

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Rosenheim, Aktenzeichen: **801 K 21/2024**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 im 1. Obergeschoss mit ca. 163 m<sup>2</sup> Mietfläche  
samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 1.5 mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. P34

im Anwesen Spinnereinsel 3b in 83059 Kolbermoor, Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

06.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1102 vom 9. Dezember 2024  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.1.3 Besondere Lagemerkmale	14
2.2 Grundbuch	15
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	16
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	25
2.3 Grundstück	33
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	34
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	35
2.5.1 Bauplanungsrecht	35
2.5.2 Denkmalschutz	36
2.6 Bauliche Anlagen	37
2.7 Bewertungsobjekte	38
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	39
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	40
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	41
2.9 Marktentwicklung	42
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	45
3.0 Bewertungskriterien	47
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	47
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	49
4.0 Wertermittlung	50
4.1 Bewertungsobjekt a)	50
4.1.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)	50
4.1.2 Betriebskosten	51
4.1.3 Bewirtschaftungskosten	51
4.1.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	52
4.1.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	53
4.1.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	54
4.1.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
4.1.8 Ertragswertberechnung	56
4.1.9 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	57
4.2 Bewertungsobjekt b)	58
5.0 Verkehrswert	62

Anlagen:

Lage im Landkreis Rosenheim

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007

Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Stellplatz Nr. P34

Aufteilungsplan, 1. Obergeschoss mit 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 und Abstellraum Nr. 1.5

Aufteilungsplan, Systemschnitt

Fotos in Kopie vom 06.11.2024

Digitale Fassung

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht, Bismarckstraße 1 in 83022 Rosenheim, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

a) 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 im 1. Obergeschoss, laut Mietvertrag mit insgesamt ca. 163 m<sup>2</sup> Mietfläche, bestehend aus 3 Zimmern, 2 Badezimmern/WC, 1 Gäste-WC, 1 Balkon samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 1.5 mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. P34

im Anwesen Spinnereiinsel 3b in 83059 Kolbermoor, Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 801 K 21/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 06.06.2024.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 06.06.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Kolbermoor (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch), Blatt 10120 vom 06.06.2024, unbeglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Kolbermoor (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 10194 vom 06.06.2024, unbeglaubigt
- Auszug aus dem Verkaufsexposé vom Mai 2007, als PDF-Datei
- Auszug aus der Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 01.06.2007, als PDF-Datei
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 1215 vom 25.09.2007, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. BG-2007-362 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.10.2007 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und 1. Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus der Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 2575 vom 20.09.2019, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 23.05.2022 samt Kündigungsschreiben vom 21.08.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus der undatierten Kurzbewertung der \*.\* e.U., als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 13.11.2018 bis 08.11.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 18.02.2015, als PDF-Datei
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 1.5 und Stellplatz Nr. P34 vom 01.10.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Wohnung Nr. 1.5 und Stellplatz Nr. P34 vom 07.10.2024, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Stadt Kolbermoor vom 21.06.2024
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises sowie der kreisfreien Stadt Rosenheim,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 11.11.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- Mietflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Mietflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 06.11.2024 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die (Innen-)Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) nicht möglich. Es konnte lediglich exemplarisch ein Teil des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito in Augenschein genommen werden.

Auf Anweisung des Amtsgerichts Rosenheim, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen sowie erteilter Auskünfte und Angaben.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht Rosenheim, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise)

- o die Teilungserklärung URNr. 1215 vom 25.09.2007,
- o der Aufteilungsplan Nr. BG-2007-362 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.10.2007 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und 1. Obergeschoss,
- o die Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung sowie
- o der Kaufvertrag URNr. 2575 vom 20.09.2019

besorgt.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (auszugsweise)

- die Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 01.06.2007,
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 13.11.2018 bis 08.11.2023,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 18.02.2015,
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 1.5 und Stellplatz Nr. P34 vom 01.10.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Wohnung Nr. 1.5 und Stellplatz Nr. P34 vom 07.10.2024, als PDF-Datei

beschafft. Hier ist jedoch anzumerken, dass das/die Protokoll/e der Eigentümerversammlung/en 2024 trotz mehrmaliger Bitte nicht übermittelt wurden.

Zudem wurde vom damals die Revitalisierung des Anwesens begleitenden Architekten das Verkaufsexposé vom Mai 2007 übermittelt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## **1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben**

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden

Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht (von innen) besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Spinnereinsel 3, 3a – d in 83059 Kolbermoor.

Die Stadt Kolbermoor mit einer Fläche von rd. 20 km<sup>2</sup> und ca. 19.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist im Westen des Landkreises Rosenheim, eingebettet zwischen den Gemeinden/Städten Großkarolinenfeld im Norden, Rosenheim im Osten, Raubling im Süden sowie Bad Aibling im Westen, (Luftlinie) rd. 5 km westlich des Stadtzentrums der kreisfreien Stadt Rosenheim (Rathaus) sowie ca. 48 km südöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) gelegen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Kolbermoor, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie acht weiteren Gemeindeteilen, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Rosenheim und gilt als durchschnittliche bis gute Wohnlage mit hohem Freizeitwert und guter überregionaler Anbindung sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere an München und Rosenheim.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind neben den Städten Rosenheim, Bad Aibling, Kolbermoor und Wasserburg die Gemeinden Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham, Raubling und Stephanskirchen. Kolbermoor weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis auf und besitzt mit dem „Aicherpark“ das drittgrößte Gewerbegebiet in der Region.

Die überregionale Verkehrsanbindung Kolbermoors erfolgt vorrangig durch die das Gemeindegebiet in Ost-/Westrichtung querende Staatsstraße 2078, die zur Anbindung an die kreisfreie Stadt Rosenheim im Osten und die Nachbargemeinden im Westen dient. Zudem durch die Feilnbacher Straße (St 2089) im Westen mit Anbindung an die Autobahn A 8 (München – Salzburg) im Süden (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Kolbermoor als Demografietyt 5 („Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der Gemeinde rd. +2,5% und im gesamten Landkreis Rosenheim rd. +2,9%.

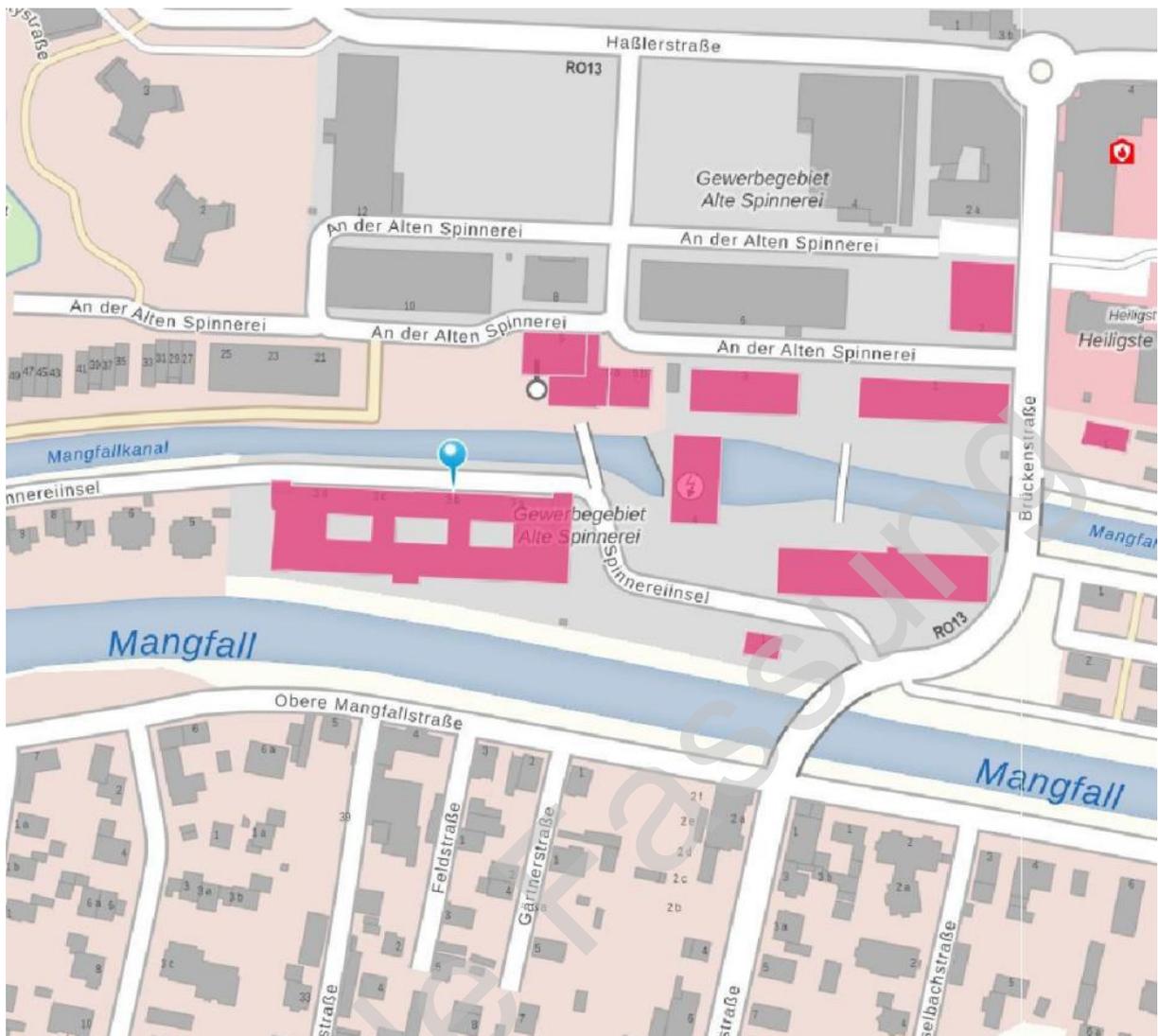
### **2.1.2 Mikrolage**

Das gegenständliche Anwesen ist relativ zentral im Hauptort (Kolbermoor), im Gewerbegebiet „Alte Spinnerei“ unmittelbar zwischen dem Mangfallkanal im Norden und der Mangfall im Süden sowie der Brückenstraße im Osten gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den bevorzugten und ruhigen Wohnlagen mit sehr guter Wohnadresse in Kolbermoor.

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Norden und Osten durch das Gewerbegebiet „Alte Spinnerei“, ein ehemaliges Industrieareal, das als Ensemble unterschiedlicher Denkmäler zum modernen Stadtquartier mit Mischnutzung entwickelt wurde, sowie im Süden und Westen durch deren ehemalige Werksiedlung mit Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu drei Obergeschossen teils unter Flach-/Pult- bzw. teils unter Satteldach unterschiedlicher Baualterskategorie. Unmittelbar östlich, im denkmalgeschützten „Garnmagazin“, sollen rd. 3.800 m<sup>2</sup> Bürofläche, ein Brückenbauwerk mit Büros über dem Mangfallkanal, sowie eine Aufstockung mit 30 Wohneinheiten in Holzbauweise realisiert werden. Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die vollständige Fertigstellung samt Aufstockung und Brückenbauwerk ist für den Jahreswechsel 2025/2026 vorgesehen (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Quartiersprägend sind insbesondere das Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei, in dem sich die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden, sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden, allesamt denkmalgeschützten Gebäude (ehemals Färberei/Kesselhaus, Baumwollmagazine, Wasserkraftwerk, usw.) in der nachfolgenden Lagekarte rosa markiert:



Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Entfernung (Luftlinie) zum Stadtzentrum von Kolbermoor (Rathaus) im Osten beträgt rd. 0,7 km, zur Aiblinger Straße im Norden, rd. 0,3 km, zur Brückenstraße bzw. Bundesstraße 15a, beide im Osten, rd. 0,2 km bzw. 1,8 km, zur Staatsstraße 2078 im Süden rd. 0,6 km, zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstellen Rosenheim-West im Südosten bzw. Bad Aibling im Südwesten rd. 4,0 km bzw. 4,6 km sowie zum Bahnhof von Kolbermoor im Nordosten rd. 0,5 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 50 m nördlich bzw. östlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Brückenstraße im Osten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Stadtbuslinie 333 (Kolbermoor, Bahnhof – Kolbermoor, Bahnhof) und die regionalen Buslinien 340 (Ellmosen, Ortsmitte – Rosenheim, Stadtmitte) sowie 409 und 429 (Kolbermoor, Königssee-/Albert-Schalper-Straße – Rosenheim, Stadtmitte) mit gemeinsamer Haltestelle Kolbermoor, Brückenwirt, (Luftlinie) ca. 0,1 km südöstlich bzw. ca. sechs Gehminuten entfernt, als Zubringer zur Bayerischen Regiobahn (BRB) (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Ferner steht zur Anbindung an die Stadt Rosenheim bzw. Münchner Innenstadt die BRB, Fahrzeit bis zum Bahnhof von Rosenheim rd. 5 min sowie zum Münchner Hauptbahnhof rd. 75 min, zur Verfügung.

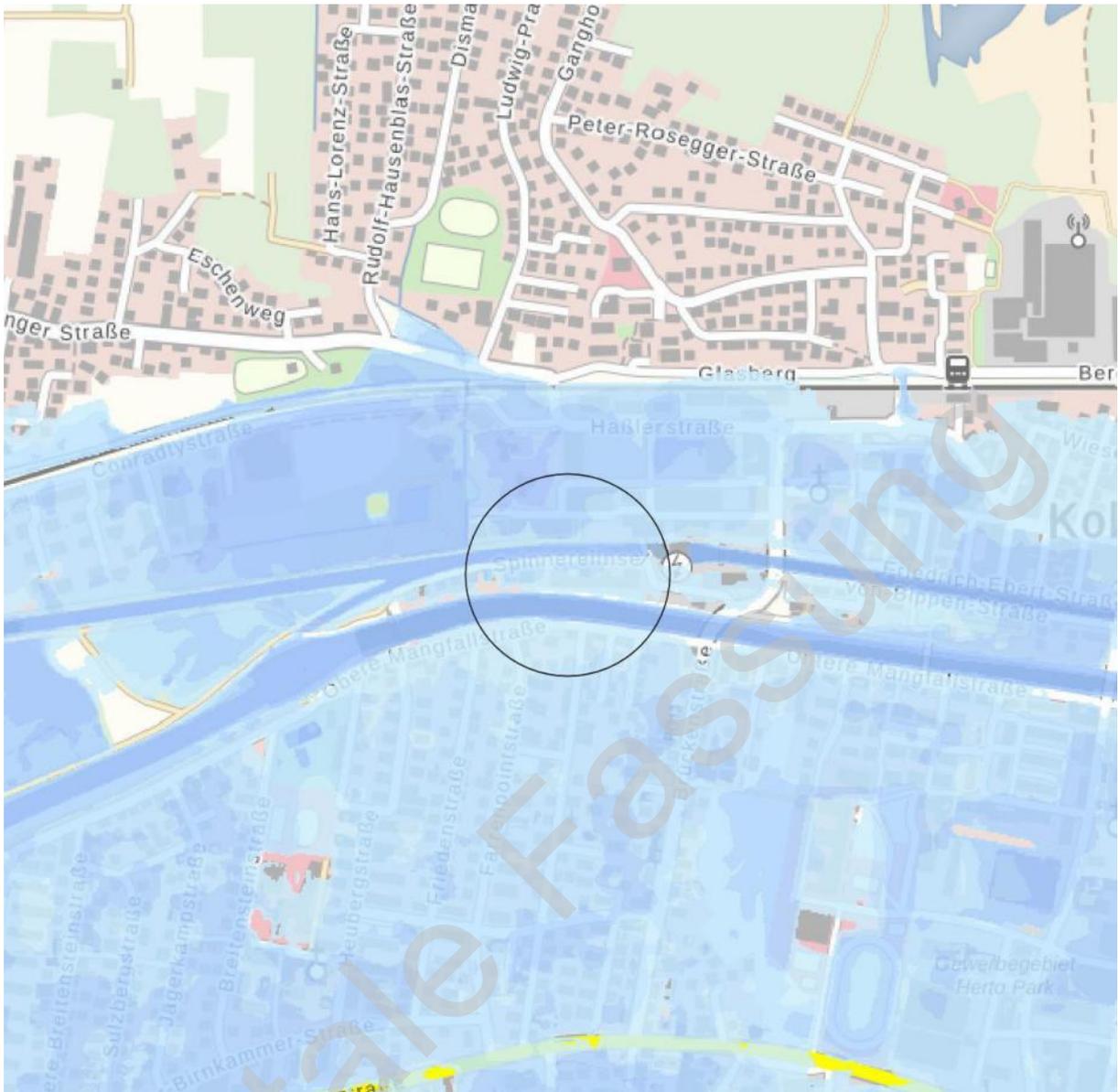
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Gewerbegebiet „Alte Spinnerei“, unmittelbar nördlich des Mangfallkanals in fußläufiger Entfernung (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden; weiterführende Schulen finden sich in Rosenheim.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die unmittelbar südlich des Anwesens vorbeifließende Mangfall, die zahlreichen umliegenden Badeseen, insbesondere Sims- und Chiemsee, beide im Osten (Luftlinie) rd. 11 km bzw. 23 km entfernt, sowie auf das Mangfallgebirge im Süden mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

### **2.1.3 Besondere Lagemerkmale**

Die Stadt Kolbermoor liegt teils im Hochwassergebiet der Mangfall. Die Erhebungen des Sachverständigen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ergaben, dass das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, in einem Hochwassergefahrengebiet liegt. Bei einem Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) ist mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 0 m bis 0,5 m zu rechnen:



Quelle: © Bayerische Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)

„Ein  $HQ_{\text{extrem}}$  (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss ( $Q$ ), das statistisch gesehen selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein  $HQ_{100}$  führen kann. Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher in etwa der 1,5 fachen Wassermenge des  $HQ_{100}$  entspricht. Dieses Szenario kann auch Hinweise liefern, welche Gebiete in [sic!] Falle des Versagens von ggf. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet werden könnten. Hochwassergefahrenflächen für das seltene Extremereignis haben vorwiegend informativen Charakter.“

## 2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 06.06.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

## 2.2.1 Bewertungsobjekt a)

### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Kolbermoor		Blatt 10120		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>		
1	2	a/b	c	4				
1	-	14,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		187	Spinnereiinsel 3, Gebäude- und Freifläche	1	05	10		
		verbunden mit dem Sondereigentum an						
		der im 1. Obergeschoss des Hauses "Alte Spinnerei" gelegenen Wohnung samt Kellerersatzraum						
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.5 ;						
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10094 bis Blatt 10255);						
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;						
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.						
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.09.2007 URNr. 1215/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9909; eingetragen am 14.12.2007.						
		[REDACTED]						
		Gemäß FN 3324 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:						
		187	Spinnereiinsel 3, Gebäude- und Freifläche	85	30			
		187/26	Nähe Spinnereiinsel, Ödland	19	80			
		eingetragen am 11.01.2008.						
		Stellmach						
	-	Die Teilungserklärung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 17.03.2008 URNr. 368/08 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 26.03.2008.						
		[REDACTED]						
	-	Die Teilungserklärung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 21.04.2008 URNr. 520/08 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 03.11.2009.						

<b>Amtsgericht</b>		Rosenheim			Einlegebogen		
<b>Grundbuch von</b>		Kolbermoor	<b>Blatt</b>	10120	<b>Bestandsverzeichnis</b>	2	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
		a/b	c				
1	2	3			4		
		Scholz					
		Gemäß FN 3460 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 187 Spinnereiinsel 3, 3a, 3b, 3c, 3d, Gebäude- und Freifläche			85	30	
		eingetragen am 17.08.2010.					

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 2 gelöscht

Lfd. Nr. 4 anonymisiert

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10120

**Zweite Abteilung**

Einlegebogen  
 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	lastend am gesamten Flst. 187: Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 50 in Blatt 6106 (Flst. 187/1); gemäß Bewilligung vom 22.02.1991; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 02.06.1992 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
2	1	lastend am gesamten Flst. 187: Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für <b>Freistaat Bayern</b> ; gemäß Bewilligung vom 22.02.1991; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 02.06.1992 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
3	1	lastend am gesamten Flst. 187: Erdkabelleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/4,5; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
4	1	lastend am gesamten Flst. 187: Geh- und Fahrtrecht- sowie Stromleitungsrecht für Isar-Amperwerke AG in München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/3,5; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
5	1	lastend am gesamten Flst. 187: Geh- und Fahrtrecht- sowie Stromleitungsrecht für Isar-Amperwerke AG in München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
6	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>691</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10120

**Zweite Abteilung**

Einlegebogen

2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
7	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
8	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>1038</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
9	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>2719</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
10	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>1038/2</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt.

Amtsgericht Rosenheim  
 Grundbuch von Kolbermoor

Blatt 10120

Zweite Abteilung

Einlegebogen  
 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
11	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>2720</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
12	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 2721; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
13	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 1038/10; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
14	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1038/11; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt.

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 1 0120

**Zweite Abteilung**

Einlegebogen

4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
15	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 1038/12; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
16	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 550 Gemarkung Harthausen; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
17	1	lastend am gesamten Flst. 187: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für [REDACTED], geb. [REDACTED], und dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], Plochingen, als Gesellschafter bürgerlichen Rechts; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992, 22.04.1993 und 14.06.1993; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
		lastend am gesamten Flst. 187: Umgeschrieben in Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer des Flst. <u>191/7</u> gemäß Bewilligung vom 22.12.1992 und 14.11.1994, Gleichrang mit Abt. II/17 bis 19; eingetragen am 22.05.1995 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10120

**Zweite Abteilung**

**Einlegebogen**  
5

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
18	1	<p>lastend am gesamten Flst. 187: lastend am gesamten Flst. 187:                      Vorgemerkt nach § 883 BGB: Umgeschrieben in Geh- und                      Anspruch auf Einräumung einer Fahrtrecht für jeweiligen                      Grunddienstbarkeit (Geh- und Eigentümer des Flst. <u>187/3</u>,                      Fahrtrecht) für [REDACTED], gemäß Bewilligung vom                      [REDACTED] geb. [REDACTED], und 22.12.1992 und 14.11.1994,                      dessen Ehefrau [REDACTED], geb. Gleichrang mit Abt. II/17 bis                      [REDACTED], geb. [REDACTED], 19; eingetragen am 22.05.1995                      Plochingen, als und hierher sowie auf die                      Gesellschafter bürgerlichen für die weiteren                      Rechts; gemäß Bewilligung Miteigentumsanteile                      vom 22.12.1992, Gleichrang angelegten Blätter übertragen                      mit Abt. II/6 bis 19; einge- am 14.12.2007.                      tragen am 09.08.1993 und                      hierher sowie auf die für die [REDACTED]                      weiteren Miteigentumsanteile                      angelegten Blätter übertragen                      am 14.12.2007.</p>
19	1	<p>lastet am gesamten Flst. 187: lastet am gesamten Flst. 187:                      Vorgemerkt nach § 883 BGB: Umgeschrieben in Bedingtes                      Anspruch auf Einräumung einer Geh- und Fahrtrecht für                      Grunddienstbarkeit (bedingtes jeweiligen Eigentümer des                      Geh- und Fahrtrecht) für Flst. <u>2239 Gemarkung Bad                      Aibling</u>, gemäß Bewilligung                      [REDACTED] geb. [REDACTED], und vom 22.12.1992 und                      dessen Ehefrau [REDACTED], geb. 14.11.1994, Gleichrang mit                      [REDACTED], geb. [REDACTED], Abt. II/17 bis 19; eingetra-                      Plochingen, als gen am 22.05.1995 und                      Gesellschafter bürgerlichen hierher sowie auf die für die                      Rechts; gemäß Bewilligung weiteren Miteigentumsanteile                      vom 22.12.1992, 22.04.1993 angelegten Blätter übertragen                      und 14.06.1993; Gleichrang am 14.12.2007.                      mit Abt. II/6 bis 19; einge-                      tragen am 09.08.1993 und                      hierher sowie auf die für die [REDACTED]                      weiteren Miteigentumsanteile                      angelegten Blätter übertragen                      am 14.12.2007.</p>

**Amtsgericht**    Rosenheim  
**Grundbuch von**    Kolbermoor

Blatt    10120

Zweite Abteilung

Einlegebogen

6

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
20	1	lastend auf dem gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs- und -unterhaltungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 16.11.2006 URNr. 1241/06 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/21; eingetragen am 27.11.2006 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
21	1	lastend auf dem gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 16.11.2006 URNr. 1242/06 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/20; eingetragen am 27.11.2006 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
22	1	lastet am gesamten Flst. 187: Grunddienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 187/1 (BVNr. 21 Bl. 7279) und Flst. 650 Gemarkung Harthausen (BVNr. 46 Bl. 7279), als Gesamtberechtigter nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 23.04.2007 URNr. 458/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Rang vor Abt. III/1,2,3; eingetragen am 10.12.2007 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
23	1	<del>Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 26.11.2007 URNr. 1507/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 18.12.2007. [REDACTED]</del>
24	1	lastend am gesamten Grundstück Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 14.12.2009 URNr. 1639/09 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 17.12.2009.

Amtsgericht Rosenheim  
 Grundbuch von Kolbermoor Blatt 10120 Zweite Abteilung Einlegebogen 7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
25	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungs- leitungsrecht) für <b>Stadt Kolbermoor</b> ; gemäß Bewilligung vom 17.06.2008 URNr. 786/08 Notarin [REDACTED] Rosenheim; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.05.2010. [REDACTED]
26	1	<del>Auflassungsvormerkung (auflösend bedingt) für Dr. [REDACTED]                  [REDACTED] geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom                  20.09.2019 URNr. 2575/19 Notar Dr. [REDACTED],                  München; eingetragen am 04.11.2019.                  [REDACTED]</del>
27	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim -Außenstelle Bad Aibling-Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 21/24); eingetragen am 30.04.2024.

### 2.2.2 Bewertungsobjekt b)

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Rosenheim Kolbermoor		Blatt	10194	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
1	2	a/b	c			4			
1	-	1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		187	Spinnereiinsel 3, Gebäude- und Freifläche			1	05	10	
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. P34 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10094 bis Blatt 10255); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.09.2007 URNr. 1215/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9909; eingetragen am 14.12.2007.							
		Gemäß FN 3324 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:							
		187	Spinnereiinsel 3, Gebäude- und Freifläche				85	30	
		187/26	Nähe Spinnereiinsel, Ödland				19	80	
		eingetragen am 11.01.2008.							
		- Die Teilungserklärung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 17.03.2008 URNr. 368/08 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 26.03.2008.							
		- Die Teilungserklärung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 21.04.2008 URNr. 520/08 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 03.11.2009.							

<b>Amtsgericht</b>		Rosenheim		Blatt 10194		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
<b>Grundbuch von</b>		Kolbermoor						2	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a/b	c			4			
		Gemäß FN 3460 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 187 Spinnereiinsel 3, 3a, 3b, 3c, 3d, Gebäude- und Freifläche  eingetragen am 17.08.2010.					85	30	

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 2 gelöscht

Lfd. Nr. 4 anonymisiert

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

**Amtsgericht** Rosenheim **Einlegebogen**  
**Grundbuch von** Kolbermoor **Blatt** 10194 **Zweite Abteilung** **1**

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	lastend am gesamten Flst. 187: Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 50 in Blatt 6106 (Flst. 187/1); gemäß Bewilligung vom 22.02.1991; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 02.06.1992 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
2	1	lastend am gesamten Flst. 187: Bebauungsbeschränkung zur Sicherung der Grenzabstandsfläche für <b>Freistaat Bayern</b> ; gemäß Bewilligung vom 22.02.1991; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 02.06.1992 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
3	1	lastend am gesamten Flst. 187: Erdkabelleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/4,5; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
4	1	lastend am gesamten Flst. 187: Geh- und Fahrrecht- sowie Stromleitungsrecht für Isar-Amperwerke AG in München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/3,5; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
5	1	lastend am gesamten Flst. 187: Geh- und Fahrrecht- sowie Stromleitungsrecht für Isar-Amperwerke AG in München; gem. Bewilligung vom 15.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 12.01.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>
6	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>691</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10194

**Zweite Abteilung**

Einlegebogen  
 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
7	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 692; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
8	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>1038</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
9	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>2719</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
10	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>1038/2</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt.

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10194

**Zweite Abteilung**

Einlegebogen  

3
---

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
11	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. <u>2720</u> ; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
12	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 2721; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
13	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 1038/10; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
14	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1038/11; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt.

Amtsgericht Rosenheim  
 Grundbuch von Kolbermoor

Blatt 10194

Zweite Abteilung

Einlegebogen  
 4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
15	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 1038/12; gem. Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
16	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 550 Gemarkung Harthausen; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992; Gleichrang: Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
17	1	lastend am gesamten Flst. 187: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für [REDACTED], geb. [REDACTED], und dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], Plochingen, als Gesellschafter bürgerlichen Rechts; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992, 22.04.1993 und 14.06.1993; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
		lastend am gesamten Flst. 187: Umgeschrieben in Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer des Flst. <u>191/7</u> gemäß Bewilligung vom 22.12.1992 und 14.11.1994, Gleichrang mit Abt. II/17 bis 19; eingetragen am 22.05.1995 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

**Blatt** 10194

**Zweite Abteilung**

**Einlegebogen**  
5

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
18	1	lastend am gesamten Flst. 187: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für [REDACTED], geb. [REDACTED], und dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], Plochingen, als Gesellschafter bürgerlichen Rechts; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992, Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.	lastend am gesamten Flst. 187: Umgeschrieben in Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer des Flst. <u>187/3</u> , gemäß Bewilligung vom 22.12.1992 und 14.11.1994, Gleichrang mit Abt. II/17 bis 19; eingetragen am 22.05.1995 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.
19	1	lastet am gesamten Flst. 187: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (bedingtes Geh- und Fahrtrecht) für [REDACTED], geb. [REDACTED], und dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], Plochingen, als Gesellschafter bürgerlichen Rechts; gemäß Bewilligung vom 22.12.1992, 22.04.1993 und 14.06.1993; Gleichrang mit Abt. II/6 bis 19; eingetragen am 09.08.1993 und hierher sowie auf die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.	lastet am gesamten Flst. 187: Umgeschrieben in Bedingtes Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer des Flst. <u>2239 Gemarkung Bad Aibling</u> , gemäß Bewilligung vom 22.12.1992 und 14.11.1994, Gleichrang mit Abt. II/17 bis 19; eingetragen am 22.05.1995 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007.

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

Blatt 10194

Zweite Abteilung

Einlegebogen  
6

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
20	1	lastend auf dem gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs- und -unterhaltungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 16.11.2006 URNr. 1241/06 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/21; eingetragen am 27.11.2006 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
21	1	lastend auf dem gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 16.11.2006 URNr. 1242/06 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Gleichrang mit Abt. II/20; eingetragen am 27.11.2006 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
22	1	lastet am gesamten Flst. 187: Grunddienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 187/1 (BVNr. 21 Bl. 7279) und Flst. 650 Gemarkung Harthausen (BVNr. 46 Bl. 7279), als Gesamtberechtigter nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 23.04.2007 URNr. 458/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Rang vor Abt. III/1,2,3; eingetragen am 10.12.2007 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 14.12.2007. [REDACTED]
23	1	<del>Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 26.11.2007 URNr. 1507/07 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 18.12.2007. [REDACTED]</del>
24	1	lastend am gesamten Grundstück Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für <b>E.ON Bayern AG</b> , Regensburg; gemäß Bewilligung vom 14.12.2009 URNr. 1639/09 Notarin [REDACTED], Rosenheim; eingetragen am 17.12.2009.

**Amtsgericht** Rosenheim  
**Grundbuch von** Kolbermoor

Blatt 10194

Zweite Abteilung

Einlegebogen

7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
25	1	lastend am gesamten Flst. 187: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für <b>Stadt Kolbermoor</b> ; gemäß Bewilligung vom 17.06.2008 URNr. 786/08 Notarin [REDACTED], Rosenheim; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.05.2010. [REDACTED]
26	1	<del>Auflassungsvormerkung (auflösend bedingt) für Dr. [REDACTED] geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 20.09.2019 URNr. 2575/19 Notar Dr. [REDACTED] München; eingetragen am 04.11.2019. [REDACTED]</del>
27	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim -Außenstelle Bad Aibling-Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 21/24); eingetragen am 30.04.2024.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

**2.3 Grundstück**

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, mit einem Ausmaß von 8.530 m<sup>2</sup> hat langgezogene, flügelähnliche Form mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 167 m x 51 m und ist ost-/westgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen meist geradlinig, teils aber auch bogenförmig. Die Straßenfront an der Straße Spinnereiinsel im Norden beträgt ca. 235 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das gegenständliche Grundstück ist, soweit erkennbar, lediglich im Süden mit einem ca. 1 m hohen Staketenzaun eingefriedet.

Sowohl östlich als auch westlich des Gebäudes schließt jeweils eine asphaltierte Kfz-Abstellfläche an. Die übrigen unbebauten Grundstückflächen im Süden sind entsprechend dem Luftbild begrünt und als Privatgärten gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten**

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, erfolgen über die Straße Spinnereiinsel von Norden bzw. Osten (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Straße Spinnereiinsel mit einer Breite von ca. 7 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine kaum befahrene Nebenstraße in einer Tempo-20-Zone, die von der Brückenstraße im Osten in westliche Richtung führt und (Luftlinie) rd. 0,2 km westlich als Sackstraße endet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Gehwege sind nicht angelegt; Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind nicht gegeben (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

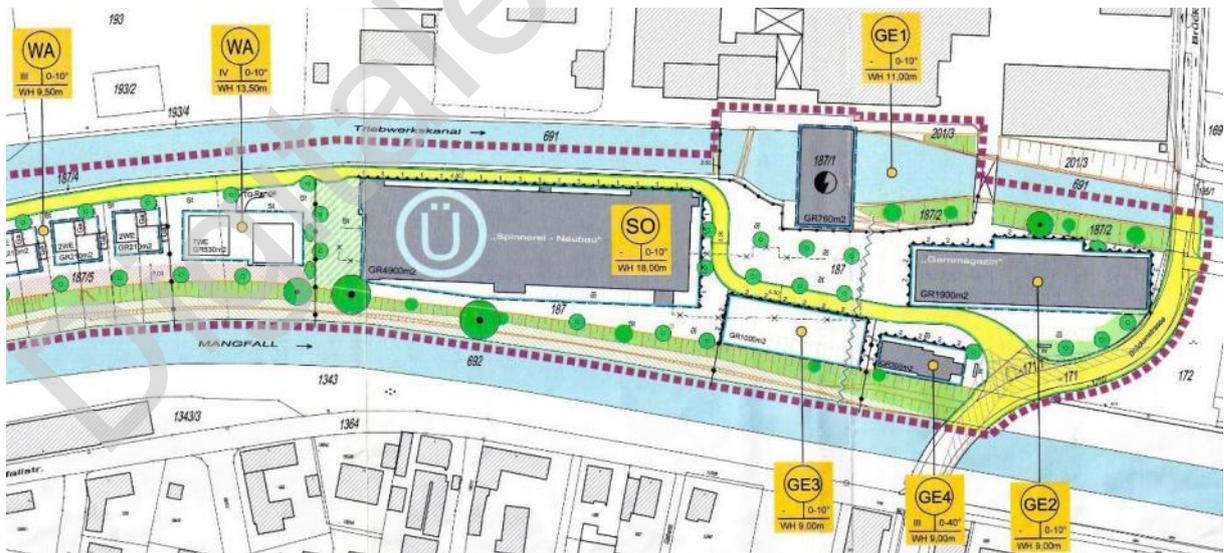
Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

**Anmerkung:**

Die Erhebungen des Unterzeichners beim Stadtbauamt Kolbermoor ergaben, dass die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Artikel 5a Kommunalabgabengesetz (KAG) zum noch nicht vollständig abgerechnet waren; mit der finalen Abrechnung ist frühestens im 1. Quartal 2025 zu rechnen. Insofern muss gegebenenfalls damit gerechnet werden, dass ein künftiger Ersterher mit diesen anteiligen Kosten noch belastet wird. Da die Höhe der voraussichtlichen Beiträge bei Fertigstellung der Expertise noch nicht feststand und der ungewissen Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, wird bei dieser Wertermittlung abweichend hiervon unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

**2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten****2.5.1 Bauplanungsrecht**

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, gehört, liegt der Bebauungsplan Nr. 55 „Spinnerei Süd“, rechtsverbindlich seit dem 21.02.2006, vor:



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Sondergebiet (SO) „Erhalt und Revitalisierung des Industriedenkmals Spinnerei-Neubau“
- Baugrenzen
- Grundfläche 4.900 m<sup>2</sup>
- Geschossigkeit III – IV
- Wandhöhe 18 m

Ergänzend sind die gemeindlichen Satzungen, wie z. B. Abstandsflächen-, Ortsge-  
staltungs- und Stellplatzsatzung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten, denkmalgeschützten Industrie-  
denkmal mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. La-  
geplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann  
nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Ge-  
genstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgen-  
den Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung wei-  
testgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks ent-  
spricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes  
nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von  
den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine  
Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich scdem anzumerken, dass  
eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners)  
bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar  
nicht realisierbar sein können.

### **2.5.2 Denkmalschutz**

Die auf dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, aufstehende  
Bebauung ist wie folgt in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denk-  
malpflege eingetragen:

„Jüngere Teile der ehem. Baumwollspinnerei: Ehem. Pförtnerhaus (Nr. 1), zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Walmdach, Gauben, Fassadengliederung und Ädikularahmung aus Werkstein am nördlichen Eingang, nach Plänen von Georg Zimmermann, 1919; Ehem. Garnmagazin (Nr. 2), eingeschossiger Hallenbau über Hochkeller aus teilweise überschlämmten Ziegelmauerwerk mit Lisenengliederung und Stichbogenfenstern in klassizierenden [sic!] Formen, 1908, 1922 und 1950 jeweils in gleicher Form und Struktur nach Osten verlängert; Sog. Spinnerei-Neubau (Nr. 3, 3a, 3b, 3c, 3d), dreigeschossiger monumentaler Flachdachbau mit Turmrisaliten aus Ziegelmauerwerk mit Lisenengliederung, Gesimsbändern und Stichbogenfenstern in klassizierenden Formen, nach Plänen von A. Kurth, Ostteil bez. 1899, 1908 nach Westen auf doppelte Größe erweitert; Siehe auch An der Alten Spinnerei 1, 2, 3, 4, 5, 5a/5b und Spinnereinsel 4 sowie Conradtystraße 5, 5a.“

## 2.6 Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung:

Die Recherchen des Unterzeichners ergaben, dass das Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, ca. 1863 mit einem Produktionsgebäude für die Baumwollspinnerei Kolbermoor bebaut wurde. Das ursprünglich sechsstöckige Gebäude wurde ca. 1898 durch ein Brandereignis vernichtet. Der Wiederaufbau mit einem dreistöckigen Gebäude erfolgte ab 1899 in zwei Bauabschnitten; die Baumwollproduktion wurde ca. 1993 eingestellt. Ab ca. 2007 bis 2009 erfolgte die Revitalisierung und durchgreifende Modernisierung des historischen, denkmalgeschützten Gebäudes sowie die Errichtung einer Tiefgarage.

Laut der in Vorlage gebrachten Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 01.06.2007 sind in dem Gebäude 42 Loftwohnungen und ca. 3.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 95 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

### Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung URNr. 1215 vom 25.09.2007 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

### Gemeinschaftsräume:

Entsprechend dem Aufteilungsplan Nr. BG-2007-362 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.10.2007 stehen im Kellergeschoss des Gebäudes mehrere Wasch- und Trockenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### Energieausweis:

Gemäß dem in Vorlage gebrachten Energieverbrauchsausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.02.2015 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 127 kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche und Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

### Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 13.11.2018 bis 08.11.2023 wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden von der Hausverwaltung nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

## **2.7 Bewertungsobjekte**

Die (Innen-)Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) war nicht möglich. Nachfolgende Angaben zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen ausschließlich aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

## 2.7.1 Bewertungsobjekt a)

### Mikrolage:

Die gegenständliche 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 3b und ist nach Süden zur Mangfall gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 3b erfolgt von Norden über einen gebäudeüberdachten, zwei Stufen über Geländeneiveau liegenden Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

### Wohn-/Nutzungsfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht Rosenheim, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. BG-2007-362 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.10.2007 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 129 m<sup>2</sup> wie folgt:

Grundfläche	ca.		125,00 m <sup>2</sup>
Südbalkon zu 1/2	ca.	8,00 m <sup>2</sup> x 0,50	4,00 m <sup>2</sup>
	ca.		129,00 m <sup>2</sup>
	rd.		<u>129,00 m<sup>2</sup></u>

### Anmerkung:

Dabei wurde die Grundfläche des Südbalkons entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Mit zum Sondereigentum gehört der im 1. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 3b befindliche Abstellraum Nr. 1.5, der ebenfalls nicht besichtigt werden konnte, mit rd. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan (s. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

### Mietfläche/Grundriss:

Im Mietvertrag vom 23.05.2022 wurde die Wohnfläche „mit ca. 163 m<sup>2</sup> vereinbart.“ Vom damals die Revitalisierung des Gebäudes begleitenden Architekten, Herrn \*.\*, wurde vorbehaltlich mitgeteilt, dass sich im mittleren Teil der Wohnung eine Galerie befindet. Demnach wäre die Angabe im Mietvertrag bestätigt und der tatsächliche Grundriss würde sich folgt beschreiben:



Quelle: Verkaufsexposé vom Mai 2007

### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen Loftwohnung Nr. 1.5 samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 1.5 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Bewertungsobjektes, die Ausstattung wie in der Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt (s. Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 i. d. Anlage).

### **2.7.2 Bewertungsobjekt b)**

Die Tiefgaragenein-/ausfahrt befindet sich an der Südostecke des Gebäudes und erfolgt von der Straße Spinnereinsel von Osten über eine doppelspurige Rampe (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Weiter ist der Zugang in die Tiefgarage über die jeweiligen Treppenhäuser der Gebäude möglich (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### Mikrolage:

Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. P34 (Bewertungsobjekt b) befindet sich laut Aufteilungsplan im mittleren Teil der Tiefgarage, unmittelbar östlich der Schleuse in das Gebäude Hs.Nr. 3b (s. *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. P34 (Bewertungsobjektes b) war ebenfalls nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Bewertungsobjektes, die Ausstattung wie in der Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt (s. Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 i. d. Anlage).

## **2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

### Nutzung:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 23.05.2022 war das gegenständliche Bewertungsobjekt a) seit dem 01.06.2022 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Laut Schreiben vom 21.08.2024 wurde das Mietverhältnis zum 31.10.2024 mieterseits gekündigt. Die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten betrug entsprechend dem Mietvertrag

**2.350 €**

Angaben, ob bzw. an wen die Bewertungsobjekte a) und b) zum Stichtag eventuell fremdvermietet waren, wurden nicht gemacht; dies konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

### Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2024 vom 07.10.2024 zum Stichtag für beide Bewertungsobjekte a) und b), rd.

**490 €**

### Instandhaltungsrücklage:

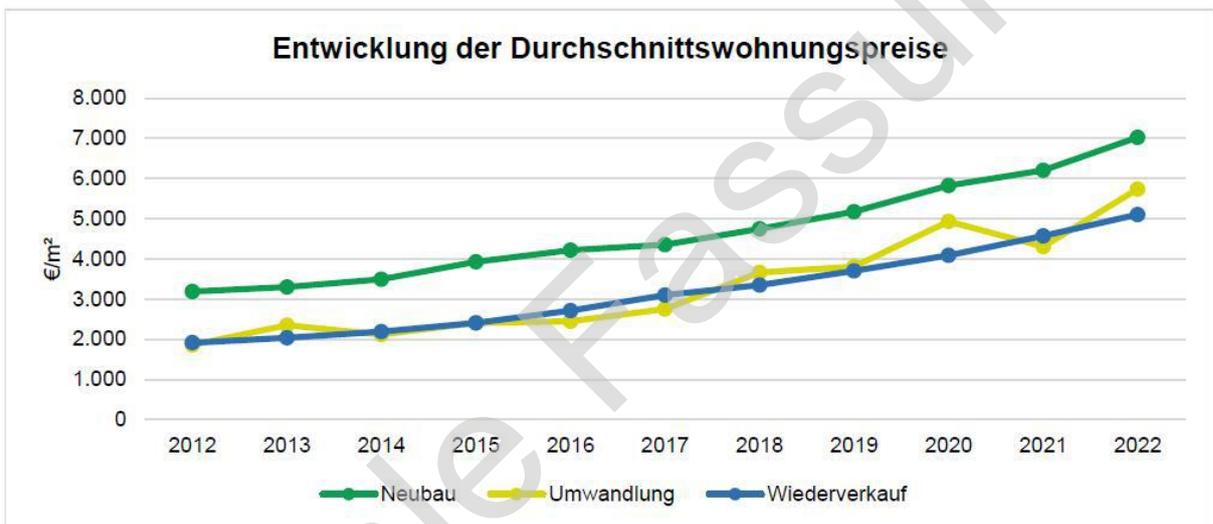
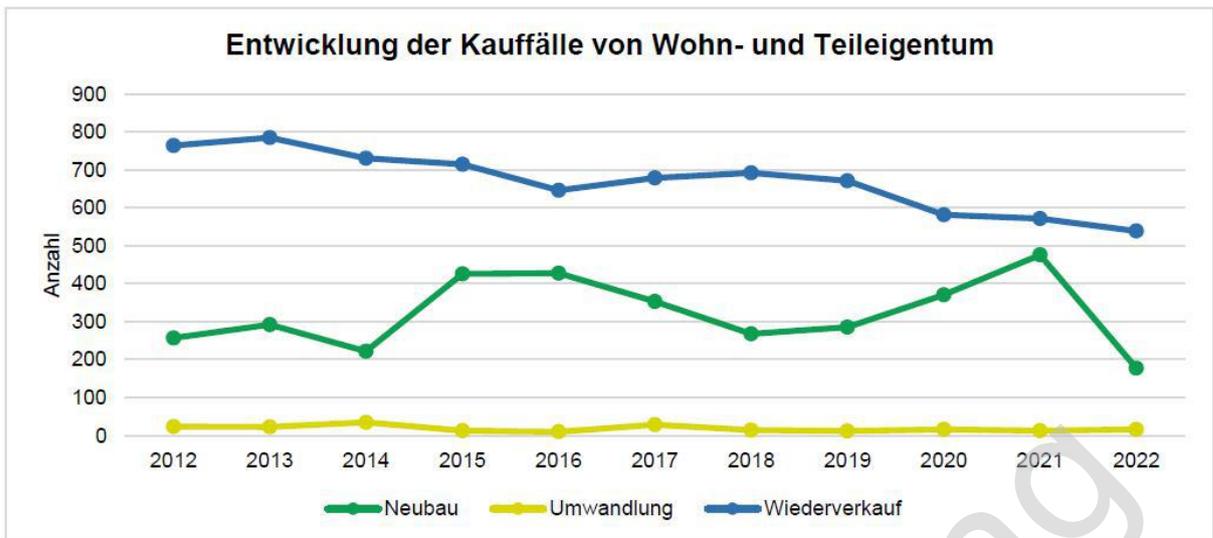
Nach Angabe der zuständigen Hausverwaltung betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für

das Gebäude, rd.	206.000 €
die Tiefgarage, rd.	<u>24.000 €</u>
gesamt, rd.	<b>230.000 €</b>

## 2.9 Marktentwicklung

Laut dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022 vom Dezember 2023 wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.096 beurkundete Verträge erfasst, das entspricht rd. -23% im Vergleich zum Vorjahr. Der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, lag im Berichtsjahr [2022] vorrangig auf den Städten/Gemeinden Bad Aibling, Bruckmühl, Kolbermoor und Prien. Nach dem leichten Anstieg der Vertragszahlen zwischen den Jahren 2020 und 2021 erfolgte im Jahr 2022 ein starker Einbruch um ca. 23%. Mit Blick auf die Entwicklung in den letzten 10 Jahren ist dies mit Abstand der deutlichste Gesamtrückgang an Vertragszahlen zum jeweiligen Vorjahr. Dieser drastische Rückgang ist in allen Teilmärkten erkennbar. Im Bereich „Wohnungseigentum“ fällt der Rückgang der Verkaufszahlen allerdings am deutlichsten aus. Hier wurde bei den Vertragszahlen ein Minus von ca. 30% verglichen zum Vorjahr verzeichnet. In den Segmenten „bebaute Grundstücke“ und „unbebaute Grundstücke“ fiel der Rückgang zum Vorjahr zwar etwas geringer aus, lag aber trotzdem noch bei ca. 15% bzw. 20%. Der gesamte Flächenumsatz im Jahr 2022 für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug 348 ha. Mit einem Rückgang von rd. 24% verglichen mit dem Vorjahr sind die Zahlen nach dem kurzzeitigen Aufschwung im Jahr 2022 wieder rückläufig. Bei den unbebauten Grundstücken ist im Jahr 2022 ein Rückgang von ca. 11% erkennbar. Bei den bebauten Grundstücken ist die Verminderung zum Vorjahr mit einem Minus von ca. 52% deutlich höher. Das gesamte Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt rd. 1,2 Mrd. €. Seit dem Jahr 2018 ist daher erstmalig wieder ein verminderter Geldumsatz zum Vorjahr erkennbar. Gegenüber 2021 sank der Gesamtumsatz in 2020 um knapp ein Fünftel.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** lag der Schwerpunkt des Marktgeschehens in den Städten Bad Aibling Kolbermoor und im Markt Prien am Chiemsee, wobei insgesamt lediglich 686 Kauffälle registriert wurden. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die jeweils festgestellten Entwicklungen:



Quelle: Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Die Region Rosenheim (Stadt und Landkreis) bildet den südöstlichen Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark

zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 mehr als verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

## 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute, bevorzugte und ruhige Wohnlage mit sehr guter Wohnadresse relativ zentral im Hauptort (Kolbermoor) im Gewerbegebiet „Alte Spinnerei“ handelt. Dieses ist ein ehemaliges Industrieareal, das als Ensemble unterschiedlicher Denkmäler zum modernen Stadtquartier mit Mischnutzung entwickelt wurde, mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr sowohl an die Stadt Rosenheim als auch an die Münchner Innenstadt sowie guter überregionaler Anbindung für den Individualverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Nach Aktenlage wurde die aufstehende Bebauung ca. 1899 errichtet. Das zum Stichtag rd. 125 Jahre alte, gemischt genutzte repräsentative Industriedenkmal wurde bis ca. Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zur Baumwollproduktion genutzt und ca. 2009 grundlegend modernisiert/revitalisiert und stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit dar. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden von der Hausverwaltung nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen.

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 samt dazugehörigem Abstellraum 1.5 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 3b und ist nach Süden zur Mangfall gerichtet. Sie verfügt laut dem Verkaufsexposé vom Mai 2007 über einen großzügig geschnittenen, repräsentativen Grundriss mit ca. 4,60 m Raumhöhe, raumhohen Fenstern mit Blick auf das Mangfallgebirge im Süden sowie vermutlich über eine Galerie. Zudem vorteilhaft ist das Vorhandensein des Südbalkons mit ca. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie dass der Wohnung der Tiefgaragenstellplatz Nr. P34 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Leistungsbeschreibung vom

20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Tiefgarage und der Tiefgaragenstellplatz Nr. P34 (Bewertungsobjekt b) konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage laut Aufteilungsplan als gut beurteilt. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt. Es ist damit zu rechnen, dass die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Artikel 5a Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden und gegebenenfalls noch zu entrichten sind.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Da von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückspreise im Bereich des Landkreises Rosenheim keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für das Bewertungsobjekt a) benannt werden konnte, wird die nachfolgende Wertermittlung nach dem **vereinfachten Ertragswertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Nachrichtlich/informativ wird der so ermittelte Wert anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft.

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt b) wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

**Grundstück:**

Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor: 8.530 m<sup>2</sup>

**Aufstehende Bebauung:**

Ursprüngliches Baujahr:		ca.	1899
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1899	ca.	125 Jahre
Sanierung:		ca.	2009
Fiktives Ø Baujahr:	(1899 + 2009) / 2	rd.	1954
Fiktives Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1954	ca.	70 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND) aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft:		ca.	100 Jahre
Rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	100 Jahre - 70 Jahre	ca.	30 Jahre

**a) 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5:**

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 06.06.2024: (8.530 m <sup>2</sup> / 1.000 x 14)	14/1.000	119,42 m <sup>2</sup>
Stockwerkslage:		1. OG
Ausrichtung:		Süden
Grundfläche lt. Exposé:	ca.	129 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 1.5, Grundfläche:	ca.	6 m <sup>2</sup>
Mietfläche lt. Mietvertrag vom 23.05.2022:		163 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		keine

**b) Tiefgaragenstellplatz Nr. P34:**

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 06.06.2024: (8.530 m <sup>2</sup> / 1.000 x 1)	1/1.000	8,53 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		keine

## **4.0 Wertermittlung**

### **4.1 Bewertungsobjekt a)**

#### Vorbemerkung/Erläuterung:

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

#### **4.1.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)**

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

#### Mietspiegelmiete:

Die Stadt Kolbermoor verfügt über keinen eigenen Mietspiegel.

#### Wiedervermietungsmiete:

In den einschlägigen Internetportalen wurde zum Stichtag ein relativ geringes Angebot an Wohnungen mit einer Größe von mehr als 130 m<sup>2</sup> (alle Lagen, gute Ausstattung) in Kolbermoor, die im Zeitraum 2010 – 2015 errichtet wurden, für Mietpreise zwischen rd. 14,50 €/m<sup>2</sup> bis 18,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

#### Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag):

Im hier gegebenen Fall wird auf die im Mietvertrag vom 23.05.2022 vereinbarte Nettokaltmiete plus einem Zuschlag für die zeitliche Entwicklung in Höhe von 5% als objektspezifisch marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (Rohhertrag) abgestellt:

2.350 € x 1,05 = rd.

2.470 €

(dies entspricht (2.470 € / ca. 163 m<sup>2</sup> Mietfläche) rd. 15,15 €/m<sup>2</sup>)

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

#### **4.1.2 Betriebskosten**

Die Betriebskosten sind in den ermittelten Nettokaltmieten nicht enthalten. Sie werden marktüblich neben der Nettokaltmiete als Umlage erhoben und sind damit als durchlaufender Posten nicht Bestandteil des Rohertrages. Sie bleiben daher bei den Bewirtschaftungskosten ohne Ansatz.

#### **4.1.3 Bewirtschaftungskosten**

*„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“* (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: „*Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*“ (§ 32 (2) ImmoWertV).

Instandhaltungskosten: „*Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*“ (§ 32 (3) ImmoWertV).

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten, pauschal ca. 350 €
- Instandhaltungskosten, je m<sup>2</sup> Mietfläche 11 €/m<sup>2</sup>
- Mietausfallwagnis 2%

#### **4.1.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirt-

schaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Aufgrund der Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), wie z. B. der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und der Verpflichtung zum Wiederaufbau, ist bei größeren Eigentumsgemeinschaften regelmäßig von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer auszugehen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt jedoch keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

#### **4.1.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor**

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim, zu dem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e gehört/en, wurden zum Stichtag Marktdaten, wie z. B. Liegenschaftszinssätze für (wiederverkaufte) Eigentumswohnungen oder sonstige Kennzahlen, veröffentlicht.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim zuletzt in seinem Jahresbericht 2021 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können nicht herangezogen werden, da diese für Objekte ermittelt wurden, die nicht hinreichend genug mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Für die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in bevorzugter, zentraler und ruhiger Wohnlage mit sehr guter Wohnadresse und guter Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der vorne aufgezeigten Objekteigenschaften als gut, das Leerstandsrisiko bzw. die Mieterfluktuation als relativ gering beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 2% als marktüblich geschätzt.

Bei einer angenommenen „ewigen“ Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2% ergibt sich als Barwertfaktor: 43,098

#### **4.1.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

#### 4.1.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist, falls erforderlich, für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Verfahrenswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzungsfläche.

Die (Innen-)Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s war nicht möglich. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses für die Durchführung von eventuell erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen beim Bewertungsobjekt a) ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 100 €/m<sup>2</sup> Mietfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Ertragswert als angemessen erachtet. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

#### 4.1.8 Ertragswertberechnung

Kalkulatorische, als durchschnittlich marktüblich erzielbar erachtete **Nettokaltmiete**:

<b>Bezeichnung der Mietsache</b>	<b>Fläche rd. / Anzahl</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> p. Monat</b>	<b>Ø Miete p. Monat rd.</b>
Wohnung Nr. 1.5	163 m <sup>2</sup> x	15,15 €/m <sup>2</sup> =	2.470 €
Monatlicher Rohertrag:			rd. <b>2.470 €</b>
(dies entspricht Ø rd. 15,15 €/m <sup>2</sup> Mietfläche)			
Somit:			
Jahresrohertrag:		2.470 € x	12 Mon. = 29.640 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr), ca.:			
Verwaltungskosten:			
Wohnung Nr. 1.5	1 psch. x	350,00 € =	350 €
Instandhaltungskosten:			
Wohnung Nr. 1.5	163 m <sup>2</sup> x	11,00 €/m <sup>2</sup> =	1.793 €
Mietausfallwagnis:	29.640 € x	2,00% =	593 €
			<u>2.736 €</u>
Dies entspricht etwa 9,24% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd. -2.740 €
Jahresreinertrag:			rd. <b>26.900 €</b>
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:			100 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von:			2,00%
Barwertfaktor:			43,098
Jahresreinertrag x Barwertfaktor:			rd. <b>1.159.336 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b> (Barwert des Reinertrages):			gerundet: <b>1.159.000 €</b>
<u>Kennzahlen (ohne Berücksichtigung boG):</u>			
Ertragswert/Mietfläche:	(1.159.000 € /	163 m <sup>2</sup> ) rd.	7.110 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(1.159.000 € /	29.640 €) rd.	39-fache
Ertragswert/Jahresreinertrag:	(1.159.000 € /	26.900 €) rd.	43-fache
Berücksichtigung <b>objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> :			
Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf entsprechend der Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses, ca.:			
		-100 €/m <sup>2</sup>	
Somit:	163 m <sup>2</sup> x	-100 €/m <sup>2</sup> rd.	-16.300 €
		rd.	rd. <b>1.142.700 €</b>
<b>Ertragswert:</b>			gerundet: <b><u>1.140.000 €</u></b>
<u>Kennzahlen (mit Berücksichtigung boG):</u>			
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(1.140.000 € /	29.640 €) rd.	38,5-fache
Ertragswert/Jahresreinertrag:	(1.140.000 € /	26.900 €) rd.	42,4-fache
Ertragswert/Mietfläche:	(1.140.000 € /	163 m <sup>2</sup> ) rd.	6.994 €/m <sup>2</sup>

#### **4.1.9 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)**

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte/-daten durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

##### Unmittelbarer Preisvergleich:

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim konnte keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise (Wiederverkäufe) benannt werden.

##### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen (undifferenziert nach Lage, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandards, Größen usw.) im gesamten Landkreis ermittelt. In der Stadt Kolbermoor wurden Wohnungen für 1.046 €/m<sup>2</sup> bis 7.204 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wiederverkauft.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

In der benachbarten kreisfreien Stadt Rosenheim wurden Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in durchschnittlicher und guter Wohnlage, die im Zeitraum 2008 bis 2012 errichtet wurden, durchschnittlich für 6.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wiederverkauft. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 5.840 €/m<sup>2</sup> bis 7.330 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Quelle: Kaufpreisübersicht 9/23 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

##### Anmerkung:

Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

##### Fazit:

Der vorne unter 4.1.8 ermittelte vorläufige Verfahrenswert, ohne den pauschalen Abschlag (Werteinfluss) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (boG), für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in Höhe von rd. 7.110 €/m<sup>2</sup> Mietfläche liegt im oberen Spannenbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

## 4.2 Bewertungsobjekt b)

### Vorbemerkung/Erläuterung:

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Wie bereits vorne erwähnt wird die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt b) nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt, weil sich der Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist, falls erforderlich, für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Verfahrenswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. P34 (Bewertungsobjektes b) war nicht möglich. Wie bereits vorne erwähnt werden bei dieser Wertermittlung ungeprüft Mangelfreiheit des Bewertungsobjektes, die Ausstattung wie in der Bau-/Leistungsbeschreibung vom 20.09.2007 als Anlage 4 zur Teilungserklärung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungszustau unterstellt und von einem Abschlag gemäß

§ 8 (3) ImmoWertV abgesehen. Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

#### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Landkreis ermittelt. In der Stadt Kolbermoor wurden Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2001 bis 2021 errichtet wurden, durchschnittlich für rd. 30.000 €/Stellplatz verkauft. Hier ist jedoch anzumerken, dass der Auswertung lediglich zwei Verkäufe zugrunde lagen.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Für die benachbarte kreisfreie Stadt Rosenheim wurden vom zuständigen Gutachterausschuss folgende Marktdaten veröffentlicht:

Preise für wiederverkaufte Garagen und Stellplätze 2021 bis 2023 – Stadtgebiet Rosenheim				
Preise für wiederverkaufte Garagen und Stellplätze – 2021				
		Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Einzelgaragen		Oberirdische offene Stellplätze
Lage	Baujahre	Vor 2000	2000 – 2019	
Innenstadt	Durchschnittl. Preis in EUR	--	--	--
	Preisspanne in EUR	--	--	--
Innenstadtrand	Durchschnittl. Preis in EUR	--	ab ca. 25.000	--
	Preisspanne in EUR	--	--	--
Sonstiges Stadtgebiet	Durchschnittl. Preis in EUR	15.700	ab ca. 20.000	8.200
	Preisspanne in EUR	10.000 – 25.000	--	5.000 – 10.000
Preise für wiederverkaufte Garagen und Stellplätze – 2022				
		Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Einzelgaragen		Oberirdische offene Stellplätze
Lage	Baujahre	Vor 2001	2001 – 2021	
Innenstadt	Durchschnittl. Preis in EUR	--	--	12.000
	Preisspanne in EUR	--	--	--
Innenstadtrand	Durchschnittl. Preis in EUR	22.500	29.500	8.000
	Preisspanne in EUR	12.000 – 35.000	27.800 – 32.000	--
Sonstiges Stadtgebiet	Durchschnittl. Preis in EUR	18.500	24.300	10.000
	Preisspanne in EUR	11.000 – 25.000	15.000 – 32.500	--
Preise für wiederverkaufte Garagen und Stellplätze – 2023				
		Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Einzelgaragen		Oberirdische offene Stellplätze
Lage	Baujahre	Vor 2002	2002 – 2022	
Innenstadt	Durchschnittl. Preis in EUR	--	--	--
	Preisspanne in EUR	--	--	--
Innenstadtrand	Durchschnittl. Preis in EUR	--	--	--
	Preisspanne in EUR	--	--	--
Sonstiges Stadtgebiet	Durchschnittl. Preis in EUR	14.300	21.300	5.800
	Preisspanne in EUR	8.000 – 29.000	19.000 – 25.000	3.800 – 10.000

Quelle: Kaufpreisübersicht 9/23 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Rosenheim

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Beschaffenheit, Lage/Parkplatzsituation** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Bau- Art	Wohn- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Aug 23	TS	2009	gut	nein	42.500 €	0%	42.500 €
2	Aug 23	TS	2009	gut	nein	42.500 €	0%	42.500 €
3	Jan 24	TS	2009	gut	ja	45.000 €	0%	45.000 €
Arithmetisches Mittel rd.:						<b>43.300 €</b>		<b>43.300 €</b>
Kaufpreisspanne:				min. rd.		42.500 €		42.500 €
				max. rd.		45.000 €		45.000 €
Median:				rd.		42.500 €		42.500 €
Standardabweichung:				rd.		1.440 €		1.400 €
				rd.		3,33%		3,23%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis <sup>1</sup> :				rd.				0,00%
Mittelwert Baujahr:				rd.		2009		

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.  
Legende: TS = Tiefgaragenstellplatz

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Kolbermoor im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für den gegenständlichen Stellplatz Nr. P34 in einer Spanne zwischen rd. 42.500 € bis 45.000 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 43.300 € je Stellplatz mit einer sehr geringen Standardabweichung (Varianz) von lediglich rd. 3%, der Median liegt bei rd. 42.500 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der vorläufige Verfahrenswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. P34 (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, pauschal mit ca. **43.000 €** begutachtet.

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) im Anwesen Spinnereinsel 3b in 83059 Kolbermoor wurde anhand des Ertragswertverfahrens, der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurden die so ermittelten Werte mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| a) 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5, rd.  | 1.143.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. P34, rd. | 43.000 €    |

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Spinnereinsel 3b in 83059 Kolbermoor, Grundstück Fl.Nr. 187, Gemarkung Kolbermoor, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.11.2024 auf (gerundet)

- |  |  |
|--|--|
| a) 3-Zimmer-Loftwohnung Nr. 1.5 mit ca. 163 m <sup>2</sup> Mietfläche samt dazugehörigem Abstellraum Nr. 1.5 mit ca. 6 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche | <b>1.140.000 €</b><br>(m. W. eine Million einhundertvierzigtausend Euro) |
|--|--|

(dies entspricht (1.140.000 € / ca. 163 m<sup>2</sup> Mietfläche) rd. 6.994 €/m<sup>2</sup>)

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. P34 | <b>45.000 €</b><br>(m. W. fünfundvierzigtausend Euro) |
|----------------------------------|---|

begutachtet.

München, den 9. Dezember 2024

Antonio D. Margherito