eigentumswohnungen ist es weitgehend üblich, einen Vergleich mit in Art, Lage und Beschaffenheit am Markt gehandelten ähnlichen Objekten zu ziehen.

Die ImmoWertV sieht dafür grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 vor.

Die Vergleichswerte beruhen auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim.

Eigentumswohnungen werden auch zur Kapitalanlage erworben und dienen damit in diesen Fällen der Erzielung einer Rendite.

Dementsprechend wird das Ertragswertverfahren -§§ 27 bis 34 ImmoWertV- zum Abgleich des Ergebnisses des Vergleichswertverfahrens unterstützend herangezogen.

Vorhandenes Mobiliar wird nicht bewertet.

6.2. Vergleichswert

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim wurden 4 zeitnahe Werte aus Verkäufen von Bestandswohnungen mit ähnlichen Flächen und Baujahren in gut vergleichbaren Lagen von Rosenheim aus dem Jahr 2024 übermittelt.

Die Preise lagen bei 3.607 €, 3.960 €, 4.545 € und 5.087 € jeweils pro m².

Der Mittelwert betrug rund 4.300 €/m².

Die Baujahre waren 1961, 1967 und 1972.

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

Alle vier Werte beziehen sich auch nur auf die Wohnfläche, d.h. etwaige Stellplätze sind gesondert ausgewiesen.

Ansatz für den Vergleichswert:

Wohnung	4.300 €/m ²
---------	------------------------

Vergleichswert

Wohnlage durchschnittlich

Wohnfläche 32,23 m²

Vergleichspreis 4.300 €

32,23 m² x 4.300 € 138.589 €

rund 139.000 €

5.3. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die üblicherweise dem Nutzer nachhaltig zur Ertragserzielung dienen.

Es basiert im Wesentlichen auf wirtschaftliche Merkmale.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes darf nur von nachhaltig erzielbaren bzw. marktüblichen Erträgen wie z. B. der Miete ausgegangen werden.

Zur Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlagen wird der Jahresreinertrag um die Bodenwertverzinsung unter Heranziehung des anteiligen Bodenwertes und des Liegenschaftszinses gemindert.

Für das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird der dem Objekt zuordenbare Bodenwertanteil mit der sich aus der Multiplikation des Jahresreinertrages und dem entsprechenden Vervielfältiger ergebenden Summe wieder addiert.

Mietansatz

Vorerst wird die ortsübliche Miete ermittelt.

Nach einer Auswertung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Rosenheim beträgt die Basismiete für eine Wohnung dieser Größe, Ausstattung und Lage 10,41 €/m² -Stand 2023-.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 11,36 €.

Die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt bei 12,83 €/m².

Als Basis wird die Obergrenze herangezogen.

Diese kann um 10 % überschritten werden.

Miete pro Monat

32,23 m² x (12,83 € x 1,10) 455 €

Miete per anno

455 € x 12 **5.460 €**

Hinweis:

Diese Miethöhe basiert auf einen unmöblierten Zustand.

Liegenschaftszins

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

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

Aufgrund der niedrigen Zinssituation sowohl bei Anlagen als auch bei Darlehen hatten sich die Renditeerwartungen bei Immobilien bis ca. Mitte des Jahres 2022 deutlich verringert.

Bedingt durch die derzeit gegenüber bis Mitte 2022 wesentlich höheren Finanzierungszinsen hat sich diese Situation jedoch wieder geändert.

Der bisher letztmalig veröffentlichte Marktbericht des Gutachterausschusses für das Stadtgebiet Rosenheim stammt vom Stichtag 1. Januar 2022 und bezieht sich auf das Jahr 2021.

Die Angaben sind damit nicht mehr aktuell.

Dementsprechend wird eine sachverständige Einschätzung vorgenommen.

Der Liegenschaftszins berücksichtigt auch das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Das Bewertungsobjekt ist in einer städtischen Lage mit guter Erreichbarkeit einer entsprechend ausgeprägten Infrastruktur.

Die Vermietbarkeit ist daher trotz des relativ hohen Baualters nachhaltig als gut zu beurteilen.

Dieses relativ hohe Baualter ist aber dennoch zu berücksichtigen.

Das Risiko ist damit als durchschnittlich zu werten.

Ansatz Liegenschaftszins

2 %

Restnutzungsdauer/Vervielfältiger

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

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dieser Art liegt nach den Angaben der NHK 2010 bei 80 Jahren.

Durch den Ansatz der Gesamt- und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer wird auch der Zustand der Anlage –Gemeinschaftseigentum- berücksichtigt.

Dieser Zustand ist nach Augenschein zwar weitgehend bauzeittypisch.

Andererseits ist wurden Instandhaltungen laufend durchgeführt.

Die Heizung wurde im Jahre 1992 modernisiert.

Die Fenster stammen ebenfalls nicht aus dem Baujahr.

Hier sind dem Sachverständigen aber nicht die genauen Daten -Einbau- bekannt

Das Objekt macht einen gut erhaltenen Eindruck.

Innerhalb der Wohnung wurden das Bad und die Anstriche erneuert.

Ansatz Gesamtnutzungsdauer 80 J.

Restnutzungsdauer -rechnerisch-:

Baujahr 1967 + 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer 2047

./. Bewertungsjahr 2025 22 Jahre

Aufgrund der Modernisierungen bzw. des Gesamtzustandes wird diese Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung auf 30 Jahre verlängert.

Der Vervielfältiger bei 2 % Zins und 30 Jahren RND beträgt **22,40**

Bewirtschaftungskosten

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

Diese werden in Anlehnung an die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zur Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Diese Werte beziehen sich auf den Stand 2024.

Ansatz Wohnung

420 €	Verwaltungskosten jährlich je Wohnung
13,80 €	Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
2 %	Mietausfallwagnis per anno aus der Nettokaltmiete

Bodenwert

Der Bodenwert wird in vereinfachter Form unter Heranziehung des Bodenrichtwertes –ebfr- ohne weitere Anpassungen ermittelt.

Zur Berechnung des Ertragswertes für das Objekt wird der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Miteigentumsanteile herangezogen.

Der Bodenrichtwert beträgt zum 1.1.2024 in diesem Bereich von Rosenheim 1.000 €/m².

Bodenwert gesamt:

520 m² x 1.000 € 520.000 €

Bodenwert anteilig

(520.000 € : 1.000) x 26 **13.520 €**

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Ableitung des Verkehrswertes

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise für Immobilien gegenüber 2022 zum Teil relativ deutlich gesenkt haben.

Die Vermarktungszeiten haben sich u.a. aufgrund des größeren Angebotes und der geringeren Nachfrage verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Die Lage ist zentral mit sehr guter Anbindung an diverse Infrastruktureinrichtungen

Die Vermietbarkeit ist daher als nachhaltig gut zu beurteilen.

Die Architektur und Bauweise sind veraltet.

Die energetischen Merkmale des Wohn- und Geschäftshauses sind unzeitgemäß.

Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

Die Wohnung ist zweckmäßig geschnitten.

Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Das Bad sowie die Anstriche wurden erneuert.

Der Parkettboden ist -soweit erkennbar- in einem guten Zustand.

Einschränkungen sind durch das Fehlen eines KFZ-Stellplatzes, eines Balkons sowie einer Liftanlage gegeben.

Neben Vorteilen wie der Lage und dem Zustand der Wohnung sind also auch Einschränkungen vorhanden.

Die Ergebnisse der Berechnungen:

Vergleichswert	139.000 €
Ertragswert	104.000 €

Der Ertragswert ist rund 25 % niedriger als der Vergleichswert.

Andererseits liegen vier zeitnahe Kaufpreise für verkaufte Wohnungen in ähnlicher Konstellation vor.

Dementsprechend wird der Vergleichswert in Höhe von 139.000 € grundstücksmarktüblich auf 140.000 € gerundet als Verkehrswert geschätzt.

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Somit wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 17. Februar 2025 unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten für den 26/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 1589/19 der Gemarkung Rosenheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerabteil Nr. 24 laut Aufteilungsplan vom unterzeichnenden Sachverständigen auf rund

140.000 €

in Worten:

ehundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 24. Februar 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 zu Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

Anlage 1	2 Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2	Ausschnitt aus Umgebung Rosenheim Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Ausschnitt aus Stadtplan Rosenheim Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Ausschnitt aus Stadtplan Rosenheim Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Pläne aus Teilungserklärung nicht maßstabs- und detailgetreu

10. Literaturverzeichnis -in jeweils gültiger Auflage-

ImmoWertV

Baugesetzbuch –BauGB-

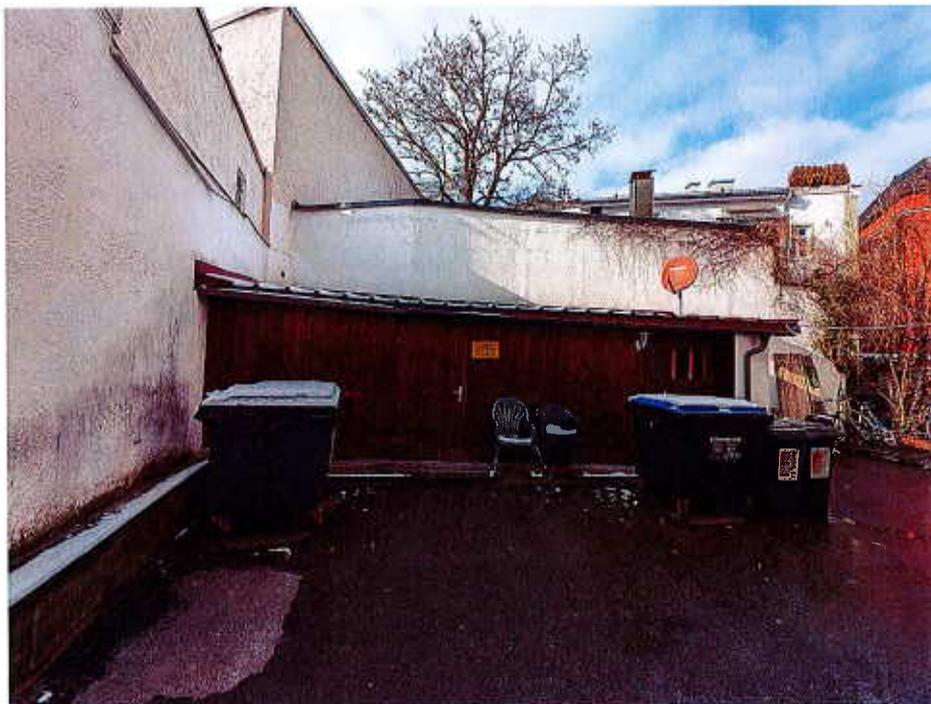
Kleiber

Immobilienmarktberichte und Auswertungen

Anlage 1



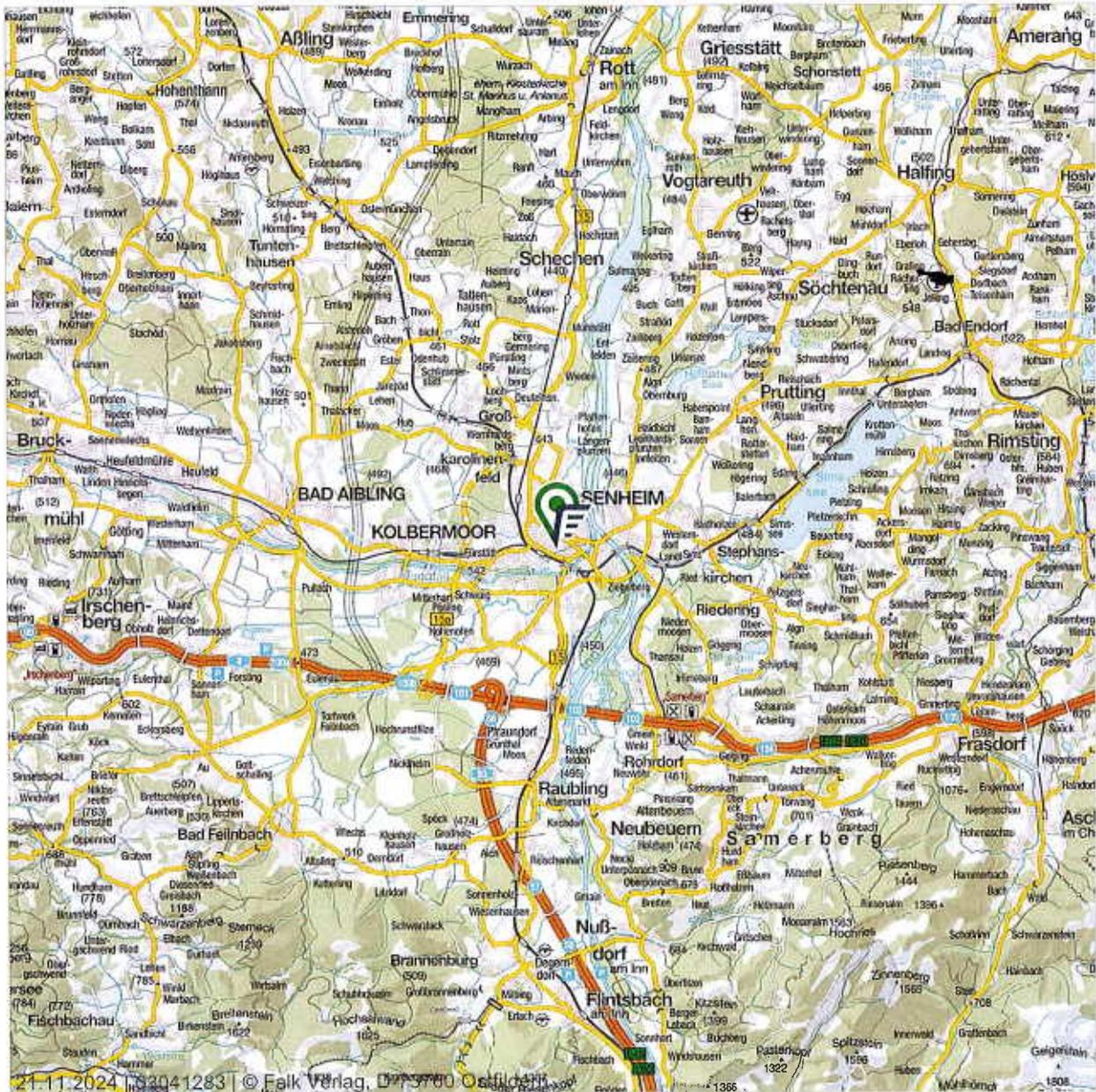
Ansicht von der Papinstraße



Ansicht Hinterhof

Übersichtskarte MairDumont

83022 Rosenheim , Oberbay, Papinstr. 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 2



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03041283 vom 21.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

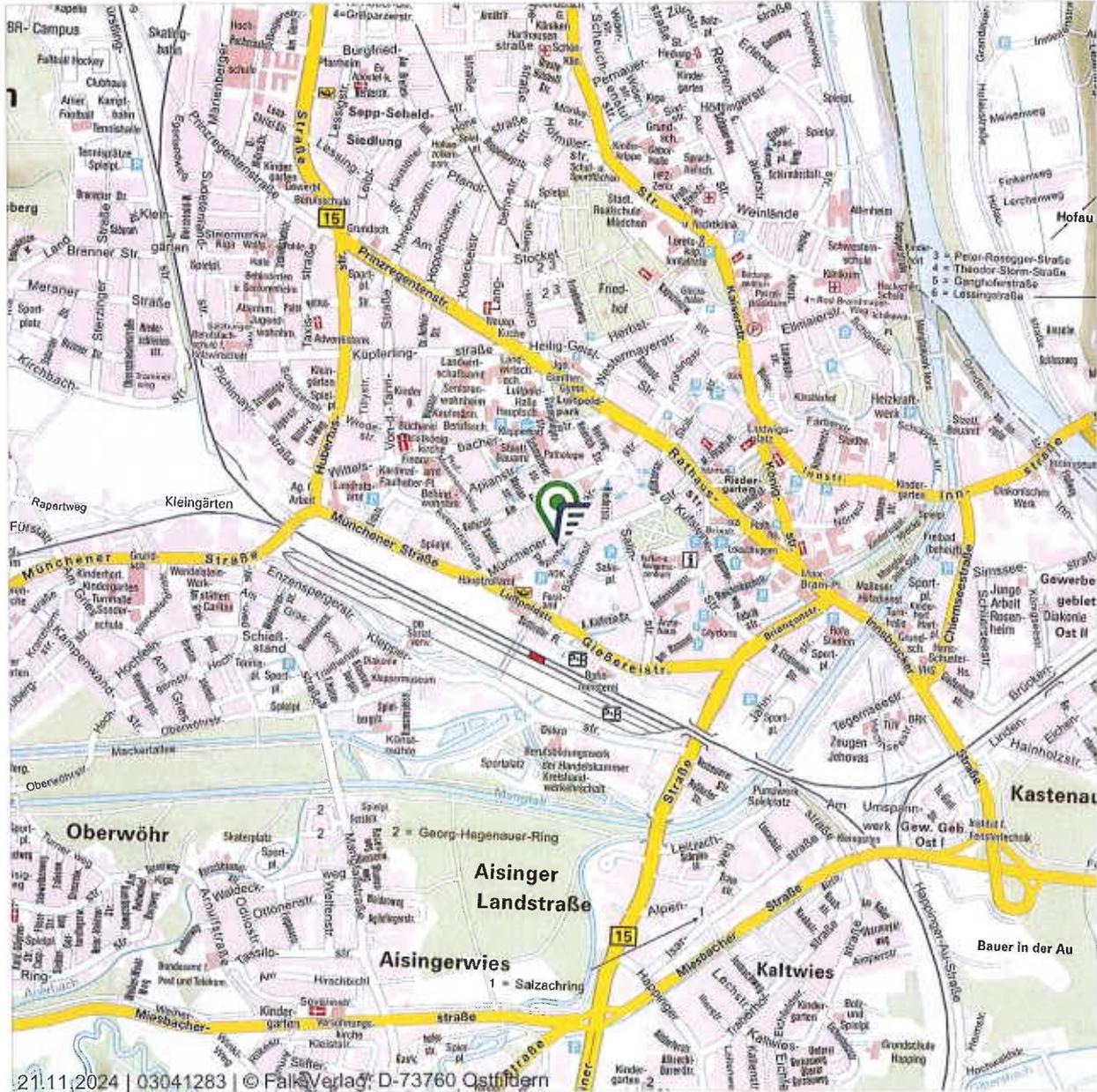
Seite 1

Regionalkarte MairDumont

83022 Rosenheim , Oberbay, Papinstr. 4



geoport



21.11.2024 | 03041283 | © Falk-Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 3

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03041283 vom 21.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

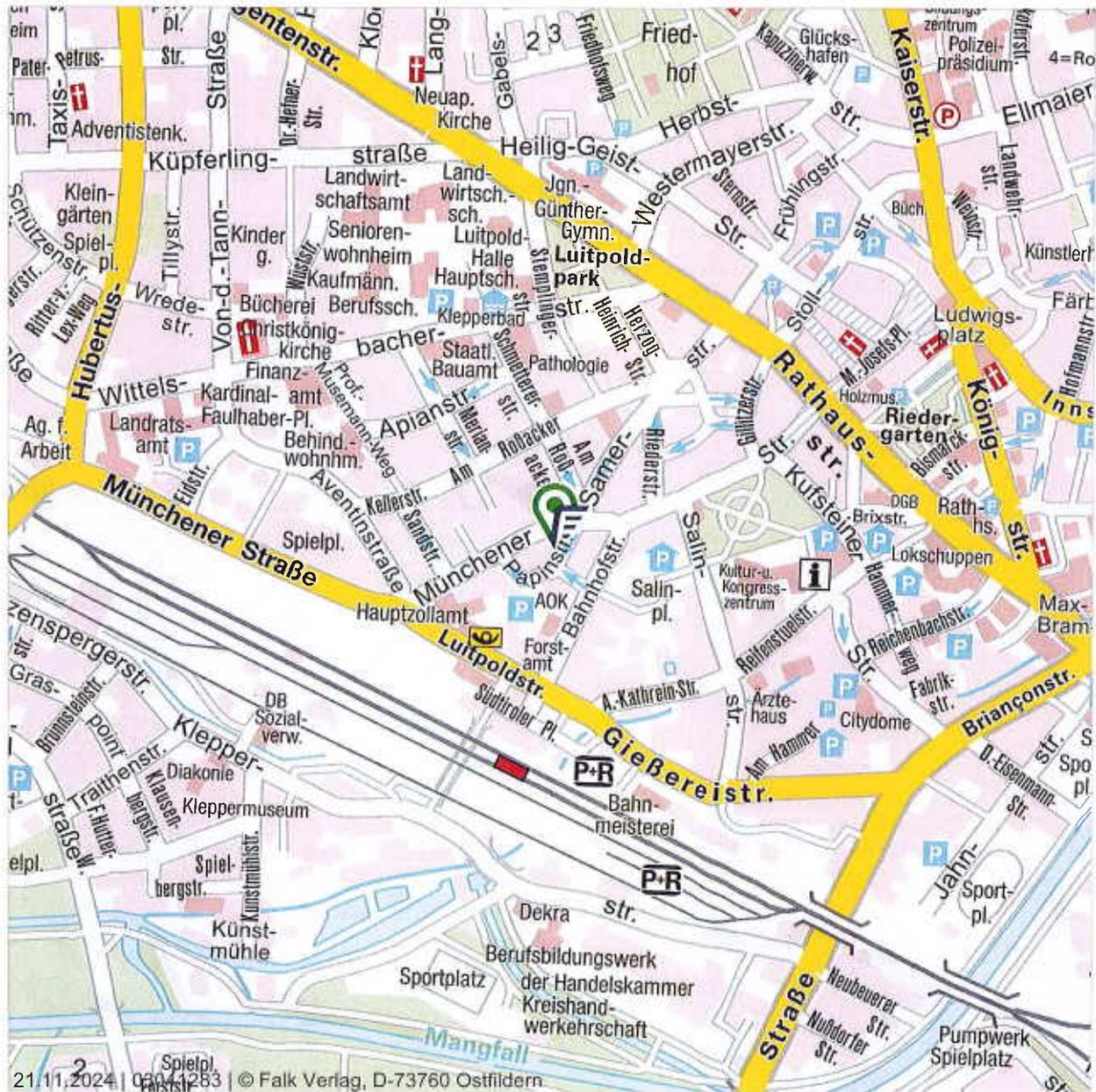
Seite 1

Regionalkarte MairDumont

83022 Rosenheim , Oberbay, Papinstr. 4



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 4



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03041283 vom 21.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

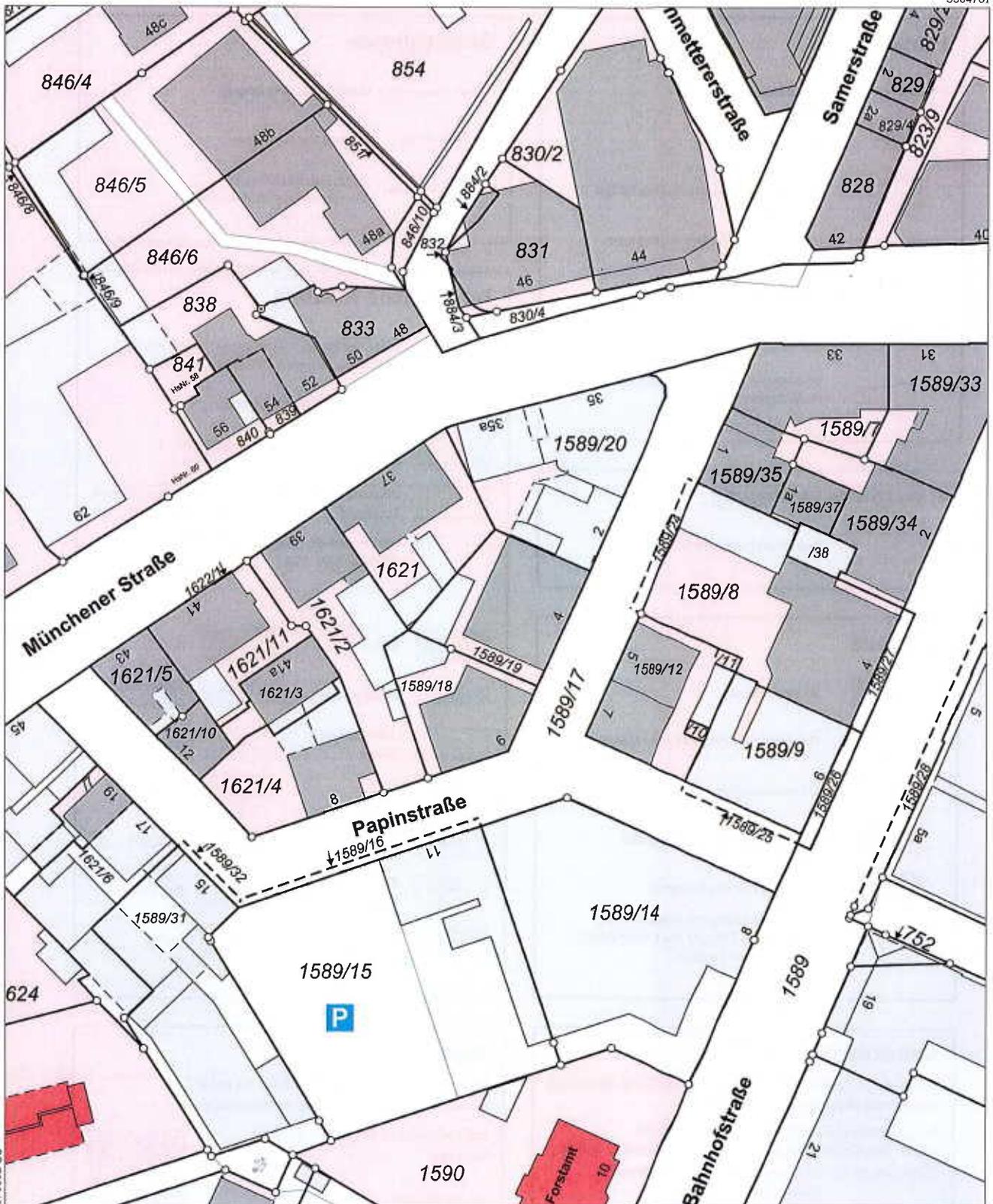
Seite 1



Erstellt am 21.11.2024

Flurstück: 1589/19
Gemarkung: Rosenheim

Gemeinde: Rosenheim
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



5304547

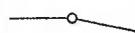
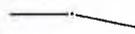
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 5

Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

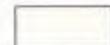
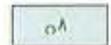
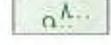
Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 -  Umspannstation
 -  Gebäude für öffentliche Zwecke
 -  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft Ackerland
-  Landwirtschaft Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

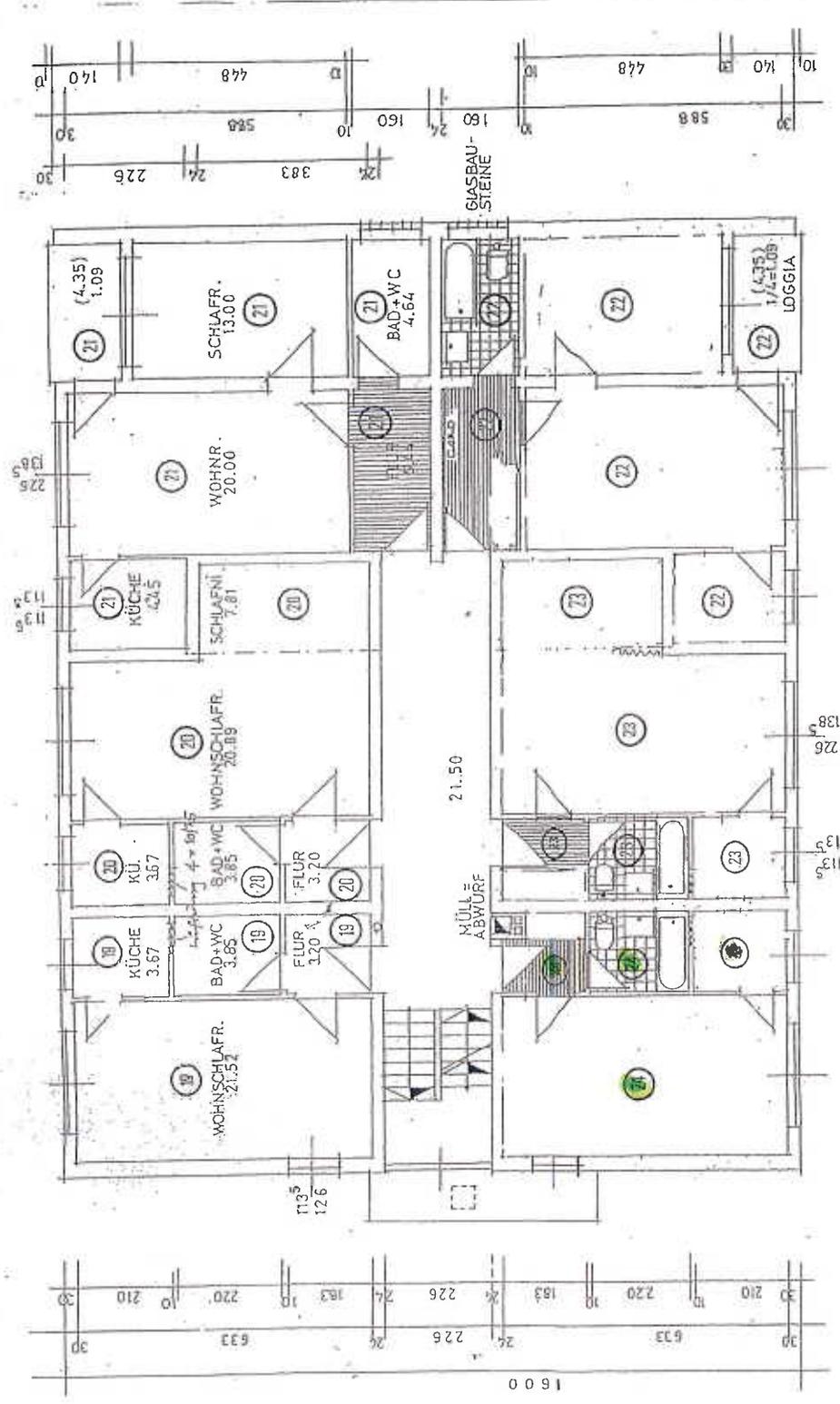
Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.





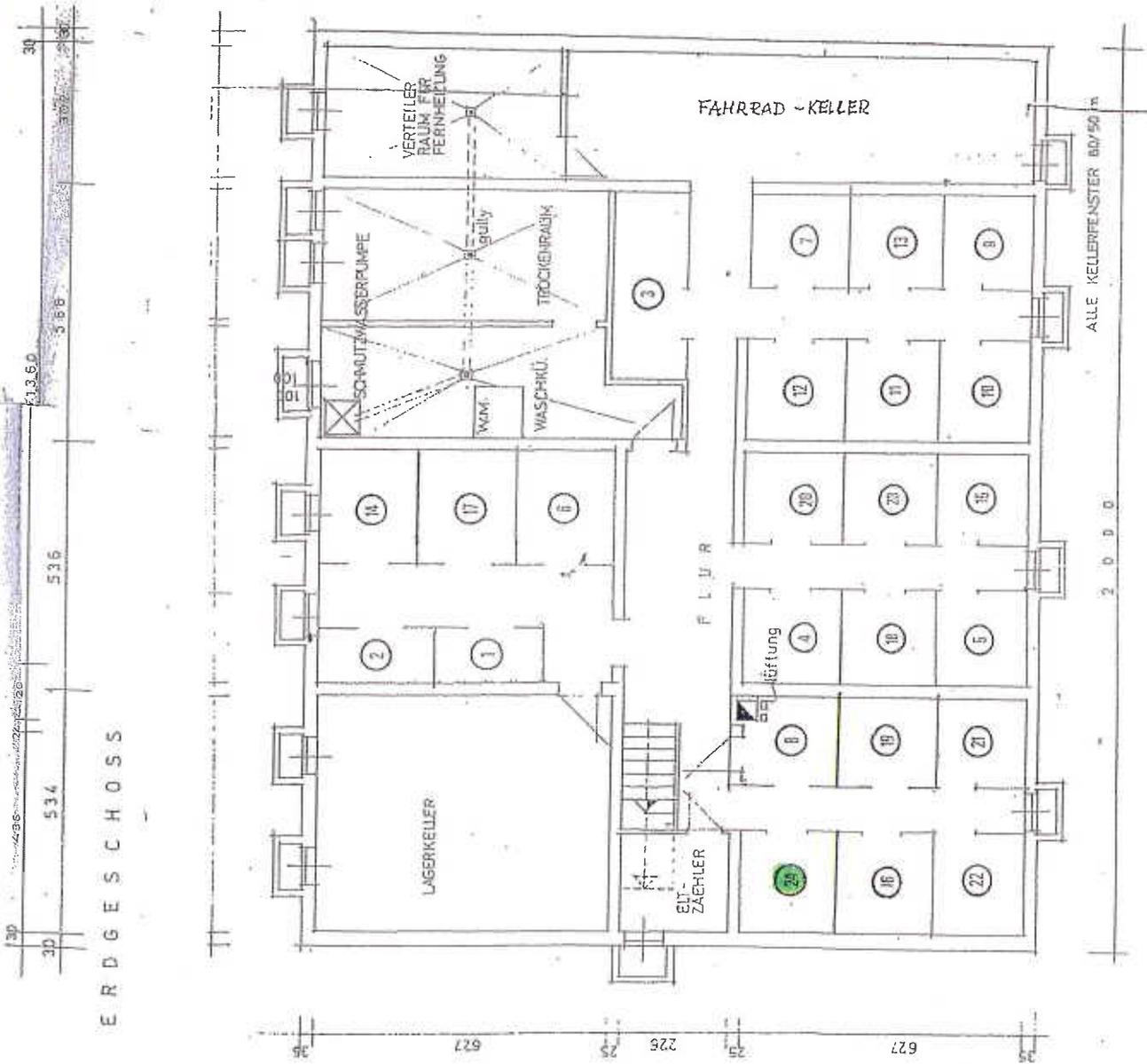
4. OBERGESCHOSS

Anlage 6

EINGABE)
ZUR ERTU
PAPINSTI
FLUR NR
Gemarku

GRUNDRI:
ERDGESCI

Rosenhe.



ERDGESCHOSS

KELLER