



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



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

**Es bestand kein Zutritt zum  
Bewertungsobjekt.  
Die Immobilie wurde daher am  
Ortstermin nur von außen in  
Augenschein genommen.**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Zu bewertende Liegenschaft:

Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht  
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim  
Aktenzeichen: 801 K 36/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

8. März 2024

Í 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.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>5</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	5
2.2. Versteigerungsobjekt .....	6
2.3. Grundbuchdaten .....	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	7
2.4. Eigentümer .....	7
2.5. Nutzung .....	7
2.6. Ortstermin .....	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	8
2.8.2. Literatur .....	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	10
<b>3. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>11</b>
3.1. Lagebeschreibung .....	11
3.1.1. Makrolage.....	11
3.1.2. Mikrolage .....	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.1.4. Immissionen .....	13
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen .....	14
3.1.6. Beurteilung der Lage .....	14
3.2. Grund und Boden.....	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale .....	15
3.2.2. Landschafts-/Naturschutz/Biotop .....	15
3.2.3. Erschließung .....	16
3.2.4. Offene Beträge .....	21
<b>4. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>22</b>

<b>4.1. Rechte u. Lasten</b> .....	<b>22</b>
<b>4.2. Miet-/Pachtvertrag</b> .....	<b>24</b>
<b>4.3. Baurechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>24</b>
<b>4.4. Energieausweis</b> .....	<b>27</b>
<b>4.5. Denkmalschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>5. Gebäudemerkmale</b> .....	<b>28</b>
5.1. Baujahr .....	28
5.2. Flächen.....	28
5.2.1. Aufteilung.....	29
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	29
5.4. Auffälligkeiten, Schäden .....	32
<b>6. Beurteilung</b> .....	<b>33</b>
6.1. Bewertungsobjekt.....	33
6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	34
<b>7. Verfahrenswahl</b> .....	<b>36</b>
7.1. Ertragswertverfahren.....	36
7.2. Sachwertverfahren.....	37
7.3. Vergleichswertverfahren.....	37
7.4. Schlussfolgerung .....	38
<b>8. Ermittlung Bodenwert</b> .....	<b>39</b>
<b>9. Ermittlung Ertragswert</b> .....	<b>40</b>
<b>10. Ermittlung Sachwert</b> .....	<b>45</b>
<b>11. Ermittlung Verkehrswert</b> .....	<b>52</b>

<b>12. Verfasserklausel.....</b>	<b>53</b>
<b>13. Anlagen .....</b>	<b>54</b>
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!) .....	54
13.2. Fotos .....	55
13.3. Berechnung der Flächen.....	61
13.4. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R .....	64
13.5. Ansichten (Kein Maßstab) .....	66
13.6. Schnitt (Kein Maßstab).....	68
13.7. Grundrisse (Kein Maßstab).....	69

## 1. Zusammenfassung

### Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim Gemarkung Aising, FlNr. 203/6,

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	8. März 2024
Ortstermin:	8. März 2024
Baujahr Wohnhaus ca:	1993
Modernisierungen:	unbekannt
Fiktives Baujahr ca.:	1993
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	422
Bodenwert (ebf):	448.164 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	137
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m <sup>2</sup> ) ca.:	323
Bruttogrundfläche Garage etc. (m <sup>2</sup> ) ca.:	18
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	39
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	1.713 €
Jährlicher Rohertrag:	20.554 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-2.960 €
Liegenschaftszinssatz:	1,56%
Bodenwertverzinsung:	-6.991 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-45.000 €
Ertragswert:	711.181 €
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 2,4
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m <sup>2</sup> BGF):	1.269 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	439.780 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	194.779 €
Sachwert Garagengebäude:	9.747 €
Sachwertfaktor:	1,13
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-45.000 €
Sachwert:	749.291 €
<b>Es bestand kein Zutritt zum Bewertungsobjekt.</b>	
<b>Die Immobilie wurde daher am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen.</b>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>730.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 19.02.2024 und Auftrag vom 20.02.2024 durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-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 Objekts objektiv durch die Belastung in Abteilung II/1 des Grundbuchs 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 Teilungsversteigerungsverfahren 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.**

Seite 5 von 72

**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 Aising  
**FINr. 203/6**  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0422 ha  
Hochplattenstr. 36  
83026 Rosenheim

① **Hinweis:**

Das zu bewertende Anwesen ist mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte mit Garage bebaut.

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Aising  
**Blatt 5852**

**Lfd. Nr. 1**

FINr. 203/6  
Hochplattenstr. 36, Gebäude- und Freifläche zu 0,0422 ha

### 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

**Lfd. Nr. 1.1**

...

- zu ½ -

**Lfd. Nr. 1.2**

...

- zu ½ -

(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**

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 203/7 (BVNr. 26 Happing Bl. 2128); gemäß Bewilligung vom 29.02.2000, Notar ..., Rosenheim, URNr. 373 und vom 04.10.2000, Notar ..., Rosenheim, URNr. 1106, eingetragen am 24.10.2000 und übertragen am 29.11.2007

**Lfd. Nr. 2 zu 1**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim – Vollstreckungsgericht - AZ: 801 K 36/23); eingetragen am 21.11.2023

**2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

(nicht bewertungsrelevant)

**ⓘ Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

**2.4. Eigentümer**

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

**2.5. Nutzung**

Gemäß Meldebescheinigung des Bürgeramts Rosenheim vom 27.03.2024 wird das Anwesen wohnwirtschaftlich durch die Eigentümer und deren Familienmitglieder genutzt. Laut Auskünften aus dem Gewerberegister sind zudem Gewerbe gemeldet.

## 2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 23.02.2024 wurden die Eigentümer vom Termin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 08.03.2024 von 8.25 Uhr bis 8.45 Uhr statt.

**Es bestand kein Zutritt zum Bewertungsobjekt. Die Immobilie wurde daher am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen.**

Die Eigentümer öffneten und verwehrten die Innenbesichtigung sowie das Betreten des Grundstücks. Sie wurden vom Sachverständigen nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Bewertung nach dem äußeren Anschein nachteilige Auswirkungen haben kann.

Anwesend waren:

- Kurzzeitig beide Eigentümer
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

08.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 20.02.2024

Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte vom 06.03.2024

Bodenrichtwertauskunft Stadt Rosenheim zum 01.01.2022 für Aising

Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2021

Qualifizierter Mietspiegel 2023 Stadt Rosenheim

Email der Stadt Rosenheim – Bauordnungsamt vom 15.03.2024

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rosenheim  
Eingabeplan vom 25.03.1993  
Entwässerungsplan vom 25.03.1993  
Stadt Rosenheim – Bescheid Nr. 1176 vom 25.05.1993  
Email Stadtentwässerung Rosenheim vom 15.04.2024  
Stadtentwässerung Rosenheim – Spartenplan Kanal vom  
15.04.2024  
Stadt Rosenheim – Erschließungsbeitragsbescheid vom  
09.05.1994 und Kanalherstellungsbeitragsbescheid vom  
24.08.1994  
Email der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG vom  
18.03.2024  
Stadtwerke Rosenheim – Spartenplan Gas, Wasser, Strom,  
KOAX jeweils vom 15.04.2024  
Stadt Rosenheim - Bürgeramt- Auskunft vom 27.03.2024  
Stadt Rosenheim - Auskünfte aus dem Gewerberegister vom  
02.05.2024  
Kaufvertrag URNr. 0373/20 vom 21.02.2000 (auszugsweise)  
Nachtrag zu URNr. 373/2000 – URNr. 1106/00 vom 04.10.2000  
Email des Kaminkehrers vom 19.03.2024 mit folgenden  
Unterlagen: Bescheinigungen vom 03.04.2023 (Überprüfung  
nach § 1 KÜO und Kaminofen), Stilllegung einer  
Einzelraumfeuerungsanlage für feste Brennstoffe,  
Kaminkehrerrechnung vom 03.04.2023  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung  
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-  
recherchen, dergl.  
Mündliche Auskünfte 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 vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

### 3. Wertrelevante Merkmale

#### 3.1. Lagebeschreibung

##### 3.1.1. Makrolage

###### **Rosenheim**

Die kreisfreie Stadt Rosenheim liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Inntal, im Dreieck München, Salzburg und Innsbruck, ca. 446 m ü. d. M.

Im Stadtgebiet vereinigen sich die Mangfall, die Sims und die Rohrdorfer Achen im Inn.

Die Stadt Rosenheim ist mit ihren 30 Ortsteilen umschlossen vom Landkreis Rosenheim und hat dessen Verwaltungssitz. Als drittgrößte Stadt in Oberbayern hat sie derzeit ca. 65.799 Einwohner und gehört zu den 23 bayerischen Oberzentren. Rosenheim verfügt u. a. über sämtliche Einrichtungen für den langfristigen Bedarf, eine gute Infrastruktur, vielseitige Schuleinrichtungen, eine Hochschule und zahlreiche Freizeiteinrichtungen.

Die Wirtschaft ist vom Mittelstand und einem facettenreichen Branchenmix geprägt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Heilig Blut, welcher im Süden von Rosenheim liegt und durch die gleichnamige Pfarr- und Wallfahrtskirche bekannt ist.

Einzelheiten über Rosenheim findet man ergänzend im Internet unter: [www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

##### 3.1.2. Mikrolage

###### **Bewertungsobjekt – Heilig Blut**

Das Flurstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Heilig Blut, etwa 2,6 km vom Rathaus Rosenheim entfernt, in der Hochplattenstraße.

In der Wohnsiedlung herrscht überwiegend eine 30 km/h-Beschränkung.

Die Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des Lebensmittelbedarfs an der Kufsteiner Str. 124 können von hier aus in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreicht werden.

Im Nordwesten grenzt das Bewertungsgrundstück an die Hochplattenstraße, einer rein von Anliegern befahrenen Straße, an.

Vor dem Anwesen liegen im Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche von dem Fuß- und Radweg „Am Aisinger Moos“ durchschnitten werden.

Nordöstlich befindet sich die Nachbardoppelhaushälfte und weitere Wohnbebauung. Davor liegende Grundstücke werden augenscheinlich zum Teil gärtnerisch genutzt.

Etwa 200 m Luftlinie östlich/südöstlich vom Bewertungsobjekt entfernt, verläuft die Kufsteiner Straße. Diese befindet sich im Sichtbereich des Anwesens. Darüber hinaus hat man bei guter Witterung einen Blick auf die fern liegenden Berge.

Das Grundstück südwestlich des Bewertungsobjekts ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Zum Teil herrscht im Siedlungsgebiet geschlossene Bebauung.

Durch die Kufsteiner Straße und angrenzende landwirtschaftliche Fläche bestehen Beeinträchtigungen.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

### **3.1.3. Verkehrsanbindung**

Rosenheim verfügt über eine gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen.

Bushaltestellen für den regionalen Linienbusverkehr liegen im Stadtgebiet, u. a. in Heilig Blut, an der Aisinger Straße (Linie 407, 414, 421, 422), etwa 2 Min. zu Fuß vom Bewertungsobjekt entfernt.

Bis zum Bahnhof Rosenheim sind es etwa 2,6 km. Von dort bieten sich neben regionalen Verbindungen gute überregionale Zugverbindungen nach München, Salzburg und Innsbruck.

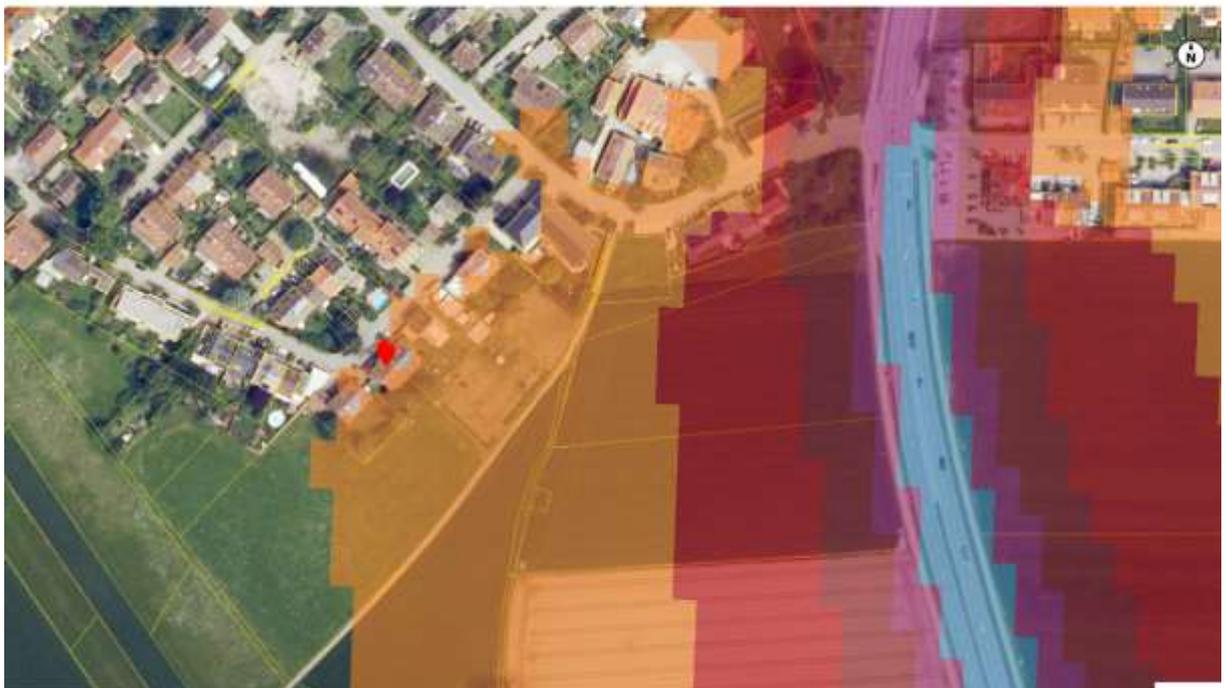
Zur Autobahn A8 München-Salzburg sind es ca. 3,4 km.

Der Flughafen in München ist ca. 104 km entfernt, die österreichischen Flughäfen ca. 77 km (Salzburg) und ca. 114 km (Innsbruck).

#### 3.1.4. Immissionen

Durch die unmittelbar südöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen, je nach Jahreszeit und Bestellung, zeitweise entsprechende Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch und Insekten.

Die Kufsteiner Straße, ein Teilstück der Bundesstraße B 15, liegt lediglich etwa 200 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt. Von ihr gehen Verkehrsimmissionen aus, welche noch Auswirkungen auf das zu bewertende Anwesen haben. Der Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN – Kartierung 2017 weist einen Pegel von 57,9 dB(A) aus. Nachfolgend ist ein Auszug der Lärmkartierung des BayernAtlas dargestellt.



Laut Veröffentlichung im Bayern Atlas BAYSIS Verkehrsdaten wurden an der Zählstelle Nr. 81389201 im Jahr 2021

25.756 Kraftfahrzeuge innerhalb von 24 h gezählt, darunter fallen auf den Schwerverkehr 1.353.  
Am Ortstermin war der Verkehr auf der Kufsteiner Straße im Freien als „leichtes Rauschen“ wahrnehmbar.

### 3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Rosenheim verfügt über sämtliche Einrichtungen eines Oberzentrums, wie Behörden und öffentliche Einrichtungen.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Klinik in Rosenheim gegeben.

Durch die Lage im Inntal bietet der Standort ganzjährig vielfältige Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

### 3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in naturnaher Stadtrandlage von Rosenheim, im Ortsteil Heilig Blut, mit Blick auf die Berge. Es bestehen Verkehrs- und landwirtschaftliche Immissionen.

## 3.2. 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.

Die Stadt Rosenheim teilte in ihrer Email vom 15.03.2024 mit, dass sich das Grundstück **nicht** in einem wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und **keine Erkenntnisse zu Untergrundverhältnissen und Altlasten vorliegen**.

Im vorliegenden Gutachten wird eine für den **Ortsteil Heilig Blut standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

### 3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 203/6 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0422 ha.

Es ist rechteckig geschnitten und liegt geringfügig über dem Straßenniveau der Hochplattenstraße.

Maße:

Länge Südwesten ca. 31 m

Breite Nordwesten ca. 13,5 m

### 3.2.2. Landschafts-/Naturschutz/Biotop

Liegt nicht vor.

Es ist aber die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim zu beachten.

### 3.2.3. Erschließung

#### Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 203/6 grenzt im Nordwesten an eine öffentliche Straße, die Hochplattenstraße, an. Diese ist asphaltiert und verfügt über eine Straßenbeleuchtung. In der Siedlung herrscht vorwiegend Anliegerverkehr.

#### Kanal

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Trennsystem.

Das Doppelhaus 36/36a ist durch den gemeinsamen Grundstücksanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden.

Derzeit sind in diesem Gebiet keine Kanalbaumaßnahmen vorgesehen.

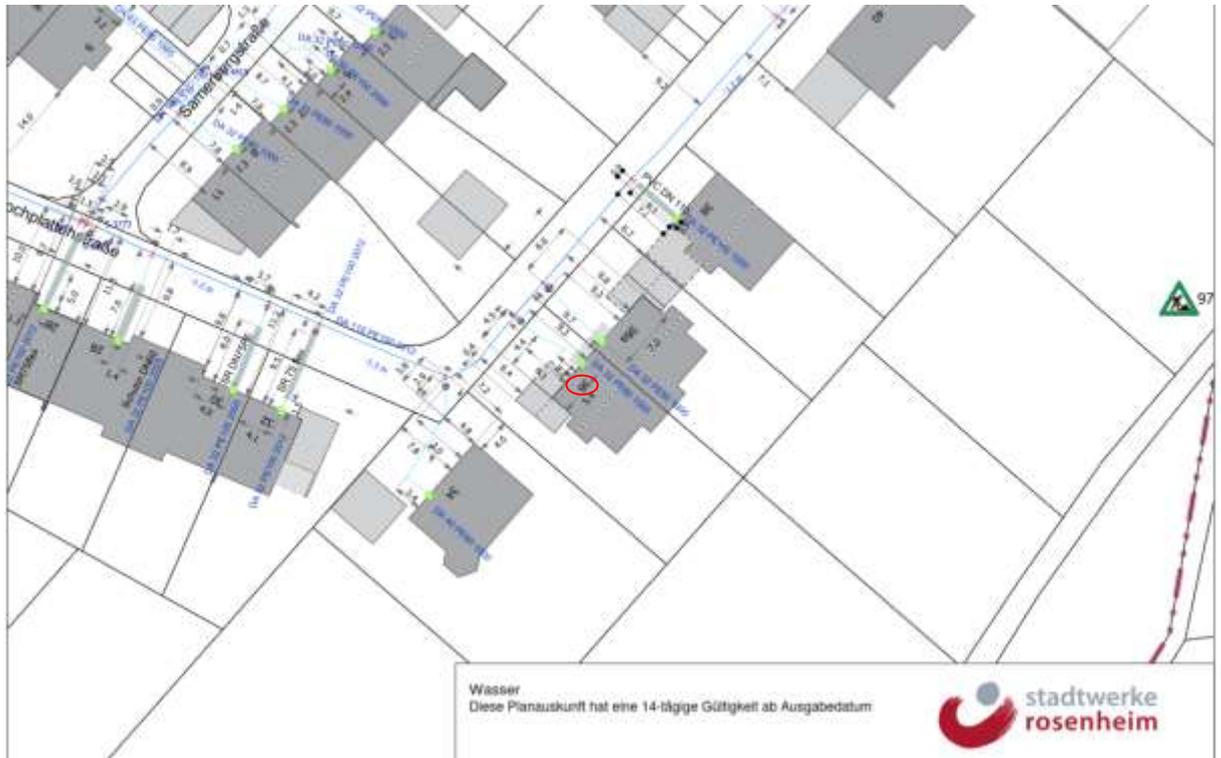
Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Spartenplanes dargestellt, der die Trassenführung zeigt (kein Maßstab!):



**Wasser**

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

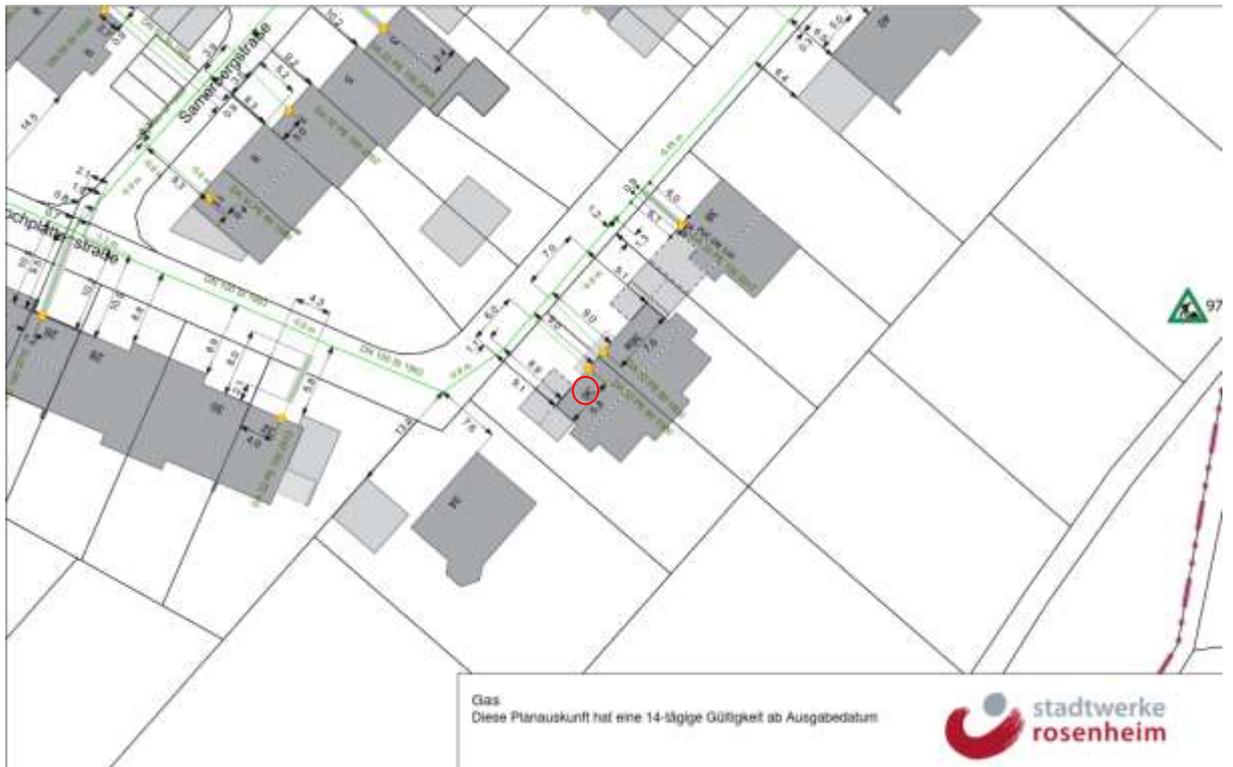
Der folgende Auszug des Spartenplans zeigt die Trassenführung (kein Maßstab!):



**Gas**

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Gasnetz  
angeschlossen.

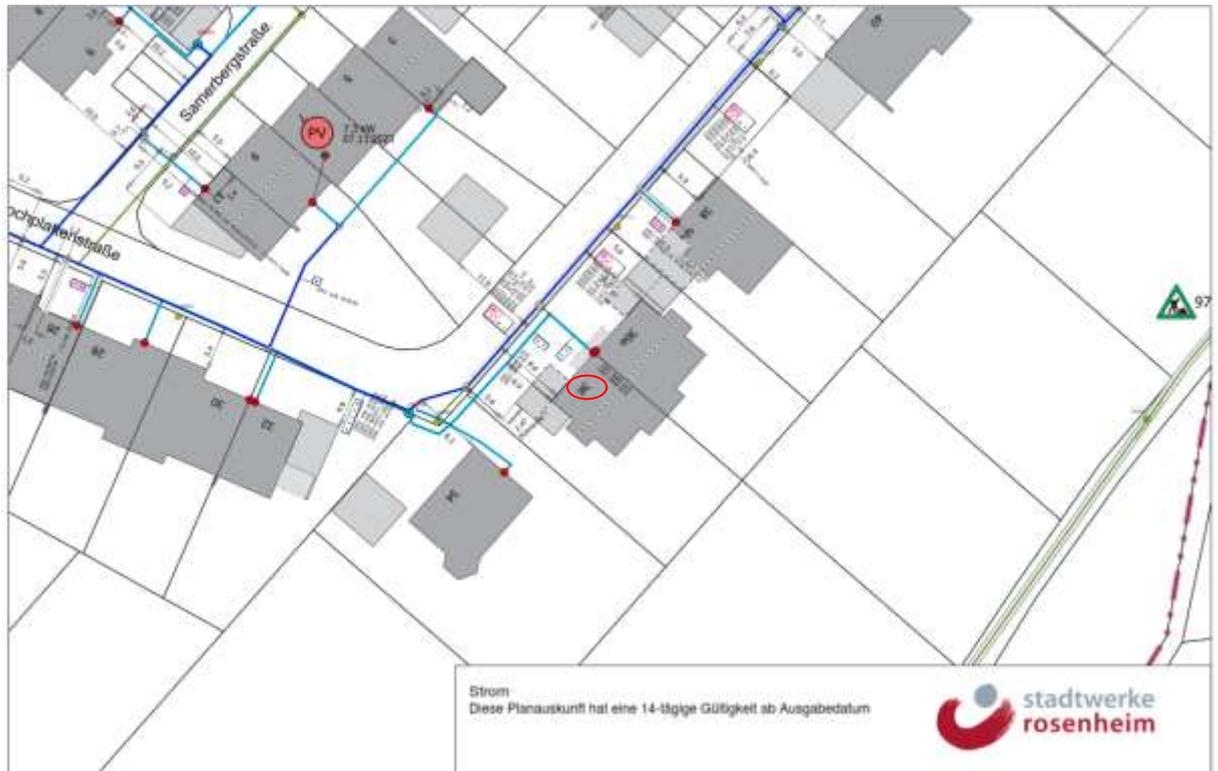
Der folgende Ausschnitt des Spartenplans veranschaulicht die  
Trassenführung (kein Maßstab!):



**Strom**

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromnetz  
angeschlossen.

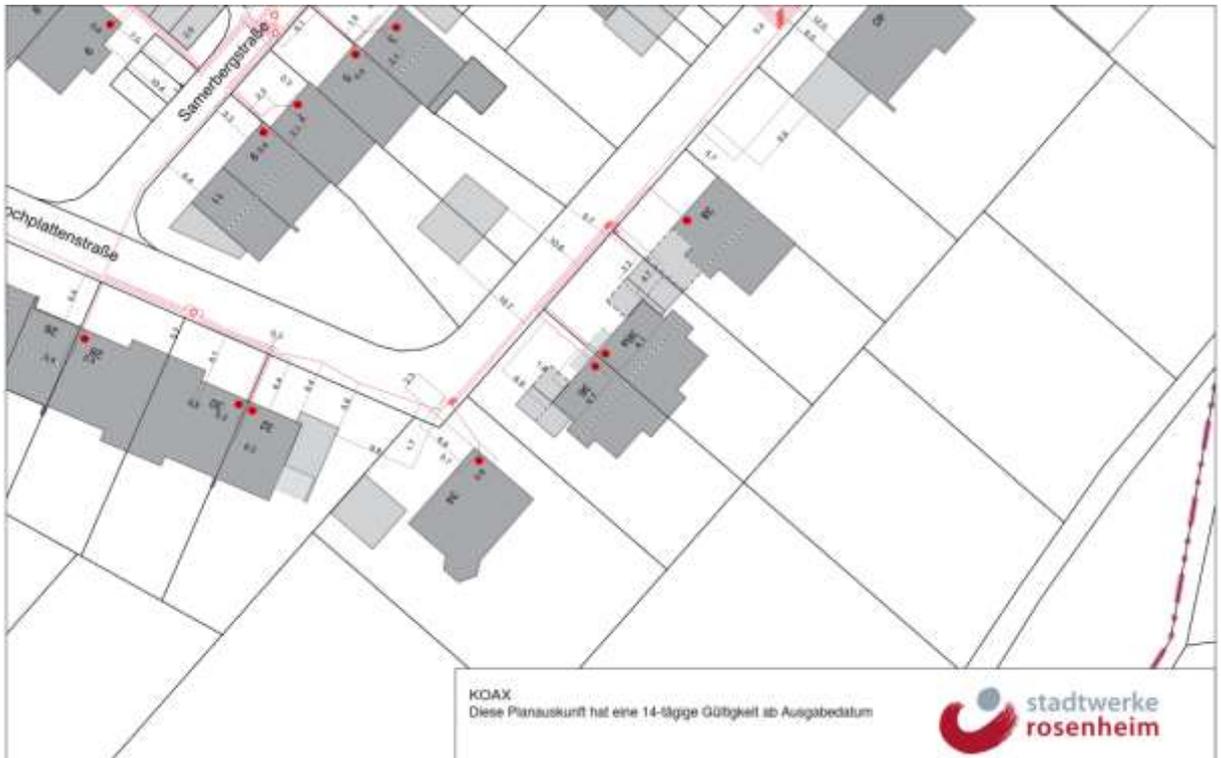
Der folgende Auszug des Spartenplans zeigt die Trassenführung  
(kein Maßstab!):



**KOAX (Kabelanschluss)**

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche KOAX-Netz angeschlossen.

Der nachfolgende Auszug des Spartenplans veranschaulicht die Trassenführung (kein Maßstab!):



**Symbolerklärung für die oben dargestellten Pläne**

Symbolerklärung für Leitungspläne

Wasser	Gas	Fernwärme	Telekommunikation	Strom
<ul style="list-style-type: none"> <li> Wasserleitung allg. mit Dimension</li> <li> Hydrant mit Nummer</li> <li> Absperrventil mit Nummer</li> <li> Deckungsgänge</li> <li> Schutzrohr mit Dimension</li> <li> Wechsel (Dimension oder Material)</li> <li> Wechsel (Hakenwechsel)</li> <li> Leitungsabschluss</li> <li> Schacht</li> <li> Bi- und Entlüfter</li> <li> Privatleitung</li> <li> Verteilvorrichtung</li> <li> Stutzen oder Entnahmestelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Gasleitung allg. mit Dimension</li> <li> Kundenanschluss mit Nummer</li> <li> Kugelhahn mit Nummer</li> <li> Absperrorgan mit Nummer</li> <li> Deckungsgänge</li> <li> Schutzrohr mit Dimensionangabe</li> <li> Wechsel (Dimension oder Material)</li> <li> Leitungsabschluss</li> <li> Schacht</li> <li> Aufschweißnaht</li> <li> Ausdecker</li> <li> Heizerblock</li> <li> Verteilvorrichtung</li> <li> Gasregulator</li> <li> Kathodenschutzkabel</li> <li> Steuerkabel</li> <li> Abflurkabelleitung</li> <li> Abflurkabelleitung</li> <li> Nachdruckleitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Fernwärmeleitung allg. mit Dimensionangaben (Vor- und Rücklauf)</li> <li> Kälteleitung allg. mit Dimensionangaben (Vor- und Rücklauf)</li> <li> Fernwärmeleitung thermisch vorgepaart keine pers. Auftragung</li> <li> Kugelhahn</li> <li> Wechsel (Dimension oder Material)</li> <li> Leitungsende</li> <li> Festpunkt</li> <li> Schacht</li> <li> Bi- und Entlüftung</li> <li> Bi- und Entlüftung</li> <li> Verteilvorrichtung</li> <li> Heizkesselblock</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> LWL-Trasse</li> <li> LWL-Trasse</li> <li> LWL-Kabel</li> <li> KOAX-Kabel</li> <li> HWT</li> <li> GDF</li> <li> G-Net</li> <li> ONU</li> <li> KVU</li> <li> Schrank</li> <li> Schacht</li> <li> KOAX-Kundenanlage</li> <li> FTTH-Rohrverleimung</li> <li> FTTH-Filling (Rohrverleimung)</li> <li> FTTH-Ring</li> <li> LWL-Abschluss</li> <li> LWL-Mulle</li> <li> KOAX-Mulle</li> <li> KOAX-Abweiger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Strom-Trasse</li> <li> Strom-Kabel Niederspannung</li> <li> Strom-Kabel Mittelspannung</li> <li> Strom-Kabel Oberleitungsleitung</li> <li> Kundenanlage</li> <li> Leuchte</li> <li> Erdler</li> <li> Verteiler</li> <li> Zähleranschlusskabel</li> <li> Mast</li> <li> Trafostation</li> <li> Transformatortrennvorrichtung Rohr AE</li> <li> Kabelmulde</li> <li> Schacht</li> </ul>
				<p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Interimsskizzen</li> <li> Interimsskizzen Strom-Trasse</li> <li> offene Neubearbeitung</li> </ul>

**Fazit:**

Es existieren grundbuchrechtlich abgesicherte Ver- und Entsorgungsleitungsrechte (siehe 4.1. Rechte und Lasten). Baurechtlich gesehen ist das Grundstück **voll** erschlossen.

**3.2.4. Offene Beträge**

Die Stadtwerke Rosenheim teilten in ihrer Email vom 18.03.2024 mit, dass zum aktuellen Zeitpunkt **keine** offenen Posten für Strom, Gas, Wasser und Kanal bestehen.

Beim Kaminkehrer bestehen aus der Rechnung vom 03.04.2023 offene Beträge zum 19.03.2024 in Höhe von **44,55 €**.

## 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.

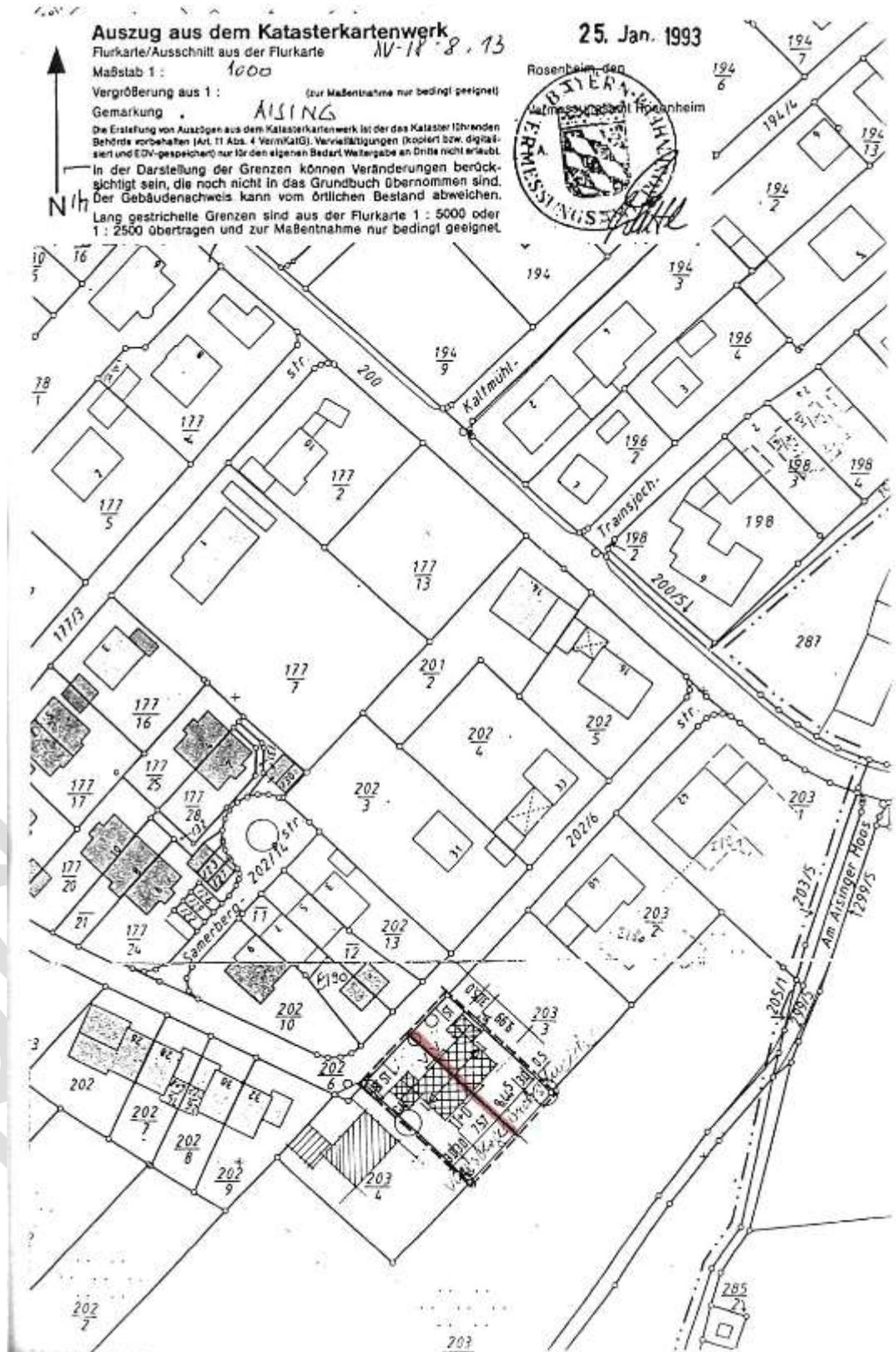
Im vorliegenden Fall ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 zu 1 ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 203/7 (BVNr. 26 Happing Bl. 2128) gemäß Bewilligung vom 29.02.2000, URNr. 373 und vom 04.10.2000, URNr. 1106 eingetragen.

Nachfolgend ist rein **informativ** ein Auszug des Inhalts der Urkunde Nr. 0373/20 (S. 24) und der Lageplan dargestellt.

Der jeweilige Berechtigte darf diejenigen Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung im dienenden Grundbesitz belassen, welche dem herrschenden Grundbesitz allein oder gemeinschaftlich mit dem Eigentümer des dienenden Grundbesitzes dienen, die Anlagen bzw. Leitungen benützen bzw. benützen lassen und mitbenützen bzw. mitbenützen lassen, unterhalten bzw. unterhalten lassen bzw. mitunterhalten bzw. mitunterhalten lassen, alle zu diesen Zwecken und Kontrollen notwendigen und dienlichen Maßnahmen durchführen bzw. durchführen lassen, wobei nach Vornahme von Maßnahmen jeweils unverzüglich auf Kosten des Berechtigten der frühere Zustand des belasteten Grundstücks wiederherzustellen ist.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeiten im Grundbuch wird bewilligt. Eintragungsantrag und genaue Bezeichnung des belasteten und berechtigten Grundbesitzes bleiben der Nachtragsurkunde nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses vorbehalten.

Verkehrswertgutachten 801 K 36/23  
Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim



(Kein Maßstab!)

Seite 23 von 72

## 4.2. Miet-/Pachtvertrag

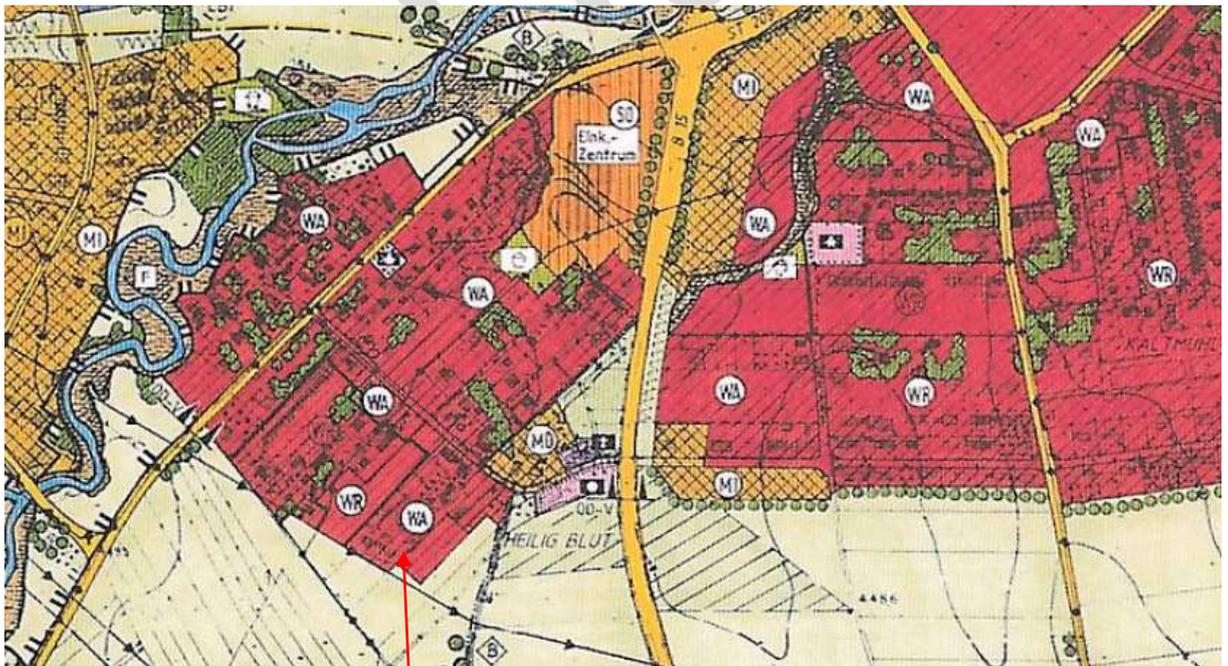
Es sind keine Anzeichen für eine Vermietung bekannt.  
Das Bewertungsobjekt wird gemäß Meldeauskunft von den Eigentümern selbst genutzt.

## 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Laut Email des Bauordnungsamtes der Stadt Rosenheim befindet sich das Bewertungsobjekt **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO dar, was der tatsächlichen Situation entsprechen dürfte.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit  
Landschaftsschutzplan der Stadt Rosenheim:



Bereich des Bewertungsobjekts

Die Doppelhaushälfte wurde mit Bescheid Nr. 1176 vom  
25.05.1993 genehmigt. Der Eingabeplan ist mit *Errichtung eines  
Doppelhauses mit Einliegerwohnung und Garagen* betitelt, eine

Seite 24 von 72

Einliegerwohnung ist aus den Planunterlagen jedoch nicht ersichtlich.

Der o. g. Bescheid enthält u. a. Auflagen, Bedingungen und Hinweise, welche nachfolgend **auszugsweise** dargestellt sind:

IV. Auflagen, Bedingungen und Hinweise:

1. Das beiliegende amtstechnische Gutachten der Stadt Rosenheim vom 25.05.1993 ist Bestandteil dieses Bescheides.
2. Die Standsicherheit wurde nicht geprüft, weil der Bauwerber keinen Antrag auf eine solche Prüfung gestellt hat (§ 12 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung - BayVerfV). Aus der Genehmigung des Vorhabens und den Bauabnahmebescheinigungen ergibt sich daher nicht, daß das Vorhaben ausreichend stand-sicher ist.  
Der Bauherr, Entwurfsverfasser und Bauunternehmer sind dafür verantwortlich, daß die Vorschriften und anerkannten Regeln

- 3 -

der Technik über Standsicherheit sorgfältig eingehalten werden.

3. Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, sind gem. § 14 Abs. 2 der städt. Abfallwirtschaftssatzung vom 01.09.1991 wie folgt zu trennen und zu entsorgen:
  - a) Altpapier, Kartonagen:  
zum Recycling-Zentrum, Innlande 25; bei größeren Mengen Selbstentsorgung (z.B. PWA Raubling).
  - b) Metalle:  
Altmetallhändler oder Recycling-Zentrum
  - c) deponiefähiger, inerter Bauschutt:  
Selbstentsorgung über Bauschuttdeponie
  - d) restlicher, brennbarer Baustellenabfall:  
Recycling-ZentrumFür Rückfragen steht der Abfallberater der Stadt, Herr Gebert, Tel. 36-1866 gerne zur Verfügung.
4. Die Lücke zwischen Garage und Wohnhaus ist zu schließen.

5. Das Gebäude erhält die amtliche Bezeichnung Rosenheim, Hochplattenstr. 36 (Art. 52 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 6 Abs. 1 der Satzung über die Benennung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Numerierung der Gebäude und Grundstücke in der Stadt Rosenheim).
6. Der Kanalherstellungsbeitrag wird in einem gesonderten Bescheid festgesetzt.
7. Nach § 15 Abs. 2 a der Entwässerungssatzung der Stadt dürfen dem Kanalnetz der Stadt keine Abfälle wie z.B. Knochen, Gemüsereste, Obstschalen und -kerne, sowie Nußschalen zugeführt werden, auch wenn sie vorher mit Abfallzerkleinerungsgeräten, die in den Küchenspülen eingebaut wurden, gemahlen worden sind.
8. Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität dürfen die Energieträger Kohle und Holz nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Das Vorhaben ist daher, wie vorgesehen, umweltfreundlich mit Gas zu beheizen.

- 4 -

9. Das Bauvorhaben löst nach Art. 55 Abs. 2 BayBO einen Bedarf von einem Stellplatz aus, der auf dem Baugrundstück nachzuweisen ist (ermittelt nach den Höchstzahlen der Stellplatzrichtlinien, veröffentlicht mit der IMBek. vom 12.02.1978, MABl. 6/1978).
10. Die Wohneinheiten dürfen nur zusammen mit einer Garage oder einem Stellplatz, der nicht Besucherstellplatz ist, vermietet oder veräußert werden.
11. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Bauordnungsamt, Herrn Sterz oder Herrn Rein, abzustimmen.
12. Während der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben hat der Bauherr an der Baustelle eine Tafel, die die Bezeichnung des Vorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (Art. 14 Abs. 3 BayBO).
13. Die Muttererde soll zu ihrer Erhaltung gesondert abgehoben, mit der übrigen, unfruchtbaren Erde nicht vermengt, sondern geeigneter Wiederverwendung zugeführt werden.
14. Soweit bei der Durchführung des Bauvorhabens eine Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsgrundes erforderlich werden sollte, ist die Genehmigung nach §§ 3 ff der Satzung über Sondernutzung an städt. Verkehrsgrund vom 05.10.1987 (Amtsblatt Nr. 17 vom 14.10.1987 S. 147 ff) rechtzeitig vorher beim städt. Ordnungs- und Gewerbeamt zu beantragen. Der Bescheid über die Höhe einer etwa fällig werdenden Nutzungsgebühr ergeht gesondert.

15. Von der Verwendung von PVC-haltigen Baumaterialien wird in Bereichen, in denen andere Stoffe verwendet werden können (Platten für Bodenbeläge, Deckenabhängungen, Fassadenverkleidungen, Rolläden, Farben, Beschichtungen u.ä.), dringend abgeraten, da Untersuchungen gezeigt haben, daß im Brandfalle höchstgiftige Stoffe wie Dioxine und Flurane freigesetzt werden können.
16. Die Nachbarn, die dem Bauvorhaben nicht vorbehaltlos zugestimmt haben, haben eine Ausfertigung des Bescheids erhalten ...

Aus dem Eingabeplan ist zu entnehmen, dass die Räume im Dachgeschoss wegen unzureichender lichter Raumhöhe keinen Aufenthaltsraum darstellen.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bausubstanz dem Bauantrag entspricht bzw. von der Behörde in der vorgefundenen Weise 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.

Mangels Kooperation der Eigentümer ist **nicht bekannt**, ob ein Energieausweis existiert.

#### 4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

## 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

Der zur Verfügung stehende Eingabeplan ist datiert mit 25.03.1993. Dementsprechend wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das Anwesen **1993** errichtet wurde.

### 5.2. Flächen

Ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 5.2.1. Aufteilung

① **Hinweis:**

Mangels Zutrittsmöglichkeit konnte nicht überprüft werden, ob eventuell Abweichungen zwischen der planerischen Darstellung und der tatsächlichen Bauausführung existieren.

Es fällt auf, dass der Eingabeplan zwar mit *Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung und Garagen* betitelt ist, jedoch keine Einliegerwohnung ersichtlich ist.

**Nachfolgend ist die Raumaufteilung laut den zur Verfügung stehenden Planunterlagen aufgeführt.**

**Kellergeschoss:**

Gang, Abstellraum, Hausanschlussraum, Waschen, Heizung, Hobbyraum

**Erdgeschoss:**

Diele, Kochen, Essen, Wohnen, WC;  
2 Terrassen

**Obergeschoss:**

Flur, Zimmer, Eltern, Kind, Abstellraum, Bad;  
2 Balkone

**Dachgeschoss:**

Flur; Raum (aufgrund der unzureichenden lichten Raumhöhe kein Aufenthaltsraum!);  
Balkon

### 5.3. Bauweise und Ausstattung

① **Hinweis:**

Am Ortstermin wurde **kein Zutritt** zum Objekt ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung basiert daher auf den von **außen sichtbaren Bauteilen und vorliegenden Aktendaten**. Sie ist **nicht** vollständig.

**Unterkellerte Doppelhaushälfte, E + 1 + D, in Massivbauweise, Einzelgarage**

Wände	Massiv, Außenmauerwerk lt. Plan ca. 36,5 cm Innenwände lt. Plan ca. 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm stark
-------	---

Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach, Holzpfeifenkonstruktion, Giebelrichtung Nordost-Südwest; Dachneigung ca. 26°; Dachaufbau lt. Plan: Beton-Dachstein, Lattung, Wärmedämmung, Pappe, Sichtschalung, Sparren, Pfetten; eingeblicher Kamin mit Dach; Dachleiter; Regen- und Fallrohre verzinkt; Erkervordach auf der Nordwestseite verblecht
Fassade	Verputzt, hell farbig gestrichen
Balkon	Drei Balkone: Zwei zur Südwestseite und ein Balkon zur Südostseite, Tragplatte jeweils Beton; Belag nicht ersichtlich; helles, farbiges Holzstabgeländer
Fenster/Türen	Helle, farbige Holzfensterrahmen mit senkrechter Sprossenunterteilung Isolierverglasung, überw. Rollläden; Fensterbretter außen Blech
Hauseingang	Nordwestseitig, Türbereich überdacht durch Mauervorsprung/Erker, Stützpfeiler; Helle, farbige Holzhaustüre mit Glasausschnitt; Klingel-/Sprechanlage
Elektroinstallation	Im Gutachten wird von einer dem Baujahr entsprechenden Ausstattung ausgegangen.
Heizung/Wasser	Nach der schriftlichen Auskunft und den Unterlagen des Kaminkehrers erfolgt die Beheizung des Anwesens durch eine Gas-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung; Heizung Marke Viessmann, RF-24,01/1993, 24,0 kW Nennleistung, ohne Gebläse

Des Weiteren existiert eine stillgelegte Holzfeuerstätte, Typ IGEKA, IGEKA 67/45, 1993, 7 kW, handbeschickter Einzelofen, naturbel. stück. Holz  
Sollte der Holzofen wieder aktiviert werden, muss der Heizeinsatz erneuert werden, da dieser den Bundesimmissionschutz-Anforderungen nicht mehr entspricht.

In 2024 wurde das Haus, auch durch mehrmaliges Anmelden noch nicht bearbeitet. Die Frist hierfür läuft am 01.04.2024 aus, sollte bis dahin kein Termin zustande kommen, wird der Kaminkehrer behördliche Schritte einleiten.

**Weitere Ausstattungsmerkmale sind mangels Zutrittsmöglichkeit unbekannt.**

**Außenanlagen** Zugang nordwestseitig mit Granitsteineinfassung, Weg Betonsteinpflaster, insgesamt 3 Stufen; durch verlängertes Garagendach überdachte, befestigte Terrasse zur Nordwestseite, Stützpfeiler; zur Nordwestseite etwa halbhohle, massive, verputzte, weiß gestrichene Sichtschutzmauer mit Tonziegelabdeckung; Freiflächen überwiegend bekiest und bepflanzt; Vorgartenbereich Grundstückarrondierung mit Metallzaunelementen und zwei passendem Gartentoren, mit diversen massiven, verputzten, weiß gestrichenen Mauerabschnitten mit Tonziegelabdeckung; div. Putzschäden/Risse, eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar; Mauerabschnitte im Eingangsbereich mit integriertem Briefkasten und Klingel-/Sprechanlage; südost- und südwestliche Freiflächen des Grundstücks angelegt mit Rasen, geringfügig div. bepflanzt, darunter ein größerer Laubbaum, Metallvorrichtung für Ballspiel; Terrasse, Belag nicht einsehbar; Grundstück zur Südost- und Südwestseite arrondiert mit Maschendrahtzaun, Gartentor zur Südostseite; zum östlichen Nachbarn Holzstabzaun und kleiner Teilbereich mit Holzschutz

**Einzelgarage, Stellplatz** Betonfertigarage mit Seitentür, verlängertes Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung Betondachpfannen; Giebelrichtung Nordost-Südwest, Regen- und Fallrohre verzinkt; Fassade verputzt, hell farbig gestrichen; südwestseitig im Giebelbereich helle, farbige Holzverschalung; Elektrisches, holzbelegtes, helles farbiges Schwingtor, darüber Basketballkorbvorrichtung; Garagenvorplatz und seitlicher Kfz-Stellplatz Betonsteinpflaster, Aco-drainrinne, im Stellplatzbereich defekt; südwestseitig an die Garage angrenzende bis zum Kniestock reichende verputzte, weiß gestrichene Sichtschutzmauer mit Mauernische und Ziegelabdeckung sowie zweiflügeligem Holztor mit Oberlicht; Mauersockel mit aufsteigender Feuchtigkeit; schmaler bekiester mit Leistensteinen eingefasster Streifen zum südwestlichen Nachbargrundstück

#### 5.4. Auffälligkeiten, Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass mangels Zutritt zur Doppelhaushälfte, der Garage und dem Grundstück

- **keine Aussage** über das eventuelle Vorliegen von Hausschwamm getroffen werden kann und die anschließende Aufzählung unter Umständen **nicht vollständig** ist,
- für den Erwerber ein **schwer kalkulierbares Risiko** hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, eventueller von außen nicht ersichtlichen Schäden, der aktuellen Ausstattung sowie deren Beschaffenheit und des Pflegezustandes besteht,
- der energetische Zustand augenscheinlich der Baujahresklasse entspricht

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten und das Risiko 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**.

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

- Beseitigung der Ursache der aufsteigenden Mauerfeuchte an den Gartenmauerabschnitten und der Sichtschutzmauer mit Ausbesserung der vorhandenen Risse, Neuanstrich
- Reparatur der defekten Acodrainrinne
- Durchführung der bei einem Eigentumswechsel üblichen Schönheitsreparaturen wie z. B. Streichen von Wänden und Decken, Beseitigung von Gebrauchsspuren an Türen, Türstöcken und Böden, usw.

## 6. Beurteilung

### 6.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in naturnaher Stadtrandlage von Rosenheim, im Ortsteil Heilig Blut und bietet u. a. einen Blick auf die entfernt liegenden Berge. Beeinträchtigungen durch Verkehr und zeitweise durch landwirtschaftliche Immissionen sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten auf dem Lebensmittelsektor und Busverbindungen in der Innenstadt sind vom Bewertungsobjekt aus fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück verfügt über 422 m<sup>2</sup> und liegt damit für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit Garage im üblichen Durchschnitt.

Die gepflasterte Freifläche und die Garage bieten Platz für das Abstellen von PKWs.

Stau-/Lagerflächen sind durch die Unterkellerung und das Dachgeschoss vorhanden.

Am Ortstermin wurde das Anwesen allem Anschein nach von den Eigentümern selbst bewohnt. **Es wurde trotz deren Anwesenheit kein Einlass gewährt, sodass das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt wurde.**

Mit etwa 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der laut Plan vorgegebenen Raumaufteilung ist die Doppelhaushälfte familiengerecht konzipiert.

Der Bereich im Dachgeschoss ist aufgrund der geringen Raumhöhe behördlich nicht als Aufenthaltsraum genehmigt.

**Die Innenausstattung ist unbekannt**, es wird von einer in dem Erstellungsjahr üblichen, durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird ebenfalls dem Baujahr entsprechend eingestuft, da von außen keine wesentlichen Neuerungen ersichtlich waren (wie z. B. zusätzliche Außendämmung, Kunststofffenster mit 3-fach

Verglasung, Photovoltaik-/Solaranlage, usw.).

Lediglich die wenigen, sichtbaren und üblichen Instandsetzungs-/Schönheitsreparaturarbeiten wurden unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt.

Für den Erwerber besteht ein **nicht unbeträchtliches und schwer kalkulierbares Risiko** hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der vorhandenen Innenausstattung, des Zustandes, des Pflegegrades und eventuell vorliegender Schäden. Im Gutachten wird hierfür ein entsprechender **pauschaler Abschlag** vorgenommen. Solche Gegebenheiten sprechen erfahrungsgemäß nur eine eingeschränkte Zielgruppe an.

Durch die genannten Unwägbarkeiten bleibt das Bewertungsobjekt letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen.

## 6.2. 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.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Februar 2024 4,5 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt über 3 %.

Steigende Zinsen in Verbindung mit einem hohen Preisniveau machen den Erwerb als auch den Bau einer Immobilie teurer und schwieriger.

Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kredit- und Baukosten zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im März 2024 bei 2,2 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im März 2024 6 %. In Bayern lag sie bei 3,7 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energie-, Lieferengpässen 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. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Rohstoffpreise sind nun, nach jahrelangem Preisanstieg, eklatante Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Stand März 2024

## 7. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 7.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist werden diese Häuser ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 7.2. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern.

## 7.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Passende Vergleichswerte konnten trotz Anfrage beim Gutachterausschuss nicht recherchiert werden. Dementsprechend wird das Vergleichsverfahren in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt.

#### **7.4. Schlussfolgerung**

Nachdem das Bewertungsobjekt eigengenutzt als auch vermietet werden kann, wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf der Grundlage des Ertragswert- und des Sachwertverfahrens ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

## 8. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Stadt Rosenheim ist für den Bereich Gemarkung Aising, Hochplattenstraße ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen als baureifes Land bei Nutzungsart EFH und bis 6 WE, GFZ 0,5 von 1180 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 ausgewiesen. Die Grundstücke im Quartier sind vergleichbar. Einerseits hat die Randlage Vorteile, da hier aktuell ein relativ freier Blick nach Südosten besteht, andererseits liegt genau in diesem Blickfeld die stark befahrene Kufsteiner Straße. Somit heben sich Vor- und Nachteile in etwa auf. Zwischen Feststellungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag wird mit einem Werterückgang von 10 % kalkuliert.

Bodenrichtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwertansatz
1.180 €	-10%	1062 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße		
422 m <sup>2</sup> zu	1062 €/m <sup>2</sup>	448.164 €
0 m <sup>2</sup> zu	€/m <sup>2</sup>	0 €
422 m <sup>2</sup>		448.164 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

422 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
0 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert		448.164 €

<b>Bodenwert:</b>	<b>448.164 €</b>
-------------------	------------------

## 9. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region sowie durch Internetrecherche und dem regionalen Mietpreisspiegel ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag
DHH	137,32 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	1.647,84 €
			0,00 €
1 Garage+Stellplatz		pauschal	65,00 €
Miete gesamt:			1.712,84 €
jährlicher Rohertrag:			20.554 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

**Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 390 € ausgegangen.

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages 210 € kalkuliert.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,60 € und 17,80 €.

13,45 € /m<sup>2</sup> Wfl. 1.850 €  
1 Garage á 100 € 100 €

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 410 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 2.960 €

Das entspricht circa. 14% des Rohertrages

## Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des LRA RO veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Stadt Rosenheim wurden im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Mittelwert von 1,69 % (1,11-2,00), bzw. für DHH/RH 1,56 % abgeleitet. Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,2 - 3 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1291 ff verwiesen. Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von: 1,56% als gerechtfertigt.

## Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre, Standardstufe 5 = 80 Jahre. Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1993
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	39 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren

**Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 29,05  
$$V = \frac{((1+i)^{RND}-1)}{((1+i)^{RND} \cdot ((1+i)-1))}$$

**Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 448.164 EURO  
Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 6.991 EURO

**Ertragswertberechnung:**

Rohertrag	20.554 €
- Bewirtschaftungskst.	-2.960 €
=Reinertrag	17.594 €
-r. Bodenwertverzinsung	-6.991 €
=Reinertrag	10.603 €
*Vervielfältiger	29,05
= Gebäude Ertragswert	<hr/> 308.017 €
Bodenwert	448.164 €
Zwischensumme:	<hr/> 756.181 €

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

Nachdem die Innenbesichtigung durch die Eigentümer verweigert wurde, wird ein angemessener Risikoabschlag für eventuelle Schäden oder Ausstattungsmängel angesetzt.  
Schönheitsreparaturen und allg. Reparaturen werden angesetzt mit:

Schönheitsrep. pauschal	-15.000 €
Mobiliar/Einbauten	0 €
Risikoabschlag pausch.	-30.000 €
	<hr/>
	-45.000 €

### **Ertragswert:**

Zwischensumme Ertragswert:	756.181 €
wertbeeinflussende Umstände	-45.000 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	711.181 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>711.000 €</b>

## 10. Ermittlung Sachwert

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§22 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... DHH Typ 2.12
- Geschosse:..... KG, EG, OG u. nicht ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2,4 (siehe Anlage)
  
- Normalherstellungskosten:.. 633 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) 1,12 lt. OGGA.

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Feb. 2024)

79,0% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	633 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Regionalfaktor Stadt RO	1,12
x Korr. Baupreise	79,0%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1269 Euro/m <sup>2</sup> BGF

**Die Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

323 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1269 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	323 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Herstellungskosten</b>	<b>409.887 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	5.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	414.887 Euro

### Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (mittel) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
(Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 24.893 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit zusätzlich

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	409.887 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	5.000 Euro
HK Außenanlagen	24.893 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/> Gesamt Herstellungskosten	<hr/> 439.780 Euro

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre, Standardstufe 5 = 80 Jahre. Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1993
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	39 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von

39 Jahren

## Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>44,29%</b>
=	<b>194.779 Euro</b>

### Normalherstellungskosten Nebengebäude:

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge.	485 € /m <sup>2</sup> BGF
Korr. Regional- u. Baukostenindex:	972 € /m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	18 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Herstellungskosten Nebengebäude	17.496 Euro

Alterswertminderung: linear                      Baujahr ca.:                      1993

Gesamtnutzungsdauer ca.:                      70 Jahre

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer:                      39 Jahre

Lineare Wertminderung:                      44,29%  
=                      7.749 €

### Zusammenstellung Sachwert Nebengebäude:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	17.496 €
- Alterswertminderung:	- 7.749 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert Nebengeb.                      9.747 €

**Sachwert Nebengebäude/Garage:                      9.747 €**

### Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	448.164 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	439.780 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-194.779 Euro
+ Sachwert Nebengebäude/Garage	9.747 Euro

---

Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung                      702.912 Euro

## Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die aktuelle Marktsituation ist, durch Zinspolitik, Gesetzesänderungen und Klimaproblematik verhalten. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht im Marktbericht 2021 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zwischen 0,97 u. 1,49 bei einem Mittel von 1,09.

Folgende Kriterien fließen in den Sachwertfaktor ein:

Vorläufiger Sachwert über 600.000 €	1,02
Bodenwertanteil zw. 56-70%	1,12
Restnutzungsdauer bis 40 Jahre	1,05
Wohnfläche zw. 110-140 m <sup>2</sup>	1,33

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert die oben genannte Abweichung (Sachwertfaktor) aufgrund der Auswertungen des Gutachterausschusses festgestellt. Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor	1,13
Sachwert nach Marktanpassung	794.291 Euro

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

Nachdem die Innenbesichtigung durch die Eigentümer verweigert wurde, wird ein angemessener Risikoabschlag für eventuelle Schäden oder Ausstattungsmängel angesetzt.

Schönheitsreparaturen und allg. Reparaturen werden angesetzt mit:

Schönheitsrep. pauschal	-15.000 Euro
Mobiliar/Einbauten	0 Euro
Risikoabschlag pauschal	-30.000 Euro
	<hr/>
	-45.000 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 749.291 Euro

### **Zusammenfassung Sachwerte:**

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 749.291 Euro  
abgerundet: **749.000 Euro**

## 11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

### § 194 Verkehrswert

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

---

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus dem Sach- und Ertragswertverfahren abgeleitet.

Eigennutzung	60%	Sachwert	749.291 €	449.574 €
Vermietung	40%	Ertragswert	711.181 €	284.472 €
		Verkehrswert		<u>734.046 €</u>

**Der Verkehrswert für die Doppelhaushälfte mit Garage,  
Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim  
beträgt im März 2024**

**Es bestand kein Zutritt zum Bewertungsobjekt.**

**Die Immobilie wurde daher am Ortstermin nur von außen in Augenschein  
genommen.**

**abgerundet**

**730.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. IV Rn. 98

## 12. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

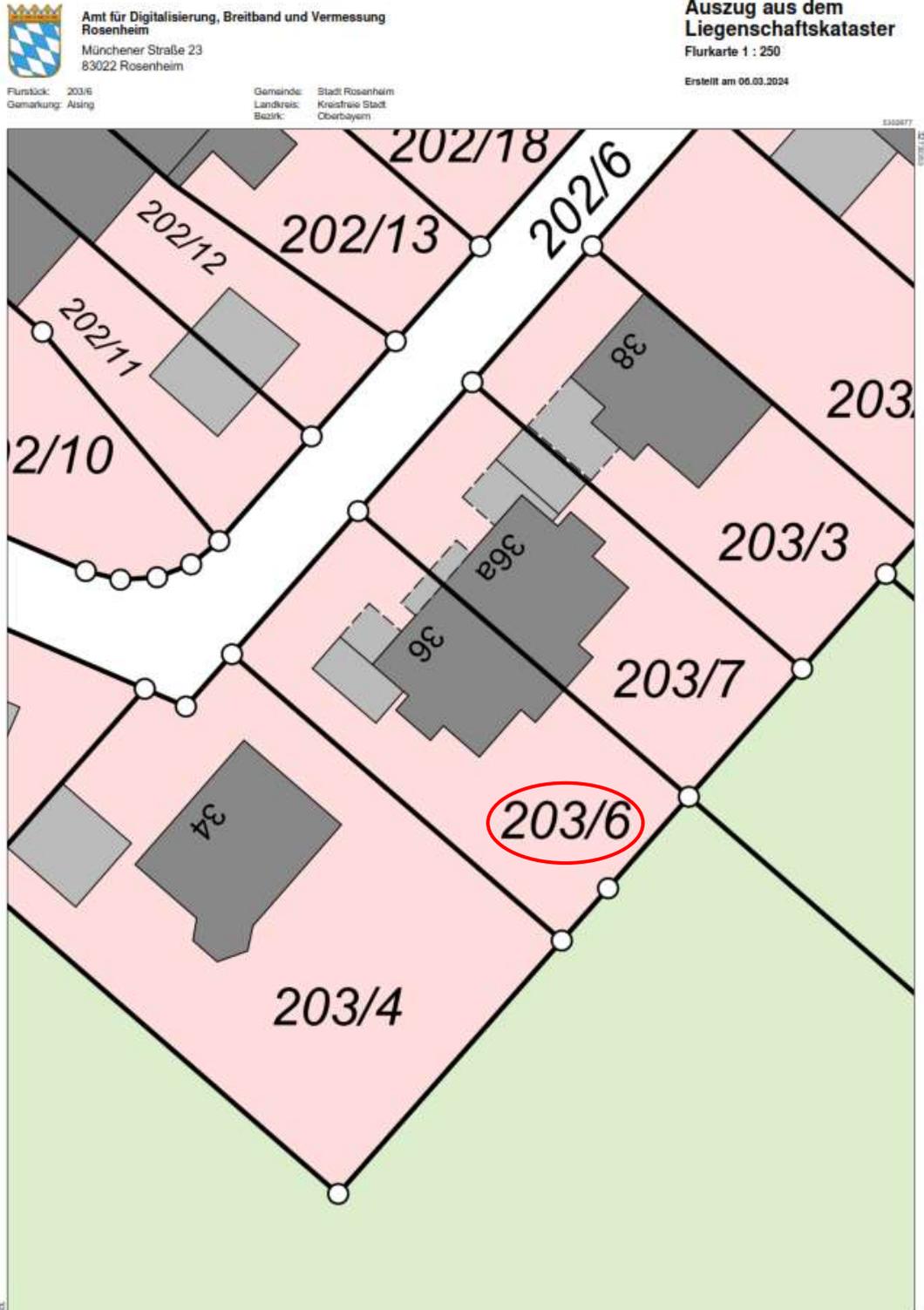
Traunstein, den 17.05.2024

**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.  
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## 13. Anlagen

### 13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)



### 13.2. Fotos



Abb. 1: Nordansicht Bewertungsobjekt



Abb. 2: Südostansicht Bewertungsobjekt



**Abb. 3:** Westansicht Bewertungsobjekt, Garage, Stellplatz, westliche Grundstücksgrenze



**Abb. 4:** Nahaufnahme Eingangsbereich



**Abb. 5:** Risse im Mauerwerk, beispielhaft



**Abb. 6:** Aufsteigende Feuchtigkeit



**Abb. 7:** Defekte Acodrainrinne und Setzungen



**Abb. 8:** Hochplattenstraße – Blickrichtung nach Südwesten, Umgebungsbebauung



**Abb. 9:** Hochplattenstraße – Blickrichtung Nordosten, Bewertungsobjekt



**Abb. 10:** Bewertungsobjekt – Südansicht mit Umgebungsbebauung, angrenzende landwirtschaftliche Flächen



**Abb. 11:** Fernblick Richtung Südosten, landwirtschaftliche Nutzflächen, Kufsteiner Straße



**Abb. 12:** Fernblick Süden, landwirtschaftliche Nutzflächen, Kufsteiner Straße

### 13.3. Berechnung der Flächen

#### Berechnung der Bruttogrundfläche

<b>Keller:</b>	m		m		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Außenmaße ca.	7,57	x	9,99	=	75,62	
	0,00	x	0,00	=	0,00	

---

Bruttogrundfläche KG 75,62

#### **Erdgeschoss:**

Außenmaße ca.	7,57	x	9,99	=	75,62	
Erker SW ca.	1,38	x	2,99	=	4,13	
Vorsprung SO ca.	2,82	x	1,38	=	3,89	

---

Bruttogrundfläche EG 83,64

#### **Obergeschoss:**

Außenmaße ca.	7,57	x	9,99	=	75,62	
Vorsprung NW ca.	2,95	x	1,38	=	4,07	
Vorsprung SO ca.	2,82	x	1,38	=	3,89	

---

Bruttogrundfläche OG 83,58

#### **nicht ausgeb. Dachgeschoss:**

Außenmaße ca.	7,57	x	9,99	=	75,62	
	0,00	x	0,00	=	0,00	

---

Bruttogrundfläche DG 75,62

**überdeckte aber nicht allseitig  
in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Eingangsbereich ca.	2,95	x	1,38	=	4,07
		x		=	0,00
<hr/>					
Bruttogrundfläche (b)					4,07

**Kriechspeicher:**

nicht vorhanden

**nicht überdeckte Balkone (c):**

nicht anrechenbar

<hr/>					
<b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b>					<b>322,53</b>

**BGF Garagenbereich:**

Erdgeschoss	3,0	x	6,0	=	18,0
<hr/>					
Bruttogrundfläche Garage ca.:					18,0

### Berechnung der Wohnfläche:

Grundlage für alle Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>Erdgeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Diele ca.	6,54	
WC ca.	1,78	
Essen ca.	15,11	
Kochen ca.	11,79	
Wohnen ca.	25,86	
<hr/>		
Zwischensumme		61,08
<b>1.Obergeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Flur ca.	6,39	
Abs. ca.	2,03	
Bad ca.	10,83	
Zimmer NW ca.	13,00	
Eltern ca.	15,60	
Kind ca.	15,48	
<hr/>		
Zwischensumme		63,33
<b>Summe:</b>		124,41
abzügl. 0%		0,00
Terrasse SO ½ ca.		4,13
Terrasse NW ½ ca..		4,28
Balkon 1.OG SW ½ ca.		2,23
Balkon 1.OG SO ½ ca.		2,27
<hr/>		
Wohnfläche ca.		137,32
<b>Wohnfläche gerundet:</b>		<b>137,00</b>



Verkehrswertgutachten 801 K 36/23  
Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim

**1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>**

Standardstufe	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 006	1 260	1.19	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 005	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren u. Fenster		1				11
Innenwände u. -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtung			1			9
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung			1			6

Kostenkennwert für Gebäudeart	535 €/m <sup>2</sup> BGF	595 €/m <sup>2</sup> BGF	685 €/m <sup>2</sup> BGF	825 €/m <sup>2</sup> BGF	1035 €/m <sup>2</sup> BGF
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------

Außenwände	1 * 23 % * 595 € =	136,85 €
Dächer	1 * 15 % * 595 € =	89,25 €
Außentüren u. Fenster	1 * 11 % * 595 € =	65,45 €
Innenwände u. -türen	1 * 11 % * 685 € =	75,35 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	1 * 11 % * 685 € =	75,35 €
Fußböden	1 * 5 % * 685 € =	34,25 €
Sanitäreinrichtung	1 * 9 % * 685 € =	61,65 €
Heizung	1 * 9 % * 595 € =	53,55 €
Sonstige techn. Ausstattung	1 * 6 % * 685 € =	41,10 €
Zwischensumme		632,80 €
Faktor		1,00
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>632,80 €</b>

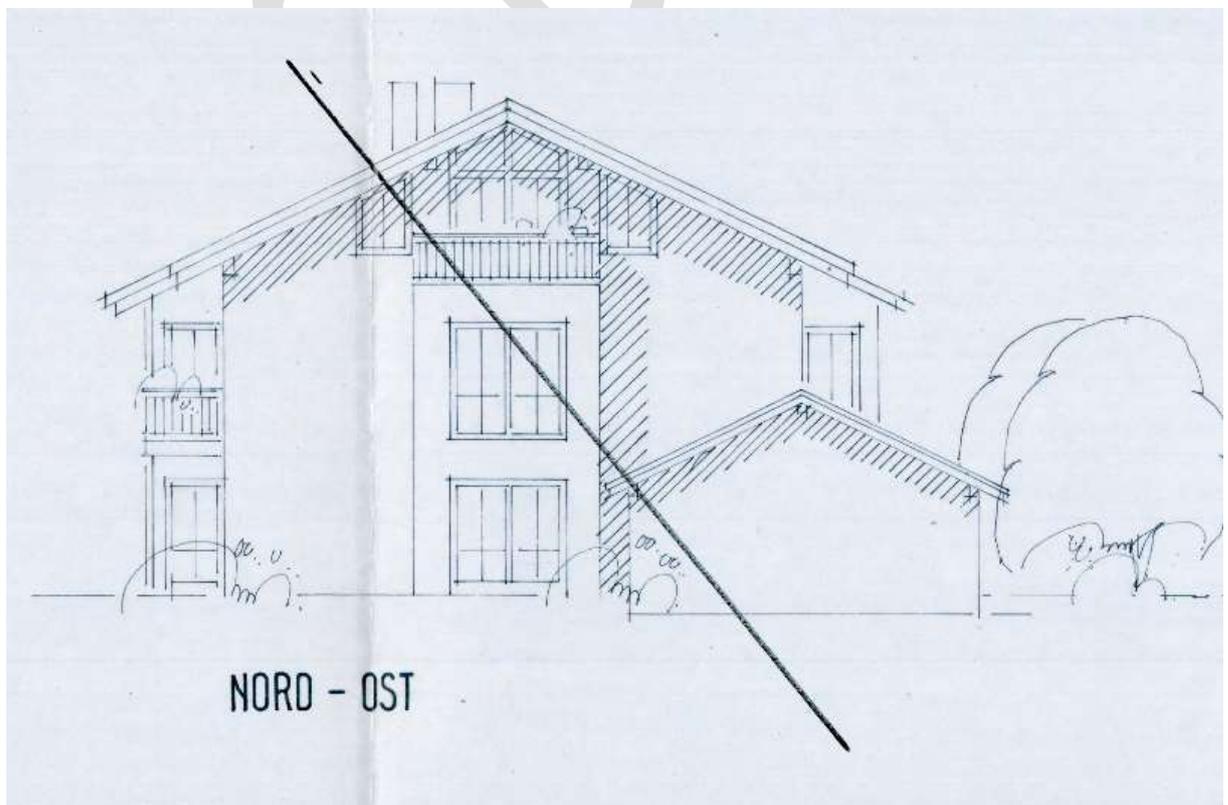
**14 Garagen<sup>20</sup>**

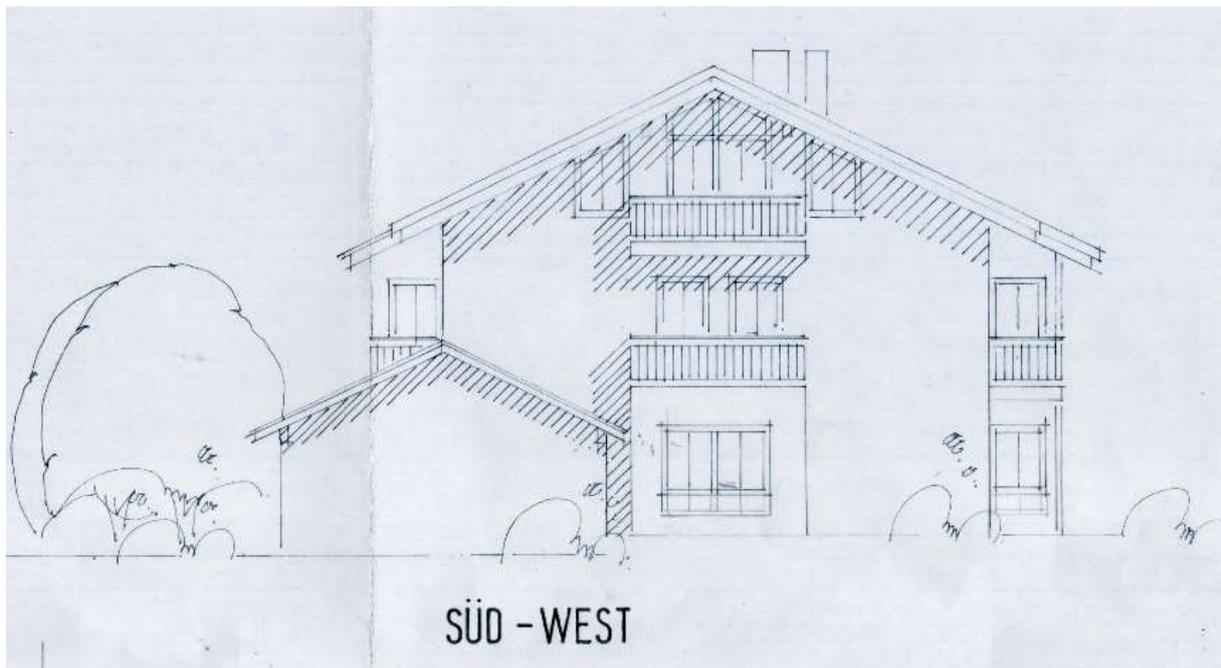
		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

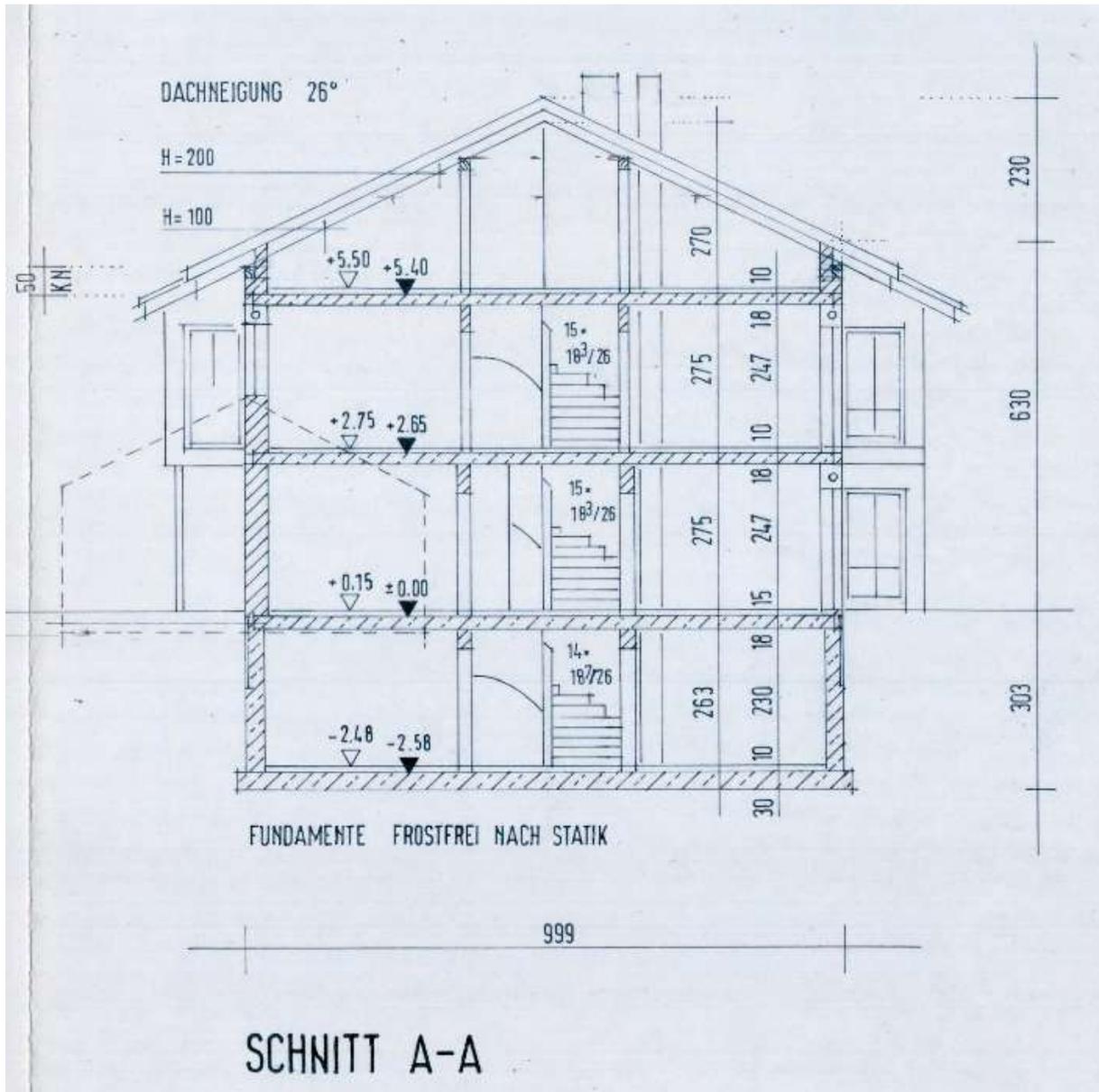
<sup>21</sup> Standardstufe 3: Fertigaragen;  
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;  
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

### 13.5. Ansichten (Kein Maßstab)

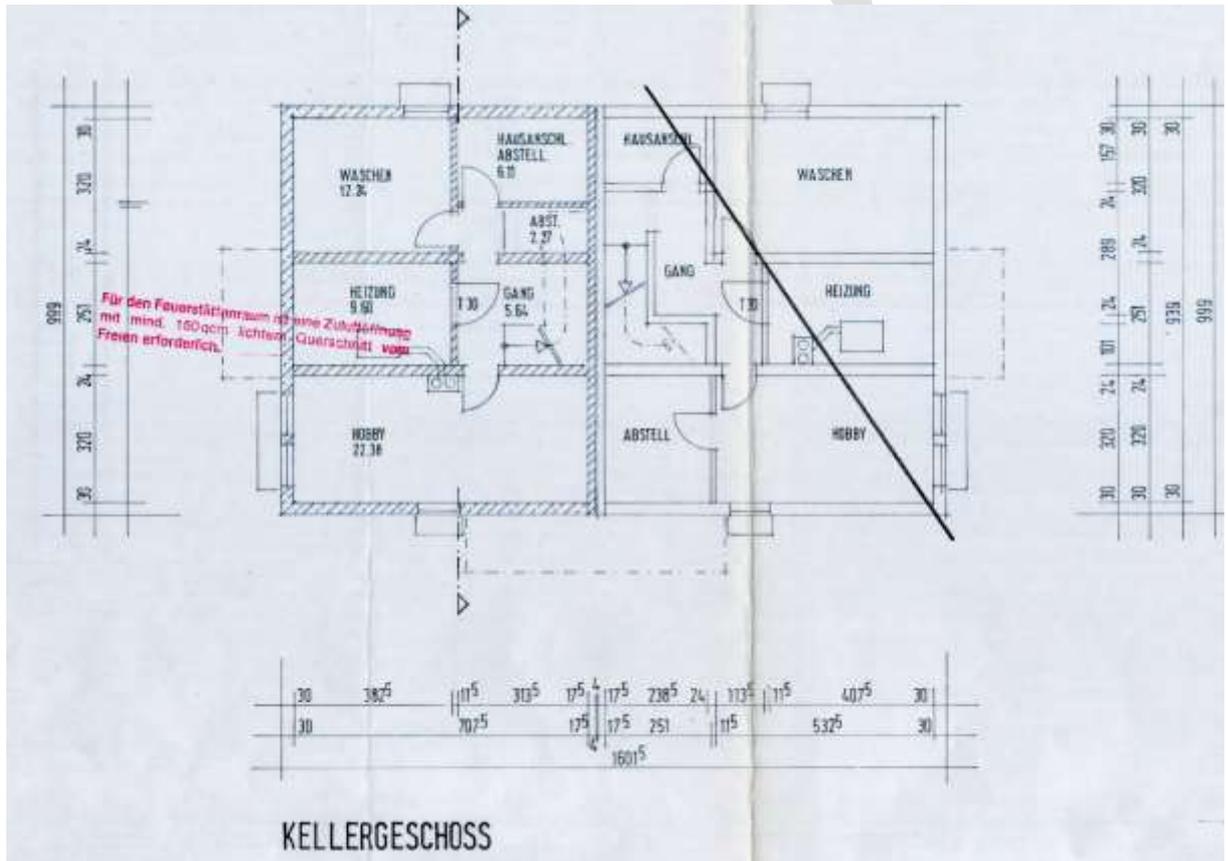




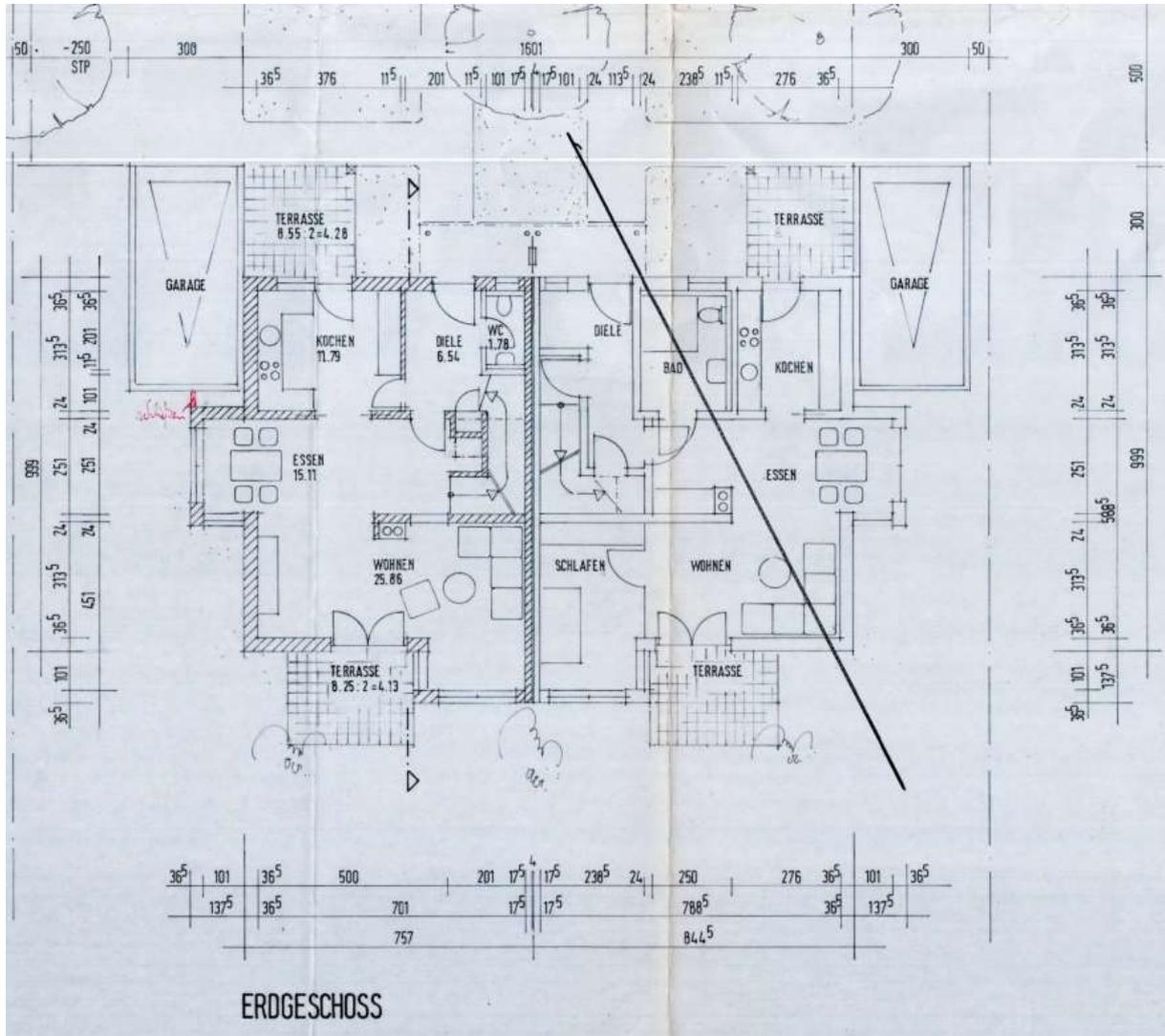
### 13.6. Schnitt (Kein Maßstab)



### 13.7. Grundrisse (Kein Maßstab)



Verkehrswertgutachten 801 K 36/23  
Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim





Verkehrswertgutachten 801 K 36/23  
Doppelhaushälfte mit Garage, Hochplattenstr. 36, 83026 Rosenheim

