

# **GUTACHTEN**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**1-Zimmer-Hotelapartment mit Wohnraum,  
Bad, Kochnische und Terrasse,  
gem. Aufteilungsplan Nr. 3,  
ca. 24,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche, EG**

**Kampenwandstraße 94a, 83229 Aschau im Chiemgau  
Fl.-Nr. 67/1, 67/3, 67/6, Gemarkung Hohenaschau**



**Wertermittlungstichtag 25.01.2024**

**Verkehrswert 51.000,00 €**

**Hinweis: Das Apartment konnte nicht von innen besichtigt werden!**



**Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär**

**Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau**

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 02.08.2024

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	4
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung .....	5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	6
1.6. Grundbuchdaten .....	6
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen .....	7
1.9. Mieter .....	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Hausverwalter.....	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde .....	9
1.14. Marktsituation.....	9
<b>2. LAGE</b> .....	10
2.1. Standort und Umfeld .....	10
2.2. Verkehrsanbindung.....	11
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen .....	12
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze .....	12
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße .....	12
3.2. Erschließung .....	13
3.3. Baurechtliche Situation .....	13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5. Denkmalschutz.....	15
3.6. Altlasten.....	16
<b>4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM</b> .....	16
4.1. Gebäudebeschreibung.....	16
4.2. Beschreibung Teileigentum Nr. 3.....	19
4.3. Außenanlagen.....	21
4.4. Energieausweis / energetischer Zustand .....	21

<b>4.5. Garage / Tiefgarage / Kfz-Stellplätze.....</b>	<b>21</b>
<b>4.6. Befund.....</b>	<b>22</b>
<b>5. BEURTEILUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>24</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>7.1. Bodenwert.....</b>	<b>25</b>
<b>7.2. Ertragswertverfahren .....</b>	<b>27</b>
<b>7.3. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>30</b>
<b>8. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>32</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Fotos in Kopie	A1.1 – A1.6
Anlage 2: Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4: Luftbild	A4
Anlage 5: Aufteilungspläne	A5.1 – A5.3
Anlage 6: Grundbuchauszug	A6.1 – A6.6
Anlage 7: Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 33 Seiten, 7 Anlagen mit 20 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	1-Zimmer-Hotelapartment mit Wohnraum, Bad, Koch- nische und Terrasse, gem. Aufteilungsplan Nr. 3, EG
Adresse:	Kampenwandstraße 94a, 83229 Aschau i. Chiemgau
Grundstück:	Fl.-Nr. 67/1 zu 713 m <sup>2</sup> , Fl.-Nr. 67/3 zu 773 m <sup>2</sup> , Fl.-Nr. 67/6 zu 1.969 m <sup>2</sup> , Gemarkung Hohenaschau
Miteigentumsanteil:	12,53/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 04.12.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	25.01.2024
Qualitätstichtag:	25.01.2024
Baujahr:	ca. 1989/90
Vermietbare Nutzfläche:	ca. 24,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze:	Kein Kfz-Stellplatz als Sondernutzungsrecht
Anteiliger Bodenwert:	rd. 43.000,00 €
Ertragswert:	rd. 51.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>51.000,00 €</b>

**Achtung: Das Apartment konnte nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1. Gegenstand der Bewertung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen 12,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 67/1, 67/3 und 67/6, Gemarkung Hohenaschau, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hotelapartment im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Es handelt sich um ein 1-Zimmer-Hotelapartment mit Wohnraum, Bad, Kochnische und Terrasse.

Die Anschrift lautet Kampenwandstraße 94a in 83229 Aschau i. Chiemgau.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören im Erdgeschoss die Eingangshalle, Rezeption, Büro, Abstellraum und Garderobe sowie im 1. OG und 2. OG jeweils eine Wäschekammer und Putzkammer. Im Kellergeschoss befinden sich im Gemeinschaftseigentum eine Sauna mit Ruheraum, Dusche, WCs und Umkleiden, weiter ein Kinderspielzimmer, Wäsche- und Schmutzwäschelager, Elektroraum, Heizraum und Abstellraum.

### **1.2. Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 33/23, mit Beschluss vom 04.12.2023 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. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 25.01.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

#### **1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 25.01.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Der Termin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 3 möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbesichtigung am 25.01.2024 konnten das Gebäude von außen, die Gemeinschaftsflächen, soweit einsehbar, sowie die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

#### **1.6. Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 05.12.2023 beigelegt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Hohenaschau, Blatt 1376  
(Teileigentumsgrundbuch)

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

**Anmerkungen:**

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

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Hohenaschau
- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundrisspläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Auskunft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Auskunft der Hausverwaltung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

**1.9. Mieter**

Genauere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Soweit dem Sachverständigen bekannt, liegt kein Miet-/Pachtverhältnis vor.

Eventuell vermietet der Eigentümer das Apartment direkt als Ferienapartment.

### **1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung**

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil zu 12,53/1.000 verbunden mit der Sondereigentums-einheit Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Gemäß III. § 1 der Teilungserklärung sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abschnitt II. dieser Urkunde und den folgenden Bestimmungen zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nichttragenden Trennwände, die das Sondereigentum vom gemeinsamen Eigentum abgrenzen.

In der Teilungserklärung III. § 2 ist geregelt, dass jeder Sondereigentümer berechtigt ist, sein Sondereigentum nach Belieben zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Erklärung ergeben. Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, dass niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes und das Grundstück sind schonend und pfleglich zu behandeln. Die fremdenverkehrsmäßige Nutzung der Sondereigentumseinheiten muss gewährleistet sein.

### **1.11. Hausverwalter**

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Hausverwaltung wird dem Amtsgericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2024 bestellt.

### **1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen**

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 für die Wirtschaftsperiode 01.01.2024-31.12.2024 beträgt das Wohngeld für die Einheit Nr. 3 monatlich 234,00 €



Gemäß Auskunft der Hausverwaltung gibt es für das Bewertungsobjekt zum Stand 15.05.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 3.134,00 €

Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt größtenteils regelmäßig bezahlt.

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG Kampenwandstr. 94, 94a zum Stand 15.05.2024 rd. 200.761,00 €

Gemäß Auskunft bestehen derzeit keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen.

Der Austausch der Entkalkungsanlage für ca. 22.000,00 € wurde im letzten Jahr beschlossen und ist bereits erfolgt.

#### **1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde**

Gemeinde Aschau i. Chiemgau, Kampenwandstraße 36, 83229 Aschau i. Chiemgau, Telefon 08052 / 95109-0.

#### **1.14. Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist im Zeitraum des Bewertungsstichtages als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Objekte war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

## **2. LAGE**

### **2.1. Standort und Umfeld**

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Hohenaschau in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau. Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist südwestlich des Chiemsees gelegen und gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Aschau i. Chiemgau über ca. 5.700 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat zum Bewertungstichtag ca. 267.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren zum Stand Dezember 2023 ca. 3.910 Menschen arbeitslos gemeldet, 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 Dezember 2023 ca. 5,7 %.

#### Mikrolage

Die Grundstücke Fl.-Nr. 67/1, 67/3 und 67/4 grenzen an den Burgweg/ Forstrat-Jäger-Weg und Kampenwandstraße an. Die Kampenwandstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Der Burgweg ist in beide Fahrtrichtungen befahrbar, Gehwege sind nicht gegeben, Straßenentwässerung ist vorhanden. Der Forstrat-Jäger-Weg ist eine Sackgasse, asphaltiert und in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Direkt im Bereich des Bewertungsobjektes ist das Parken am Straßenrand der Kampenwandstraße auf Grund der Straßenführung nicht möglich. Das Parken ist jedoch in den umliegenden Straßen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit ca. 1-3 Vollgeschossen. Im weiteren Umfeld ist auch gewerbliche Nutzung gegeben.

In Aschau i. Chiemgau sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Grundschule, Kindergärten sowie Kreditinstitute vorhanden. Weiterführende Schulen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 14 km entfernten Prien a. Chiemsee.

## **2.2. Verkehrsanbindung**

Vom Bewertungsobjekt aus ist das Ortszentrum (Rathaus) von Aschau i. Chiemgau in ca. 1 km in nördlicher Richtung erreichbar. Die Anschlussstelle Frasdorf an die Autobahn A8 München/Salzburg ist in nördlicher Richtung über die St2093 nach ca. 6 km gegeben. Prien a. Chiemsee ist vom Bewertungsobjekt ca. 14 km, die Kreisstadt Rosenheim ca. 23 km und die Landeshauptstadt München ca. 85 km entfernt. Die österreichische Grenze ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 11 km gelegen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als ausreichend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Hohenaschau Kampenwandbahn Talstation und Schloßeinkehr/Kampenwand sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. An der Haltestelle Hohenaschau Kampenwandbahn Talstation verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 482. An der Haltestelle Schloßeinkehr/Kampenwand verkehrt zudem zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 496. Mit diesen Buslinien ist beispielsweise der Bahnhof von Aschau in ca. 2-5 Minuten anfahrbar. Fußläufig ist der Bahnhof von Aschau in einer Entfernung von ca. 1,7 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Am Bahnhof von Aschau besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Von hier aus lässt sich beispielsweise mit der Regionalbahn in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten der Bahnhof von Prien anfahren. Am Bahnhof von Prien besteht die Möglichkeit in einer weiteren Fahrzeit von ca. 17-19 Minuten den Bahnhof von Rosenheim anzufahren. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als noch durchschnittlich zu beurteilen.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 65 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 120 km Entfernung und ist in ca. 70 Minuten anzufahren.

### **2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen**

Es sind Immissionen von der Kampenwandstraße gegeben. Hier herrscht reger Kfz-Verkehr. Für das Bewertungsobjekt, welches von der Kampenwandstraße zurückversetzt ist, werden durch den Sachverständigen im Inneren keine relevanten Immissionen unterstellt.

### **2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig.

Es sind ca. 50 Außenstellplätze als Gemeinschaftseigentum vorhanden.

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

### **3.1. Zuschnitt / Form / Maße**

Das Grundstück Fl.-Nr. 67/1, Gemarkung Hohenaschau, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 713 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Breite des Grundstückes beträgt im Mittel ca. 23 Meter und die Tiefe beträgt im Mittel ca. 31 Meter. Das Grundstücksniveau ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 67/3, Gemarkung Hohenaschau, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 773 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Breite des Grundstückes beträgt im Mittel ca. 35 Meter und die Tiefe beträgt im Mittel ca. 22 Meter. Das Grundstücksniveau ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 67/6, Gemarkung Hohenaschau, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 1.969 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Kampenwandstraße beträgt ca. 33,5 Meter. Die Breite des Grundstückes beträgt maximal ca. 50 Meter und die Tiefe beträgt im Mittel ca. 54 Meter. Das Grundstücksniveau ist als annähernd eben zu bezeichnen.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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 Anwesen ist über die Kampenwandstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund vorliegender 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 vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 67/1, 67/3 und 67/6, Gemarkung Hohenaschau, ist mit einem Ferienapartment-Hotel bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 67, Gemarkung Hohenaschau, errichtet und grenzt an den

sich dort befindlichen Baukörper an. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Angabe der Gemeinde Aschau i. Chiemgau liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Hohenaschau“ aus dem Jahr 1989. Dem Bebauungsplan ist für den Bereich „Foyer Hotel zur Burg“ eine Bebauung mit einer überbaubaren Fläche Erweiterung = 345 m<sup>2</sup>, einem Vollgeschoss, einer Wandhöhe von 4,00 m sowie einer Dachneigung von 0° zu entnehmen. Für den Bereich „Hotel zur Burg“ ist eine Bebauung mit einer überbaubaren Fläche Erweiterung = 730 m<sup>2</sup>, drei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 9,50 m sowie einer Dachneigung von 30° zu entnehmen. Flächen für die notwendigen Stellplätze entsprechend der baulichen Nutzung sowie eine Fläche für eine Tiefgarage sind gegeben. Baugrenzen sind ersichtlich. Es handelt sich um ein „SO Fremd“, Sondergebiet fremdenverkehrsgewerbliches Gebiet. In den Sondergebieten sind nur dem speziellen Zweck des Sondergebiets dienende Gebäude und Einrichtungen, jeweils unter Beachtung des, für den Betrieb notwendigen, Stellplatznachweises, auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Sondergebiet „Fremdenverkehrsgewerbliches Gebiet“ sind nur zulässig:

- a) Beherbergungsbetriebe, Hotels und Pensionen,
- b) Gaststätten,
- c) sonstige Anlagen, die ausschließlich dem Fremdenverkehr dienen,
- d) Wohnungseigentum und touristisch genutzte Freizeit-Wohngelegenheiten und Ferienappartements, deren ausschließliche, fluktuierende, touristische Nutzung an wenigstens 120 Tagen erfolgen muss.

Demzufolge ist eine Nutzung des Apartments als erster Wohnsitz und zum ständigen Aufenthalt nicht zulässig.

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

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nr. 67/1, 67/3 und 67/6, Gemarkung Hohenaschau, ist mit einem Ferienapartment-Hotel bebaut. Der Baukörper, in welchem sich das zu bewertende Apartment befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein

1. - 2. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1989/90. Die Nutzung des Anwesens erfolgte als Apartmenthotelanlage.

Das vereinigte Grundstück Fl.-Nrn. 67/1, 67/3, 67/6 überbaut mit der Apartmenthotelanlage auf Fl.-Nr. 67. Auf dem überbauten Grundstücksteil befindet sich ein Teil der Hotelhalle, ein Teil des Seminarraumes und die Bar der Apartmenthotelanlage, jeweils in erdgeschossiger Bebauung. Zudem überbaut ein Teil der Tiefgarage.

**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. Denkmalschutz**

Es besteht für einen Teil des vereinigten Grundstückes Ensembleschutz. Das Ensemble ist unter der Aktennummer E-1-87-114-3 mit der Bezeichnung „Burgberg Hohenaschau“ wie folgt beschrieben: „Die Burg Hohenaschau, auf einem quer das Priental sperrenden Felskegel gelegen, bildet mit den herrschaftlichen Wirtschafts- und Verwaltungsbauten, die sich längs der Straße am Fuß des Burgbergs reihen, ein einzigartiges Ensemble. (...) Die mittelalterlichen Bauten erfuhren besonders unter den Grafen Preysing (1608-1853) Ausbauten; die Familie v. Cramer-Klett, die das Schloss von 1875-1942 besaß, ließ weitere Umgestaltungen in historisierenden Formen, u.a. durch Max Ostenrieder, vornehmen. Derselbe Vorgang kann auch bei den zugehörigen Gebäuden zu Füßen

der Burg beobachtet werden. Dort sind neben den barocken, für eine kleine Herrschaft wie Hohenaschau charakteristischen Bauten, (...) um die Jahrhundertwende Anlagen im Stil des Historismus (Brauerei) oder eines barockisierenden Heimatstils (Burghotel) entstanden.“

### **3.6. Altlasten**

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## **4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM**

### **4.1. 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 Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes 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 vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Anga-



ben 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.

**Hinweis:**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1989/90;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen;
Aufteilung in Teileigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 19.07.1990;

Ausführung und Konstruktionsart:

Fundamente/

Gründung: Beton;

Außenfassade: Gestrichener Rauputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen;  
die Balkone verfügen über Holzgeländer; an Gebäude-  
ecken sind Erker gegeben;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-  
eindeckung mit Ziegeldachsteinen; Dachgauben, welche  
mit Blech verkleidet sind;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag,  
gestrichene Metallgeländer;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterläden im EG;

Hauseingang: Der Zugang zum Hotelbetrieb erfolgt ebenerdig; die Ein-  
gangstüre ist eine doppelflügelige Holztüre mit Isolier-  
glaseinsatz sowie durchschnittlicher Drückergarnitur und  
Zylinderschloss; der Eingangsbereich ist mittels eines Vor-  
daches überdacht; durch die Hauseingangstüre gelangt  
man in die Lobby mit Rezeption;

Aufzug: Fabrikat Bauer, Tragfähigkeit 630 kg / 8 Personen, Baujahr  
ca. 1990; der Aufzug geht vom Untergeschoss bis ins  
3. OG;

Elektroinstallation:	Der Nutzung entsprechender Hausanschluss, Treppenhaisbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Nach Angabe der Hausverwaltung erfolgte im Jahr 2019 der Anschluss an das Fernwärmenetz; es wurde eine Fernwärmeübergabestation eingebaut;
Gemeinschaftsräume:	Eingangsbereich / Foyer / Rezeption;  Saunabereich mit Sauna für 6 bis 8 Personen, Whirlpoolwanne, Dampfdusche; Umkleide; Dusche, Hausmeisterraum, Elektroraum; jeweils im KG

#### 4.2. Beschreibung Teileigentum Nr. 3

Es handelt sich um ein 1-Zimmer-Hotelapartment mit Wohnraum, Bad, Kochnische und Terrasse im EG.

Das Zimmer und die Terrasse sind nach Nordosten ausgerichtet. Das Bad ist innenliegend.

#### Größe

Da keine Innenbesichtigung des Apartments ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

Die Nutzfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.

Wohnen/Schlafen	ca.	16,39	m <sup>2</sup>
Kochen/Flur	ca.	3,08	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,55	m <sup>2</sup>
Zwischensumme	ca.	23,02	m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putz	ca.	-0,69	m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	2,42	m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>24,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Ausstattung

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Apartment nicht besichtigt werden konnte bzw. lediglich ein Blick von außen über das Fenster in das Apartment möglich war. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung als doppelflügelige Balkontüre;
Türen:	Badtüre als holzfurniertes Türblatt mit durchschnittlicher Drückergarnitur und gestrichener Stahlzarge; Zugangstüre zum Apartment ebenfalls als holzfurniertes Türblatt mit Umfassungszarge, durchschnittlicher Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
Böden:	Teppichboden im Wohnraum;
Wände:	Glatt verputzt und gestrichen; Bad raumhoch gefliest;
Decken:	Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Innenliegendes Bad mit elektrischem Ablüfter mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer und Porzellanablage, emaillierte Stahlbadewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest;
Elektro:	Standardmäßige Elektroausstattung für ein Hotelapartment; Telefonanschluss;
Heizung/Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventil; Warmwasser zentral erzeugt;

Terrasse: Die Terrasse ist mit Holzdielen befestigt;

#### **4.3. Außenanlagen**

Die Außenanlagen verfügen über Rasenflächen, Pflanzbereiche, Bäume, Hecken sowie Zuwegungen, welche asphaltiert bzw. gesplittet sind. Weiter sind ca. 50 Außenstellplätze vorhanden, welche mit Betonsteinpflaster bzw. mit Splitt befestigt sind.

#### **4.4. Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis vom 06.03.2018 liegt vor. Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch Wärme von 83,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Endenergieverbrauch Strom von 30,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

Energieträger sind Heizöl und Strom.

Der Energieausweis ist vom 06.03.2018, im Jahr 2019 wurde die Heizungsanlage von Öl auf Fernwärme umgestellt.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.

#### **4.5. Garage / Tiefgarage / Kfz-Stellplätze**

Ca. 50 Außenstellplätze als Gemeinschaftseigentum. Die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster bzw. mit Splitt befestigt. Zudem ist eine Tiefgarage vorhanden.

#### **4.6. Befund**

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gebäude sowie die Außenanlagen befinden sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Das Apartment konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass das Apartment und die Ausstattung über einen durchschnittlichen Zustand verfügen, wobei es sich grundsätzlich um eine ältere Ausstattung handelt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

Der angeführte Zustand wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## 5. BEURTEILUNG

### Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in Aschau i. Chiemgau.

### Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

### Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.

### Ausstattung:

Die Ausstattung des Hotelapartments wird als durchschnittlich beurteilt. Nach vorliegenden Informationen ist die Ausstattung älteren Datums.

### Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist durchschnittlich bis gut. Eine Terrasse ist vorhanden.

### Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

### Vermietbarkeit:

Auf Grund der Nutzungsmöglichkeit wird die Vermietbarkeit als erschwert beurteilt.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als erschwert beurteilt.

## **6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Die ImmoWertV umfasst gem. § 8 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§ 15)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)
- Das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)

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.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum. Das Ertragswertverfahren dient, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten bzw. Vergleichspreisen vorhanden ist, i. d. R. zu Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichsverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Da durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim auf Anfrage keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen übermittelt werden konnte, wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen. Weiter



wird der ermittelte Wert anhand der wenigen vorliegenden Vergleichspreise überprüft.

## **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 zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 14005010, Hohenaschau W, einen Bodenrichtwert ermittelt.

**Der Bodenrichtwert beträgt 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, ebf., für Wohnbaufläche mit zwei Vollgeschossen.**

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 25.01.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Das vereinigte Grundstück ist im Bereich der Fl.-Nr. 67/1 und 67/3 mit drei Vollgeschossen bebaut. Auf der Fl.-Nr. 67/6 ist jedoch nur eine geringe Fläche (nordwestliche Grundstücksecke) bebaut. Zusammenfassend ist aus sachverständiger Sicht somit hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Anpassungen erforderlich.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 1.000,00 €/m<sup>2</sup>

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 12,53/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 67/1, 67/3, 67/6, Gemarkung Hohenaschau

1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 3.455 m<sup>2</sup> x 12,53 / 1.000 = rd. **43.000,00 €**

**Der anteilige Bodenwert für das Apartment gemäß Aufteilungsplan Nr. 3, zum Bewertungsstichtag 25.01.2024 beträgt rd. 43.000,00 €**

## **7.2. Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 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 der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Die vermietbare Nutzfläche beträgt ca. 24,7 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Nutzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Nutzflächen (Sauna, Hotelhalle, usw.) möglich.

Es ist dem Sachverständigen bekannt, dass unrenovierte Apartments in dem Hotelkomplex für 270,00 € Kaltmiete monatlich von einem Betreiber der Hotelanlage angemietet werden. Dieser Betreiber hat, soweit dem Sachverständigen bekannt, einen wesentlichen Teil der Apartments angemietet.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 270,00 € monatlich in Ansatz gebracht, dies entspricht ca. 11,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dies ist aus sachverständiger Sicht angemessen.

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

Die Bewirtschaftungskosten werden auf Grund der Anlehnung in Bezug auf den Liegenschaftszinssatz an die Ausführungen des Gutachterausschuss Stadt Rosenheim auch modellkonform in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten nach den Ausführungen des Gutachterausschuss Stadt Rosenheim in Ansatz gebracht.

### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit 4 % 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 werden mit rd. 17,50 €/m<sup>2</sup> p.a. in Ansatz gebracht.

#### Mietausfallwagnis

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

#### Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses Stadt Rosenheim bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Hotels beträgt hier 30 - 50 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Bewertungsobjekt ist ca. 1989/1990. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer wird mit rd. 19 Jahre in Ansatz gebracht und auch unter Beachtung der Erkenntnisse des Ortstermins als angemessen beurteilt.

#### 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, welcher Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser (beinhaltet Hotels)

veröffentlicht. Der veröffentlichte Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes beträgt 4,47 % mit einer Spanne von 4,32 – 4,61.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse für das Hotelapartment mit ca. 4,5 % 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. Hierbei geht der Sachverständige auch von vergleichbaren Marktverhältnissen zwischen dem Jahr 2021 und dem Bewertungsstichtag aus.

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

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

### **Ertragswertberechnung**

#### **Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Hotelapartment			=	270,00 €
				270,00 €
<b>Rohertrag pro Monat:</b>				<b>270,00 €</b>
<b>Rohertrag pro Jahr:</b>			<b>rd.</b>	<b>3.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA Stadt Rosenheim:</b>				
Instandhaltungskosten:	24,7 m <sup>2</sup>	x 17,50 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-430,00 €
Verwaltungskosten:	3.200 €	x 4,0%	= rd.	-130,00 €
Mietausfallwagnis:	3.200 €	x 4,0%	= rd.	-130,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten, gerundet:</b>				<b>-700,00 €</b>

**Jahresreinertrag:** **2.500,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

43.000 € x 4,50% = rd. **-1.900,00 €**

---

Reinertrag der baulichen Anlagen **600,00 €**

**Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen**

Baujahr: 1990  
Jahr der Bewertung: 2024  
übliche GND: 50 Jahre  
Restnutzungsdauer: 19 Jahre  
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 4,50%  
Rentenbarwertfaktor: 12,59

**Gebäudeertragswert:**

600,00 € x 12,59 = rd. **8.000,00 €**

**Zusammenfassung:**

Bauliche Anlagen: rd. 8.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 43.000,00 €

---

**Vorläufiger Ertragswert: rd. 51.000,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

keine Zu-/Abschläge

---

**Ertragswert rd. 51.000,00 €**

**Der Ertragswert für das Apartment gemäß Aufteilungsplan Nr. 3, zum  
Bewertungsstichtag 25.01.2024 beträgt rd. 51.000,00 €**

**7.3. Vergleichswertverfahren**

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim konnten 4 Vergleichswerte für Hotelapartments aus der Gemarkung Hohenaschau übergeben werden.

Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichswerte ist eine Ableitung eines Vergleichswertes zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht möglich. Die erhaltenen Vergleichspreise können allerdings zur Prüfung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahrens herangezogen werden.

Vergleichspreise:

Die übermittelten Vergleichspreise des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim stammen aus den Jahren 2022 und 2023. Die Vergleichsobjekte haben Wohnflächen von ca. 21 m<sup>2</sup> bis 42,41 m<sup>2</sup> Es handelt sich um Wiederverkäufe.

Die Möblierung ist in den Vergleichspreisen enthalten.

Nr.	Gemarkung	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Hohenaschau	Jan. 23	1914	42,41	3.536,90
2	Hohenaschau	Mai. 23	1907	21,00	1.904,76
3	Hohenaschau	Sep. 23	1989	23,00	1.739,13
4	Hohenaschau	Okt. 22	1914	25,00	4.960,00

Die angeführten Vergleichspreise zeigen ein Preisniveau von rd. 1.739,13 €/m<sup>2</sup> bis rd. 4.960,00 €/m<sup>2</sup> auf.

Der ermittelte Ertragswert für das Hotelapartment beträgt 51.000,00 €, somit ergeben sich bezogen auf rd. 24,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 2.065,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Nach sachverständiger Beurteilung bestätigen die vorliegenden Vergleichspreise somit das Preisniveau des ermittelten Ertragswertes.**

## 8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 für das zu bewertende Objekt folgender Wert ermittelt.

Ertragswert                      rd. 51.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV), ist der Verkehrswert für das hier vorliegende Teileigentum nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt, wird für die Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen.



**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 12,53/1.000 Mit-  
eigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 67/1, 67/3 und 67/6, Gemarkung  
Hohenaschau, Kampenwandstr. 94a, 83229 Aschau i. Chiemgau verbunden  
mit dem Sondereigentum an Apartment gem. Aufteilungsplan Nr. 3 zum  
Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit einem Verkehrswert für das  
unbelastete Grundstück von**

**51.000,00 €**

**(i.W.: einundfünfzigtausend Euro)**

**bewertet.**

Grassau, den 02.08.2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Südost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Ansicht von Südwest



Ansicht von Westen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Nordwestgiebel



Blick entlang der Ostfassade auf Eingang

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Eingang



Apartment Nr. 3, Ostfassade

**Anlage 1**

Fotos

A 1.5



Blick durch das Fenster in Apartment Nr.3



Hotelhalle (Gemeinschaftseigentum)

**Anlage 1**

Fotos

A 1.6

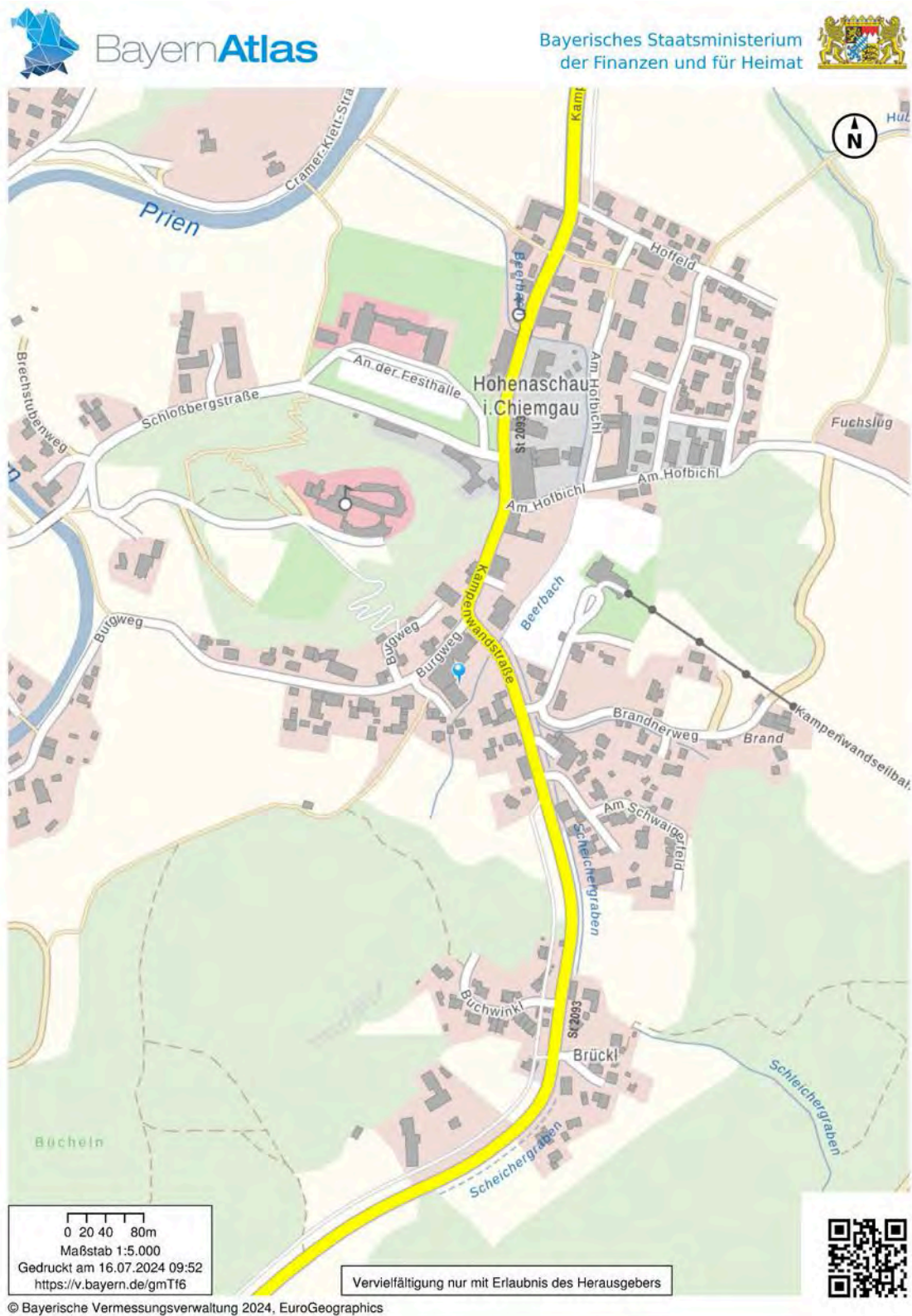


Flur (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

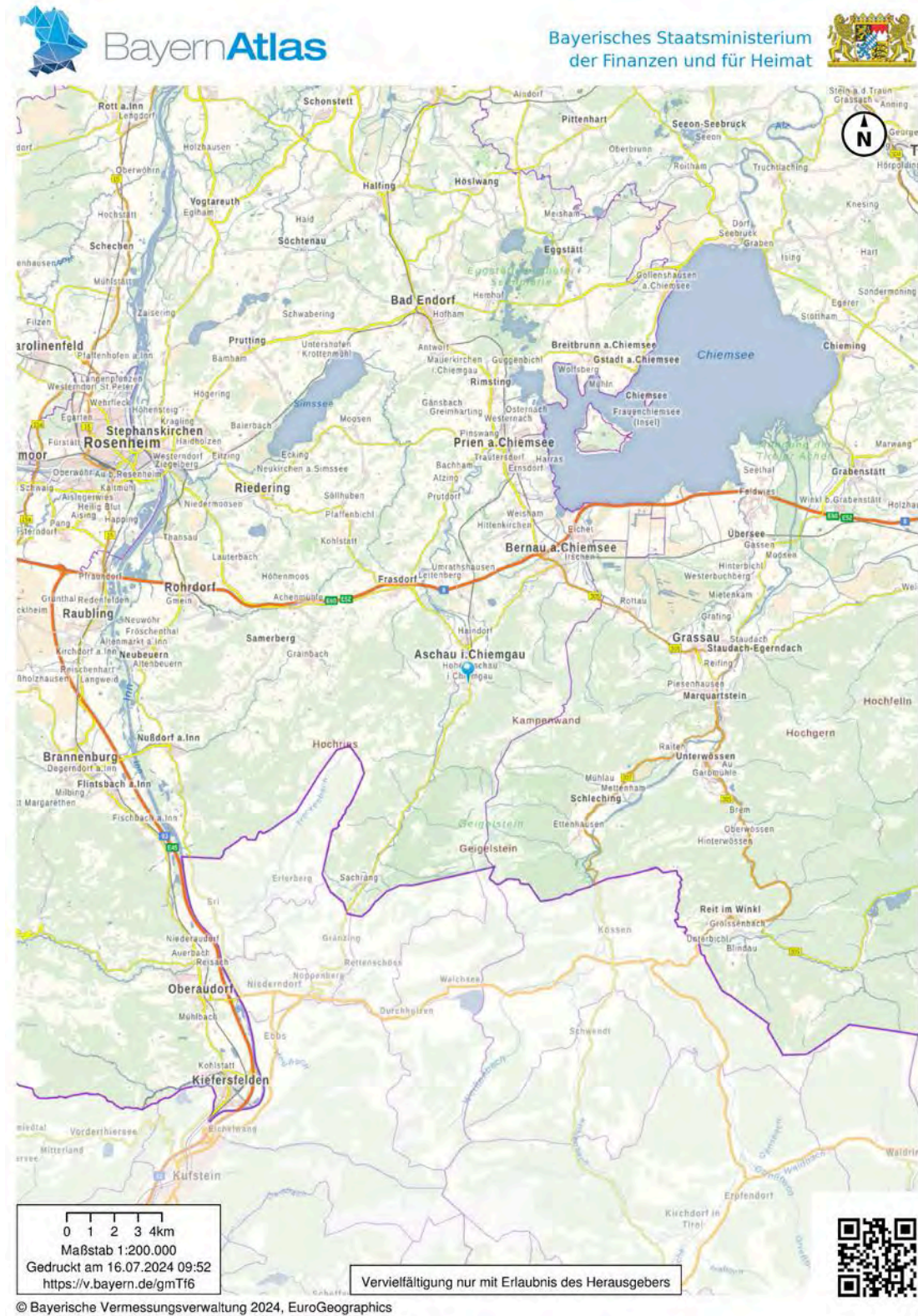


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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



Anlage 4

Luftbild

A 4



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.



**ERDGESCHOSS**

TERRASSE  
4.84<sup>m²</sup>

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

KO.  
3.08<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

KO.  
3.08<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

TERRASSE  
4.84<sup>m²</sup>

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

KO.  
3.08<sup>m²</sup>

TERRASSE  
4.84<sup>m²</sup>

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

TERRASSE  
4.84<sup>m²</sup>

WOHNEN  
SCHLAFEN  
16.39<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

TERRASSE  
4.84<sup>m²</sup>

WOHNEN  
SCHLAFEN  
18.09<sup>m²</sup>

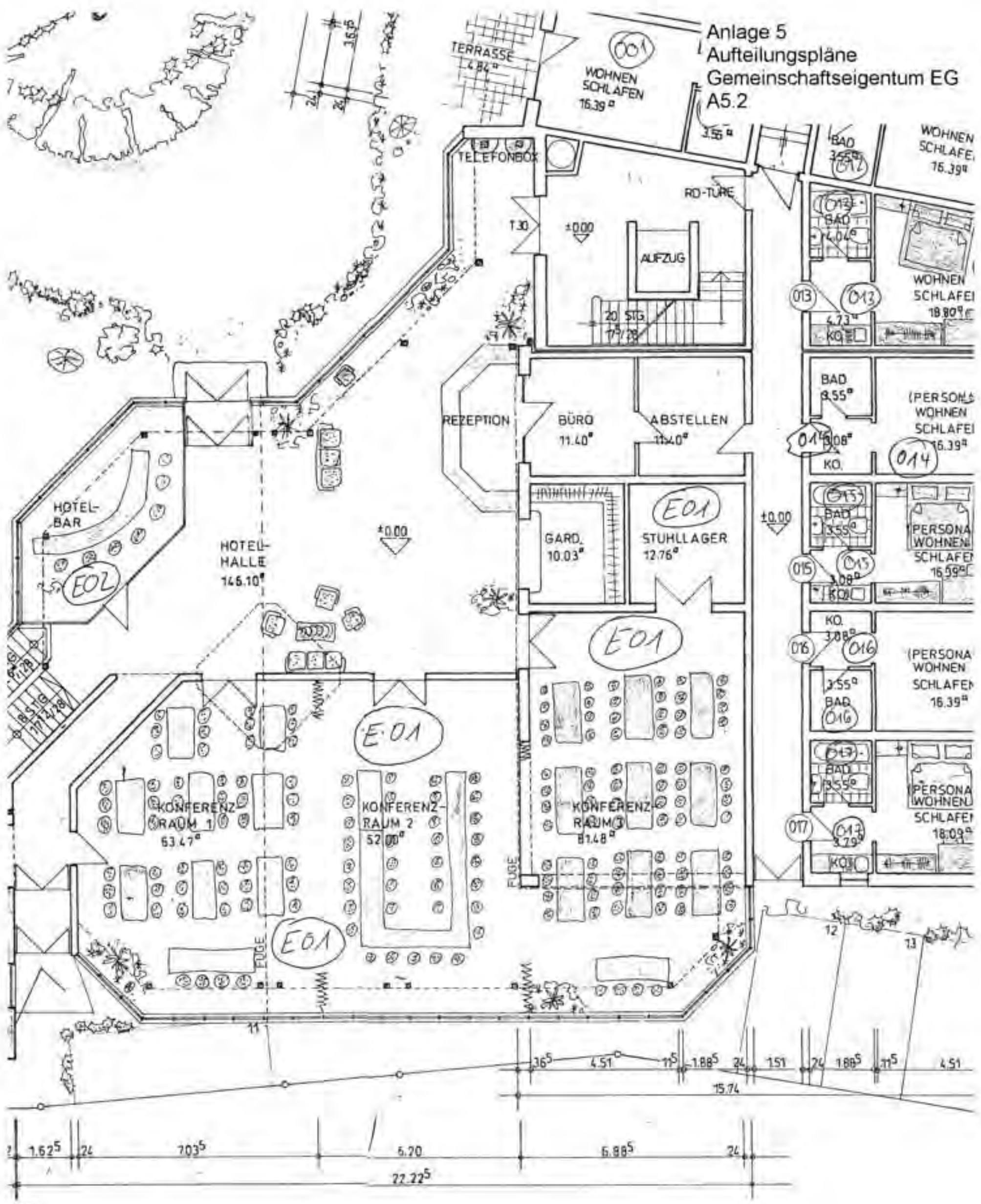
KO.  
3.79<sup>m²</sup>

3.55<sup>m²</sup>  
BAD

16

17

Anlage 5  
 Aufteilungspläne  
 Gemeinschaftseigentum EG  
 A5.2



**ERDGESCHOSS**

Anlage 5  
 Aufteilungspläne  
 Gemeinschaftseigentum KG  
 A5.3



Blatt Nr.

1376

### Amtsgericht Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf ZDV an die Stelle des Blattes Hohenaschau Blatt 1376 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz gezeichnet. Freigegeben zum 08.07.1997.

## Grundbuch

von

H o h e n a s c h a u

Band 51 Blatt 1376

(Teileigentumsgrundbuch)

49 121 Sep. 12. 1964

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hohenaschau		Band 51 Blatt 1376		Bestandsverzeichnis		Eigentümern	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Fläche	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	he	a	mit	Größe	
1	2	3	4		5		6
1	-	12,53 / 1000 Teileigentumsanteil am Grundstück					
		67/1				7	13
		67/3				7	73
		67/6				19	69
		verbunden mit dem Sondereigentum an Apartment Nr. 3 lt. Aufteilungsplan;					
		für jeden Teileigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 51 bis 53 Bl. 1374 bis Bl. 1474);					
		der hier eingetragene Teileigentumsanteil ist durch die zu den anderen Teileigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		Veräußerungsbeschränkung: keine					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 19.07.1990					
		übertragen aus Bd. 46 Bl. 1276; eingetragen am 05.12.1990					
		[Redacted]					
		[Redacted]					
		lt. VN. 574: Nach Beschriebsberichtigung ist das Grundstück beschrieben:					
		67/1				7	13
		Kampenwandstr.94 (Burghotel), Gebäude- und Freifläche					
		67/3				7	73
		Kampenwandstr.94 (Burghotel), Gebäude- und Freifläche					
		67/6				19	69
		Kampenwandstr.94 (Burghotel), Gebäude- und Freifläche					
		eingetragen am 11.12.1991					
		[Redacted]					
		[Redacted]					

Anlage 6  
Grundbuchauszug  
A6.1

09.10.2023

Rosenheim

Amtsgericht  
Grundbuch von

Hohenaschau

Band 57

Blatt 1376

Bestandsverzeichnis

Einlagebogen

1

R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8
5		7	

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Hohenaschau l. Chiemgau Blatt 1376 Bestandsverzeichnis Einlagebogen 2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4	
-	-	lt. VN. 732: Nach Beschriebsberichtigung ist das Grundstück beschrieben: <u>67/1</u> <u>67/3</u> <u>67/6</u>	Kampenwandstraße 94 Gebäude- und Freifläche Kampenwandstraße 94 Gebäude- und Freifläche Kampenwandstraße 94 Gebäude- und Freifläche eingetragen am 02.09.2002	7	13
-	-	lt. VN. 752: Nach Beschriebsberichtigung ist das Grundstück beschrieben: 67/1 67/3 67/6 eingetragen am 10.11.2003	Kampenwandstr. 94 Gebäude- und Freifläche Kampenwandstr. 94, 94a Gebäude- und Freifläche Kampenwandstr. 94, 94a Gebäude- und Freifläche eingetragen am 10.11.2003	7	73

Anlage 6  
Grundbuchauszug  
A6.2



Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
5	8		

Lfd. Nr. der Eintragungen	2	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4
1a	geb. zu je 1/2	1	1	Auflassung vom 19.07.1990 Einigung gemäß § 3 WEG; eingetragen am 05.12.1990	
b	geb.				
2	geb. am	1	1	Zuschlagsbeschluss vom 24.03.2011 Az: 3 K 71/10 AG Rosenheim -Vollstreckungsgericht; eingetragen am 06.07.2011.	

Anlage 6  
 Grundbuchauszug  
 A6.3

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

05 124 Rev. 19.1994

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Wasserleitungsrecht seit unvordenklicher Zeit (infolge Zurechnung aus Flst. 25) an Flst. 67/1 und 67/6 für jeweiligen Eigentümer von Flst. 10 (Anwesen HsNr. 5); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 12 (Anwesen HsNr. 8); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 69, 70/2 (Anwesen HsNr. 12); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 74 (Anwesen HsNr. 14); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 64 (Anwesen HsNr. 11); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 27/2 (Anwesen HsNr. 5 1/2); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 26 (Anwesen HsNr. 6); für jeweiligen Eigentümer von Flst. 29 (Anwesen HsNr. 7); gemäß Protokoll vom 12.04.1904, Nr. 83 und Bell. Bd. IX Nr. 72, laut Beschluß vom 23.04.1904, Prot.Nr. 88; eingetragen am 23.04.1904 und von Bd. 46 Bl. 1276 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 05.12.1990</p>
2	1	<p>Gewerbebetriebsbeschränkung (Gastwirtschaft, Flaschenbierhandel, Cafe mit Bierausschank, Verkauf kalter Getränke) für jeweiligen Eigentümer von Flst. 95 (BVNr. 25 Bd. 14 Bl. 554); gemäß Bewilligung vom 09.06.1986; Rang nach Abt.II/3 und III/1 und 2; eingetragen am 23.07.1986; und von Bd. 46 Bl. 1276 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 05.12.1990</p>
3	1	<p>Nutzungs- und Mitbenutzungsrecht unter anteiliger Kostentragungspflicht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 67 (BVNr. 1 Bd. 46 Bl. 1275); gemäß Bewilligung vom 13.09.1989; Rang vor Abt.II/2 und III/1 und 2; eingetragen am 20.10.1989; von Bd. 46 Bl. 1276 hierher sowie für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 05.12.1990</p>

Anlage 6  
Grundbuchauszug  
A6.4

Rosenheim

Amtsgericht  
Grundbuch von

Hohenaschau

Band 51 Blatt 1376

Zweite Abteilung

Einlegebogen

7 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7
		4	Gelöscht am 13.07.2010. [Redacted]
		5	Gelöscht am 06.07.2011. [Redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht  
Grundbuch von

Rosenheim  
Hohenaschau i. Chiemgau

Blatt 1376

Zweite Abteilung

Einlegebogen

2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Am Anteil Abt. I/1a: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Bochum, AZ: 80 IN 1040/05); eingetragen am 22.12.2008. [Redacted]
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim, AZ: 3 K 717/10); eingetragen am 13.07.2010. [Redacted]
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 33/23); eingetragen am 23.10.2023. [Redacted]

Anlage 6  
Grundbuchauszug  
A6.5

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Hohenschau i. Chiemgau		Blatt 1376	Zweite Abteilung	Entgeltsbogen 2 R	
Veränderungen		Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	4	5	6	7

**Anlage 7**

Literaturverzeichnis

A 7

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

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

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)**

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

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))**

**Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung