



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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



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

**Es bestand kein
Zutritt zum Gebäude.
Das Anwesen konnte
nur von außen
besichtigt werden!!!**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Einfamilienhaus mit Anbau,
Kolbermoorer Str. 15a, 83043 Bad Aibling

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 54/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

14. Januar 2026

Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	7
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	9
3. Lagebeschreibung	10
3.1. Makrolage.....	10
3.2. Mikrolage.....	10
3.3. Verkehrsanbindung.....	11
3.4. Öffentliche Einrichtungen	12
3.5. Immissionen.....	13
3.6. Beurteilung der Lage	13
4. Grund und Boden.....	14

4.1. Grundstücksmerkmale	14
4.2. Erschließung.....	15
4.3. Offene Beiträge.....	17
5. Rechtliche Grundlagen	18
5.1. Rechte u. Lasten.....	18
5.2. Mietvertrag.....	23
5.3. Baurechtliche Gegebenheiten	24
5.4. Energieausweis	26
5.5. Denkmalschutz.....	27
5.6. Landschaftsschutz, Biotop.....	27
6. Gebäudemerkmale	28
6.1. Baujahr	28
6.2. Flächen.....	28
6.3. Aufteilung	29
6.4. Bauweise und Ausstattung.....	29
7. Auffälligkeiten, Schäden.....	33
8. Beurteilung	35
8.1. Bewertungsobjekt.....	35
8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	36
9. Verfahrenswahl	38
9.1. Vergleichswertverfahren.....	38
9.1.1. Liquidationswertverfahren:.....	39
9.2. Ertragswertverfahren.....	39
9.3. Sachwertverfahren.....	39

9.4. Schlussfolgerung	40
10. Ermittlung Bodenwert.....	41
11. Ermittlung Ertragswert	42
12. Ermittlung Liquidationswert.....	46
13. Ermittlung Sachwertwert	48
14. Ermittlung Verkehrswert.....	54
15. Verfasserklausel.....	55
16. Anlagen	56
16.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	56
16.2. Ansichten des ursprünglichen Eingabeplans (nicht maßstabsgetreu)	57
16.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)	59
16.4. Schnitt.....	62
16.5. Fotos	63
16.6. Berechnung der Flächen.....	71
16.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL	74

1. Zusammenfassung

Wohnhaus mit Anbau, Kolbermoorer Str. 15a, 83043 Bad Aibling

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	14. Januar 2026
Ortstermin:	14. Januar 2026
Baujahr ca.:	1967
Nutzung:	Wohnen
Grundstücksgröße FINr. 1785 (m ²):	1196
Bodenwert FINr. 1785 (ebf):	1.650.480 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	187
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	21
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	1.870 €
Jährlicher Rohertrag:	22.440 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-4.380 €
Liegenschaftszinssatz:	1,40%
Bodenwertverzinsung:	-23.107 €
Gebäudereinertrag:	-5.047 €
Ertragswert:	negativer Gebäudeertrag
Sachwertberechnung:	
Ausstattungsstandard ca.:	ca. 2,5
Normalherstellungskosten:	684 €
Bruttogrundfläche (m ²) ca.:	464
Herstellungskosten gesamt:	688.879 €
Alterswertminderung:	-508.048 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-62.000 €
Sachwert:	1.769.311 €
Kubikmeter umbauter Raum ca.:	1.029
Abbruchkosten pro m ³ ca.:	56 €
Abbruchkosten ca.:	-58.000 €
Sonstige Kosten ca.:	-20.000 €
Liquidationswert:	1.572.480 €
Verkehrswert:	1.600.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss und Auftrag vom 27.10.2025 durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

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

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

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

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

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

Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.

Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

**Flurstück Nr. 1785
Kolbermoorer Str. 15a
Gebäude- und Freifläche zu 0,1196 ha
in Bad Aibling**

① **Hinweis:**

Ursprünglich stellte das Anwesen gemäß der Baugenehmigung ein Wirtschaftsgebäude mit Wohnhaus mit Gelenk dar. Zwischenzeitlich existiert augenscheinlich nur noch das Wohnhaus mit einem Teil des Anbaus. Letzterer wurde nach Norden durch einen offenen Unterstand, einer Außentreppe und einem Balkon in Holzbauweise sowie eine überdachte Ostterrasse erweitert. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zwei Holzlegten und ein Gartenhaus.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Bad Aibling
Blatt 10792

Lfd. Nr. 1
FINr. 1785
Kolbermoorer Str. 15a
Gebäude- und Freifläche zu 0,1196 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 1

...

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(AG Rosenheim – Zweigstelle Bad Aibling - AZ: 801 K 54/25);
eingetragen am 16.09.2025

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(hier nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt ohne
Namensnennung wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben
gemacht.

2.5. Nutzung

Das Anwesen wird offensichtlich **wohnwirtschaftlich** genutzt.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 12.11.2025 wurden die am Verfahren
beteiligten Parteien vom angesetzten Ortstermin informiert
und hierzu geladen.

Der erste Ortstermin fand am 09.12.2025 von
9:30 Uhr bis 10.00 Uhr statt.

An diesem Termin bestand **kein Zutritt** zum Inneren des
Gebäudes. Das Anwesen wurde daher **nur von außen**
aufgenommen.

Am Termin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl.
VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Allen Beteiligten wurde mit Schreiben vom 10.12.2025 die Gelegenheit zu einer zweiten Objektbesichtigung am 14.01.2026 angekündigt.

Der zweite Ortstermin wurde am 14.01.2026 von 9.30 Uhr bis 9.45 Uhr durchgeführt.

Auch an diesem Termin bestand **kein Zutritt** zum Inneren des Anwesens.

Am Termin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Nachdem der Schuldner keinerlei Reaktion auf die o. g. Schreiben zeigte, wird das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

14.01.2026 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 27.10.2025

Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.12.2025

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Rosenheim

URNr. 1428/2021 Bestellung einer Grunddienstbarkeit vom
25.06.2021 (Geh- und Fahrrecht)

Email des Bauamtes der Stadt Bad Aibling vom 22.12.2025 mit
Baugenehmigung Nr. II/1-BA 868/66 vom 24.04.1967,

Eingabeplan vom Juli 1966 (Ansichten, Grundrisse KG; EG; OG,
Schnitt, Entwässerungsplan), Bebauungsplan Nr. 24 neu

„Nördlich der Kolbermoorerstrasse zwischen Flurstrasse und
Dahlienweg“ (3. und 6. Änderung), Auszug aus dem

Flächennutzungsplan, Festsetzungs- und Gebührenbescheid

Misch- und Trennkanalisation vom 04.02.1969, Spartenplan des

Bauamtes Bad Aibling Kanal vom 15.12.2025, Spartenplan der Stadtwerke Bad Aibling Wasser und Strom vom 22.12.2025
Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Bad Aibling vom 19.01.2026

Email des Kaminkehrers vom 19.01.2026 mit Feuerstättenbescheid vom 01.10.2024, Bescheinigung Überprüfung nach § 1 KÜO vom 22.02.2024 und Bescheinigung vom 01.10.2024 (Einzelofen)

Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen, dergl.

Mündliche Auskünfte von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)

Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)

Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)

Immobilienwertermittlungsverordnung

Wertermittlungsrichtlinien

Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Bad Aibling

Die Stadt Bad Aibling liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, im sog. Mangfalltal, etwa 10 km westlich der kreisfreien Stadt Rosenheim, auf einer Höhe von ca. 492 m ü. d. M.

Im Stadtgebiet fließt die Mangfall, ein Nebenfluss des Inns, in die Glonn. Darüber hinaus gibt es kleinere Bäche, wie z. B. der Trift-, der Feld- und der Mühlbach.

Bad Aibling hat mit ihren 29 Ortsteilen zur Zeit etwa 18.497 Einwohner (Quelle www.landkreis-rosenheim.de)

Die Stadt besitzt als ältestes Moorheilbad und jüngstes Thermalbad in Bayern die staatliche Anerkennung als Heizquelle.

So stellt das Thermengelände mit Freibad- und Saunabereich neben Reha-/Klinikeinrichtungen und diverser Hotellerie einen bedeutenden Wirtschafts- und Tourismusfaktor dar.

Darüber hinaus existieren kleine und mittlere Handels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe.

Bad Aibling bietet seinen Bewohnern alle Einrichtungen für den langfristigen Bedarf.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, insbesondere zur Autobahn A8 München-Salzburg, und der schnellen Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten ist auch ein guter Freizeitwert gegeben.

Einzelheiten über Bad Aibling findet man ergänzend im Internet unter: www.bad-aibling.de

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich etwa 700 m östlich vom Rathaus von Bad Aibling entfernt, in einem Wohngebiet an der Kolbermoorer Straße.

Diese führt im Süden des Anwesens vorbei. Sie stellt eine zentrale Verbindungsstraße dar und verbindet das Kur-/Klinkquartier mit dem Zentrum und Richtung Kolbermoor.

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das westlich liegende Nachbar-Flurstück Nr. 1785/3 (Kolbermoorer Str. 15). Hierzu existiert ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht, welches unter Punkt 5.1. Rechte und Lasten beschrieben ist.

In der näheren Umgebung existieren überwiegend größere Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Das nördliche Nachbarflurstück FlNr. 1785/7 ist aktuell nicht bebaut.

Die Lage ist sonnig, jedoch durch den vorbeiführenden Verkehr unruhig. Das Umfeld ist ausreichend begrünt.

Zum nächsten Lebensmittelmarkt, z. B. an der Harthäuser Straße 70, sind es etwa 2 Minuten mit dem Auto.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe, z. B. an der Kolbermoorer Straße und der Fraunhoferstraße.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.3. Verkehrsanbindung

Individualverkehr

Der Individualverkehr erreicht Bad Aibling u. a. im Wesentlichen von der Autobahn A 8 München-Salzburg kommend über die Staatsstraße und die Feilnbachstraße, welche Teil der Staatsstraße ST 2089 ist.

Die Entfernung zur Autobahn A 8 München-Salzburg – Anschluss-Stelle 100 Bad Aibling/Bad Feilnbach beträgt etwa 6 km.

Bus

Bad Aibling ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs angeschlossen. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich, wie oben erwähnt, z. B. an der Kolbermoorer Straße und der Fraunhoferstraße. Dort verkehren die Linien 340, 341, 342 und 344. Weitere Linien befinden sich verteilt im Stadtgebiet.

Bahnhof

Bad Aibling liegt an der Bahnstrecke Holzkirchen-Rosenheim und verfügt über zwei Haltestellen der Deutschen Bahn: Der Bahnhof Bad Aibling liegt etwa 1,5 km und Bad Aibling-Kurpark etwa 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Fahrt von Bad Aibling nach Rosenheim dauert etwa 20 und nach Holzkirchen ca. 30 Minuten. Von Holzkirchen aus besteht S-Bahnverbindung in die Innenstadt von München.

Flughäfen

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 98 km und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 87 vom Bewertungsobjekt entfernt.

Entfernungen

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Bad Aibling (Rathaus) ca.	0,7 km
Rosenheim ca.	9 km
Wasserburg am Inn ca.	35 km
Kiefersfelden ca.	37 km
München ca.	51 km
Traunstein ca.	59 km
Salzburg ca.	94 km

3.4. Öffentliche Einrichtungen

Bad Aibling verfügt über sämtliche Einrichtungen einer modernen Kurstadt.

Kinderbetreuungseinrichtungen, mehrere Grundschulen, eine Mittel-, eine Wirtschafts- und eine Realschule, ein Gymnasium, zwei sonderpädagogische Schulen, eine Berufsschule für Metall- und Bautechnik, eine Volkshochschule und mehrere Seniorenheime sind u. a. vor Ort.

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Bad Aibling und in Rosenheim.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte der Region und die Kliniken am Ort sowie in Rosenheim gegeben.

Durch die Lage im Mangfalltal bietet der Standort ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie z. B. ein

abwechslungsreiches Kulturprogramm, ein ausgedehntes Wander- und Radwegnetz, zahlreiche Vereine, das Freischwimmbad in Harthausen und an der Therme, die Therme mit Saunalandschaft, die Eishalle, usw.

3.5. Immissionen

Durch die im Süden vorbeiführende Kolbermoorer Straße ist das Bewertungsgrundstück Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

3.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in sonniger, jedoch unruhiger Wohnlage in Bad Aibling.

4. Grund und Boden

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

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

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

Auf Anfrage teilte das Bauamt Bad Aibling in seiner Email vom 22.12.2025 mit, dass diesem **keine Altlasten bekannt** sind.

4.1. Grundstücksmerkmale

Das trapezförmig geschnittene Flurstück Nr. 1785 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,1196 ha. Es verfügt über ein leichtes Gefälle nach Westen.

Zum östlichen Nachbargrundstück besteht ein Niveauunterschied von etwa 1 m. Entlang dieser östlichen Grenze befindet sich in Teilbereichen augenscheinlich eine Grenzbebauung durch die Natursteinmauer des Nachbarflurstücks FlNr. 1784/8 und dessen Tiefgarageneinhausung.

Es verfügt über folgende Maße:

Östliche Länge ca.	54 m
Westliche Länge ca.	41 m
Nördliche Breite ca.	20 m
Südliche Breite ca.	36 m

Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse liegen dem Bauamt keine Erkenntnisse vor.

4.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 1785 grenzt an die im Süden vorbeiführende Kolbermoorer Straße, welche ein Teilstück der Kreisstraße RO 13 ist und Kolbermoor mit Bad Aibling verbindet, an.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt jedoch über das Nachbargrundstück FINr. 1785/3. Diese ist gepflastert und führt von der Kolbermoorer Straße aus westlich am Anwesen Kolbermoorer Str. 15 vorbei, weiter nördlich um das Gebäude herum bis zum östlich gelegenen Bewertungsgrundstück FINr. 1785.

Diesbezüglich wurde eine **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) mit der URNr. 1428/2021** bestellt (siehe Punkt 5.1. Rechte und Lasten – rote Kennzeichnung im Lageplan).

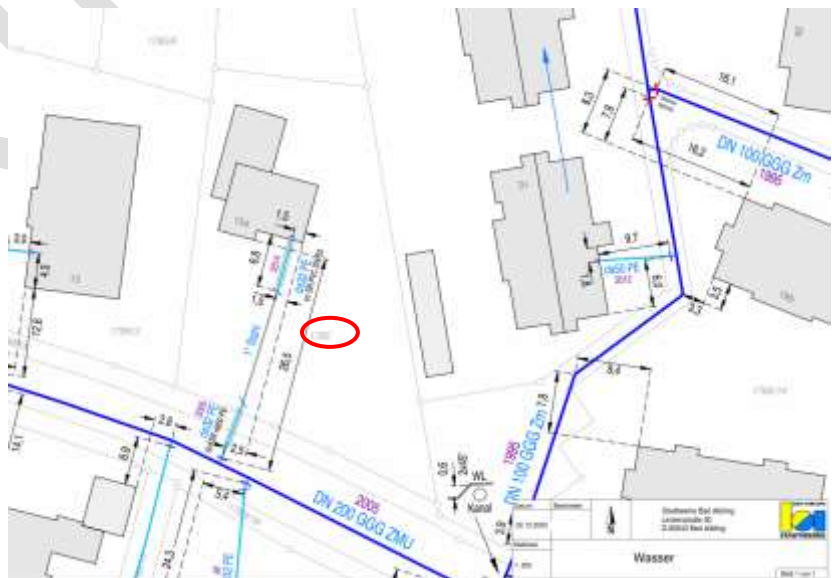
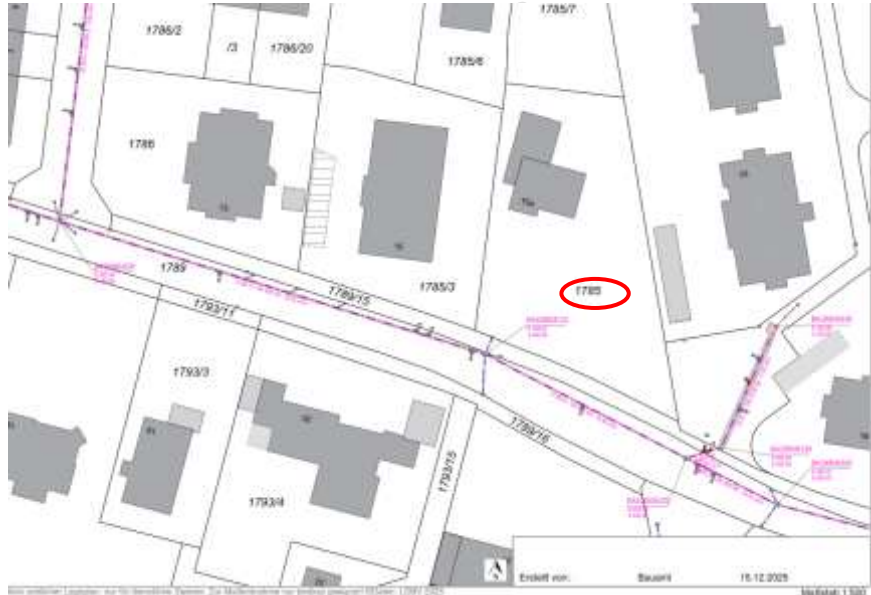
Die Kolbermoorer Straße stellt eine asphaltierte, öffentliche Straße mit Beleuchtung und Bürgersteig dar. Auch ein Fahrradweg ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsobjekts gilt eine 50/km-Beschränkung.

Gemäß Auskunft des Bauamtes Bad Aibling ist das Anwesen erstmalig erschlossen.

Kanal/Wasser

Das Anwesen ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

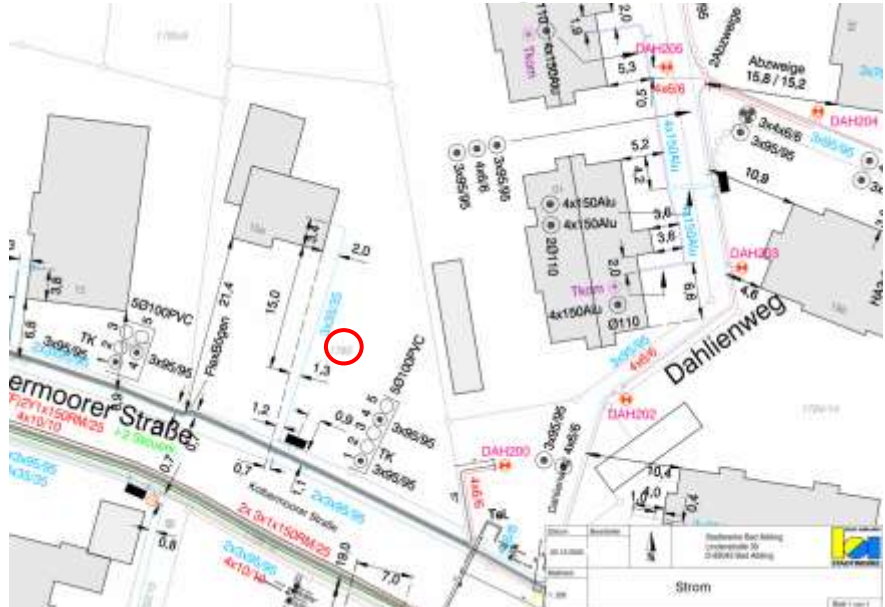
Nachfolgend ist je ein Auszug des Spartenplans Kanal und Wasser dargestellt (nicht maßstabsgetreu):



Strom

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Der nachfolgende Auszug des Spartenplans zeigt den Trassenverlauf des Stroms (nicht maßstabsgetreu):



Darüber hinaus existiert eine Grunddienstbarkeit für Ver- und Entsorgungsleitungen, welche sich auf dem Nachbarflurstück Nr. 1785/3 befinden (siehe Urkunde Nr. 1428/2021 unter Punkt 5.1. Rechte und Lasten – blaue Kennzeichnung im Lageplan).

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist **voll** erschlossen.

4.3. Offene Beiträge

Bei der Stadtkasse und den Stadtwerken sind **keine offenen Beiträge bekannt**.

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. Rechte u. Lasten

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

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

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

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

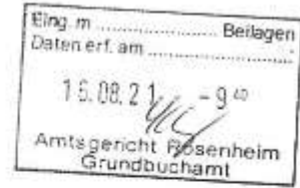
Im vorliegenden Fall liegen in Abteilung II des Bewertungsgrundstücks außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vor.

Hinsichtlich der **Zufahrt und der Ver- und Entsorgungsleitungsrechte wurde folgende Grunddienstbarkeit in der Urkunde Nr. 1428/2021 am dienenden Flurstück Nr. 1785/3 zugunsten des herrschenden Flurstücks Nr. 1785 bestellt**, welche nachfolgend rein informativ an dieser Stelle erwähnt wird.

Auszug aus der o. g. Urkunde – Namen wurden unkenntlich gemacht:

Verkehrswertgutachten 801 K 54/25
Wohnhaus mit Anbau, Kolbermoorer Str. 15a in 83043 Bad Aibling

URNr. 3 828 / 2021
Sb: hei/ki
Akte: 20064005



Bestellung einer Grunddienstbarkeit
(Geh- und Fahrrecht,
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

I.
Grundbuchstand

1. Dienender Grundbesitz

Die Sondereigentumseinheiten der Wohnanlage "Kolbermoorer Str. 15, Bad Aibling" sind vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim von Bad Aibling **Blätter 8071 bis 8086.** ✓

Der von der Aufteilung betroffene Grundbesitz beschreibt sich, wie folgt:

Gemarkung Bad Aibling

Flurstück 1785/3 ✓	Kolbermoorer Str. 15, Gebäude- und Freifläche,	zu 1064 qm. ✓
--------------------	--	---------------

Belastungen in Abteilung II und III sind eingetragen; auf deren Einzelaufführung wird verzichtet.

2. Herrschender Grundbesitz

Im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim von Bad Aibling **Blatt 10792**

ist Herr
als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Bad Aibling

eingetragen:

Flurstück 1785 ✓	Kolbermoorer Straße 15 a, Gebäude- und Freifläche,	zu 1196 qm ✓
------------------	--	--------------

Der Grundbesitz ist in Abteilung II lastenfrei eingetragen. In Abteilung III ist eine Belastung eingetragen; auf deren Einzelaufführung wird verzichtet.

II.
Geh- und Fahrrecht,
Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, Gehrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft "Kolbermoorer Str. 15, Bad Aibling", bestehend aus Herrn

1502E

bewilligt und Herr
die Eintragung jeweils einer

beantragt

Grunddienstbarkeit

an dem Grundstück Flst. 1785/3 Gemarkung Bad Aibling,
- nachfolgend "dienendes Grundstück" genannt -
zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 1785 Gemarkung Bad
Aibling
- nachfolgend "herrschendes Grundstück" genannt -
folgenden Inhalts:

a) Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist gemeinsam mit dem Eigentümer
des dienenden Grundstücks berechtigt:

- den Geländestreifen des dienenden Grundstücks, der in dem dieser Urkunde
beigefügten und von den Beteiligten eingesehenen Lageplan **rot** eingezeichnet
ist, als Zufahrt zum herrschenden Grundstück zu benützen, somit diesen Ge-
ländestreifen jederzeit in beiderlei Richtung ungehindert zu betreten und zu be-
fahren.

Die Zufahrt darf weder durch Tore noch Zäune versperrt werden.

Für die Unterhaltung der Zufahrt hat der Berechtigte mit etwaigen weiteren Be-
rechtigten gemeinsam mit dem Eigentümer im Verhältnis der Benützung des
Weges aufzukommen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks haftet nicht für die Verkehrssi-
cherheit der Fahrt; er ist insbesondere nicht verpflichtet, den Weg von Schnee
und Eis frei zu halten.

Der Geh- und Fahrtberechtigte übt sein Recht stets auf eigene Gefahr aus:

- in den Geländestreifen des dienenden Grundstücks, der in dem dieser Urkunde
beigefügten und von den Beteiligten eingesehenen **Luftbild blau** eingezeichnet
ist, alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie zum Beispiel Wasser, Kanal, Strom,
Gas, Kabelfernsehen, Datenleitungen aller Art und Telefon, die Kanalleitung
etwa notwendigen Schächten und Schiebern, zu verlegen. Für die Unterhaltung
der Leitungen hat der Berechtigte gemeinsam mit dem Eigentümer des diene-
den Grundstücks zu gleichen Teilen aufzukommen, soweit Leitungsabschnitte
gemeinsam genutzt werden, soweit Leitungsabschnitte nur vom Berechtigten
alleine genutzt werden, hat der Berechtigte für die Kosten alleine aufzukom-
men;
- den dienenden Grundbesitz im vorbezeichneten Ausübungsbereich auch zum
Zwecke der Überwachung, der Reparatur, der Erneuerung und der Aufgabe d
Anlagen, jederzeit selbst oder durch beauftragte Dritte zu betreten, zu befahren
und die erforderlichen Arbeiten auf dem Grundbesitz durchzuführen; bei Auf-
grabungen ist stets der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
- den vorgenannten Geländestreifen, der in dem dieser Urkunde beigefügten u
von den Beteiligten eingesehenen Lageplan **blau** eingezeichnet ist, als Zug
zum herrschenden Grundstück zu benützen, somit diesen Geländestreifen je
derzeit in beiderlei Richtung ungehindert zu betreten.

Der Zugang darf weder durch Tore noch Zäune versperrt werden.

Für die Unterhaltung des Zugangs hat der Berechtigte mit etwaigen weiteren Berechtigten gemeinsam mit dem Eigentümer im Verhältnis der Benützung des Weges aufzukommen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks haftet nicht für die Verkehrssicherheit des Zugangs; er ist insbesondere nicht verpflichtet, den Weg von Schnee und Eis frei zu halten.

Der Gehberechtigte übt sein Recht stets auf eigene Gefahr aus;

- b) Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die Anlagen dauernd zu dulden und zu belassen sowie jegliche Handlungen zu unterlassen, die eine Beschädigung der Anlagen herbeiführen oder die Ausübung der Rechte beeinträchtigen könnten.

Die Ausübung der Rechte darf Dritten überlassen werden.

Die Eintragung der vorstehend bestellten Grunddienstbarkeit wird beantragt. Das Recht erhält im Grundbuch in Abteilung II nächstfolgende Rangstelle und gegenüber Rechten in Abteilung III erste Rangstelle. Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Gläubigererklärungen wird unter Vollzugsantrag zugestimmt.

Die amtierende Notarin wird beauftragt, die erforderlichen Rangänderungserklärungen zur Beschleunigung des Verfahrens einzuholen.
Den Rangänderungserklärungen wird bereits heute vom Eigentümer des dienenden Grundbesitzes zugestimmt und der Vollzug wird hiermit beantragt.

Sollten die entsprechenden Rangrücktrittserklärungen nicht erteilt werden, sollen die Dienstbarkeiten ausdrücklich nächstfolgende Rangstelle erhalten.
Insoweit hat die Notarin ausführlich über die mit dem Vorrang von Grundpfandrechten verbundenen Gefahren belehrt, insbesondere über die Gefahr des Erlöschens nachrangiger Rechte im Falle einer Zwangsversteigerung.

Für die Einräumung und Ausübung der vorstehenden Rechte ist ein gesondertes Entgelt nicht zu leisten.

Inhaltsgleiche Dienstbarkeiten für den Freistaat Bayern und/oder die zuständige Gemeinde sollen nach Angabe der Beteiligten heute nicht bestellt werden.

Schuldrechtlich wird ferner vereinbart, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks alle Schäden, die in Ausübung dieser Rechte entstehen werden, sofort auf seine Kosten zu beseitigen oder zu ersetzen hat.
Diese Verpflichtung ist Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

III. Entschädigung

Für die Einräumung und Ausübung vorstehender Rechte ist eine Gegenleistung nicht zu entrichten.

- 4 -

**IV.
Rangrücktritte**

Herr _____, als Berechtigter der im Grundbuch von Bad Aibling Blätter 80 8078, 8079 und 8086 in Abt. II eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen bewilligt und der Eigentümer beantragt den Rangrücktritt dieser Rechte hinter die zu dieser Kunde bestellte Grunddienstbarkeit.

Als Vormerkungsberechtigter stimmt Herr _____ der Belastung gemäß § 883 BGB ausdrücklich zu.

**V.
Vollzug**

Die Notarin erhält Auftrag und Vollmacht, alle zum Vollzug geeigneten Erklärungen einzuholen, entgegenzunehmen bzw. abzugeben. Sie darf Eintragungsbewilligungen und -anträge abgeben, stellen, abändern und zurücknehmen. Eintragungsmittelungen des Grundbuchamts sind nur an die Notarin zu senden.

**VI.
Kosten, Abschriften**

Die Kosten der Beurkundung, des grundbuchamtlichen Vollzuges und der Abschriften dieser Urkunde, überhaupt alle aus Anlass dieser Beurkundung entstehenden Gebühren und Auslagen, trägt Herr _____.

Herr _____ ist verpflichtet, bei Wegmessungen nicht betroffener Grundstücksteile aus dem dienenden Grundbesitz die Pfandfreigabe zu bewilligen und die hierbei entstehenden Kosten zu tragen.
Herr Konrad Forstner ist ferner verpflichtet, diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

Verkehrswertgutachten 801 K 54/25
Wohnhaus mit Anbau, Kolbermoorer Str. 15a in 83043 Bad Aibling

Digitale Flurkarte

aus Orthophoto (DOP)

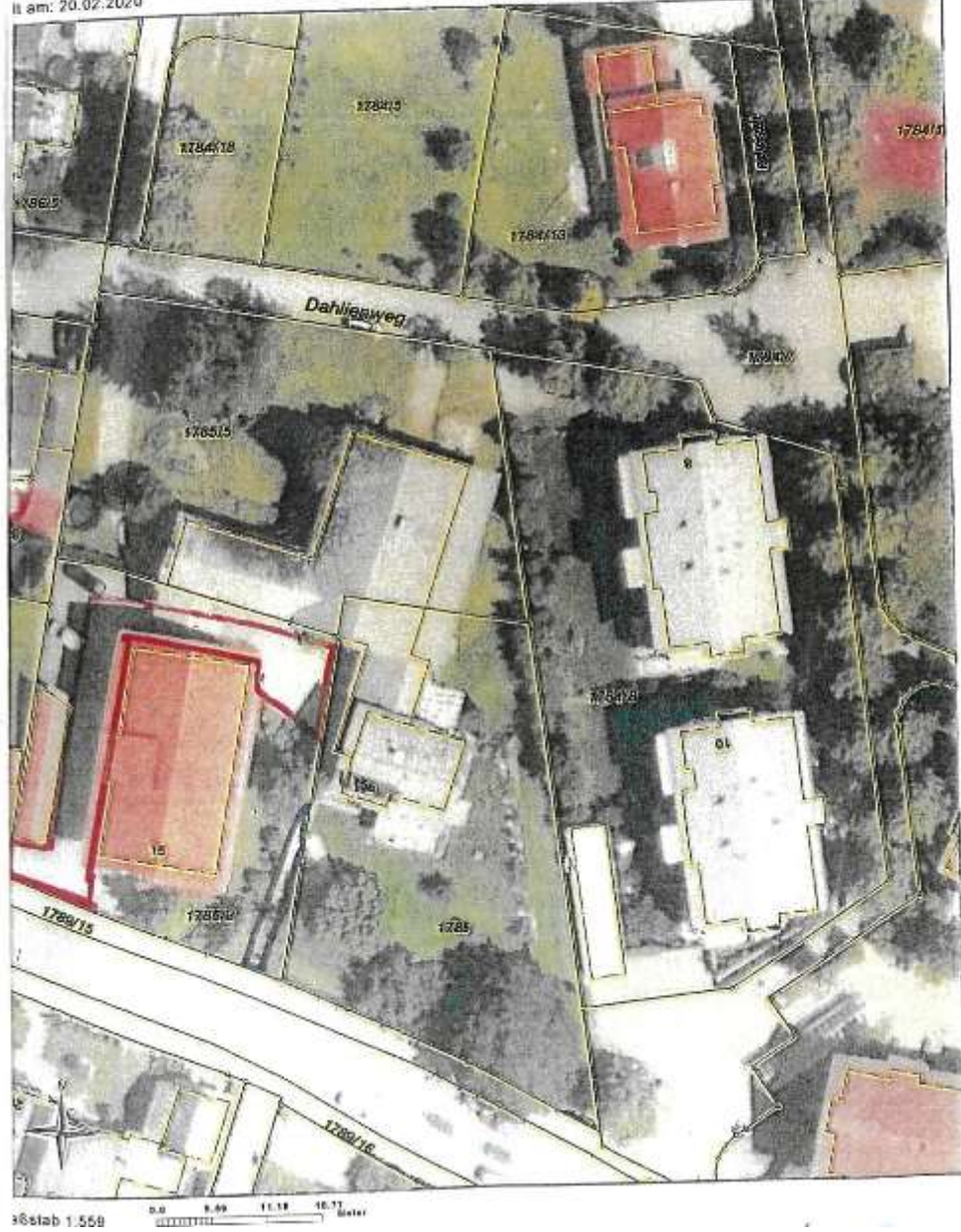
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Gemarkung: Bad Aibling

Stand am: 20.02.2020



...

5.2. Mietvertrag

Mangels Information des Schuldners ist **nicht bekannt**, ob ein Mietverhältnis besteht.

Seite 23 von 74

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Im folgenden Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Aibling ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 24 NEU „Nördlich der Kolbermoorer Straße zwischen Flurstraße und Dahlienweg“ und dessen Änderungen und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nachfolgend ist ein Auszug der 3. Änderung dargestellt:



(Plan nicht maßstabsgetreu!)

Die Parzelle 6 wäre demnach mit einer max. Grundfläche von 370 m², einer max. Geschossfläche von 820 m², drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage bebaubar. Laut dem o. g. Bebauungsplan ist das **mögliche Baumaß des Bewertungsgrundstücks mit der derzeitigen Bebauung nicht ausgeschöpft.**

Das Landratsamt Bad Aibling hat die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnhaus und Gelenk auf der FINr. 1785 mit Bescheid Nr. II/1-BA 868/66 am 24.04.1967 genehmigt.

Offensichtlich wurde ein Teil des ursprünglichen Anwesens abgerissen und Umbaumaßnahmen vorgenommen.

Von der ursprünglichen Bausubstanz wurde am Ortstermin nur noch das Wohnhaus und ein Teil des nördlich angrenzenden, in den beigefügten Planunterlagen mit Flur, Dusche WC, Misch und Futter bezeichnete Anbau vorgefunden.

Dieser Gebäudeabschnitt wurde augenscheinlich nach Norden um einen Unterstand aus Holz, einer Außentreppe, einem überdachten Balkon und einer Ostterrasse erweitert.

Nachdem kein Zutritt zum Gebäude bestand und auch keine aktuellen Planunterlagen recherchiert werden konnten bzw. zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Aussage über die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz getroffen werden.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben des Baugenehmigungsbescheids erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

5.4. Energieausweis

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

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

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist mangels Kooperation des Schuldners **nicht bekannt**, ob ein der Energieausweis existiert.

Aus gutachterlicher Sicht und dem äußeren Anschein nach wird der energetische Zustand als verbesserungsfähig eingestuft.

5.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

5.6. Landschaftsschutz, Biotop

Liegt nicht vor.

pdf-Datei

6. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

6.1. Baujahr

Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid wurde das Bewertungsobjekt **ursprünglich 1967** errichtet. Es ist nicht bekannt, wann der Abriss eines Gebäudeteils erfolgte bzw. die Erweiterung nach Norden mit dem offenen Unterstand, dem Balkon und der Ostterrasse.

6.2. Flächen

Laut genehmigtem Eingabeplan:
Wohnfläche ca. 187 m²

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenaufstellung verwiesen.

6.3. Aufteilung

Mangels Zutritt zum Gebäude wird die im **Eingabeplan** dargestellte Raumaufteilung des **augenscheinlich noch bestehenden Gebäudeteils** wiedergegeben.

Nach dem äußeren Eindruck wurde der Anbau umgestaltet und wird aktuell als Wohnraum genutzt.

Kellergeschoss (Teilkeller, Anbau nicht unterkellert):

Flur mit Treppe, Holz/Torflagerkeller, Tankraum, Vorratsraum, Obstkeller

Erdgeschoss:

Windfang, Diele mit Treppe, Kochen/Essen, Speisekammer, Wohnzimmer, Bügelzimmer; überdachte Südterrasse;

Anbau:

Flur, Dusche, WC, Mischraum, Futterraum

Nicht im Plan eingezeichnet:

Überdachte Ostterrasse

Anbau mit offenem Holzunterstand und Holztreppe

Obergeschoss:

Flur mit Treppe, Bad, Elternzimmer, 3 Kinderzimmer bezeichnet mit Sohn; Südbalkon;

Anbau:

Mit „Getreide“ bezeichneter Bereich

Nicht im Plan eingezeichnet:

Überdachter Holzbalkon zur Nordseite

6.4. Bauweise und Ausstattung

① Hinweis:

Nachdem das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, ist die nachfolgende Beschreibung **unvollständig**.

Sie basiert lediglich auf den an den Ortsterminen von **außen sichtbaren Gebäudeteilen und den ursprünglichen Angaben im Eingabeplan**. Es besteht das Risiko, dass eine abweichende Bauausführung stattgefunden hat.

**Teilunterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise, E + I,
nicht unterkellertes Anbau E + D mit offenem Unterstand
sowie Außentreppe und überdachtem Balkon in Holzbauweise**

Allgemein

Fundamente,
Kellerwände

Nur Wohnhaus unterkellert;

Kellerwände außen Beton lt. Plan ca. 35 cm stark,
innen unbekannt, ca. 17,5 cm stark;
Lichtschächte in Beton

Wände, Fassade

Wohnhaus:

Massiv; Außenwände lt. Plan ca. 30 cm stark;
Innenwände ca. 11,5 cm und ca. 24 cm stark;
Fassade verputzt, z. T. farblich unterschiedlich gestaltet,
stellenweise rissig;
Ostseite im EG hölzerne Fensterumrandung, im OG mit
Wandmalerei „St. Georg“; nordseitig z. T. Glasbausteine;

Anbau:

Massiv; Wände wie oben; Fassade verputzt, hell gestrichen;
stellenweise rissig; augenscheinlich z. T. Sockelfeuchte; Nord-
und westseitig Teilbereiche verputzte Ausbesserungsstellen
ungestrichen, Reste von ehem. Fliesenbelag, Mauerwerk z. T.
freiliegend, Lichtkabel/Kabel liegen frei, usw.
Restfertigstellungsbedarf; alte Nebenausgangstüre in Holz

Decken

Wohnhaus und Anbau:

Beton

Dach

Wohnhaus:

Satteldach, Giebelrichtung Ost-West, Holzpfeifendachstuhl;
Dacheindeckung braune Betondachpfannen, z. T. bemoost;
südseitig 5 Solarkollektoren für Heizung; Dachflächenfenster;
gemauerter Kamin mit Dach; terrestrische Antenne;
Blitzableiter (z. T. auch im Dachbereich des Anbaus); Regen-
und Fallrohre verzinkt, z. T. gestrichen

Anbau:

Asymmetrisches Satteldach, Giebelrichtung Nord-Süd,
Holzpfeifendachstuhl; Dacheindeckung braune Beton-
dachpfannen, z. T. bemoost; Regen- und Fallrohre verzinkt, z. T.
gestrichen; Ortgang z. T. eingelech

Fenster	<u>Wohnhaus und Anbau:</u> Überwiegend weiße Kunststofffenster soweit erkennbar mit 2- und stellenweiser 3-fach Verglasung; Fensterbretter außen pulverbeschichtetes Leichtmetall; vereinzelt noch alte Holzfenster; z. T. Außenrollläden
Hauseingang	Westseitig: <u>Wohnhaus:</u> Dreistufiges Betonpodest ohne Absturzsicherung/Geländer, Podest rissig; Moderne Alurahmentür mit Glasausschnitt und Griffmulde aus Edelstahl, Haustür etwas zurückversetzt in Mauernische; Klingel-/Sprechanlage; Außenleuchten in Edelstahl; <u>Anbau:</u> Moderne Alurahmentür mit Glasausschnitt und Edelstahlgriff; Klingel, Außenleuchte; Briefkasten
Heizung	Laut Kaminkehrerangaben: Gas-Heizung mit Brauchwasser C33x, Marke Vaillant, VC DE 206/5-5 R2 ecoTECplus, 07/2014, 21 kW Nennleistung, Brenner Marke Vaillant 07/2014; Handbeschickter Einzelofen Marke Spartherm Nova e H20-A1, BJ. 2014, 14 kW Nennleistung, Kamineinsatz, Kaminkassette, naturbel. stück. Holz Der Kaminkehrer schreibt in seiner Email vom 19.01.2026: <i>Bezüglich der Feuerstätten bestehen keine Mängel bzw. Außerbetriebnahmetermine.</i>
Elektroinstallation	Diverse Außenbeleuchtung; div. Lichtschalter, soweit ersichtlich z. T. modernisiert
Balkon	<u>Wohnhaus:</u> Zur Südseite; Tragplatte Beton, Stirnseite holzverkleidet, anstrichbedürftig; Holzstabgeländer, anstrichbedürftig <u>Anbau/Unterstand:</u> Zur Nordseite; Holzkonstruktion aufgesetzt auf Holzständer; überdacht mit Satteldach (siehe oben); Westseitig holzverschalt; Zugang über Außentreppe mit Geländer aus Holz, Treppengeländer nicht ausreichend absturzsicher; Balkonumwehrung Holzbretter
Außenanlagen	Unbebaute Freiflächen des Grundstücks angelegt mit Rasen; diverse Baum-/Strauch- und Blumenbepflanzung;

Im Süden entlang der Straße Leistensteingraniteinfassung; überwiegend Ligusterhecke, hier befindet sich ein Stromverteilerkasten;
Südseitig an der Kolbermoorer Straße Waschbetonsäulen, schadhaft mit älterem, schmiedeeisernem Gartentor;
Südliche Zuwegung und westliche Hoffläche graues Betonkleinsteinpflaster;
Im östlichen Grundstücksbereich teilt eine niedrige Betonsockelmauer mit aufgesetztem Maschendrahtzaun und zweiflügeligem, älterem anstrichbedürftigem Metalltor das Grundstück in zwei Bereiche;
Östlicher Hausumlauf roter Plattenbelag;
Zur Ostseite überdachte Terrasse mit flachem Pultdach in Holz-/Glaskonstruktion; roter Plattenbelag;
Auf der Ostseite des Grundstücks kleinere, überdachte Holzlege mit asymmetrischem Satteldach und Harteindeckung;
Zur Südseite mit Pultdach und Hohlkammerplatten überdachte Terrasse mit kleinem, seitlichem Windschutz; Terrasse vom Rasen abgegrenzt durch niedrige, verputzte Sockelmauer; roter Plattenbelag;
Im südlichen Grundstücksbereich größere, mehrfach unterteilte L-förmige Holzlege in Holz mit Satteldach und Harteindeckung;
Am Südwesteck angrenzend an das Gebäude kurzer Abschnitt mit Natursteinen eingefasst und mit Blumen bepflanzt;
Im südwestlichen Gartenbereich graues Holzgartenhaus mit doppelflügeliger Tür mit Verglasung;
Boden im nördlichen Unterstandsbereich lediglich befestigt

Darüber hinaus gehende Informationen liegen nicht vor.

7. Auffälligkeiten, Schäden

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Ortstermin aufgefallen sind. Es handelt sich um **keine vollständige** Auflistung.

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

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

Folgende Auffälligkeiten bestehen bzw. Arbeiten sind auszuführen:

- Anstrich der z. T. verwitterten Holzteile (Balkon)
- Anbringung einer Absturzsicherung/Geländer am Eingangspodest
- Ausbesserung von kleineren Rissen/Putzschäden an der Fassade (Wohnhaus)
- Anbau – Fassade Restfertigstellung (Ausbesserungsstellen streichen, Entfernen der Reste des ehem. Fliesenbelags, Verputzen des freiliegenden Mauerwerks, div. Elektroarbeiten, usw.)
- Beseitigung der augenscheinlich stellenweise vorhandenen Sockelfeuchte
- Absturzsichere Gestaltung des Treppengeländers der Holzaußentreppe (Anbau/Unterstand)
- Streichen der Gartentore und Sanierung der Waschbetonsäulen

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **keine Aussage über einen eventuell bestehenden Verdacht auf Hausschwamm** getroffen werden kann, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.
- für den Erwerber **ein Risiko bezüglich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Innenausstattung, des Pflegezustandes, eventueller Schäden und Abnützungen besteht**. Dieses wird im Gutachten mit einem entsprechenden Abschlag berücksichtigt.
- aufgrund des Baujahres **die Gefahr besteht, dass problematische Baumaterialien** verwendet wurden.
- infolge der dem Baujahr entsprechenden Bauweise **wärme- und schalltechnische Mängel nicht ausgeschlossen** werden können.
- sofern die Installation (Rohre, Leitungen) noch älter sein sollten, in diesen Bereichen vermehrt Reparaturen auftreten können.
- der energetische Zustand dem Baujahr und dem äußeren Anschein nach für heutige Verhältnisse als verbesserungsfähig eingestuft wird.

8. Beurteilung

8.1. Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich in sonniger, jedoch durch die vorbeiführende Straße beeinträchtigter, Wohnlage in Bad Aibling und ist über eine private Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück mit 0,1196 ha ist für die derzeitige Bebauung und für heutige Verhältnisse mit einem Einfamilienhaus und dem Anbau großzügig bemessen.

Wie unter dem Punkt 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten dargestellt, ist das mögliche Baumaß dabei nicht ausgeschöpft. Hierdurch erweitert sich der Nachfragekreis. Das Grundstück ist damit nicht nur für den privaten Nutzer interessant, sondern auch für einen Bauträger/Investor, der einen Abriss des bestehenden Gebäudes und eine größere Neubebauung anstrebt.

Die Parksituation für die Bewohner und Besucher ist nicht ganz optimal: Aktuell kann auf dem eigenen Grundstück auf der westlichen Teilfläche des Hofes direkt vor den Hauseingängen oder den unbefestigten Rasenflächen geparkt werden. Der Unterstand des Anbaus eignet sich offensichtlich nur bedingt. Er ist mit einem größeren Auto nicht ganz einfach zu befahren, da er sozusagen „um die Ecke liegt“ und nicht sonderlich breit ist. Eine Garage existiert nicht.

Von der ursprünglichen Bausubstanz sind lediglich das Wohngebäude und Teile des Anbaus vorhanden. Dieser Anbau wurde um einen Unterstand mit Balkon und eine überdachte Terrasse erweitert.

Hinreichende Lagerflächen sind laut Plan durch den Teilkeller des Wohnhauses und die diversen Unterstände/Holzlegen und das Gartenhaus gegeben.

Eine Innenbesichtigung konnte an beiden Ortsterminen nicht durchgeführt werden. Für den Erwerber besteht daher ein **Risiko** hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Ausstattung, des Pflegezustandes, eventueller Schäden und Abnutzungen.

Baujahresbedingt kann es sein, dass problematische Baustoffe bei der Erstellung verwendet wurden, welche besondere Vorsichtsmaßnahmen und Entsorgungen erfordern sowie erhöhte Kosten verursachen.

Laut Planunterlagen bietet das Anwesen einer größeren Familie Platz.

Es bestehen am Gebäude einige, von außen erkennbare Auffälligkeiten und Schäden, welche durchgeführt werden sollten. Diesbezüglich wird auf den Punkt 7. Auffälligkeiten, Schäden verwiesen. Der energetische Zustand wird dem äußeren Anschein nach als verbesserungsfähig eingestuft.

Für den Erwerber ergeben sich folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Das Anwesen ganz oder teilweise selbst zu nutzen,
- es ganz oder teilweise zu vermieten,
- einen Abriss des Gebäudes vorzunehmen und ein modernes Ein-/Zweifamilienhaus zu errichten,
- einen Abriss des Gebäudes vorzunehmen und ein modernes, wesentlich größeres Wohngebäude mit mehreren Einheiten zu errichten.

Die Vermarktungschancen werden abschließend als durchschnittlich bis gut eingestuft.

8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

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

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Januar 2026 2,0 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer lagen im Winter 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3,3 % und 3,9 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Januar 2026 bei 2,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Januar 2026 6,6 %. In Bayern lag sie etwa bei 4,4 % (de.statista.com).

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Arbeitsplatzunsicherheit, Entlassungen und Insolvenzen wirken sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ aus.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf. Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle. Viele Wohninvestoren sind verunsichert.

Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Winter 2025/2026

9. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung kommen die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6 zur Anwendung:

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

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

9.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

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

Es konnten **keine** passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren nach §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwandt werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

9.1.1. Liquidationswertverfahren:

Das Liquidationswertverfahren wird als ein **Unterfall der Bodenwertermittlung** bezeichnet und angewandt, wenn die Gebäudesubstanz aufgrund von Überalterung oder Substanzdefiziten **nicht mehr erhaltungswürdig** ist.

Hierbei werden die geschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten vom vorhandenen Bodenwert abgezogen um das Grundstück einer neuen Verwendung zuführen zu können.

9.2. Ertragswertverfahren

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

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

9.3. Sachwertverfahren

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

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

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

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

9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Sachwert-, Ertragswert- und Liquidationswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

Da der Gebäudeertrag negativ ist, wird der Ertragswert nicht zur Bewertung herangezogen.

10. Ermittlung Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in der Gemarkung Bad Aibling (17010010), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabefrei 1200 €/m². Das Bewertungsobjekt liegt in einem relativ homogenen Wohngebiet. Nur die Lagen an den Durchfahrtsstraßen sind durch höheres Verkehrsaufkommen mit einem angemessenen Abschlag von ca. -10 % zu versehen.

Nachdem das tatsächliche Baumaß (3 VG) erheblich von den Darstellungen in den Bodenrichtwerten abweichen ist hier ein angemessener Zuschlag von ca. 20 % (Umrechnungskoeffizient GFZ) notwendig.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 5 % auszugehen.

(-10%+20%+5% = +15%)

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
1.200 €	15%	1380 €/m ²

Grundstücksgröße			
1196 m ²	zu	1380 €/m ²	1.650.480 €
0 m ²	zu	0 €/m ²	0 €
1196 m ²			1.650.480 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen ortsüblich voll erschlossen, dementsprechend sind hierfür weder Zu- noch Abschläge notwendig.

1196 m ²	0 €/m ²	0 €
m ²	€/m ²	0 €
= Bodenwert		1.650.480 €

11. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse ermittelt. Durch die Stadt Bad Aibling wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag gerundet
Wohnungen	187 m ²	10,00 €/m ²	1.870,00 €
			0,00 €
Gge.			0,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			1.870,00 €

jährlicher Rohertrag:	22.440 €
-----------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 500 € ausgegangen.

Instandhaltungskosten sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes. Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m² Wfl. 3.210 €
Garage pauschal - €

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

2% jährlich: 450 € erscheint angemessen.

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

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 220 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 4.380 €

Das entspricht circa. 20% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von: **1,40%**
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die eventuell geringfügig durchgeführten Modernisierungen bleiben in diesem Fall unberücksichtigt, da diese durch die angesetzte höhere Gesamtnutzungsdauer kompensiert werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1967
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2026
= wirtsch. Restnutzungsdauer	21 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

21 Jahren

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 18,09
$$V = \frac{((1+i)^{RND}-1)}{((1+i)^{RND} \cdot ((1+i)^{-1}))}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert:	1.650.480 EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	23.107 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	22.440 €
- Bewirtschaftungskst.	-4.380 €
=Reinertrag	18.060 €
-r. Bodenwertverzinsung	-23.107 €
=Gebäudereinertrag	-5.047 €
*Vervielfältiger	18,09
= Gebäude Ertragswert	-91.300 € ==>negativer Gebäudeertrag

12. Ermittlung Liquidationswert

Grundsätzlich bestehen für das zu bewertende Anwesen mehrere Möglichkeiten. Einerseits kann sich ein Interessent mit der bestehenden Gebäudesubstanz trotz deren bekannter Problematik zufriedengeben und das Anwesen im aktuellen oder verbesserten Zustand mit mehr oder weniger Einschränkungen weiter nutzen. Andererseits werden entsprechende Grundstücke überwiegend freigelegt, um Platz für einen Neubau nach den eigenen Wünschen und modernen Standards zu schaffen. Da das Anwesen aus gutachterlicher Sicht nicht mehr lange wirtschaftlich betrieben und unterhalten werden kann, ist ein Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz wahrscheinlich.

Freilegungskosten sind die Aufwendungen für den Abbruch der baulichen Anlagen und die Entsorgung der angefallenen Materialien.

Die überschlägige Kalkulation erfolgt nach Kubikmeter umbauter Raum mal Kosten/m³.

Komplette Freilegung Wohnhaus und Anbau:

Umbauter Raum ca.:

Keller:	195 m ³
EG Wohnh.:	388 m ³
OG Wohnh.:	361 m ³
DG Wohnh.:	85 m ³

Gesamt Wohnhaus: 1029 m³

Garagengebäude ca: 0 m³

Freilegungskosten (Kleiber 9. §16/3 S. 1674 ff. bzw. 10. 2.4.3 S. 1608, 2.4.2 S. 2209)

Regional 2010: ca. 30 €/m³ umb. Raum

Baukostenindex: 86,9% 26 € /m³

1029 m³ x 56 € /m³ = 57.624 €

Freilegungskosten gesamt ger. ca.: 58.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Sondermüllentsorgung, Sonstiges (geschätzt) 20.000 €

Liquidationswert: (komplette Freilegung)

Bodenwert	1.650.480 €
Freilegungskosten ca.	-58.000 €
Sondermüll, Sonstiges ca.	-20.000 €

Liquidationswert: 1.572.480 €

13. Ermittlung Sachwertwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

Herstellungskosten

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

- Bauweise: freist. EFH Typ 1.12
- Geschosse:..... KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2,5 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 684 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region Rosenheim bei etwa 1,1 .

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

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

(Stand November 2025)

86,9% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	684 Euro/m ² BGF
x Regionalfaktor	10%
x Korr. Baupreise	86,9%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1406 Euro/m ² BGF

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

464 m² ermittelt.

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

Normalherstellungskosten	1406 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	464 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten	652.384 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

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

pauschal	10.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	662.384 Euro

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.

(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 26.495 Euro

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

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	652.384 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	26.495 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	688.879 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die eventuell geringfügig durchgeführten Modernisierungen bleiben in diesem Fall unberücksichtigt, da diese durch die angesetzte höhere Gesamtnutzungsdauer kompensiert werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1967
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2026
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	21 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine
Restnutzungsdauer von
21 Jahren

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

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

Wertminderung	73,75%
=	508.048 Euro

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	1.650.480 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	688.879 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-508.048 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	0 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.831.311 Euro

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2024 S.81ff) zurückgegriffen werden. (EFH 0,97; ü 800T€ 0,92; BW > 75% 1,01; RND <40 J. 1,01; Wfl>140m² 0,97) Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt. Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor gerundet	1,0
Sachwert nach Marktanpassung	1.831.311 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und Reparaturen werden pauschal mit -15.000 € veranschlagt.

Gartenhaus, Holzlege, etc. mit Pauschal 3.000 € Zeitwert.

Der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung und eventuelle Unwägbarkeiten wird mit pauschal -50.000 € angesetzt.

Gartenhaus, Holzlegen, etc., Zeitwert ca.	3.000 Euro
Risikoabschlag pauschal	-50.000 Euro
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-15.000 Euro
	<hr/>
	-62.000 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.769.311 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude:	1.769.311 Euro
abgerundet:	1.700.000 Euro

14. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Anwesen wird nach aktuell üblicher Nutzungsverteilung zu 50 % vom Sachwert und zu 50 % vom Liquidationswert abgeleitet.

Sachwert	50%	Sachwert	1.769.311 €	884.656 €
Liquidationsw.	50%	Liquidationsw.	1.572.480 €	786.240 €
		Verkehrswert		<u>1.670.896 €</u>

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Anbau,
Kolbermoorer Str. 15a, 83043 Bad Aibling
beträgt im Januar 2026**

abgerundet

1.600.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

15. Verfasserklausel

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

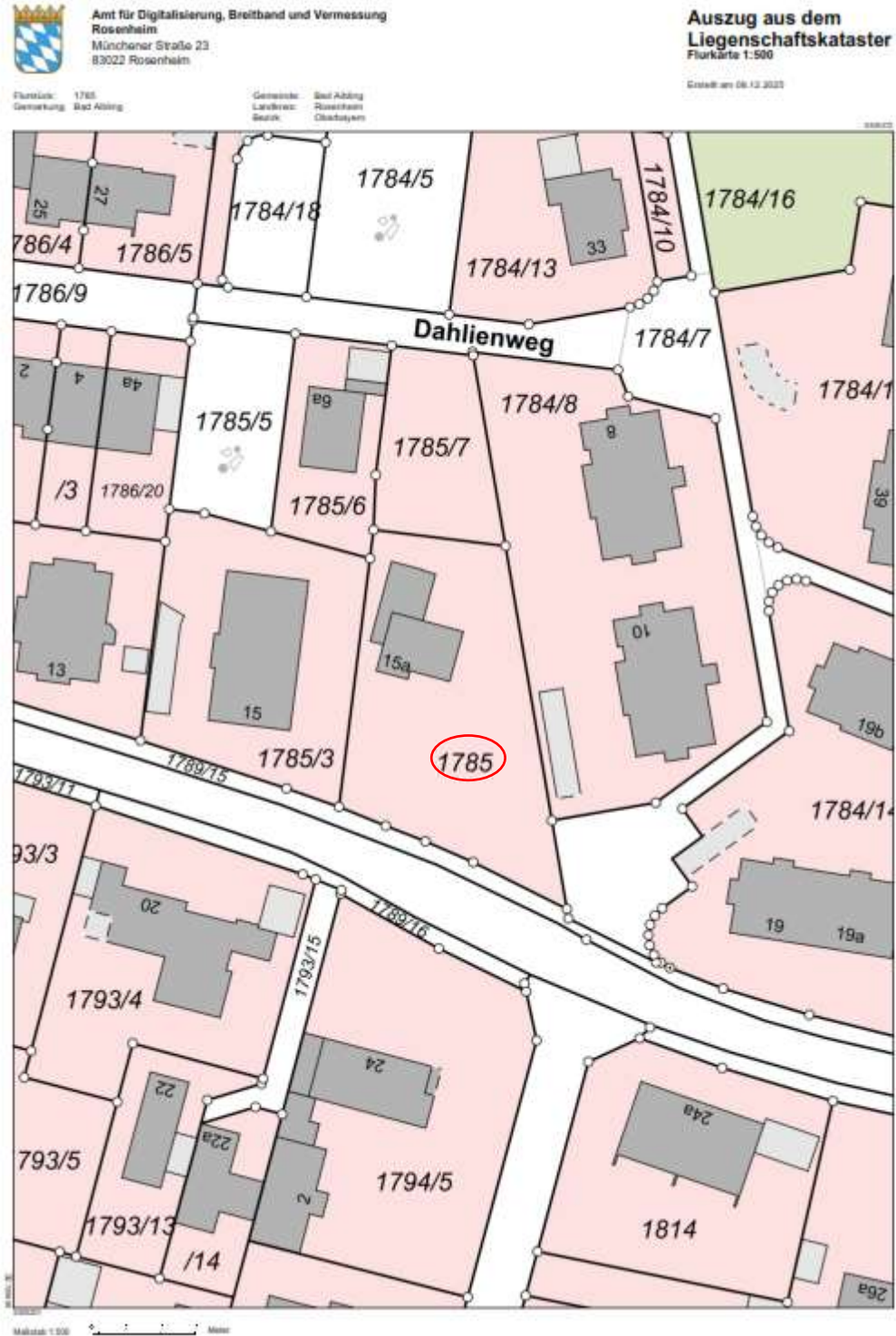
Traunstein, den 03.02.2026

Wolfgang Abel

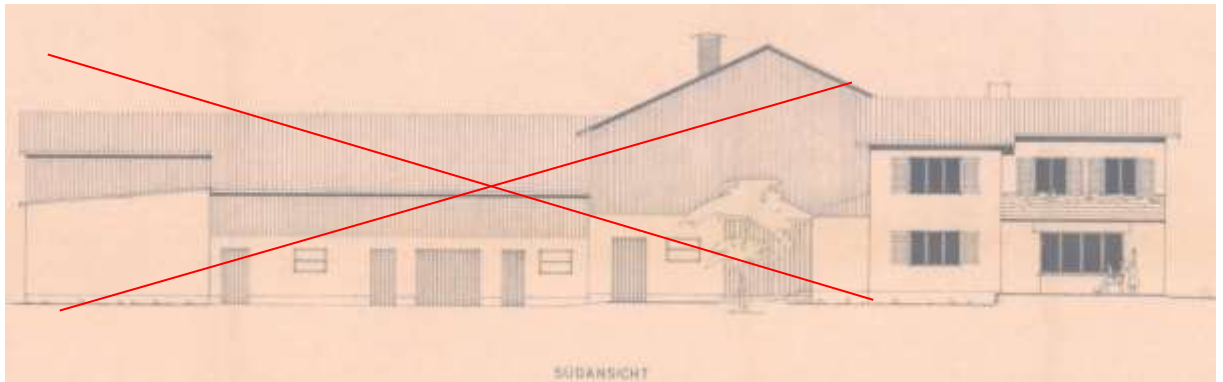
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

16. Anlagen

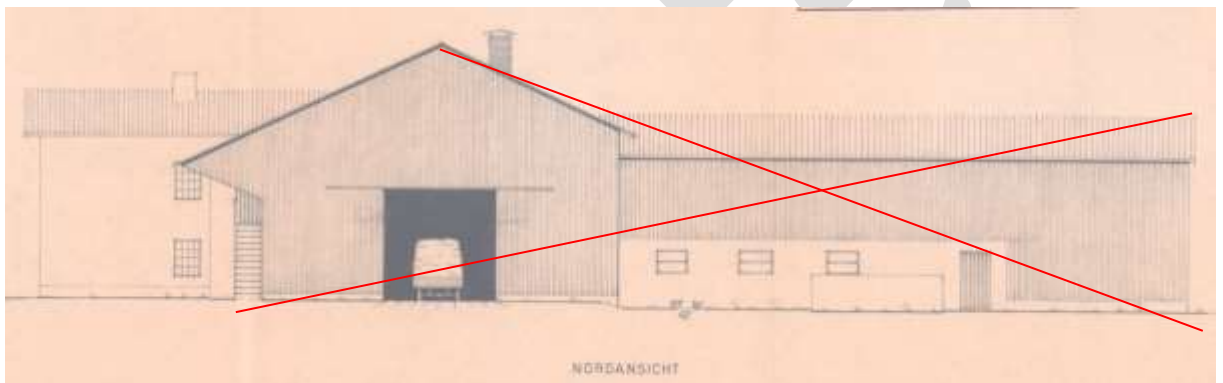
16.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



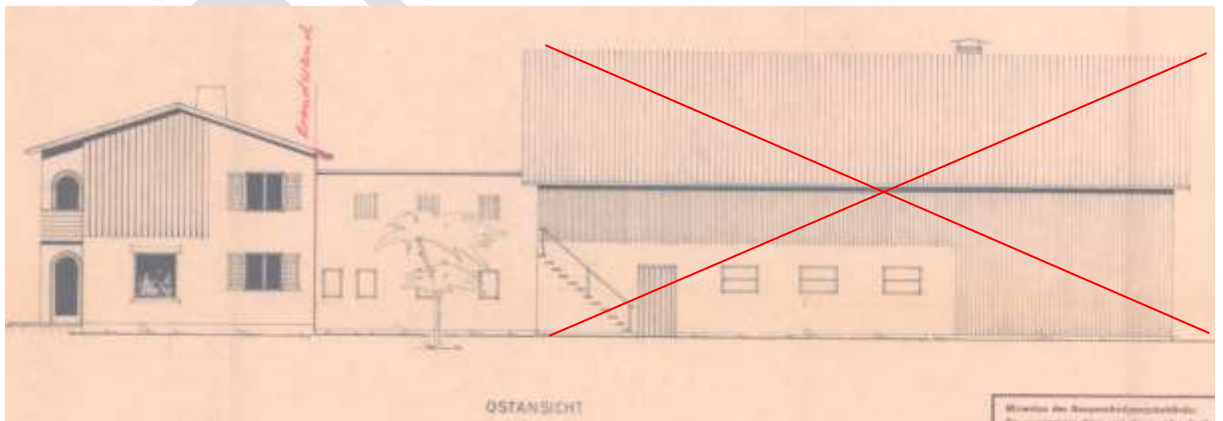
16.2. Ansichten des ursprünglichen Eingabeplans (nicht maßstabsgetreu)



Hinweis: Es existiert nur noch das Wohnhaus

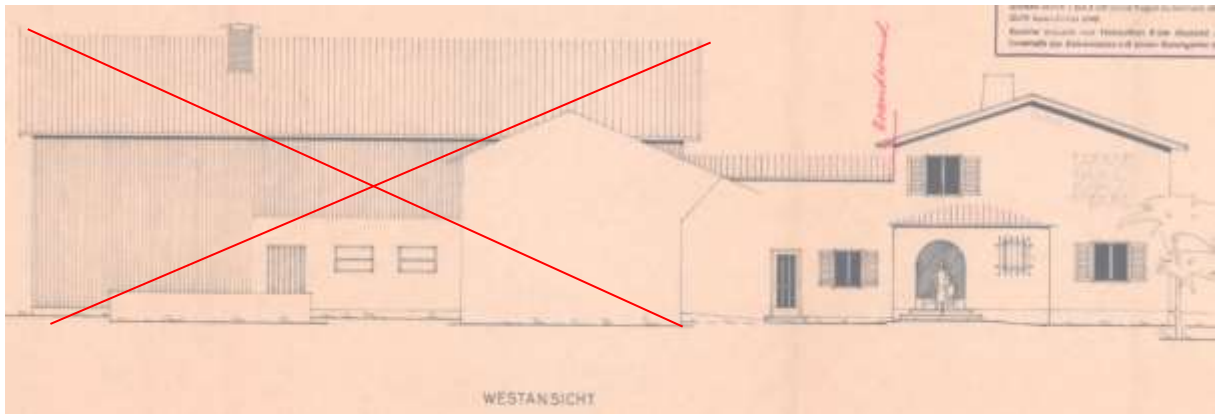


Hinweis: Es existiert nur noch das Wohnhaus



Hinweis: Es existiert nur noch das Wohnhaus und Teile des Anbaus

Verkehrswertgutachten 801 K 54/25
Wohnhaus mit Anbau, Kolbermoorer Str. 15a in 83043 Bad Aibling



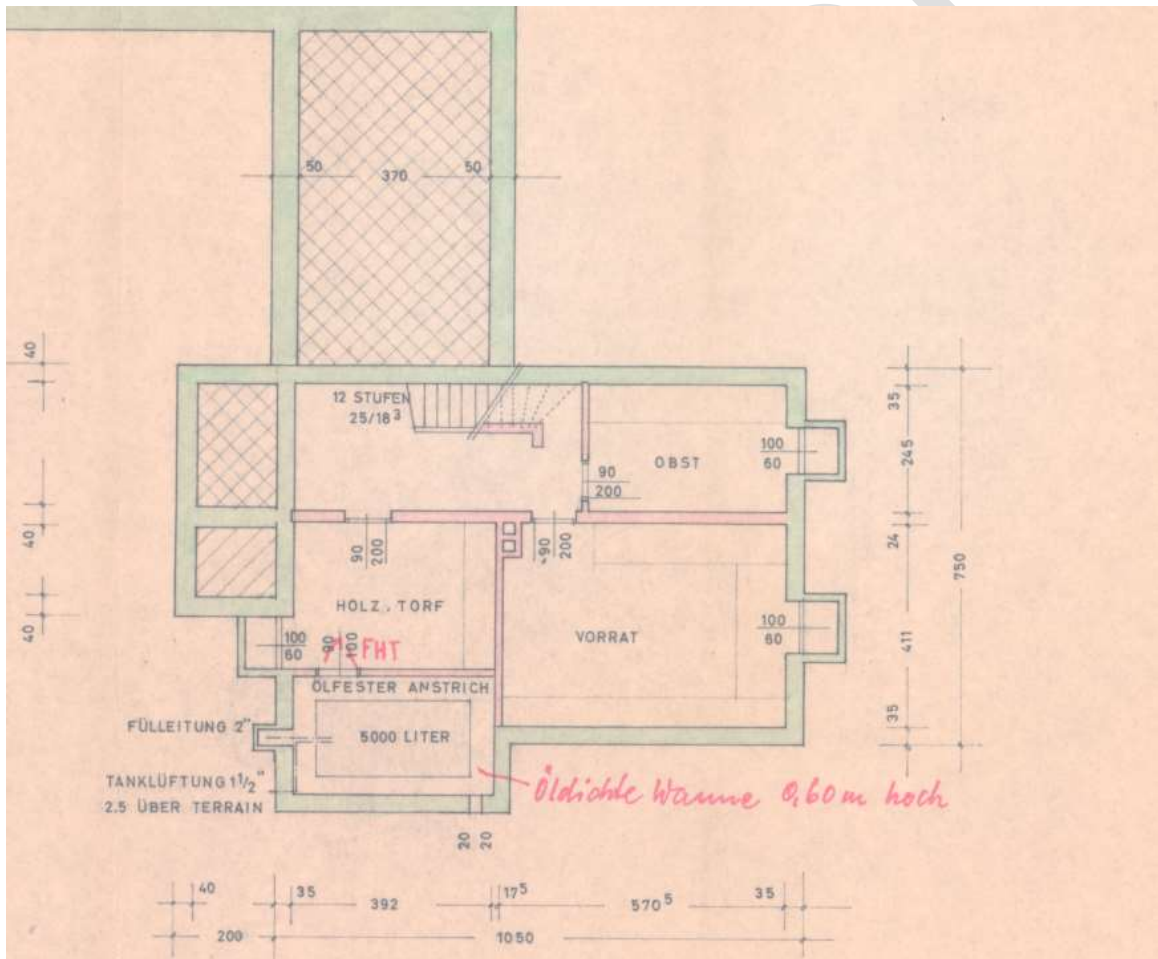
Hinweis: Es existiert nur noch das Wohnhaus und Teile des Anbaus

16.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)

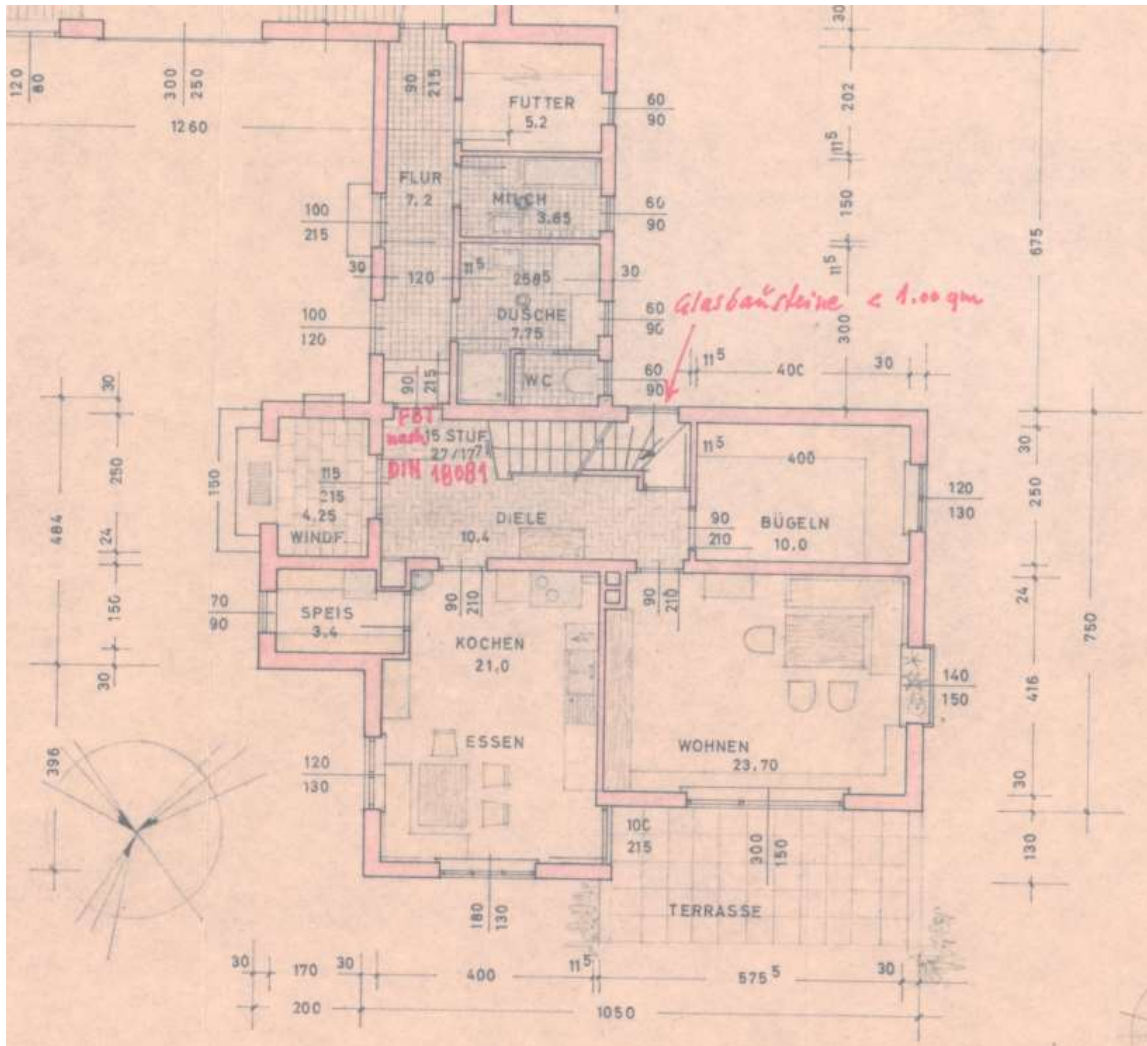
Hinweis:

Nachfolgend werden nur die Grundrisse der Bausubstanz aus dem ursprünglichen Eingabeplan dargestellt, **welche augenscheinlich noch vorhanden** sind.

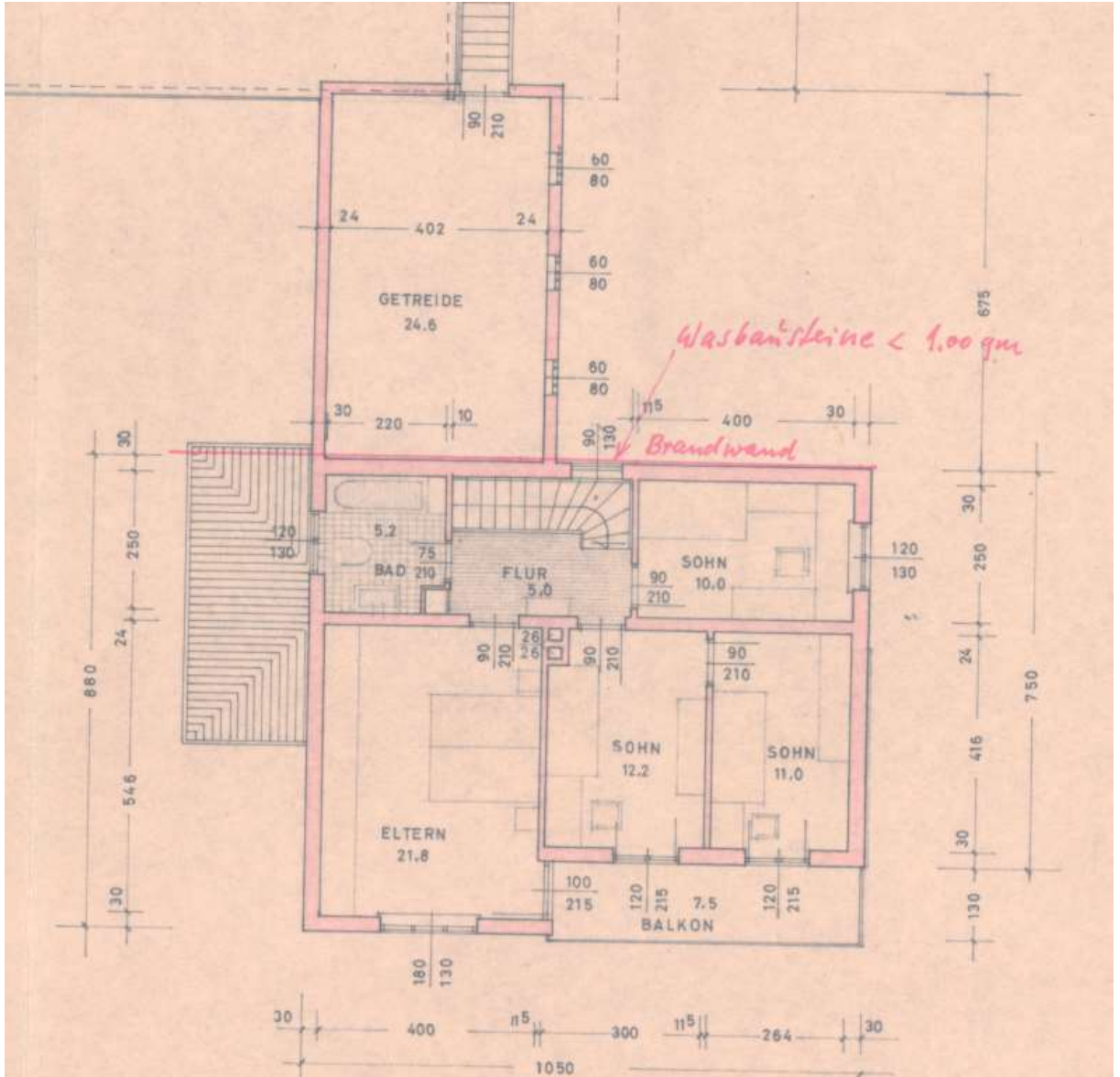
Ursprünglicher Eingabeplan - Kellergeschoss Wohnhaus (Anbau nicht unterkellert!)



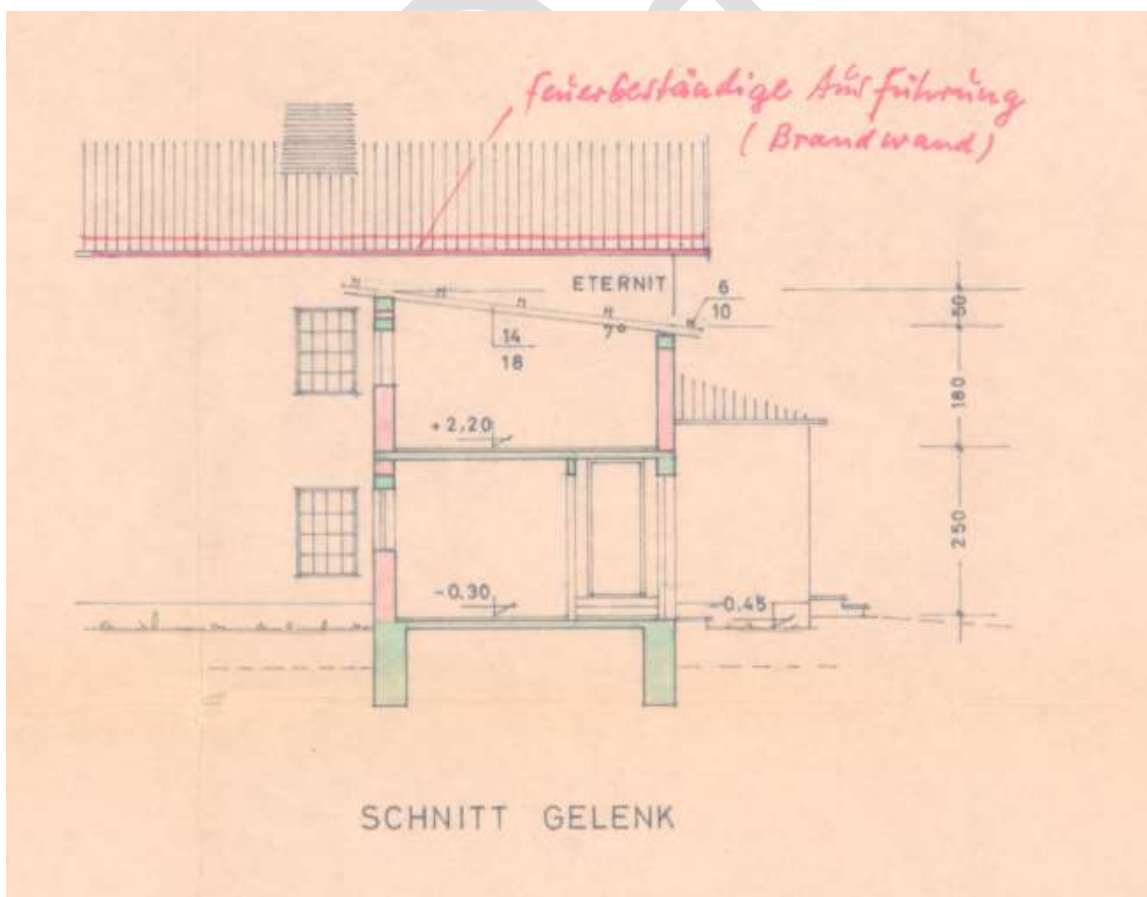
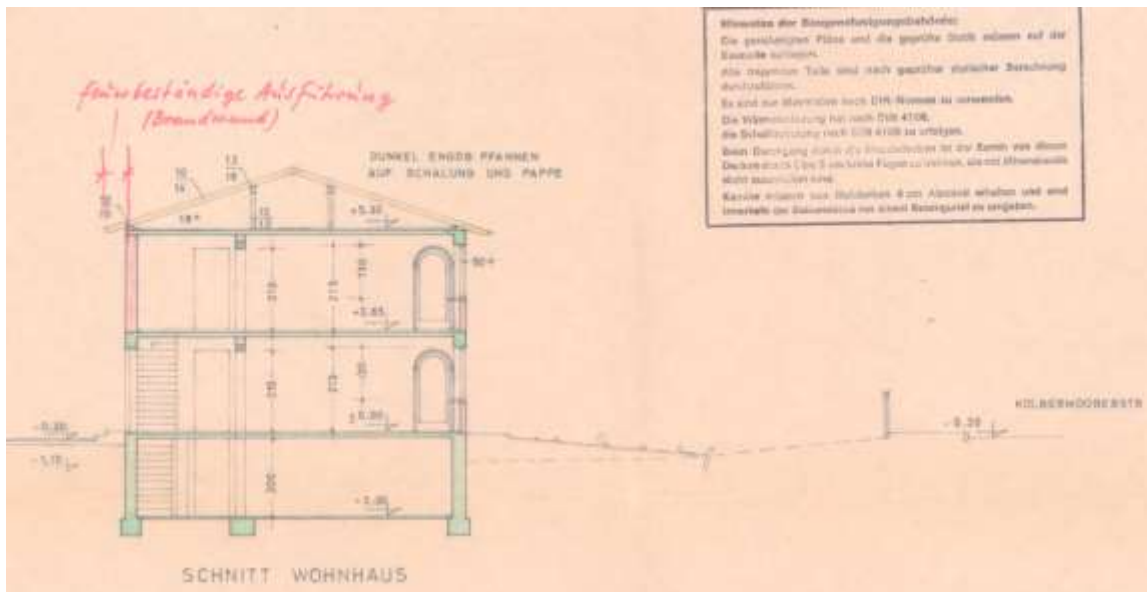
Ursprünglicher Eingabeplan - Erdgeschoss Wohnhaus und Anbau



Ursprünglicher Eingabeplan – Obergeschoss Wohnhaus mit Anbau



16.4. Schnitt



16.5. Fotos



Abb. 1: Westansicht Wohnhaus mit Anbau und Teilbereich der Hoffläche



Abb. 1a: Westansicht Anbau – Restfertigstellungsbedarf, Sockelfeuchte (beispielhaft)



Abb. 1b: Anbau mit Unterstand, Restfertigstellungsbedarf, freiliegende Kabel/Leitungen



Abb. 2: Nordostansicht Anbau, Treppengeländer mit unzureichender Absturzsicherung



Abb. 3: Überdachte Ostterrasse



Abb. 4: Ostansicht Wohnhaus



Abb. 5: Südostansicht Wohnhaus, kleine Holzlege



Abb. 6: Südwestansicht Wohnhaus



Abb. 7: Zweigeteilter Grundstücksbereich auf der Ostseite, die gestrichelte Linie zeigt ungefähr den Grenzverlauf nach Osten und Norden, Nachbargebäude



Abb. 8: Östlicher Umlauf, Holzlege



Abb. 9: Grundstücksteilfläche Blick nach Süden, Strichlinie ungefähr östliche Grundstücksgrenze



Abb. 10: Grundstücksteilfläche, Blick von Ost nach West, große L-förmige Holzlege



Abb. 11: Grundstücksteilfläche, Blick nach Südwesten



Abb. 13: Gartenhaus



Abb. 12: Große L-förmige Holzlege



Abb. 12a: Große L-förmige Holzlege



Abb. 14: Südlicher Zugang zum Haus (von der Kolbermoorer Straße aus)



Abb. 15: Defekte Betonsäule (Kolbermoorer Straße)



Abb. 16b: Stromverteilerkasten an der südlichen Grundstücksgrenze zur Kolbermoorer Straße



Abb. 16: Hecke entlang der Kolbermoorer Straße (Blickrichtung Osten)



Abb. 17: Zufahrt über Nachbargrundstück, Umgebungsbebauung (beispielhaft)



Abb. 16a: Hecke entlang der Kolbermoorer Straße (Blickrichtung Westen)



Abb. 17a: Zufahrt über Nachbargrundstück



Abb. 18: Westliche Nachbarbebauung



Abb. 19: Tiefgaragenabfahrt des östlichen Nachbarn

pdf-Datei

16.6. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte.

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

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

Kellergeschoss:	m	m	m ²	m ²
Keller ca.	10,5 x	7,5 =	78,8	
	4,6 x	1,3 =	6,0	
<hr/>				
Bruttogrundfläche KG				84,8

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	10,5 x	7,5 =	78,8	
Vorsprung Süd ca.	4,6 x	1,3 =	6,0	
Vorsprung West ca.	2,0 x	4,9 =	9,8	
Anbau ca.	7,0 x	7,0 =	49,0	
<hr/>				
Bruttogrundfläche EG				143,6

1. Obergeschoss:

Außenmaße ca.	10,5 x	7,5 =	78,8	
Vorsprung Süd ca.	4,6 x	1,3 =	6,0	
Dachgesch. Anbau	7,0 x	7,0 =	49,0	
<hr/>				
Bruttogrundfläche 1. OG				133,8

Dachgeschoss:

Außenmaße ca.	10,5 x	7,5 =	78,8	
	4,6 x	1,3 =	6,0	
<hr/>				
Bruttogrundfläche DG				84,8

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

Terrasse Süd	6,0 x	1,3 =	7,8
Terrasse ost	3,0 x	3,0 =	9,0
<hr/>			
Bruttogrundfläche (b)			16,8

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca. 463,8

Berechnung der Wohnfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

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

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

Kellergeschoss:	m ²	m ²
Nutzfläche		
Vorräte ca.		
Zwischensumme	0,00	Nutzfläche
Erdgeschoss:	m ²	Wfl.m ²
Windfang ca.	4,25	
Diele ca.	10,40	
Kochen ca.	21,00	
Speis ca.	3,40	
Wohnen ca.	23,70	
Bügeln ca.	10,00	
Speise ca.	2,55	
Fläche Anbau ca.	40,00	
Zwischensumme		115,30
1. Obergeschoss:	m ²	Wfl.m ²
Flur ca.	5,00	
Bad ca.	5,20	
Eltern ca.	21,80	
Sohn ca.	12,20	
Sohn ca.	11,00	
Sohn ca.	10,00	
Zwischensumme		65,20
Dachgeschoss:	m ²	m ²
Nutzfläche ca.		
Zwischensumme		0,00

Summe:	180,50
abzügl. 0%	0,00
Balkon ¼ ca.	1,95
Terrassen ¼ ca.	5,00
Wohnfläche ca.	187,45
Wohnfläche gerundet:	187,00

16.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren u. Fenster			0,75	0,25		11
Innenwände u. -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtung			1			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige techn. Ausstattung		1				6

Kostenkennwert für Gebäudeart	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1100 €/m² BGF
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Außenwände	1 * 23 % * 570 € =	131,10 €
Dächer	1 * 15 % * 635 € =	95,25 €
Außentüren u. Fenster	0,75 * 11 % * 730 € + 0,25 * 11 % * 880 € =	84,43 €
Innenwände u. -türen	1 * 11 % * 730 € =	80,30 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	1 * 11 % * 730 € =	80,30 €
Fußböden	1 * 5 % * 730 € =	36,50 €
Sanitäreinrichtung	1 * 9 % * 730 € =	65,70 €
Heizung	0,5 * 9 % * 730 € + 0,5 * 9 % * 880 € =	72,45 €
Sonstige techn. Ausstattung	1 * 6 % * 635 € =	38,10 €
Zwischensumme		684,13 €
Faktor		1,00
	Kostenkennwert (Summe)	684,13 €