

# **G U T A C H T E N**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Gewerbegrundstück bebaut mit  
einem Gebäude mit Büroflächen und Wohnung sowie einem  
Betriebsgebäude mit Getränkemarkt, Imbiss-Stube, Büroflächen  
und Lagerflächen sowie einer Doppelgarage**

**Am Graben 14, 83128 Halfing  
Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing**



**Wertermittlungsstichtag 07.12.2023**

**Verkehrswert 1.530.000,00 €**



**Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär**

**Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau**

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 11.06.2024

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 <b>Gegenstand der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.2 <b>Auftraggeber</b> .....	<b>6</b>
1.3 <b>Zweck der Bewertung</b> .....	<b>6</b>
1.4 <b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag</b> .....	<b>6</b>
1.5 <b>Ortsbesichtigung / Teilnehmer</b> .....	<b>6</b>
1.6 <b>Grundbuchdaten</b> .....	<b>7</b>
1.7 <b>Baulastenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
1.8 <b>Unterlagen</b> .....	<b>7</b>
1.9 <b>Mieter</b> .....	<b>8</b>
1.10 <b>Zuständige Verwaltungsbehörde</b> .....	<b>8</b>
1.11 <b>Marktsituation</b> .....	<b>8</b>
<b>2. LAGE</b> .....	<b>8</b>
2.1 <b>Standort und Umfeld</b> .....	<b>8</b>
2.2 <b>Verkehrsanbindung</b> .....	<b>9</b>
2.3 <b>Immissionen / Beeinträchtigungen</b> .....	<b>10</b>
2.4 <b>Parkmöglichkeiten / Stellplätze</b> .....	<b>10</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>11</b>
3.1 <b>Zuschnitt / Form / Maße</b> .....	<b>11</b>
3.2 <b>Erschließung</b> .....	<b>11</b>
3.3 <b>Baurechtliche Situation</b> .....	<b>12</b>
3.4 <b>Vorhandene Bebauung / Nutzungsart</b> .....	<b>13</b>
3.5 <b>Wohn-/Nutzfläche</b> .....	<b>14</b>
3.6 <b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
3.7 <b>Altlasten</b> .....	<b>14</b>
<b>4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>15</b>
4.1 <b>Grundrissgliederung</b> .....	<b>16</b>
4.2 <b>Rohbau / Konstruktion – BK A</b> .....	<b>16</b>
4.3 <b>Ausbau – BK A</b> .....	<b>17</b>
4.4 <b>Rohbau / Konstruktion / Ausbau – BK B</b> .....	<b>20</b>
4.5 <b>Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>
4.6 <b>Energieausweis / energetischer Zustand</b> .....	<b>23</b>

<b>4.7</b>	<b>Doppelgarage / Kfz-Stellplätze .....</b>	<b>23</b>
<b>4.8</b>	<b>Befund.....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>BEURTEILUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>7.1</b>	<b>Bodenwert.....</b>	<b>27</b>
<b>7.2</b>	<b>Ertragswert .....</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>37</b>

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.33
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1: 1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne BK A	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Pläne BK B	A6.1 – A6.8
Anlage 7:	Wohn-/Nutzfläche	A7.1 – A7.3
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 38 Seiten, 9 Anlagen mit 61 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Gewerbegrundstück bebaut mit einem Gebäude mit Büroflächen und Wohnung sowie einem Betriebsgebäude mit Getränke- markt, Imbiss-Stube, Büroflächen und Lager- flächen sowie einer Doppelgarage, Am Graben 14, 83128 Halfing Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, zu 1.806 m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 04.10.2023
Bewertungsstichtag:	07.12.2023
Qualitätsstichtag:	07.12.2023
Baujahr:	<u>BK A:</u> Rohbau ca. 2006; Ausbau ca. 2016/2017 (nach Angabe beim Ortstermin);  <u>BK B:</u> ca. 2016;
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 83 m <sup>2</sup> - Nutzfläche (BK A); ca. 202 m <sup>2</sup> - Wohnfläche (BK A); ca. 631 m <sup>2</sup> - Nutzfläche (BK B);
Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage; ca. 10 - 13 freie Stellplätze;
Bodenwert:	rd. 271.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.530.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.530.000,00 €</b>

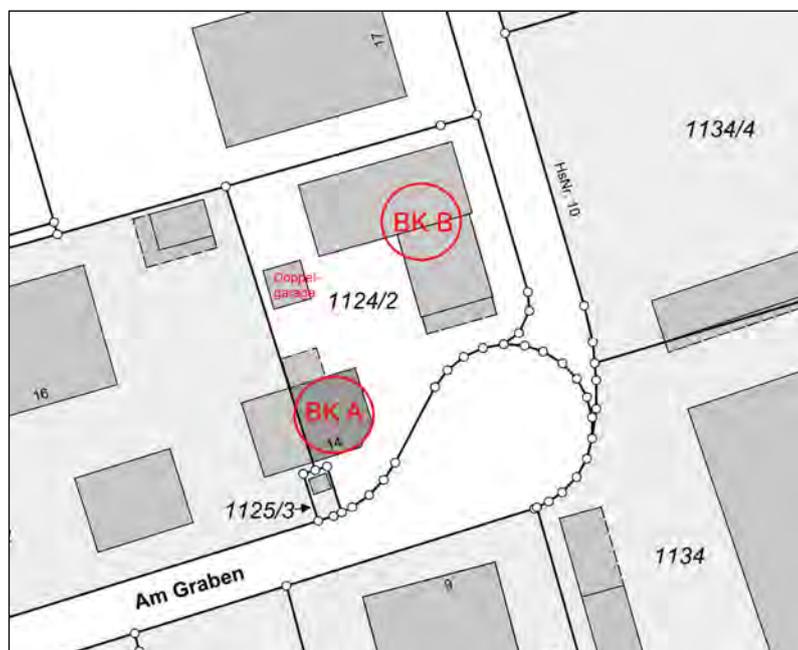
## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, Am Graben 14, 83128 Halfing. Das Grundstück ist mit einem Gebäude (BK A) mit Büroflächen und einer Wohnung sowie einem Betriebsgebäude (BK B) mit Getränkemarkt, Imbiss-Stube, Büroflächen und Lagerflächen sowie einer Doppelgarage bebaut.

Das BK A verfügt gemäß dem vorliegenden Bauplan im Erdgeschoss über Büroflächen mit Teeküche, Abstellraum, Flur und WC. Im Obergeschoss sind 3 Zimmer, eine Küche, Speise, Bad, Flur und Balkon gegeben. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Bad, ein Flur und ein Balkon. Zudem sind im Kellergeschoss Nutz- und Lagerflächen gegeben.

Das BK B ist ein Betriebsgebäude mit Nutz-, Lager- und Büroflächen für den Getränkemarkt und die Imbiss-Stube im Erdgeschoss. Zudem sind im Obergeschoss weitere Lager- und Abstellflächen gegeben.



Ausschnitt Lageplan mit Bezeichnung der Baukörper BK A, BK B und Doppelgarage

## **1.2 Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim,  
Geschäftszeichen 801 K 24/23, mit Schreiben vom 05.10.2023 beauftragt.

## **1.3 Zweck der Bewertung**

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

### Hinweis:

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

## **1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungstichtag ist der 07.12.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Der  
Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

## **1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung  
sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 07.12.2023 durch den  
öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH)  
Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter der Schuldner sowie dessen Sohn  
anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft,  
hierbei wurden Abweichungen festgestellt, diese werden wertmäßig als vernach-  
lässigbar beurteilt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteil-  
prüfungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen  
ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt  
gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das  
Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss des BK A, das Erd-

geschoss und das Obergeschoss des BK B sowie die Doppelgarage und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

### **1.6 Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 05.10.2023 beigefügt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Halfing, Blatt 2490

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

### **Anmerkungen:**

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

### **1.7 Baulastenverzeichnis**

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

### **1.8 Unterlagen**

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Halfing
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Halfing
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

### **1.9 Mieter**

Gemäß den vorliegenden Informationen wird das Gebäude BK A eigengenutzt. Die Gewerbeeinheiten im BK B sind nach Angabe derzeit nicht vermietet und stehen leer.

### **1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde**

Verwaltungsgemeinschaft Halfing, Wasserburger Str. 1, 83128 Halfing,  
Telefon 08055 / 9053-0.

### **1.11 Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für gewerblich genutzte Grundstücke des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus für Immobiliendarlehen die Marktlage stagniert und mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen ist.

## **2. LAGE**

### **2.1 Standort und Umfeld**

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Halfing. Die Gemeinde Halfing liegt nordwestlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Rosenheim. Der Landkreis Rosenheim liegt im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern. Rosenheim ist ca. 18 km und Traunstein ca. 35 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Halfing über ca. 2.800 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 267.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren zum Stand November 2023 ca. 3.840 Menschen arbeitslos, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2023 ca. 5,6 %.

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Am Graben gelegen. Die Straße Am Graben ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht aus gewerblich genutzten Gebäuden. Das Bewertungsobjekt ist in einem Gewerbegebiet gelegen.

In Halfing sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bzw. weiterführende Schulen befinden sich beispielsweise im ca. 6 km entfernten Bad Endorf, im ca. 16 km entfernten Wasserburg a. Inn bzw. im ca. 18 km entfernten Rosenheim. Das Westufer des Chiemsees liegt ca. 13 km entfernt.

## **2.2 Verkehrsanbindung**

Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Bernau an die Autobahn A8 München/Salzburg nach ca. 19 km in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten erreicht. Das Autobahndreieck Inntal mit Anschluss an die A93 Richtung Kiefersfelden/Kufstein ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 25 km gelegen und ist in südwestlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 27 Minuten anfahrbar. Die österreichische Grenze liegt in südlicher Richtung ca. 41 km entfernt. Das Zentrum von Rosenheim ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 18 km gelegen und mit dem Kfz in ca. 23 Minuten erreichbar. Das Zentrum von München ist in einer Entfernung von ca. 70 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 80 Minuten erreichbar. Salzburg ist vom Bewertungsobjekt über die A8 nach ca. 80 km anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

Der Bahnhof Halfing ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 700 Meter gelegen. Hier besteht zu eingeschränkten Zeiten Anschluss an die Buslinien 434 und 492. Mit der Buslinie 434 ist beispielsweise der Bahnhof von Bad Endorf in einer Fahrzeit von ca. 10-12 Minuten bzw. der Bahnhof von Prien a. Chiemsee in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten zu erreichen. Mit der Buslinie 492 ist der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 37-46 Minuten anfahrbar. An den Bahnhöfen von Bad Endorf, Prien a. Chiemsee und Rosenheim besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist befriedigend.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 71 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 55 Minuten. Der Flughafen von München ist ca. 80 km entfernt und in einer Fahrzeit von ca. 75 Minuten zu erreichen.

### **2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. Auf Grund der Lage im Gewerbegebiet kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### **2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Weiter sind im vorliegenden Freiflächenplan ca. 13 freie Kfz-Stellplätze dargestellt. Es besteht die Möglichkeit auf den ca. 10 markierten Kfz-Stellplätzen und den weiteren befestigten Flächen zu parken. Zudem ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **3.1 Zuschnitt / Form / Maße**

Das Grundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.806 m<sup>2</sup>. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 41,5 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 56 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

#### **3.2 Erschließung**

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, ist über die Straße Am Graben gesichert.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### **3.3 Baurechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, ist mit einem Gebäude (BK A) mit Büroflächen und einer Wohnung sowie einem Betriebsgebäude (BK B) mit Getränkemarkt, Imbiss-Stube, Büro- und Lagerflächen sowie eine Doppelgarage bebaut. Das BK A ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 1124, Gemarkung Halfing, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Halfing liegt das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, „Gewerbegebiet Graben“, rechtskräftig seit dem 05.03.1998 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 25.09.2014. Dem Bebauungsplan bzw. der 3. Änderung ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit einer maximalen GRZ 0,8, einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 Meter und offener Bauweise zu entnehmen. Es handelt sich um Gewerbegebiet, ausnahmsweise zugelassen werden eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einzelhandel von zentrumsrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist).

Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Halfing wurde für das Bauvorhaben/Nutzungsänderung von der Gemeinde eine Genehmigungsfreistellung erteilt.

Im Flächennutzungsplan Halfing, rechtskräftig seit dem 26.10.1999, ist das Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt.

### **3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, ist mit einem Gebäude (BK A) mit Büroflächen und einer Wohnung sowie einem Betriebsgebäude (BK B) mit Getränkemarkt, Imbiss-Stube, Büro- und Lagerflächen sowie eine Doppelgarage bebaut.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der BK A abweichend zum vorliegenden Genehmigungsplan auch im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Das BK A hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Der Baukörper hat 2 Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr des Rohbaus ist ca. 2006 (Neubau einer Werkstatt mit Wohnung). Ca. 2016 erfolgte eine Nutzungsänderung (Einbau von Büroräumen in die bestehende Werkstatt sowie Einbau einer Innentreppe (EG-OG)). Nach Angabe beim Ortstermin erfolgte der Innenausbau ca. 2016/2017. Das Gebäude BK A wird derzeit auch im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Das BK B verfügt über ein Erdgeschoss und teilweise über ein Obergeschoss. Das Baujahr ist ca. 2016.

#### **Hinweis:**

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

### 3.5 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die überschlägig ermittelte Nutzfläche im BK A beträgt	ca. 83 m <sup>2</sup>
Die überschlägig ermittelte Nutzfläche im BK B beträgt	ca. 631 m <sup>2</sup>
Die überschlägig ermittelte Wohnfläche im BK A beträgt	ca. 202 m <sup>2</sup>

### 3.6 Denkmalschutz

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

### 3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück keinen Eintrag im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt. Es wird jedoch auf ein eventuelles Risiko für Altlasten auf Grund der gewerblichen Nutzung hingewiesen.

#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend.

Deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

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

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

- Bauweise:                    BK A:  
EG und KG als Massivbauweise; ab Oberkante Decke über  
EG in Holzständer-/Holzrahmenbauweise;
- BK B:  
Stahlbau; Massivbau;
- Baujahr:                    BK A:  
Nach Angabe ist der „Rohbau“ ca. aus dem Jahr 2006; der  
Ausbau fand nach Angabe ca. 2016/17 statt;
- BK B:  
Ca. 2016;
- Veränderungen:            Keine wesentlichen Veränderungen;

#### **4.1 Grundrissgliederung**

In Anlage sind die vorhandenen Pläne beigelegt.

Der BK A wird entgegen den genehmigten Bauplänen im EG als Wohnfläche genutzt.

Beim Gebäude BK B sind geringe Abweichungen zum Bestandsplan vorhanden. Der Anbau im Bereich des „Imbiss“ und der rückwärtige Anbau beim Sektionaltor Ost sind nicht im Plan dargestellt. Es ist eine Erweiterung der Decke über EG im Lagerbereich als Holzkonstruktion gegeben.

Weiter erstreckt sich das Büro in den Bereich Montage/Vertrieb.

#### **4.2 Rohbau / Konstruktion – BK A**

Fundamente/

Gründung:                    Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade:                    Die Fassade ist im EG glatt verputzt und gestrichen, im OG ist eine Holzschalung gegeben; im OG ist ein an zwei Gebäudeseiten verlaufender Balkon vorhanden, ein

weiterer Balkon ist im DG gegeben; die Balkone bestehen aus einer Holzkonstruktion, Geländer als Holzgeländer mit Holzstreben und Edelstahlstreben;

Tragkonstruktion: Im EG und KG massive Wände aus Beton bzw. Mauerwerk; ab Oberkante Decke über EG Holzständerkonstruktion; Decke über KG als Massivdecke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke mit sichtbarer, gehobelter Holzkonstruktion als Deckenuntersicht;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzsiehdachstuhl; Ziegeldachsteine oder Vergleichbares; Aufdachdämmung;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken: Massivdecken bzw. Holzbalkendecken;

#### **4.3 Ausbau – BK A**

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskarton verkleidete Innenwände gespachtelt und gestrichen;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) ca. aus dem Jahr 2006;

Rollläden: Kunststoffrollo;

Türen: Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und gehobenen Drückergarnituren; zur Küche/Essen im OG ist eine Schiebetür vorhanden;

Im EG ist neben den holzfurnierten Türblättern mit

Umfassungszargen auch eine Vollglasschiebetüre gegeben; zudem hier auch Türen mit Glaseinsatz;

Böden: Gefliest;

Decken: Untersichten der Holzdecken mit gehobelten Balken und gehobelten Brettern bzw. Decken verputzt und gestrichen;

Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Holzterrappe mit Vollholzstufen und Holzgeländer gegeben; zum Keller ist eine massive Tertrappe mit Natursteinbelag vorhanden;

Sanitärausstattung: Bad im DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Bidet mit Einhebelmischer, ovale Badewanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Glaswaschbecken mit zwei Zweigriffarmaturen und Unterschrank, Dusche mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Aufputzkopfbrause und Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Sichtdachstuhl; Dachflächenfenster; Giebelfenster; Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper mit Thermostatventil;

Bad im OG mit freistehender Badewanne und freistehender Armatur mit Wanneneinlass und Brauseschlauch, Bidet mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, zwei ovale Aufstellwaschbecken mit Unterputzarmatur und Wassereinlass, aufgestellt sind die Waschbecken auf einem Holzunterschrank; ebenerdig begehbare Dusche mit Unterputzarmatur und Brauseschlauch sowie Kopfbrause und seitlichen Düsen; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest;

Im EG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Urinal mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Duschpaneel mit Kopfbrause und Brauseschlauch sowie Echtglasduschkabine; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster;

Bei den Sanitärausstattungen im EG, OG, DG handelt es sich jeweils um eine gehobene Ausstattung;

WC im KG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank; Boden gefliest; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest; darüber verputzt und gestrichen; das WC ist innenliegend und verfügt über einen elektrischen Ablüfter;

Elektroinstallation: Dem Ausbau ca. 2016/17 entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Steuerung der Fußbodenheizung über eine Smarthome-Anlage;

Heizung/

Warmwasser: Das Gebäude ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet; Im KG ist eine Grundwasserwärmepumpe gegeben; nach Angabe beim Ortstermin funktionsfähig; Zudem Elektrokamin im EG;

Keller: Der Keller verfügt über massive Umfassungswände aus Beton bzw. massive Innenwände, welche verputzt und gestrichen sind; zudem sind Gipskartonständerwände vorhanden; holzfurnierte Türen mit Umfassungszargen und gehobenen Drückergarnituren; Boden gefliest; Fußbodenheizung; es ist ein Hobbyraum vorhanden, hier ist eine weitere Dusche gegeben für die Saunanutzung; Kunst-

stofffenster mit Isolierverglasung; Elektroausstattung unter Putz;

Balkon: Im OG und DG ist ein Balkon bestehend aus einer Holzkonstruktion vorhanden, d.h. Holzboden und Holzgeländer, im Geländer sind zudem Edelstahlstäbe angebracht;

#### **4.4 Rohbau / Konstruktion / Ausbau – BK B**

Die Tragkonstruktion besteht gemäß den vorliegenden Erkenntnissen aus einer Stahlkonstruktion mit Stützen, Trägern und Dachbindern. Der Bereich „Getränkemarkt und Imbiss“ verfügt über Außenwände aus Porenbeton. Die Halle verfügt über Außenwände, welche mit wärmegeprägten Sandwichelementen verkleidet sind.

Das Dach verfügt über gedämmte Sandwichelemente mit Außenhaut aus Trapezblech. Nach Angabe beim Ortstermin verfügt das gesamte Gebäude über eine wärmegeprägten Bodenplatte und eine Fußbodenheizung. Zur Beheizung sind eine Gastherme mit Warmwasserspeicher und ein Gastank vorhanden.

##### **Imbiss/Getränkemarkt**

Im Bereich „Imbiss und Getränkemarkt“ sind die Innenwände und auch Außenwände innenseitig mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen. Fußboden im „Imbiss“ mit Fliesenbelag. Der Bereich des „Getränkemarktes“ verfügt über einen geglätteten Betonboden. Der Büroraum beim Getränkemarkt verfügt am Boden wiederum über einen Fliesenbelag. Nach Angabe ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Decke mit Gipskartonplatten verkleidet mit integrierten Leuchten. Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung). Zugangstüren als pulverbeschichtete Metalltüren mit Isolierverglasung (Doppelverglasung). Zudem ist ein Tor vorhanden. Der Getränkemarkt erstreckt sich in den Bereich der Lagerhalle. Vor dem „Imbiss“ ist ein Wintergarten vorhanden, bestehend aus einer Holzkonstruktion, der Boden ist hier mit Betonsteinpflaster befestigt. Dach des Anbaus als Pultdach, Holzdachstuhl mit einer Sichtschalung, teils sind hier auch Wellkunststoffplatten gegeben, am Holz zeichnen sich

Feuchtigkeitsränder ab. Der „Imbiss“ hat ein WC als Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer. Boden gefliest. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, Fenster.

Weiter Herren-WC-Anlage im Bereich „Imbiss“ mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, im Vorraum zwei Urinale mit Unterputzspülkasten und im weiteren Vorraum Handwaschbecken mit Einhebelmischer. Boden gefliest. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest. Innenliegend mit elektrischer Abluft.

Zudem Damen-WC im „Imbiss“ mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, im Vorraum Handwaschbecken mit Einhebelmischer. Boden gefliest. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest.

#### **Büro/Lagerhalle:**

Die Büroflächen im Bereich der „Halle“ haben einen geglätteten Estrich, welcher gestrichen ist. Wände innen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung), Zugangstüre als pulverbeschichtetes Türelement mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss. Die Decke ist verkleidet mit einer Odenwalddecke. Abweichend vom Plan ist ein zweites Büro im Bereich Montage/Vertrieb vorhanden, Ausstattung analog wie vor, jedoch ist ein Fliesenboden oder Vergleichbares vorhanden.

WC/Dusche im Bereich der Bürofläche zum Lagerbereich/Hallengebäude mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Urinal mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Duschpaneel und Echtglasduschkabine, Waschbecken mit Unterschrank. Boden gefliest. Wände ca. 1,40 m hoch gefliest bzw. im Bereich der Dusche auf ca. 2,10 m hoch gefliest. Innenliegend mit elektrischer Abluft.

Die Halle verfügt am Boden über eine geglättete Betonplatte. Zu der Halle sind zwei elektrisch betriebene Sektionaltore mit integrierten Türen und einer Verglasung vorhanden. Im Lagerbereich ist vom EG in das OG eine Treppe vorhanden mit verzinkten Trittstufen. Die Decke über EG ist eine Holzkonstruktion,

der Boden ist hier mit Holzfaserplatten verkleidet. Das OG ist zudem von außen zugänglich über eine Wendeltreppe (verzinkte Stahlkonstruktion). Das OG kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Im OG ist zudem die Gasheizung vorhanden. Es ist eine Gastherme Fabrikat Wolf vorhanden und ein Warmwasserspeicher. Nach Angabe ist die Heizung nicht in Betrieb.

Es sind für die Gewerbetriebe (Imbiss, Getränkemarkt, Büro, Lager) zweckmäßige Elektroausstattungen vorhanden. Im OG der Halle ist ein Stromzähler-schrank vorhanden mit drei Stromzählern für die jeweiligen Gewerbeflächen, zudem sind hier auch Absicherung, Schaltautomaten und FI-Schalter gegeben. In den jeweiligen Einheiten sind zudem separate Sicherungskästen gegeben.

Bei dem Lagergebäude ist neben dem östlichen Rolltor ein weiteres kleines Lager errichtet, bestehend aus einer Holzständerkonstruktion mit Außenwänden mit Sandwichelementen, es ist ein Schiebetor als Zugang gegeben, welches mit Vorhängeschloss abschließbar ist, Pultdach mit Dachaußenhaut aus Trapezblech.

#### **4.5 Außenanlagen**

Der Außenbereich ist weitestgehend mit Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinverbundpflaster befestigt. Das Grundstück ist teils eingefriedet mittels Maschendrahtzaun bzw. Doppelstegzaun. Von der Zufahrtsstraße ist keine Einfriedung gegeben.

Zum Gebäude BK A ist ein mit einer Mauer bzw. Gabionenwand abgeteilter Terrassenbereich vorhanden. Hier ist eine Pergola vorhanden bestehend aus einer Holzkonstruktion gedeckt mit Ziegeldachsteinen und Regenrinne aus Kupfer. Der überdachte Freisitz sowie der offene Freisitz sind mit Gartenplatten am Boden belegt. Zum Nachbargrundstück ist hier eine Mauer bzw. teils auch ein Doppelstegzaun gegeben.

Ein weiterer Gartenbereich ist seitlich des Lagergebäudes bei den Büroflächen gegeben. Hier ist ein Gartenteich mit einer kleinen Holzterrasse bzw. ein mit

Betonsteinverbundpflaster befestigter Bereich gegeben. Dieser Bereich ist innerhalb einer Einfriedung gelegen, zur Hofffläche des Gewerbebetriebs ist hier ein doppelflügeliges Tor (Doppelstegzaun) gegeben.

Beim Eingangsbereich des BK A ist eine Hecke vorhanden. In diesem Bereich des BK A ist auch ein Unterstand (Mülltonnen) vorhanden, bestehend aus einer Edelstahlkonstruktion mit Holzverkleidung und einer Dachaußenhaut aus Trapezblech. Es ist hier eine Schiebetür vorhanden, ebenfalls bestehend aus einer Edelstahlkonstruktion mit einer Metallverkleidung. In dem Gebäude sind soweit ersichtlich die Mülltonnen abgestellt.

#### **4.6 Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand des BK A und BK B entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.

#### **4.7 Doppelgarage / Kfz-Stellplätze**

Es sind markierte Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück gegeben. Zudem besteht die Möglichkeit auf den weiteren befestigten Flächen zu parken.

Es ist eine Doppelgarage vorhanden bestehend, soweit ersichtlich, aus einer Stahlkonstruktion mit Außenwänden und Dach aus gedämmten Sandwich-elementen. Das ehemals als Carport errichtete Gebäude wurde zudem durch ein Sektionaltor geschlossen, dieses ist elektrisch betrieben. Der Boden der Garage ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Rückwärtig sind ein doppelflügeliges Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden sowie eine seitliche Stahltüre. Strom- und Lichtanschluss, Starkstrom ist in der Garage gegeben.

#### **4.8 Befund**

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsaufzählung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt in einem ordentlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt. Das Gebäude BK A ist überdurchschnittlich gut ausgestattet und wird derzeit vollständig zu Wohnzwecken genutzt, wobei hier im EG auch eine Büronutzung möglich wäre.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## **5. BEURTEILUNG**

### Lage:

Für eine gewerbliche Nutzung wird die Lage als gut beurteilt.

Für die vorhandene Wohnnutzung wird die Lage als unterdurchschnittlich beurteilt. Maßgeblich ist hier die Lage im Gewerbegebiet.

### Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

### Ausstattung:

Die Ausstattung wird für die Gewerbeflächen als gut und zweckmäßig beurteilt.

Die Ausstattung der Wohnflächen ist gut bzw. gehoben.

### Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung wird für die Gewerbenutzung in BK B als zweckmäßig beurteilt.

Die vorhandene Grundrisslösung wird für die Wohn-/Büroflächen in BK A als durchschnittlich beurteilt.

### Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit der Gewerbeflächen werden als durchschnittlich beurteilt.

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für die Wohnflächen sind eingeschränkt, da diese nur an Betriebsangehörige vermietet werden können.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für einen Verkauf sind zusammenfassend als durchschnittlich zu beurteilen.

## 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Renditeobjekten, d.h. gewerblich genutzten Grundstücken nach dem Ertragswert.

Im Folgenden wird somit für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren durchgeführt und der Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1 Bodenwert

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

#### Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 39004040, Am Graben Gewerbe, gewerbliche Baufläche, zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 39004040 für gewerbliche Baufläche beträgt 150,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ebf.**

#### Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 07.12.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 wird das Preisniveau für Gewerbeflächen als gleichbleibend bzw. leicht steigend gegenüber dem Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 beurteilt. Diese Angabe geht konform mit der Information der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landratsamt Rosenheim zu der Entwicklung von Gewerbegrundstücken. Nach sachverständiger Beurteilung wird kein weiterer Zu-/Abschlag in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der Lage im Richtwertgebiet ist nach sachverständiger Beurteilung kein Zu-/Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück wird auf Grund der Bebauung mit zwei Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren in zwei fiktive Teilflächen aufgeteilt. Die Teilfläche zu BK A beträgt ca. 460 m<sup>2</sup>, die Teilfläche zu BK B beträgt ca. 1.346 m<sup>2</sup>.



Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

**Bodenwert:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 150,00 €/m<sup>2</sup>

Keine weiteren Zu-/Abschläge

**Bodenwert:**

Fiktiver Grundstücksanteil zu BK A

460 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup> = rd. 69.000,00 €

Fiktiver Grundstücksanteil zu BK B

1.346 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup> = rd. 202.000,00 €

---

**Bodenwert** **rd. 271.000,00 €**

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

**Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 07.12.2023 beträgt**

**rd. 271.000,00 €**

## **7.2 Ertragswert**

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

### **Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbaren Büroflächen im EG im BK A betragen ca. 83 m<sup>2</sup>, die Wohnflächen OG und DG im BK A betragen ca. 202 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im BK B

beträgt ca. 631 m<sup>2</sup>. Zum Bewertungsstichtag wird das BK A eigengenutzt, die weiteren drei Gewerbeeinheiten sind nach Angabe derzeit nicht vermietet und stehen leer.

Im Gewerbeimmobilienmarktbericht Südbayern 2019 der IHK München und Oberbayern wird für den Landkreis Rosenheim für Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Jahr 2018 für Flächen unter 500 m<sup>2</sup> eine Miete von 5,00 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 3,13 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Im IVD-Gewerbepreisspiegel Bayern Herbst 2023 wird für Rosenheim für Büromieten mit einfachem Nutzungswert 9,30 €/m<sup>2</sup> und für mittlerem Nutzungswert 11,30 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Bad Aibling wird für Büromieten mit einfachem Nutzungswert 8,40 €/m<sup>2</sup> und für mittlerem Nutzungswert 9,40 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Im Immobilienmarktbericht 2021 der Stadt Rosenheim wird für Büros, Praxen u. ä., in der Stadt Rosenheim für sonstiges Stadtgebiet eine Miete ab ca. 7,00 €/m<sup>2</sup>, überwiegend ca. 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Lagerflächen in der Stadt Rosenheim für klassische Gewerbegebiete und Industriegebiet wird eine Miete von ab ca. 1,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Werkstätten und sonstige Gewerbeflächen in der Stadt Rosenheim für klassische Gewerbegebiete und Industriegebiet wird eine Miete von überwiegend ca. 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>, vereinzelt bis rd. 16,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Eine Angebotsrecherche zeigt Mieten im Landkreis Rosenheim für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen von ca. 5,20 €/m<sup>2</sup> bis ca. 8,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und für Läden von ca. 7,95 €/m<sup>2</sup> bis ca. 14,06 €/m<sup>2</sup>.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2024 des IVD gibt für Bernau am Chiemsee, Landkreis Rosenheim, für Mietwohnungen/Bestand, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 9,80 €/m<sup>2</sup>, für Pfaffing, Landkreis Rosenheim, von 8,70 €/m<sup>2</sup> und für Rosenheim von 12,50 €/m<sup>2</sup> an.

Eine Angebotsrecherche zeigt Mieten für Wohnflächen im Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt von 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für das Bewertungsgrundstück werden somit folgende Erträge in Ansatz gebracht.

Für die Büroflächen im EG im BK A wird eine Nettokaltmiete von rd. 10,00 €/m<sup>2</sup> monatlich in Ansatz gebracht.

Für die Wohnflächen im BK A wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 10,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht, hierzu ist berücksichtigt, dass es sich um eine Wohnung im Gewerbegebiet handelt, welche nur durch Betriebsangehörige genutzt werden kann. Für die Doppelgarage werden 100,00 € monatlich angesetzt.

Für das Lager im EG des BK B wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 7,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt und für die Lagerflächen im OG eine Nettokaltmiete von 2,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Für die Flächen des Getränkemarktes wird als Nettokaltmiete eine Miete von 7,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt, für den Imbiss wird eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Nutzung des Anbaus (Holzkonstruktion) ist hierbei beinhaltet. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze ist im angesetzten Ertrag enthalten.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

#### **Betriebskosten**

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

#### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten für das BK A werden mit 13,70 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche p.a. und für das BK B im EG mit 6,85 €/m<sup>2</sup> und im OG mit 4,10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche p.a. berücksichtigt.

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 4 % p.a. des Rohertrages berücksichtigt.

#### **Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke und Grundstücke mit Geschäftshäusern veröffentlicht. Der Mittelwert Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser in den Jahren 2020/2021 beträgt 4,47 %, die Spanne liegt bei 4,32 – 4,61 %. Weiter hat der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim Liegenschaftszinssätze für produzierendes und klassisches Gewerbe veröffentlicht. Der Mittelwert Liegenschaftszinssatz in den Jahren 2020/2021 beträgt 4,89 %, die Spanne liegt bei 3,95 – 6,71 %.

Der Liegenschaftszins für Grundstücke mit Dreifamilienhäusern im Jahr 2021 beträgt 1,90 % mit einer Spanne von 1,71 – 2,15 %.

Bei dem Gebäude BK A handelt es sich um eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Nutzflächen in einem Gewerbegebiet, der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 3 % in Ansatz gebracht.

Für das BK B mit Lager- und Handelsflächen wird ein Liegenschaftszins von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

### **Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre, von Betriebs- und Werkstätten sowie Lager- und Versandgebäuden 40 Jahre.

Bei dem vorliegenden Gebäude BK A wird von einer Nutzungsdauer von ca. 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Rohbaus ist ca. 2006, der Innenausbau erfolgte ca. 2016/2017. Es wird ein Baujahr ca. 2010 in Ansatz gebracht. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Somit ergibt sich für den Bewertungsstichtag 07.12.2023 für den Baukörper BK A eine Restnutzungsdauer von rd. 67 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt. Das Baujahr des BK B ist ca. 2016. Die Nutzungsdauer wird mit 40 Jahren in Ansatz gebracht. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Somit ergibt sich für den Bewertungsstichtag 07.12.2023 für den Baukörper BK B eine Restnutzungsdauer von rd. 33 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Ab-schlägen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die Ertragswerte für die jeweiligen Grundstücksbereiche mit BK A bzw. BK B ermittelt.

**Ertragswertberechnung - BK A:**

**Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohn-/ Nutzfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Bürofläche EG	83 m <sup>2</sup>	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	830,00 €
Wohnfläche OG/DG	202 m <sup>2</sup>	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	2.020,00 €
Doppelgarage				rd.	100,00 €

**Rohrertrag pro Monat:** 2.950,00 €  
**Rohrertrag pro Jahr:** rd. 35.400,00 €

**Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:**

Instandhaltungskosten:	285 m <sup>2</sup>	x	13,70 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-3.900,00 €
Verwaltungskosten:	35.400 €	x	3,0%	= rd.	-1.060,00 €
Mietausfallwagnis:	35.400 €	x	4,0%	= rd.	-1.420,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:</b>					<b>rd. -6.380,00 €</b>

**Jahresreinertrag:** 29.020,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag  
69.000 € x 3,00% = rd. -2.100,00 €

**Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:** 26.920,00 €

Jahr der Bewertung: 2023  
Baujahr: 2010  
Nutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 67 Jahre  
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 3,00%  
Rentenbarwertfaktor: 28,73

**Ertragswert der baulichen Anlagen:**  
26.920 € x 28,73 = rd. 773.000,00 €

**Zusammenfassung Ertragswert:**

Bodenwert: rd. 69.000,00 €  
Gebäudeertragswert: rd. 773.000,00 €  
**Vorläufiger Ertragswert: rd. 842.000,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Keine Zu-/Abschläge

**Ertragswert:** rd. **842.000,00 €**

**Ertragswertberechnung - BK B:**

**Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohn-/ Nutzfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Lager, EG	166 m <sup>2</sup>	x	7,50 €/m <sup>2</sup>	= rd.	1.250,00 €
Getränkemarkt, EG	170 m <sup>2</sup>	x	7,50 €/m <sup>2</sup>	= rd.	1.280,00 €
Imbiss-Stube; EG	94 m <sup>2</sup>	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	940,00 €
Lager, OG	201 m <sup>2</sup>	x	2,50 €/m <sup>2</sup>	= rd.	500,00 €

**Rohertrag pro Monat:** **3.970,00 €**

**Rohertrag pro Jahr:** rd. **47.600,00 €**

**Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:**

Instandhaltungskosten:	430 m <sup>2</sup>	x	6,85 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-2.950,00 €
	201 m <sup>2</sup>	x	4,10 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-820,00 €
Verwaltungskosten:	47.600 €	x	3,0%	= rd.	-1.430,00 €
Mietausfallwagnis:	47.600 €	x	4,0%	= rd.	-1.900,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:</b>					<b>rd. -7.100,00 €</b>

**Jahresreinertrag:** **40.500,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

202.000 € x 5,00% = rd. **-10.100,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:** **30.400,00 €**

Jahr der Bewertung:	2023
Baujahr:	2016
Nutzungsdauer:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	5,00%
Rentenbarwertfaktor:	16,00

**Ertragswert der baulichen Anlagen:**

30.400 € x 16,00 = rd. **486.000,00 €**

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

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

---

**Zusammenfassung Ertragswert:**

Bodenwert:	rd.	202.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	486.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>688.000,00 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Keine Zu-/Abschläge

---

<b>Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>688.000,00 €</b>
---------------------	------------	---------------------

Ertragswert BK A rd. 842.000,00 €

Ertragswert BK B rd. 688.000,00 €

---

**Ertragswert gesamt rd. 1.530.000,00 €**

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 07.12.2023 beträgt**

**rd. 1.530.000,00 €**



**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Am Graben 14, 83128 Halfing, Fl.-Nr. 1124/2, Gemarkung Halfing, zum  
Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 mit einem Verkehrswert für das  
unbelastete Grundstück von**

**1.530.000,00 €**

**(i.W.: eine Million fünfhundertdreißigtausend Euro)**

**bewertet.**

Grassau, den 10.06.2023

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



BK A, Erdgeschoss



BK A, Erdgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



BK A, Erdgeschoss



BK A, Erdgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



BK A, Erdgeschoss



BK A, Erdgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



BK A, Erdgeschoss



BK A, Obergeschoss

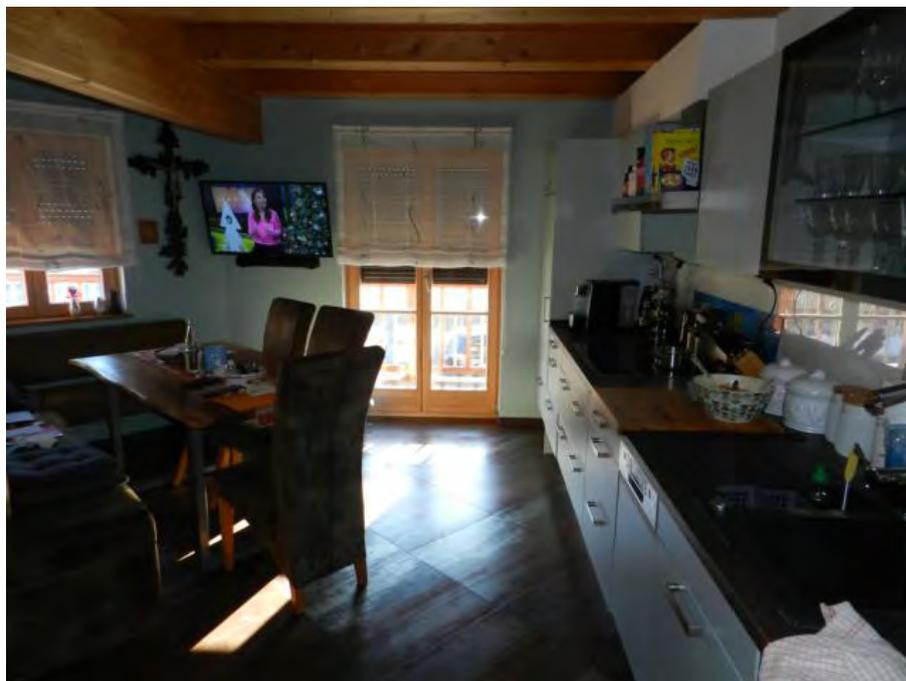
**Anlage 1**

Fotos

A 1.5



BK A, Obergeschoss

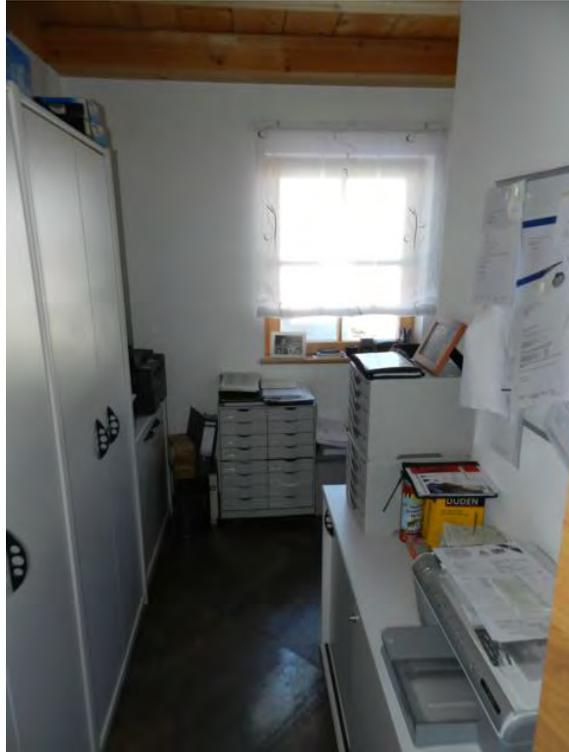


BK A, Obergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.6



BK A, Obergeschoss

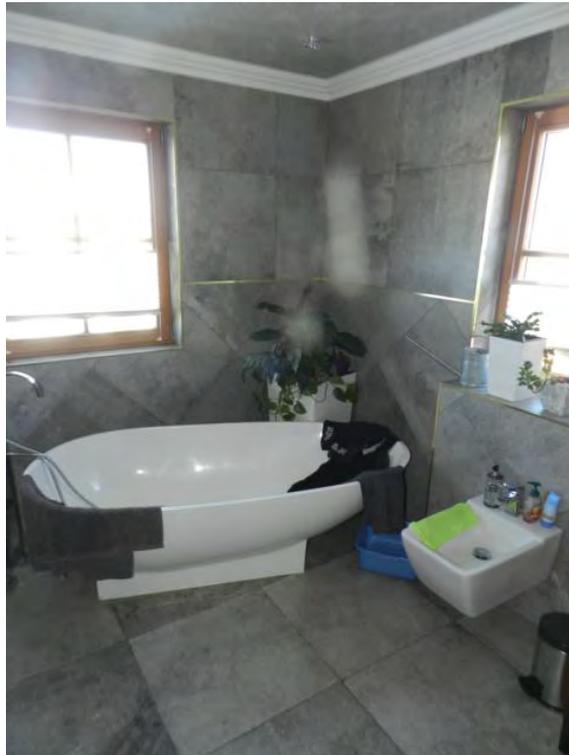


BK A, Obergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.7



BK A, Obergeschoss



BK A, Obergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.8



BK A, Obergeschoss



BK A, Obergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.9



BK A, Obergeschoss



BK A, Dachgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.10



BK A, Dachgeschoss



BK A, Dachgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.11



BK A, Dachgeschoss

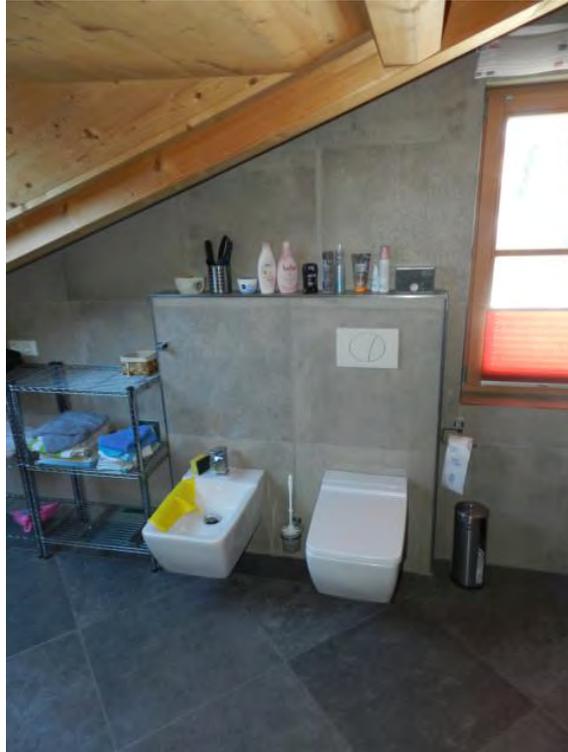


BK A, Dachgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.12



BK A, Dachgeschoss



BK A, Dachgeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.13



BK A, Kellergeschoss



BK A, Kellergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.14



BK A, Kellergeschoss



BK A, Kellergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.15



BK A, Kellergeschoss



BK A, Kellergeschoss

**Anlage 1**

Fotos

A 1.16



BK A, Kellergeschoss



BK A, Ansicht von Osten

**Anlage 1**

Fotos

A 1.17



BK A, Ansicht von Norden



BK A, Ansicht von Norden

**Anlage 1**

Fotos

A 1.18



BK A, Ansicht von Süden



BK A, Freisitz (nördlich Gebäude BK A)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.19



BK B, Bereich Imbiss (EG)



BK B, Bereich Imbiss (EG)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.20



BK B, Bereich Imbiss (EG)



BK B, Bereich Imbiss (EG)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.21



BK B, Bereich Imbiss (EG)



BK B, Bereich Imbiss (EG)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.22



BK B, Bereich Imbiss (EG)



BK B, Bereich Imbiss (EG), Anbau (Holzkonstruktion)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.23



BK B, Bereich Getränkemarkt (EG)



BK B, Bereich Getränkemarkt (EG)

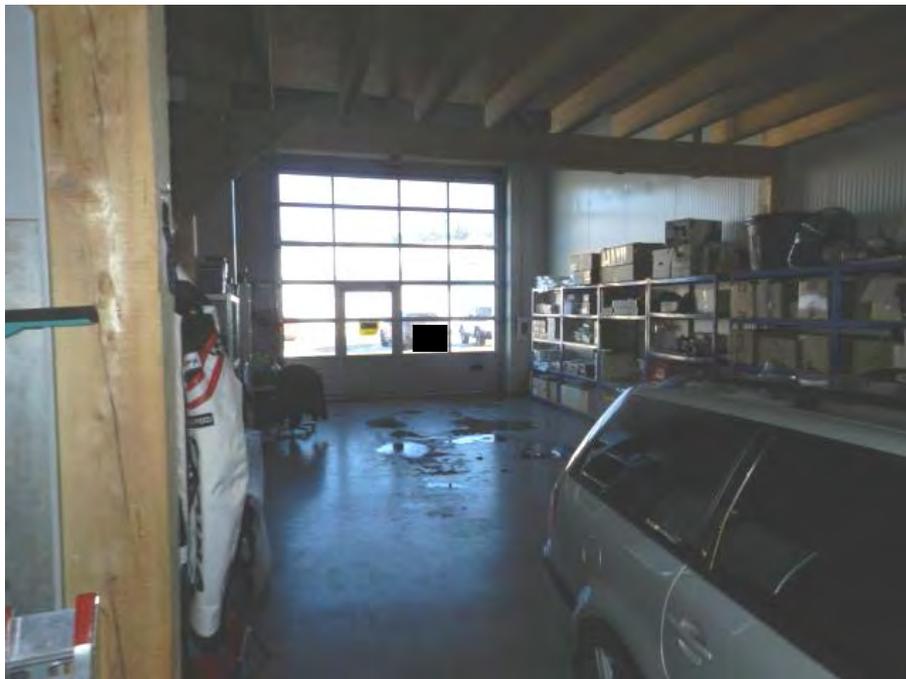
**Anlage 1**

Fotos

A 1.24



BK B, Bereich Getränkemarkt (EG)



BK B, Lagerhalle (EG)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.25



BK B, Lagerhalle (EG)



BK B, Lagerhalle (OG)

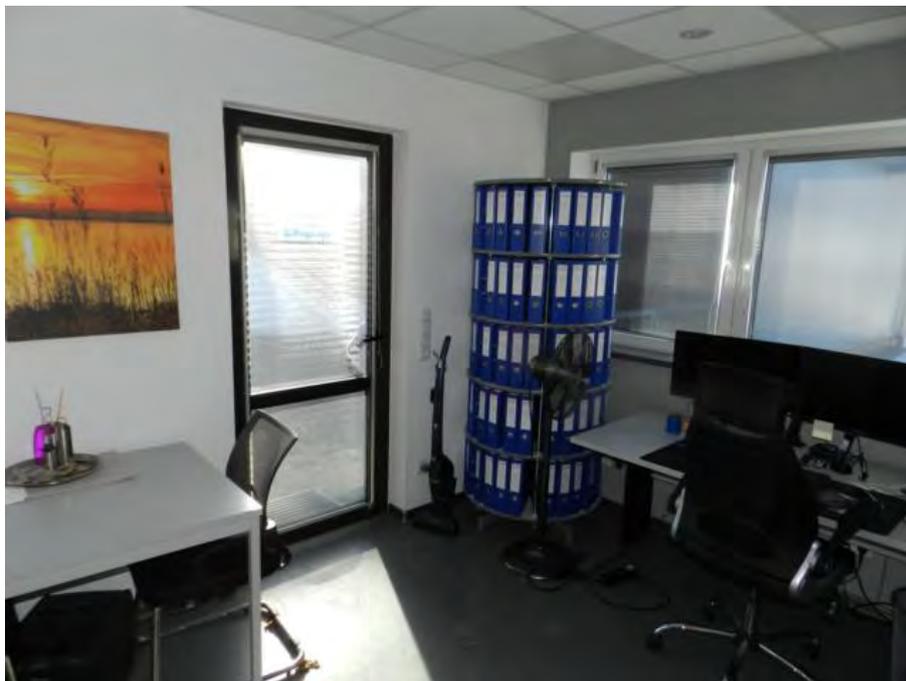
**Anlage 1**

Fotos

A 1.26



BK B, Lagerhalle (OG), Heizung



BK B, Büro (EG)

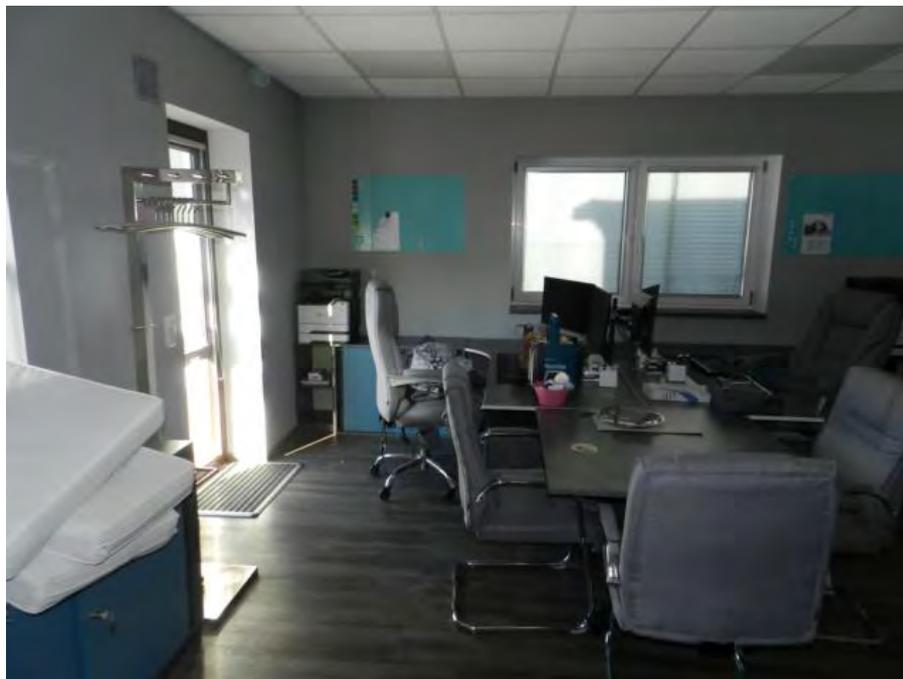
**Anlage 1**

Fotos

A 1.27



BK B, Büro (EG)



BK B, Büro (EG)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.28



BK B, Büro (EG)



BK B, Ansicht von Süden

**Anlage 1**

Fotos

A 1.29



BK B, Ansicht von Süden



BK B, Ansicht von Westen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.30



BK B, Ansicht von Süden



BK B, Ansicht von Westen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.31



BK B, Ansicht von Osten



BK B, Ansicht von Osten

**Anlage 1**

Fotos

A 1.32



Gartenfläche im Westen von BK B



Doppelgarage, Ansicht von Südost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.33



Doppelgarage

Anlage 2

Stadtplan

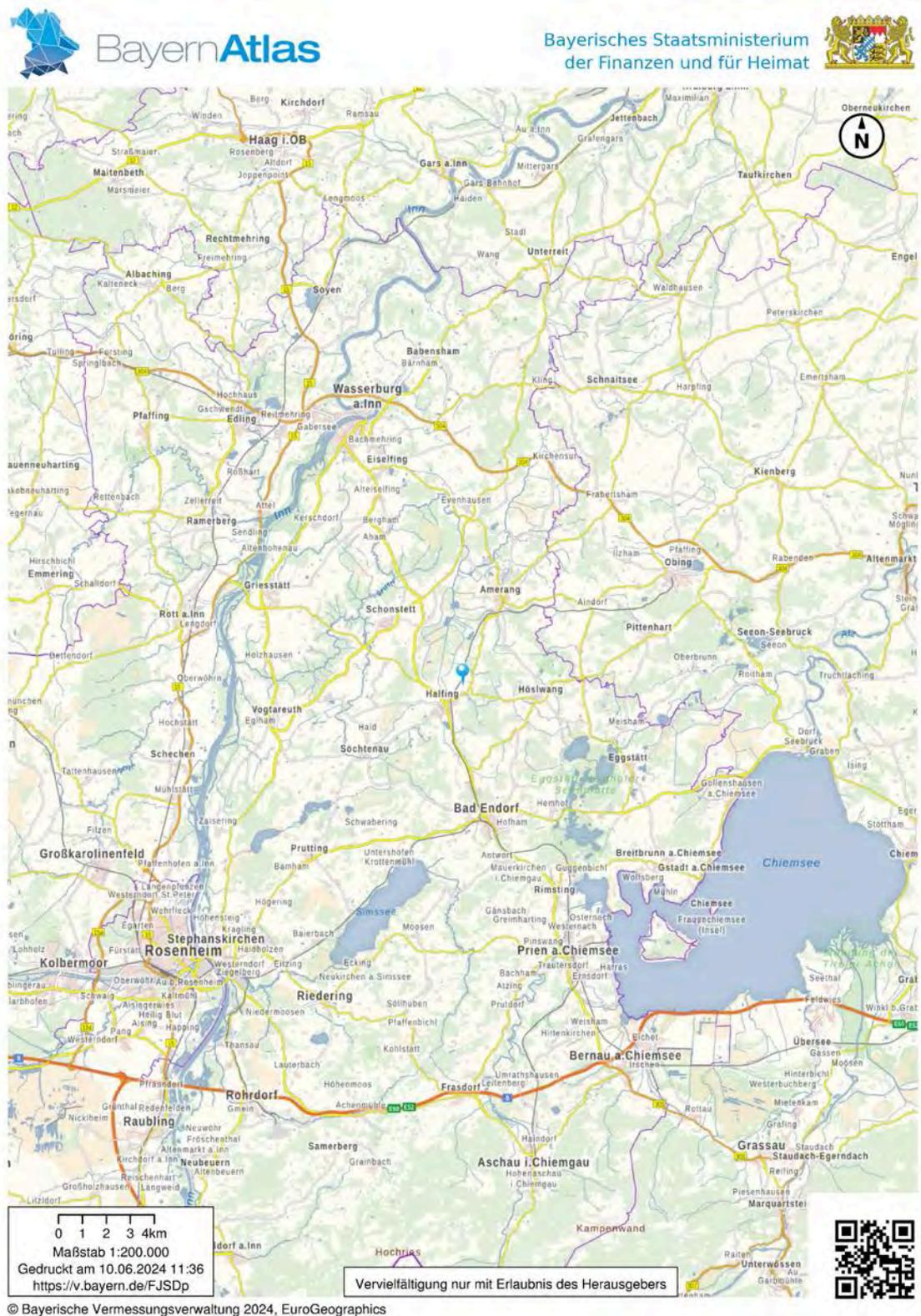
A 2.1



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

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



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

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim

Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

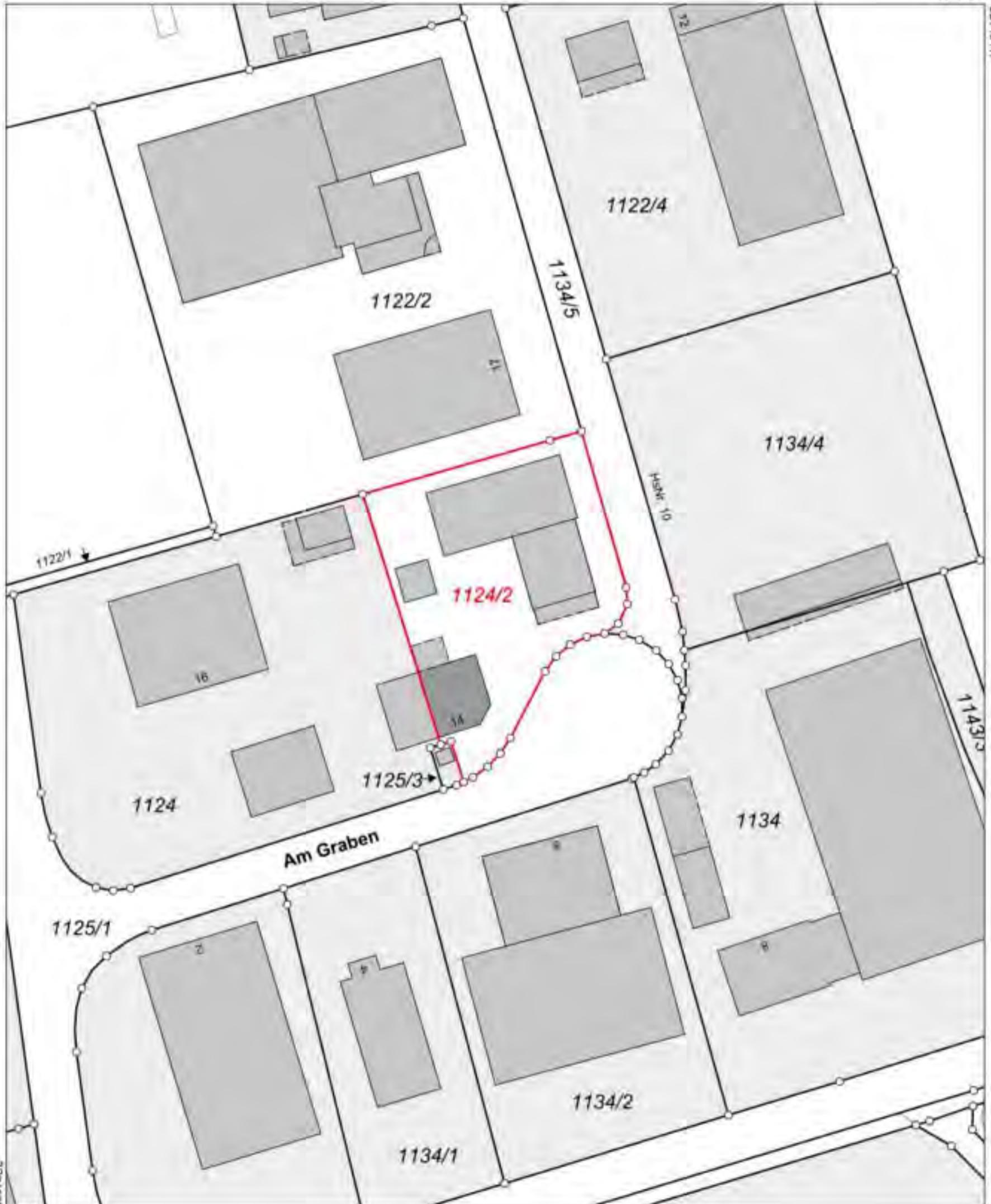
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 31.10.2023

Anlage 3  
Lageplan  
A3

Flurstück: 1124/2  
Gemarkung: Halfing

Gemeinde: Halfing  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern



5316511

Maßstab 1:1000 Meter

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