



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FINr. 2110,
Länder Str. 20 und FINr. 2110/1 Länder Str. 22, verbunden mit
dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1
in 83093 Bad Endorf

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 803 K 35/24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

16. Februar 2025

" Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

**Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

pdf-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	8
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	8
2.4. Eigentümer	8
2.5. Nutzung	8
2.6. Ortstermin	9
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	9
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	10
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	10
2.8.2. Literatur	11
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	11
3. Lagebeschreibung	12
3.1. Makrolage.....	12
3.2. Mikrolage.....	13
3.2.1. Verkehrsanbindung.....	13
3.2.2. Immissionen	14
3.2.3. Beurteilung der Lage	15
3.3. Grund und Boden.....	15
3.3.1. Grundstücksmerkmale	15
3.3.2. Erschließung	16
3.3.3. Offene Beiträge	18
4. Rechtliche Grundlagen	19

4.1. Rechte u. Lasten	19
4.2. Mietvertrag	25
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	25
4.4. Energieausweis	28
4.5. Denkmalschutz	29
4.6. Teilungserklärung	29
4.7. Hausgeldvorschüsse, Erhaltungsrücklage	37
5. Gebäudemerkmale	38
5.1. Baujahr	38
5.2. Flächen	39
5.3. Aufteilung	39
5.4. Bauweise und Ausstattung	40
6. Auffälligkeiten, Schäden	48
7. Beurteilung	50
7.1. Bewertungsobjekt	50
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation	51
8. Verfahrenswahl	53
8.1. Vergleichswertverfahren	53
8.2. Ertragswertverfahren	54
8.3. Sachwertverfahren	54
8.4. Schlussfolgerung	55
9. Ermittlung Bodenwert	56

10. Ermittlung Ertragswert	58
11. Ermittlung Sachwert	63
12. Ermittlung Verkehrswert.....	70
13. Verfasserklausel.....	71
14. Anlagen	72
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	72
14.2. Berechnung der Flächen.....	73
14.3. Gebäudestandards.....	75
14.4. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)	76
14.5. Schnitt u. Ansichten	79
14.6. Fotos	82

1. Zusammenfassung

1820/2691 MEA

**am zusammengesetzten Grundstück FlNr. 2110 Landinger Str. 20 und
FlNr. 2110/1 Landinger Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen
Räumen des Hauses Nr. 1, in 83093 Bad Endorf**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	16. Februar 2025
Ortstermin:	16. Februar 2025
Fiktives Baujahr ca.:	1990
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße FlNr. 2110 und 2110/1 (m ²):	2691
Bodenwert FlNr. 799/25 (ebf):	557.717 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	308
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	35
Ertragswertberechnung Haus 1 (Wohnungseigentum):	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	3.040 €
Jährlicher Rohertrag:	36.479 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-7.780 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25%
Bodenwertverzinsung:	-12.549 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-68.000 €
Ertragswert Haus 1:	878.125 €
Sachwertberechnung Haus 1:	
Ausstattungsstandard ca.:	2,8
Normalherstellungskosten:	854 €
Bruttogrundfläche (m ²) ca.:	499
Herstellungskosten gesamt:	919.628 €
Alterswertminderung:	-459.814 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-60.000 €
Sachwert Haus1:	979.259 €
Verkehrswert Haus Nr. 1 (Wohnungseigentum):	920.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 16.01.2025 und Auftrag vom 17.01.2025,
durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 7-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objektes objektiv durch die Belastung in Abteilung II/2 gemindert ist
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder
auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen
Internetseite der Justiz zugestimmt.**

**Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen
das Urheberrecht.**

Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung Bad Endorf

1820/2691 Miteigentumsanteil am zusammengesetzten
Grundstück

FINr. 2110, Landinger Str. 20, Gebäude- und Freifläche zu
0,1820 ha

und

FINr. 2110/1 Landinger Str. 22, Gebäude- und Freifläche
zu 0,0871 ha

verbunden mit dem **Sondereigentum an allen Räumen des
Hauses Nr. 1**, je bezeichnet mit Nr. 1 lt. Aufteilungsplan

① Hinweis:

Eine Teilung der zwei Flurstücke FINr. 2110 und 2110/1 in zwei
getrennte Grundstücke wurde nach dem BauGB **nicht
genehmigt, daher fand keine rechtliche Teilung der Flurstücke
im Grundbuch statt.**

Bei dem Bewertungsobjekt auf **FINr. 2110** handelt es sich um
ein Flurstück, welches mit **einem unterkellerten Wohnhaus,
einer massiven Doppelgarage mit angebautem Nebenraum in
Holz, drei Stahlblechgaragen, einer Holzgarage mit
angrenzendem Carport, einem kleinen Stallgebäude und zwei
Gartenhäusern bebaut ist.**

Das Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohn-
einheiten und einem Einliegerbereich im Dachgeschoss, wobei
hierbei eine interne Raumaufteilung erfolgte.

Verkehrswertgutachten 803 K 35/24
1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FINr. 2110, Landinger Str. 20 und FINr. 2110/1
Landinger Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1
in 83093 Bad Endorf

Das Flurstück **FINr. 2110/1** ist mit einem separaten
Einfamilienhaus mit angrenzender Doppelgarage bebaut.

**Das Gutachten beschränkt sich, soweit als möglich, nur auf
das Flurstück Nr. 2110 und dessen Gebäude.**

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Wohnungsgrundbuch von Bad Endorf
Blatt 4051

Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis

1820/2691 Miteigentumsanteil am zusammengesetzten
Grundstück

FINr. 2110, Landinger Str. 20, Gebäude- und Freifläche zu
0,1820 ha

FINr. 2110/1 Landinger Str. 22, Gebäude- und Freifläche
zu 0,0871 ha

verbunden mit dem **Sondereigentum an allen Räumen des
Hauses Nr. 1**, je bezeichnet mit Nr. 1 lt. Aufteilungsplan;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Bd. 123 Bl. 4051 und Bl. 4052); der hier eingetragene
Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte
beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind eingeräumt; hier: der jeweilige
Eigentümer der Wohnung 1 (Haus 1) ist berechtigt, Flst. 2110
und die auf der Fläche dieses Flurstücks gelegenen Gebäude
allein zu nutzen

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
Bezugnahme auf Bewilligung vom 02.08.1995 (URNr. 1051 des
Notars);

...

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2.1 bis 2.5

...

in Erbengemeinschaft

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Nießbrauch für .., geb. ..., geb. ..., Bad Endorf; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 19.01.1978; Rang nach Ab. III/1 und 2; eingetragen am 15.03.1978 und hierher übertragen am 06.11.1995

Lfd. Nr. 2 zu 1

Wohnungs- und Mitbenütungsrecht für ..., geb. ... und Ehefrau ..., geb. ..., geb. ...; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 03.12.1996, Notar ..., URNR. H 1853; eingetragen am 17.12.1996

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim - Zweigstelle Bad Aibling-, AZ: 803 K 35/24); eingetragen am 16.07.2024

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Am Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt wohnwirtschaftlich genutzt.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 29.01.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 14.02.2025 von 9.30 Uhr bis 11.20 Uhr statt. Es herrschte zum Teil Schneelage, daher konnten nicht alle Außenanlagen vollständig eingesehen werden.

Die Gartenhäuser und das Stallgebäude wurden nicht von innen besichtigt.

Die Anfertigung von Fotos wurde in den überwiegenden Bereichen erteilt.

Anwesend waren:

- Herr A. P. - der Antragsgegner lfd. Nr. 4 und dessen Sohn, Herr J. P. (zeitweise)
- Frau A.-L. P., die Schwiegertochter des Antragstellers (zeitweise)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 16.07.2024
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarten vom
13.02.2025
Schreiben des Landratsamtes vom 24.10.1995 – Anbau und
Aufstockung an das bestehende Wohnhaus
Baugenehmigungsbescheid vom 16.04.1964 mit Eingabeplan
Nr. 472/63 (Umbau eines Einfamilienhauses)
Eingabeplan, Anbau eines 1-Familienwohnhauses an das
besteh. Gebäude LRA RO Bauplan Nr. 691-84-09 baurechtlich
genehmigt 21.05.1984
Eingabeplan Anbau und Aufstockung an das bestehende
Wohnhaus auf der FlNr. 2110 vom 05.10.1994
Landratsamt Rosenheim Baugenehmigung Bauplan-
Nr. 0904-94-09 vom 18.10.1994
Email des Antragstellers vom 02.02.2025
Aufstellung Erbgemeinschaft/Gutachten Sachstand
Liegenschaft
URNr. H1853/1996 vom 03.12.1996 – Vertrag über ein
Wohnungsrecht
URNr. 1051 vom 02.08.1995 – Teilungserklärung, Überlassungs-
vertrag samt Abgeschlossenheitsbescheinigung und
Aufteilungspläne
Marktverwaltung Bad Endorf: Gewerberegisterauskünfte vom
24.04.2025 und Meldeauskünfte vom 06.05.2025
Bauamt Marktverwaltung Bad Endorf, Email vom 07.05.2025
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Markt Bad Endorf
Email des Kaminkehrers vom 12.05.2025 und 13.05.2025 mit
Feuerstättenbescheid vom 13.05.2025 und Bescheinigungen
über Überprüfung nach § 1 KÜO vom 11.03.2025
Wasserwerk Bad Endorf GmbH u. Co.KG, Spartenplan Wasser
vom 12.05.2025
Elektrizitätswerk Stern KG, Bad Endorf, Spartenplan Strom vom
12.05.2025
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Rosenheim

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat
Bayern - Immobilienmarktbericht Bayern 2024
Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim 2023
Immobilienmarktbericht Stadt Rosenheim 2024
Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025
Gutachterausschuss Landkreis Traunstein
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der an den Ortsterminen anwesenden
Personen und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt sieben Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Bad Endorf

Die Marktgemeinde Bad Endorf befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, etwa 15 km nordöstlich von Rosenheim und liegt ca. 525 bis 600 m ü. d. M. . Der Kurort mit zwei Jod-Thermalsolequellen ist anerkanntes Heilbad und hat mit seinen 50 Ortsteilen eine Fläche von 4.011 ha, wovon 13 % Wasserfläche darstellen. Derzeit verfügt er etwa über 8.500 Einwohner (www.bad-endorf.de).

Das wirtschaftliche Leben ist überwiegend von der Simseeklinik, einer Fachklinik für Psychosomatik, Orthopädie und Geriatrie mit Reha- und Gesundheitszentrum, dem klein- und mittelständischen Handwerk, dem Tourismus, Dienstleistungsbetrieben und der Landwirtschaft geprägt. Darüber hinaus ist Bad Endorf auch Standort der Bundespolizeisportschule.

Einrichtungen sowie Geschäfte für den mittelfristigen Bedarf, Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule, ärztliche Versorgung, usw. sind am Ort vorhanden.

Zahlreiche Vereine, das Volkstheater, ein ausgedehntes Wander- und Radwegnetz, der Golfplatz in Höslwang, der 6,5 km² große Simsee und die Eggstätter/Hemhofer Seenplatte mit Naturschutzgebieten und 17 Einzelseen bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Einzelheiten über Bad Endorf findet man ergänzend im Internet unter www.bad-endorf.de.

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich im westlichen Gebiet von Bad Endorf, ca. 1 km von der Ortsmitte entfernt, im **Außenbereich**, an einem Waldrand.

Das Flurstück FINr. 2110 besteht aus zwei Flächen, welche durch den öffentlichen, asphaltierten Wendelsteinweg, FINr. 2125, von Ost nach West geteilt werden.

Das nördlich des Wendelsteinwegs befindliche Areal ist mit dem Wohnhaus und zwei Gartenhäusern bebaut. Die südlich des Wendelsteinwegs liegende Teilfläche ist mit den insgesamt 6 Garagen, einem Carport und einem Holzschuppen bebaut.

Am nördlichen Flurstücksabschnitt der FINr. 2110 führt in einiger Entfernung nördlich die Landinger Straße, FINr. 2111/1, eine Gemeindeverbindungsstraße, vorbei und im Süden der Wendelsteinweg.

Im Westen befindet sich das Flurstück Nr. 2110/1, welches mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist, während im Osten ein größeres Waldgebiet angrenzt.

Der südliche Teilbereich der FINr. 2110 grenzt im Norden an den Wendelsteinweg an. Im Süden liegt ein Waldstück und im Westen existiert eine landwirtschaftliche Nutzfläche, FINr. 2130.

Die Lage ist natur- als auch noch ortsnah.
Durch das angrenzende Waldgebiet wird das Bewertungsobjekt zeitweise beschattet.

3.2.1. Verkehrsanbindung

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Autobahn A 8 München-Salzburg, Anschluss-Stelle Bernau, beträgt etwa 14 km.

Bad Endorf ist an den regionalen Busverkehr angebunden. Es verkehren u. a. die Linien 491 (Rosenheim - Prutting – Krottenmühl - Bad Endorf – Prien am Chiemsee), 9425 (Ortsbus), 9427 (Bad Endorf - Höslwang - Pelham – Bad Endorf) . Eine Bushaltestelle der Linie 434 befindet sich z. B. an der Wasserburger Straße, etwa 10 Fußminuten entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Endorf. Von hier aus existieren u. a. Zugverbindungen in Richtung München und Salzburg.

Der Flughafen in München liegt von Bad Endorf ca. 89 km und der in Salzburg (Österreich) ca. 66 km entfernt.

Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt je nach Route nach

Bad Endorf	ca. 1 km
Rimsting	ca. 6 km
Prien am Chiemsee	ca. 9 km
Rosenheim	ca. 17 km
Wasserburg am Inn	ca. 22 km
Traunstein	ca. 32 km
München	ca. 72 km

3.2.2. Immissionen

Auf Grund der Landinger Straße und dem Wendelsteinweg bestehen Verkehrsimmissionen hauptsächlich durch Ziel- und Quellverkehr.

Durch die Lage im Außenbereich und die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jahreszeitabhängig mit entsprechenden Immissionen, wie Lärm, Staub, Insekten und Geruch gerechnet werden.

Das nahegelegene Waldgebiet beschattet zeitweise das Flurstück. Bei Sturm bzw. entsprechender Witterung besteht zudem die Gefahr von Wind-/Schneebruch.

3.2.3. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Anwesen in einer natur- und noch ortsnahen Weilerlage im Außenbereich von Bad Endorf.

Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft und Wald sind gegeben.

3.3. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Bad Endorf **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Marktverwaltung Bad Endorf in ihrer Email vom 07.05.2025 mit, dass **Altlasten nicht bekannt** sind.

3.3.1. Grundstücksmerkmale

Das vermessene, polygon geschnittene Grundstück setzt sich zusammen aus
der FINr. 2110, Landinger Str. 20, mit einer Größe von 0,1820 ha und
der FINr. 2110/1, Landinger Str. 22, mit einer Fläche von 0,0871 ha.
Die Grundstücksgrenzen sind abgemerkt.

Das Flurstücks Nr. 2110 wird durch den von Ost nach West geführten Wendelsteinweg durchschnitten.

Das Grundstück verfügt über ein leichtes Gefälle nach Nordosten.

Die unbebauten Flächen sind angelegt mit Rasen sowie mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Details hierzu im Gutachten unter Punkt 5.4. Bauweise und Ausstattung – Außenanlagen.

3.3.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück ist durch die nördlich vorbeiführende Landinger Straße, FINr. 2111/1 und den südlich liegenden Wendelsteinweg, FINr. 2125, straßenmäßig erschlossen.

Beide Straßen sind öffentlich und im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert.

Die Marktverwaltung Bad Endorf schreibt in ihrer Email vom 07.05.2025, dass *eine weitere Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nicht vorgesehen ist.*

Kanal

Das Anwesen ist **nicht** an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Es existiert eine **Kleinkläranlage**, welche sich auf der **FINr. 2110/1** befindet.

Laut ausgehändigter Aufstellung

„Erbengemeinschaft/Gutachten Sachstand Liegenschaft“

existiert eine 3-Kammer-Versitzgrube. 2 Kammern mit Rohrleitung befinden sich unter der Garage auf dem Flurstück Nr.2110/1, die Grube wurde nicht ertüchtigt, die Biostufe fehlt.

Wasser

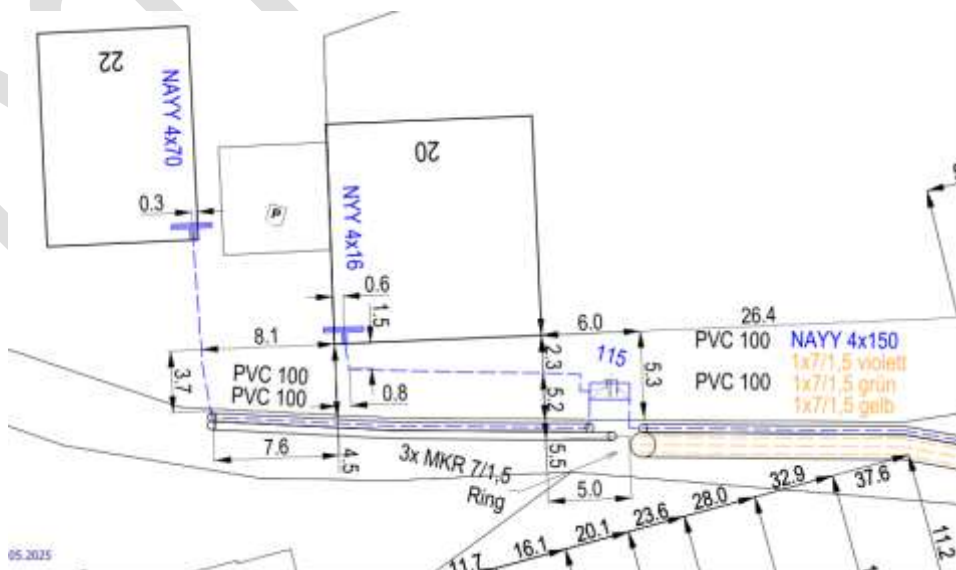
Gemäß dem nachstehend abgebildeten, nicht maßstabsgetreuen Spartenplan des Wasserwerks Bad Endorf ist das Anwesen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.



Strom

Das Bewertungsobjekt an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Auszug aus dem Spartenplan Strom (nicht maßstabsgetreu)



Fazit:

Das Grundstück ist **bis auf den Kanal erschlossen**.

3.3.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

pdf-Datei

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

In Abteilung II des Grundbuches sind ein **Nießbrauch** und ein **Wohnungs- und Mitbenützungsrecht** eingetragen.

Nachfolgend wird **nur das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht rein informativ und auszugsweise** dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Nießbrauchberechtigte, geboren 1914, bereits verstorben ist.

Genannte Namen wurden aus Gründen des Datenschutzes unkenntlich gemacht.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für.... als

Gesamtberechtigte nach § 428 BGB ...

Auszug aus der Bewilligung URNr. H 1853/1996 vom 03.12.1996

S. 3, 4, 5 und Pläne

...

3.

Innerhalb der Wohnung 1 laut Aufteilungsplan vom 18.05.1995 befindet sich wiederum eine abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Diele, Bad, WC, Küche und drei Wohnräumen.

Diese Wohnung ist in den der heutigen Urkunde beigegeführten Plänen (Grundriß und Außenansichten) mit "Wohnung I oder W I" und roter Farbe gekennzeichnet.

II.

Wohnungsrecht

Der Eigentümer des bezeichneten Wohnungseigentums Nr. 1,

- im folgenden "Eigentümer" genannt -
und die Ehegatten

- im folgenden "Berechtigte" genannt -
vereinbaren an den in Abschn. I. 3. bezeichneten Wohnräumen (Wohnung Nr. I) eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit
für die Ehegatten
mit folgendem Inhalt:

1.

Die Berechtigten sind berechtigt, die bezeichneten Räume unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Verbunden damit ist das Recht auf alleinige Benutzung der Sondernutzungsrechtsfläche des Eigentümers, soweit sie als Zugang zu dieser Wohnung vorgesehen ist, und der alleinigen Benützung der Gartenfläche, die im beigegeführten Lageplan grün und der Parkplatzfläche zum Abstellen von zwei Personenfahrzeugen, die im Lageplan rot gekennzeichnet ist (das im Lageplan hier noch eingezeichnete Nebengebäude wird abgebrochen).

- 5 -

Ferner unterliegen der gemeinschaftlichen Benutzung durch die Wohnungsberechtigten die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Wasser, Kanal, und ferner die gemeinsame Heizungsanlage.

2.

Das Wohnungsrecht beginnt schuldrechtlich sofort, als dingliches Recht mit der Grundbucheintragung.

Es steht den Berechtigten als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB zu; erlischt das Recht für einen Berechtigten, insbesondere durch Ableben oder Verzicht eines der Berechtigten, so steht es dem anderen allein und unbeschränkt zu und erlischt mit Ableben des Letztversterbenden der Berechtigten.

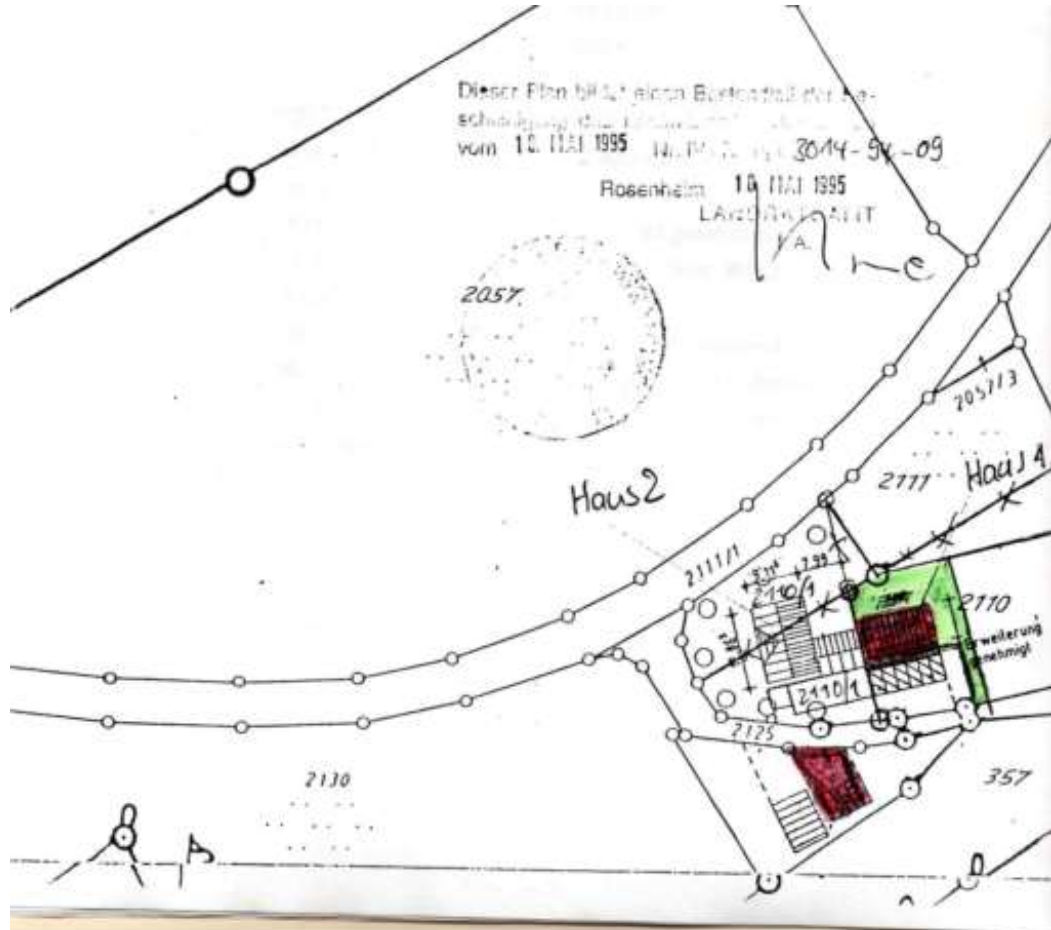
Das Wohnungsrecht ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nicht übertragbar und nicht vererblich. Die Berechtigten sind jedoch berechtigt, die Ausübung des Rechtes Dritten entgeltlich oder unentgeltlich ohne besondere Zustimmung des Eigentümers zu überlassen (also auch zu vermieten). Der jeweilige Benutzer der Wohnung erwirbt jedoch damit kein eigenes Wohnungsrecht.

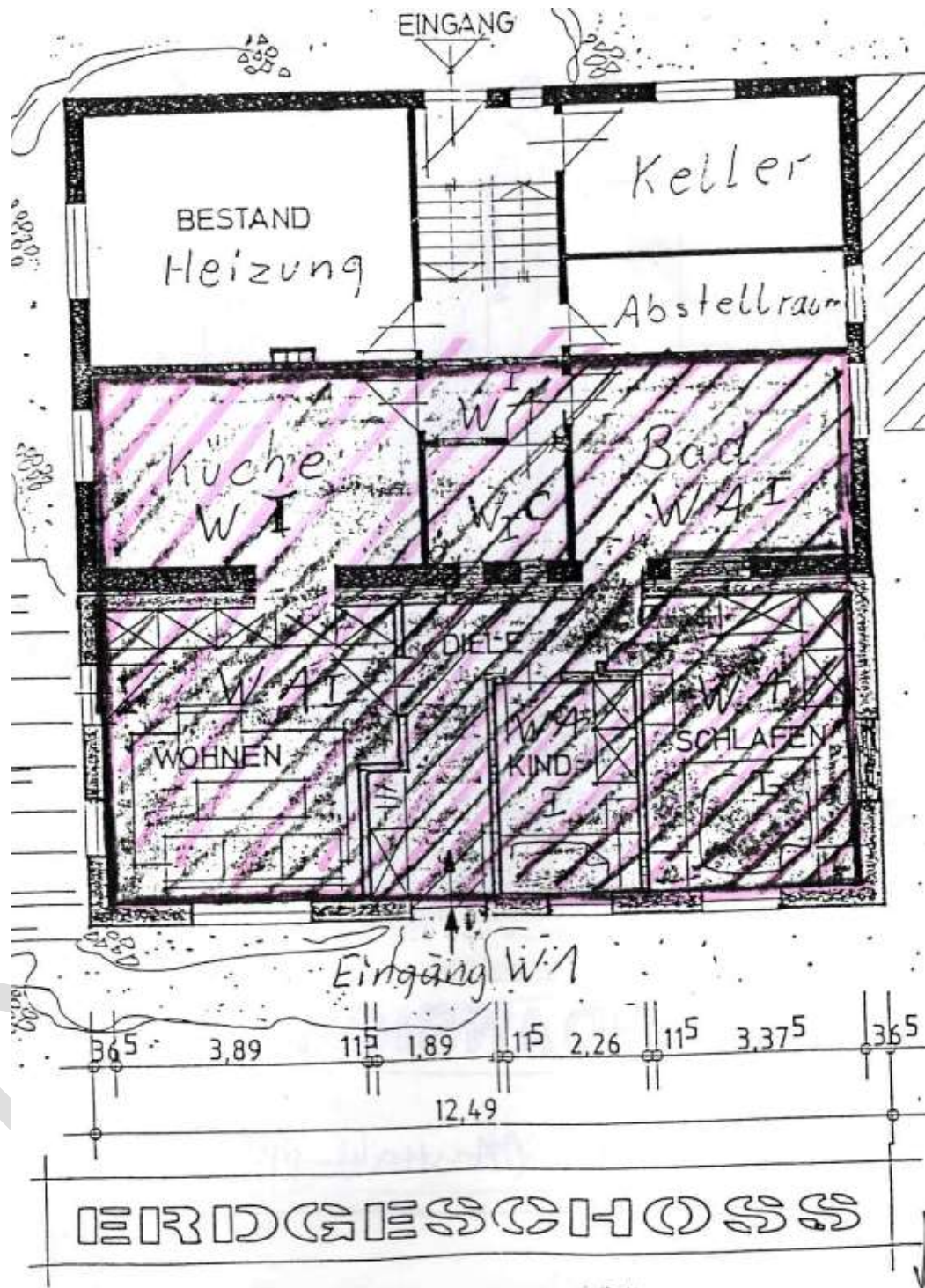
3.

Die Kosten der gewöhnlichen Erhaltung ihrer Wohnung, insbesondere der Schönheitsreparaturen, und der Gartenfläche haben die Berechtigten zu tragen. Ebenso haben sie die sonstigen Nebenkosten der Wohnung, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung und dergleichen, selbst zu tragen.

1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FINr. 2110, Landinger Str. 20 und FINr. 2110/1
Landinger Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1
in 83093 Bad Endorf

...





Anmerkung des Sachverständigen:

In der Realität weichen die am Ortstermin vorgefundene Aufteilung der Räume und die Ansichten zum Teil von der planerischen Darstellung ab. Siehe Punkt 4.3. und 5.3. Aufteilung im Gutachten



4.2. Mietvertrag

Laut Auskunft des Antragstellers und der am Ortstermin anwesenden Personen besteht kein Mietverhältnis.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß dem nachfolgenden Auszug des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Bad Endorf, stellt dieser den Bereich des Bewertungsobjekts als **Landwirtschaftsfläche** dar.



Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, es befindet sich im **Außenbereich**.

Allgemein ist Bauen im Außenbereich **nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich**.

Ohne Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung ist eine Veränderung, ein Abriss des Gebäudes und ein Ersatzbau bzw. eine Erweiterung nicht gestattet.

Ob ein zukünftiger Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt, kann nicht vorausgesehen werden.

Die aktuell vorhandene Bausubstanz genießt i. d. R. Bestandschutz.

Die Marktgemeinde Bad Endorf schreibt in ihrer Email vom 07.05.2025:

Eine weitere Bebauung wird nicht möglich sein, da nur im Zuge von geringfügigen Erweiterungen gem. § 35 Abs. 4 BauGB Baurecht im Rahmen des Bestandsbaus besteht.

Die alte, ursprüngliche Bausubstanz des Bewertungsobjekts von 1964 wurde offensichtlich abgebrochen und 1984 durch einen größeren Neubau ersetzt. 1994/95 wurde der Bestand auf der nördlichen Teilfläche von FINr. 2110 nach Norden erweitert und das Gebäude aufgestockt (Aufteilungsplan Haus 1).

Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass der genehmigte Eingabeplan zum Anbau und zur Aufstockung an das bestehende Wohnhaus auf der FINr. 2110 vom 05.10.1994 wesentlich von der tatsächlich vorgefundenen Bebauung hinsichtlich der Dach-, Fenster-, Tür- und Balkongestaltung abweicht.

Auf telefonische Nachfrage beim Bauamt der Marktverwaltung Bad Endorf am 22.05.2025, teilte diese mit, **dass die Bauakte vollständig übermittelt wurde und keine Tektur vorliegt. Des Weiteren existieren bei der Baubehörde auch keine Planunterlagen und Genehmigungen hinsichtlich der auf der südlich des Wendelsteinweges gelegenen Nebengebäuden auf FINr. 2110 (Doppelgarage, Stahlblechgaragen, usw.)**

Folgende planerische Abweichungen wurden am Ortstermin am Wohnhaus Landinger Str. 20 festgestellt:

Südseite:

- Vordach Eingangsbereich im Eingabeplan nicht vorhanden
- Fenster im Kellergeschoss im Plan nicht vorhanden
- Zwei Fenster im Obergeschoss im Plan nicht vorhanden

Ostseite:

- Nur ein kleiner Balkon zur Ostseite
- Generell andere Fenster- u. Türgestaltung wie im Eingabeplan vorgesehen
- Nebeneingang nicht im Plan enthalten

Nordseite:

- Kein Balkon auf der Nordseite vorhanden
- Fenster- und Türgestaltung im Plan anders vorgesehen
- kein Nebeneingang vorhanden
- die Dachgaube wurde nicht errichtet

Westseite:

- Kein Balkon auf der Westseite vorhanden
- generell andere Fenstersituierung und Gestaltung als im Plan dargestellt

Die Doppelgarage auf FlNr. 2110/1 grenzt in Teilbereichen direkt an die Westfassade des Gebäudes auf FlNr. 2110 an.

Nachfolgend ist ein Auszug der Baugenehmigung des Landratsamtes Rosenheim vom 18.10.1994
Bauplan-Nr. 0904-94-09 dargestellt:

Bauvor-: Anbau und Aufstockung an das best. Wohnhaus
haben :

Bauort : Bad Endorf, Landinger Str. 20
Gemark.: Bad Endorf
Flurnr.: 2110
BA-Eing: 06.04.1994

Anlagen: genehmigte Bauvorlagen

Das Landratsamt Rosenheim erläßt folgenden Bescheid:

BAUGENEHMIGUNG

A. Der Bauantrag wird nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen und der amtlichen Korrekturen im vereinfachten Verfahren nach Art. 80 BayBO genehmigt. Der Prüfungsumfang und die sich hieraus ergebende Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn werden in den Hinweisen am Ende dieses Bescheides näher erläutert.

B. Es werden folgende Auflagen festgesetzt:

Bautechnik:

1. Die in den Bauplänen eingetragenen amtlichen Korrekturen sind einzuhalten.
2. Das Dach ist mit rotem oder braunem Material einzudecken.
3. Verputzte Außenflächen sind weiß auszuführen, außenliegende Holzschalungen sind generell in natürlichen Holztönen zu behandeln. Eine abweichende Farbgebung kann in Einzelfällen und nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim zugelassen werden.
4. Auf der Nordseite des Dachgeschosses darf max. 1 Dachgaube mit einer Breite von max. 1,35 m errichtet werden.

LANDRATSAMT ROSENHEIM

Natur- und Landschaftsschutz; Freiflächengestaltung

5. Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstückes ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standorttypische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Wasserversorgung

6. Das Gebäude ist spätestens vor der Benutzung an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Abwasser- und Abfallbeseitigung

7. Die Kläranlage ist bei Bedarf, in der Regel mindestens jedoch in zweijährigem Abstand zu entschlammen. Beim Räumvorgang sind zunächst die Schwimmschlammdecken aller Kammern zu entfernen. Bei der anschließenden Schlammmentnahme soll in allen Kammern ein vermischter Restschlamm von etwa 30 cm Höhe als Impfschlamm verleiben. Der Fäkalschlamm muß in eine mechanisch-biologisch wirkende Kläranlage einer Gemeinde oder eines Zweckverbandes zur schadlosen Beseitigung verbracht werden.
8. Die Anlagen zur Ableitung der Abwässer sind ordnungsgemäß instandzuhalten. Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
9. Dem Landratsamt ist bis spätestens 31.12.1994 ein Entwässerungsplan (3 - fach) vorzulegen.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück bei der Baubehörde bekannt ist und von dieser im vorgefundenen Zustand geduldet wird.

4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages. Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der

Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis** vorgelegt.

4.5. Denkmalschutz

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

4.6. Teilungserklärung

In der Teilungserklärung URNr. H 1051 vom 02.08.1995 ist das Bewertungsobjekt, wie folgt, beschrieben:
Auszug aus der o. g. Urkunde S. 5, 6

...

In dem südlich der Landinger Straße gelegenen Teil des Flurstücks 2110 befinden sich Nebengebäude, die nicht im Aufteilungsplan erfaßt sind.

Anmerkung des Sachverständigen:

Hierbei handelt es sich um eine massive Doppelgarage mit angebautem Nebenraum in Holz, drei Stahlblechgaragen einer Holzgarage mit angrenzendem Holz-Carport sowie einem kleinen Stall.

Teilungserklärung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück, das künftig aus den beiden Flurstücken 2110 und 2110/1 (gemäß VN 1378 Gemarkung Bad Endorf) besteht, in zwei Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung und Nebenräumen verbunden sind, nämlich

- 6 -

1. einen Miteigentumsanteil zu 1820/2691,
verbunden mit dem Sondereigentum an allen
Räumen des Hauses 1 auf Flst. 2110,
2. einen Miteigentumsanteil zu 871/2691,
verbunden mit dem Sondereigentum an allen
Räumen des Hauses 2 auf Flst. 2110/1.

Wegen der Lage und Einteilung der Wohnungen und Nebenräume sowie der Abgeschlossenheit nehmen die Beteiligten auf den vorliegenden Aufteilungsplan mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde und die dazugehörige vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug.

Für die **Grundstücksbenützung** ist in der
Gemeinschaftsordnung vereinbart:

Auszug aus der Gemeinschaftsordnung S. 9

9.

Für die Benützung des gemeinsamen Grundstücks
wird die folgende Gebrauchsregelung, die für und
gegen alle Rechtsnachfolger gemäß §§ 10 und 15
WEG wirken soll (Sondernutzungsrechte)
festgelegt:

9.1 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 1
(Haus 1) ist berechtigt, das neugebildete
Flst. 2110 und die auf der Fläche dieses
Flurstücks gelegenen Gebäude, auch soweit
sie Gemeinschaftseigentum sind, allein zu
nutzen.

9.2 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 2
(Haus 2) ist berechtigt, das neugebildete
Flst. 2110/1 und die auf der Fläche dieses
Flurstücks stehenden Gebäude allein zu
nutzen.

Hinsichtlich der **Sondernutzungsrechte** ist in der
Gemeinschaftsordnung vereinbart:

Auszug aus der Gemeinschaftsordnung S. 9, 10

10.

Für die Sondernutzungsrechte gelten ferner die
folgenden Bestimmungen:

10.1 Alle Nutzungen (Früchte und Gebrauchsvor-
teile) der im Bereich dieser Sondernutzungs-
flächen gelegenen Grundstücks- und Gebäude-
teile, auch soweit es sich dabei um Gemein-
schaftseigentum handelt, stehen dem
jeweiligen Sondereigentümer und

- 10 -

Sondernutzungsberechtigten allein zu.

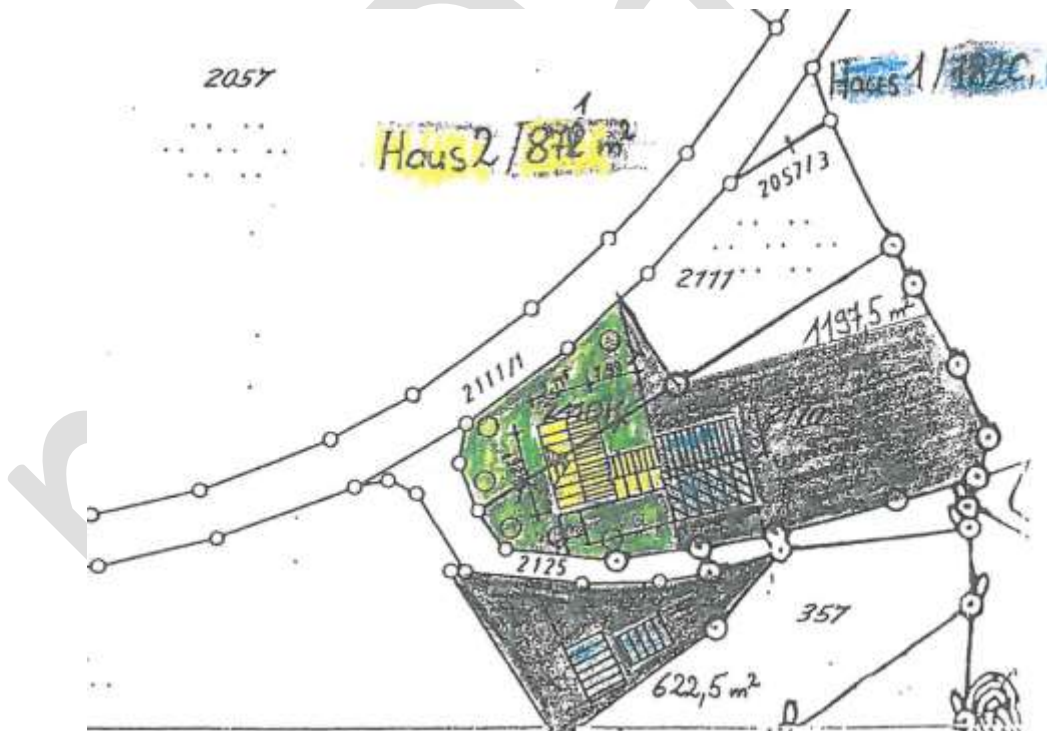
10.2 Der jeweilige andere Miteigentümer ist von
der Mitbenützung der dem Sondernutzungs-
recht unterliegenden Teile des Grundstücks
oder Gebäudes ausgeschlossen.

10.3 Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat
die seinem Sondernutzungsrecht unter-
liegenden Teile des gemeinschaftlichen
Eigentums auf eigene Kosten instandzu-
halten, zu reinigen und zu bepflanzen.

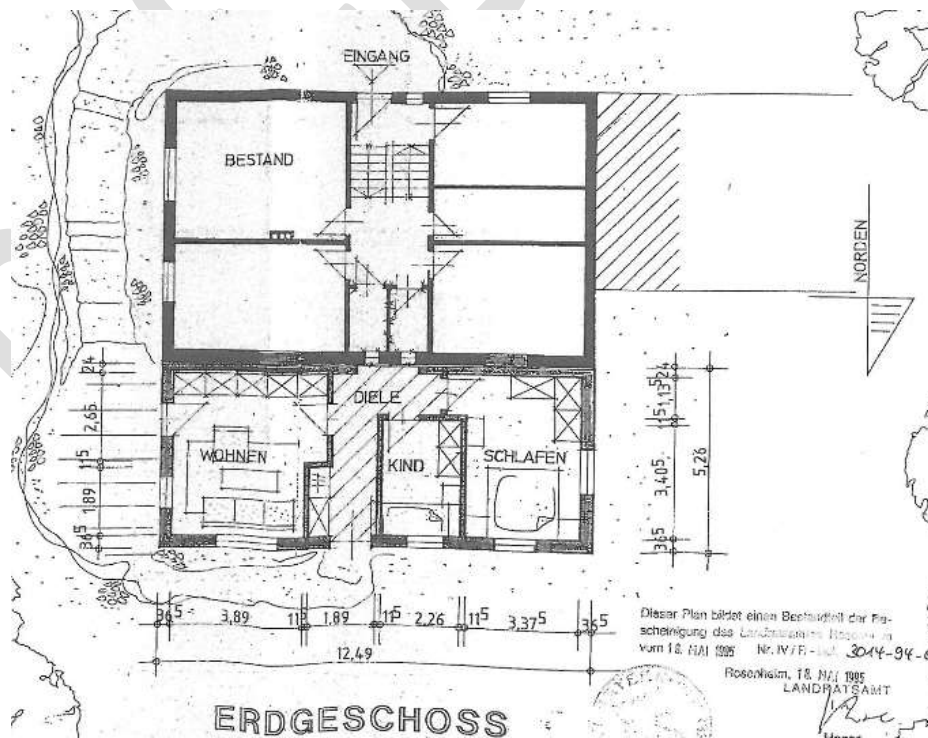
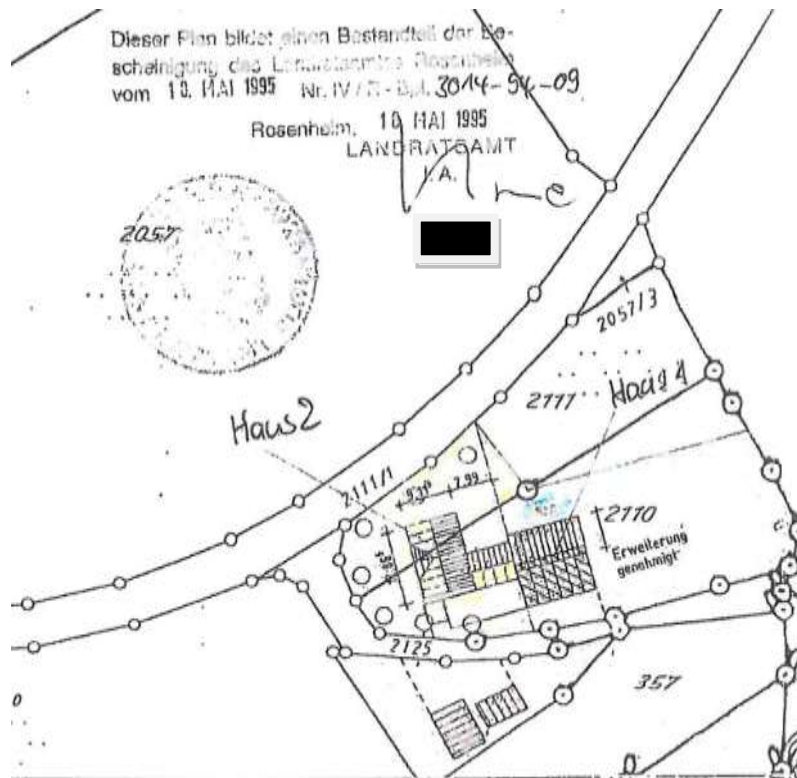
10.4 Eine Änderung der Nutzungsart der Sonder-
nutzungsflächen oder Gebäudeteile ist nur
mit Zustimmung des anderen Eigentümers
zulässig.

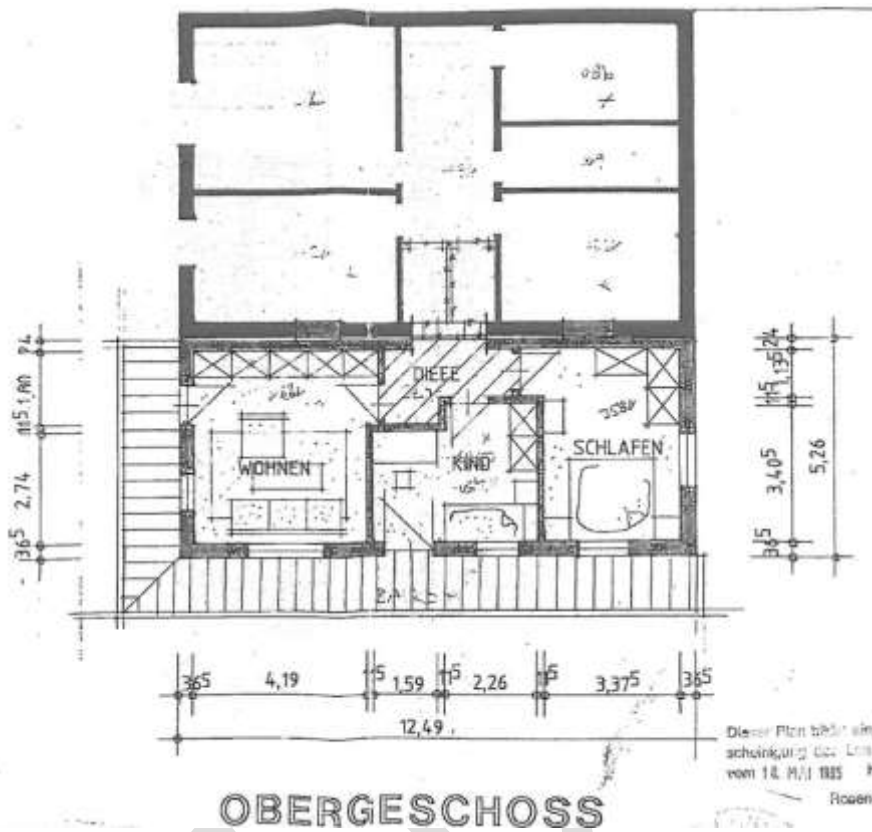
10.5 Soweit innerhalb der Sondernutzungsflächen gemeinsame Ver- oder Entsorgungsleitungen verlegt sind oder künftig verlegt werden, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, zum Zwecke von Kontrollen, Instandhaltung oder Erneuerung dieser Anlagen das gemeinsame Grundstück zu betreten und aufzugraben. Er hat die Arbeiten jedoch zügig durchzuführen und nach Abschluß der Arbeiten den vorigen Zustand wieder herzustellen.

Auszug aus den der Teilungserklärung beigefügten
Planunterlagen



1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FINr. 2110, Landinger Str. 20 und FINr. 2110/1
Landinger Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1
in 83093 Bad Endorf





1820/2691 MEA am zusammengesetzten Grundstück FlNr. 2110, Landinger Str. 20 und FlNr. 2110/1
Landinger Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Nr. 1
in 83093 Bad Endorf



Hinweis
dargestellt

4.7. Hausgeldvorschüsse, Erhaltungsrücklage

Laut Email des Antragstellers vom 02.02.2025 wurden bisher keine Nebenkostenabrechnungen erstellt.

Es werden weder Hausgeldvorschüsse geleistet, noch existiert ein Wirtschaftsplan oder eine Erhaltungsrücklage.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Zur Baujahresermittlung liegen folgende Daten vor:

- Die ursprüngliche Bausubstanz wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 16.04.1964 genehmigt.
- Mit Baugenehmigung vom 21.05.1984 wurde das ursprüngliche Gebäude vermutlich vollumfänglich abgebrochen und durch einen größeren Neubau ersetzt.
- Der Eingabeplan zum Anbau und Aufstockung an das bestehende Gebäude wurde am 18.10.1994 genehmigt.
- Die Teilungserklärung stammt vom 02.08.1995.

- Über das Baujahr der Nebengebäude auf FINr. 2110 liegen keine Daten vor.

Als fiktives Baujahr wird daher im Gutachten von 1990

ausgegangen, da die ursprüngliche Gebäudesubstanz aus dem Baujahr 1964, welche laut Planunterlagen ohne Unterkellerung dargestellt ist und nur eine Tiefe von 4,90 m aufweist, nicht mehr vorhanden ist.

Dieses Gebäude wurde etwa 1984 durch einen Neubau ersetzt. Im Jahr 1994/95 wurde dieser Bestand nach Norden und um das Dachgeschoss erweitert.

5.2. Flächen

Die Wohnfläche des Sondereigentums an allen Räumen des **Hauses Nr. 1 beträgt ca. 308 m².**

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Etagen wird auf die in der Anlage befindliche überschlägige Flächenberechnung verwiesen.

5.3. Aufteilung

Das Haus Nr. 1 verfügt über eine Splitlevelbauweise.

Die ursprüngliche Bausubstanz wurde erweitert und aufgestockt.

Es bestehen in der **Realität Abweichungen** von der planerischen Darstellung. **Am Ortstermin** wurde folgende Raumaufteilung vorgefunden:

Im Keller-/Sockelgeschoss befindet sich **eine in sich abgeschlossene Wohnung mit separatem Eingang auf der Ostseite.**

Diese Wohnung besteht aus:

Vorhaus, Wohnzimmer, Küche, Flur, Duschbad (älter), Abstellraum mit Deckendurchbruch und Durchgang zum Bad (neuer), Diele, Schlafzimmer (Nord), Kinderzimmer (Nordwest); Vogelvoliere (Nordseite).

Die Kellerräume sind über den Eingang auf der Südseite zu erreichen.

Durch den Eingang auf der Südseite erreicht man die o. g. Kellerräume und eine in sich abgeschlossene Wohnung, welche sich über mehrere Etagen erstreckt:

Keller:

Flur, Zählerraum, Heiz- und Tankraum, Lagerraum mit Bodenschacht

Obergeschoss:

Treppenhaus, Bad

Diele/Treppenhaus, Schlafzimmer, Küche mit Durchgang zum Wohnzimmer, WC, Zimmer mit Bodendurchbruch, Gästezimmer 1 mit Durchgang zum Gästezimmer 2, Abstellraum

Dachgeschoss mit Appartementbereich:

Spiel-/Hobbyzimmer (Puppen)

Flur, Bad, Wohn-/Küchenbereich mit Balkon und Durchgang zum Schlafzimmer; Westzimmer mit Einbauschränken und Durchgang zum Speicher, Speicherfläche im Ausbau - Restfertigstellungsbedarf

5.4. Bauweise und Ausstattung

Vorbemerkung: Die nachstehende Beschreibung **beschränkt sich, soweit möglich, auf die FINr. 2110, Haus Nr. 1 – Landinger Straße 20**. Die Beschreibung basiert auf den am Ortstermin festgestellten wesentlichen Bestandteilen, aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und ergänzt die in der Anlage befindlichen Fotos. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Anwesen wurde in Massivbauweise errichtet

Allgemein

Außenwände	Massiv; lt. Plan ca. 36,5 cm stark
Decken	überw. Stahlbeton und z. T. Holzdecken
Dach	Satteldach in Holzfettenkonstruktion; Giebelrichtung Ost - West, Dach eingeschalt und mit roten Dachpfannen; Schneestopper; Kamin eingelecht mit Dach; Dachleiter; Satellitenantenne; Dach teilw. ungedämmt; Windläden anstrichbedürftig; Regen- und Fallrohre Kupfer

Laut ausgehändigter Aufstellung „Sachstand Liegenschaft“
wurde nach der Aufstockung/Umbau der alte Dachstuhl auf der
Südseite teilweise nicht entfernt.

Das vorhandene Holz-Dachflächenfenster Dachgeschoss ist
daher von außen nicht sichtbar, es ist ohne Funktion.

Entgegen den Planunterlagen existiert keine Dachgaube.

Fassade	Überwiegend verputzt und gestrichen; Nordseitig im OG- und DG-Bereich holzverschalt, Ostseitiger Giebelbereich holzverschalt; Holzteile stellenweise verwittert; Südseitig Markise; Große Vogel-/Tiervoliere auf der Nordseite in Holzkonstruktion mit Maschendraht
Fenster/Türen	Ältere und neuere Fenster (BJ. ca. 1984 und 1994/95); Holzrahmen mit Isolierverglasung mit meist Sprossenunterteilung; überwiegend mit Holzklappläden; Fensterbretter außen z. T. Kupferblech, z. T. Leichtmetall; Holzteile z. T. verwittert; vereinzelt schmiedeeiserne Fenstergitter; Fensterbretter innen unterschiedlich, z. T. Holz, z. T. Naturstein
Balkon	Entgegen den Planunterlagen nur ein Balkon zur Ostseite; Tragplatte Beton; Untersicht mit Farbschäden durch Feuchtigkeit; Brüstung/Geländer Holz
Heizung	Zentralheizung mit Brauchwasser B23; Kombi-Heizung Holz/Öl Marke Sieger, RLN 35,01/1983, Nennleistung 45 kW, lt. Aussage ist der Holzstückgutkessel defekt; Brenner Elektro Oil, INTER ZERO, 2017, mit Gebläse, 1.25-4,0 kg/h, Brennstoff Heizöl EL Raumerwärmung mittels Heizkörper mit Thermostatventilen; Laut ausgehändigter Aufstellung „Sachstand Liegenschaft“ wurde der Heizkreis teilweise nicht ausgebaut bzw. erweitert. In manchen Räumen sind daher keine Heizkörper bzw. die Heizleistung ist zu gering. Im Anwesen existieren keine Messvorrichtungen zur getrennten Erhebung des Warm-, Kaltwasser- und Heizverbrauchs; Aussage des Kaminkehrers zum Anwesen Lander Str. 20, Auszug aus der Email vom 12.05.2025:

anbei übersende ich Ihnen die Unterlagen für das Anwesen Landinger Str. 20, 83093 Bad Endorf,

desweiteren sind kein Mängel vorhanden gewesen die Holzheizung wurde bis dato nicht mehr betrieben und viel
aus der Messpflicht heraus, die

Kehrtermin wurden auf einen Termin zurückgesetzt.

Die Ölheizung ist ein Niedertemperaturkessel und unterliegt nicht der Austauschpflicht wie ein alter
Standardkessel

4 x 750 l- Kunststoff-Tanks; geprüft 13.11.2024

Warmwasserboiler ca. 300 l;

Heizrohre Eisen; Wasserleitungen verzinkt; Rohre nur zum Teil
isoliert;

Außenanlagen

Fläche nördlich des Wendelsteinwegs:

Grundstück entlang des Wendelsteinweges mit Holzbretterzaun
arrondiert; zur Südwestseite Rankgitter aus Holz; südseitig
massive Gartentorpfosten mit Plattenabdeckung; älteres
Personengartentor aus Metall; Massive Torpfosten mit
Plattenabdeckung und zweiflügeliges, älteres Gartentor aus
Metall; restliche Grundstückarrondierung überwiegend mit
massiven Zaunpfosten und Schafs-/Drahtzaun;
Zum Flurstück Nr. 2110/1 abschnittsweise Holzbretterzaun;
Weg/Umlauf, Terrasse Waschbetonplattenbelag;

Wohnungs-Zugang auf der Ostseite:

6-stufige betonierte Außentreppe mit Waschbetonplatten-
auflage; mit Efeu berankte Stützmauer aus Pflanzsteinen,
Absturzsicherung fehlt, Unfallgefahr;
Unbebaute Freiflächen eingesät mit Rasen, diverse Bepflanzung
mit z. T. großen Bäumen wie z. B. Linde, Birne, Kastanie, div.
Nadelbäume und Ziersträuchern

Gartenhäuser

2 Gartenhäuser im nördlich des Wendelsteins gelegenen
Grundstücksabschnitts von FINr. 2110; beide in Holzbauweise;
Ein kleineres Gartenhaus mit Flachdach, Dacheindeckung
soweit einsehbar Dachpappe mit Steinen beschwert; Gründung
Plattenbelag; Holztüre und Holzrahmenfenster;
Ein größeres Gartenhaus mit Satteldach, Giebelrichtung Ost-
West; Dacheindeckung nicht einsehbar; Regenrinnen verzinkt,
Rauchrohrabzug abgeklemmt; Vorplatz Plattenbelag, Holztüre

Sonstiges Laut Aufstellung „Sachstand Liegenschaft“ existiert keine zweite Versitzgrube für das Dach-/Regenwasser, dies fließt in einen Gartenteich.
Anmerkung: Gartenteich am Ortstermin nicht einsehbar, vermutlich auf FINr. 2110/1

Außenanlagen

Fläche südlich des Wendelsteinwegs:

Unbebaute Freiflächen, soweit witterungsbedingt erkennbar, z. T. mit Betonsteinpflaster, Plattenbelag bzw. nur bekiest/befestigt; stellenweise Pflastersenkungen; Kleine Randbereiche mit Rasen gestaltet, im Südwesten hohe Nadelbaumgruppe

Doppelgarage mit Nebenraum

im südlich des Wendelsteinwegs gelegenen Grundstücksbereich von FINr. 2110; geringe Abstandsfläche zum östlich liegenden Blechgaragenkomplex. Zwischen den Gebäuden schmaler, plattenbelegter Weg.

Massive Doppelgarage mit Satteldach in Holzpfettenkonstruktion, Giebelrichtung Nord-Süd, Dachziegeleindeckung, Windläden und Pfetten anstrichbedürftig; Regenrinnen verzinkt; Fassade verputzt, gestrichen; zwei braune Schwingflügelfederzugtore aus Metall; Boden Beton; Holzfenster mit Sprossenunterteilung; ostseitig Nebenausgangstür in verzinktem Stahl mit Glasausschnitt; Südseitig angrenzender Nebenraum über die gesamte Breite in Holzbauweise mit Pultdach; Holzrahmentür mit Verglasung; Holzbretterboden; weißes Kunststofffenster

3 aneinander gereihte

Stahlblechgaragen im südlich des Wendelsteinwegs gelegenen Grundstücksbereich von FINr. 2110;

Außenwände verzinkter Stahl z. T. mit Lichtauslässen; flach geneigtes Pultdach aus Trapezwellblech, abgestützt durch Rohrsteher; keine Innenunterteilung; Regenfallrohr verzinkt; Betonfundament; 3 braune, alte Schwingflügelfederzugtore aus Metall; Boden Beton

Holzgarage mit Carport

im südlich des Wendelsteinwegs gelegenen Grundstücksbereich von FINr. 2110 direkt angrenzend an die oben beschriebenen Stahlblechgaragen;

Garage mit flachgeneigtem Pultdach; Dacheindeckung am Ortstermin nicht einsehbar; Dach augenscheinlich undicht, da Feuchtigkeitflecken an der Schalung erkennbar sind; holzbelegtes Schwingflügeltor, Holzteile stellenweise defekt, insgesamt anstrichbedürftig; ostseitig Holzrahmentür mit Verglasung; weißes Kunststofffenster; südseitig zwei Holzrahmenfenster; angrenzender Carport in Holz mit flach geneigtem Pultdach mit Wellblecheindeckung; Boden nur z. T. befestigt, geringer Abschnitt Plattenbelag; Holzsteher im Bereich des als Futterlager genutzten Teils.

Kleines Stallgebäude
in Holz

im südlich des Wendelsteinwegs gelegenen Grundstücksbereich von FlNr. 2110, östlich des Carports gelegen; Einfache Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach, zweigeteilte Holzboxentür; Fenster; Holztür; Holzteile insgesamt verwittert

Wohnung
Hauseingang

auf der Südseite:

Überdachter Eingangsbereich; Satteldach in Holzkonstruktion mit Kupferblecheindeckung; Abstützung durch Holzsteher; zur Westseite Wind-/Wetterschutz durch Holzwand mit Fenster, Holzteile anstrichbedürftig; Holzhaustüre mit Gebrauchsspuren, schmiedeeiserner Beschlag; Klingel

Keller

Wände massiv, verputzt, gestrichen, stellenweise Putz- und Farbschäden durch aufsteigende Mauerfeuchte; sanierungs-/ausbesserungsbedürftig; Boden z. T. gefliest, z. T. einfacher Kunststoff-/Gummibelag; Lichtschächte in Kunststoff, Kunststoff-Fenster mit Kippmechanismus; Decke schalungsrau, gestrichen; z. T. Stahlzargen, einfache Furniertüren; ein Kellerraum mit Brunnenschacht; Laut Aussage von Herrn A. P. besteht bei Starkregen die Gefahr, dass das Wasser nach oben in den Kellerraum gedrückt wird. Der letzte Wasserschaden war am 17.09.2024.

Innentreppe

Stahlbeton, braune Keramikauflage, schmiedeeisernes Geländer stellenweise mit Gebrauchsspuren; Treppenabsätze passend gefliest

Innenwände	verputzt, gestrichen; z. T. farbig; teilweise anstrichbedürftig; Küchen mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Decken	vielfach fichtenholzverkleidet, stellenweise löst sich die Verkleidung; Holzbalkendecke im Anbau (Bereich Wohnzimmer, Gästezimmer 1 sowie Gästezimmer 2); Stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe EG und OG Halbgeschoss: zwischen ca. 2,32 m und ca. 2,42 m; DG: Puppenzimmer: Kniestock ca. 1,60 m; Sonstiger DG-Bereich: Raumhöhe bis ca. 2,61 m, Kniestock ca. 1,40 m
Bad	Boden weiß im Rechteckformat gefliest; Wände allseits deckenhoch weiß im Rechteckformat gefliest; geflieste Duschnische mit Duschvorhang; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; Porzellanwaschbecken; Einhandarmaturen und Brause dergl. in Chrom; Fenster
WC	Boden quadratisch hellbraun gefliest; Wände allseits, deckenhoch im Rechteckformat bahama-beige, vereinzelt mit Dekor gefliest; beiges Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; beiges Porzellanwaschbecken; Einhandarmaturen in Chrom, Gully; Fenster nicht funktional (zum Anbau); Lüftung fehlt
Bad DG	Boden hellbeige gefliest; Wände abschnittsweise hellbeige gefliest, vereinzelt mit Dekor und z. T. mit Holz vertäfelt; Waschmaschine z. T. in Wandnische versenkt; beige Einbaubadewanne; Einhandarmaturen, Brause, dergl. in Chrom; In das Mobiliar integriertes Kunststoff-Waschbecken; beiges Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Abluft ungeklärt
Innentüren	unterschiedlich: Z. T. glatte Furnierholztüren mit passenden Zargen z. T. Fichtetüren mit passenden Zargen; stellenweise mit Gebrauchs-/Klebespuren; Zwischen Wohnzimmer und Küche Schiebetür in Fichte mit halbverglastem Seitenteil; Bad DG mit Kunststoff-Falt-Schiebetür
Bodenbeläge	unterschiedlich: Keramik, alter, heller Teppichbodenbelag, Laminat, alter Kunststoffbelag und Parkett; Bodenbeläge

stellenweise mit Gebrauchsspuren bzw. kleineren
Beschädigungen, z. T. erneuerungsbedürftig;
Im DG-/Appartementbereich fehlen z. T. die Fußbodenleisten

- | | |
|---------------------|--|
| Elektroinstallation | Dem Bau-/Umbaujahr entsprechend; Kippsicherungen;
nur teilweise Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden;
Rauchwarnmelder unzureichend vorhanden;
E-Check wird empfohlen |
| Speicher | Es wurde mit dem Ausbau eines Teiles der Speicherfläche in
Eigenregie begonnen, jedoch wurde dieser nicht fertiggestellt.
Ziegelwände im Speicher unverputzt; unfertige
Raumunterteilung; z. T. Holzbretterboden; provisorische
Abstützung mit Rohrsteher; keine Dämmung ersichtlich,
Restfertigstellungsbedarf |
| Sonstiges | Fensterrahmen/Silikonfugen vereinzelt pilzig;
Tür zum DG-/Appartement-Bereich ist keine Wohnungstür
sondern eine Zimmertür;
DG Westzimmer abschnittsweise mit Lamellen-
Einbauschränken |

Wohnung

Hauseingang

auf der Ostseite:

Vorhaus aus Holz mit Pultdach, Kupferblecheindeckung, Dach
mit Glasausschnitt; isolierverglastes Holzrahmenfenster,
Haustüre in Fichte mit Leichtmetallbeschlag und Lichtausschnitt
mit Sichtschutz; Türblatt und Zarge z. T. mit Schutzblech;
Laminatboden; Nebentür in Holz mit Glasausschnitt zur
Nordseite; Fichtentür mit Lichtausschnitt, Leichtmetallbeschlag;
Klingel, Außenbeleuchtung

- | | |
|------------|--|
| Innenwände | verputzt, gestrichen, z. T. farbig, vereinzelt dunkle Farbgebung;
Küche mit hellem, kleinformatigem Fliesenspiegel im
Arbeitsbereich |
|------------|--|

- | | |
|--------|---|
| Decken | Überwiegend Fichtenholz- und Paneelenverkleidung,
Verkleidung im älteren Duschbad fehlt zum Teil;
im neueren Bad/WC hängt die Paneelen-Verkleidung durch;
Abstellraum mit provisorisch in Holz verschlossenem
Deckendurchbruch; |
|--------|---|

Stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,32 bis
2,35 m

Böden	Unterschiedlicher Belag; Keramik, Parkett Buche Schiffsboden und heller Laminat; Laminat vereinzelt mit größeren Zwischenabständen
Innentüren	Unterschiedlich: Naturholztüren in Fichte mit Messingdrückern, z. T. auch glatte Furniertüren mit Leichtmetallbeschlägen; Türen stellenweise mit Verglasung; jeweils passende Zargen
Bad/WC (neuer)	Boden dunkelblau-marmoriert gefliest; Wände allseits deckenhoch hell-marmoriert im Rechteckformat mit dunkelblauer Bordüre gefliest; weiße Einbauduschwanne/ Sitzbadewanne und Duschvorhang; Dusche/Brause in Chrom, Einhandarmatur mit Durchlauferhitzer; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; beiges, in einen Unterschrank integriertes Waschbecken; Einhandarmatur in Chrom; Waschmaschinenanschluss; Silikonfugen z. T. pilzig; Fenster
Duschbad (älter)	Boden quadratisch hellbraun-marmoriert gefliest; Wände allseits deckenhoch hell mit vereinzelt Dekorfliesen gefliest; grünes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; kleines grünes Handwaschbecken mit Einhandarmatur in Chrom; grüne Duschtasse mit Duschvorhang, Einhandchromarmatur; Fenster zum Anbau (nicht funktional), Lüftung fehlt
Elektroinstallation	Dem Bau-/Umbaujahr entsprechend; Rauchwarnmelder vorhanden
Mobiliar	Kein zu bewertendes Mobiliar
Sonstiges	Fenster innen zum Teil mit Wasserspuren; Silikonfugen vereinzelt pilzig

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine vollständige Auflistung**.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung**.

- Durchführung von energetischen Maßnahmen, wie z. B. Dämmung der Bodenplatte/Kellerdecke, der obersten Geschossdecke/Dach, Anbringung einer Außendämmung, Anbringung von fehlenden Isolierungen an Heiz- und Warmwasserrohren, usw.
- Anstrich aller verwitterten Holzteile
- Sanierung der Beton- und Farbschäden am Balkon
- Anbringung einer Absturzsicherung an der östlichen Außentreppe
- Überprüfung/Sanierung des Garagendaches
- Reparatur/Instandsetzung der Heizung (Holzstückgutkessel)
- angemessene Erweiterung des Heizkreises bzw. Installation einer ausreichenden Heizquelle in den unterversorgten Räumen
- Installation von Messvorrichtungen zur getrennten Erhebung des Warm-, Kaltwasser- und Heizverbrauchs
- Installation der zum Teil fehlenden, gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder

- Durchführung eines E-Checks
- Sanierung des feuchten Kellers, Installation einer Sicherheitsvorkehrung gegen Wassereinbruch
- Durchführung von Schönheitsreparaturen, wie z. B. Streichen von Wänden und Decken, Beseitigung von Gebrauchsspuren
- Beseitigung der Wasserspuren an den inneren Fensterrahmen (Neuanstrich)
- Erneuerung der stellenweise vorhandenen pilzigen Silikonfugen
- Anbringung der fehlenden Fußbodenleisten im DG-/Appartementbereich
- Erneuerung der stellenweise alten Bodenbeläge
- Anbringung bzw. Ergänzung von durchhängenden bzw. fehlenden Deckenverkleidungen
- Einbau von fehlenden Lüftungen in den Sanitärräumen
- Restfertigstellung des begonnenen Speicherausbaus

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer natur- und noch ortsnahen Weilerlage im Außenbereich von Bad Endorf. Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft und Wald sind möglich bzw. gegeben.

Parkplätze sind durch die sechs vorhandenen Garagen und den Carport ausreichend vorhanden, wobei diese nicht direkt am Haus liegen, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hinreichend Stau- und Lagerflächen sind durch den Keller, den Speicher und die Nebengebäude gegeben.

Das grundbuchrechtlich im Wohnungseigentum stehende Haus Nr. 1 verfügt derzeit über zwei abgeschlossene, separate Wohnungen, eine auf der Ost- und eine auf der Südseite. Der im Dachgeschoss vorhandene Appartement- und Speicherbereich im südlichen Gebäudeteil ist zwar in sich abgeschossen, aber nur über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen.

Das neugebildete Flst. 2110 und die auf der Fläche des Flurstücks gelegenen Gebäude, auch soweit sie Gemeinschaftseigentum sind, sind von dessen Eigentümer **allein zu nutzen**. Es wird darauf hingewiesen, dass am Ortstermin mitgeteilt wurde, dass die Doppelgarage vom Eigentümer der Wohnung Nr. 2 (Haus 2) ohne Zahlung einer Miete genutzt wird.

Bei der Aufstockung und Erweiterung der ursprünglichen Bausubstanz wurde von den eingereichten Planunterlagen erheblich abgewichen. Auch die Nebengebäude sind baubehördlich nicht erfasst. Allem Anschein nach wird die bestehende Bausubstanz bisher behördlicherseits geduldet.

Die Grundrisslösung des Hauses Nr. 1 ist durch Um- und Erweiterungsbauten individuell und nicht immer ganz optimal (z. B. gefangene Räume, vorhandene Fenster nicht nutzbar).

Das mindert den Wohnkomfort und ist daher nicht für Jedermann geeignet.

Der energetische Zustand ist verbesserungsbedürftig.

Die Ausstattung spiegelt überwiegend das Bau-/Umbaujahr wieder. Es besteht ein Instandhaltungs- und Reparaturstau sowie ein Restfertigstellungsbedarf im Speicher. Unter 6. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der auszuführenden Arbeiten genannt.

Der Erwerber muss daher neben dem Kaufpreis mit einem zusätzlichen, finanziellen Aufwand rechnen.

Die vorgenannten Gegebenheiten sprechen nur eine eingeschränkte Klientelgruppe an. Das Bewertungsobjekt ist auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen. Abschließend werden die Absatzchancen daher als durchschnittlich eingestuft.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Februar 2025 2,9 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Winter 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Februar 2025 bei 2,3% (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Februar 2025 6,4 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert. Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Winter 2025