



PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall  
Straße: Spitalgasse 4  
Telefon: 08651 9652300  
Telefax: 08651 9652302  
E-Mail: mail@loeckener.com  
Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 801 K 41/22

Gutachtennummer: 22-20150-L

Gutachtendatum: 12.04.2023

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch für die  
2 - Zimmer Eigentumswohnung im Aufteilungsplan Nr. 2 und die  
2 ½ - Zimmer Eigentumswohnung samt Terrasse im Aufteilungsplan Nr. 3  
in der Bahnhofstraße 28 in 83128 Halfing

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

20.03.2023

Amtsgericht/Grundbuch:

Rosenheim/Halfing

Blattstelle:

2758

2759

Wertermittlungsobjekt:

Wohnung Nr. 2

Wohnung Nr. 3

**Verkehrswert (Marktwert):**

**177.000 €**

**270.000 €**



Wohnung Nr. 3 im 1. OG

Wohnung Nr. 2 im 1. OG

# Inhaltsverzeichnis

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                        | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------|--------------|
| 1.         | Bewertungsrelevante Angaben .....                       | 3            |
| 2.         | Beschreibung des Grundstücks .....                      | 9            |
| 3.         | Gebäudebeschreibung .....                               | 13           |
| 4.         | Baubeschreibung der beiden Wertermittlungsobjekte ..... | 18           |
| 5.         | Grundlagen der Wertermittlung .....                     | 22           |
| 6.         | Ermittlung des Bodenwertes.....                         | 27           |
| 7.         | Ertragswertverfahren .....                              | 29           |
| 8.         | Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren .....     | 35           |
| 9.         | Verkehrswert (Marktwert) .....                          | 36           |
| 10.        | Anlagen.....                                            | 40           |

# 1. Bewertungsrelevante Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekte

- 1.1.1 Objektart I: 2 - Zimmer Eigentumswohnung  
Straße: Bahnhofstraße 28  
PLZ und Ort: 83128 Halfing
- 1.1.2 Objektart II: 2 ½ - Zimmer Eigentumswohnung samt Terrasse  
Straße: Bahnhofstraße 28  
PLZ und Ort: 83128 Halfing

### *Anmerkung:*

*Die Wohnungen befinden sich in einem vormals landwirtschaftlichen Anwesen (Wohnhaus mit Scheune bzw. Stall) mit insgesamt fünf Sondereigentumseinheiten. Die 2 - Zimmerwohnung (Aufteilungsplan Nr. 2) liegt im OG des ursprünglichen Wohnhauses, die 2 ½ - Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse nach Südwesten (Aufteilungsplan Nr. 3) liegt im OG der zu Wohnraum tlw. ausgebauten Scheune.*

## 1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim  
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Bismarckstraße 1

PLZ und Ort: 83022 Rosenheim

Telefon: 08031/8074-0

Geschäftszeichen: 801 K 41/22

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Beschluss vom: 21.11.2022

## 1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 20.03.2023

Qualitätsstichtag: 20.03.2023

Ortsbesichtigungen: 23.02.2023 und 20.03.2023

Teilnehmer: Schuldnerin mit Ehemann (20.03.2023)  
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

### *Anmerkung:*

*Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.*

## **1.4      Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur**

### **1.4.1      Objektbezogene Arbeitsunterlagen:**

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Ablichtung der Teilungserklärung
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Ablichtungen von Bauunterlagen
- Ablichtung des Mietvertrages
- Aufmaß und Diktat vom Tag des Ortstermins

### **1.4.2      Erhebungen/Recherchen:**

- Auskünfte der Eigentümerin
- Mündliche Auskünfte der Gemeinde Halfing
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

### **1.4.3      Allgemeine Grundlagen:**

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur.

## **1.5      Grundbuch**

### **1.5.1      Wohnungsgrundbuch der Wohnung Nr. 2**

Einsicht am:                      22.11.2022

Amtsgericht:                      Rosenheim

Grundbuch:                      Halfing

Blatt:                                  2758

Bestandsverzeichnis:      Flurstück      Wirtschaftsart und Lage                      Größe  
120/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Lfd. Nr. 1:                      104              Bahnhofstraße 28,                      3.994 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;

Rechte:                              Sondernutzungsrechte sind vereinbart

Abteilung I + II:                      keine Darstellung in diesem Gutachten

### 1.5.2 Wohnungsbuch der Wohnung Nr. 3

Einsicht am: 22.11.2022

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Halfing

Blatt: 2759

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
205/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Lfd. Nr. 1: 104    Bahnhofstraße 28,    3.994 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung samt Terrasse  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;

Rechte: Sondernutzungsrechte sind vereinbart

Abteilung I + II: keine Darstellung in diesem Gutachten

#### *Anmerkung:*

*Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner gemacht.*

*Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.*

## 1.6 Hinweis zur Teilungserklärung vom 29.12.2011

### 1.6.1 Wohnungs- und Teileigentum

Neben dem hier beschriebenen Wohnungseigentum wurde ein Miteigentumsanteil von 198/1.000 gebildet, verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen samt Geräteschuppen.

In der Teilungserklärung wurde weiter ausgeführt, dass die Teileigentumseinheit Nr. 5 als Lager genutzt werden kann. Im Übrigen kann in dieser Teileigentumseinheit, soweit sich nicht aus Folgendem etwas anderes ergibt, jede erlaubte berufliche oder gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden. Die mit solchen Betrieben in den Teileigentumseinheiten üblicherweise verbundenen Einwirkungen sind von allen Eigentümern zu dulden.

Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, Videotheken, Bars, Kneipen, Imbissbuden, sonstige Restaurants und Gaststätten, Diskotheken, produzierende Bäckereien, chemische Reinigungen, Waschsalons und Druckereien sowie den vorstehend aufgeführten ähnliche Einrichtungen sind nicht zulässig. Publikumsverkehr ist nur zwischen 7.00 Uhr morgens und 20.00 Uhr abends zulässig.

Die Teileigentumseinheit darf auch zu Wohnzwecken genutzt und ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der im Grundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

#### 1.6.2 Sondernutzungsrechte, allgemeine Ausführungen

Soweit am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere am Grundstück, durch Gebrauchsregelung nach den § 10, 15 WEG Sondernutzungsrechte begründet werden, gilt Folgendes:

(1) Die übrigen Miteigentümer sind von der Mitbenützung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Grundstücks oder Gebäudes ausgeschlossen.

(2) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten instand zu halten und zu reinigen. Steht ein Sondernutzungsrecht mehreren Einheiten gemeinschaftlich zu, sind die Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Eigentümer zu tragen.

(3) Eine Änderung der Nutzungsart an den Sondernutzungsflächen oder Gebäudeteilen ist nur mit Zustimmung **aller** Eigentümer zulässig.

#### 1.6.3 Begründete Sondernutzungsrechte

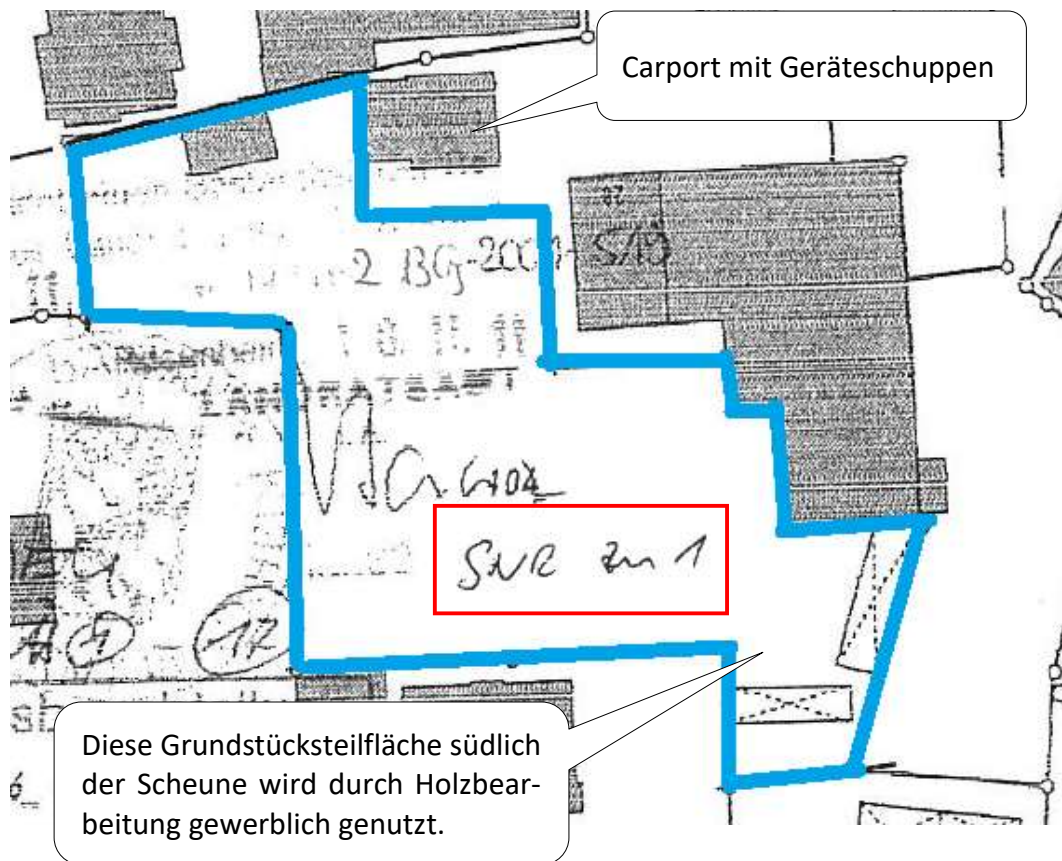
Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:

a) das Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1 an der Garten- und Terrassenfläche, im beigefügten Sondernutzungsplan mit blauer Farbe umrandet dargestellt,

b) das Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 5 an dem Carport samt seinen konstruktiven Teilen, welcher an den Geräteschuppen Nr. 5 angrenzt, und an den konstruktiven Teilen des Geräteschuppens.

##### *Anmerkung:*

*Die nachfolgend blau markierte Fläche mit ca. 2.390 m<sup>2</sup> des Grundstücks ist durch ein Sondernutzungsrecht für die Wohnung Nr. 1 belastet und damit für die Nutzung durch fremde Dritte ausgeschlossen. Die südliche Teilfläche der mit dem Sondernutzungsrecht belasteten Fläche wird mit den aufstehenden Schuppen durch eine Holzverarbeitung gewerblich genutzt.*



## 1.7 Sondereigentum

### 1.7.1 Wohnungseigentum Nr. 2

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Wohnung:                 | Nr. 2                                 |
| Kellerabteil:            | keines                                |
| Sondernutzungsrechte:    | keine                                 |
| Hausverwalter:           | ein WEG-Verwalter ist nicht vorhanden |
| Instandhaltungsrücklage: | bisher nicht gebildet                 |
| Einheiten in der EG:     | fünf Sondereigentumseinheiten         |

### 1.7.2 Wohnungseigentum Nr. 3

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Wohnung:                 | Nr. 3                                 |
| Kellerabteil:            | keines                                |
| Sondernutzungsrechte:    | keine                                 |
| Hausverwalter:           | ein WEG-Verwalter ist nicht vorhanden |
| Instandhaltungsrücklage: | bisher nicht gebildet                 |
| Einheiten in der EG:     | fünf Sondereigentumseinheiten         |

#### Anmerkung:

*Im Anschluss an das Wohnzimmer wurde ein weiterer Raum der ehemaligen Scheune als Wohnraum ausgebaut, der ausschließlich von der Wohnung Nr. 3 zu erreichen ist. Nach der Teilungserklärung gehört dieser Raum nicht zum Sondereigentum Nr. 3 und bleibt aus diesem Grund bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.*

## **1.8 Mietverhältnis**

### **1.8.1 Wohnung Nr. 2**

Mieter: Die Wohnung wird durch die Schuldnerin bewohnt.

### **1.8.2 Wohnung Nr. 3**

Mieter: keine Darstellung in diesem Gutachten

Mieträume: Wohnung Nr. 3 im OG des Scheunengebäudes

Kaltmiete: 695 € inkl. Kfz-Stellplatz

Mietnebenkosten: 120 € als Vorauszahlung

Mietbeginn: 01.08.2021

Mietdauer: auf unbestimmte Zeit

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>, nach den Angaben im Mietvertrag

Mietkaution: 2.000 €

#### *Hinweis:*

*Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.*

*Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.*

*Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.*

*Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.*

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Geopolitische Situation

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Bundesland:              | Bayern     |
| Regierungsbezirk:        | Oberbayern |
| Landkreis:               | Rosenheim  |
| Verwaltungsgemeinschaft: | Halfing    |
| Gemeinde:                | Halfing    |

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Landkreis Rosenheim hat mit über 260.000 Einwohnern nach dem Landkreis München die zweithöchste Einwohnerzahl aller bayerischen Landkreise. Die überwiegend mittelständische Wirtschaftsstruktur mit einem sehr guten Arbeitsplatzangebot sowie die attraktive Lage am nördlichen Alpenrand zwischen den Städten München, Salzburg und Innsbruck lässt die Bevölkerungszahl auch durch Zuzug stetig wachsen. Neben dem hohen Freizeitwert und der touristischen sowie kulturellen Attraktivität trägt die sehr gute Verkehrsanbindung durch Bahn, Autobahn und Bundesstraßen zum Wachstum in der Region bei.

Die Gemeinde Halfing liegt mit ca. 2.800 Einwohnern zwischen dem Chiemsee und der Städte Rosenheim und Wasserburg/Inn. Mit den beiden Gemeinden Höslwang und Schonstett bildet man eine Verwaltungsgemeinschaft. In Halfing gibt es eine Grundschule, weiterführende Schulen bestehen in Bad Endorf, Wasserburg am Inn und Rosenheim.

Mit praktischen Ärzten, einer Zahnärztin und einer Apotheke ist eine medizinische Grundversorgung gegeben. Dies gilt auch für die Versorgung mit Gegenständen für den täglichen Bedarf, ein EDEKA-Markt mit Backstube und Metzgereifiliale ist zu beobachten, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im 5 km südlich gelegenen Bad Endorf.

#### 2.2.2 Lagebeschreibung

Das bebaute Grundstück liegt nordöstlich dem Ortszentrum von Halfing, die Bahnhofstraße führt weiter in das benachbarte Amerang. Das Wohnhaus mit dem ehemals landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude ist von der Bahnhofstraße über einen schmalen Grundstückstreifen zu erreichen. Das Nebengebäude (Scheune) liegt entlang der östlichen Grundstücksgrenzen. Das nordwestliche Nachbargrundstück ist mit einem ehemaligen Gasthaus mit Nebengebäude bebaut, das Gasthaus ist aktuell nicht bewirtschaftet.

### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Halfing ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern eingeschränkt positiv, nachdem das geringe Bevölkerungswachstum ausschließlich durch ältere Mitbewohner geprägt ist. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Halfing wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

| Altersgruppen in der Bevölkerung | Bayern   | Halfing  |
|----------------------------------|----------|----------|
| Insgesamt                        | + 3,9 %  | + 1,0 %  |
| Bis 18 Jahre                     | + 5,8 %  | - 3,5 %  |
| Zwischen 18 bis 40 Jahre         | - 4,0 %  | - 11,2 % |
| Zwischen 40 bis unter 65 Jahre   | - 5,0 %  | - 12,2 % |
| Über 65 Jahre und älter          | + 28,3 % | 42,5 %   |

### 2.3 Straßenbild

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Straßenbild:            | Ausfallstraße                            |
| Ausbauzustand:          | voll ausgebaut und asphaltiert           |
| Gehsteige, Zweiradwege: | beidseitige Gehsteige, keine Zweiradwege |
| Straßenbeleuchtung:     | vorhanden                                |
| Parkplatzsituation:     | eingeschränkt im Straßenraum             |
| Straßenbegleitgrün:     | kein Straßenbegleitgrün                  |

### 2.4 Grundstücksgestalt

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Grundstücksform:   | unregelmäßig, weitgehend quadratisch |
| Grundstücksbreite: | 60 m - 77 m                          |
| Grundstückstiefe:  | 58 m - 69 m                          |
| Straßenfront:      | 6 m                                  |

### 2.5 Topografischer Zustand

|                          |                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenniveau:             | weitgehend ebengleich                                                                                |
| Belichtungsverhältnisse: | gut                                                                                                  |
| Grenzverhältnisse:       | keine unbekannten Grenzverhältnisse, Grenzbebauung an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze |

#### Anmerkung:

*Das Gasthaus mit Nebengebäude auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück mit Flnr. 102 liegt nahe der Grundstücksgrenze des zu bewertenden Grundstücks. Die baurechtliche Abstandsfläche wurde vom zu bewertenden Grundstück übernommen.*

## **2.6 Beschaffenheit des bebauten Grundstücks**

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Standfestigkeit:   | verminderte Standfestigkeit nicht bekannt |
| Grundwasser:       | Grundwasserstand nicht bekannt            |
| Oberflächenwasser: | Oberflächenwasser nicht bekannt           |
| Kanalrückstau:     | Kanalrückstau nicht bekannt               |

## **2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Bodenverunreinigungen: | kein Eintrag im Altlastenkataster |
| Lärmimmissionen:       | keine Hinweise bekannt            |
| Geruchsmissionen:      | keine Hinweise bekannt            |
| Sonstige Immissionen:  | keine Hinweise bekannt            |

### *Anmerkung:*

*Der Sachverständige wurde beauftragt, ein Markt- bzw. Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.*

## **2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge**

|                                |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Versorgungsanschlüsse:         | Strom, Wasser, Telekommunikation           |
| Entsorgungsanschlüsse:         | Kanal                                      |
| Beitrags- und Abgabepflichten: | keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt |
| Kanaluntersuchung:             | es liegen keine Erkenntnisse vor           |

### *Anmerkung:*

*Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Stadt bzw. Gemeinde befindliche Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.*

## **2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung**

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Flächennutzungsplan: | M - gemischte Baufläche      |
| Bebauungsplan:       | kein Bebauungsplan vorhanden |
| Mögliche Bebauung:   | nach § 34 BauGB möglich      |

### *Anmerkung:*

*Das Grundstück ist aus Sicht des Landratsamtes Rosenheim nach schriftlicher Aussage vom 23.02.2023 dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.*

*Das heißt, auch wenn kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| Derzeitige Überbauung:      | 1.570 m <sup>2</sup>                       |
| Grundstücksgröße:           | 3.994 m <sup>2</sup>                       |
| Geschossflächenzahl (WGFZ): | 0,40                                       |
| Bebauungsmöglichkeiten:     | unzureichend ausgeschöpft, aber ortsüblich |

*Anmerkung:*

*Die wertrelevante Geschossflächenzahl, abgekürzt WGFZ (Bodenrichtwertrichtlinie, BRW-RL § 6, Abs. 6), gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.*

*Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen und das Kellergeschoss mit 30 %, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind.*

## **2.10      Entfernungen**

|             |        |
|-------------|--------|
| Rosenheim:  | 18 km  |
| Wasserburg: | 15 km  |
| Bad Endorf: | 5 km   |
| Stadtmitte: | 0,5 km |

## **2.11      Bevollmächtigter Kaminkehrer**

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Name:   | Alexander Moser |
| Straße: | Angerstraße 5a  |
| Ort:    | 83083 Riedering |

## **2.12      Örtliche Verwaltung**

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Name:        | Gemeinde Halfing                                         |
| Straße:      | Wasserburger Straße 1                                    |
| PLZ und Ort: | 83128 Halfing                                            |
| Internet:    | <a href="http://www.vg-halfing.de">www.vg-halfing.de</a> |

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Gebäudeart

Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden

*Anmerkung:*

*Das Wohn- und Geschäftshaus wurde am 29.12.2011 in Sondereigentum aufgeteilt. Es wurden vier Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit gebildet. Die Wohnung mit Nr. 1 bezeichnet liegt im EG und OG, die Wohnungen mit Nr. 2 und Nr. 3 befinden sich im OG und die Wohnung Nr. 4 im DG inkl. der Speicherräume. Mit dem Teileigentum Nr. 5 im Aufteilungsplan sind alle nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Scheune, Stall, Geräteschuppen) verbunden.*

*Es wurden Sondernutzungsrechte vereinbart. So gilt ein Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr. 1 für nahezu den gesamten Hofraum südlich und westlich des Wohnhauses. Für das Teileigentum mit Nr. 5 besteht das Sondernutzungsrecht am Carport samt der konstruktiven Teile, welche an den Geräteschuppen angrenzen.*

#### 3.2 Außenfassade

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Gestaltung:      | bayerische Lochfassade mit Holzblendläden       |
| Materialauswahl: | Putzstruktur im EG, Holzprofile am Nebengebäude |
| Sockel:          | Beton, gestrichen                               |
| Balkone:         | auf der Südseite im OG (Wohnung Nr. 1)          |
| Terrasse:        | auf der Südseite im OG (Wohnung Nr. 3)          |

#### 3.3 Ursprüngliches Baujahr und Modernisierungen

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Ursprüngliches Baujahr: | nicht bekannt |
| Modernisierungen:       | 1995 - 2011   |

*Anmerkung:*

*Über die exakten Modernisierungen wurde keine Aufstellung zur Verfügung gestellt. Doch die Fenster, die Heizkörper, der Zustand der Sanitärräume und die Boden- und Wandbeläge deuten auf einen Zeitpunkt zwischen 1995 und 2011 hin.*

*Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.*

### 3.4

#### **Baukörper**

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Bauweise:      | frei stehend                            |
| Konstruktion:  | Massivbauweise                          |
| Keller:        | nur ein Kellerraum (Wohnung Nr. 1)      |
| Geschosse:     | Erd- und Obergeschoss                   |
| Dachform:      | Satteldach                              |
| Dachgeschoss:  | ausgebaut                               |
| Dachbodenraum: | am Tag des Ortstermins nicht zugänglich |

### 3.5

#### **Rohbau**

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Fundamente:              | Streifenfundamente             |
| Kellerdecke:             | kein Zugang zum Kellerraum     |
| Geschossdecke:           | Holzbalkendecke                |
| Sonstige Geschossdecken: | Betonfertigteildecken          |
| Kelleraußenwände:        | kein Zugang zum Kellerraum     |
| Geschossaußenwände:      | massiv, Baustoff nicht bekannt |
| Geschossinnenwände:      | massiv, Baustoff nicht bekannt |
| Dachstuhl:               | kein Zugang zum Dachbodenraum  |
| Dacheindeckung:          | Betondachsteine                |
| Kamin:                   | gemauerter Kamin               |
| Flaschnerarbeiten:       | Eisenblech verzinkt            |

### 3.6

#### **Treppenhaus**

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Hausabschlusstür:       | einfache Holztür mit Glaseinlagen |
| Wohnungsabschlusstüren: | Holztüren mit Holzzargen          |
| Bodenbelag im Hausflur: | Bodenfliesen                      |
| Wandbelag im Hausflur:  | verputzt und gestrichen           |
| Geschosstreppe:         | Betontreppe mit Fliesenauflage    |
| Treppengeländer:        | einfaches Metallgeländer          |

### 3.7

#### **Gebäudetechnik**

|       |                             |                                             |
|-------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| 3.7.1 | Rohinstallationen:          | kein Zugang zu den Installationsräumen      |
| 3.7.2 | Heizung:                    | nach Angabe Zentralheizung durch Holzkessel |
|       | Heizkessel und Baujahr:     | keine Angaben vom Kaminkehrer erhalten      |
|       | Brennstoffversorgung:       | Holz                                        |
|       | Warmwasserversorgung:       | zentral                                     |
|       | Sonstige Energieversorgung: | Solarthermie                                |

### 3.7.3 Elektroinstallation

|                            |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Leitungen/Sicherungen:     | normale Rohinstallation                    |
| Brennstellen/Schalter:     | einfache bis normale Ausführung und Anzahl |
| Rundfunk/Fernsehen:        | Satellitenantenne über Dach                |
| Sprech- und Klingelanlage: | augenscheinlich vorhanden                  |

### 3.8 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Gemeinschaftseigentum

| Baumängel und Bauschäden   |                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| •                          | zahlreiche Putz- und Farbschäden an der Fassade                   |
| Instandhaltungsstau        |                                                                   |
| •                          | Malerarbeiten an der Fassade und den äußeren Holzprofilen         |
| Unzeitgemäße Bauausführung |                                                                   |
| •                          | Gesamtenergiebilanz                                               |
| •                          | unwirtschaftliche Raumaufteilung mit unterschiedlichen Wohnebenen |
| •                          | gewerbliches Umfeld auf dem Grundstück                            |

#### Anmerkung:

*Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.*

### 3.9 Bauausführung und Energieverbrauch

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| Gesamtenergiebilanz: | Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem |
| Energieausweis:      | Energieausweis liegt nicht vor            |

#### Anmerkung:

*Seit Januar 2023 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023). Durch das GEG wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.*

*Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Ausgenommen von der Nachrüstverpflichtung sind selbst genutzte Häuser mit maximal zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 im Haus gewohnt hat. Hier greifen die Nachrüstverpflichtungen nur bei einem Eigentümerwechsel. Der neue Hauseigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die erforderlichen Dämmmaßnahmen durchzuführen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nach § 48 GEG bei Modernisierungsmaßnahmen auch einzelner Bauteile zu beachten sind.*

*So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, regelmäßig ausgetauscht werden, über die wenigen Ausnahmen berät der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger. Es wurde weiter festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen bereits seit Ende 2015.*

*Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.*

*Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.*

### **3.10 Denkmalschutz des Gebäudes**

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

### **3.11 Brandversicherungswert**

Versicherungsschein wurde von den Eigentümern nicht vorgelegt

*Anmerkung:*

*Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.*

### **3.12 Außenanlagen**

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Zugänge und Zufahrten: | asphaltiert bzw. geschottert, Betonsteine |
| Einfriedung:           | keine bzw. Maschendraht                   |
| Gartenanlage:          | Rasen, heimische Gehölze                  |
| Fahrzeugstellplätze:   | auf dem Grundstück vorhanden              |
| Müllentsorgung:        | auf dem Grundstück vorhanden              |

### **3.13 Zusammenfassung des Zustands des Gemeinschaftseigentums**

|                             |                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| Ausstattungsqualifizierung: | einfach                                         |
| Unterhaltungszustand:       | baujahrtypisch, erkennbarer Instandhaltungsstau |

*Anmerkung:*

*Mit dem Wohnhaus und dem vormals landwirtschaftlichen Nebengebäude (Scheune bzw. Stall) besteht ein sehr umfangreiches Gemeinschaftseigentum, das über den üblichen Umfang eines Wohnungseigentums hinausgeht. In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten instand zu halten und zu reinigen hat.*

## **4. Baubeschreibung der beiden Wertermittlungsobjekte**

### **4.1 Wohnungseigentum**

#### **4.1.1 Wohnung Nr. 2**

Die Wohnung Nr. 2 im OG des Wohnhauses wird über das Treppenhaus erreicht, die Treppenföhrung verläuft weiter in das Nebengebäude mit der Wohnung Nr. 3. Der Eingangsbereich der Wohnung ist mit rustikalen Bodenfliesen ausgeführt, die Wände sind mit Kratzputz belegt, die Decke mit Holzpaneele ausgeführt. Die Innentüren sind meist einfache Holztüren mit Holzzargen.

Das Schlafzimmer der Wohnung wurde durch eine Leichtbauwand in zwei Räume aufgeteilt, hier gibt es einen textilen Bodenbelag in beiden Räumen. Die Küche nach Plan wird aktuell als Kinderzimmer genutzt, die Küchenanschlüsse für Wasser und Abwasser sind aber erkennbar. Die Fenster sind meist Kunststofffenster, innen weiß und außen braun, das Baujahr ist mit Juni 2005 abzulesen. Die Fensterbänke sind aus weißen Holzplatten.

Das Bad wurde nach Angabe der Schuldnerin im Jahr 2005 modernisiert. Es gibt eine Einbauwanne, ein Waschbecken und ein Wand-WC mit Spülkasten unter Putz. Der Boden und die Wände sind vollständig gefliest, die Decke ist mit Holzpaneele verkleidet. Ein Hausgeräteanschluss ist vorhanden.

#### **4.1.2 Wohnung Nr. 3**

Die Wohnung Nr. 3 wird über das gleiche Treppenhaus erreicht, die Wohnung befindet sich in der vormaligen Scheune. Das unterschiedliche Bodenniveau der beiden Gebäude wird am Wohnungszugang mit einigen Holzstufen ausgeglichen. Auch hier ist der Flur mit rustikalen Bodenfliesen ausgeführt, die Wände sind wieder mit Kratzputz belegt, die Decken sind meist verspachtelt und gestrichen.

Die weiteren Bodenbeläge in den Räumen sind meist aus Laminat, die Wand- und Deckenbeläge verputzt bzw. verspachtelt und gestrichen. Im Wohnraum ist ein Feststoffofen zu beobachten. Im Anschluss an den Wohnraum ist ein weiterer Raum wohnraumähnlich ausgebaut, der als gefangener Raum nur über den Wohnraum erreichbar ist. In der Teilungserklärung fehlt die Zuordnung zum Sondereigentum, aus diesem Grund bleibt dieser Raum bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Das Bad ist mit der Ausführung in der Wohnung Nr. 2 vergleichbar. Es gibt eine Einbauwanne und eine gemauerte Dusche mit Glasduschwand. Ein Waschbecken und ein Wand-WC mit Unterputzspülkasten sind vorhanden. Die raumhohen Fliesen schließen zu einer Decke mit hellen Paneelen und Holzdekor ab.

Die Wohnung hat teilweise eine eingeschränkte Raumhöhe von 2,29 m und verfügt über eine große (Dach-)Terrasse zum südwestlichen Gartenraum. Die Fläche der Terrasse konnte mit 36 m<sup>2</sup> vermessen werden.

## 4.2 Technische Ausstattung des Wohnungseigentums

- 4.2.1 Heizung: Zentralheizung (Holzscheite nach Schuldnerangabe)  
 Heizkörper: Konvektoren  
 Thermostatventile: vorhanden  
 Warmwasserversorgung: über die Zentralheizung
- 4.2.2 Elektroinstallation  
 Leitungen/Sicherungen: zeitgemäße Installation  
 Brennstellen/Schalter: einfache Anzahl und Ausstattung  
 Rundfunk/Fernsehen: Gemeinschaftsantenne  
 Sprech- und Klingelanlage: vorhanden

## 4.3 Anmerkung zur Belichtung und Belüftung

Die Wohnungen verfügen meist über Kunststofffenster mit Dreh- und Kippbeschlägen mit der Möglichkeit zur Dauer- oder Querlüftung. Die Räume verfügen alle über Tageslicht mit ausreichender Belichtung und Belüftung.

## 4.4 Anmerkung zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Die beiden Wohnungen haben vereinzelt eingeschränkte wirtschaftliche Grundrisse, über die zentrale Diele sind jedoch alle Aufenthaltsräume zu erreichen. Dies gilt nicht für den gefangenen Raum bei der Wohnung Nr. 3, der in der Teilungserklärung nicht dargestellt ist. Durch die Lage im OG und die unterschiedlichen Treppenstufen sind beide Wohnungen nicht barrierefrei.

## 4.5 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Wohnungseigentum

| Baumängel und Bauschäden   |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| •                          | keine augenscheinlich erkennbar                     |
| Instandhaltungszustand     |                                                     |
| •                          | Bodenbeläge vereinzelt wirtschaftlich verbraucht    |
| •                          | deutlicher Katzengeruch in der Wohnung Nr. 3        |
| Unzeitgemäße Bauausführung |                                                     |
| •                          | Gesamtenergiebilanz                                 |
| •                          | Kratzputz vereinzelt wenig fachmännisch aufgebracht |

*Anmerkung:*

*Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.*

#### 4.6 Zusammenfassung des Zustands des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualifizierung: einfach

Unterhaltungszustand: teilweise abgewohnter Zustand

#### 4.7 Technische Berechnungen

##### 4.7.1 Wohnflächen der Wohnung Nr. 2

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Flur                        | 12,90 m <sup>2</sup>       |
| Küche                       | 15,50 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen                      | 27,70 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen (gesamt)           | 23,60 m <sup>2</sup>       |
| Bad                         | 8,60 m <sup>2</sup>        |
| Summe                       | 88,30 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche, gerundet</b> | <b>88,00 m<sup>2</sup></b> |

##### 4.7.2 Wohnflächen der Wohnung Nr. 3

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Flur                        | 16,80 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                 | 8,90 m <sup>2</sup>         |
| Küche                       | 15,10 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen                      | 29,70 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen (gesamt)           | 14,90 m <sup>2</sup>        |
| Bad                         | 8,50 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse x ¼                | 9,00 m <sup>2</sup>         |
| Summe                       | 102,90 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche, gerundet</b> | <b>103,00 m<sup>2</sup></b> |

##### 4.7.3 Lichte Raumhöhen:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Aufenthaltsräume | 2,29 m - 2,41 m |
|------------------|-----------------|

*Anmerkung:*

*Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.*

*Nach der WoFlV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zuhörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.*

*Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.*

## 5. Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren, wie das Sachwert-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, sind noch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden oder Rechte bzw. Belastungen, die auf dem Grundstück lasten.

Neben den wertmindernden Grundstücksmerkmalen kann es aber auch besondere Erträge geben, die von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Diese sind dann, und soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, z.B. durch marktgerechte Aufschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

## **5.1 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung**

Seit dem Jahr 2010 ist bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser für die gestiegenen Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis in das Jahr 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bayern. Durch den Krieg in der Ukraine haben sich Versorgungsengpässe bei Rohstoffe und Personal ergeben, die mit den steigenden Zinsen für die Immobilienfinanzierung zu einer fallenden Nachfrage beim Erwerb von Wohnimmobilien führt.

Dieses nachlassende Interesse ist auch bei den beiden Wohnungen anzunehmen und sachverständig zu berücksichtigen. Es kommen weitere Faktoren hinzu, die nur schwer abzuschätzen sind. Handelt es sich doch um eine frühere Hofstelle, die seit 1995 renoviert und im Jahr 2011 in Sondereigentum aufgeteilt wurde. So haben die beiden Wohnungen mit 120/1.000stel Miteigentumsanteil für die Wohnung Nr. 2 und 205/1.000stel Anteil für die Wohnung Nr. 3 maximal etwa ein Drittel der Miteigentumsanteile und können damit eigene Wünsche oder Interessen am Objekt kaum umsetzen, zumal es bisher keinen gewählten WEG-Hausverwalter gibt.

Das gesamte Grundstück mit einer Fläche von 3.994 m<sup>2</sup> ist mit einem Sondernutzungsrecht für eine Teilfläche des Grundstücks belastet, die der Sachverständige mit etwa 2.390 m<sup>2</sup> überschlägig ermitteln konnte. Diese Fläche ist durch fremde Dritte nicht nutzbar, was bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist. Auf der verbleibenden Fläche nördlich des Wohnhauses gibt es die Möglichkeit Kraftfahrzeuge abzustellen, eine feste Regelung gibt es in der Teilungserklärung nicht.

Die beiden Wohnungen haben eine vergleichbare Wohnungsausstattung. Der Sachverständige wird aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen am Wohn- und Geschäftshaus und dem Sondereigentum eine pauschale wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren ansetzen, die technische Nutzungsdauer mag durchaus länger sein.

## 5.2 Mögliche Bewertungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen und im Gutachten zu begründen.

Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Erfahrungsgemäß orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen wesentlich an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Verzinsung das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das renditeorientierte Ertragswertverfahren wird bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken, aber auch Teil- bzw. Wohnungseigentum angewandt.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Dieses Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb als Verfahren der Bodenwertermittlung den übrigen Wertermittlungsverfahren, insbesondere dem Sachwertverfahren, überlegen, bei dem der (vorläufige) Grundstückssachwert noch durch oftmals nachweisbare Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Dieser Vorgang entfällt beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation in den Kaufpreisen gut selektierter Vergleichsobjekte widerspiegelt.

### 5.3 Baujahr und Nutzungsdauer

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Ursprüngliches Baujahr:         | nicht bekannt (vermutlich 1950) |
| Jahr der Bewertung:             | 2023                            |
| Gebäudealter:                   | 73 Jahre                        |
| Gesamtnutzungsdauer:            | 80 Jahre                        |
| Rechnerische Restnutzungsdauer: | 7 Jahre                         |
| Gewogene Restnutzungsdauer      | 30 Jahre                        |

*Anmerkung:*

*Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der ImmoWertV 2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre. Die gewogene oder geschätzte Restnutzungsdauer wurde vom Sachverständigen aufgrund der unzureichenden Erkenntnisse über das tatsächliche Baujahr festgelegt.*

### 5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör

keine

*Anmerkung:*

*Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Dieser im sachverständigen Ermessen festgelegte Marktwert ist im Verkehrswert (Marktwert) nicht enthalten.*

### 5.5 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei Bodenverunreinigungen oder bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen berücksichtigt werden.

#### 5.5.1 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik sein oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

So sind augenscheinlich erkennbare Schäden vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen für Schäden an Gebäuden, kann der Wertermittler nur pauschale Rückstellungen zur Minderung der Schadensbilder in die Wertermittlung einstellen.

Der Sachverständige wird wegen möglicher Bauschäden, Baumängel bzw. Instandhaltungsstau eine pauschale Wertminderung von 5 % vornehmen.

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| <b>Instandhaltungsstau (z.B. Fassade)</b> | <b>5 %</b> |
|-------------------------------------------|------------|

#### 5.5.2 Unzureichende Instandhaltungsrücklage

Bisher wurden von den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft keine Instandhaltungsrücklagen gebildet. Instandhaltungsrücklagen sind für die Erhaltung der Gebäudesubstanz bei Gebäuden, aufgeteilt in Sondereigentum, langfristig notwendig. Dies gilt insbesondere mit zunehmendem Alter des Gebäudes oder bei einem umfangreichen Gemeinschaftseigentum.

Eine unzureichende Instandhaltungsrücklage mindert den Wert eines Sondereigentums, weil jeder Erwerber kurzfristig zu Sonderumlagen aufgerufen werden kann. Der Sachverständige bemisst die dringend notwendige Instandhaltungsrücklage für vergleichbare Bestandsobjekte mit 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies führt zu der gerundeten Rückstellung in dieser Wertermittlung für beide Wohnungen:

| <b>Wohnung</b> | <b>Fläche x Kosten</b>                    | <b>Aktuelle Rücklage</b> | <b>Rückstellung</b> |
|----------------|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Nr. 2          | 88 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup>  | 0                        | 13.200 €            |
| Nr. 3          | 103 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> | 0                        | 15.500 €            |

#### 5.5.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Wird dem Gericht in einer gesonderten Aufstellung dargestellt.

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 40-45 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

### 6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

| Kriterien                | Richtwertgrundstück       | Bewertungsgrundstück      |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stichtag                 | 01.01.2022                | 20.03.2023                |
| Bodenrichtwertzone       | 39003010                  | 39003010                  |
| Bodenrichtwert           | 750 €/m <sup>2</sup>      |                           |
| Baureifes Land           | ja                        | ja                        |
| Erschließung             | erschließungsbeitragsfrei | erschließungsbeitragsfrei |
| Flächenart               | W - Wohnbaufläche         | W - Wohnbaufläche         |
| Anzahl der Vollgeschosse | 2                         | 2                         |
| Geschossfläche (WGFZ)    | ohne Angaben              | 0,40                      |

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Wertes der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41). Diese Differenzierung wird in dieser Wertermittlung aufgrund der Aufteilung in Sondereigentum und der Festlegungen in der Teilungserklärung nicht vorgenommen.

Bei der vorliegenden Bodenwertermittlung bleibt die mit dem Sondernutzungsrecht belasteten Teilfläche unberücksichtigt. Der Sachverständige übernimmt für die folgende Ermittlung des Bodenwertes die Differenz aus der Gesamtfläche von 3.994 m<sup>2</sup> und der mit dem Sondernutzungsrecht belasteten Teilfläche von 2.390 m<sup>2</sup>, dies führt zu der wertrelevanten Grundstücksfläche von 1.604 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird bei dieser Grundstücksfläche nicht vorgenommen.

### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2020 und 2021. Aufgrund der bereits beschriebenen Marktverhältnisse durch den Ukraine-Krieg oder den steigenden Zinsen für die Baufinanzierung wird der Sachverständige keine Bodenwertanpassung vornehmen.

### 6.5 Bodenwert

#### 6.5.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

| Nutzung    | Flurnummer | Teilfläche           | Richtwert            | Bodenwert   |
|------------|------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Grundstück | 104        | 1.604 m <sup>2</sup> | 750 €/m <sup>2</sup> | 1.203.000 € |

#### 6.5.2 Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 2

| Bodenwert                                              | Miteigentumsanteil | Bodenwert        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1.203.000 €                                            | 120/1.000          | 144.360 €        |
| <b>Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 2, gerundet</b> |                    | <b>145.000 €</b> |

#### 6.5.3 Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 3

| Bodenwert                                              | Miteigentumsanteil | Bodenwert        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1.203.000 €                                            | 205/1.000          | 246.615 €        |
| <b>Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 3, gerundet</b> |                    | <b>247.000 €</b> |

## 7. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

### **Rohertrag**

Bei der Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohertrages der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch un-  
einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch  
vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer  
Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Auf-  
wendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen.  
Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt wer-  
den können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum ent-  
hält § 2 der Betriebskostenverordnung.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Rein-  
erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### **Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum). Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

### 7.1 Nutz- und Wohnflächenenertrag

#### 7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Für die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegen Mietunterlagen aus dem Jahr 2021 in Höhe von 695 € vor. Für den im Mietvertrag erwähnten Kfz-Stellplatz, der in der Gesamtmiete enthalten ist, wird ein Abschlag von 25 € vorgenommen.

| Mieträume    | Miete | Wohnfläche         | Miete/m <sup>2</sup>  |
|--------------|-------|--------------------|-----------------------|
| Wohnung Nr.3 | 670 € | 110 m <sup>2</sup> | 6,09 €/m <sup>2</sup> |

### 7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

#### 7.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Ein Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete, in der auch die Bestandsmieten der letzten sechs Jahre enthalten sind. Einen solchen Mietspiegel gibt es für die Gemeinde Halfing nicht. Auch durch eine örtliche Marktbeobachtung ist ein Mietniveau statistisch nicht zu begründen. Doch steht mit dem bestehenden Mietverhältnis ein ortsspezifischer Vergleichswert zur Verfügung.

Der Sachverständige wird den Mietzins für die Wohnung Nr. 3 mit Terrasse aus dem Jahr 2021 für den Wertermittlungstichtag im Jahr 2023 um 10 % auf 6,70 €/m<sup>2</sup> anheben. Für die Wohnung Nr. 2 ohne Balkon bzw. Terrasse wird lediglich eine Anhebung um 5 % auf 6,40 €/m<sup>2</sup> vorgenommen.

#### 7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

| Mieträume            | Wohnung Nr. 2         | Wohnung Nr. 3         |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Miete/m <sup>2</sup> | 6,40 €/m <sup>2</sup> | 6,70 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche           | 88 m <sup>2</sup>     | 103 m <sup>2</sup>    |
| Kaltmiete            | 563 €                 | 690 €                 |
| Kaltmiete/gerundet   | 565 €                 | 690 €                 |

### 7.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim hat bisher keine Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum veröffentlicht. Alternativ werden in diesem Gutachten die Auswertungen aus dem benachbarten Landkreis Traunstein dargestellt.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist primär von den örtlichen Marktverhältnissen abhängig. Es gehen regelmäßig auch die Restnutzungsdauer, die Lage und damit die Höhe des Bodenrichtwertes, die Wohnfläche und die Miethöhe in den Zinssatz ein. Nachdem der Liegenschaftszinssatz im gesamten Landkreis Traunstein ermittelt wird, gehen auch die hohen Kaufwerte des südlichen Landkreises in diese Werte ein. Damit sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für die nördlichen Teile des Landkreises Rosenheim nur eingeschränkt und mit deutlicher Anpassung anzuwenden.

| <b>Vorschlag für Liegenschaftszinssätze</b> (Gutachterausschuss Traunstein) |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Grundstücksart</b>                                                       | <b>Traunstein</b> |
| Eigentumswohnungen (mittleres und oberes Segment)                           | 0,6 % - 1,7 %     |

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Das größere Risiko einer Liegenschaft hat eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko führt zu einer Minderung des Liegenschaftszinssatzes.

Der Sachverständige wird für die Wohnung Nr. 2 im OG des Wohnhauses ohne Balkon einen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % wählen. Für die Wohnung Nr. 3 mit der großen Terrasse im Nebengebäude wird der obere Wert der Liegenschaftszinssätze von 1,7 % übernommen. In diesem Ansatz sind die Terrasse und das bestehende Mietverhältnis bei der Wohnung Nr. 3 bereits berücksichtigt.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV 2021 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergeben sich folgende Barwertfaktoren:

| <b>Mieträume</b>      | <b>Wohnung Nr. 2</b> | <b>Wohnung Nr. 3</b> |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 1,9 %                | 1,7 %                |
| Restnutzungsdauer     | 30 Jahre             | 30 Jahre             |
| <b>Barwertfaktor</b>  | <b>22,7070</b>       | <b>23,3490</b>       |

## 7.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

### 7.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 2

| Ertragswertverfahren                           |         |   |                        |
|------------------------------------------------|---------|---|------------------------|
| Jahresrohertrag 565 € x 12                     |         |   | 6.780 €                |
| Bewirtschaftungskosten nach der II. BV.        |         |   |                        |
| Instandhaltungskosten 12 € x 88 m <sup>2</sup> | 1.055 € |   |                        |
| Verwaltungskosten                              | 360 €   |   |                        |
| Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages          | 135 €   |   |                        |
| Betriebskosten 1 % des Rohertrages             | 65 €    |   |                        |
| Summe der Bewirtschaftungskosten 23,8 %        |         |   | -1.615 €               |
| Jahresreinertrag                               |         | = | 5.165 €                |
| Bodenwert x Liegenschaftszinssatz              |         |   |                        |
| 145.000 € x 1,9 %                              |         |   | -2.755 €               |
| Gebäudeertragsanteil                           |         | = | 2.410 €                |
| Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor           |         |   |                        |
| 2.410 € x 22,7070                              |         |   |                        |
| Gebäudeertragswert                             |         | = | 54.724 €               |
| Bodenwert                                      |         |   | 145.000 €              |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                 |         | = | <b>199.724 €</b>       |
| Vorläufiger Ertragswert/m <sup>2</sup>         |         |   | 2.270 €/m <sup>2</sup> |
| Rohertragsvervielfältiger                      |         |   | 29 - fache             |

### 7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die unzureichende Instandhaltungsrücklage sind nach der ImmoWertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Ertragswert               | 199.724 €        |
| 5 % Instandhaltungsstau               | - 9.986 €        |
| Unzureichende Instandhaltungsrücklage | - 13.200 €       |
| Zwischensumme                         | 176.538 €        |
| <b>Ertragswert Wohnung Nr. 2</b>      | <b>177.000 €</b> |

#### 7.4.3 Ertragswert Wohnung Nr. 3

| <b>Ertragswertverfahren</b>                     |         |   |                        |
|-------------------------------------------------|---------|---|------------------------|
| Jahresrohertrag 690 € x 12                      |         |   | 8.280 €                |
| Bewirtschaftungskosten nach der II. BV.         |         |   |                        |
| Instandhaltungskosten 12 € x 103 m <sup>2</sup> | 1.235 € |   |                        |
| Verwaltungskosten                               | 360 €   |   |                        |
| Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages           | 165 €   |   |                        |
| Betriebskosten 1 % des Rohertrages              | 85 €    |   |                        |
| Summe der Bewirtschaftungskosten 22,3 %         |         |   | -1.845 €               |
| Jahresreinertrag                                |         | = | 6.435 €                |
| Bodenwert x Liegenschaftszinssatz               |         |   |                        |
| 247.000 € x 1,7 %                               |         |   | -4.199 €               |
| Gebäudeertragsanteil                            |         | = | 2.236 €                |
| Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor            |         |   |                        |
| 2.236 € x 23,3490                               |         |   |                        |
| Gebäudeertragswert                              |         | = | 52.208 €               |
| Bodenwert                                       |         |   | 247.000 €              |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                  |         | = | <b>299.208 €</b>       |
| Vorläufiger Ertragswert/m <sup>2</sup>          |         |   | 2.905 €/m <sup>2</sup> |
| Rohertragsvervielfältiger                       |         |   | 36 - fache             |

#### 7.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die unzureichende Instandhaltungsrücklage sind nach der ImmoWertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Ertragswert               | 299.208 €        |
| 5 % Instandhaltungsstau               | - 14.960 €       |
| Unzureichende Instandhaltungsrücklage | - 15.500 €       |
| Zwischensumme                         | 268.748 €        |
| <b>Ertragswert Wohnung Nr. 3</b>      | <b>270.000 €</b> |

## 8. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 der ImmoWertV gesetzlich geregelt und wurde mit der Vergleichswertrichtlinie aus dem Jahr 2014 weiter verdeutlicht. Diese Richtlinie soll die Ermittlung des Vergleichs- bzw. Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, örtlich anwendbarer Vergleichsfaktoren oder sonstiger Daten, die für eine statistische Auswertung bzw. Anpassung geeignet sind (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, etc.).

### 8.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim

Der Gutachterausschuss berichtet vom Verkauf einer Wohnung in Halfing Süd. Die Wohnung lag im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einem Baujahr von 1979. Bei einer Standardstufe von 2,9 und mittlerem Wohnkomfort betrug der Kaufpreis 3.710 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss berichtet von einem weiteren Verkauf einer Wohnung in Halfing-Mitte. Die Wohnung lag im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohneinheiten und Gewerbe, mit einem Baujahr von 1986. Der Kaufpreis wurde mit 2.600 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Mehr als diese beiden Verkäufe standen nach Aussage des Gutachterausschusses in Halfing zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht zur Verfügung. Doch ist bei den beiden Kaufpreisen bereits erkennbar, dass Gewerbeflächen in einem Wohn- und Geschäftshaus deutliche Auswirkungen auf den möglichen Kaufpreis von Wohnungseigentum haben.

Der Sachverständige sieht die beiden Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren bestätigt. Höhere Kaufpreise sind in vergleichbaren Wohn- und Geschäftshäusern mit markanter gewerblicher Tätigkeit nicht zu erzielen. Der gewerbliche Anteil des Sondereigentums Nr. 5 in der angebauten Scheune bzw. Stall sowie dem vorderen Carport haben einschränkende Auswirkungen auf ein wohnliches Umfeld.

Der höhere Ertragswert/m<sup>2</sup> der Wohnung Nr. 3 ist durch die größere Wohnfläche und Südwestterrasse zu begründen, die es in vergleichbarem Umfang nur selten gibt. Der Einfluss der gewerblichen Nutzung mit der Holzverarbeitung entlang der südlichen Grundstücksgrenze und der Scheune, mag auf der Terrasse zuweilen sehr störend sein.

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

### 9.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

### 9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Wohnungen führt nur das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert), die wenigen Vergleichskaufpreise im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis tendenziell. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben die beiden Ergebnisse zusätzlich beeinflusst.

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

| Bewertungsobjekt       | Wohnung Nr. 2              | Wohnung Nr. 3      |
|------------------------|----------------------------|--------------------|
| Wertermittlungstichtag | 20.03.2023                 |                    |
| Amtsgericht/Grundbuch  | Rosenheim/Halfing          |                    |
| Blattstelle            | 2758                       | 2759               |
| <b>Verkehrswert</b>    | <b>177.000 €</b>           | <b>270.000 €</b>   |
| TSD in Worten:         | einhundertsiebenundsiebzig | zweihundertsiebzig |

### 9.4 Begründung

Das mit Wohnhaus und vormaliger Scheune bzw. Stall bebaute Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum von Halfing. Das Umfeld ist meist wohnwirtschaftlich orientiert, der Gasthof auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück wird aktuell nicht bewirtschaftet. Eine große Teilfläche des Grundstücks ist mit einem Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum Nr. 1 vorbehalten, die Nutzung für fremde Dritte ist ausgeschlossen. Diese Grundstücksteilfläche blieb bei der aktuellen Wertermittlung der beiden Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 unberücksichtigt. Dem Teileigentum Nr. 5, die Scheune bzw. Stall mit Geräteschuppen, wurde das Sondernutzungsrecht am nördlichen Carport zugewiesen.

Der Verkehrswert der beiden Wohnungen wurde im Ertragswertverfahren ermittelt. Die nachhaltig erzielbare Miete wurde aus der aktuellen Miete der Wohnung Nr. 3 abgeleitet und auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Wohnung Nr. 2 im Wohnhaus verfügt über keinen Balkon, dies wurde bei der Miete und der Bemessung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Bei der Wohnung Nr. 3 ging das aktuelle Mietverhältnis und die große Terrasse in den Liegenschaftszinssatz ein.

Nach der Teilungserklärung kann im Sondereigentum Nr. 5 jede erlaubte berufliche und gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, die damit verbundenen Einwirkungen sind von allen Eigentümern zu dulden. Dies mag sich zeitweise auf den Aufenthalt auf der Terrasse der Wohnung Nr. 3 negativ auswirken.

Bei beiden Wohnungen wurde bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eine Rückstellung für die augenscheinlich anstehenden Instandhaltungsarbeiten gebildet. Eine weitere Rückstellung war für die notwendige Instandhaltungsrücklage bei einem Wohn- und Geschäftshaus zu bilden.

## **9.5 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten**

9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

9.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

9.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, dem Augenschein des Sachverständigen und aufgrund von Aussagen der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Angaben und beschreibt Merkmale, die für die 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 Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung der Bewohner dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) enthalten.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Die Bewertungsobjekte wurden nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

- 9.5.4 Das Gutachten besteht aus 61 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 12.04.2023

Der Sachverständige:

**Rainer Maria Löckener**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



*Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:*

*Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.*

*Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **10. Anlagen**

- 10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 10.3 Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung
- 10.4 Amtliche Flurkarte
- 10.5 Pläne A - F
- 10.6 Fotoserie A - L

## 10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

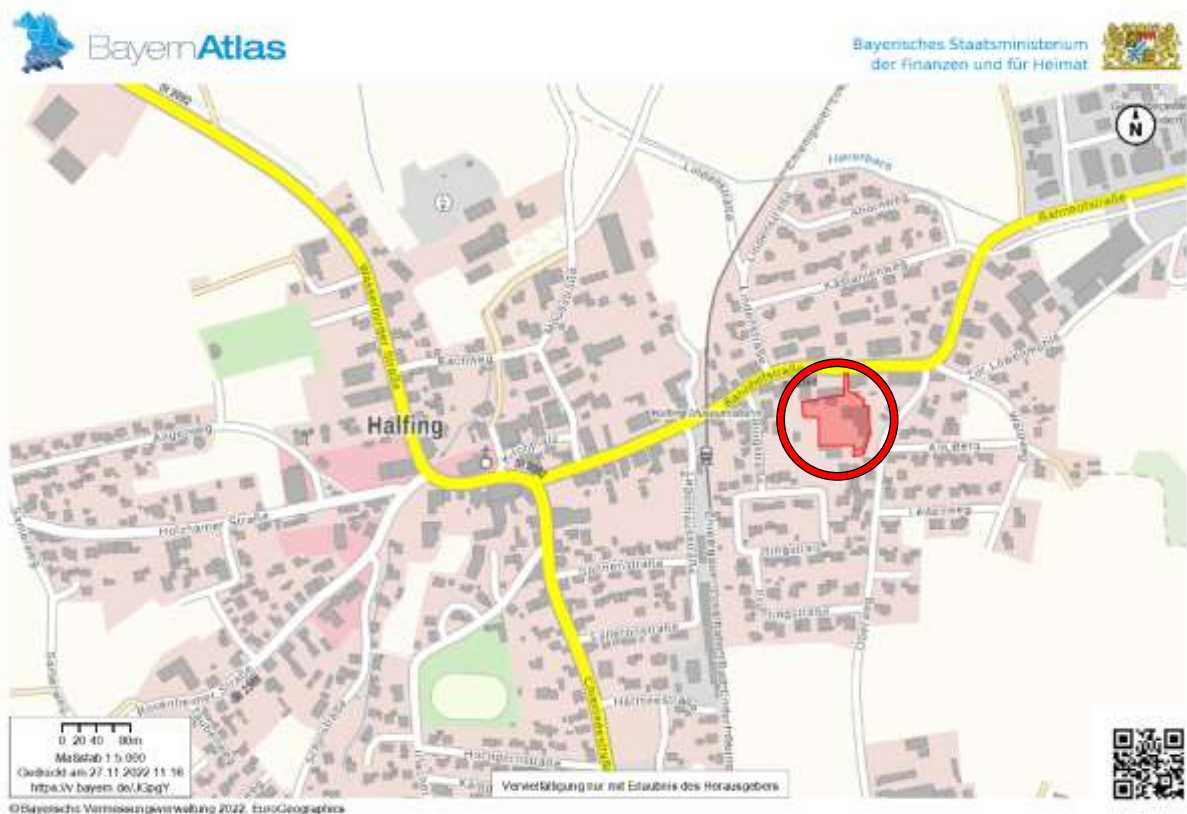
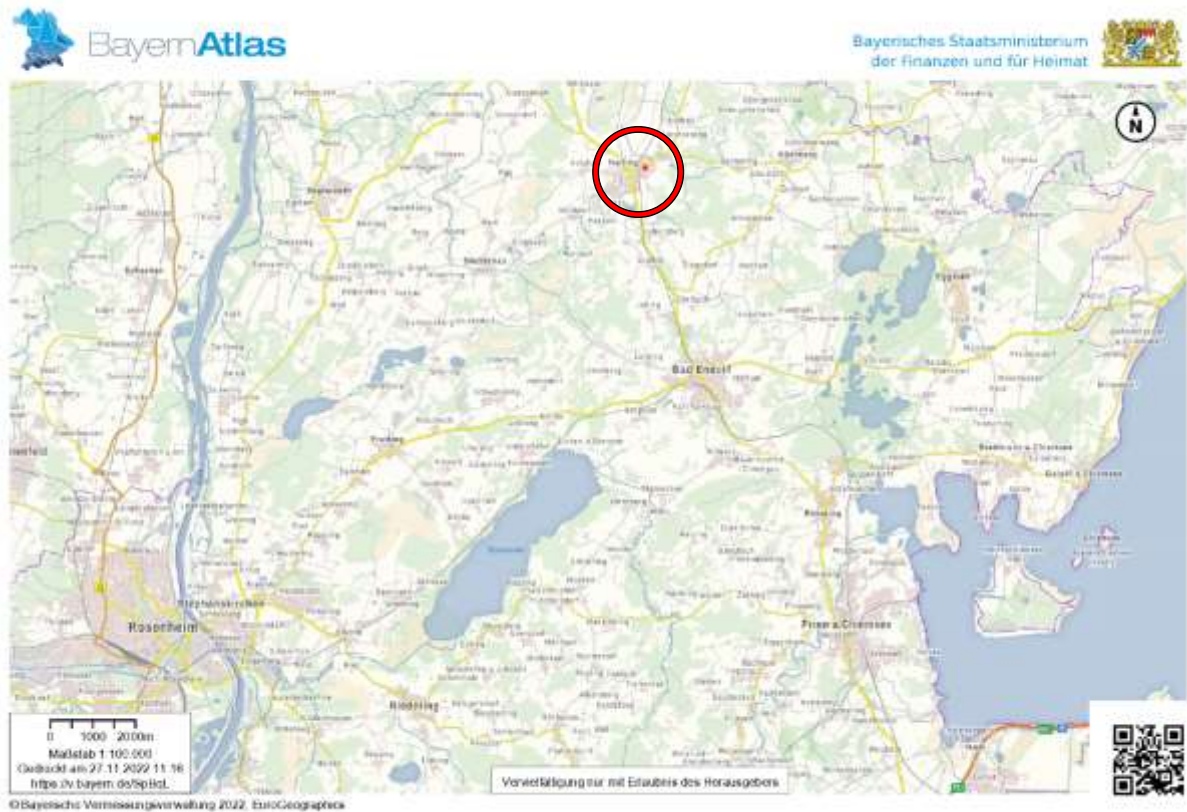
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)

*(Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen.)*

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung  
Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung  
Ferdinand Dröge, 3. Auflage 2004, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung  
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 22. Auflage 2015, Wingen Verlag

## 10.2 Anlage zur Wertermittlung

### Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



## 10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung



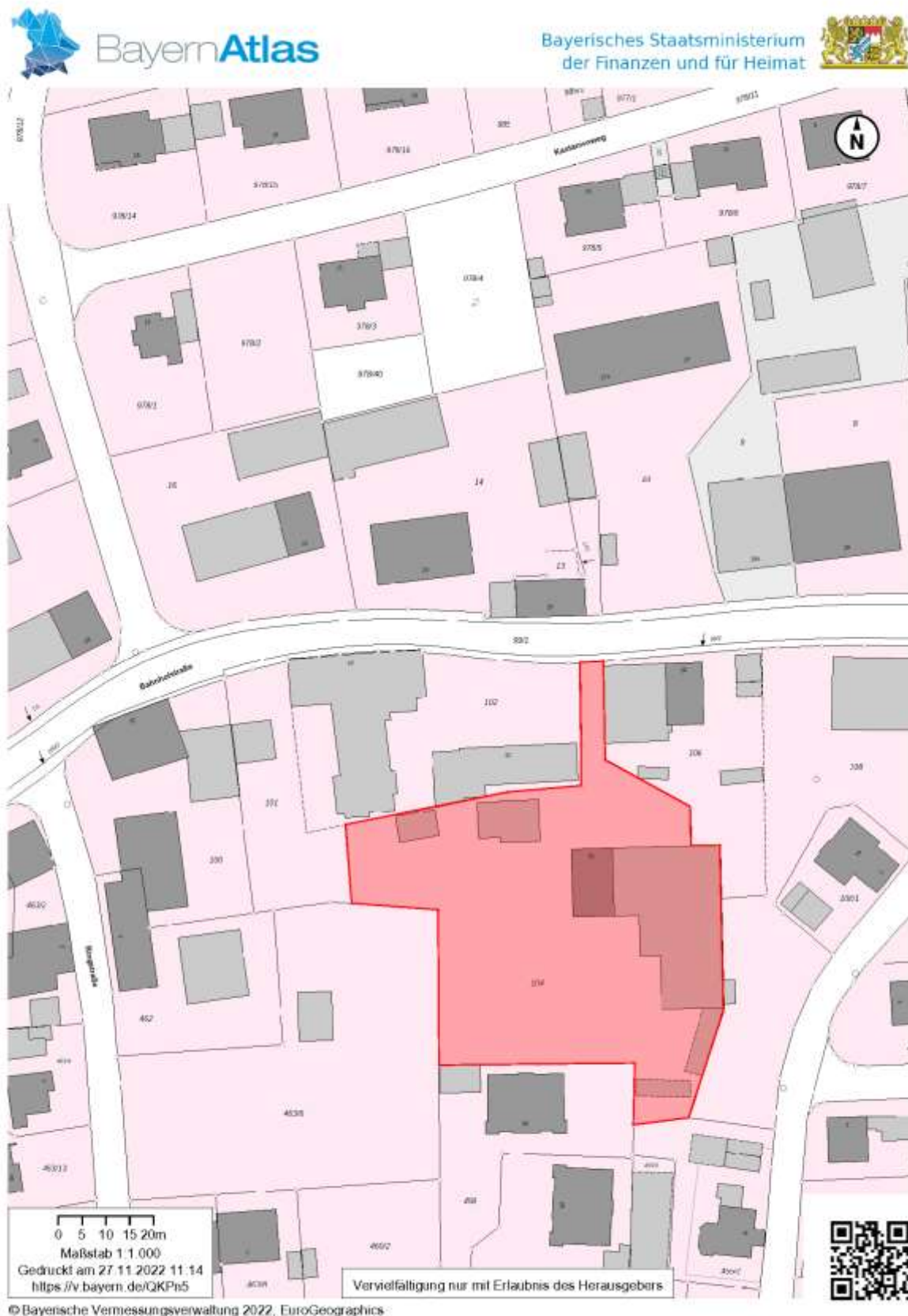
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



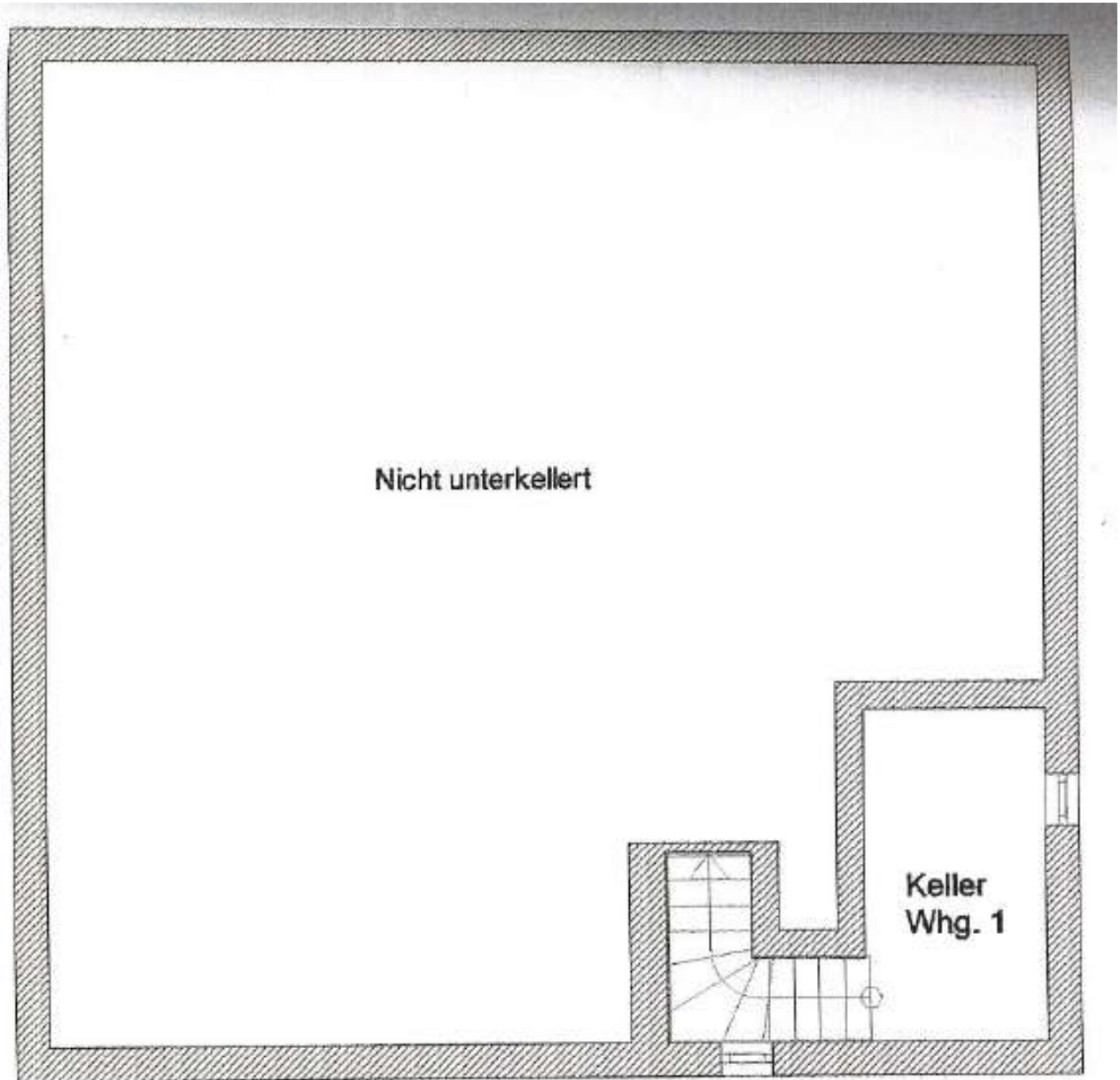
## 10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung)



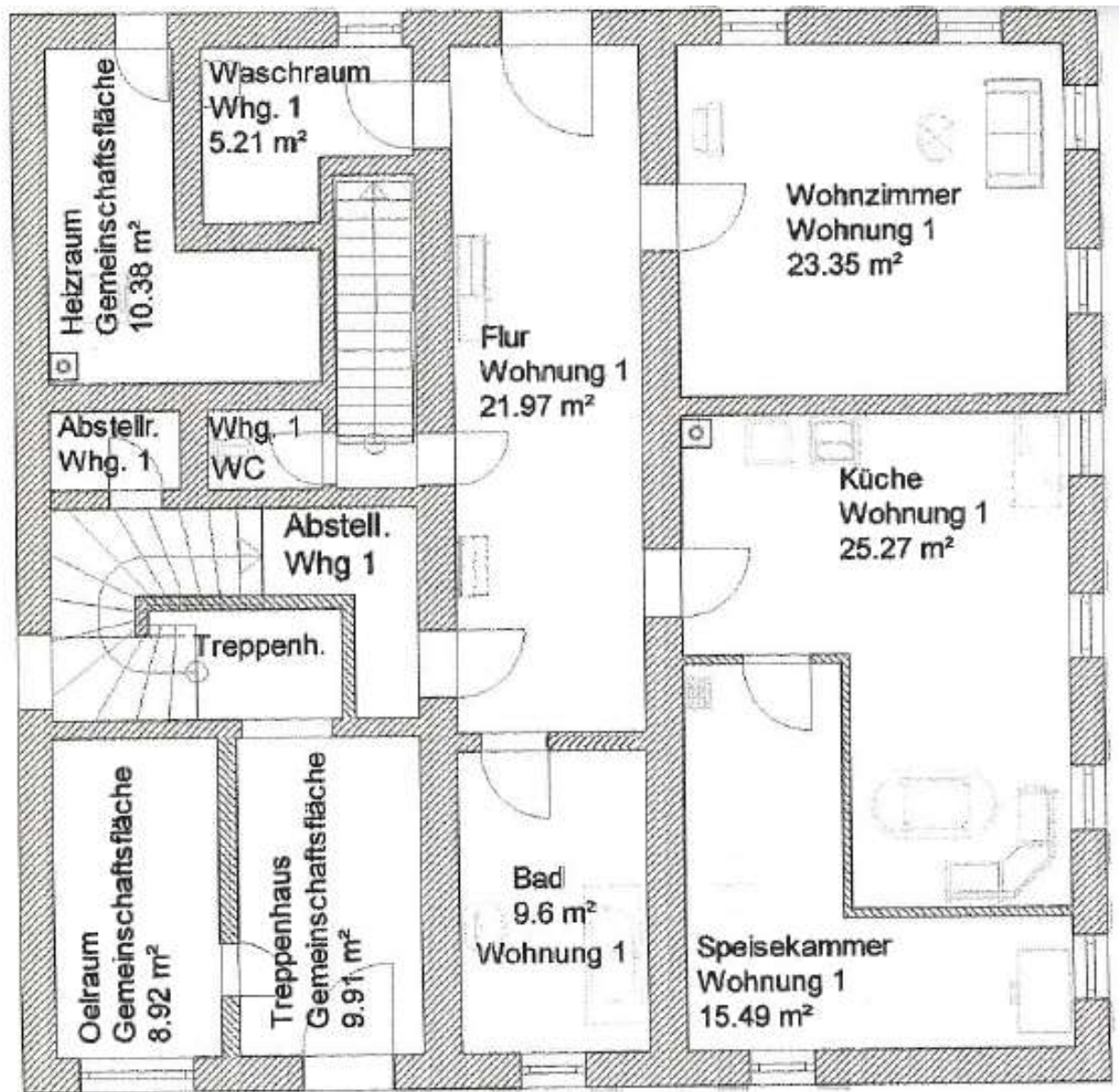
## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Keller im Wohnhaus



## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

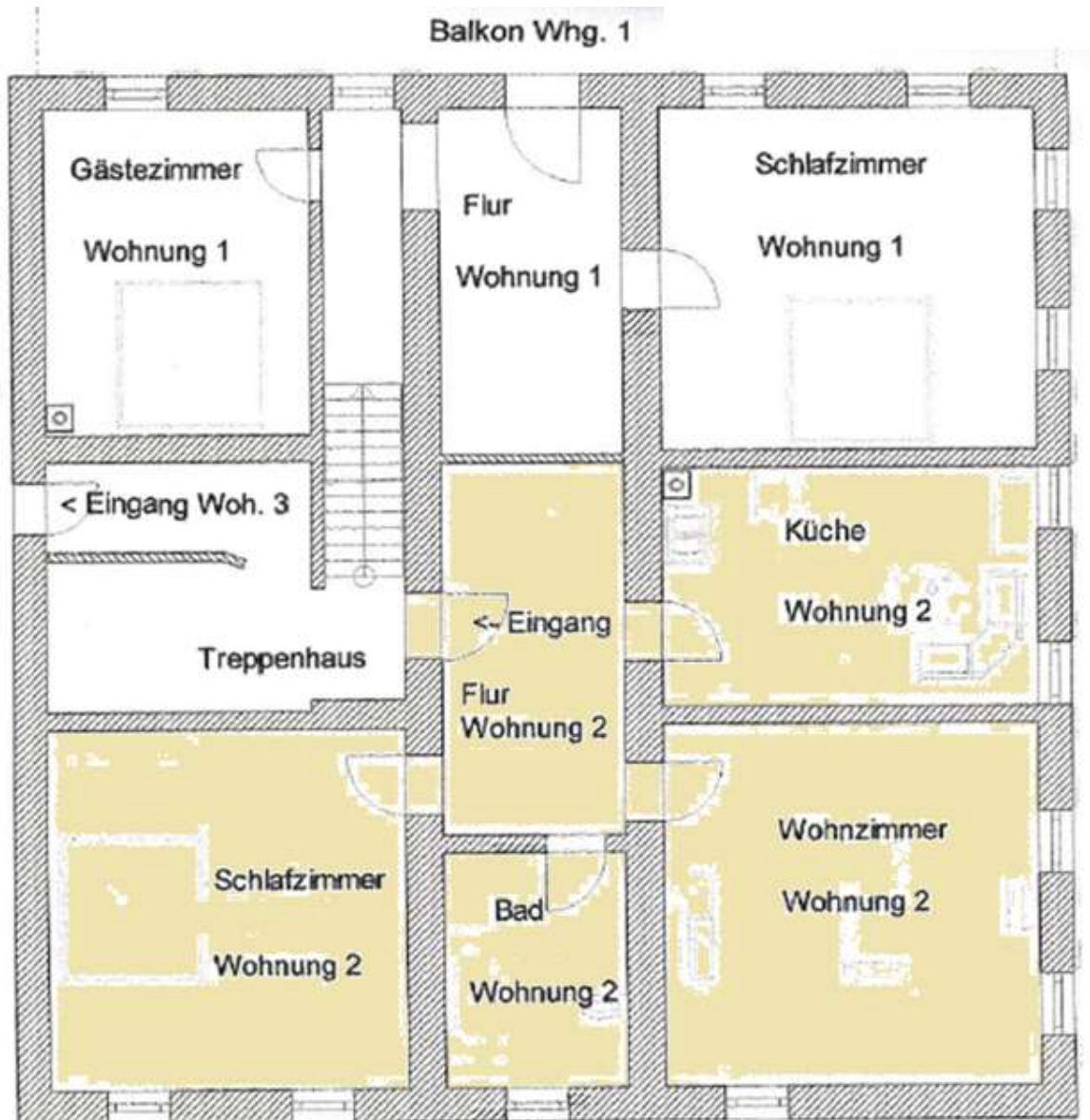
Plan B: Erdgeschoss mit Hauszugang



Hauszugang zum Treppenhaus

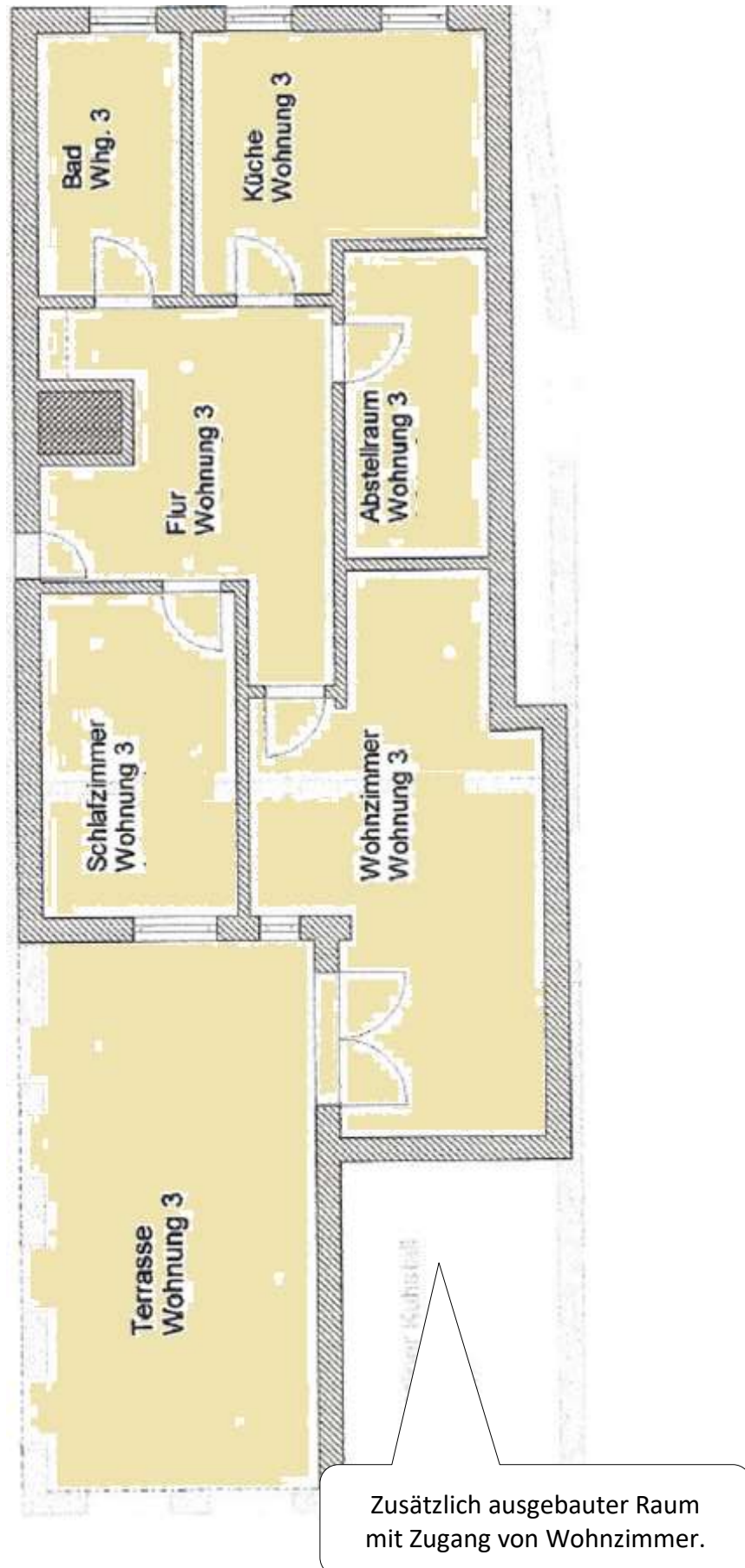
## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Obergeschoss mit Wohnung Nr. 2 (grau-gelb gekennzeichnet)



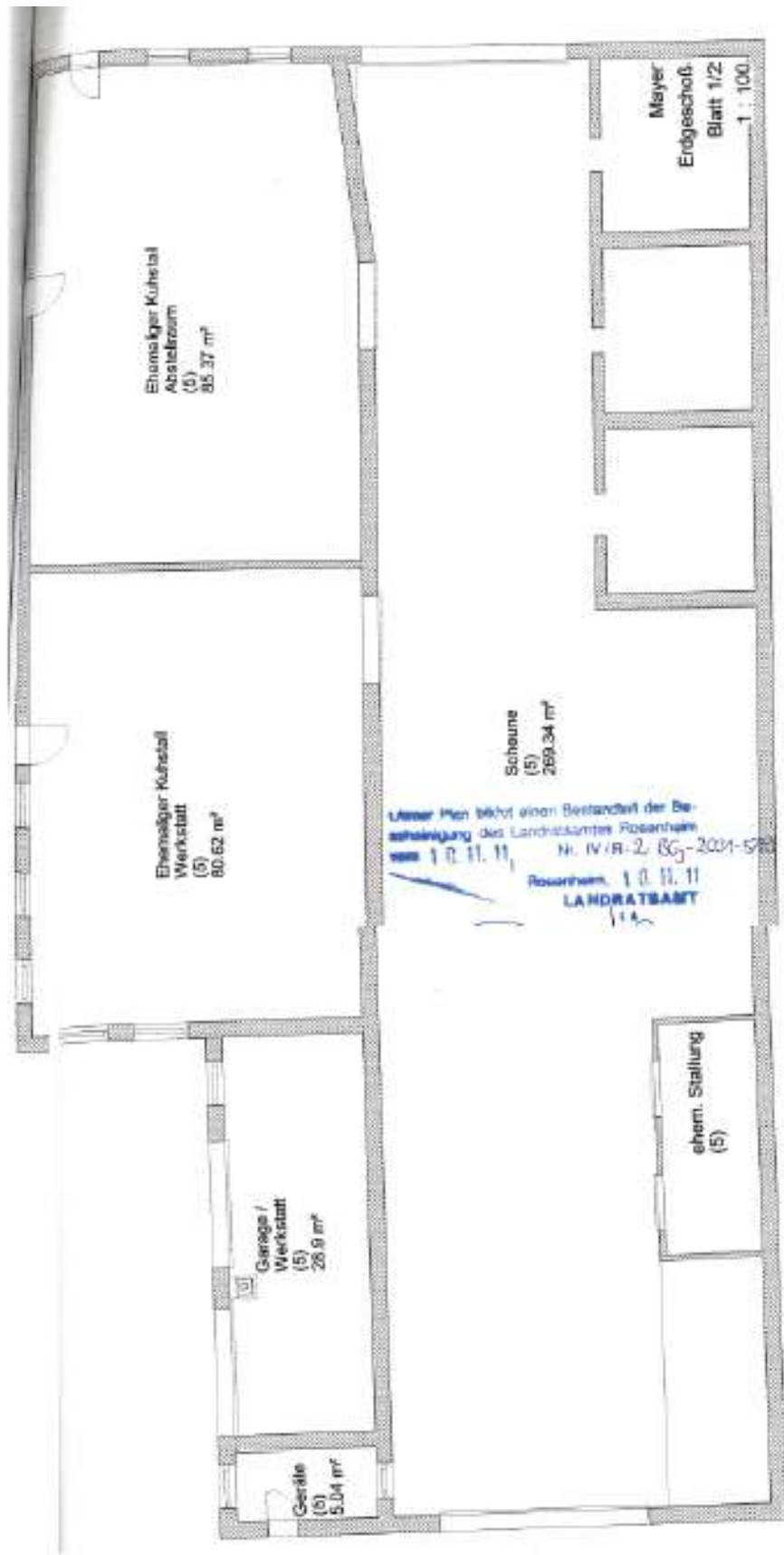
## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Obergeschoss in der Scheune bzw. Stall mit Wohnung Nr. 3



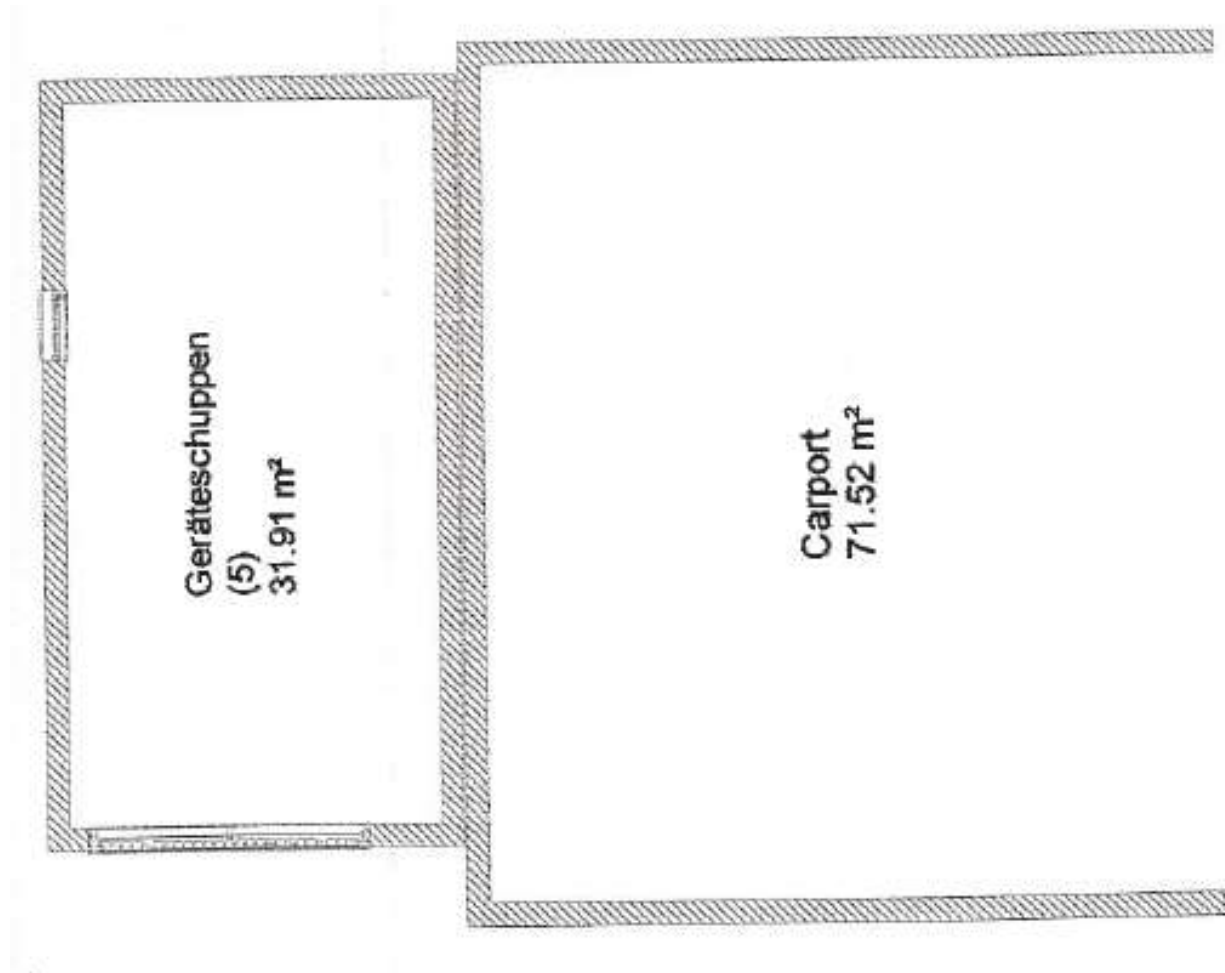
## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Sonder- bzw. Teileigentum Nr. 5 (Scheune bzw. Stall)



## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F:      Sondereigentum Nr. 5 am Geräteschuppen  
mit Sondernutzungsrecht am Carport für Sondereigentum Nr. 5  
(entlang der nördlichen Grundstücksgrenze)



## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Bahnhofstraße mit Zufahrt zum Grundstück



Abbildung 2: Zufahrt zum Grundstück von der Bahnhofstraße

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Wohnhaus mit vormals seitlicher Scheune bzw. Stall



Abbildung 4: Carport westlich der Zufahrt zum Grundstück

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Nördliche Fassade im EG



Abbildung 6: Westliche Fassade im EG

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Südliche Fassade mit Balkon der Wohnung Nr. 1 und Terrasse der Wohnung Nr. 3



Abbildung 8: Terrasse der Wohnung Nr. 3 im Nebengebäude (Scheune bzw. Stall)

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Holzbearbeitung und Schuppen auf Sondernutzungsfläche von Wohnung Nr. 1



Abbildung 10: Überdachter Hauszugang zu Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Gemeinsames Treppenhaus



Abbildung 12: Wohnungsabschlusstür der Wohnung Nr. 2

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Wohnungsflur der Wohnung Nr. 2



Abbildung 14: Raumbeispiel in der Wohnung Nr. 2

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Bildausschnitt im Bad der Wohnung Nr. 2



Abbildung 16: Wohnungsabschlusstür zur Wohnung Nr. 3

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:



Abbildung 17: Wohnraum in der Wohnung Nr. 3



Abbildung 18: Terrasse der Wohnung Nr. 3

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Blick auf die Teilfläche der Holzbearbeitung



Abbildung 20: Grundstück, belastet mit dem Sondernutzungsrecht für die Wohnung Nr. 1

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Raumbeispiel in der Wohnung Nr. 3



Abbildung 22: Bildausschnitt im Bad der Wohnung Nr. 3