

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Baugrundstück mit zu liquidierenden Gebäuden
(Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, Doppelgarage,
Abstellschuppen)**

**Walderinger Straße 24a, 83071 Stephanskirchen
Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen**

**2/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 62/4,
Gemarkung Stephanskirchen, Wegefläche**



Wertermittlungstichtag 11.10.2023

Verkehrswert Fl.-Nr. 62/1, Wohnhausgrundstück: 1.243.000,00 €

Verkehrswert 2/3 MEA an Fl.-Nr. 62/4, Wegefläche: 58.000,00 €

Hinweis: Das Wohnhaus konnte im 1. OG 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 21.12.2023

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Bruttogrundfläche, Umbauter Raum, Wohnfläche	13
3.6 Denkmalschutz.....	13
3.7 Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung.....	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau	17
4.4 Doppelgarage	19
4.5 Nebengebäude.....	19
4.6 Außenanlagen.....	19
4.7 Energieausweis / energetischer Zustand	19

4.8 Befund.....	20
5. BESCHRIEB FL.-NR. 62/4, GEMARKUNG STEPHANSKIRCHEN	20
6. BEURTEILUNG.....	21
7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
8. WERTERMITTLUNG.....	23
8.1 Bodenwert.....	23
8.2 Liquidationswert.....	25
9. VERKEHRSWERT	28

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 - A1.16
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	BGF, UR	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.4
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 29 Seiten, 8 Anlagen mit 35 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Baugrundstück mit zu liquidierenden Gebäuden (Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, Doppelgarage, Abstellschuppen) Walderinger Straße 24a, 83071 Stephanskirchen Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen 2/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen, Wegefläche
Grundstücksfläche:	1.261 m ² - Fl.-Nr. 62/1 163 m ² - Fl.-Nr. 62/4
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 20.07.2023
Bewertungsstichtag:	11.10.2023
Qualitätsstichtag:	11.10.2023
Brutto-Grundfläche:	ca. 370 m ² - Wohnhaus ca. 40 m ² - Anbau ca. 35 m ² - Doppelgarage
Umbauter Raum:	ca. 1.050 m ³ - Wohnhaus ca. 110 m ³ - Anbau ca. 100 m ³ - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 145 m ²
Baujahr:	ca. 1958/59
Bodenwert:	rd. 1.324.000,00 € - Fl.-Nr. 62/1
Anteiliger Bodenwert:	rd. 58.000,00 € - Fl.-Nr. 62/4
Liquidationswert:	rd. 1.243.000,00 € - Fl.-Nr. 62/1
Verkehrswert (VW):	1.243.000,00 € - Fl.-Nr. 62/1 58.000,00 € - Fl.-Nr. 62/4

Achtung: Das Wohnhaus konnte im 1. OG nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen. Das Grundstück ist mit zu liquidierenden Gebäuden (Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, Doppelgarage, Abstellschuppen) bebaut.

Die Anschrift lautet Walderinger Straße 24a in 83071 Stephanskirchen.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung der 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen. Es handelt sich um eine Wegefläche.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 17/23, mit Schreiben vom 24.07.2023 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 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 11.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 11.10.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter der Antragsteller, eine Antragsgegnerin sowie zwei Antragsgegner anwesend.

Das 1. OG wird von einem weiteren Antragsgegner bewohnt, dieser war beim Ortstermin nicht anwesend, somit konnte das 1. OG nicht begangen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Von der Doppelgarage liegt kein Plan vor. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Erdgeschoss, das Kellergeschoss des Wohnhauses, der Anbau, die Doppelgarage, die Abstell-schuppen sowie die Außenanlagen besichtigt. Das 1. Obergeschoss des Wohnhauses konnte nicht besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 21.07.2023 beigelegt:

- Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Stephanskirchen, Blatt 3596

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

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.

- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien 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

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Stephanskirchen
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauakte der Gemeinde Stephanskirchen
- Auskunft der Gemeinde Stephanskirchen
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag im 1. Obergeschoss durch einen Miteigentümer eigengenutzt. Das Erdgeschoss ist leerstehend. Mieterträge bestehen nach Angabe beim Ortstermin nicht.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Stephanskirchen, Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen,
Telefon 08031/7723-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass sich auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine die Marktlage verschlechtert hat, was zu einer Stagnation bzw. fallenden Immobilienpreisen und längeren Vermarktungszeiten führt.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil Haidholzen der Gemeinde Stephanskirchen. Stephanskirchen liegt südwestlich des Simssees und westlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Stephanskirchen über ca. 11.000 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim verfügt über ca. 267.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren zum Stand September 2023 ca. 3.990 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im September 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in bzw. an der Walderinger Straße. Die Walderinger Straße ist eine Ortsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden überwiegend mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter grenzt an die Fl.-Nr. 62/4 im Süden ein Waldgrundstück an.

In Stephanskirchen sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule und Kreditinstitute vorhanden. Die Infrastruktur in Stephanskirchen ist als durchschnittlich zu bewerten.

2.2 Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten ist der Ortskern von Stephanskirchen in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4 km gelegen und mit dem Kfz in ca. 6 Minuten anfahrbar. Von den Bewertungsobjekten ist die Anschlussstelle Rohrdorf an die A8 München/Salzburg in südlicher Richtung nach ca. 11 km erreicht. Von hier aus ist mit dem Kraftfahrzeug nach weiteren ca. 5 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten das Autobahndreieck Inntal zu erreichen, mit der Möglichkeit, die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein zu befahren. Das Zentrum von Rosenheim ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 6 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten anfahrbar. Das Südwestufer des Simssees ist in östlicher Richtung nach ca. 3,5 km anfahrbar, das Westufer des Chiemsees ist in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 18 km gelegen. Das Zentrum von München ist von den Bewertungsobjekten nach ca. 75 km in einer Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu erreichen. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Schlesier-/Walderingerstraße ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen. Hier besteht zu eingeschränkten Zeiten Anschluss an die Buslinie 9498, mit welcher beispielsweise der Bahnhof von Stephanskirchen in einer Fahrzeit von ca. 5-6 Minuten bzw. der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 29-41 Minuten angefahren werden kann. Am Rosenheimer Bahnhof besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Der Hauptbahnhof von München kann von hier mit der Bayerischen Regiobahn in einer weiteren Fahrzeit von ca. 35-44 Minuten erreicht werden. Die

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist für die Bewertungsobjekte als befriedigend zu bezeichnen.

Von den Bewertungsobjekten liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 73 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt über die A8 in ca. 112 km Entfernung und ist in ca. 70 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.261 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Walderinger Straße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 24 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 23 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 53 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

Bei der Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen, handelt es sich um eine Wegefläche. Das Grundstück hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 163 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Walderinger Straße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 3 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 53 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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 Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 62/1 ist derzeit über die Walderinger Straße und die Fl.-Nr. 62/4 (Wegefläche) gegeben. Da das Bewertungsgrundstück direkt an die Walderinger Straße angrenzt, ist die Zuwegung direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Die Zuwegung zur Wegefläche Fl.-Nr. 62/4 ist über die Walderinger Straße gesichert.

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 62/1 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 62/1 wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen, ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, einer Doppelgarage und Abstellschuppen bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die

Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stephanskirchen liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen, somit ist baurechtlich §34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan vom 26.08.2021 sind die Bewertungsgrundstücke als Reines Wohngebiet festgesetzt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen, ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, einer Doppelgarage und Abstellschuppen bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1958/1959. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche (Zufahrt zur Doppelgarage).

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen 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 Bruttogrundfläche, Umbauter Raum, Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche und der umbaute Raum wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Die Wohnfläche wurde den Angaben auf den Plänen entnommen. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 370 m ²
Die Bruttogrundfläche des Anbaus beträgt	ca. 40 m ²
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt	ca. 35 m ²
Der umbaute Raum des Wohnhauses beträgt	ca. 1.050 m ³
Der umbaute Raum des Anbaus beträgt	ca. 110 m ³
Der umbaute Raum der Doppelgarage beträgt	ca. 100 m ³
Die Wohnfläche beträgt	ca. 145 m ²

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 62/1 und 62/4, je Gemarkung Stephanskirchen, keine Eintragung im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. 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 zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung 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.

Bauweise: Massivbauten;

Baujahr: ca. 1958/59;

Veränderungen: Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton oder Vergleichbares;

Fassade: Rauputz mit altem Anstrich; straßenseitig ist ein Balkon mit massiver Balkonplatte mit Holzgeländer gegeben;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Decke über KG vermutlich als massive Decke; Decke über EG als Holzbalkendecke;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-eindeckung mit Ziegeldachsteinen;

Flaschnerarbeiten: Regenrinne und Fallrohr aus Kupfer oder Vergleichbarem;

Treppen/-haus: Der Treppenhausbereich verfügt im EG über einen Belag aus Kunststeinplatten; vom EG zum OG ist eine Holzterappe mit Holzgeländer vorhanden; im Treppenhaus ist ein Flachheizkörper gegeben; belichtet ist der Treppenhaus-

bereich über einen Ausschnitt mit Glasbausteinen im EG
sowie ein Fenster im OG;

Eingangsbereich: Der Zugang erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen mit Betonsteinplatten befestigten Weg, weiter über eine geflieste Fläche vor der Hauseingangstüre (hier sind die Fliesen schadhaft, d.h. abgelöst und gebrochen); weiter sind im Eingangsbereich vier Stufen vorhanden, welche ebenfalls gefliest sind und bei welchen ebenfalls die Fliesen schadhaft sind; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; die Hauseingangstür ist von außen verwittert, hier blättert die Farbe ab;

Heizung/

Warmwasser: Im Keller ist ein Heizkessel (Gas) mit Warmwasserspeicher Fabrikat Viessmann vorhanden; das Baujahr ist nicht bekannt, es handelt sich jedoch um einen älteren Heizkessel;

Keller: Der Keller verfügt über einen Betonboden, teils mit Fliesenbelag; die Kellerwände sind verputzt mit altem Anstrich, dieser blättert teils ab, zudem sind Wände mit Nut- und Federbrettern verkleidet; teils sind in der Waschküche die Wände auch gefliest; Elektroausstattung auf Putz; einfachverglaste Kellerfenster mit Metallrahmen;

Balkon: Im 1. OG ist ein Balkon mit massiver Balkonplatte und Holzgeländer gegeben; gemäß den vorliegenden Plänen ist der Balkon von der Wohnküche und vom Wohnraum zu betreten; der Balkon ist durch das darüberliegende Dach teilweise überdacht;

Sonstiges: Vom Treppenhausflur im EG sind zwei weitere Räume als Durchgangszimmer zugänglich; zudem ist hier ein WC (Stand-WC mit Druckspüler) zugänglich; dieser Bereich wurde nach Angabe sehr lange nicht genutzt und ist vom Zustand einfach bzw. renovierungsbedürftig;

An das Wohnhaus angebaut ist ein Anbau bestehend aus Mauerwerk bzw. einer Holzkonstruktion; Holzdachstuhl, gedeckt mit Ziegeldachsteinen; Regenrinne und Fallrohr ebenfalls aus Kupfer; es handelt sich im Prinzip um einen einfachen Vorbau, welcher als Abstellfläche bzw. Zugangsbereich dient; im Dachboden sind Vogelkäfige aufgestellt;

Der rückwärtige Bereich im EG, welcher von außen zugänglich ist, verfügt über eine Zugangstüre (Holztüre mit Einfachverglasung) sowie Drückergarnitur mit Zylinderschloss; der Bereich wurde nach Angabe bis ca. 2011 bewohnt; die Ausstattung ist wohnraumähnlich; zudem ist ein Bad vorhanden mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, begehbare Dusche mit Bodenablauf und Aufputzthermostatarmatur, Wände gefliest, Boden gefliest, elektrische Fußbodenheizung;

4.3 Ausbau

Erdgeschoss:

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen; teils tapeziert;

Fenster: Alte Holzverbundfenster, doppelflügelig, jeweils mit Einfachverglasung; Holzfensterläden;

- Türen: Holzfurnierte Türblätter mit durchschnittlichen Drückergarnituren und Umfassungszargen; Wohnungszugangstüre ebenfalls holzfurniertes Türblatt mit Umfassungszarge mit Drückergarnitur und Zylinderschloss (Qualität der Tür analog den Zimmertüren);
- Böden: Holzboden, Laminatboden, Teppichbelag; Bad gefliest;
- Decken: Die Decken sind mit Nut- und Federbrettern verkleidet bzw. verputzt und gestrichen;
- Sanitärausstattung: Bad im EG mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, ebenerdiger Duschbereich mit Bodenablauf und Aufputzeinhebelmischer mit Brauseschlauch; Holzverbundfenster; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; nach Angabe beim Ortstermin wurde dieses Bad ca. 2010 renoviert;
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung; abgesichert über Schraub-sicherungen; der Sicherungskasten sowie die Stromzähler sind beim Treppenpodest im 1. OG auf Putz vorhanden;
- Heizung/
Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen bzw. einfachen Ventilen;
- Terrasse: Im EG ist eine Terrasse vorhanden, die Terrasse ist durch den darüberliegenden Balkon teilweise überdacht;

Obergeschoss:

Die Wohnung konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Die Wohnung ist nach Auskunft beim Ortstermin grundsätzlich vergleichbar mit der Wohnung im EG. Vor ca. 25-30 Jahren wurden Renovierungen durchgeführt.

4.4 Doppelgarage

Das Grundstück verfügt über eine Doppelgarage mit mechanisch bedienbaren Schwingtoren. Flachdach mit Bitumenschweißbahnen oder Vergleichbarem abgedichtet. Die Zufahrt zur Garage ist gekiest, hier ist der Kies mit Unkraut durchsetzt. Im Inneren der Garage sind an der Decke und am Putz Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Außenfassade ist rau verputzt mit altem Anstrich.

4.5 Nebengebäude

Es sind Abstellschuppen vorhanden. Diese verfügen über Umfassungswände aus Mauerwerk bzw. einer Holzkonstruktion. Dach als Pultdach mit Holzbalken, Holzschalung und Trapezblech. Es handelt sich um einfache Baukörper in einem mäßigen Zustand.

Weiter sind zudem Vogelgehege auf dem Grundstück aufgestellt.

4.6 Außenanlagen

Die Fl.-Nr. 62/1 verfügt über eine Wiese sowie Bäume und Sträucher. Das Grundstück Fl.-Nr. 62/1 ist straßenseitig eingefriedet mit einem Holzjägerzaun, hier ist ein Gartentürchen vorhanden. Bei der Zufahrt zur Wegefläche Fl.-Nr. 62/4 sind kein Tor und keine Einfriedung vorhanden. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.

4.7 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand ist einfach. Augenscheinlich sind keine relevanten verbessernden Maßnahmen vorhanden.

4.8 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen Zustand, d.h. die vorhandene Ausstattung ist im Wesentlichen alt und nicht zeitgemäß.
- Im Sockelbereich der Fassade sind Putzschäden vorhanden.
- Die Fenster und Holzfensterläden sind alt. Die Fenster sind von außen verwittert.
- Die vorhandene Elektroinstallation ist zusammenfassend als einfach zu beurteilen.
- Die vorhandene Sanitärausstattung besteht aus Duschbädern, welche teils renoviert wurden. In Bezug auf eine Nutzung als Ein-/Zweifamilienwohnhaus ist die Sanitärausstattung jedoch nicht zeitgemäß.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

5. BESCHRIEB FL.-NR. 62/4, GEMARKUNG STEPHANSKIRCHEN

Bei der Fl.-Nr. 62/4 handelt es sich um eine Wegefläche (Privatweg). Die Wegefläche ist gekiest, mittig ist in der Fahrspur ein Grünstreifen vorhanden.

6. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Landkreis Rosenheim.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild der vorhandenen Baukörper ist einfach, teils mäßig.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist bezogen auf zeitgemäße Wohnansprüche im Wesentlichen als einfach zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung entspricht nicht zeitgemäßen Ein-/Zweifamilienwohnhäusern.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind nicht wirtschaftlich sinnvoll gegeben.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung des Grundstückes als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Zusammenfassend ist das vorhandene Wohnhaus auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als wirtschaftlich überaltet zu beurteilen. Zudem ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes nachteilig. Die bauliche Anlage ist als abbruchwürdig zu beurteilen.

7. 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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu beachten, dass auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Baukörper und insbesondere wegen der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückes für einen Neubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist. Somit leitet sich der Verkehrswert aus dem Liquidationswert ab.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 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-Jahres-turnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächen-deckend 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 für die Bodenrichtwertzone 77006010, Haidholzen West, Wohnbaufläche zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 77006010 für Wohnbaufläche beträgt 1.200,00 €/m² Grundstücksfläche, Geschosszahl II, ebf.

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 11.10.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2022 ist das Preisniveau fallend.

Hierzu ist anzuführen, dass das Preisniveau im ersten Halbjahr 2022 noch weiter steigend war. Danach war das Preisniveau stagnierend bzw. rückläufig. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim macht keine Angaben zur innerjährlichen Entwicklung des Preisniveaus. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbstanalyse 2023 für individuelle Wohnbaugrundstücke ein gefallenes Preisniveau von rd. 13 % auf den Bodenrichtwert 01.01.2022 an. Zudem liegen dem Sachverständigen Auswertungen weiterer Gutachterausschüsse vor, welche diese Tendenz bestätigen.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse ein Abschlag von rd. 10 - 15 %, i.M. rd. 12,5 % berücksichtigt.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet wird kein Zu-/Abschlag in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität erfolgt im Rahmen der Bodenwertermittlung im Liquidationswertverfahren kein weiterer Zu-/Abschlag.

Der 2/3 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Fl.-Nr. 62/4 wird im Sinne von Verkehrsflächen mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 62/1, Gem. Stephanskirchen - Wohnhausgrundstück:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.200,00 €/m²

Veränderung Preisniveau: -12,5%

Angepasster Bodenwert:
1.200,00 €/m² x 0,875 = rd. 1.050,00 €/m²

Bodenwert:
1.261 m² x 1.050 €/m² = rd. 1.324.000,00 €

Bodenwert: rd. 1.324.000,00 €

Bodenwert 2/3 MEA an Fl.-Nr. 62/4, Gem. Stephanskirchen - Wegefläche:

Bodenwert analog Wohnhausgrundstück: 1.050,00 €/m²

Ansatz für Verkehrsfläche: 0,50

Angepasster Bodenwert:
1.050,00 €/m² x 0,50 = rd. 530,00 €/m²

Anteiliger Bodenwert:
163 m² x 530,00 €/m² x 2 / 3 = rd. 58.000,00 €

Bodenwert: rd. 58.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 11.10.2023 beträgt

- für die Fl.-Nr. 62/1 (Wohnhausgrundstück) rd. 1.324.000,00 €
- für den 2/3 MEA an Fl.-Nr. 62/4 (Wegefläche) rd. 58.000,00 €

8.2 Liquidationswert

Bei dem Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen, handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau, einer Doppelgarage sowie Nebengebäuden (Abstellschuppen) bebaut. Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der Gebäude und der durch die Gebäude gegebenen Ausnutzung des Grundstückes ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes mit

entsprechend zeitgemäßer Ausstattung als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei die notwendigen Freimachungskosten, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in Abzug zu bringen sind.

Im Folgenden werden die Abbruchkosten ermittelt und hieraus der Liquidationswert abgeleitet.

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021

Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	23,00 €/m ² (19,50 - 26,00 €/m ²)
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	58,00 €/m ² (52,00 - 63,00 €/m ²)

Wohnhaus:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	40 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	46 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	27%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	58 €/m ³

Anbau:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	40 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	46 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	27%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	58 €/m ³

Doppelgarage:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	30 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	35 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	27%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	44 €/m ³

Wohnhaus	1.050 m ³	x	58 €/m ³	= rd.	61.000,00 €
Anbau	110 m ³	x	58 €/m ³	= rd.	6.000,00 €
Doppelgarage	100 m ³	x	44 €/m ³	= rd.	4.000,00 €
zzgl. Zuschlag Abstellschuppen, Vogelgehege, usw.					rd. 10.000,00 €
Abbruchkosten gesamt:					rd. 81.000,00 €

Liquidationswert:

Bodenwert:	rd.	1.324.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-81.000,00 €
Liquidationswert:	rd.	1.243.000,00 €

**Der Liquidationswert der Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung Stephanskirchen, zum
Bewertungstichtag 11.10.2023 beträgt rd. 1.243.000,00 €.**

9. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Wertermittlungstichtag 11.10.2023 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Liquidationswert Fl.-Nr. 62/1, Wohnhausgrundstück: rd. 1.243.000,00 €

Bodenwert 2/3 MEA an Fl.-Nr. 62/4, Wegefläche: rd. 58.000,00 €

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Baukörper und auf Grund der besseren baulichen Ausnutzung des Grundstückes Fl.-Nr. 62/1 durch eine Neubebauung der Verkehrswert für das Grundstück Fl.-Nr. 62/1 maßgeblich aus dem Liquidationswert abzuleiten.

Der Wert des 2/3 Miteigentumsanteils an Fl.-Nr. 62/4 (Wegefläche) leitet sich maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Walderinger Straße 24a, 83071 Stephanskirchen, Fl.-Nr. 62/1, Gemarkung
Stephanskirchen, zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023, mit einem
Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

1.243.000,00 €

(i. W.: eine Million zweihundertdreißigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Nähe Walderinger Straße, 83071 Stephanskirchen, 2/3 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 62/4, Gemarkung Stephanskirchen, Verkehrsfläche, zum Wert-
ermittlungsstichtag 11.10.2023, mit einem Verkehrswert für das unbelastete
Grundstück von

58.000,00 €

(i. W.: achtundfünfzigtausend Euro)

bewertet.

Grassau, den 21.12.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen, von der Walderinger Straße



Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Südansicht



Südansicht

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Nordfassade

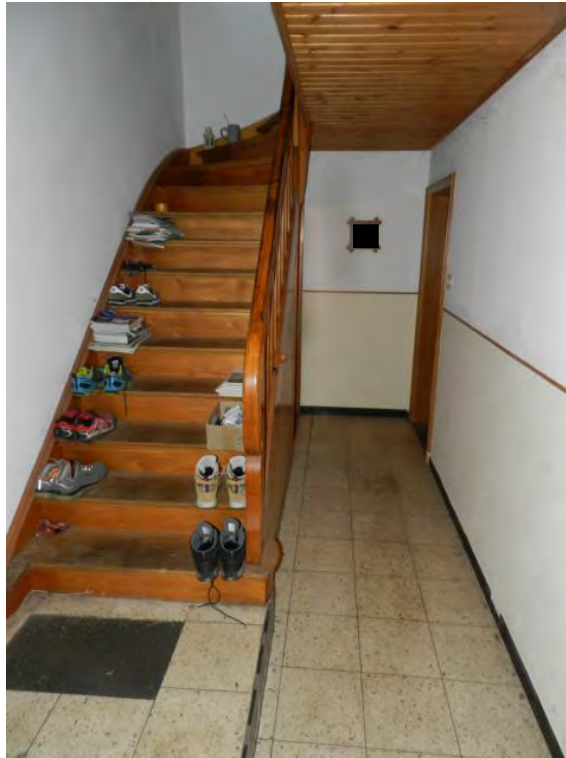


Garagen und Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppenhaus EG



Zimmer, Wohnung EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Küche, Wohnung EG



Abstellraum, Wohnung EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Schlafzimmer, Wohnung EG



Duschbad, Wohnung EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Duschbad, Wohnung EG



WC EG (vom Treppenhaus begehbar)

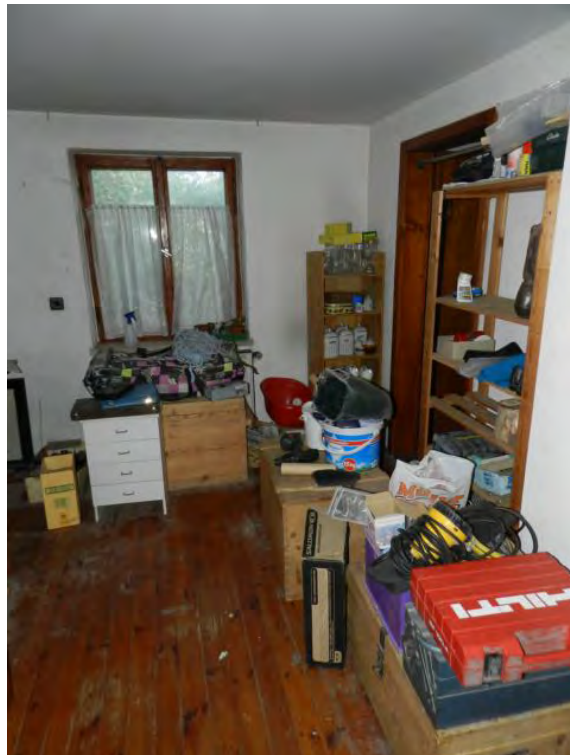
Anlage 1

Fotos

A 1.8



Weiterer Raum EG



Weiterer Raum EG

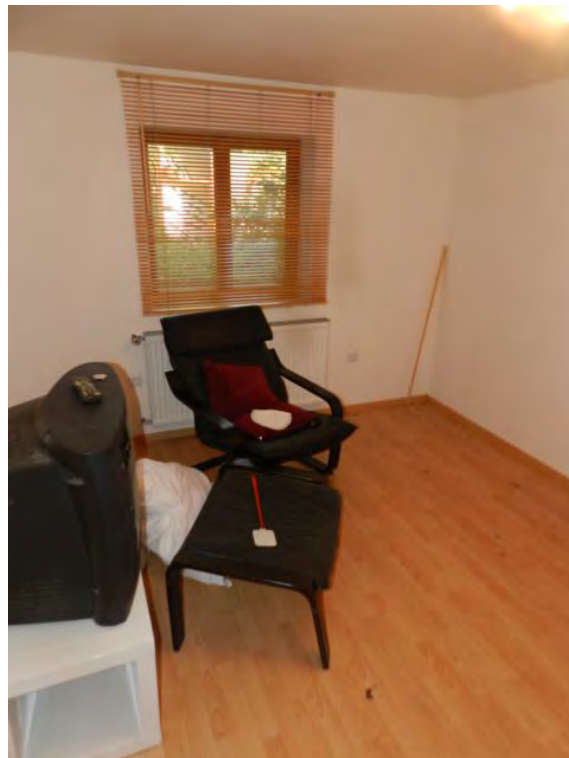
Anlage 1

Fotos

A 1.9



Zimmer EG



Zimmer EG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Duschbad EG



Anbau EG (Zugang Abstellfläche)

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Ansicht Garage von Osten



Garage

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Garage



Abstellschuppen

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Abstellschuppen



Abstellschuppen

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Abstellschuppen



Östlicher Grundstücksbereich Fl.-Nr. 62/1

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Westlicher Garten Fl.-Nr. 62/1



Wegefläche Fl.-Nr. 62/4, Blick von West nach Ost

Anlage 1

Fotos

A 1.16

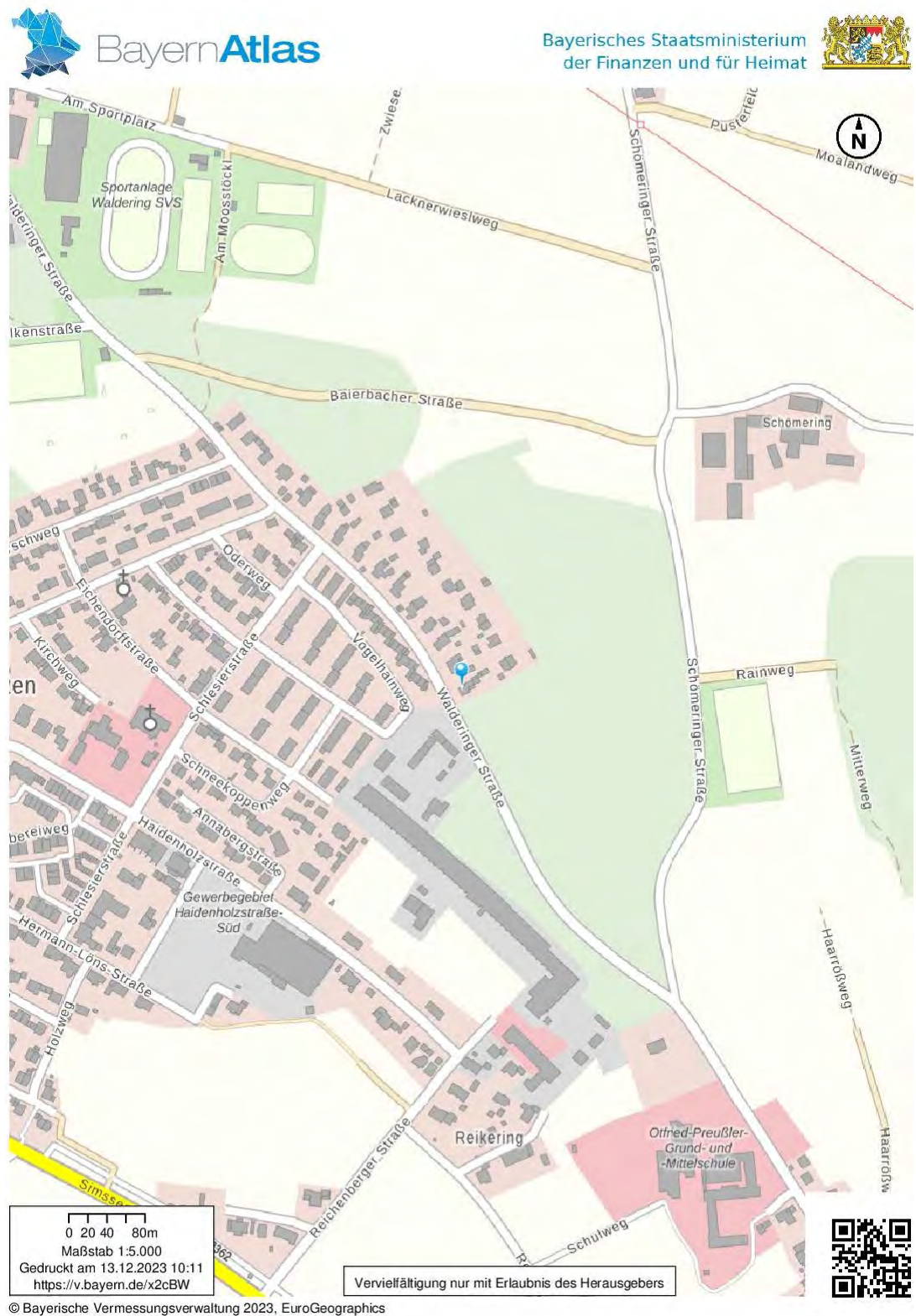


Wegefläche Fl.-Nr. 62/4, Blick von Ost nach West

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



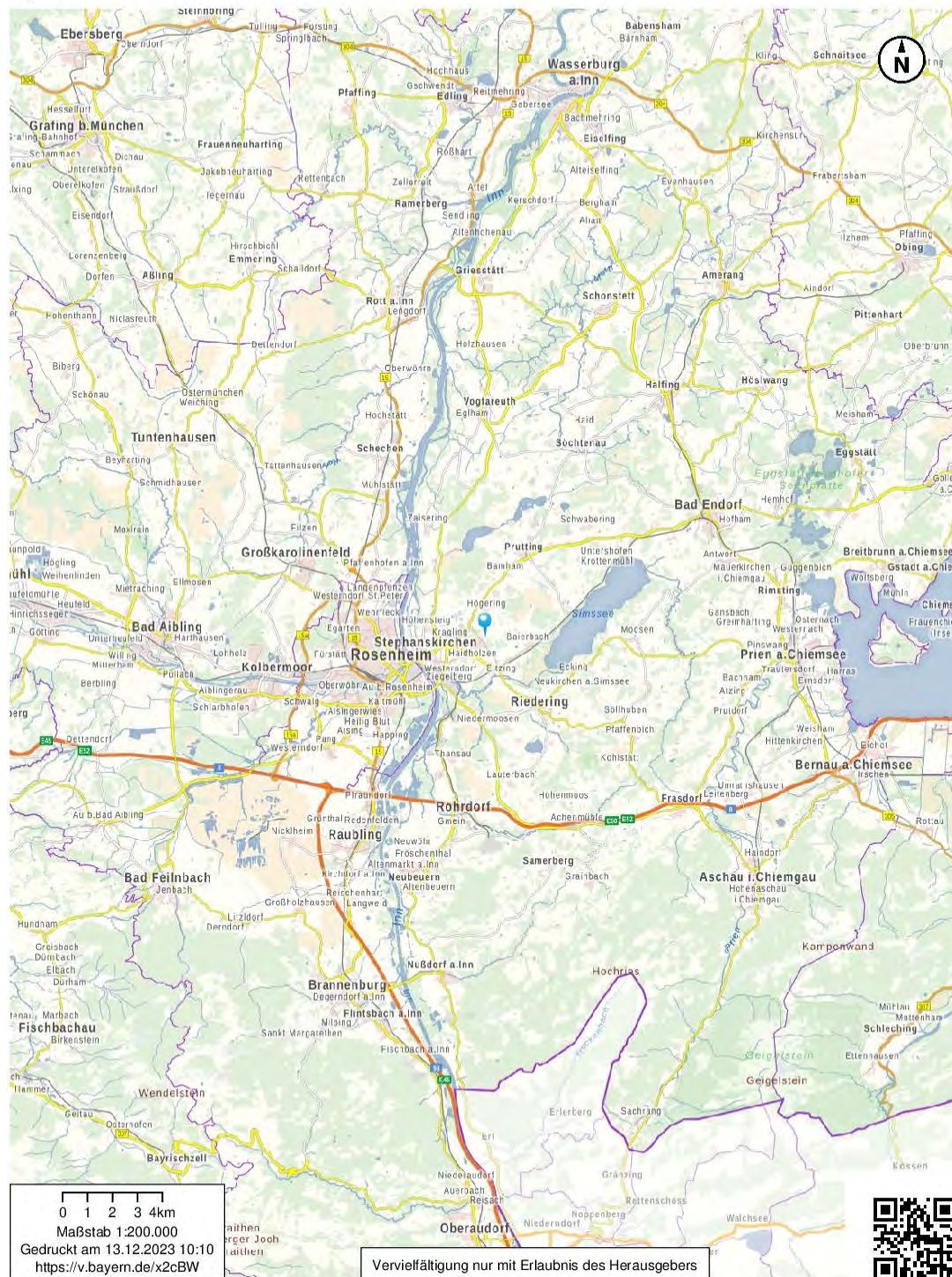
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

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 bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.08.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 62/1
Gemarkung: Stephanskirchen

Gemeinde: Stephanskirchen
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305981



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

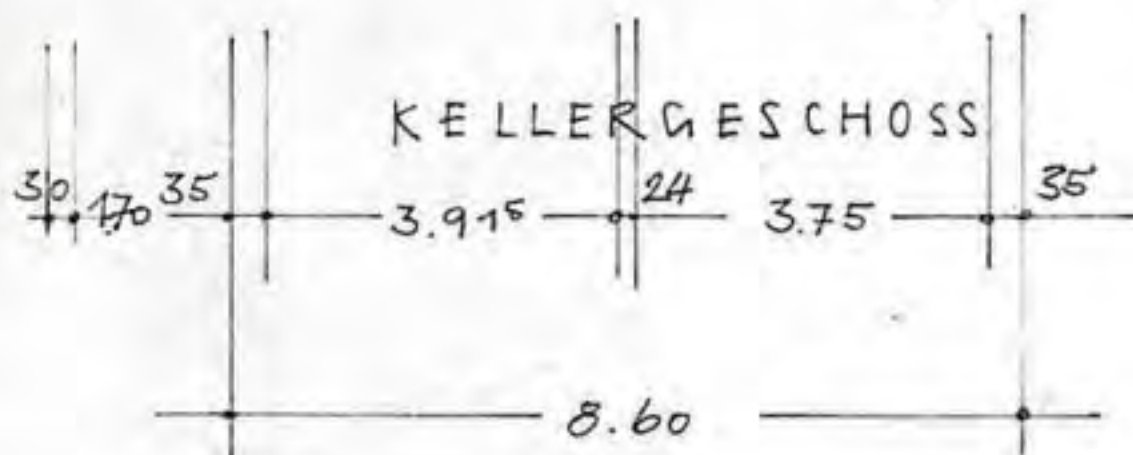
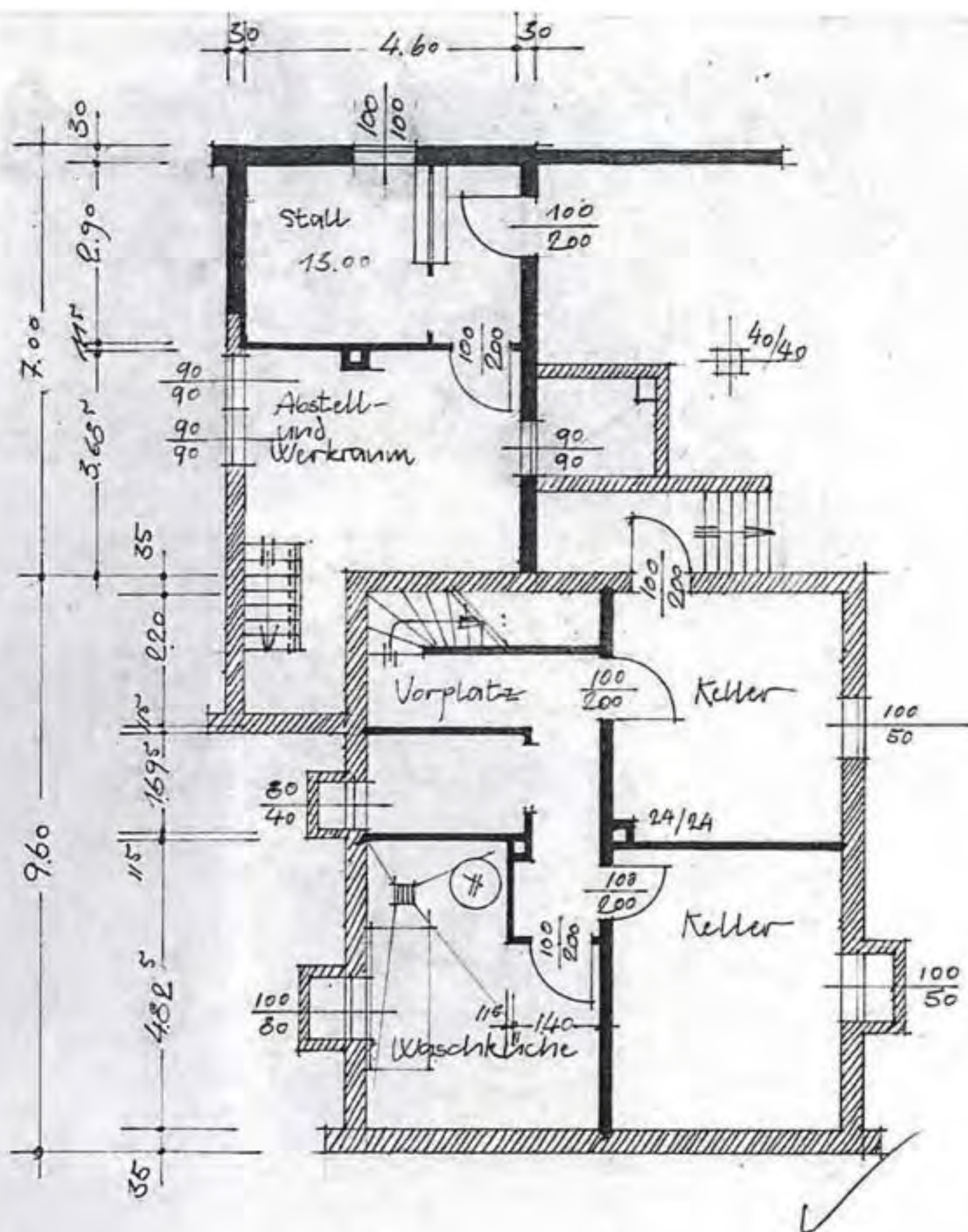


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

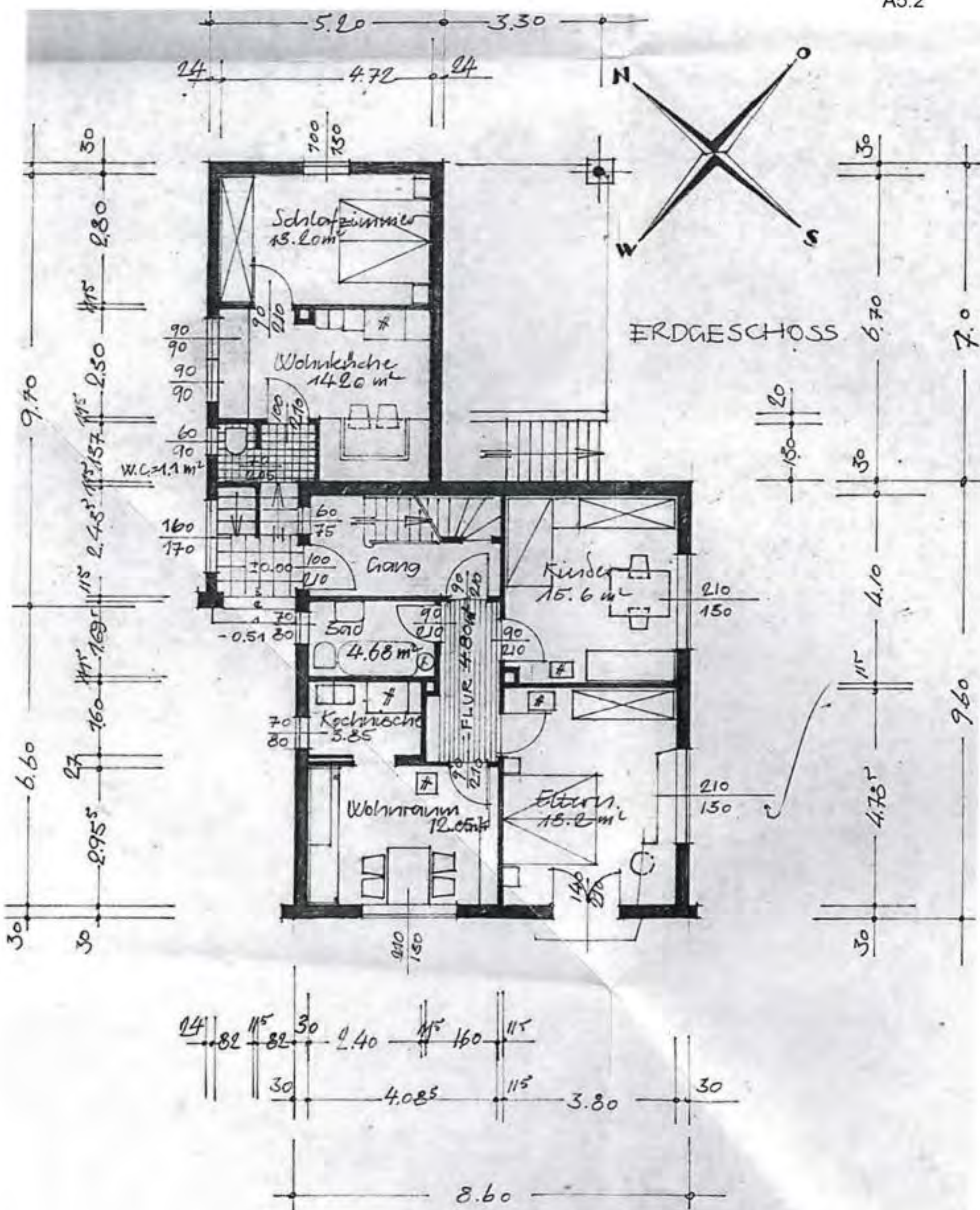


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

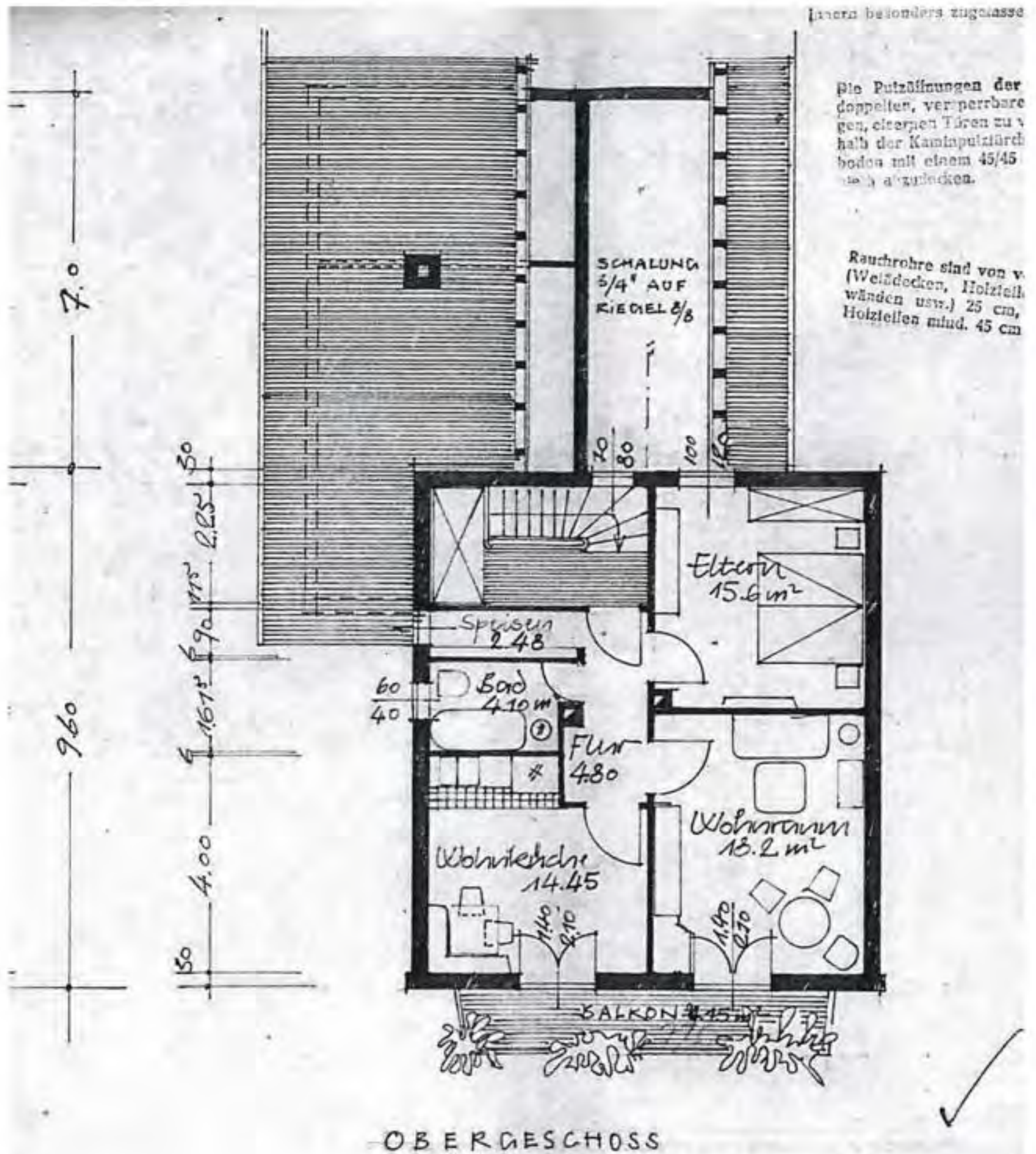
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten.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



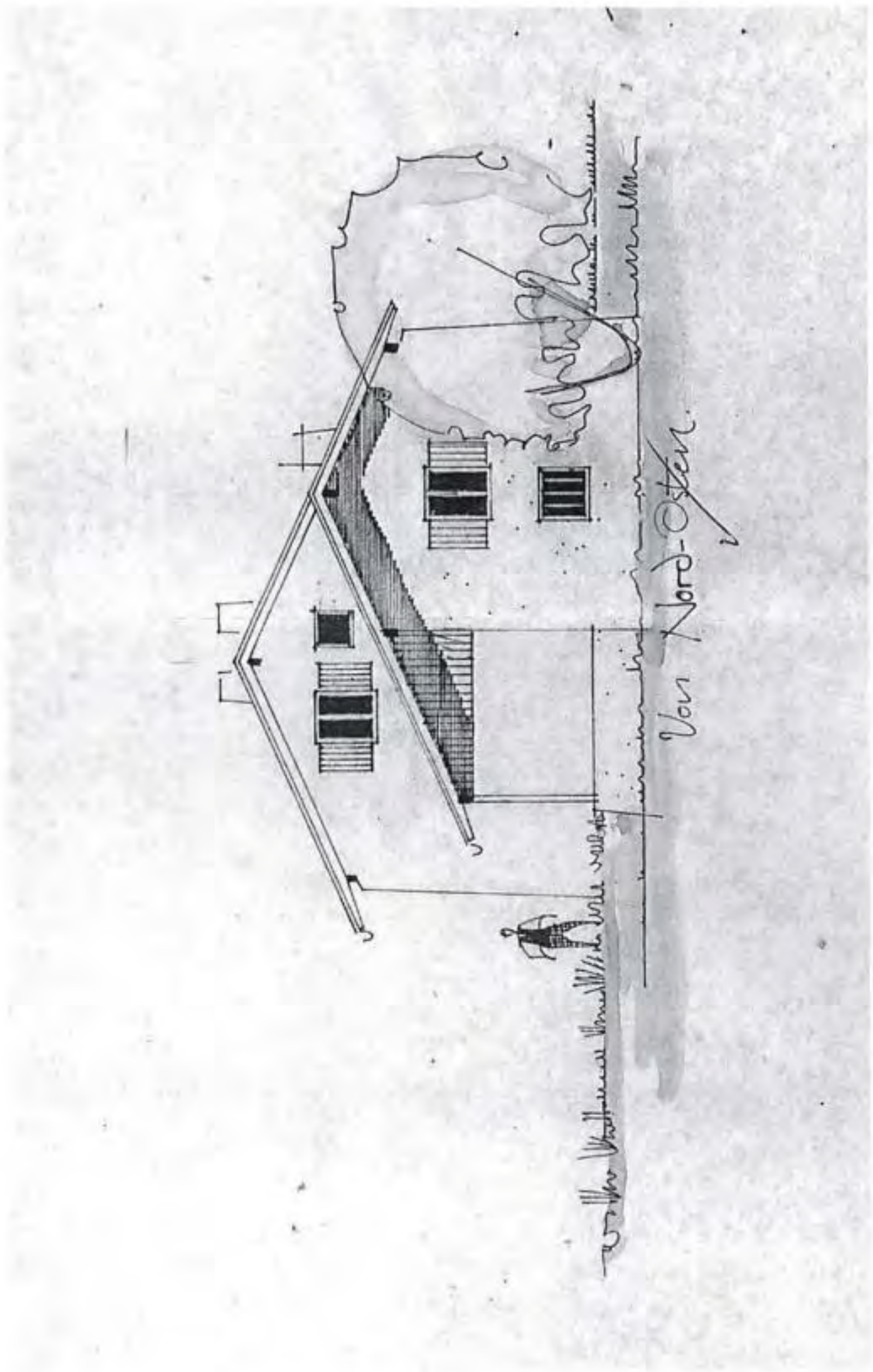
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



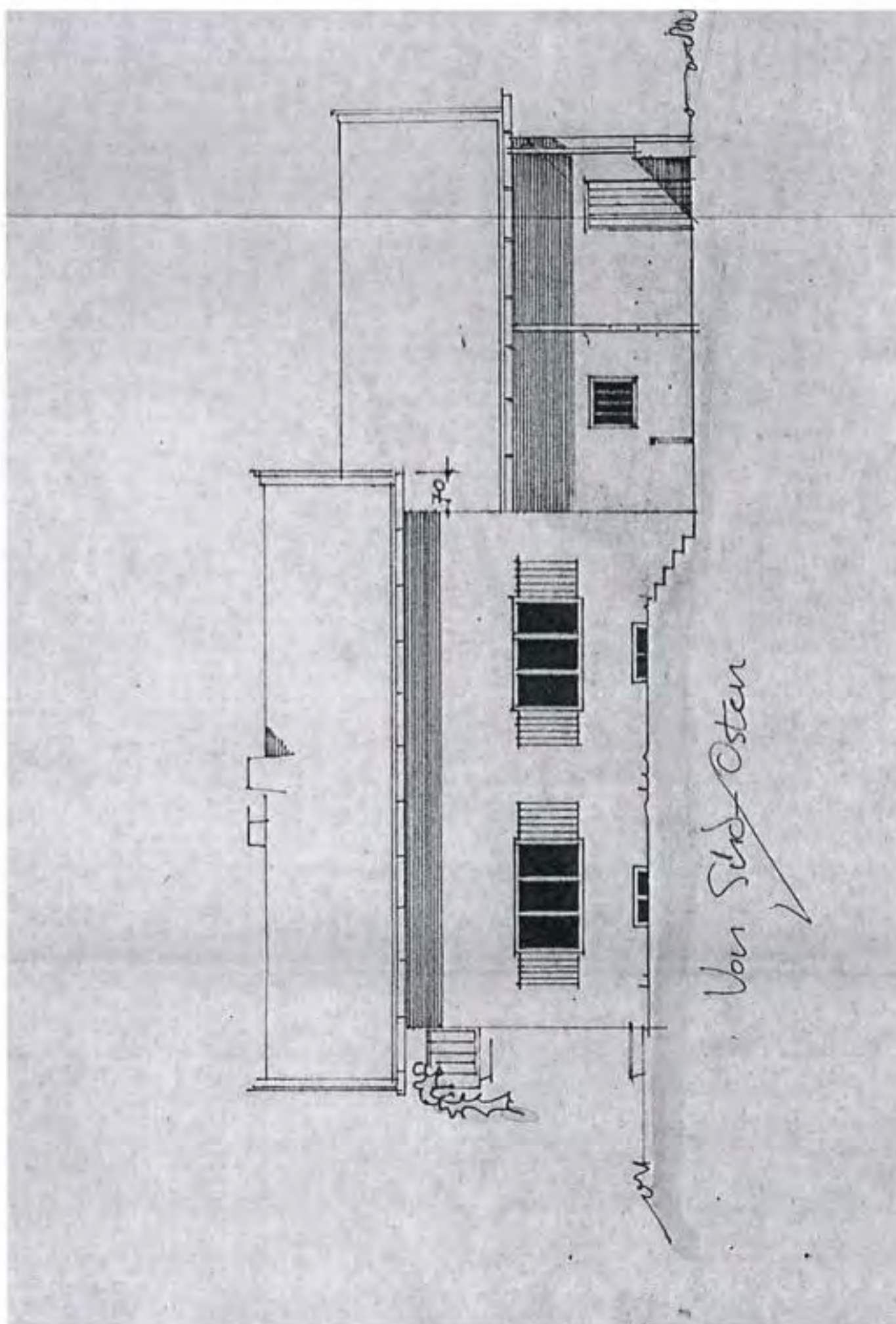
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



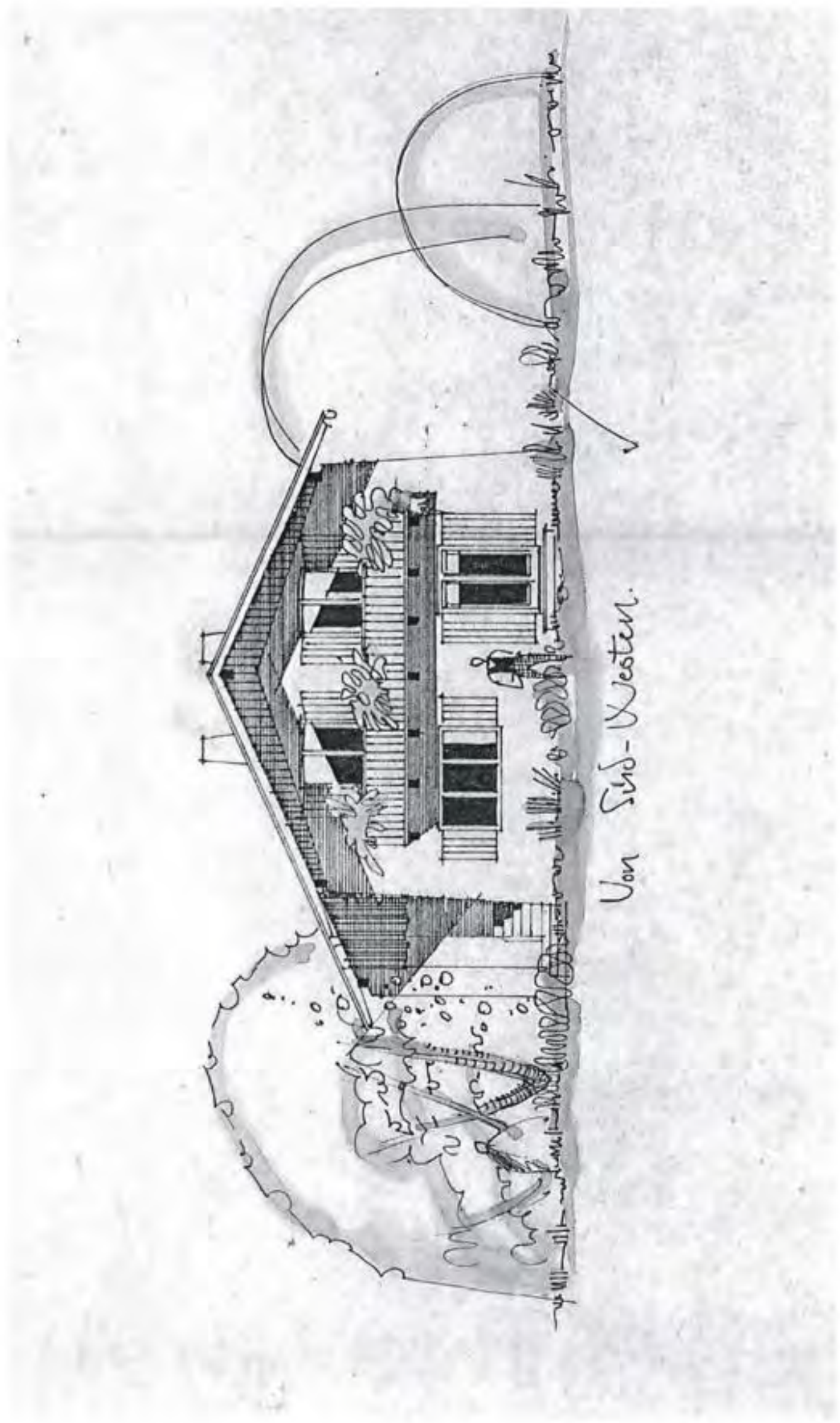
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



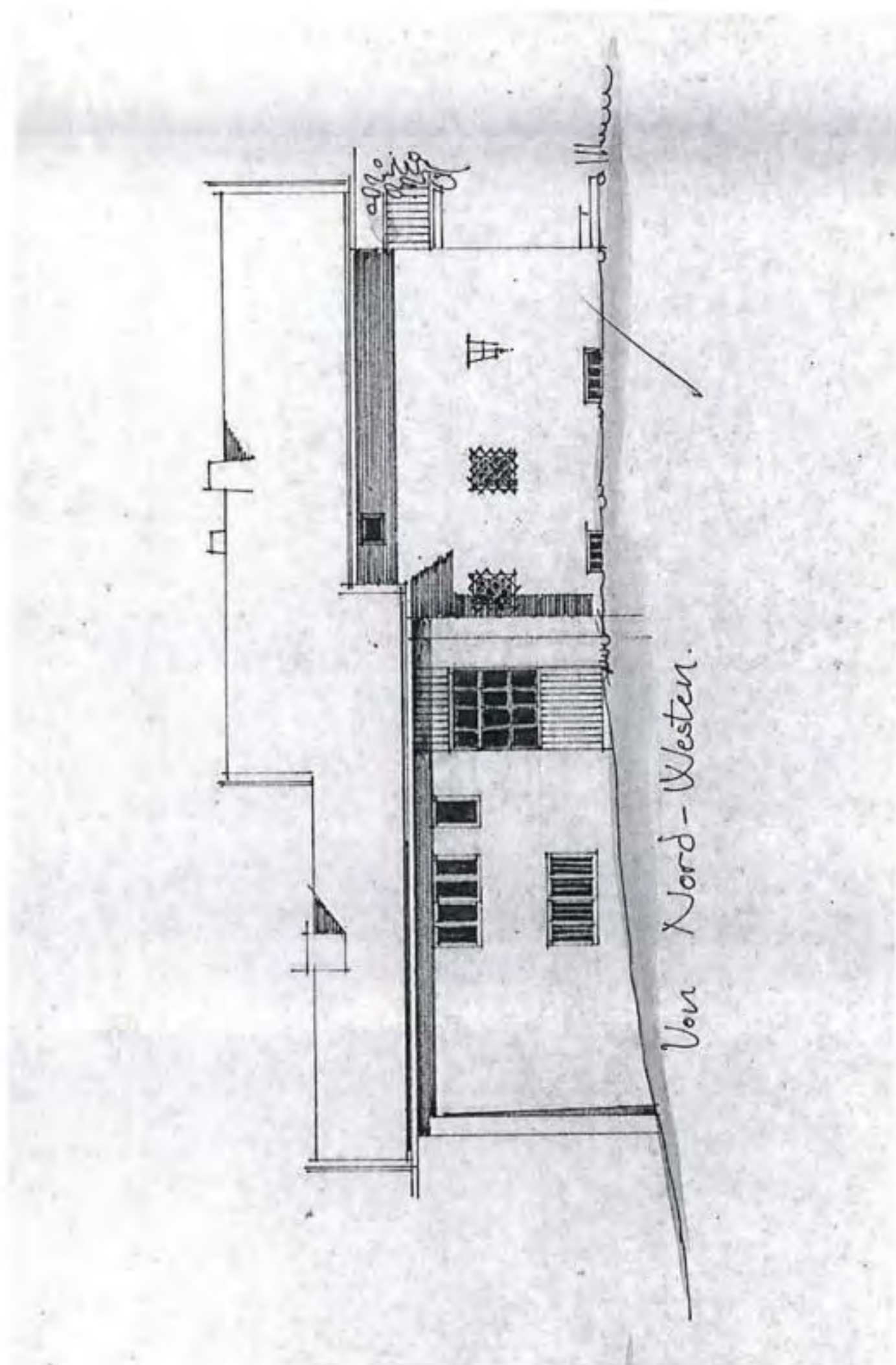
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



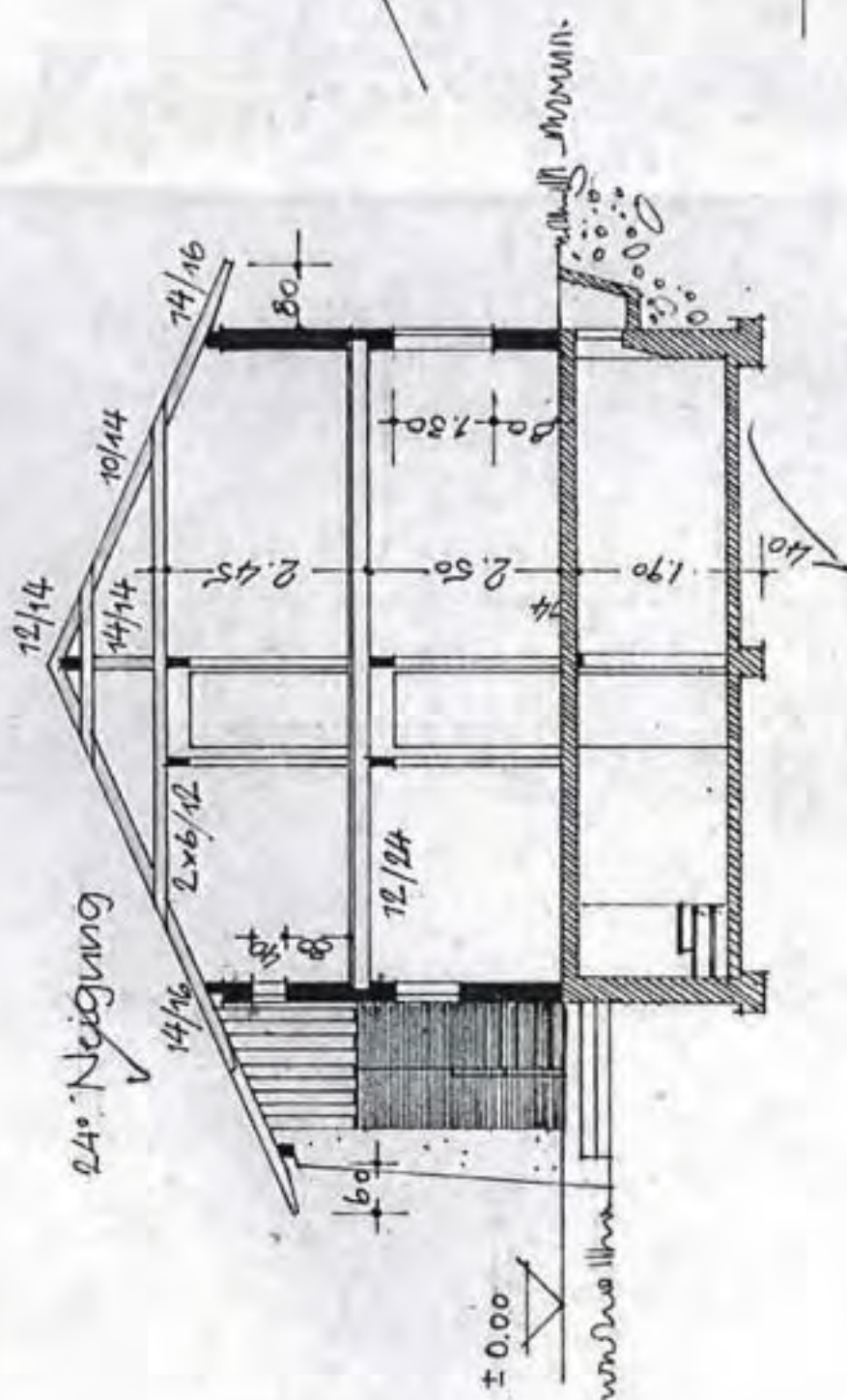
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



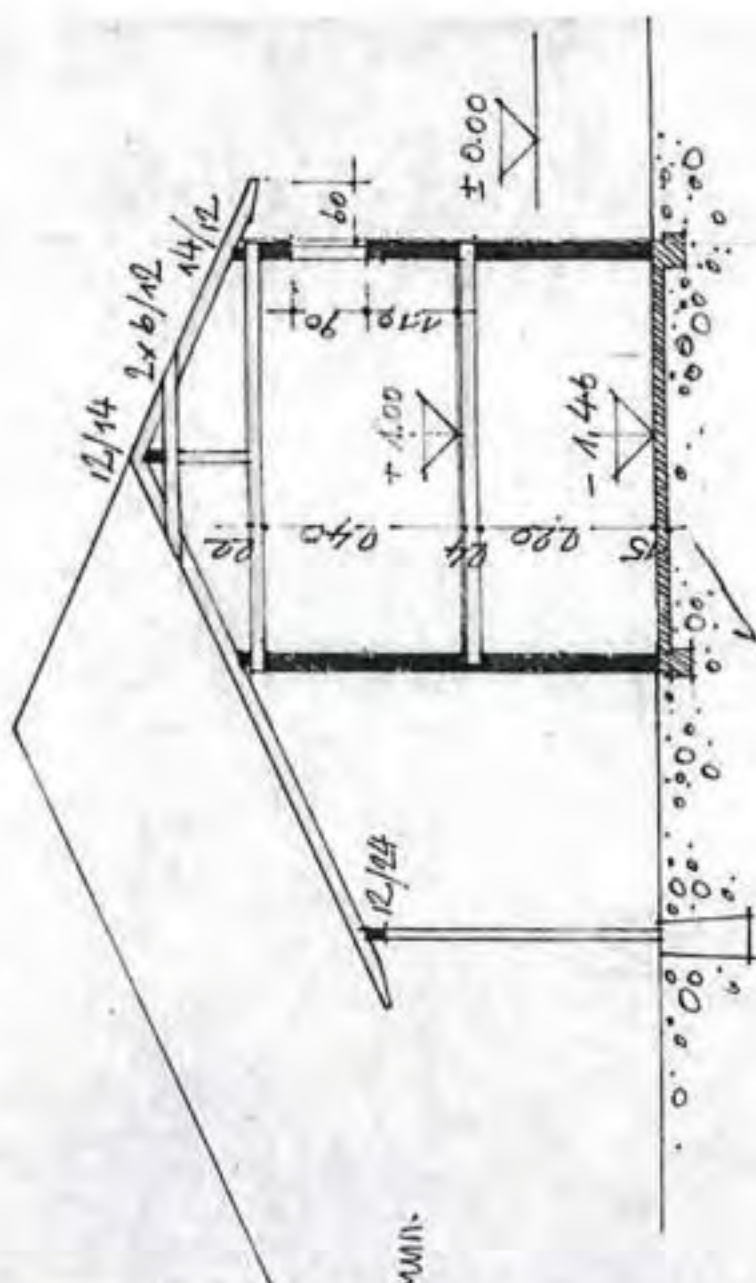
-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



- ohne Maßstab-
- Abweichungen zum Bestand sind gegeben-



SCHNITT DES HAUPTBAUES



SCHNITT DES NEBENGEBAUES

-ohne Maßstab-
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben-

Anlage 6

BGF, UR

A 6.1

Brutto-Grundfläche, umbauter Raum

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus:

	L	B	Faktor		
KG	8,60 x	9,60 x	1,0	= rd.	83 m ²
	2,00 x	2,67 x	1,0	= rd.	5 m ²
	5,20 x	7,00 x	1,0	= rd.	36 m ²
EG	8,60 x	9,60 x	1,0	= rd.	83 m ²
	2,00 x	2,67 x	1,0	= rd.	5 m ²
	5,20 x	7,00 x	1,0	= rd.	36 m ²
OG	8,60 x	9,60 x	1,0	= rd.	83 m ²
	5,20 x	7,00 x	1,0	= rd.	36 m ²
					367 m ²
Brutto-Grundfläche				rd.	370 m²

Anbau:

	L	B	Faktor		
EG	3,00 x	7,00 x	1,0	= rd.	21 m ²
DG	3,00 x	7,00 x	1,0	= rd.	21 m ²
					42 m ²
Brutto-Grundfläche				rd.	40 m²

Doppelgarage:

	L	B	Faktor		
EG	5,00 x	7,00 x	1,0	= rd.	35 m ²
					35 m ²
Brutto-Grundfläche				rd.	35 m²

Anlage 6

BGF, UR

A 6.2

Überschlägige Ermittlung des Umbauten Raumes

Wohnhaus:

	Grundfläche		H		Faktor		
KG	124,00	x	2,74	x	1,0	= rd.	340 m ³
EG	124,00	x	2,80	x	1,0	= rd.	347 m ³
OG (bis First)	83,00	x	1,80	x	1,0	= rd.	149 m ³
	83,00	x	1,90	x	0,5	= rd.	79 m ³
	36,00	x	2,80	x	1,0	= rd.	101 m ³
	36,00	x	1,30	x	0,5	= rd.	23 m ³
	5,00	x	1,50	x	1,0	= rd.	8 m ³
							<u>1.047 m³</u>
					Umbauter Raum	rd.	1.050 m³

Anbau:

	Grundfläche		H		Faktor		
EG	21,00	x	3,00	x	1,0	= rd.	63 m ³
DG	21,00	x	2,25	x	1,0	= rd.	47 m ³
							<u>110 m³</u>
					Umbauter Raum	rd.	110 m³

Doppelgarage:

	Grundfläche		H		Faktor		
EG	35,00	x	2,70	x	1,0	= rd.	95 m ³
							<u>95 m³</u>
					Umbauter Raum	rd.	100 m³

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Stephanskirchen Blatt 3596 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sicherbe-
[REDACTED] freigegeben zum 12.06.1997.

von

Stefanskirchen

Band 82 Blatt 3596

3596

09 121 Bay. 6. 1971

Rosenheim Stephanskirchen 3596 · Geändert am 23.05.2023 · Abdruck vom 21.07.2023 · Seite 1 von 9 Seiten

25 122 Rev. 5. 1949

Rosenheim Stephanskirchen 3598 · Geändert am 23.05.2023 · Abdruck vom 21.07.2023 · Seite 2 von 9 Seiten

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung bzw. bei Abgrenzung wie Grundbuchseintrag	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	3		
1	-	62/1	Wohnhaus, Haidholzen, Walderinger Straße 24, Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	26	82
2	1	62/1	Haidholzen, Walderinger Str. 24 a, Gebäude- und Freifläche		12	61
3/ zu 2	1	2/3-Miteigentum 62/4	msanteil an Nähe Walderinger Straße, Verkehrs- fläche		1	63
4	1	62/2	Haidholzen, Walderinger Str. 24 b, Gebäude- und Freifläche		4	39
5/ zu 4	1					
6/ zu 4	1	1/6-Miteigentum 62/4	msanteil an Nähe Walderinger Straße, Verkehrs- fläche		1	63
7	1					
8/ zu 7	1					
9/ zu 7	1	1/6-Miteigentum 62/4	msanteil an Nähe Walderinger Straße, Verkehrs- fläche		1	63

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.1

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Stefanskirchen			Band 82 Blatt 3596		Einlegetage 1 R	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7	8	
1	Hierher umgeschrieben am 15.06.1979 [redacted]		4, 5, 6	Übertragen nach Bd. 145 Bl. 4941 am 02.08.1993 [redacted]		
1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8 9	lt. VN. 2311: Nr. 1 geteilt und als Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 vorgetragen am 02.08.1993 [redacted]		7, 8, 9	Übertragen nach Bd. 145 Bl. 4942 am 02.08.1993 [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Stefanskirchen			Band 82 Blatt 3596		Erste Abteilung		Einlegetage	
Lfd. Nr. der Eintragungen		Eigentümer		Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung		
1		2		3		4		
1		[REDACTED]		1		Wegen Umschreibung das Eigentum hier eingetragen am 15.06.1979. [REDACTED]		
2.1		[REDACTED]		1, 2, 3		Erbschein vom 29.07.2021 Az: VI 878/21 AG Rosenheim; eingetragen am 02.08.2021.		
2.2		[REDACTED]						
2.3		[REDACTED]						
2.4		[REDACTED]						
2.5		[REDACTED]						
2.6		[REDACTED]						
2.7		[REDACTED]						
		in Erbengemeinschaft						
2.8		Anstelle von 2.1:		1, 2, 3		Erbschein vom 22.11.2021 Az: VI 2835/21 AG Rosenheim; eingetragen am 08.12.2021.		
2.9		[REDACTED]						
2.10		[REDACTED]						
		in Erbengemeinschaft						

Anlage 7
Grundbuchau
A7.2

GS 123 Bsp. 5. 49

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Stefanskirchen

Band 82 Blatt 3596

Erste Abteilung

Einlagebogen
1 8

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim		Band 82 Blatt 3596		Zweite Abteilung		Einlagebogen	
Grundbuch von Stefanskirchen						1	
				Lasten und Beschränkungen			
						3	
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] München; gemäß Bewilligung vom 11.03.1959; eingetragen am 27.05.1959; umgeschrieben am 15.06.1979. [REDACTED]					
1	2						
1	1						
2	1, 2, 3	Verbot eine Gastwirtschaft zu errichten oder errichten zu lassen oder den Flaschenbierhandel zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen für jeweiligen Eigentümer von Flst. 10; gemäß Bewilligung vom 12.03.1959; eingetragen am 27.05.1959; umgeschrieben am 15.06.1979. [REDACTED]					
3	1	Wohnungsrecht auf Lebensdauer für die [REDACTED] 04.01.1960; eingetragen am 22.01.1960; gemäß Bewilligung vom 06.1979. [REDACTED]					
4	3	Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft sowie Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 10.02.1993 und 04.06.1993; Gleichrang mit Abt.II/5; eingetragen am 02.08.1993 [REDACTED]					
5	3	Geh- und Fahrrecht für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 04.06.1993; Gleichrang mit Abt.II/4; eingetragen am 02.08.1993 [REDACTED]					
6	2	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 62/2 und 62/3; gemäß Bewilligung vom 10.02.1993 und 04.06.1993; eingetragen am 02.08.1993 [REDACTED]					
7	2, 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim - Vollstreckungsgericht, Az: 801 K 17/23); eingetragen am 23.05.2023. [REDACTED]					

GS 124 Bay. 5. 1988

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Stefanskirchen		Band 82 Blatt 3596	Zweite Abteilung	Einlegebogen I R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
		1,3	Gelöscht am 06.04.1984.	

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 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