Amtsgericht Rosenheim
Geschäftszeichen:
801 K 38/23

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Reiheneckhaus und Kfz-Stellplatz, ca. 132 m² Wohnfläche,
Goethestraße 16a, 83024 Rosenheim,
Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim

1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4,
Gemarkung Rosenheim, Wegefläche

5/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 2247,
Gemarkung Rosenheim, Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Wertermittlungsstichtag 12.06.2024

Verkehrswert – Fl.-Nr. 2243/3, Wohnhausgrundstück:	**627.000,00 €**
Verkehrswert – 1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4, Wegefläche:	**41.000,00 €**
Verkehrswert – 5/1.000 MEA an Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22:	**15.000,00 €**

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

signiert von:
Michael Bär
am: 25.11.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

Grassau, den 13.11.2024

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 6
1.1 Gegenstand der Bewertung 6
1.2 Auftraggeber 6
1.3 Zweck der Bewertung 6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 7
1.6 Grundbuchdaten 7
1.7 Baulastenverzeichnis 8
1.8 Unterlagen 8
1.9 Mieter 8
1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung zu Fl.-Nr. 2247 9
1.11 Hausverwaltung zu Fl.-Nr. 2247 9
1.12 Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen zu Fl.-Nr. 2247 9
1.13 Zuständige Verwaltungsbehörde 10
1.14 Marktsituation 10
2. LAGE 11
2.1 Standort und Umfeld 11
2.2 Verkehrsanbindung 12
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 12
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze 13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 13
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 13
3.2 Erschließung 14
3.3 Baurechtliche Situation 14
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 15
3.5 Bruttogrundfläche / Wohnfläche 16
3.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl 16
3.7 Denkmalschutz 17
3.8 Altlasten 17
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 2243/3 17
4.1 Grundrissgliederung 18
4.2 Rohbau / Konstruktion 19

4.3 Ausbau 19
4.4 Außenanlagen 22
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand 23
4.6 Kfz-Stellplatz 23
4.7 Befund 24
5. BESCHRIEB FL.-NR. 2243/4, GEMARKUNG ROSENHEIM 25
6. BESCHRIEB FL.-NR. 2247, GEMARKUNG ROSENHEIM 25
7. BEURTEILUNG 26
8. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 27
9. WERTERMITTLUNG 28
9.1 Bodenwert für Fl.-Nr. 2243/3 und 2243/4 28
9.2 Sachwert Fl.-Nr. 2243/3 - Wohnhausgrundstück 31
9.3 Ertragswert Fl.-Nr. 2243/3 - Wohnhausgrundstück 37
9.4 Vergleichswert – Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 40
10. VERKEHRSWERT 42

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.18
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.5
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.6
Anlage 10:	Tiefgaragengeschoss auf Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22	A10
Anlage 11:	Grundbuchauszug	A11.1 – A11.4
Anlage 12:	Literaturverzeichnis	A12

Das Gutachten hat 43 Seiten, 12 Anlagen mit 49 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Reiheneckhaus und Kfz-Stellplatz, Goethestraße 16a, 83024 Rosenheim, Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim 1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim, Wegefläche 5/1.000 MEA an Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, TG-Stellplatz Nr. 22
Grundstücksfläche:	242 m², Fl.-Nr. 2243/3 213 m², Fl.-Nr. 2243/4 880 m², Fl.-Nr. 2247
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 04.03.2024
Bewertungsstichtag:	12.06.2024
Qualitätsstichtag:	12.06.2024
Baujahr:	<u>Wohnhaus:</u> ca. 1984/1985 – ursprüngliches Baujahr; ca. 1987 – Tektur Dachgeschoss; <u>Tiefgarage:</u> ca. 1993;
Brutto-Grundfläche:	ca. 280 m² - Wohnhaus
Vermietbare Wohnfläche:	ca. 132 m² - Wohnhaus
Kfz-Stellplätze:	Kfz-Stellplatz auf Fl.-Nr. 2243/3 TG-Stellplatz Nr. 22 auf Fl.-Nr. 2247
Bodenwert:	rd. 276.000,00 € (Fl.-Nr. 2243/3 – Wohnhausgrundstück)

Anteiliger Bodenwert:	rd. 41.000,00 € (1/3 Anteil Fl.-Nr. 2243/4 – Wegefläche)
Sachwert:	rd. 627.000,00 € (Fl.-Nr. 2243/3 – Wohnhausgrundstück)
Ertragswert:	rd. 623.000,00 € (Fl.-Nr. 2243/3 – Wohnhausgrundstück)
Vergleichswert:	rd. 15.000,00 € (5/1.000 MEA Fl.-Nr. 2247 – TG-Stellplatz Nr. 22)
Verkehrswert:	**627.000,00 €** **(Fl.-Nr. 2243/3 – Wohnhausgrundstück)** **41.000,00 €** **(1/3 Anteil Fl.-Nr. 2243/4 – Wegefläche)** **15.000,00 €** **(5/1.000 MEA Fl.-Nr. 2247 – TG-Stellplatz Nr. 22)**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück in der Goethestraße 16a in 83024 Rosenheim, Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim. Das Grundstück ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Weiter ist auf dem Grundstück ein befestigter Kfz-Stellplatz gegeben.

Weiter ist der 1/3 Anteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, zu bewerten. Es handelt sich um eine Wegefläche.

Zudem ist Gegenstand der Bewertung der 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 38/23, mit Schreiben vom 05.03.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

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

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 12.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 12.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Beim Ortstermin waren weitere Verfahrensbeteiligte anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss, das Dachgeschoss und das Kellergeschoss des Wohnhauses, die Wegefläche, der Tiefgaragenstellplatz sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 05.03.2024 beigefügt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Rosenheim, Blatt 13.081
- AG Rosenheim, Grundbuch von Rosenheim, Blatt 14640
- AG Rosenheim, Grundbuch von Rosenheim, Blatt 16751 (Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung nicht relevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Rosenheim
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Auskunft der Stadt Rosenheim
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag leerstehend. Nach den Angaben vom Ortstermin sind das Wohnhaus samt Kfz-Stellplatz sowie der TG-Stellplatz zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung zu Fl.-Nr. 2247

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung vom 23.12.1993 ist das Bewertungsobjekt (TG-Stellplatz Nr. 22) wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil zu 5/1000 am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, - im Aufteilungsplan mit der Nr. 22 bezeichnet -.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11 Hausverwaltung zu Fl.-Nr. 2247

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt, sie wird dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung für die WEG Goethestraße 20 ist bis 31.12.2027 bestellt.

1.12 Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen zu Fl.-Nr. 2247

Gemäß der Jahresabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 betrug das Hausgeld 130,57 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 131,00 € aus der Jahresabrechnung 2023, diese ist von den Eigentümern wegen noch ausstehender Eigentümerversammlung noch nicht verabschiedet. Weiter werden nach Auskunft der Hausverwaltung die Hausgelder im Objekt von den Eigentümern regelmäßig bezahlt.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Goethestraße 20 beträgt zum 31.12.2022 rd. 34.182,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt (TG-Stellplatz Nr. 22) beträgt rd. 171,00 €.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Goethestraße 20 beträgt zum 31.12.2023 rd. 36.566,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 13.11.2023 wurde eine Erneuerung der Gitterroste in der Tiefgarage gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 25.244,00 € beschlossen. Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage von 1.000,00 € je Anzahl (Stück) der TG-Sondernutzungsrechte (13 Plätze). Der Restbetrag wird der Rücklage entnommen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Rosenheim, Königstraße 24, 83022 Rosenheim, Telefon 08031 / 365-01.

1.14 Marktsituation

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

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil West in der kreisfreien Stadt Rosenheim. Rosenheim liegt im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern in Bayern.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Rosenheim über ca. 65.000 Einwohner.

In der Stadt Rosenheim waren zum Stand Mai 2024 ca. 1.700 Menschen arbeitslos, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,2 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Goethestraße gelegen. Die Goethestraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf einem Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

In Rosenheim sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Kreditinstitute in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Infrastruktur in Rosenheim ist als gut zu bewerten.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Rosenheim ist von den Bewertungsobjekten in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten anfahrbar. Die Anschlussstelle Rosenheim an die Autobahn A8 München/Salzburg ist von den Bewertungsobjekten ca. 8 km in südlicher Richtung anfahrbar. Von hier aus ist nach weiteren ca. 1,5 km in westlicher Richtung am Autobahndreieck Inntal die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein zu befahren. Das Zentrum von München ist über die A8 anzufahren und ca. 70 km entfernt. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestellen Mitterfeld und Ebersberger-/Pernauerstraße sind von den Bewertungsobjekten jeweils in einer Entfernung von ca. 300-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Ebersberger-/Pernauerstraße verkehren zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinien 405, 426, 436 und 495, an der Haltestelle Mitterfeld verkehrt zudem (2xtäglich an Werktagen) die Buslinie 346. Mit den Buslinien 436 und 495 sowie 1xtäglich werktags mit der Buslinie 346 ist beispielsweise der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 9-10 Minuten anfahrbar. Am Bahnhof von Rosenheim besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel. Mit der Bayerischen Regiobahn ist der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 37-44 Minuten zu erreichen. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Von den Bewertungsobjekten liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 78 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 55 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt über die A8 in ca. 106 km Entfernung und ist in ca. 75 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 22 auf Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim. Weiter ist das Abstellen eines Kfz auf dem befestigten Kfz-Stellplatz auf Fl.-Nr. 2243/3 gegeben.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 242 m². Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 11 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 22 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Bei der Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, handelt es sich um eine Wegefläche. Das Grundstück hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 213 m². Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die minimale Breite beträgt ca. 3,5 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 9 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 880 m². Der Grundstückszuschnitt ist annähernd pultförmig. Die minimale Breite beträgt ca. 24,5 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 27 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 34,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zu den Grundstücken Fl.-Nr. 2243/4 und Fl.-Nr. 2247 ist über die Goethestraße gesichert.
Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2243/3 erfolgt über die Goethestraße und die Wegefläche Fl.-Nr. 2243/4.

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2243/3 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2243/3 wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

Auch das Grundstück Fl.-Nr. 2247, auf welchem sich der TG-Stellplatz befindet, wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse als erschließungsbeitragsfrei beurteilt.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim, ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 2243/2, Gemarkung Rosenheim, errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus an.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut.

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

Das Grundstück Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Gemäß Auskunft der Stadt Rosenheim liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rosenheim, rechtswirksam seit 26.07.1995, sind die Bewertungsgrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim, ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Kellergeschoss. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1984/1985, eine Tektur des Dachgeschosses erfolgte ca. 1987. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Baujahr ist ca. 1993.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde bisher nicht baurechtlich genehmigt, hierauf wurde im Gutachten bereits hingewiesen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen

zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterial überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 280 m²
Die überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 132 m²

3.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche (entspricht gemäß Angabe Gutachterausschuss Stadt Rosenheim der planungsrechtlichen GFZ) beträgt rd. 140 m². Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,58 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 242 m².

<u>Hinweis:</u>
Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim weist in den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte auf Folgendes hin:
Planungsrechtliche GFZ, ermittelt aus Vollgeschossen = wertbestimmendes Merkmal für das Maß der baulichen Nutzung.
Nicht-Vollgeschosse waren (ohne separaten Ansatz) seit Jahrzehnten in die Bodenpreise und damit in die Bodenrichtwerte für Bauland bereits eingepreist. Dies ändert sich nur sehr langsam.

3.7 Denkmalschutz

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

3.8 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Rosenheim liegen für die Bewertungsgrundstücke keine bodenschutzrelevanten Einträge, insbesondere im Kataster nach Bayerischen Bodenschutzgesetz vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht über Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit des Grund und Bodens unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 2243/3

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

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend. Deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften

oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

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

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1984/1985 – ursprüngliches Baujahr; ca. 1987 – Tektur Dachgeschoss;
Veränderungen:	Ca. 1989 diverse Veränderungen, d.h. es wurde eine Wand im Wohnzimmer entfernt und hier ein Stahlträger eingebaut, weiter die Gaube im DG eingebaut, weiter Räumlichkeiten im Schlafzimmer OG zusammengelegt;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt. Es sind Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss gegeben, diese wurden in die Pläne einskizziert.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton, das Gebäude ist unterkellert;
Fassade:	Die Fassade verfügt über einen Reibeputz, weiß gestrichen;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach mit seitlichem Walm, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), vermutlich aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; Im DG sind zudem Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) gegeben;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und einfachen Drückergarnituren; die Türen stammen aus dem Baujahr;

Böden:	Überwiegend Laminatböden; die Laminatböden zeigen Gebrauchsspuren, insbesondere bei den Balkon- und Terrassentüren sind stärkere Abnutzungen bzw. Beschädigungen vorhanden;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen bzw. im DG teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom EG ins KG massive Treppe mit Natursteinbelag; ebenso vom EG bis ins DG massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag; im Bereich der Treppen ist wandseitig ein Holzhandlauf gegeben;
Sanitärausstattung:	Duschbad im DG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzeinhebelmischer; die WC-Schüssel ist stark verkalkt; Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen raumhoch gefliest, ansonsten sind die Wände verputzt und mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Bad im OG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, zwei Waschbecken mit jeweils Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Dusche mit emaillierter Duschwanne und Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie einer Duschschiebetüre mit Echtglas; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Bordüre, in Teilbereichen wurden die Fliesen nach oben zur Decke hin vermutlich im Nachhinein ergänzt; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; die Sanitärausstattung stammt vermutlich aus dem Baujahr;

Gast-WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Heizplatte mit Thermostatventil; Fenster; die Sanitärausstattung stammt vermutlich aus dem Baujahr;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; der Sicherungskasten ist auf Putz im Bereich des Kellers gegeben;

Heizung/
Warmwasser: Im Wohnzimmer EG ist ein Kachelofen vorhanden, dieser ist nach Angabe beim Ortstermin auf Weisung des Schornsteinfegers nicht mehr zu betreiben; ein Notfallbetrieb wäre jedoch möglich;

Im Keller ist ein Gasheizkessel mit Warmwasserspeicher Fabrikat Viessmann vorhanden; es handelt sich vermutlich um einen Niedertemperaturkessel;
Nach Auskunft des Kaminkehrers ist das Baujahr des Heizkessels ca. 1991;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über die Fl.-Nr. 2243/4 (Wegefläche); vor der Hauseingangstüre ist ein Podest vorhanden, dieses ist mit Naturstein belegt; weiter ist ein Vordach mit einer massiven Dachplatte und soweit ersichtlich einer Abdichtung mittels Kupfer gegeben; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; in die Hauseingangstüre ist ein Briefkastenschlitz integriert;

Keller: Der Keller verfügt über schalungsraue, gestrichene Betonwände bzw. verputzte und gestrichene Wände; Decke im Keller als schalungsraue Betondecke bzw. verputzt und gestrichen; Kellerfenster als einfachverglaste Fenster mit Metallrahmen und Mäusefanggitter;
Der Kellerboden ist weitestgehend gefliest; Kellertüre zum Heizungskeller als gestrichene Stahltüre, die sonstigen Türen furniert mit Umfassungszargen und einfachen Drückergarnituren; der Keller ist beheizt, hierzu sind Heizplatten mit Thermostatventil vorhanden;
In Kellerräumen sind an Außenwänden Spuren von Feuchtigkeit gegeben, zudem zeigt sich das auch an Innenwänden; gemäß Angabe beim Ortstermin ereignete sich vor ca. 4 Jahren im Bereich der Rohrleitung zur Küche EG eine Undichtigkeit, wodurch ein Wasserschaden entstanden ist; die genaue Ursache kann der Sachverständige jedoch nicht eindeutig eruieren;

Balkon: Vom Schlafzimmer im OG ist ein Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; der Fliesenbelag ist stark verschmutzt; es wächst Moos und Unkraut aus den Fugen; teils sind Fliesen und Fugen schadhaft; Metallgeländer, dieses ist stark verschmutzt, teils ist auch Rost vorhanden;

4.4 Außenanlagen

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2243/3 verfügt über Rasenflächen (Wiese), weiter sind Pflanzbereiche und Sträucher vorhanden. Es ist eine Terrasse vorhanden, diese ist mit Gartenplatten befestigt. Die Gartenplatten sind teils stark verschmutzt. Gartenwasseraußenhahn. Im Außenbereich ist ein Gartenhaus aus Holz mit Satteldach (Dachaußenhaut Bitumenschweißbahn) vorhanden. Nach sachverständiger Beurteilung ist das Gartenhaus wertmäßig als irrelevant zu beurteilen.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor.
Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen dem Zeitpunkt des Baujahres.
Verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

Für das Wohngebäude auf Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, auf welchem sich der TG-Stellplatz Nr. 22 befindet, liegt nach Angabe der Hausverwaltung kein gültiger Energieausweis vor. Dieser war nur bis 28.04.2024 gültig. Nach Auskunft der Hausverwaltung wird derzeit ein neuer Energieausweis erstellt.

4.6 Kfz-Stellplatz

Westlich des Wohnhauses ist eine Grundstücksfläche mit Betonsteinpflaster befestigt, hier ist auch eine Ablaufrinne am Boden vorhanden. Der Bereich kann als Kfz-Stellplatz genutzt werden.

4.7 Befund

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

- Das Wohnhaus verfügt über einen Reparatur- und Instandhaltungsstau.
- Die Zwischenwand zwischen Schlafen und Kind 2 gemäß Plan OG ist derart nicht vorhanden, es handelt sich um einen Raum. An der Außenwandecke sind Stockflecken vorhanden.
- Die Balkontüre im Schlafzimmer OG lässt sich nicht ordnungsgemäß öffnen und schließen.
- Im Bad im OG sind am Boden mehrere Fliesen schadhaft.
- In mehreren Kellerräumen zeichnet sich aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden ab.
- Bei der Terrasse ist an der Außenfassade ein Putzschaden vorhanden.
- Der Fliesenbelag des Balkons ist teils schadhaft.
- Das Holz der Fenster ist von außen verwittert.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen noch durchschnittlichen Zustand hinausgehen.

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

5. BESCHRIEB FL.-NR. 2243/4, GEMARKUNG ROSENHEIM

Bei der Fl.-Nr. 2243/4 handelt es sich um eine Wegefläche, welche als Zuwegung zu den angrenzenden Wohnhausgrundstücken dient. In diesem Bereich sind zudem drei Betonmüllboxen vorhanden. Die linke hiervon wird nach Angabe durch das Wohnhausgrundstück genutzt. Im Bereich der Fl.-Nr. 2243/3 ist zudem eine Grünfläche vorhanden mit Wiese und Büschen. Zu den benachbarten Grundstücken ist die Wegefläche mittels Maschendrahtzaun eingefriedet.

6. BESCHRIEB FL.-NR. 2247, GEMARKUNG ROSENHEIM

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut ist.

Es besteht ein 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2247 verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 22.

Das Treppenhaus des Wohnhauses, welches zur Tiefgarage führt, verfügt über massive Treppenläufe mit Natursteinbelag sowie einem Metallgeländer. Das Treppenhaus ist erreichbar über Wegeflächen, welche mit Betonsteinpflaster befestigt sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage verfügt vor dem Rolltor im Außenbereich über eine Rampe, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist.

Die Tiefgarage verfügt über Betonboden, Betonwände, Betonstützen, Betonträger und einer Betondecke.

Der TG-Stellplatz Nr. 22 ist durchschnittlich gut anfahrbar. Es handelt sich um einen ebenerdigen TG-Stellplatz.

7. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Stadt Rosenheim.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes ist zusammenfassend noch durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Wohnhauses wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung des Wohnhauses ist durchschnittlich.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.

8. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert. Der Ertragswert wird für das Wohnhausgrundstück unterstützend ermittelt.

Der Verkehrswert des TG-Stellplatzes leitet sich aus dem Vergleichswert ab.

9. WERTERMITTLUNG

9.1 Bodenwert für Fl.-Nr. 2243/3 und 2243/4

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

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

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

<u>Bodenrichtwert:</u>
Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat mit Stand 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 00022000, Zonen-Bezeichnung Mitterfeld-Erlenau-Wehrfleck, für Wohnbauflächen (Einfamilienhaus) einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 00022000, Zonen-Bezeichnung Mitterfeld-Erlenau-Wehrfleck, für Wohnbauflächen (Einfamilienhaus) beträgt 1.150,00 €/m² Grundstücksfläche, WGFZ 0,50, EFH, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 12.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes ist nach sachverständiger Beurteilung kein weiterer Zu-/Abschlag erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 2243/3 eine Anpassung erforderlich, da sich der Bodenrichtwert auf eine WGFZ von 0,50 bezieht und das Bewertungsgrundstück über eine WGFZ von rd. 0,58 verfügt. Die Anpassung erfolgt gemäß den Angaben in den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim.

Bei dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim (Wohnhausgrundstück) handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück. Im Hinblick auf die Erschließung grenzt das Grundstück nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an und wird über die Wegfläche Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim erschlossen. Nach sachverständiger Beurteilung ist ein Abschlag erforderlich, da hinsichtlich der Erschließung eine weitere Erschließungsfläche und ein Mehraufwand erforderlich sind. Der Abschlag wird mit rd. 5 – 10 %, i. M. rd. 7,5 % auf den Bodenwert beurteilt.

Der 1/3 Anteil an der Wegefläche Fl.-Nr. 2243/4 wird im Sinne von Verkehrsflächen mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht. Hierbei ist die vorhandene Flächenbefestigung wertmäßig berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 2243/3, Gem. Rosenheim - Wohnhausgrundstück

Bodenrichtwert mit Stand:			01.01.24				1.150,00 €/m²
Anpassung Nutzungsintensität:							
WGFZ Bestand	0,58:		1,076				
WGFZ Bodenrichtwert	0,50:		1,000				
Abschlag Hinterliegergrundstück:			rd.	-7,5%			
Angepasster Bodenwert:							
1.150,00 €/m²	x	1,076	/	1,00	x	0,925	= rd. 1.140,00 €/m²
Bodenwert:							
242 m²	x	1.140 €/m²					= rd. 276.000,00 €
Bodenwert:							**rd. 276.000,00 €**

Bodenwert 1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4, Gem. Rosenheim - Wegefläche

Bodenrichtwert mit Stand:			01.01.24				1.150,00 €/m²
Ansatz für Verkehrsfläche:			0,50				
Angepasster Bodenwert:							
1.150,00 €/m²	x	0,50					= rd. 580,00 €/m²
Anteiliger Bodenwert:							
213 m²	x	580 €/m²	x	1	/	3	= rd. 41.000,00 €
Bodenwert:							**rd. 41.000,00 €**

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt

- **für die Fl.-Nr. 2243/3 (Wohnhausgrundstück) rd. 276.000,00 €**
- **für den 1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4 (Wegefläche) rd. 41.000,00 €**

9.2 Sachwert Fl.-Nr. 2243/3 - Wohnhausgrundstück

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK´10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf die Angaben des BKI hinsichtlich des Regionalfaktors zurückgegriffen.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 2.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 2.11	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	
Außenwände		1				23	158 €/m²
Dächer		1				15	103 €/m²
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11	78 €/m²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	81 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	86 €/m²
Fußböden		0,7	0,3			5	36 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	78 €/m²
Heizung		0,3	0,7			9	68 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	47 €/m²
Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²		735 €/m²
angesetzt mit						**rd.**	**740 €/m²**

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 280 m² BGF
Typ 2.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG
Standardstufe: 2-3
Baujahr: ca. 1984, DG 1987

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 740 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. BKI 2023) angesetzt mit: 1,176

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,825
2010 = 70,9
Zum Bwst. = 129,4

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,146

III Berechnung Herstellungswert pro m²
Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
740 €/m² x 2,146 = rd.: 1.590 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.590 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst

wird. Die Alterswertwertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer wird modellkonform zur Ermittlung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Stadt Rosenheim mit 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1984/85, der Dachgeschossausbau erfolgte ca. 1987, es wird ein gewichtetes Baujahr ca. 1985 in Ansatz gebracht. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Somit ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 41 Jahren, welche als angemessen beurteilt wird.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorliegenden Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 4 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2021 Marktanpassungsfaktoren, nach Angabe des Gutachterausschusses wurden hier die

Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 abgedruckt, da keine aktuelleren ermittelt wurden. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf Verkäufe der Jahre 2017 und 2018.
Angepasst an das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,25 bezogen auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019.

Da sich die im Vorangegangenen angeführten Sachwertfaktoren auf Verkäufe der Jahre 2017/2018 beziehen, ist eine Anpassung an das Preisniveau zum Bewertungsstichtag notwendig.
Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht eine Zeitindexreihe für neue Doppel- und Reihenhäuser. Diese zeigt von 2018 bis 2021 eine durchschnittliche Preissteigerung für Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser von rd. 21 %. Aus den Kaufpreisübersichten des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim für wiederverkaufte Doppelhäuser und Reiheneckhäuser für die Jahre 2021 und 2023 ist zudem ein fallendes Preisniveau von 2021 zu 2023 zu entnehmen. Dieses wird auf Basis der vorliegenden Information mit rd. 10 % Rückgang beurteilt.

Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen wird nach sachverständiger Beurteilung somit zusammenfassend ein Sachwertfaktor von ca. 1,39 als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung verfügt das Bewertungsobjekt über einen Reparatur-/Instandhaltungsstau. Nach sachverständiger Beurteilung wird hierfür ein Abschlag von ca. 5 % auf den vorläufigen Sachwert in Abzug gebracht und als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich des in Ansatz gebrachten Abschlags weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten handelt. Vielmehr handelt es sich um einen angemessenen Abschlag, welchen Marktteilnehmer auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen.

Bei der Ortsbegehung wurde zudem festgestellt, dass sich an den Wänden im Kellergeschoss Verfärbungen abzeichnen, welche vermutlich auf Grund von Feuchtigkeit gegeben sind. Inwieweit die Feuchtstellen vollständig abgetrocknet sind, konnte durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden. Beim Ortstermin wurde hierzu die Auskunft gegeben, dass der Wasserschaden vor ca. 4 Jahren auf Grund einer Undichtigkeit an der Rohrleitung zur Küche im EG entstanden ist. Durch den Sachverständigen kann nicht überprüft werden, ob dies die tatsächliche Ursache des Wasserschadens darstellt oder ob gegebenenfalls hier ein größerer Schaden ursächlich ist. Für die Schönheitsreparaturen im KG wird ein Abschlag von rd. 2.000,00 € in Ansatz gebracht.
Zudem weist der Sachverständige jedoch darauf hin, dass hier ein mögliches Risiko für einen Erwerber gegeben ist.
Im Hinblick auf das mögliche Risiko eines größeren Schadens ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von Marktteilnehmern im vorliegenden Fall ein Risikoabschlag erforderlich. Den Risikoabschlag beurteilt der Sachverständige in Bezug auf mögliche Arbeiten zur Schadensfeststellung, ggf. Grabarbeiten, Abdichtungsarbeiten, usw. mit ca. 50.000,00 €.

Hinsichtlich des gewählten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass dieser einen Risikoabschlag darstellt, welcher in seiner Größenordnung durch den Sachverständigen ebenfalls aus Sicht von Marktteilnehmern gewählt wurde, wobei hierzu außer den Erkenntnissen des Ortstermins keine weiteren detaillierten Erkenntnisse im Hinblick auf eine mögliche Schadensursache vorliegen.

Für die Flächenbefestigung des Kfz-Stellplatzes wird ein Zuschlag von rd. 2.000,00 € berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile				
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:				
BGF x Normalherstellungskosten				
280 m² x 1.590 €/m²		= rd.	445.000 €	
			445.000 €	
abzüglich Alterswertminderung				
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)				
Baujahr:	1985			
Jahr der Bewertung:	2024			
Nutzungsdauer:	80 Jahre			
Restnutzungsdauer:	41 Jahre			
Alterswertminderung:	48,8%			
445.000 € x 48,8%		= rd.	-217.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:			228.000 €	228.000 €
Außenanlagen:				
aus dem Gebäudewert:	4,0%			
228.000 € x 4,0%		= rd.	9.000 €	9.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:				**237.000 €**
Bodenwert:				**276.000 €**
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):				**513.000 €**
Marktanpassung:				
Marktanpassungsfaktor	1,39			
513.000 € x	1,39		= rd.	**713.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Zuschlag Flächenbefestigung Kfz-Stellplatz	rd.	2.000 €
Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau	rd.	-36.000 €
Abschlag Schönheitsreparatur Wasserschaden KG	rd.	-2.000 €
Risikoabschlag Feuchtigkeit im KG	rd.	-50.000 €
Sachwert		**627.000 €**

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt für die Fl.-Nr. 2243/3 rd. 627.000,00 €.

9.3 Ertragswert Fl.-Nr. 2243/3 - Wohnhausgrundstück

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 132 m².
Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.

Gemäß dem qualifizierten Mietenspiegel 2023 der Stadt Rosenheim wird für das Bewertungsobjekt eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 9,68 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,69 €/m² bis rd. 10,94 €/m² Wohnfläche.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Rosenheim bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/ Bestand eine Miete von 1.650,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 12,72 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen beurteile ich den marktüblichen Ertrag für das Wohnhaus mit rd. 1.650,00 €, dies entspricht rd. 12,50 €/m² Wohnfläche. Weiter wird für den freien Kfz-Stellplatz eine Miete von rd. 30,00 € pro Monat berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. BV und die Ertragswertrichtlinie gem. der Angabe des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 298,00 € p.a. berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 18,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern veröffentlicht. Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Jahr 2021 bei einer mittleren Restnutzungsdauer von 50-60 Jahren beträgt 1,56 %. Die Spanne für Einfamilienhäuser beträgt 1,11 % bis 2,0 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,25 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzer-

struktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. und unter Beachtung einer Restnutzungsdauer von ca. 41 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zu den Ausführungen im Sachwertverfahren wird ein Abschlag für den Reparatur-/Instandhaltungsstau von rd. 5 % in Ansatz gebracht.
Weiter werden analog für die Schönheitsreparaturen wegen des Wasserschadens im Keller rd. 2.000,00 € in Abzug gebracht.

Analog zum Sachwertverfahren wird zudem hinsichtlich der Feuchteproblematik im Kellergeschoss ein Abschlag von rd. 50.000,00 € in Ansatz gebracht. Auf die Ausführungen im Sachwertverfahren hierzu wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

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

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus				rd.	1.650,00 €
Kfz-Stellplatz					30,00 €
Rohertrag pro Monat:					**1.680,00 €**
Rohertrag pro Jahr:				**rd.**	**20.200,00 €**
Bewirtschaftungskosten:					
Instandhaltungskosten:	132 m²	x	18,00 €/m²	= rd.	-2.380,00 €
Verwaltungskosten:	1		298 €	= rd.	-300,00 €
Mietausfallwagnis:	20.200 €	x	2,0%	= rd.	-400,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:				**rd.**	**-3.080,00 €**
Jahresreinertrag:					**17.120,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

276.000 €	x	1,25%	=	rd.	**-3.500,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **13.620,00 €**

Baujahr angesetzt:	1985
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,25%
Rentenbarwertfaktor:	31,93

Ertragswert der baulichen Anlagen:

13.620 €	x	31,93	=	rd.	**435.000,00 €**

<u>Zusammenfassung Ertragswert:</u>

Bodenwert:	rd.	276.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	435.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**711.000,00 €**

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau	rd.	-36.000,00 €
Abschlag Schönheitsreparatur Wasserschaden KG	rd.	-2.000,00 €
Risikoabschlag Feuchtigkeit im KG	rd.	-50.000,00 €
Ertragswert:	**rd.**	**623.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt für die Fl.-Nr. 2243/3 rd. 623.000,00 €.

9.4 Vergleichswert – Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Zu bewerten ist der Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 22 auf Fl.-Nr. 2247. Es handelt sich um einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz.

In der Kaufpreisübersicht 10/2023 des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim wird für wiederverkaufte Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Einzelgaragen mit Baujahr vor 2002 in „sonstiges Stadtgebiet“ ein durchschnittlicher Preis von 14.300,00 € mit einer Preisspanne von 8.000,00 € bis 29.000,00 € angegeben.

Auf Grund der Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 ein Vergleichswert von rd. 15.000,00 € als angemessen beurteilt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 22 zum Bewertungsstichtag 12.06.2024 beträgt rd. 15.000,00 €.

10. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

<u>Fl.-Nr. 2243/3, Wohnhausgrundstück:</u>

Sachwert	rd. 627.000,00 €
Ertragswert	rd. 623.000,00 €

<u>1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4, Wegefläche:</u>

Bodenwert	rd. 41.000,00 €

<u>5/1.000 MEA an Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22:</u>

Vergleichswert	rd. 15.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Der Wert des 1/3 Anteils am Grundstück Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, (Wegefläche) leitet sich maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Der Wert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 22 wird nach dem Vergleichswertverfahren anhand der Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim beurteilt.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 der Verkehrswert für die unbelasteten Grundstücke wie folgt bewertet

- Fl.-Nr. 2243/3, Gemarkung Rosenheim, Wohnhausgrundstück, Goethestraße 16a, 83024 Rosenheim, mit

627.000,00 €

(i.W.: sechshundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

- der 1/3 Anteil an Fl.-Nr. 2243/4, Gemarkung Rosenheim, Wegefläche, mit

41.000,00 €

(i.W.: einundvierzigtausend Euro)

- der 5/1.000 MEA an Fl.-Nr. 2247, Gemarkung Rosenheim, TG-Stellplatz Nr. 22, mit

15.000,00 €

(i.W.: fünfzehntausend Euro)

Grassau, den 13.11.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Ansicht von Norden

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Südfassade

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Terrasse

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, KFZ-Stellplatz (westlich des Wohnhauses)

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss

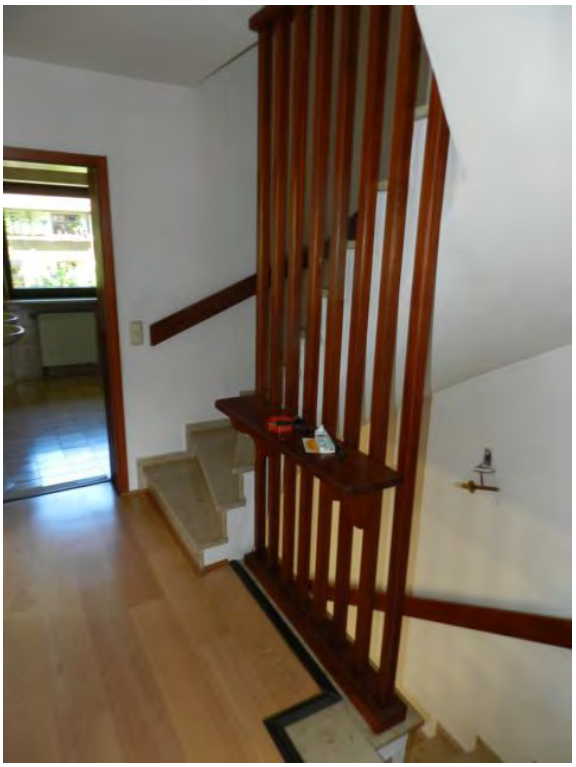
Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Erdgeschoss



Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.7

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.8

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.9

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Obergeschoss

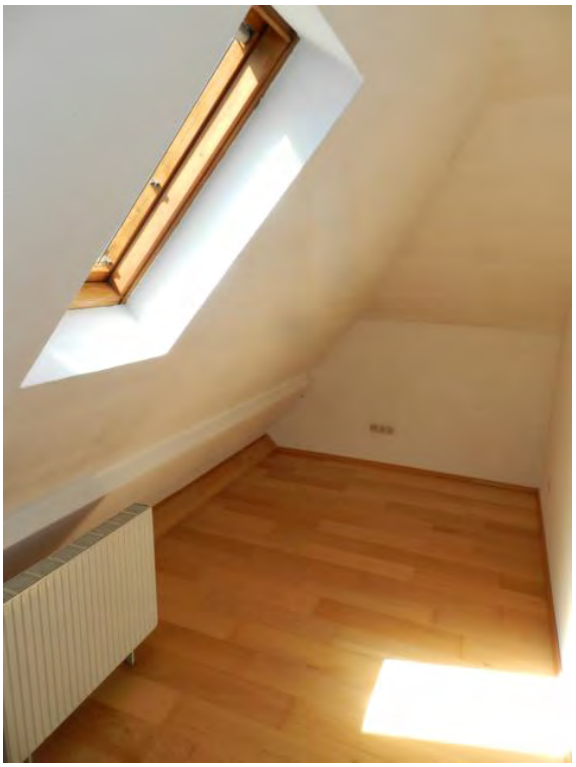
Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.10

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Dachgeschoss



Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.11

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Dachgeschoss

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.12

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Kellerraum, Wände mit Anzeichen von Feuchtigkeit

Kellerwand

Anlage 1

Fotos

A 1.13

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Kellerraum, Wände mit Anzeichen von Feuchtigkeit

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Heizungskeller

Anlage 1

Fotos

A 1.14

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Kellerraum, Wände mit Anzeichen von Feuchtigkeit

Wohnhaus Fl.-Nr. 2243/3, Problematik Feuchtigkeit

Anlage 1

Fotos

A 1.15

Wegfläche Fl.-Nr. 2243/4

Wegfläche Fl.-Nr. 2243/4

Anlage 1

Fotos

A 1.16

Fl.-Nr. 2247, hier TG-Stellplatz Nr. 22; TG-Ein-/Ausfahrt

Fl.-Nr. 2247, hier TG-Stellplatz Nr. 22; TG-Ein-/Ausfahrt

Anlage 1

Fotos

A 1.17

Fl.-Nr. 2247, hier TG-Stellplatz Nr. 22; TG-Ein-/Ausfahrt

Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22

Anlage 1

Fotos

A 1.18

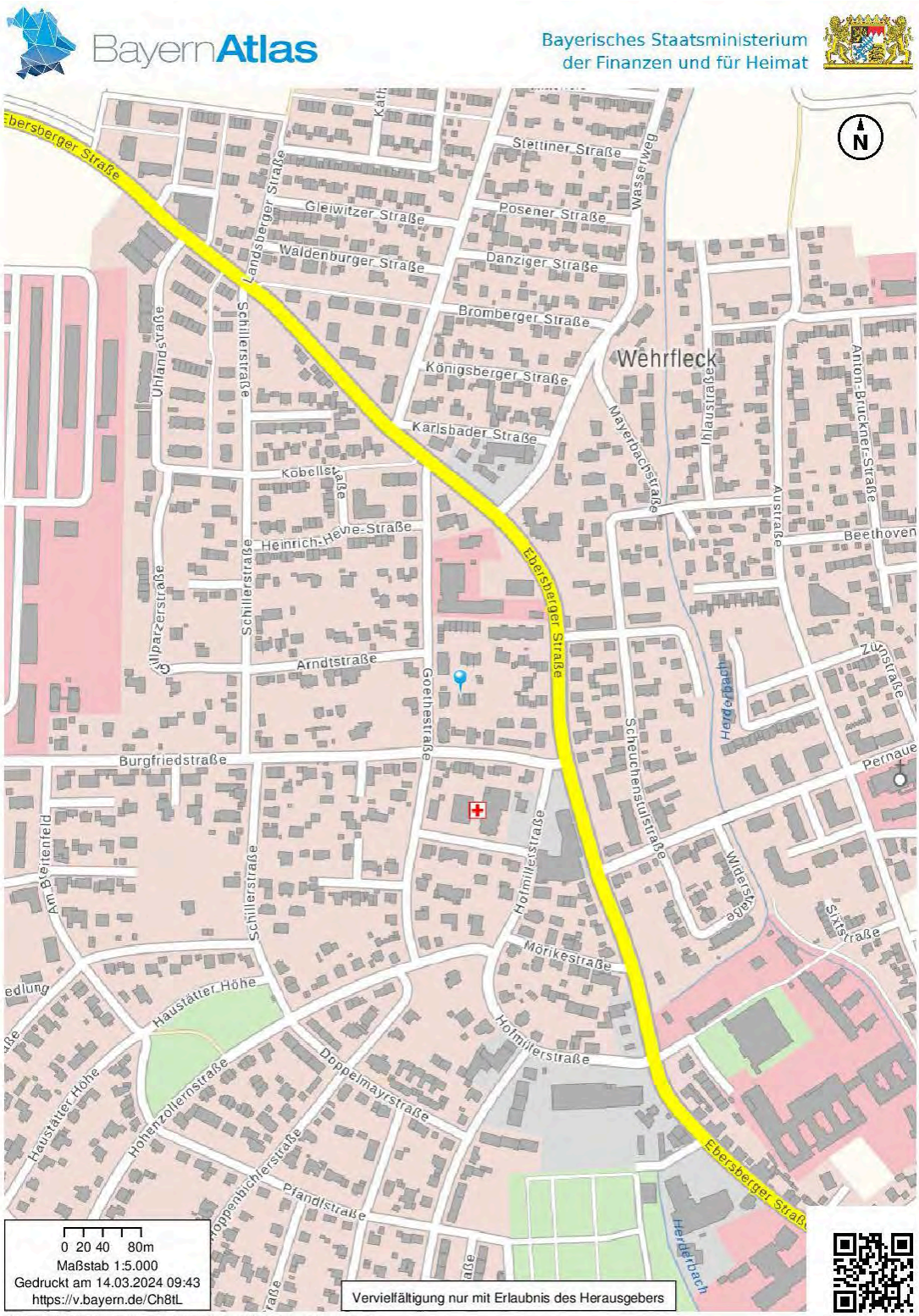
Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22

Fl.-Nr. 2247, TG-Stellplatz Nr. 22

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

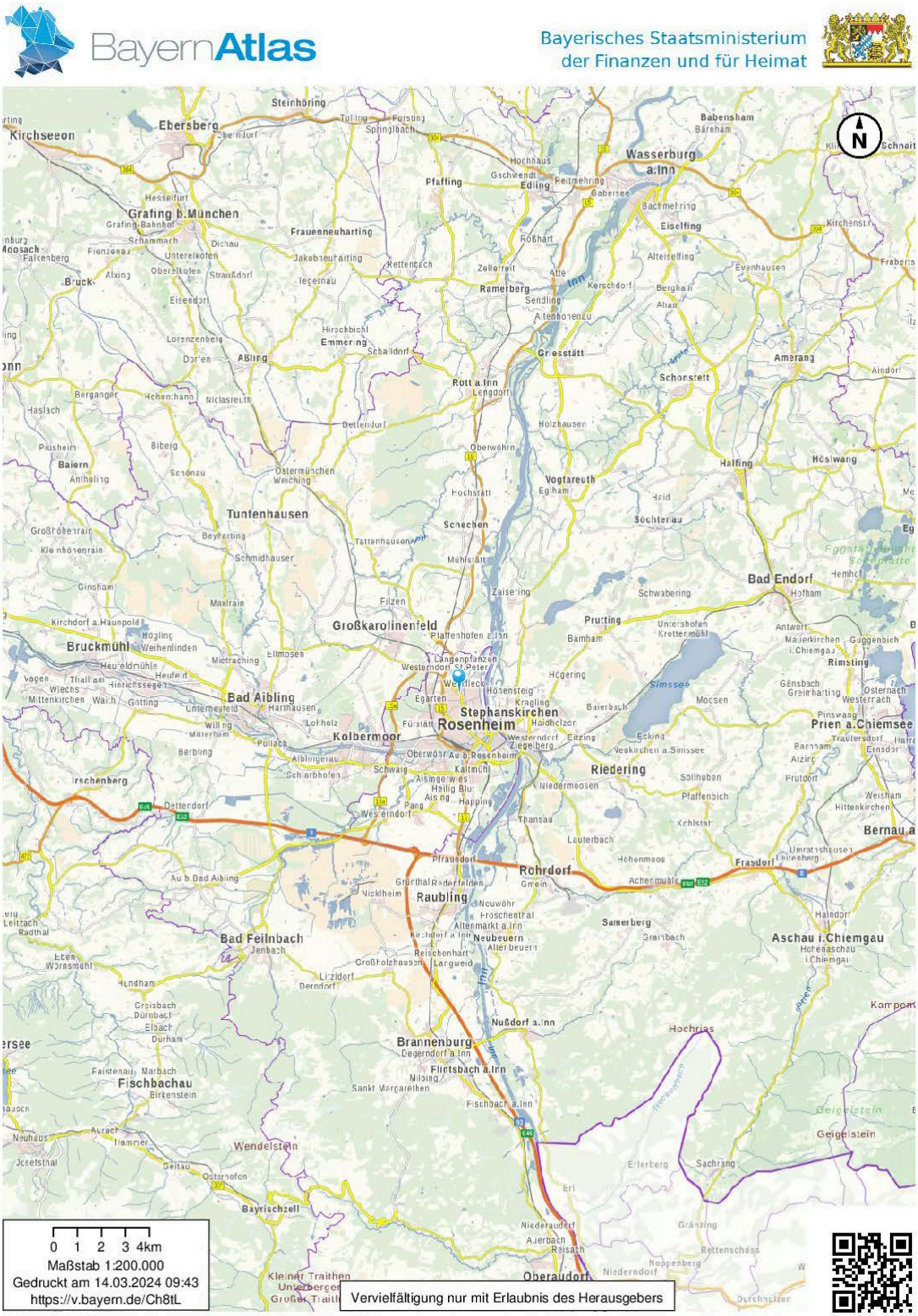


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

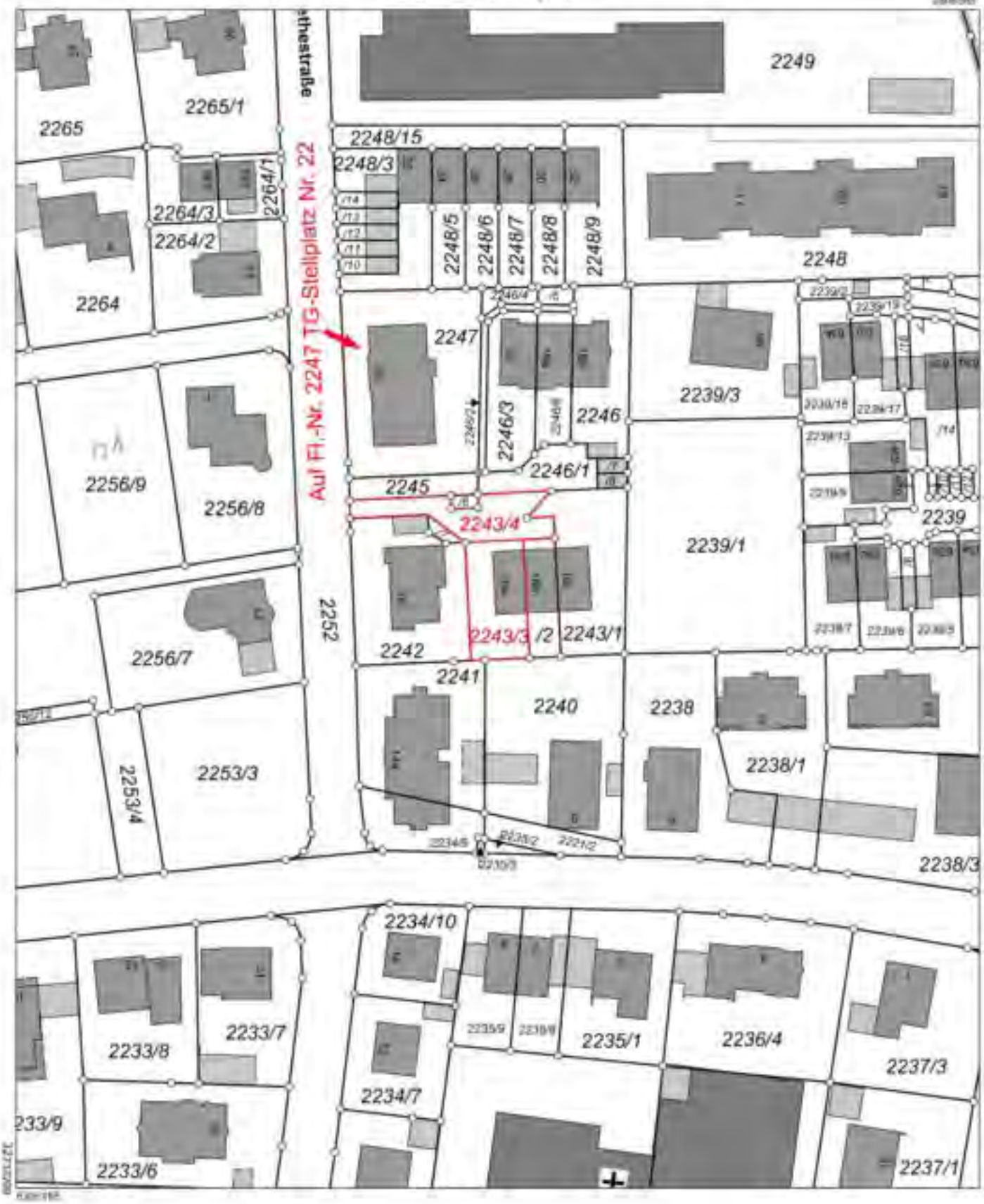
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.03.2024

Flurstück: 2243/3
Gemarkung: Rosenheim

Gemeinde: Stadt Rosenheim
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



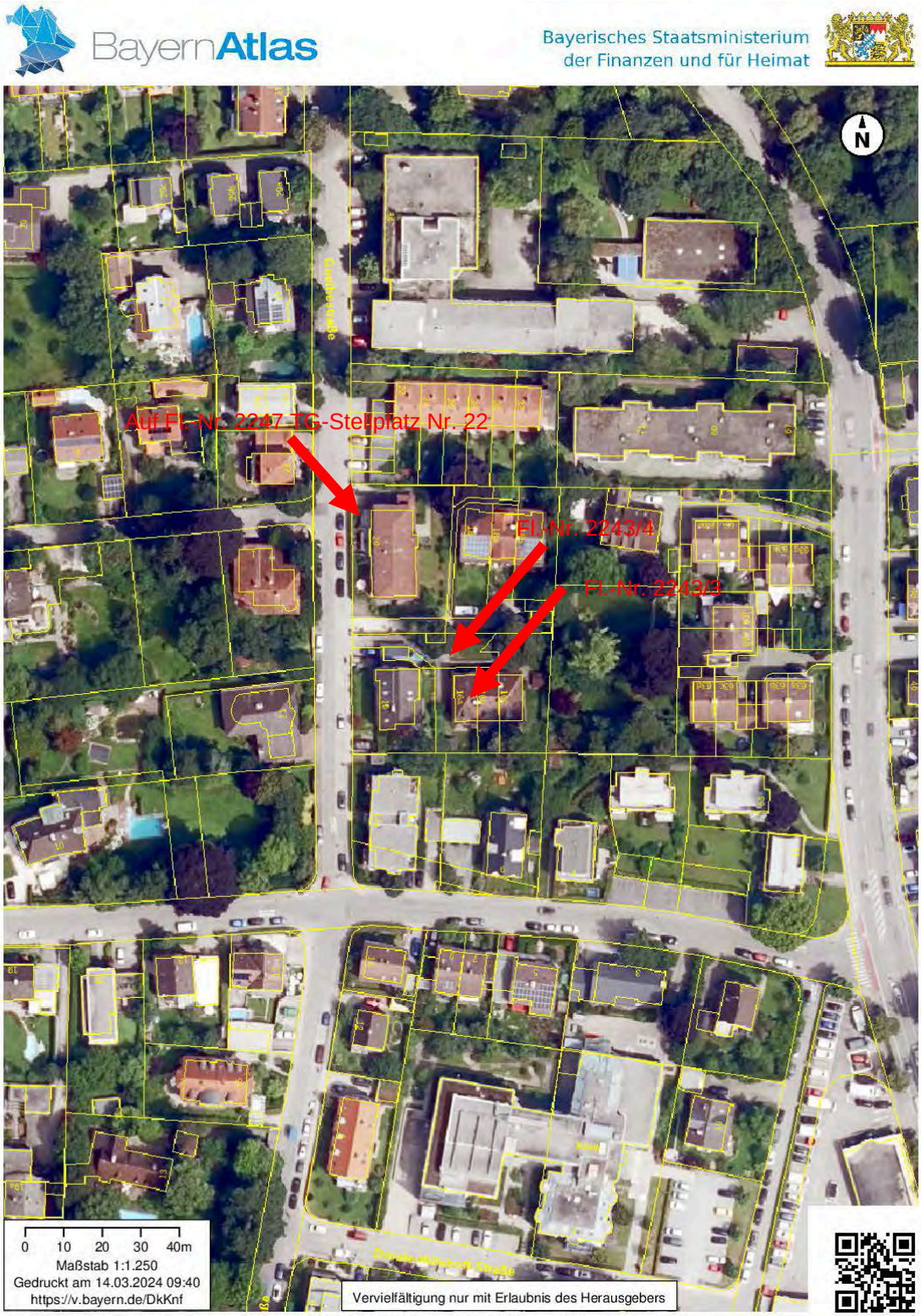
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

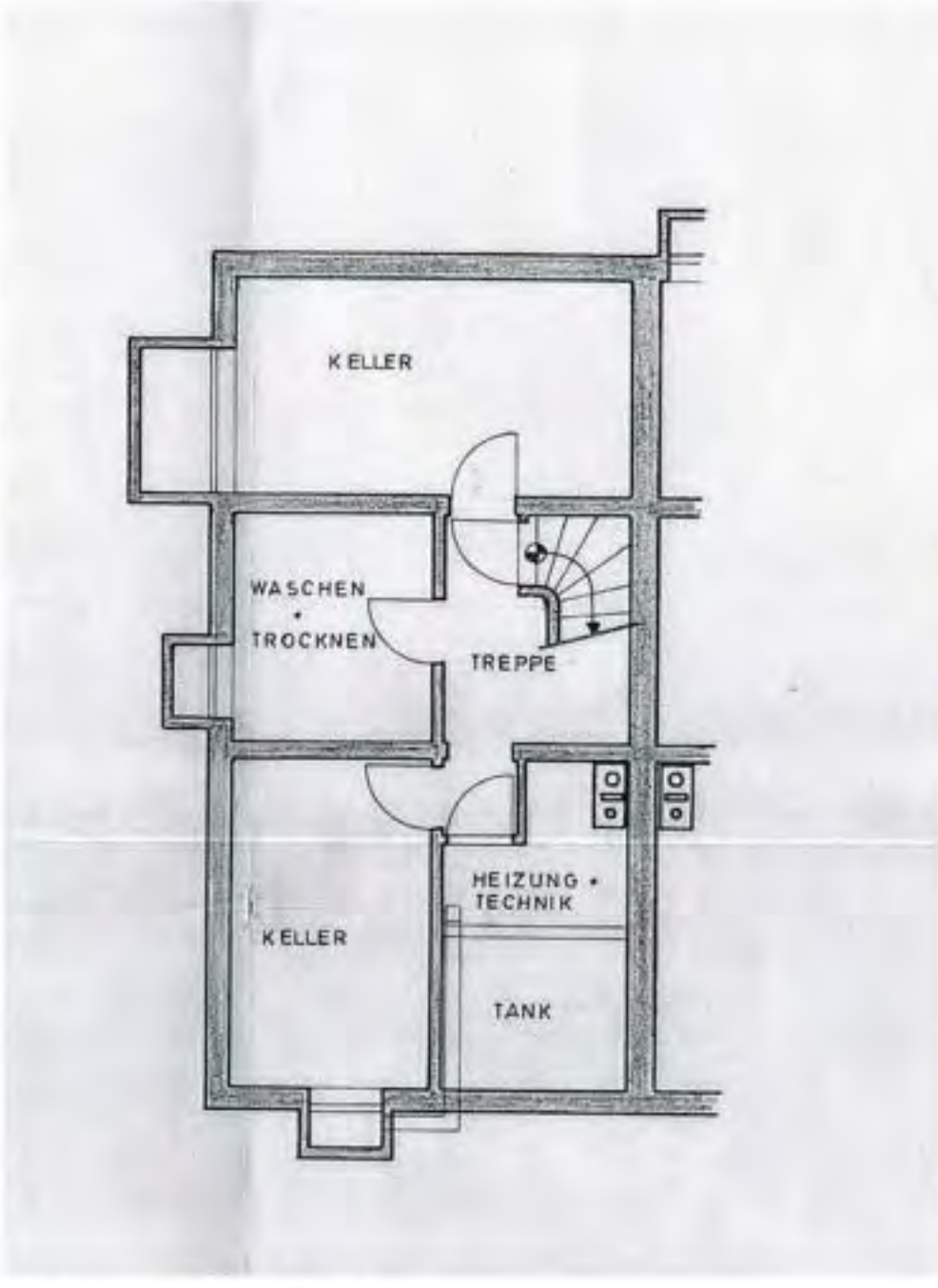
Anlage 4

Luftbild

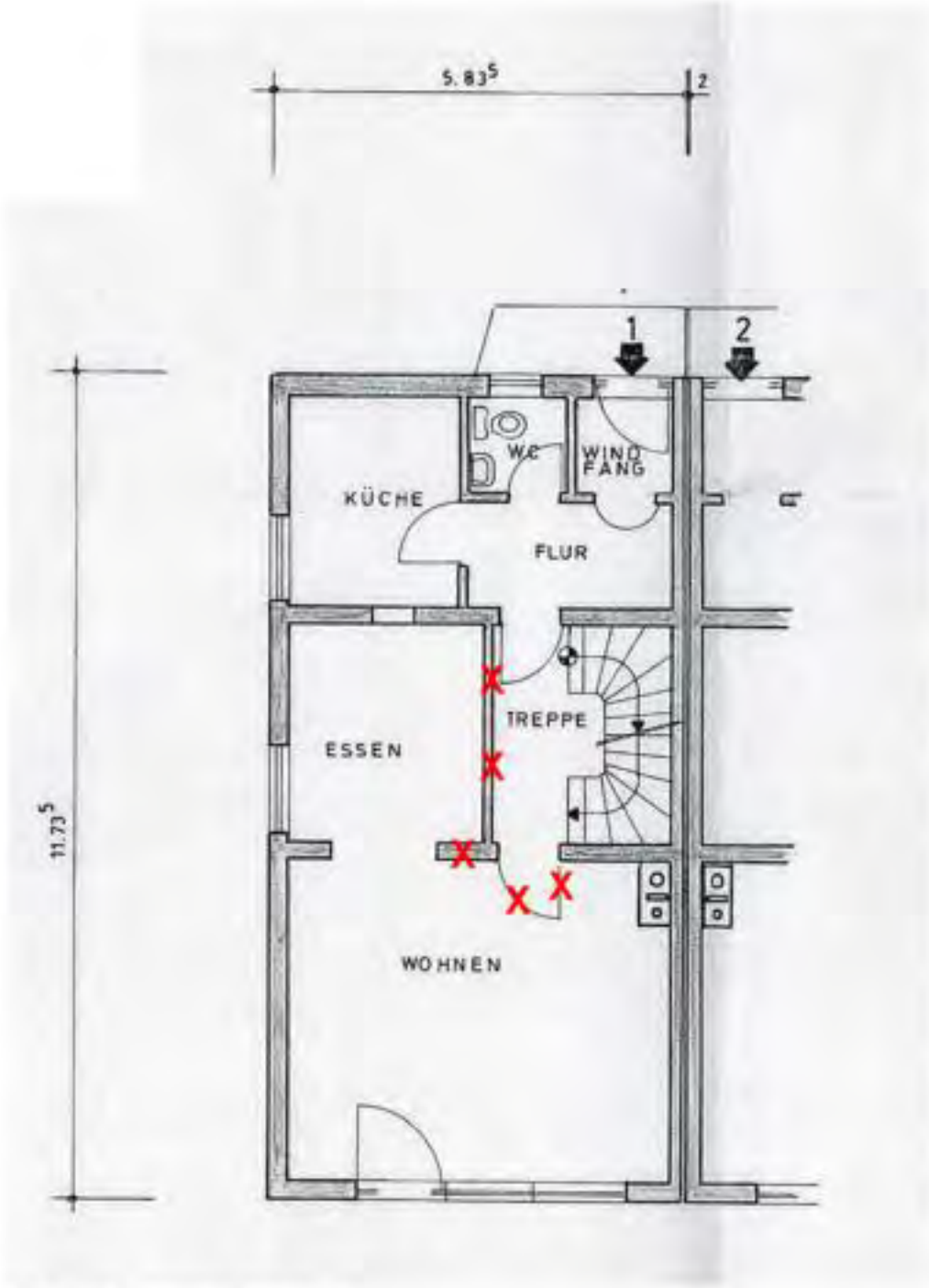
A 4



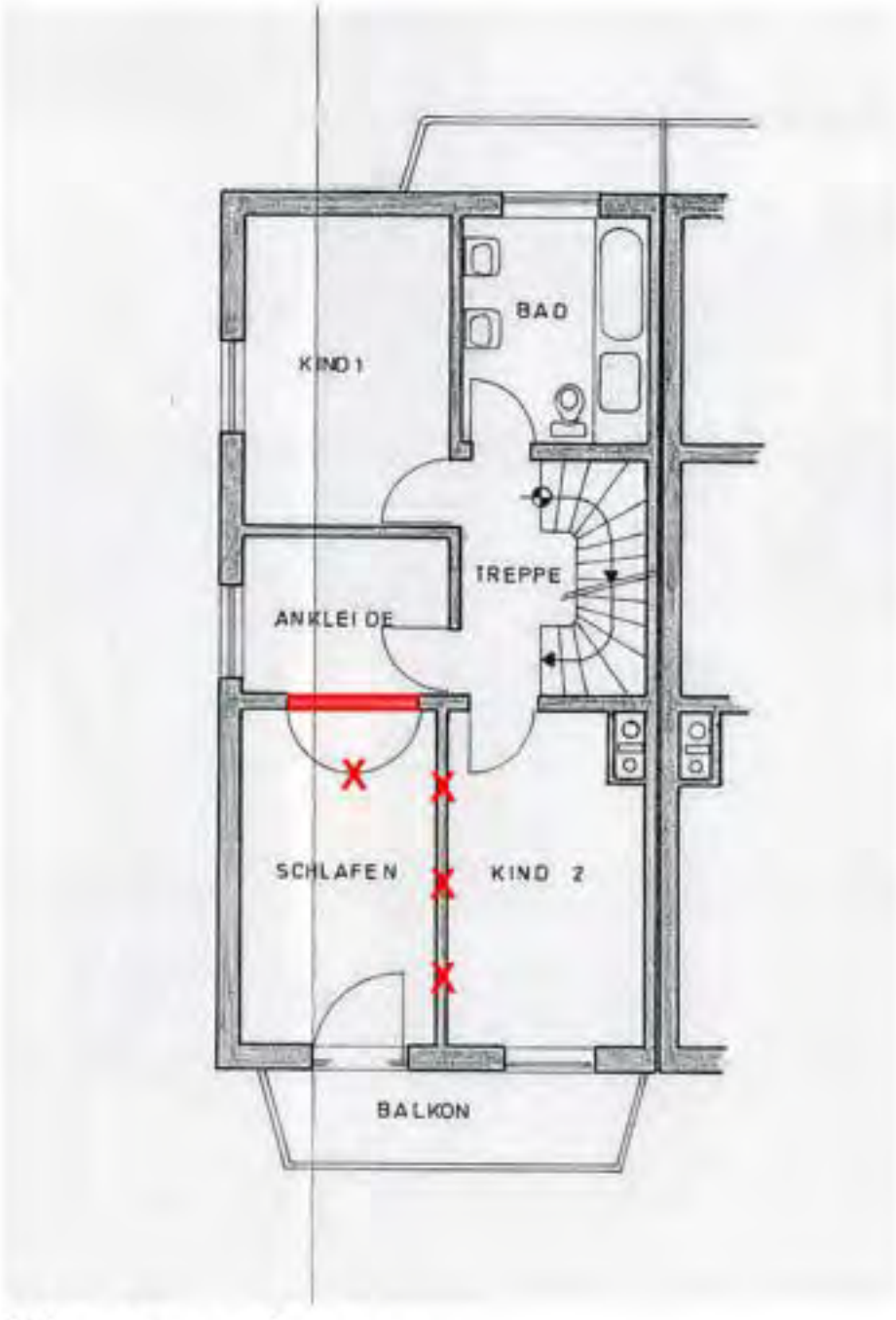
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics



Kellergeschoss

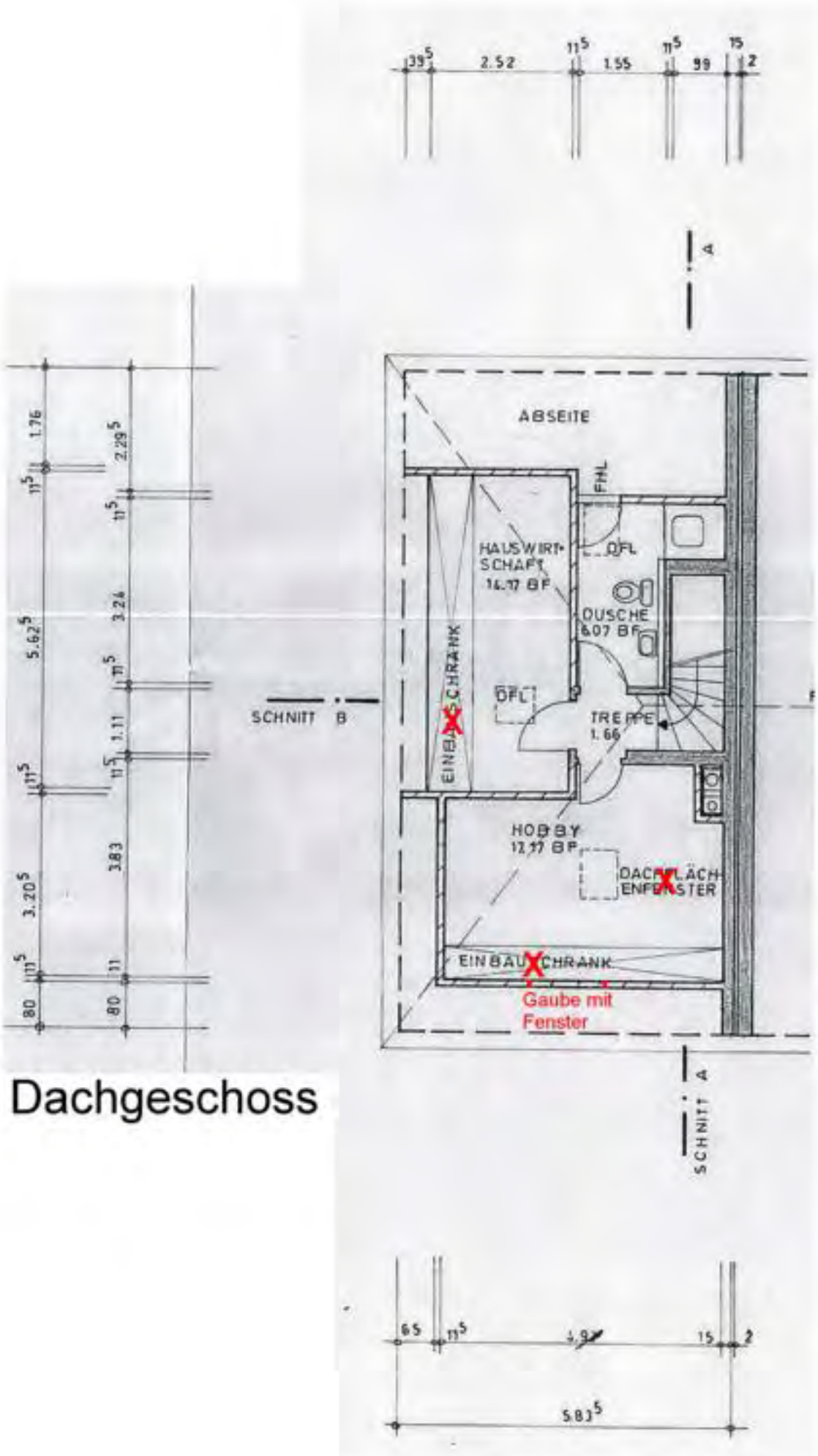


Erdgeschoss



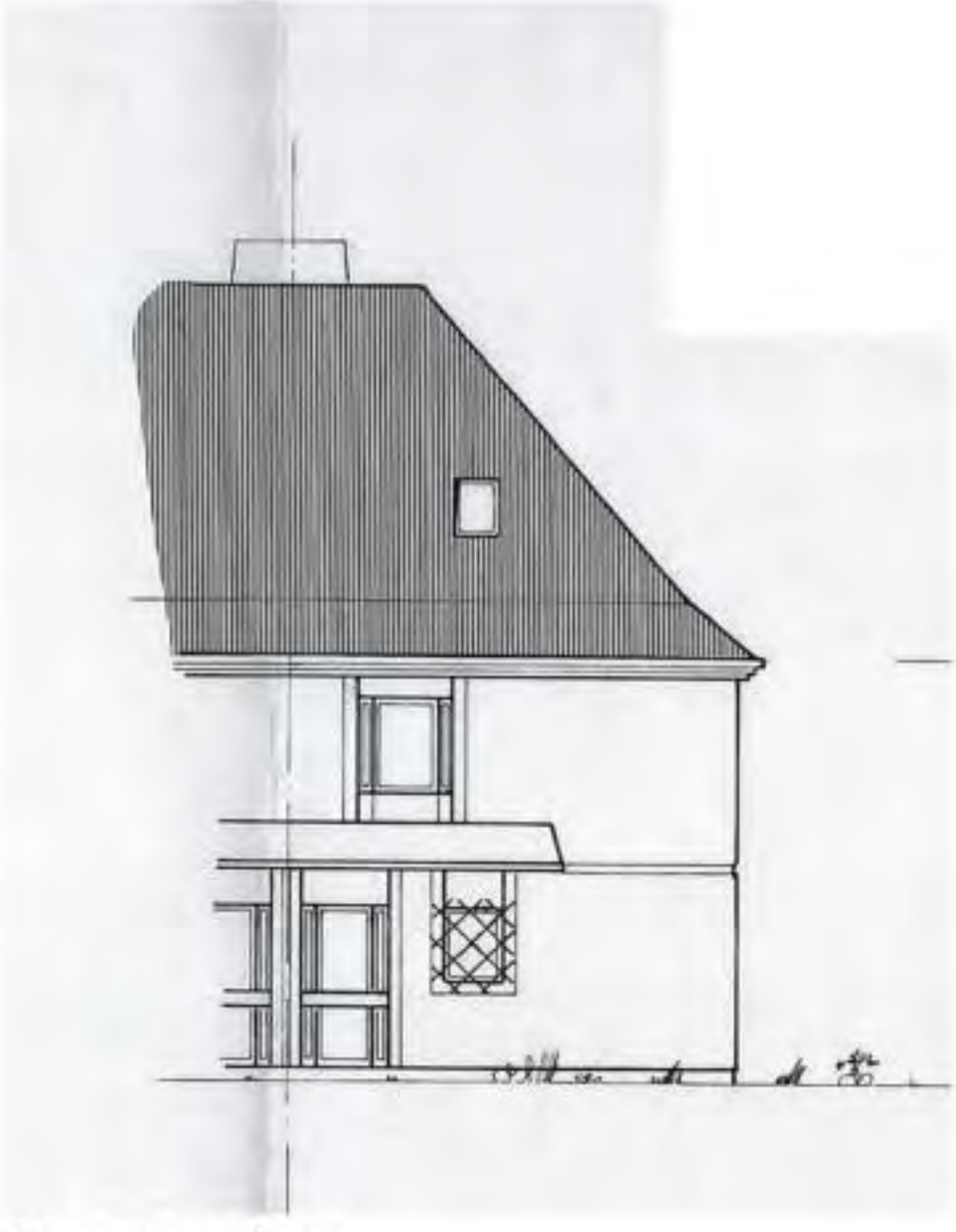
Obergeschoss

Anlage 5
Pläne
Wohnhaus
A5.4

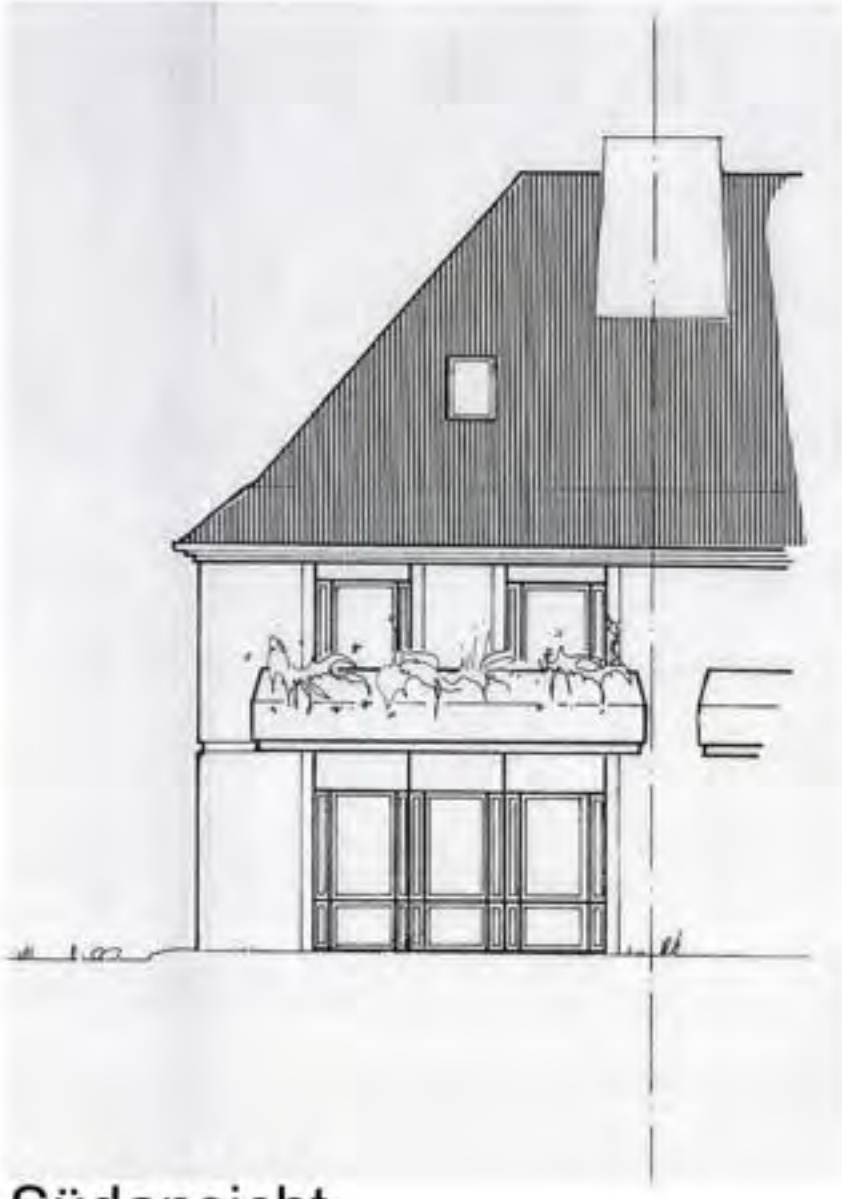


Dachgeschoss

Westansicht



Nordansicht



Südansicht

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.1

Wohnfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnhaus

EG	**m**	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Wohnen/Essen/Diele	5,39	4,51	1,00	24,31	
	0,40	0,86	-1,00	-0,34	
	4,44	3,14	1,00	13,94	
	0,45	0,95	-2,00	-0,86	37,05
Küche	2,39	3,01	1,00	7,19	7,19
WC	1,39	1,39	1,00	1,93	1,93
Flur	2,89	1,51	1,00	4,36	4,36
Windfang	1,39	1,39	1,00	1,93	1,93
Zwischensumme					52,46
abzgl. 3% Putz					-1,57
zzgl. Terrasse, anteilig zu 1/4	4,80	1,30	0,50	3,12	3,12
Wohnfläche EG				**ca.**	**54,0**

OG	**m**	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Schlafen	2,64	4,51	1,00	11,91	11,91
Ankleide	2,76	2,14	1,00	5,91	5,91
Kind 1	2,76	4,14	1,00	11,43	11,43
Kind 2	2,64	4,51	1,00	11,91	
	0,40	0,86	-1,00	-0,34	11,57
Bad	2,51	3,01	1,00	7,56	7,56
Treppe	1,56	3,14	1,00	4,90	
	0,45	0,95	-2,00	-0,86	4,04
Zwischensumme					52,42
abzgl. 3% Putz					-1,57
zzgl. Balkon, anteilig zu 1/4	4,80	1,30	0,50	3,12	3,12
Wohnfläche OG				**ca.**	**54,0**

Anlage 6

Wohnfläche

A 6.2

DG	**m**	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
Hobby	1,25	2,32	0,50	1,45	
	0,90	2,46	0,50	1,11	
	1,30	2,00	1,00	2,60	
	1,20	3,62	1,00	4,34	
	0,50	0,40	-1,00	-0,20	
	2,16	0,62	1,00	1,34	10,64
Dusche	0,61	1,11	0,50	0,34	
	0,39	1,11	1,00	0,43	
	0,61	1,55	0,50	0,47	
	2,65	1,55	1,00	4,11	5,35
Wirtschaftsraum	5,63	0,90	0,50	2,53	
	1,25	0,82	0,50	0,51	
	4,38	0,82	1,00	3,59	6,63
Flur	1,11	1,55	1,00	1,72	1,72
Zwischensumme					24,34
abzgl. 3% Putz					-0,73
Wohnfläche DG				**ca.**	**24**
Gesamtwohnfläche EG, OG, DG				**ca.**	**132**

Anlage 7

BGF, GF, WGFZ

A 7

Bruttogrundfläche, Geschossfläche, WGFZ

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	5,89	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
EG	5,84	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
OG	5,84	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
DG	5,84	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
							276 m²
			Brutto-Grundfläche			**rd.**	**280 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
EG	5,84	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
OG	5,84	x	11,74	x	1,0	= rd.	69 m²
							138 m²
	Wertrelevante Geschossfläche					**rd.**	**140 m²**

Ermittlung der wertrelevanten GFZ

WGFZ = 140 / 242 = rd. **0,58**

Blatt Nr.

Amtsgericht Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Rosenheim Blatt 13081 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 13.05.1997. [redacted]

Grundbuch

von

Rosenheim

Band 364 Blatt 13.081

13.081

GS 121 Bay. 4. 1971

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim Band 364 Blatt 13.081 Bestandsverzeichnis Bislegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchamt angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1		[redacted]				
2	–					
3	1+Z					
4	Rv2	[redacted]				
5	Tv2					
6	Tv2	2243/3	Goethestr. 18 a; Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	-	02	42
7	Tv2	[redacted]				
8	Tv2					
9 zu 4	7	[redacted]				
10 zu 5	7					
11 zu 6	7					

GS 122 Bay. 5. 1969

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 364 Blatt 13.081

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Übertragen aus 55/4095 am 05.06.1984. [redacted]	3	Infolge Teilung gemäß § 8 WEG Miteigentumsanteile verbunden mit den Sondereigentum Übertragen nach Bd. 385 Bl. 13.489 bis 13.491 am 09.04.1985. [redacted]
1-8	Lt. VN 3471: Nr. 1 nach Bestandteilszuschreibung als Nr. 3, Nr. 2 nach Teilung als Nr. 4,5,6,7,8 neu vorgetragen am 09.04.1985. [redacted]	4,9	Übertragen nach 90/5317 A am 23.03.1987. [redacted]
7,9, 10,11	Nr.7 nach Aufteilung in Miteigentumsanteile als Nr.9,10 und 11 vorgetragen am 23.03.1987. [redacted]	5,8	Übertragen nach Bd. 435 Bl. 14.639 am 29.02.1988 [redacted]
		10,11	Übertragen nach Bd. 435 Bl. 14.640 am 29.02.1988 [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 364 Blatt 13.081

Erste Abteilung

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]	1,2	Auflassung vom 21.12.1983; eingetragen am 05.06.1984 [redacted]
2	[redacted]	6	Auflassung vom 20.01.1989; eingetragen am 31.01.1989 [redacted]
3	[redacted]	6	Auflassung vom 01.12.1989; eingetragen am 18.09.1990 [redacted]
4.1 4.2	[redacted] in Erbengemeinschaft	6	Erbschein vom 21.03.2023, Az: VI 2088/21 (2), AG Rosenheim -Nachlaßgericht-; eingetragen am 02.06.2023. [redacted]

05 133 Rev. 5. 07

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 364 Blatt 13.081 — Erste Abteilung — Bestandsverzeichnis 7 8

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

Fortsetzung auf Beiblattblatt

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 364 Blatt 13.081 — Zweite Abteilung — Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1a,2,5,7,8, 10	Auflassungsvormerkung (Teilflächen ca. 126 m², 17 m² und 1/4-Anteil an ca. 236 m²) für [redacted] zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 14.3.1984 eingetragen am 05.04.1984. [redacted] [redacted]
2	1, 2	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines 206,84/1000 Miteigentumsanteils (an einer Teilfläche von ca. 580 qm) und Bildung eines damit zu verbindenden Sondereigentums an Wohnung Nr. 3 samt Kellerräume Nr. 3 lt. Aufteilungsplan Baubling für [redacted] gemäß Bewilligung vom 12.09.1984; eingetragen am 21.09.1984. Miteigentumsanteil [redacted] [redacted]
3	1,2	Vormerkung auf Übertragung eines 396,50/1000 Miteigentumsanteils und Bildung eines damit zu verbindenden Sondereigentums; an Wohnung Nr. 1 und Kellerraum Nr. 1 und Garage 04 1 lt. Aufteilungsplan; für [redacted], daselbst, zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 26.10.1984; eingetragen am 28.11.1984. [redacted] [redacted]
4	7,8,10,11	Überbauungsverbot zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 2242; gemäß Bewilligung vom 14.02.1985/17.10.1984; Gleichrang mit II/5; eingetragen am 09.04.1985. [redacted] [redacted]
5	7,8,10,11	Überbauungsverbot zugunsten der [redacted] gemäß Bewilligung vom 14.02.1985/17.10.1984; Gleichrang mit II/4; eingetragen am 09.04.1985. [redacted] [redacted]
6	1,7	Auflassungsvormerkung (zu BVNr. 7 hinsichtlich eines 1/3 Miteigentumsanteils) für [redacted] daselbst zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 12.04.1985; Gleichrang mit 8 eingetragen am 25.04.1985. (TEG) [redacted] [redacted]

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.3

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim — Band 364 Blatt 13.081 — Zweite Abteilung — Einlegebogen 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Ansprüche aus Vormerkung auflösend bedingt verpfändet an [redacted] bis zum Betrag von 350.000 DM; 16 % Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 16.3.1984 eingetragen am 5.6.1984. [redacted]	6	Gelöscht am 23.03.1987 [redacted]
		9	Gelöscht am 14.07.1987. [redacted]
3	Die Vormerkung beinhaltet richtig die Übertragung eines 396,58/1000 Miteigentumsanteils an einer Teilfläche von ca. 580qm; ergänzend eingetragen am 03.12. 19[redacted]	1	Auch Verpfändungsvermerk gelöscht am 29.02.1988 [redacted]
2,3	Nr. 2 übertragen nach 385/13.491; Nr. 3 übertragen nach 385/13.489; hier gelöscht am 09.04.1985. [redacted]	7	Gelöscht am 15.12.1989 [redacted]
1	Nr. 1 lastet nach Einschränkung nur noch an BVNr. 5,7,8; eingetragen am 09.04.1985. [redacted]	10	Gelöscht am 18.09.1990 [redacted]
7	Rang nach Abt. III/3,4; eingetragen am 11.06. 1985. [redacted]		
6	Rang nach Abt.III Nr.5,6; eingetragen am 19.08.1985. [redacted]		
6	Rang nach III/7; eingetragen am 02.09.1985. [redacted]		
6	[redacted] III/8; eingetragen am 04.11. 198[redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen 2

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim — Band 364 Blatt 13.081 — Zweite Abteilung — Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	6,1,11	Auflassungsvormerkung (an BVNr. 7 hinsichtlich eines 1/3 Miteigentumsanteils) für [redacted] gemäß Bewilligung vom 03.04.1985; Gleichrang mit Nr. 6; eingetragen am 25.04.1985. (101) [redacted]
8	10,11	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.04.1985/16.10.1986; eingetragen am 23.03.19[redacted]
9	5,6,8,10, 11	Es ist ein allgemeines Veräußerungsverbot gemäß § 113 KO erlassen; gemäß Erlauchen des [redacted] N 463/86 u.a. -; eingetragen am 30.06.1987. [redacted]
10	6	Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 01.12.1989; eingetragen am [redacted].1989 [redacted]
11	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim - Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 38/23); eingetragen am 29.01.2024. [redacted]

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.4

GS 124 Bay. S. 1169

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim — Band 364 Blatt 13.051 Zweite Abteilung

Eingehefte: 2 a

Veränderungen		Löschungen	
lfd. Nr. der Spalte 1		lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
4,5,8	Mit BVNr. 10 und 11 übertragen nach Bd. 435 Bl. 14.640 am 29.02.1988 [redacted]		
7	Hinsichtlich BVNr. 11 übertragen nach Bd. 435 Bl. 14.640 am 29.02.1988 [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.5

Blatt Nr.

Amtsgericht Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Rosenheim Blatt 14640 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 15.05.1997. [redacted]

Grundbuch

von

Rosenheim

Band 435 Blatt 14640

14.640

GS 121 Bay. L. 1971

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim
Band 435 Blatt 14640
Bestandsverzeichnis
Titelgeschoss: 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchamt eingetragen) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	2243/4	An der Goethestraße, Hof- und Gebäudefläche		2	21
2	1	2243/4	An der Goethestraße, Gebäude- und Freifläche		2	25
3	1	[redacted]				
4	2	2243/4	Nähe Goethestraße, Gebäude- und Freifläche		2	13

GS 122 Bay. L. 1969

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1 8

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Übertragen aus Bd. 364 Bl. 13.081 und Bd. 90 Bl. 5317 A am 29.02.1988 [redacted]	3	Übertragen nach Bd.435 Bl.14639 am 09.10.1990 [redacted]
1,2,3	lt. VN. 3759: Nr. 1 nach Teilung und Bestandteilszuschreibung von Flst. 2243/5 aus Bd. 435 Bl. 14639 als Nrn. 2,3 neu vorgetragen am 09.10.1990 [redacted]	2,4	lt. VN. 3866: Nr. 2 nach Abschreibung als Nr. 4 vorgetragen am 04.03.1993 [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a bI II cI II	[redacted]	1	zu 1a,b: Im Eigentum übertragen; zu 1c: Auflassung vom 30.10.1987; eingetragen am 29.02.1988 [redacted]
2a bI II cI II d	[redacted]	1	zu 2 a,b und c: wie vor zu 1 a, b und c; zu 2 d: Auflassung vom 20.01.1989; eingetragen am 31.01.1989 [redacted]
3aI II bI II cI	[redacted]	1	zu 3a,b,c: wie vor zu 2b,c,d; zu 3b: Auflassung hinsichtlich eines 2/24-Anteils vom 16.10. 1986 ; eingetragen am 21.02.1990 [redacted]

03 123 Bayr. S. 49

Rosenheim Rosenheim 14640 · Geändert am 29.01.2024 · Abdruck vom 05.03.2024 · Seite 4 von 17 Seiten

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.2

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim
Band 435 Blatt 14640 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4aI II	[redacted] [redacted] zu je 1/6, bI [redacted] II [redacted] zu je 1/6, c [redacted] zu 1/3	1 2	zu 4a,b: wie vor zu 3a,b; zu 4c: Auflassung vom 01.12.1989; eingetragen am 18.09.1990 [redacted] Zugang aufgelassen am 16.10.1986; eingetragen am 09.10.1990 [redacted]
5aI II	[redacted] - zu je 1/6 - b [redacted] - zu 1/3 - c [redacted] - zu 1/3 -	4	zu 5a: wie vor zu 4a zu 5b: wie vor zu 4bI und Erbschein des AG Augsburg vom 14.09.1999 (VI 2348/99) zu 5c: wie vor zu 4c eingetragen am 06.10.1999 [redacted]
6.1 6.2 6.3 6.4	[redacted] - zu 1/3 - [redacted] - zu 1/6 - [redacted] - zu 1/6 - [redacted] - zu 1/3 -	4	zu Nr.6.1: Auflassung vom 27.12.2005; zu Nr.6.2-6.4: erworben wie vor; eingetragen am 02.01.2006. [redacted]
6.5	[redacted] - zu 1/6 -	4	Erbschein vom 06.10.2020 Az: VI 2967/19 AG Rosenheim; eingetragen am 15.10.2020. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim
Blatt 14640 Erste Abteilung Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
6.6 6.7	[redacted] in Erbengemeinschaft - zu 1/6 -	4	Erbschein vom 25.11.2022 Az: VI 3354/22 AG Rosenheim; eingetragen am 17.01.2023. [redacted]
6.8 6.9	[redacted] in Erbengemeinschaft - zu 1/6 -	4	Erbschein vom 25.11.2022 Az: VI 3354/22 AG Rosenheim; eingetragen am 24.01.2023. [redacted]
6.10 6.11	[redacted] in Erbengemeinschaft - zu 1/3 -	4	Erbschein vom 21.03.2023, Az: VI 2088/21 (2), AG Rosenheim-Nachlaßgericht-; eingetragen am 02.06.2023. [redacted]

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.3

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Blatt 14640 Erste Abteilung

Einlegebogen 2 R

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640 Zweite Abteilung

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	~~1,2,~~4	Überbauungsverbot zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 2242 (vorgetragen im Wohnungsgrundbuch 385/13.489 -13.491); gemäß Bewilligung vom 14.02.1985/17.10.1984; im Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 09.04.1985 und von Bd. 364 Bl. 13.081 und Bd. 90 Bl. 5317 A hierher übertragen am 29.02.1988 [redacted]
2	~~1,2,~~4	Überbauungsverbot zugunsten der [redacted]; gemäß Bewilligung vom 14.02.1985/17.10.1984; im Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 09.04.1985 und von Bd. 364 Bl. 13.081 und Bd. 90 Bl. 5317 A hierher übertragen am 29.02.1988 [redacted]
3	1	Am Anteil Abt. I/1a. Auflassungsvormerkung hinsichtlich eines 8/24 Miteigentumsanteils für [redacted], geb. [redacted], [redacted] gemäß Bewilligung vom 03.04.1985; eingetragen am 25.04.1985 und von Bd. 364 Bl. 13.081 hierher übertragen am 29.02.1988 [redacted]
4	~~1,2,~~4	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 02.04.1985/16.10.1986; Rang vor Abt. III/1,2,3 und 4; eingetragen am 23.03.1987 und von Bd. 364 Bl. 13.081 und Bd. 90 Bl. 5317 A hierher übertragen am 29.02.1988 [redacted]
5	1 Anteil Abt.I/2 d	Auflassungsvormerkung für [redacted] geb. [redacted] Mesrenberg; gemäß Bewilligung vom 01.12.1989; eing am [redacted]

GS 134 Bay. S. 1969

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.4

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1,2	Die Rechte lasten nur an der Teilfläche zu 221 qm, die vor Vollzug des VN 3759 als Flst. 2243/4 bezeichnet war; eingetragen am 09.10.1990 [redacted]	3	Gelöscht am 15.12.1990 [redacted]
		5	Gelöscht am 18.09.1990 [redacted]
4,5	Erstreckt auf Zugang bei BVNr. 2; eingetragen am 09.10.1990 [redacted]	6	Gelöscht am 09.10.1990 [redacted]
		7	Gelöscht am 04.03.1993 [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen 2/

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640 Zweite Abteilung Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	1	Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für [redacted] zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 16.10.1986; eingetragen am 21.02.1990 [redacted]
7	2	Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für die [redacted] gemäß Bewilligung vom 13.12.1990; eingetragen am 17.01.1991 [redacted]
8	4, am Anteil Abt.I Nr.6.1	Nießbrauch für [redacted] geb. [redacted] löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 27.12.2005 URNr. 3673/05 [redacted] eingetragen am 02.01.2006. [redacted]
9	4, am Anteil Abt.I Nr.6.1	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für [redacted], geb. [redacted] löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 27.12.2005 URNr. 3673/05 [redacted]; eingetragen am 02.01.2006. [redacted]
10	4	lastend an dem Anteilen Abt. I/6.6,6.7,6.8 und 6.9: Auflassungsvormerkung für [redacted] geb. am [redacted], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 09.03.2023 UVZ-Nr. 379/2023 [redacted]; Rang nach Abt. III/9; eingetragen am 22.03.2023. [redacted]
11	4	lastend an den Anteilen 6.10 und 6.11: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rose: Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, K 38/23); eingetragen am 29.01.2024. [redacted]

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.5

GS 124 Bayr. 12.1986

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 435 Blatt 14640

Zweite Abteilung Einlegebogen 2 K

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.6

Anlage 10
Tiefgaragengeschoss
auf Fl.-Nr. 2247,
TG-Stellplatz Nr. 22
A10

Blatt Nr.

Amtsgericht Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Rosenheim Blatt 16751 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 21.05.1997. [redacted]

Grundbuch

von

Rosenheim

Band 517 Blatt 16751

16.751

(Teileigentumsgrundbuch)

GS 133 Bay. 12.1986

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim Band 517 Blatt 16751 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	5/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück				
		2247	Goethestr. 20, Gebäude- und Freifläche		8	80
		verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 lt. Aufteilungsplan;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 517 Bl. 16730 bis Bl. 16753); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.12.1993;				
		Übertragen aus Bd. 94 Bl. 5494; eingetragen am 22.03.1994				
		[redacted]	[redacted]			

GS 133 Bay. 12.1986

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.1

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 517 Blatt 16751 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 517 Blatt 16751 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]	1	Teilung nach § 8 WEG; eingetragen am 22.03.1994 [redacted]
2	[redacted] geb. [redacted]	1	Auflassung vom 11.07.1995; eingetragen am 05.10.1995 [redacted]
2.1 2.2	[redacted], geb. am [redacted] [redacted], geb. am [redacted] in Erbengemeinschaft	1	Erbschein vom 21.03.2023, Az: VI 2086/21 (2), AG Rosenheim-Nachlaßgericht-; eingetragen am 02.06.2023 [redacted]

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.2

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 517 Blatt 16751 Erste Abteilung Bestandsverzeichnis

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

Fortsetzung auf Blatt

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim

Band 517 Blatt 16751 Zweite Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Inhalt und Bezeichnung
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für [redacted], Rosenheim, gemäß Bewilligung vom 23.12.1993; eingetragen am 21.04.1994. [redacted]
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim - Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 6DK 30/23); eingetragen am 29.01.2024. [redacted]

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.3

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Rosenheim Band 517 Blatt 10751 Zweite Abteilung Blattzahl 3 5

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 05.10.1995 [redacted]

Fortsetzung auf Belegbogen

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.4

Anlage 12

Literaturverzeichnis

A 12

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung