

# Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort 83435 Bad Reichenhall  
Straße: Spitalgasse 4

Telefon: 08651 9652300

Telefax: 08651 9652302

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Geschäftszeichen: 801 K 41/24

Gutachtennummer: 24-20116-L

Gutachtendatum: 14.03.2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit vier Eigentumswohnungen und Nebengebäude bebaute Grundstück in der Panger Straße 28 in 83064 Raubling

Auftraggeber:	Amtsgericht Rosenheim			
	Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht			
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren			
Wertermittlungstichtag:	19.02.2025			
Amtsgericht/Grundbuch:	Rosenheim/Pang			
Blattstellen:	3699	3700	3701	3702
Wohnungsnummer:	SE-Nr.: 1	SE-Nr.: 2	SE-Nr.: 3	SE-Nr.: 4
Verkehrswert (Marktwert):	344.800 €	167.100 €	178.300 €	234.200 €



Die beiden Wohnungen im Obergeschoss und das Nebengebäude konnten nicht besichtigt werden.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben .....	3
2.	Grundstück .....	11
3.	Gebäude .....	16
4.	Ausbau und Ausstattung .....	23
5.	Verfahrenswahl .....	25
6.	Bodenwert .....	31
7.	Ertragswert .....	34
8.	Vergleichswert .....	41
9.	Verkehrswert (Marktwert) .....	42
10.	Anlagen .....	46

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekte

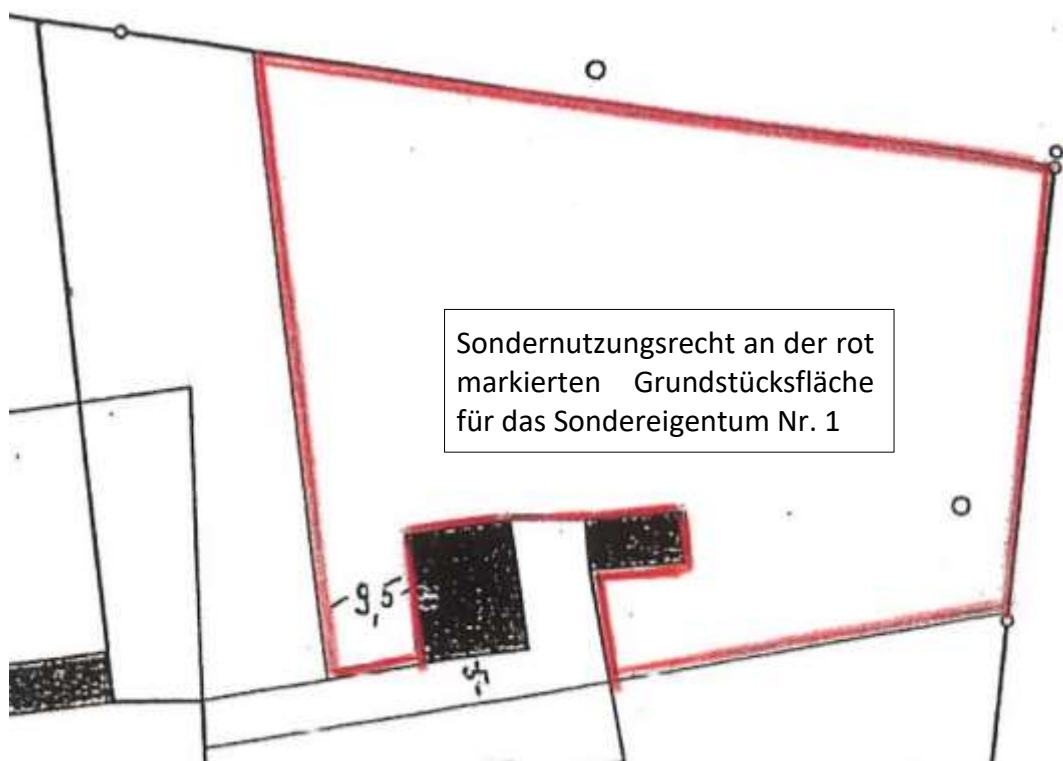
Objektart: 4 Eigentumswohnungen, Aufteilungsplan Nr. 1 bis Nr. 4

Straße: Panger Straße 28

PLZ und Ort: 83064 Raubling

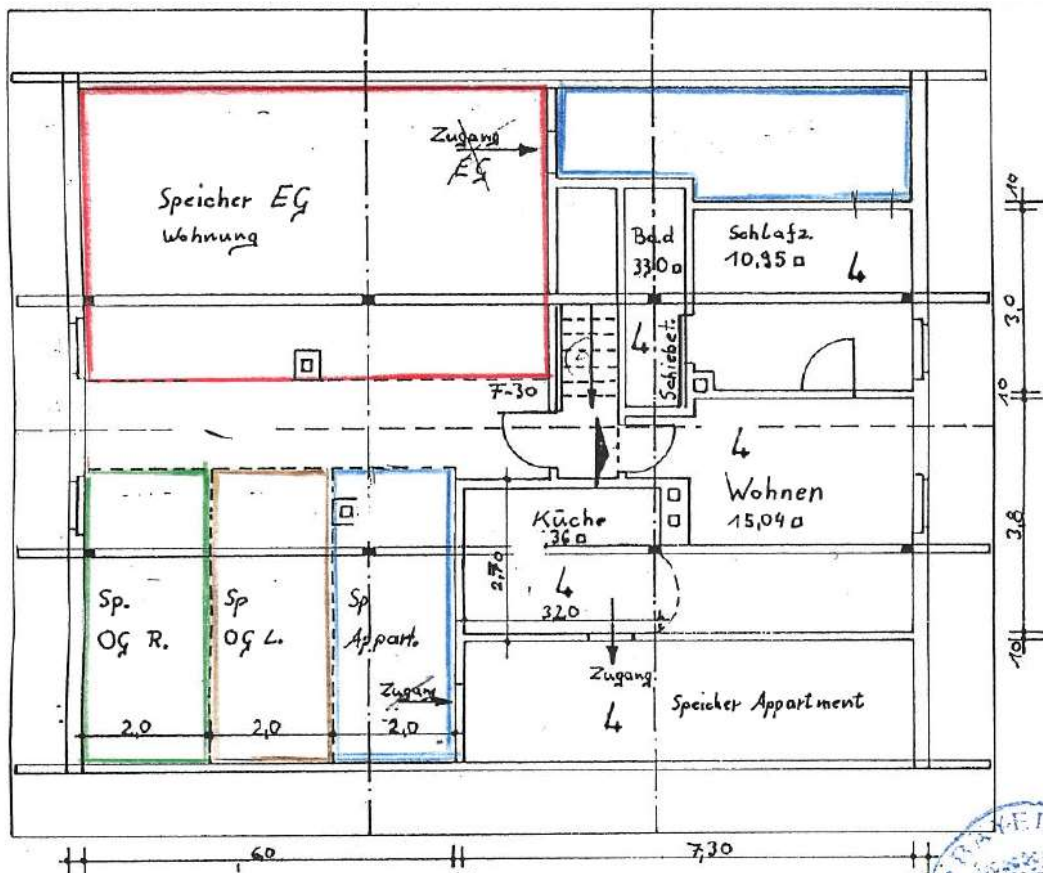
Anmerkung:

*Das Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten Wohnhaus, einem massiv errichteten Nebengebäude, mehreren Holzschuppen bzw. Kleintierställen sowie einem Carport bebaut. Im Wohnhaus befinden sich vier Wohnungen, die Wohnung Nr. 1 liegt im gesamten Erdgeschoss des Wohnhauses. Das massiv errichtete, doch weitgehend baufällige Nebengebäude (Waschküche), ist als Sondereigentum auch mit Nr. 1 bezeichnet. Dieser Wohnung Nr. 1 ist zudem das Sondernutzungsrecht an nahezu der gesamten Grundstücksfläche inkl. aller aufstehender Holzschuppen bzw. Kleintierställen eingeräumt.*



*Die zwei Wohnungen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und Nr. 3 bezeichnet, befinden sich im Obergeschoss des Wohnhauses. Diese beiden Wohnungen, wie auch das massive Nebengebäude und die Kleintierställe (belegt durch Kleintiere) konnten vom Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden.*

Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Wohnhauses, abweichend von den Darstellungen in der Teilungserklärung. Damit sind die in der Teilungserklärung dargestellten Speicherräume für alle Sondereigentumseinheiten weggefallen, weil durch den Ausbau des Sondereigentums Nr. 4 belegt. Nachfolgend die Darstellung des Aufteilungsplanes nach der Teilungserklärung vom 22.02.2002.



## 1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Rosenheim  
 Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Straße: Am Hofberg 5

PLZ und Ort: 83043 Bad Aibling

Telefon: 08031/8074-0

Aktenzeichen: 801 K 41/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Beschluss vom: 16.09.2024

### **1.3 Bewertungsrelevante Termine**

Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025
Qualitätsstichtag:	19.02.2025
Ortsbesichtigung:	19.02.2025
Teilnehmer:	Mieter im EG und DG in ihren Wohnungen Schuldner Beschluss zu 1 (nicht bei Innenbesichtigung) Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

*Anmerkung:*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.*

*Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.*

*Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde von zwei Mietern im OG nicht eingeräumt. Das Bewertungsobjekt konnte dennoch von innen und außen umfassend besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.*

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

#### **1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:**

- Grundbuchauszüge
- Amtliche Flurkarte
- Ablichtung des Kaufvertrages vom 13.11.2020
- Ablichtung der Teilungserklärung vom 22.02.2002
- Unterlagen der Eigentümer (Mietverträge, Mietübersichten)
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

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

- Auskünfte der Eigentümer
- Auskünfte der Gemeinde Raubling
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

*Anmerkung:*

*Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat.*

*Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.*

*Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.*

**1.5 Grundbuch**

**1.5.1 Wohnungseigentum Nr. 1**

Einsicht am: 16.09.2024

Amtsgericht: Rosenheim

Grundbuch: Pang

Blatt: 3699

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe

Lfd. Nr. 1.: 43,66/100 Miteigentumsanteil am Grundstück:

900/67    Hochrunstfilze, Panger Str. 28,    4.942 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche

verbunden mit dem Sondereigentum an  
Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 lt. Aufteilungsplan;

Sonstiges: Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;

hier: Grundstücksteilfläche und Speicherraum  
(im Aufteilungsplan rot umrandet);

Abteilung I: Eigentümer, jeweils zu ½

Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten



#### 1.5.4 Wohnungseigentum Nr. 4

Einsicht am: 16.09.2024  
Amtsgericht: Rosenheim  
Grundbuch: Pang  
Blatt: 3702  
Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
Lfd. Nr. 1.: 13,21/100 Miteigentumsanteil am Grundstück:  
900/67    Hochrunstfilze, Panger Str. 28,    4.942 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche

verbunden mit dem Sondereigentum an  
Wohnung im Dachgeschoss Nr. 4 lt. Aufteilungsplan;

Sonstiges: Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;  
hier: Speicherräume  
(im Aufteilungsplan blau umrandet);

Abteilung I: Eigentümer, jeweils zu ½

Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

#### 1.6 Sondereigentum

1.6.1 Wohnung: Nr. 1 im Erdgeschoss

Massives Nebengebäude: Nr. 1 (Waschhaus)

Sondernutzungsrecht: Speicherraum Nr. 1, im Dachgeschoss rot umrandet

Sondernutzungsrecht: Grundstücksteilfläche rot umrandet

Hausgeld, umlegbar: 1.753,03 € im Jahr 2023

1.6.2 Wohnung: Nr. 2 im Obergeschoss, im Treppenraum links

Sondernutzungsrecht: Speicherraum Nr. 2, im Dachgeschoss braun umrandet

Hausgeld, umlegbar: 1.383,50 € im Jahr 2023

1.6.3 Wohnung: Nr. 3 im Obergeschoss, im Treppenraum rechts

Sondernutzungsrecht: Speicherraum Nr. 3, im Dachgeschoss grün umrandet

Hausgeld, umlegbar: 1.686,73 € im Jahr 2023

1.6.4 Wohnung: Nr. 4 im Dachgeschoss, im Treppenraum links

Sondernutzungsrecht: Speicherraum Nr. 4, im Dachgeschoss blau umrandet

Hausgeld, umlegbar: 849,65 € im Jahr 2023

1.6.5 Hausverwalter: kein Hausverwalter nach WEG bekannt

Instandhaltungsrücklage: keine gebildet

Einheiten in der EG: 4

*Anmerkung:*

*Das Sondernutzungsrecht an den Speicherräumen im Dachgeschoss nach Teilungserklärung steht nicht mehr den einzelnen Sondereigentumseinheiten zur Verfügung. Durch den vollständigen Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraum für die abgeschlossene Sondereigentumseinheit Nr. 4 sind diese Speicherräume für die Eigentümer der anderen Sondereigentumseinheiten nicht mehr nutzbar.*

*Das Verhältnis der Mieteigentumsanteile entspricht damit nicht mehr dem Umfang der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Gebäudes. Dieses Missverhältnis wäre durch den/die zukünftigen Eigentümer durch entsprechende Änderung der Teilungserklärung zu regeln.*

**1.7 Mietverhältnisse**

1.7.1	Wohnung Nr. 1:	Erdgeschoss inkl. Terrasse
	Mieter:	werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
	Miete:	1.030 € inkl. Carport und 1 Kfz-Stellplatz
	Nebenkosten:	200 € als Vorauszahlung
	Mietbeginn:	01.07.2023 auf unbestimmte Dauer
	Wohnfläche:	116,51 m <sup>2</sup> nach Angaben der Nebenkostenabrechnung
	Mietkaution:	2.060 €
1.7.2	Wohnung Nr. 2:	Obergeschoss links inkl. Balkon 1 Abstellraum außerhalb der Wohnung
	Mieter:	werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
	Miete:	500 € inkl. 1 Kfz-Stellplatz
	Nebenkosten:	140 € als Vorauszahlung
	Mietbeginn:	01.07.2021 auf unbestimmte Dauer
	Wohnfläche:	56,60 m <sup>2</sup> nach Angaben der Nebenkostenabrechnung
	Mietkaution:	1.500 €
1.7.3	Wohnung Nr. 3:	Obergeschoss rechts inkl. Balkon 1 Abstellraum außerhalb der Wohnung
	Mieter:	werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
	Miete:	600 € (seit 01.01.2025) inkl. 1 Kfz-Stellplatz
	Nebenkosten:	60 € als Vorauszahlung
	Mietbeginn:	01.07.2016 auf unbestimmte Dauer
	Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup> nach Angaben der Nebenkostenabrechnung
	Mietkaution:	1.050 € in bar entrichtet

1.7.4	Wohnung Nr. 4:	Dachgeschoss inkl. 2 Balkone Schuppenabteil zur Lagerung von Gegenständen
	Mieter:	werden namentlich in diesem Gutachten nicht erwähnt
	Miete:	735 € (seit 01.01.2025) inkl. 2 Kfz-Stellplätze
	Nebenkosten:	150 € als Vorauszahlung
	Mietbeginn:	01.07.2023 auf unbestimmte Dauer
	Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup> nach Angaben der Nebenkostenabrechnung
	Mietkaution:	2.205 €

*Anmerkung:*

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

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

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

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Stadt/Gemeinde:	Raubling
Stadt-/Gemeindeteil:	Nicklheim, Pang
Einwohner:	11.500
Nächstgelegene Städte:	Rosenheim, Kufstein, München
Einrichtungen:	Kindergarten, EDEKA, Apotheke
Schulen:	Grundschule und Mittelschule
Nächstes Krankenhaus:	Rosenheim, 10 km
Nächster Flughafen:	München, 100 km

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Regionale Lage

Raubling liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist eine Gemeinde, die sich durch ihre Lage nahe der Alpen auszeichnet. Die Gemeinde erstreckt sich entlang des Inns und bietet eine beeindruckende Kulisse mit Blick auf die umliegenden Berge. Raubling ist verkehrstechnisch günstig gelegen, da es sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Rosenheim befindet, die nur zehn Kilometer entfernt ist. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wintersport in den nahegelegenen Alpen.

Die Nähe zu den Autobahnen A8 und A93 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte München und Salzburg, die jeweils in etwa einer Stunde erreichbar sind. Der Bahnhof Raubling bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen nach Rosenheim und Kufstein, es gibt weiter ein gut ausgebautes Netz an Busverbindungen. Die Umgebung von Raubling ist geprägt von einer Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, was die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Naturliebhaber macht. Die Infrastruktur der Gemeinde ist gut ausgebaut, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Raubling und der umliegenden Region ist positiv zu bewerten. Die Nähe zur Stadt Rosenheim, einem wichtigen Wirtschaftsstandort in Oberbayern, trägt zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde bei. Rosenheim ist bekannt für seine starke Industrie- und Dienstleistungsbranche, die zahlreiche Arbeitsplätze bietet.

In Raubling gibt es eine Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen, die in verschiedenen Branchen tätig sind, darunter Handwerk, Handel und Dienstleistungen. Die Region profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur, die Unternehmen attraktive Standortbedingungen bietet. Die Arbeitslosenquote in der Region ist vergleichsweise niedrig, was auf eine stabile Beschäftigungslage hinweist. Zudem ist die Region ein beliebter Standort für Logistikunternehmen, da sie verkehrsgünstig an den Autobahnen A8 und A93 liegt.

Die Nähe zu den Alpen und die landschaftliche Attraktivität der Region fördern auch den Tourismus, der einen wichtigen Wirtschaftszweig darstellt. Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung in Raubling und Umgebung durch eine positive Dynamik gekennzeichnet, die durch die Nähe zu Rosenheim und die gute Anbindung an überregionale Verkehrswege unterstützt wird.

Die Altersstruktur in Raubling ist relativ ausgewogen, mit einem leichten Überhang an älteren Einwohnern. Es gibt jedoch auch einen signifikanten Anteil an jungen Familien, die die ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einen leichten Zuzug von jungen Familien erlebt, was zu einer Verjüngung der Bevölkerung beigetragen hat. Insgesamt bietet Raubling eine gute Mischung aus verschiedenen Altersgruppen, was zu einer lebendigen und vielfältigen Gemeinschaft beiträgt.

### 2.2.2 Lokale Lage

Das bebaute Grundstück befindet sich westlich dem Zentrum von Raubling und der A93 sowie nördlich des Raublinger Ortsteils Nicklheim. Das Grundstück liegt am Ende der Panger Straße unmittelbar am Waldrand. Entlang der Straße ist häufig eine gewerbliche Nutzung zu beobachten. Der Grundbuchbeschrieb weist mit „Hochrunstfilze“ auf ein weites Moorgebiet hin, was auch auf den Satellitenaufnahmen westlich des Grundstücks erkennbar ist. Es ist ein erhöhter Grundwasserspiegel anzunehmen, was bei der geplanten Renaturierung des Quartiers zunehmen könnte.

### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Raubling ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern recht positiv, wenngleich auch hier die Zahl der älteren Mitbürger überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und Raubling wird bis zum Jahr 2039 die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Raubling
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 2,1 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 3,6 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 9,5 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 10,5 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 38,2 %

### 2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Anliegerstraße als Stichstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

### 2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	weitgehend quadratisch, im Osten zulaufend
Straßenfront:	4 m (Zufahrt von der Panger Straße)
Mittlere Grundstücksbreite:	80 m
Mittlere Grundstückstiefe:	63 m

*Anmerkung:*

*Das Grundstück wird von der Panger Straße durch eine ca. 5 m schmale und 14 m lange, unbefestigte Zufahrt erschlossen.*

### 2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

### 2.6 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	erhöhtes Grundwasser möglich
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

*Anmerkung:*

*Das Quartier mit der Hochrunstfilze war vormals ein Moorgebiet. Voraussichtlich im Frühjahr und Sommer 2025 werden nach Medienberichten im östlichen Bereich dieser Hochrunstfilze auf ca. 40 Hektar Torfdämme eingebaut, um die alten Entwässerungsgräben zu verschließen.*

*Die Entwässerung des Moores soll dadurch gestoppt werden, damit sich der Torfkörper wieder mit Wasser füllen kann. Auf den wiedervernässten und teilweise lichtereren Flächen können sich dann die torfbildenden Torfmoosarten wieder ansiedeln und mit ihrem Wachstum den Torfkörper regenerieren und möglicherweise auch vergrößern.*

## 2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

### *Anmerkung:*

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

## 2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge
Kanaluntersuchung:	wurde im Jahr 1978 letztmalig durchgeführt

### *Anmerkung:*

*Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.*

*Im Übrigen werden Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes in Bayern vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.*

*Wer jedoch eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.*

## 2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Grünfläche im Außenbereich

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Sonstige Hinweise: Landschaftsschutzgebiet

*Anmerkung zu § 35 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich:*

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, wenn es z.B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient, etc.*

## 2.10 Entfernungen

München: 65 km

Rosenheim Ortsmitte: 10 km

Raubling Ortsmitte: 5 km

Bahnhof: 4,5 km

## 2.11 Örtliche Verwaltung

Name: Gemeinde Raubling

Straße: Bahnhofstraße 31

PLZ und Ort: 83064 Raubling

Internet: [www.raubling.de](http://www.raubling.de)

### 3. Gebäude

#### 3.1 Gebäudeart

Mehrfamilienhaus mit vier Eigentumswohnungen, nicht unterkellert

*Anmerkung:*

*Das massive Nebengebäude (Sondereigentum Nr. 1) und die Holzschuppen bzw. Kleintierställe konnten durch den Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden, ein näherer Beschrieb erfolgt in diesem Gutachten nicht.*

#### 3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	19.02.2025
Ursprüngliches Baujahr:	1960
Revitalisierung/Modernisierung	2002/2003
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	65 Jahre

*Anmerkung:*

*Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind.*

#### 3.3 Konstruktive Merkmale

##### 3.3.1 Wohnhaus

Fasadengestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur auf Wärmedämmung
Gebäudesockel:	Putzstruktur auf Wärmedämmung
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkone:	OG zwei Balkone, DG zwei Balkone giebelseitig

*Anmerkung:*

*Am Balkon auf der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses ist zum DG eine gewendelte Fluchttreppe erkennbar.*

### 3.3.2 Massives Nebengebäude

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	weitgehend in Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach

*Anmerkung:*

*Das Dachgeschoss des Nebengebäudes ist augenscheinlich eine Holzkonstruktion, dies gilt auch für den östlichen Anbau an das Nebengebäude. Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden.*

### 3.3.3 Carport, Schuppen bzw. Kleintierställe

Bauweise:	frei stehend
Konstruktion:	einfache Holzbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	eingeschossig
Dachformen:	Pult- und Satteldach

## 3.4 Rohbau (Wohnhaus)

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Geschossdecken:	Beton
Geschossaußenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Geschossinnenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, über Dach verblecht
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

## 3.5 Treppenraum

Hausabschlusstür:	Kunststofftür mit Glaseinlagen
Wohnungsabschlusstüren:	Holztüren mit Holzzargen, Glaseinlagen
Bodenbelag im Hausflur:	Bodenfliesen
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Fliesenauflage
Treppengeländer:	einfaches Metallgeländer, Holzhandlauf
Fenster im Treppenhaus:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Briefkastenanlage:	außen am Hauseingangsbereich

### **3.6 Fenster und Türen**

#### 3.6.1 Fenster

Wohnraumfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Fensterbänke innen:	Holz
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

#### 3.6.2 Türen

Hausabschlusstür:	Kunststofftür mit Glaseinlagen
Innentüren:	Türen mit Holzzargen

### **3.7 Gebäudetechnik**

3.7.1 Rohinstallationen: unterschiedliche Werkstoffe, meist Kupfer

3.7.2 Heizung: keine zentrale Heizanlage

Heizkörper: elektrische Plattenheizkörper

Brennstoffversorgung: Strom

Warmwasserversorgung: zentral, durch ca. 500 l Behälter im Erdgeschoss

Sonstige Energieversorgung: Solarthermie für die Warmwasserbereitung

#### 3.7.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen: elektronische Sicherungen, FI-Schalter

Brennstellen/Schalter: normale Ausführung und Anzahl

Rundfunk/Fernsehen: Satellitenantenne

Sprech- und Klingelanlage: Klingel- und Sprechanlage

Sonstige Elektroinstallationen: keine

### **3.8 Bauausführung und Energieverbrauch**

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung mit Fassadendämmung

Energieausweis: Energieausweis wurde nicht vorgelegt

*Anmerkung:*

*Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft gesetzt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.*

*Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den schrittweisen Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.*

*Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.*

*Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, der nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes angeben muss. Verkäufer, Vermieter und Makler müssen die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige nennen und den Ausweis spätestens bei der ersten Besichtigung einem Kauf- oder Mietinteressenten vorlegen.*

### **3.9 Sonstige bauliche Anlagen**

Das massive Nebengebäude wie auch die Holzschuppen bzw. Kleintierställe auf dem Grundstück mögen einem Hobby oder der Freizeitbeschäftigung des Eigentümers bzw. der Mieter dienlich sein, selbst sind sie nicht ertragsfähig und bleiben damit in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

### **3.10 Brandversicherungswert**

Ein Versicherungsnachweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

*Anmerkung:*

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

### **3.11 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand**

<b>Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau</b>	
•	keine erkennbar, keiner mitgeteilt
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	Gesamtenergiebilanz, Raumheizung über Strom

*Anmerkung:*

*Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.*

**3.12 Außenanlagen**

Zugänge und Zufahrten: unbefestigt, geschottert (Ausnahme Hauszugang)  
Einfriedung: Hecke, teilweise keine Einfriedung  
Gartenanlage: Rasen, heimische Gehölze  
Fahrzeugstellplätze: Carport, mehrere offene Stellplätze  
Müllentsorgung: auf dem Grundstück

**3.13 Zusammenfassung des Gebäudezustands**

Ausstattungsqualifizierung: normal  
Unterhaltungszustand: Zeitpunkt der Modernisierung im Jahr 2002

**3.14 Technische Berechnungen**

3.14.1 Wohnflächen

Flur	14,30 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaft/Speis	2,70 m <sup>2</sup>	
Küche	14,80 m <sup>2</sup>	
Wohnen	34,30 m <sup>2</sup>	
Bad	9,30 m <sup>2</sup>	
Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>	
Kind	17,90 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC	2,60 m <sup>2</sup>	
Terrasse x ¼	4,00 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche EG, Wohnung Nr. 1</b>		<b>115,90 m<sup>2</sup></b>

Flur	3,00 m <sup>2</sup>	
Bad	2,80 m <sup>2</sup>	
Wohnen	19,40 m <sup>2</sup>	
Küche	15,40 m <sup>2</sup>	
Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>	
Balkon x ¼	2,00 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche OG links, Wohnung Nr. 2</b>		<b>59,60 m<sup>2</sup></b>

Flur	8,40 m <sup>2</sup>	
Bad	2,80 m <sup>2</sup>	
Küche	15,60 m <sup>2</sup>	
Schlafen	16,60 m <sup>2</sup>	
Wohnen	18,30 m <sup>2</sup>	
Balkon x ¼	2,00 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche OG rechts, Wohnung Nr. 3</b>		<b>63,70 m<sup>2</sup></b>

Flur	11,20 m <sup>2</sup>	
Bad	10,80 m <sup>2</sup>	
Küche	7,00 m <sup>2</sup>	
Kind I	14,40 m <sup>2</sup>	
Kind II	11,40 m <sup>2</sup>	
Wohnen	25,80 m <sup>2</sup>	
Balkon I x ¼	1,50 m <sup>2</sup>	
Balkon II x ¼	1,50 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche DG gesamt, Wohnung Nr. 4</b>		<b>83,60 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche EG, Wohnung Nr. 1	115,90 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche OG links, Wohnung Nr. 2	59,60 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche OG rechts, Wohnung Nr. 3	63,70 m <sup>2</sup>	
Wohnung DG gesamt	83,60 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche Summe		322,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt und gerundet</b>		<b>323,00 m<sup>2</sup></b>

### 3.14.2 Raumhöhen:

Erdgeschoss	2,45 m
Dachgeschoss	2,42 m

*Anmerkung:*

*Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen und bei den beiden besichtigten Wohnungen vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Pläne nach der Teilungserklärung stimmen nicht immer mit der tatsächlichen Raumaufteilung und Raummaßen überein, einzelne Räume konnten vom Sachverständigen nur eingeschränkt betreten werden. Für das korrekte Aufmaß kann vom Sachverständigen keine Garantie übernommen werden.*

*Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.*

*Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.*

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

## 4. Ausbau und Ausstattung

### 4.1 Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1)

Bodenbeläge:	meist Fliesen, Laminat in den Schlafräumen
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Sanitärausstattung:	Einbauwanne, Dusche mit Duschtür, Waschbecken mit Unterschrank, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, weiße Sanitärobjekte, normale Armaturen

*Anmerkung:*

*Die Innentüren in der Wohnung Nr. 1 sind mit den Zargen aus Holz mit Asteinlagen, die unterschiedlichen Fliesenbeläge sind häufig diagonal verlegt. Das Bad ist mit Dekorstreifen raumhoch weiß gefliest. Der Hauswirtschaftsraum nahe der Küche verfügt über Hausgeräteanschlüsse, die Wände sind bis 1,60 m Höhe gefliest, es gibt ein Handwaschbecken über Eck.*

*Innerhalb der Wohnung Nr. 1 im EG gibt es einen gemeinschaftlichen Warmwasserbehälter mit ca. 500 l, der über Solarthermie auf dem Dach versorgt wird.*

### 4.2 Obergeschoss (Wohnung Nr. 2 und Nr. 3)

Bodenbeläge:	keine Erkenntnisse
Wandbeläge:	keine Erkenntnisse
Deckenbeläge:	keine Erkenntnisse
Sanitärausstattung:	keine Erkenntnisse

*Anmerkung:*

*Nach Aussage des Eigentümers ist die Wohnungsausstattung im Obergeschoss mit der Wohnung im Erdgeschoss vergleichbar.*

### 4.3 Dachgeschoss (Wohnung Nr. 4)

Bodenbeläge:	meist Fliesen, Laminat in den Schlafräumen
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen, auch Raufaser
Sanitärausstattung:	Einbauwanne mit Duschwand, Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, weiße Sanitärobjekte, normale Armaturen

*Anmerkung:*

*Die Innentüren in der Wohnung Nr. 4 sind mit den Zargen aus Holz mit Asteinlagen, die unterschiedlichen Fliesenbeläge sind häufig diagonal verlegt. Das Bad ist mit Dekorstreifen raumhoch weiß gefliest. Die Küche ist zum Flur offen gestaltet.*

#### **4.4 Belüftung und Belichtung**

Die zahlreichen Holzfenster mit Dreh- und Kippbeschlägen in den Wohnungen ermöglichen eine Kipp- bzw. Dauerlüftung, auch in den Sanitärräumen. Die Belichtung der Räume ist normal.

#### **4.5 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit**

Die Grundrissgestaltung ist praxisorientiert, gegenüber dem Aufteilungsplan gibt es vereinzelt Abweichungen. Dies gilt insbesondere für die Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss, die sich über das gesamte Dachgeschoss erstreckt und damit die nach Teilungserklärung zugewiesenen Speicherräume der weiteren Sondereigentumseinheiten belegt.

#### **4.6 Ausstattungsqualifizierung**

Die Wohnungsausstattung ist als mittel bzw. normal zu bezeichnen, sie entspricht weitgehend dem technischen Stand zum Zeitpunkt der Modernisierung der Jahre 2002 bzw. 2003.

Die Wohnungen werden über elektrische Plattenheizkörper erwärmt, die Energieeffizienz ist nach Aussage der Mieter wenig wirtschaftlich. Für die Warmwasserversorgung im Haus gibt es in der Wohnung Nr. 1 einen gemeinschaftlichen Warmwasserbehälter mit ca. 500 l Inhalt, der über Solarthermie auf dem Dach versorgt wird.

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss verfügt im Wohnraum über einen Kachelofen. Die Wohnung Nr. 4 im DG hat einen Feststoffofen aus Grauguss (Schwedenofen) im Wohnraum, der sich im Mietereigentum befindet.

#### **4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes**

Das Wohnhaus mit den Wohnungen zeigt den Unterhaltungszustand des Zeitraums der Modernisierung in den Jahren 2002 und 2003. Ein besonderer Instandhaltungstau ist nicht erkennbar.

Das Nebengebäude, das dem Sondereigentum Nr. 1 zugewiesen ist, war ebenfalls nicht zu besichtigen. Das Gebäude macht äußerlich einen stark verfallenen Eindruck und ist selbst nicht ertragsfähig, ein einfacher Gebrauchswert mag gegeben sein. Der Gebäudebestand bleibt bei der Ertragswertermittlung unberücksichtigt.

## 5. Verfahrenswahl

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

Nach § 53 der ImmoWertV (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

## **5.1 Mögliche Bewertungsverfahren**

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

b) Das Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

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

## **5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung**

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Ursache für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zu Beginn des Jahres 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaleinkünfte beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die möglichen Kaufwerte von Immobilien. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre sind häufig nicht mehr zu erzielen.

Dies gilt zweifellos auch für das teilweise bebaute Grundstück, das sich im Umfeld gewerblich genutzter Grundstücke befindet. Auch die Lage im Außenbereich schränkt nach dem örtlichen Flächennutzungsplan eine alternative bauliche Nutzung erheblich ein. Die mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude bebaute Teilfläche stellt dagegen ein „faktisches Bauland“ dar, nachdem der örtliche Gutachterausschuss die bebaute Teilfläche des Grundstücks mit einem Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausweist. Die weiteren Flächen entlang des Waldrandes sind Außenbereichsflächen mit deutlich vermindertem Bodenwert.

In der vorliegenden Wertermittlung sind mit den vier Sondereigentumseinheiten auch vier Verkehrswerte zu bilden. Bei dem Wohnungseigentum Nr. 1 wäre neben dem Sondernutzungsrecht an der rot markierten Grundstücksfläche auch der Wert für das Nebengebäude zu berücksichtigen, das nach der Teilungserklärung mit Nr. 1 bezeichnet wurde. Das massive Nebengebäude bleibt jedoch aufgrund des äußeren Gebäudezustands unberücksichtigt (Gebrauchswert).

Die Wertermittlung der Wohnung Nr. 4 im kompletten Dachgeschoss erfolgt abweichend vom Aufteilungsplan in dem besichtigten Umfang. Ein Ersteher in diesem Verfahren, der das Wohnhaus möglicherweise im Gesamtausgebot erwirbt, könnte die Abweichungen durch einen Nachtrag in der Teilungserklärung korrigieren.

### **5.3 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)**

Keine, die nicht im Rohertrag ausreichend gewürdigt wurden. Nach Aussage der Mieter der Wohnung Nr. 4 im DG ist der Feststoffofen im Mietereigentum. Die Kücheneinrichtungen inkl. der elektrischen Einbaugeräten bleiben ebenfalls unberücksichtigt, sie haben lediglich einen Gebrauchswert.

*Anmerkung:*

*Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Der im sachverständigen Ermessen festgelegte Zeitwert dieser Gegenstände ist im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht enthalten.*

### **5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

#### **5.4.1 Besondere Ertragsverhältnisse**

keine

#### **5.4.2 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau**

keine, die über den festgelegten Rohertrag und die Restnutzungsdauer hinausgehen

#### **5.4.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

keine

#### 5.4.4 Unzureichende Instandhaltungsrücklage

Bisher wurden von der Eigentümergemeinschaft bzw. von den Eigentümern keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet oder sie wurden durch notwendige Modernisierungen bereits aufgelöst. Instandhaltungsrücklagen sind für die Erhaltung der Gebäudesubstanz langfristig notwendig, insbesondere mit steigendem Alter des Gebäudes.

Eine unzureichende Instandhaltungsrücklage mindert den Wert eines Sondereigentums, weil jeder Erwerber kurzfristig zu Sonderumlagen aufgerufen werden kann. Der Sachverständige bemisst die dringend notwendige Instandhaltungsrücklage für Bestandsobjekte mit 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Rückstellung wird gerundet.

Wohnung	Fläche x Kosten	Rückstellung
Wohnung Nr. 1	116 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup>	5.800 €
Wohnung Nr. 2	60 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup>	3.000 €
Wohnung Nr. 3	64 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup>	3.200 €
Wohnung Nr. 4	84 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup>	4.200 €

#### 5.4.5 Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten und zum 01.01.2024 inhaltlich erweitert. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

Auch das Ersetzen von fossilen Brennstoffen zum Heizen durch klimafreundliche Heizungen wie etwa Solarthermie oder Wärmepumpen steht im Fokus. Seit Januar 2024 gilt eine aktualisierte Form des Gesetzes, das die Wärmewende einleiten soll und bis 2045 den Gebäudesektor schrittweise klimaneutral machen soll.

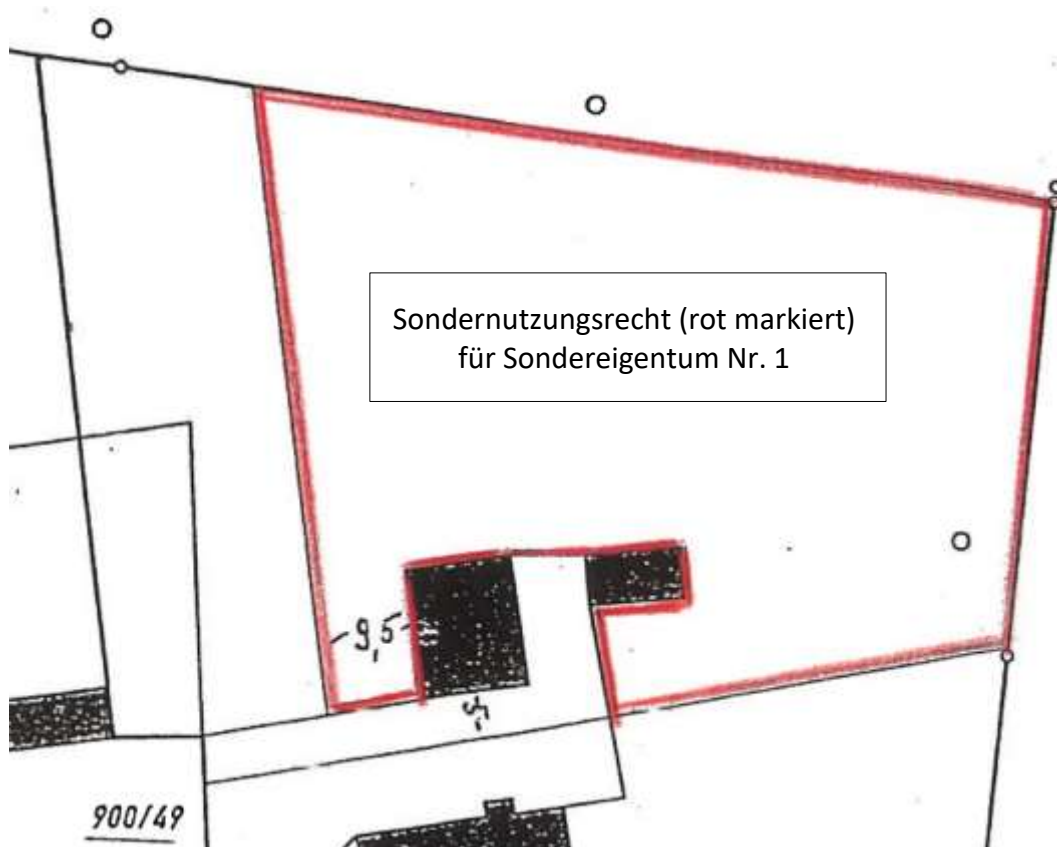
Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko aufgrund der bestehenden Elektroheizungen für die vier Wertermittlungsobjekte mit einem Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

<b>Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung</b>	<b>5 %</b>
---	------------

5.4.6

Sondernutzungsrecht für ETW Nr. 1 an der rot markierten Grundstücksteilfläche

Aus der Bodenwertermittlung wird eine Grundstücksteilfläche von 3.342 m<sup>2</sup> übernommen, die als Außenbereichsfläche weitgehend der markierten Grundstücksteilfläche entspricht. Für diese Teilfläche wurde ein Sondernutzungsrecht für das Sondereigentum Nr. 1 eingeräumt.



Der Wert eines Sondernutzungsrechts wird regelmäßig aus dem jährlichen Nutzungswert dieser Grundstücksteilfläche ermittelt, der für den Zeitraum der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude zu kapitalisieren ist. Aus der Fachliteratur wird der Nutzungswert vergleichbarer Grundstücksflächen im Außenbereich häufig mit 1 % des Grundstückswertes bemessen, der mit 100.000 € ermittelt wurde.

Bei einem Zinssatz von 4 %, der sich am Kapitalmarktzins orientiert, ergibt sich bei einer modifizierten Restnutzungsdauer der Gebäude ein Barwertfaktor von 19,14. Der Nutzungswert von 1 % von 100.000 € oder 1.000 €/p.a. führt über die verbleibende Restnutzungsdauer von 37 Jahren zu einem Wert des Sondernutzungsrechts in Höhe von 19.140 € oder gerundet:

<b>Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche</b>	<b>20.000 €</b>
---	-----------------

## 6. Bodenswert

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

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

### 6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag:	01.01.2024	19.02.2025
Bodenrichtwertzone:	65021010	65021010 (Teilfläche)
Bodenrichtwert:	700 €/m <sup>2</sup>	?
Baureifes Land:	ja	nein
Erschließung:	beitragsfrei	beitragsfrei
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	Außenbereich
Anzahl der Vollgeschosse:	II	II

#### *Anmerkung:*

*Das Grundstück liegt nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich, eine bauliche Nutzung/Bebauung ist regelmäßig auszuschließen. Aufgrund des Gebäudebestandes ist dennoch eine Teilfläche des Grundstücks ein „faktisches Bauland“.*

## 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

## 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Für eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der aktuellen Marktentwicklung gibt es keine belastbaren Hinweise. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wird unverändert übernommen.

## 6.4 Bodenwertanpassungen - Außenbereichsflächen

Die Gemeinde Raubling hat das zu bewertende Grundstück nach dem Flächennutzungsplan als Grünfläche bezeichnet und baurechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Gleichzeitig weist der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim eine Teilfläche des Grundstücks im Bereich des Wohnhauses und der beiden östlichen Gebäude (blaue Markierung) mit einem Bodenrichtwert von 700 €/m<sup>2</sup> aus, der auch für den gesamten Ortsbereich von Pang gilt. Der Sachverständige wird zwei Sollgrundstückflächen bilden, die sich an dem Sondernutzungsrecht der Grundstücksteilfläche für das Sondereigentum Nr. 1 orientieren (siehe im Gutachten unter Punkt 1.1)



Eine mit dem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Teilfläche von 1.600 m<sup>2</sup> wird als faktisches Bauland berücksichtigt, trotz der baurechtlichen Beurteilung als Außenbereich. Aufgrund des deutlich eingeschränkten Baurechts im Außenbereich wird der Sachverständige für diese Teilfläche nur den halben Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m<sup>2</sup> berücksichtigen.

Die restliche Grundstücksteilfläche (Außenbereichsfläche) wird zunächst um die Erschließungskosten von 40 €/m<sup>2</sup> auf 310 €/m<sup>2</sup> gemindert, die im Bodenrichtwert enthalten ist. Diese Außenbereichsfläche wird in Folge mit 10 % des örtlichen Bodenwertes oder rund 30 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

## 6.5 Bodenwert

### 6.5.1 Bodenwert der bebauten Grundstücksteilfläche (Bodenrichtwertzone)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	900/67	1.600 m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	560.000 €
<b>Bodenwert der bebauten Grundstücksteilfläche</b>				<b>560.000 €</b>

### 6.5.2 Bodenwert der unbebauten Grundstücksteilfläche (Außenbereichsfläche)

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	900/67	3.342 m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	100.260 €
<b>Bodenwert der unbebauten Grundstücksteilfläche, gerundet</b>				<b>100.000 €</b>

#### Anmerkung:

*Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist nach der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der weitgehend unbebauten Grundstücksteilfläche zugewiesen. Die aufstehenden Schuppen bzw. Kleintierställe bleiben unberücksichtigt, weil sie selbst nicht ertragsfähig sind. Der Wert des Sondernutzungsrechts an dieser Grundstücksteilfläche wird für das Sondereigentum Nr. 1 bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eingestellt.*

### 6.5.2 Bodenwert der vier Wohnungseigentumseinheiten nach Miteigentumsanteilen

Der Bodenwert der Sondereigentumseinheiten richtet sich nach der bebauten Grundstücksteilfläche, in Abhängigkeit vom jeweiligen Miteigentumsanteil. Auf die Abweichungen der Miteigentumsanteile durch die Nutzung des vollständigen Dachgeschosses durch das Wohnungseigentum Nr. 4 wird hier erneut hingewiesen.

Bodenwert gesamt	Bodenwert/Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil
Wohnung Nr. 1	660.000 € x 43,66/100	288.200 €
Wohnung Nr. 2	660.000 € x 21,39/100	141.200 €
Wohnung Nr. 3	660.000 € x 21,74/100	143.500 €
Wohnung Nr. 4	660.000 € x 13,21/100	87.100 €
<b>Bodenwert aller Wohnungseigentumseinheiten</b>		<b>660.000 €</b>

## 7. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

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

### Rohertrag

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

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand: 01.01.2021) zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren (Anpassungsfaktor).

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	19.02.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= <b>1,5590</b>

- Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
- Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch unbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden können.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Mit dem Anbau und den vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) eine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Doch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von gewöhnlich 80 Jahren kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Tabellenwerten liegt. Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 19 %.

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 81 % oberhalb dieses Schwellenwertes. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet:

$$RND = \frac{0,4660 * 65 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,0270 * 65 \text{ Jahre} + 0,9906 * 80 \text{ Jahre} = 37 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt somit 37 Jahre.

### **Barwertfaktoren**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens, um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge erst nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

## 7.1 Nutz- und Wohnflächenertrag

### 7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 1	1.000 €	115,90 m <sup>2</sup>	8,63 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2	500 €	59,60 m <sup>2</sup>	8,38 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3	600 €	63,70 m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 4	735 €	83,60 m <sup>2</sup>	8,79 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>			<b>8,80 €/m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

Die im Mietvertrag vereinbarten Mieten wurden hier mit der tatsächlichen Mietfläche dargestellt. Der Carport wurde bei der Wohnung Nr. 1 mit einem Abschlag von 30 € berücksichtigt. Die offenen und nicht befestigten Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück für die Mieter im Ober- und Dachgeschoss blieben in dieser Darstellung unberücksichtigt.

Die Wohnung Nr. 3 stellt mit dem Mietbeginn vom 01.01.2025 die neueste Mietvereinbarung dar. Diese Miete in Höhe von 9,40 €/m<sup>2</sup> wird als Marktmiete im Ertragswertverfahren für alle vier Wohnungen übernommen. Eine Differenzierung über die Geschossebene ist nicht notwendig, alle Wohnungen verfügen über Terrasse sowie ein bzw. zwei Balkone. Eine kurzfristige Mietanpassung ist nach den gesetzlichen Vorgaben möglich.

## 7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (gesamtes Grundstück)

Mieträume	Wohnfläche	Miete/m <sup>2</sup>	Monatsmiete
Wohnung Nr. 1	115,90 m <sup>2</sup>	9,40 €	1.090 €
Wohnung Nr. 2	59,60 m <sup>2</sup>	9,40 €	560 €
Wohnung Nr. 3	63,70 m <sup>2</sup>	9,40 €	600 €
Wohnung Nr. 4	83,60 m <sup>2</sup>	9,40 €	790 €
<b>Miete gesamt pro Monat</b>			<b>3.040 €</b>
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>36.480 €</b>

#### Anmerkung:

Das Ertragswertverfahren wird aufgrund der Abweichungen im Dachgeschoss einheitlich für das gesamte Wohnhaus durchgeführt. Dieser gesamte Ertragswert wird in der Folge über die Wohnfläche auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten umgelegt.

### 7.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

<b>Vorschlag für Liegenschaftszinssätze</b> (Prof. Kleiber/Prof. Simon)	
<b>Grundstücksart</b>	<b>Deutschland</b>
Eigentumswohnungen	2,5 % - 3,5 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Fachliteratur empfiehlt für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz zwischen 2,5 % und 3,5 %, in abseitigen Lagen auch darüber. Der örtliche Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim hat bisher in seinen Immobilienmarktberichten keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze gegeben. Aufgrund der hohen Bodenrichtwerte im Landkreis sind aber geringere Liegenschaftszinssätze zu vermuten.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes im Ortsteil Pang mit dem teilweise gewerblichen Umfeld wählt der Sachverständige unter Hinweis auf die negativen Einflüsse durch den Krieg in der UKRAINE einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 %.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Barwertfaktor</b>
2,5 %	37 Jahre	23,9570

## 7.4 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren	
Jahresrohertrag	36.480 €
Bewirtschaftungskosten (Index 1,5590)	
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m <sup>2</sup> x 323 m <sup>2</sup>	4.535 €
- Verwaltungskosten 230 € x 4	1.435 €
- Mietausfallwagnis 2 %	730 €
- Betriebskosten 1 %	360 €
Summe der Bewirtschaftungskosten 19,3 %	-7.060 €
Jahresreinertrag	= 29.420 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	
660.000 € x 2,5 %	-16.500 €
Gebäudeertragsanteil	= 12.920 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor	
12.920 € x 23,9570	
Gebäudeertragswert	= 309.524 €
Bodenwert	660.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 969.524 €</b>
Vergleichsfaktor Ertragswert	3.001 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsvervielfältiger	26,6 - fache

## 7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der homogenen Verteilung der Marktmieten konnte das Ertragswertverfahren für alle vier Wohnungen einheitlich durchgeführt werden. Der Vergleichsfaktor aus dem Ertragswertverfahren führt in Abhängigkeit der Wohnflächen zu den vorläufigen Ertragswerten pro Sondereigentum. Auf die Verteilung des vorläufigen Ertragswertes nach Miteigentumsanteilen wird aufgrund des vollständigen Ausbaus des Dachgeschosses für Sondereigentum Nr. 4 - abweichend von der Teilungserklärung - verzichtet.

Sondereigentum	ETW 1	ETW 2	ETW 3	ETW 4
Ertragswert	3.001 €/m <sup>2</sup>	3.001 €/m <sup>2</sup>	3.001 €/m <sup>2</sup>	3.001 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	115,90 m <sup>2</sup>	59,60 m <sup>2</sup>	63,70 m <sup>2</sup>	83,60 m <sup>2</sup>
<b>Vorl. Ertragswert</b>	<b>348.000 €</b>	<b>179.000 €</b>	<b>191.000 €</b>	<b>251.000 €</b>
<b>Anteil Ertragswert</b>	<b>35,9 %</b>	<b>18,5 %</b>	<b>19,7 %</b>	<b>25,9 %</b>

Nachfolgend sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale für jedes Sondereigentum in Ansatz zu bringen, dies ist die fehlende Instandhaltungsrücklage, die wirtschaftliche Wertminderung und das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche für das Sondereigentum Nr. 1.

<b>Sondereigentum</b>	<b>ETW 1</b>	<b>ETW 2</b>	<b>ETW 3</b>	<b>ETW 4</b>
Vorl. Ertragswert	348.000 €	179.000 €	191.000 €	251.000 €
Instandhaltungsrück.	- 5.800 €	- 3.000 €	- 3.200 €	- 4.200 €
5 % Wertminderung	- 17.400 €	- 8.900 €	- 9.500 €	- 12.600 €
Sondernutzungsrecht	20.000 €			
<b>Ertragswert</b>	<b>344.800 €</b>	<b>167.100 €</b>	<b>178.300 €</b>	<b>234.200 €</b>

## 8. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### 8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim kann kaum über Verkäufe von Sondereigentum im Außenbereich berichten. Es gibt in der Gemarkung Pang nur einen Verkauf einer Eigentumswohnung im Jahr 2024. Das Wohnhaus wurde 1985 errichtet und ist damit deutlich jünger als das Bewertungsobjekt. Der Kaufpreis wird mit 3.425 €/m<sup>2</sup> bei einer Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> angegeben.

Ein statistischer Zusammenhang ist bei nur einem Vergleichskaufpreis zweifellos nicht möglich. Doch ist der vorläufige Vergleichsfaktor aus dem Ertragswertverfahren mit 3.001 € pro Quadratmeter Wohnfläche für ein Wohnhaus im Außenbereich durchaus marktgerecht.

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

### 9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei Mehrfamilienhäusern oder Sondereigentum führt regelmäßig das Ertragswertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Der Markt- bzw. Verkehrswert für das Wohnhaus wurden zunächst für das gesamte Wohnhaus ermittelt und aufgrund der Abweichungen im Dachgeschoss über die Wohnflächen auf die vier Wohnungen umgelegt. Der einzige Vergleichskaufpreis des Gutachterausschusses im Vergleichswertverfahren mag das Ergebnis tendenziell bestätigen. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben die Ergebnisse bei allen Sondereigentumseinheiten zusätzlich beeinflusst.

Dem Sachverständigen war die Besichtigung von Teilen des bebauten Grundstücks nicht möglich. Eine fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Ohne genaue Erkenntnis über den tatsächlichen Zustand der Immobilie besteht das Risiko, dass Mängel oder Schäden erst nach dem Erwerb entdeckt werden. Auf dieses Risiko wird ein Ersteher in diesem Verfahren hingewiesen.

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

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

Sondereigentum	ETW 1	ETW 2	ETW 3	ETW 4
Amtsgericht	Rosenheim			
Gemarkung	Pang			
Blattstelle	3699	3700	3701	3702
<b>Verkehrswert</b>	<b>344.800 €</b>	<b>167.100 €</b>	<b>178.300 €</b>	<b>234.200 €</b>

## 9.4 Begründung

Das bebaute Grundstück liegt am Ende der Panger Straße, in deren näherem Verlauf häufig auch gewerblich geprägte Grundstücke zu beobachten waren. Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich, dennoch werden Teilflächen dieses Außenbereichs in der örtlichen Bodenrichtwertzone als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Sachverständige hat dies in dieser Wertermittlung mit der Bildung von zwei Sollgrundstücksflächen berücksichtigt. Es wurde die mit dem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Teilfläche als „faktisches Bauland“ berücksichtigt. Wegen des fehlenden Rechtsanspruchs auf ein Baurecht gegenüber dem Innenbereich wurde der Bodenrichtwert gemindert. Die weitere Fläche ging als Außenbereichsfläche in diese Wertermittlung ein.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass in den Wohnungen einzelne Räume von dem Plan in der Teilungserklärung abweichen. Die größte Abweichung besteht bei der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss, die sich über die gesamte Fläche im Dachgeschoss erstreckt. Damit fallen die in der Teilungserklärung ausgewiesenen Dachbodenräume weg, die jedem Sondereigentum als Sondernutzungsrecht zugewiesen wurden. Für das Sondereigentum Nr. 1 bis Nr. 3 ist dies eine Einschränkung, weil ein Abstell- oder Kellerersatzraum im Haus fehlt.

Der Rückbau des Dachgeschosses nach den Vorgaben der Teilungserklärung wäre unverhältnismäßig, aus diesem Grund wurde in diesem Gutachten der aktuelle Bestand bewertet. Die Aufteilung der einzelnen Verkehrswerte erfolgen nach den ermittelten Wohnflächen und nicht nach Miteigentumsanteilen.

## 9.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 9.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 9.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

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

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

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

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

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

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

9.5.4 Das Gutachten besteht aus 72 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

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

Bad Reichenhall, den 14.03.2025

Der Sachverständige:

**Rainer Maria Löckener**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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



*Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:*

*Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **10. Anlagen**

- 10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 10.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 10.4 Amtliche Flurkarte
- 10.5 Pläne A - E
- 10.6 Fotoserie A - R

## 10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

**BauGB:** Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**BewG:** Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAAnz Nr. 121 S. 4798)

**WoFlV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**Kleiber-digital:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

# 10.2 Anlage zur Wertermittlung

## Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



# 10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung

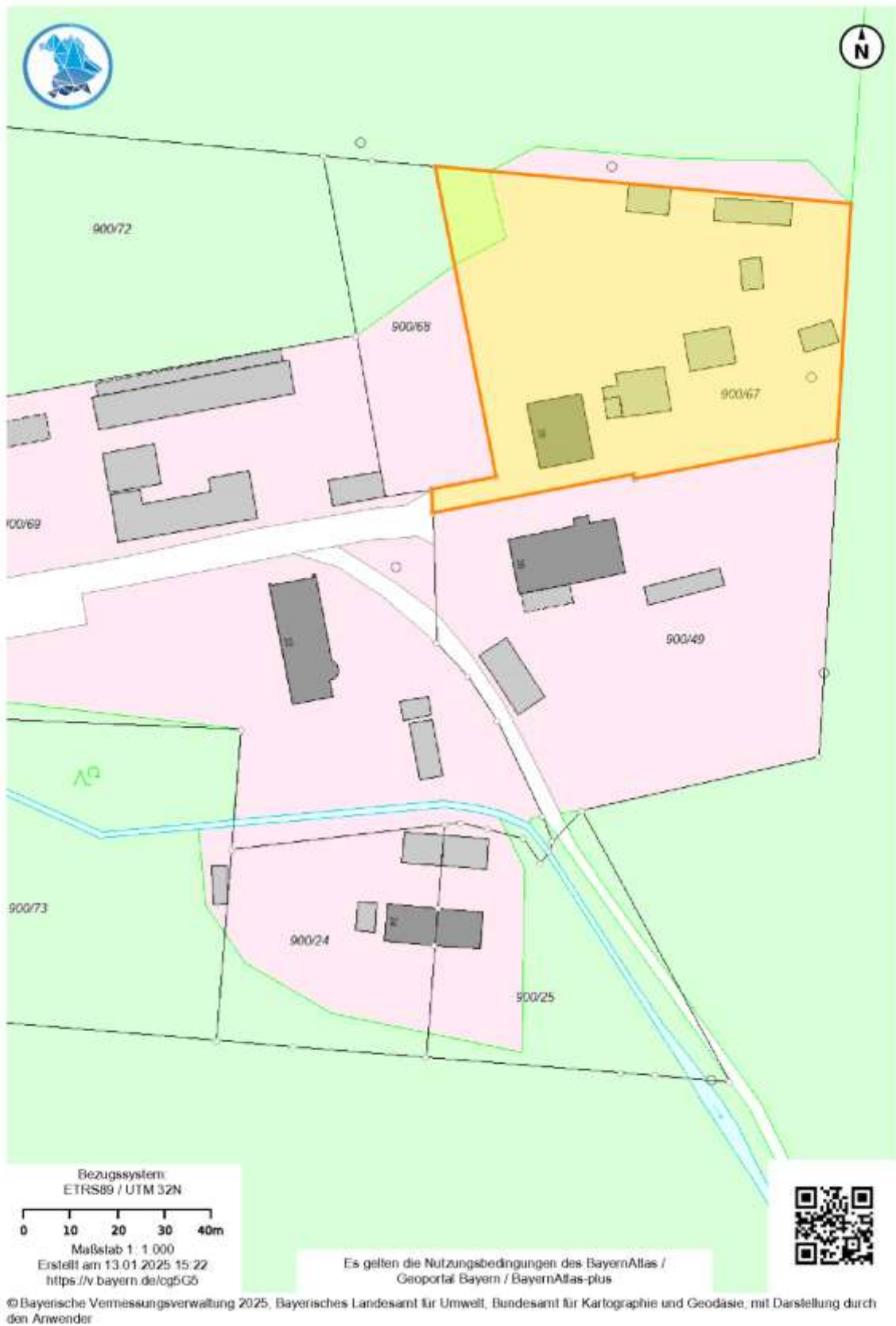


Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# 10.4 Anlage zur Wertermittlung

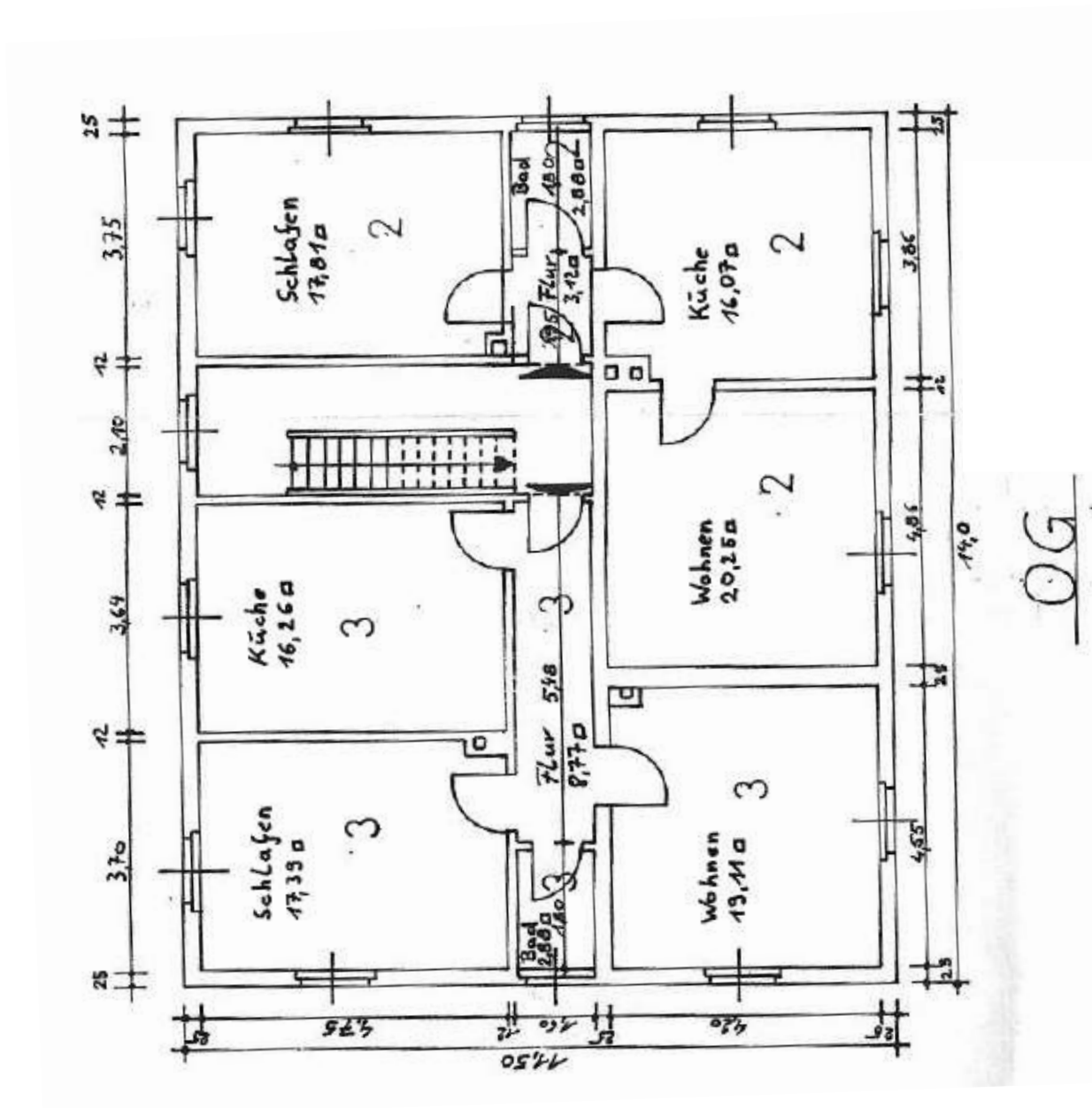
Amtliche Flurkarte, Grundstück rot markiert





## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

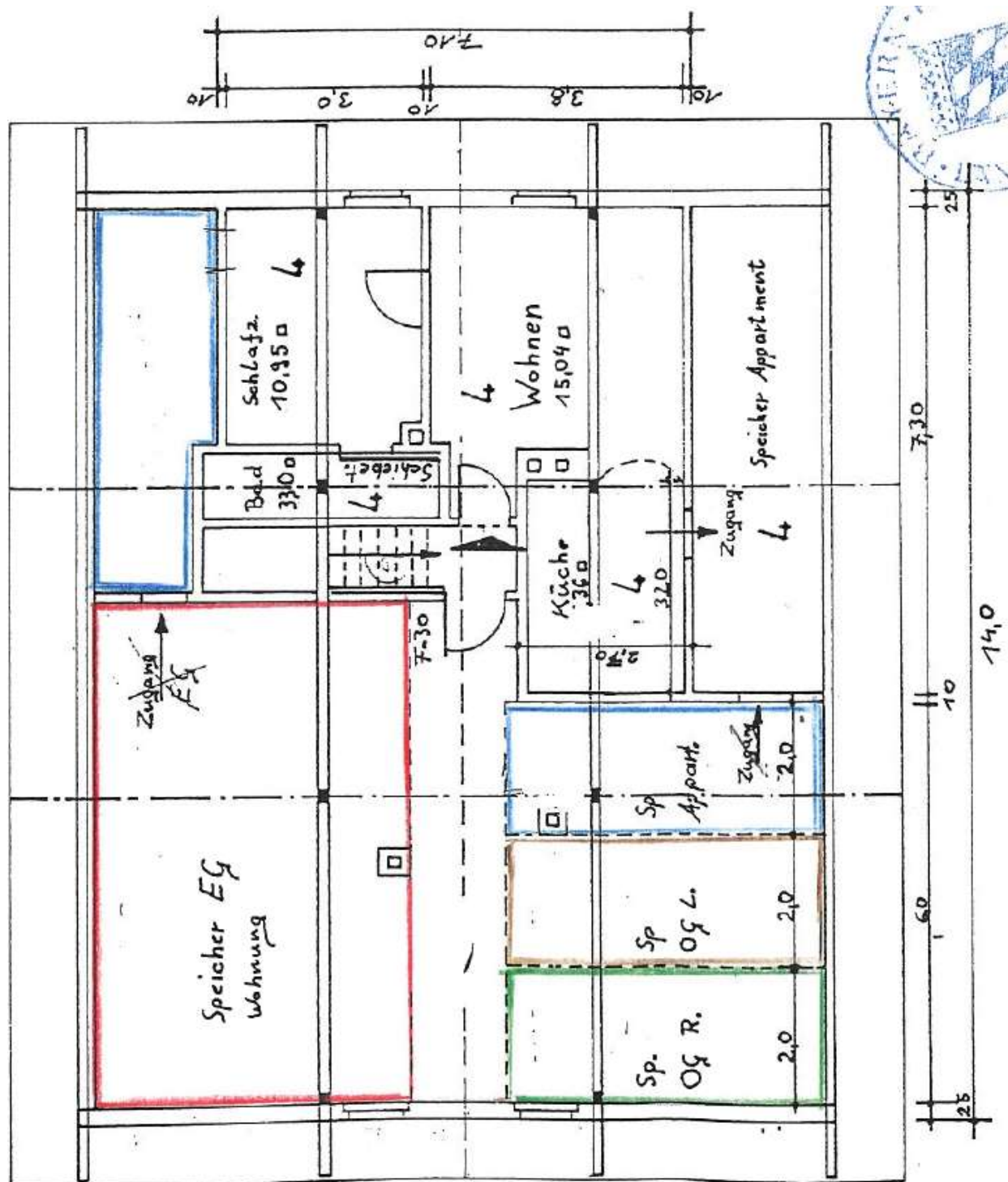
Plan B: Obergeschoss mit Wohnung Nr. 2 und Nr. 3



Die in den Plänen angegebenen Flächen sind Rohbaumaße und keine Wohnflächen.

# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

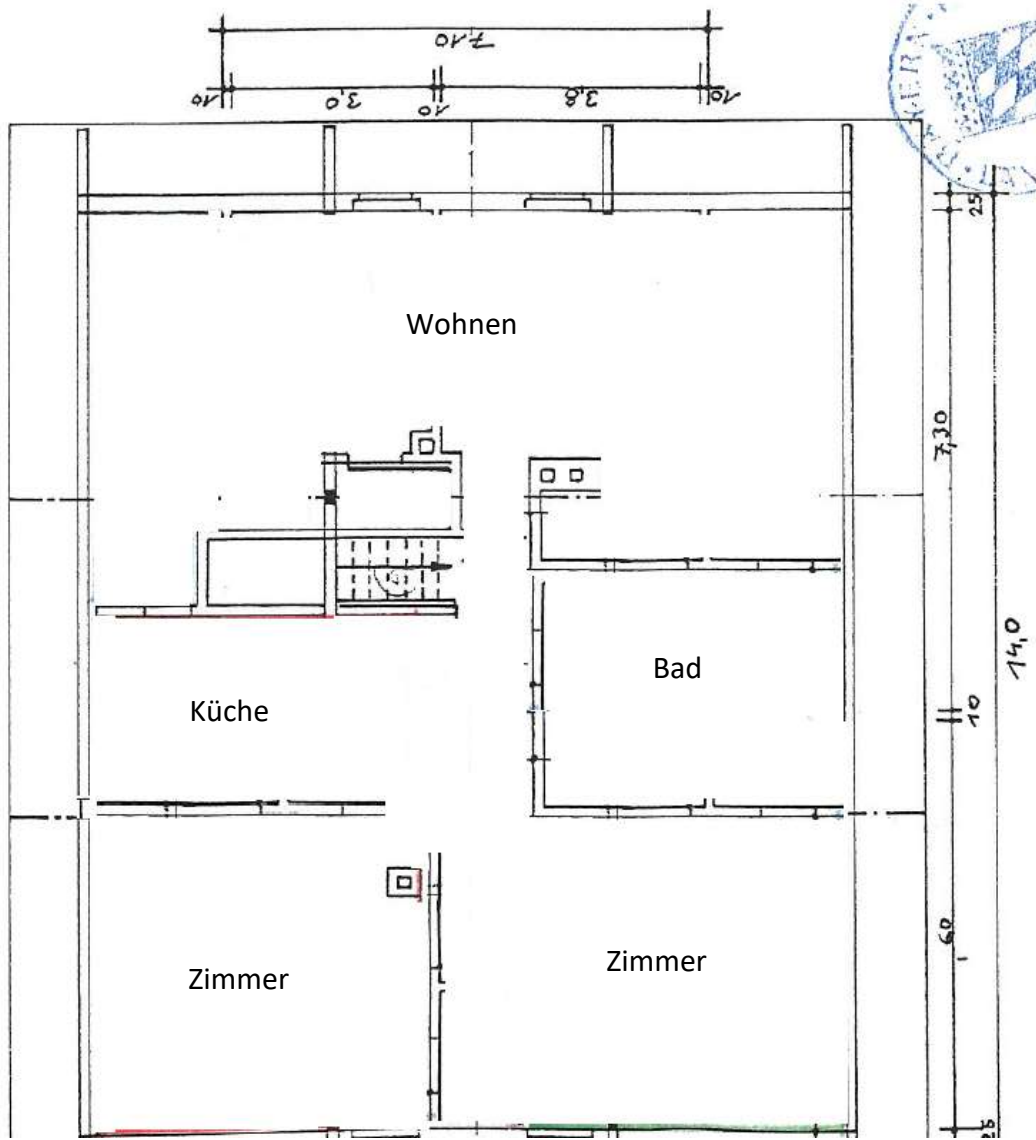
Plan C: Dachgeschoss nach Teilungserklärung



Die in den Plänen angegebenen Flächen sind Rohbaumaße und keine Wohnflächen.

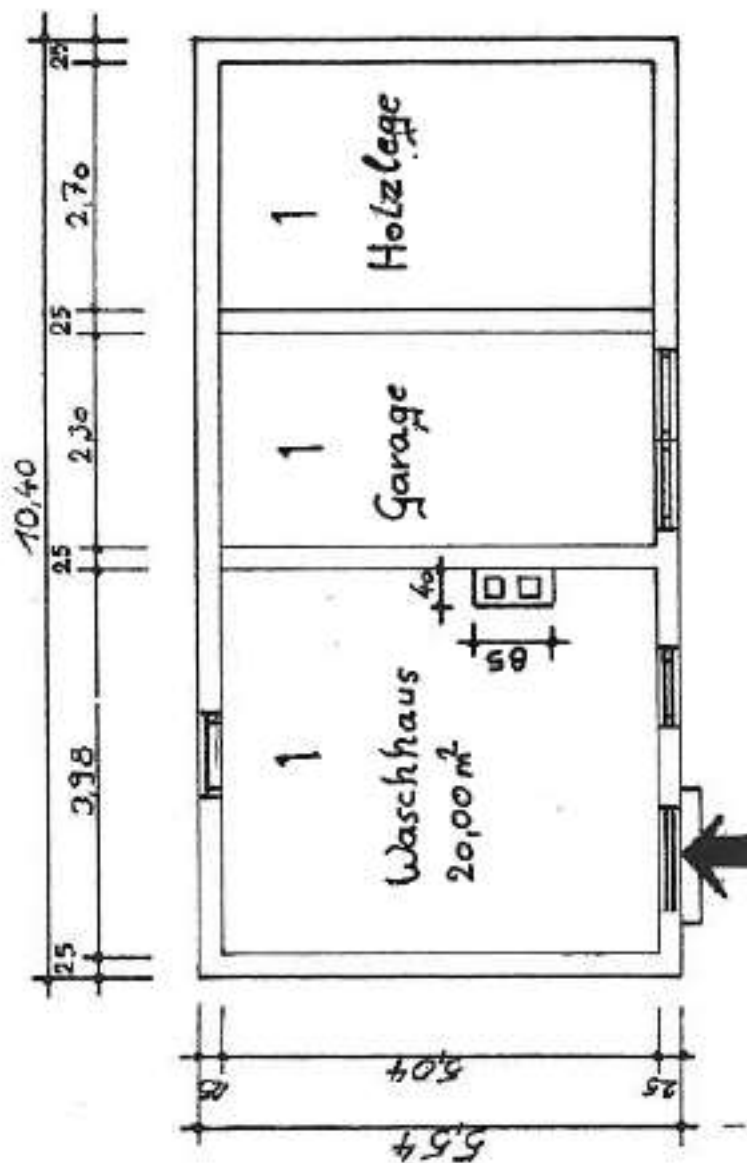
# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Einfach skizzierter Grundriss im Dachgeschoss (Bestand)



## 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Grundriss östliches Nebengebäude (keine Besichtigung möglich)



Die in den Plänen angegebenen Flächen sind Rohbaumaße und keine Wohnflächen.

Das Nebengebäude ist dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet.

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Gewerblich genutzte Grundstücke im Bereich der Panger Straße



Abbildung 2: Unbefestigte Zufahrt von der Panger Straße auf das zu bewertende Grundstück

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Wohnhaus mit vier Eigentumswohnungen entlang der Zufahrt



Abbildung 4: Hauseingangsbereich zum Wohnhaus mit 4 Eigentumswohnungen

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Massives Nebengebäude, im Teilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



Abbildung 6: Nebengebäude, im Teilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Carport oder Unterstellhalle entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 8: Grundstück mit Schuppen oder Kleintierställen

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Schuppen bzw. Kleintierstall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 10: Schuppen bzw. Kleintierstall

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Schuppen bzw. Kleintierställe



Abbildung 12: Schuppen bzw. Kleintierställe

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Nördliche Giebelseite des Wohnhauses mit Feuerleiter zum Balkon im DG



Abbildung 14: Hauseingangsbereich des Mehrfamilienwohnhauses mit Treppenraum

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Wohnungsabschlusstür zur Wohnung Nr. 1 im EG und Treppenführung



Abbildung 16: Wohnungsflur in Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:

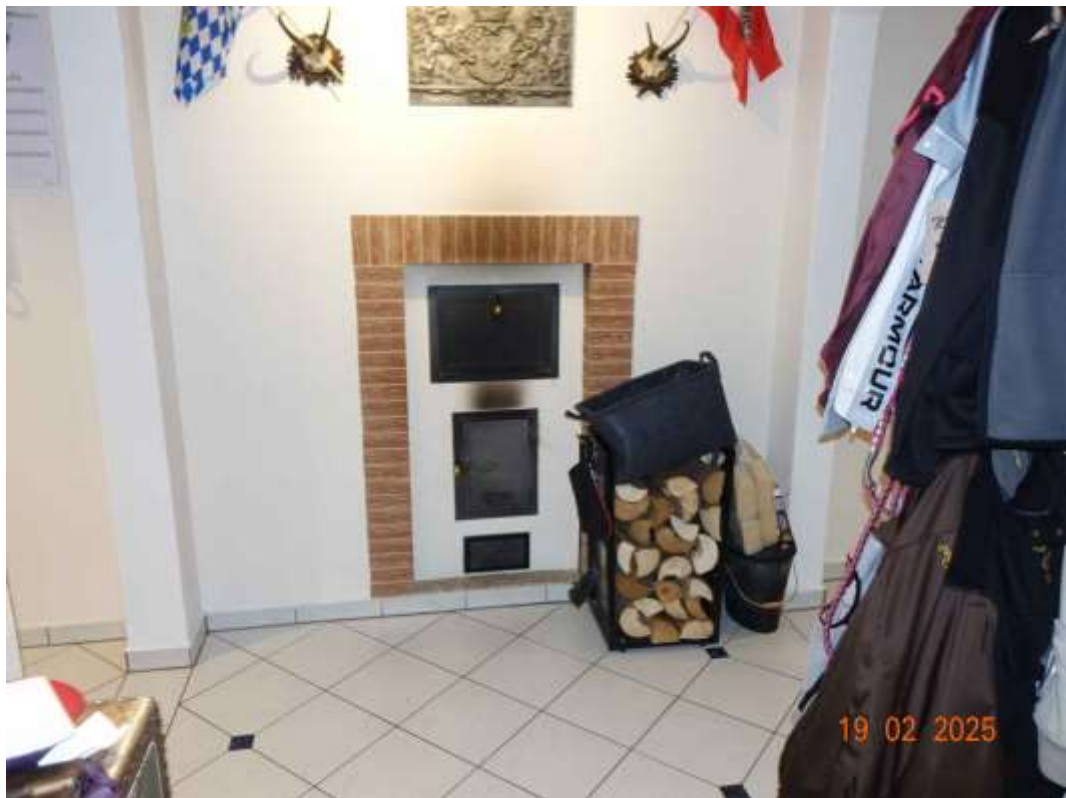


Abbildung 17: Kachelofen im Wohnraum, Brennraum im Flur der Wohnung Nr. 1



Abbildung 18: Küche in Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Vereinigter Wohnraum in Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss



Abbildung 20: Kachelofen im Wohnraum der Wohnung Nr. 1, sonst elektrische Heizkörper

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Bildausschnitt in Wohnung Nr. 1 im Bad im EG



Abbildung 22: Bildausschnitt im Bad in Wohnung Nr. 1 im EG

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie M:

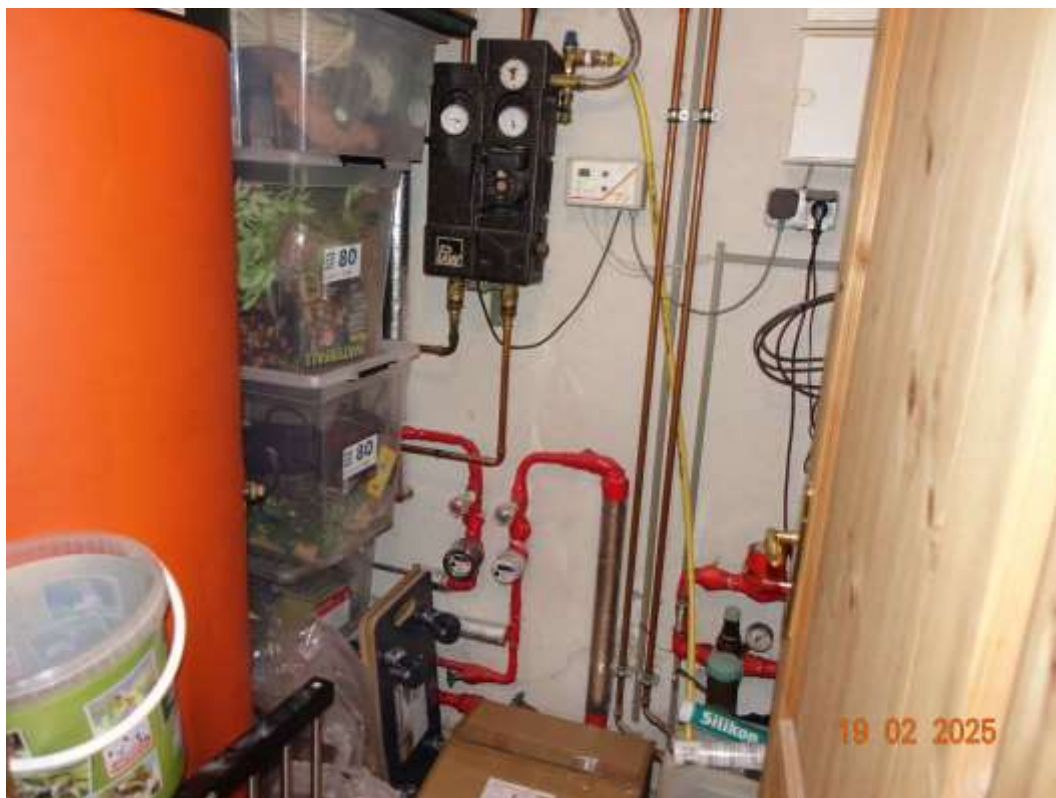


Abbildung 23: Anschlussraum in der ETW Nr. 1 im EG mit Warmwasserbehälter



Abbildung 24: Treppenführung in das Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 4

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie N:



Abbildung 25: Flur im Dachgeschoss der (erweiterten) Wohnung Nr. 4



Abbildung 26: Zugang zu den beiden Zimmern im Dachgeschoss am Ende des Flurs

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie O:



Abbildung 27: Dachgeschoss mit offener Küche zum Flur



Abbildung 28: Bildausschnitt im Bad im Dachgeschoss gegenüber der Küche

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie P:



Abbildung 29: Bad mit Einbauwanne im Dachgeschoss gegenüber der Küche



Abbildung 30: Raumbeispiel im Dachgeschoss mit Zugang zum Giebelbalkon

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie Q:



Abbildung 31: Raumbeispiel Wohnen im Dachgeschoss, Feststoffofen im Mietereigentum



Abbildung 32: Raumbeispiel Wohnen im Dachgeschoss

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie R:



Abbildung 33: Elektrische Wandheizkörper in allen Wohnungen

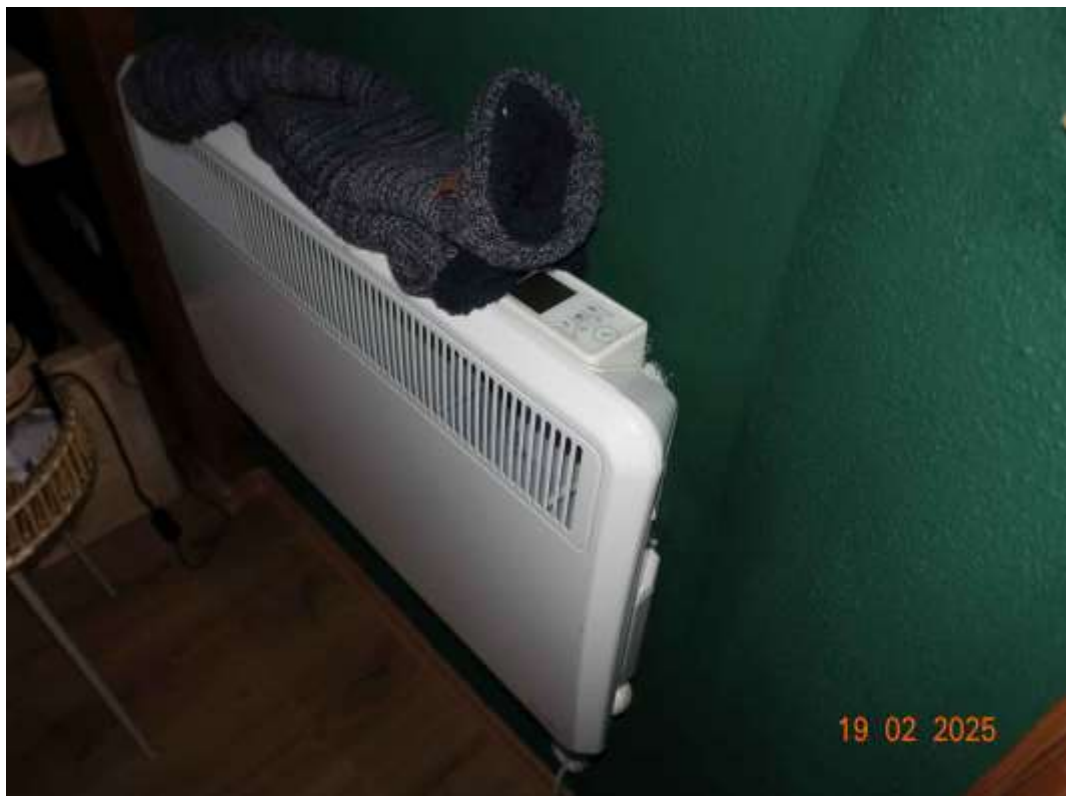


Abbildung 34: Elektrische Wandheizkörper in allen Wohnungen