

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA- für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798 Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen 801 K 61/20

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

für das mit

**einem Wohnhaus
sowie Garage und Carport**

bebaute Grundstück

**Flst. Nr. 1265/10
Eichenweg 38
Gebäude- und Freifläche**

zu 0,1778 ha

Gemarkung Rosenheim

Wertermittlungsstichtag:

21. Mai 2025

Das Gutachten umfasst 57 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeber
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

3. Lage

- 3.1. Makrolage
- 3.2. Mikrolage

4. Grundstück

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Raumaufteilung
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
 - 6.2.1. Bodenwert
 - 6.2.2. Wert baulicher Anlagen
 - 6.2.3. Zusammenfassung
- 6.3. Belastungen in Abt. II

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage und Carport Eichenweg 38 83022 Rosenheim
Grundstücksfläche	1.778 m ²
Nutzung	eigengenutzt
Lage	Stadtrand Rosenheim Ortsteil Kastenau
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser, Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	tlw. Beurteilung nach § 34 BauGB überwiegend Außenbereich nach § 35 BauGB
BauNVO	Innenbereich Mischgebiet –MI- nach § 6 BauNVO
Gebäude	Baujahr 2004/2005 Massivbauweise Erd- und Obergeschoss nicht unterkellert Garage und Carport
Ausstattung	hochwertig gepflegt
Verkehrswert	1.500.000 € -ohne Berücksichtigung der Altlastenthematik-

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Aktualisierung eines Gutachtens des Sachverständigen vom 31. Mai 2022 zum Aktenzeichen 801 K 61/20.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG zu ermitteln.

Es dient ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

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

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommenen Angaben wird nicht haftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und etwaiger Auswirkungen daraus auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen neben Eigentümerangaben zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

Zur Gutachtenerstellung wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich des nachhaltigen Tauglichkeitszustandes der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Die Mängel- und Schadensfeststellung ist nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten und u. U. nicht vollständig.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens.

Für eine Wertermittlung ist in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie der nachhaltig wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der NHK-Werte mit Anpassungen sowie die Alterswertminderung berücksichtigt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass –soweit angefallen– sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der 21. Mai 2025.

Stand der Recherchen Altlasten im Vorgutachten -auszugsweise-

Für das zu bewertende Grundstück liegen Unterlagen sowie Untersuchungen vor, die das Vorhandensein von Altlasten und Bodenverunreinigungen bestätigen.

Zum Vorgutachten lag folgender Wissenstand bezogen auf den 9. März 2021 vor –auszugsweise-:

Es ist im Altlastenkataster der Stadt Rosenheim eingetragen.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, der in der Vergangenheit als Deponie genutzt wurde.

Die genaue Abgrenzung bzw. des betroffenen Bereiches ist nicht exakt bekannt.

Das Gesundheitsamt im Landratsamt Rosenheim stellte fest, dass die Grenzwerte für Wohngebiete und Kinderspielplätze überschritten sind.

Demnach sind weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Die derzeit vorliegenden Ergebnisse bedürften wegen einer zu geringen Anzahl an Stichproben der Nachprüfung.

Die Belastungen sind demnach aber auch bei den vorliegenden Erkenntnissen nicht unerheblich und die vorliegende Untersuchung zu wenig aussagekräftig.

Der Sachverständige holte zu dieser Sachlage auch Auskünfte vom Wasserwirtschaftsamt ein.

Die Stellungnahme hierzu lautete, dass das WWA beim derzeitigen Status aktuell keinen Handlungsbedarf sieht und nur bei neuen Baumaßnahmen ggf. weitere Schritte erforderlich sind.

Die Deponiesohle könnte aber unter dem Grundwasserspiegel liegen.

Auch die Stadt Rosenheim sieht derzeit keine Maßnahmen vor.

Eine recherchierte Meinung war, dass es zumindest vorläufig ausreicht, wenn bis zu einer Tiefe von 30 cm ein vollständiger Bodenaustausch vorgenommen wird.

Luftbilder aus bzw. kurz nach dem 2. Weltkrieg zeigen in diesem Bereich auch Bombenkrater.

Es ist also nicht auszuschließen, dass -wie im Stadtgebiet auch schon vorgekommen- im Erdreich noch Relikte wie z.B. Bomben vorhanden sind.

Aufgrund dieses recherchierten Sachstandes beauftragte das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Rosenheim den Sachverständigen Dr. Siegfried Rettinger mit der Erstellung eines Fachgutachtens.

Dieses Fachgutachten wurde am 28. März 2022 erstellt und liegt dem Gericht sowie auch dem unterzeichnenden Sachverständigen vor.

Im Bodenaufbau des Grundstückes sind demnach erhebliche Belastungen vorhanden.

Auch das Vorhandensein von Relikten aus dem 2. Weltkrieg ist nicht auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht wird aber davon ausgegangen, dass unter den jetzigen Bedingungen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit besteht.

Die Prüfwerte für Kinderspielflächen werden unterschritten.

Sollte aber eine andere Nutzung in Betracht genommen werden, hat eine Neubewertung zu erfolgen.

Es gibt keine vollständige Sicherheit über etwaig zukünftig doch erforderliche Maßnahmen.

Im Gutachten des SV Dr. Rettinger aus 2022 wurde für die vollständige Sanierung des unbebauten Grundstückes, d.h. ohne Gebäude, eine Summe von 1.730.000 € ermittelt.

Nach telefonischer unverbindlicher Auskunft zur Aktualisierung ist es eher wahrscheinlich, dass sich die Kosten erhöhen und nicht senken.

In dem in diesem Gutachten abschließend geschätzten Verkehrswert werden nach Weisung des Gerichtes jedenfalls keine Kosten für diese Maßnahmen berücksichtigt, d. h. der Verkehrswert geht von einem unbelasteten Zustand des Grundstückes aus.

In diesem Zusammenhang wird aber nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass zukünftige Maßnahmen mit entsprechenden Kosten nicht ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren ist es möglich, dass auch bei einer umfangreichen Schadensbehebung bzw. einem Bodenaustausch ein Restrisiko bleibt.

Grund dafür ist, dass der Bereich unter dem Gebäude nicht untersucht wurde.

Aber auch hier können Altlasten vorhanden sein.

Ein Bodenaustausch unter dem Gebäude ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht möglich.

Demnach könnte man einen sogenannten „merkantilen Minderwert“ annehmen.

Hierzu Auszug aus „Wikipedia“

Der Minderwert ist im Schadensersatzrecht der geringere Wert, den der Markt einer beschädigten Sache nach ihrer Reparatur über den wegen nicht behebbarer Mängel verbliebenen technischen Minderwert hinaus bereits wegen des Risikos verborgener Mängel gegenüber einer vergleichbaren unbeschädigten Sache beizmisst.

Feststellungen über den „merkantilen Minderwert“ sind aber i.d.R. einer rechtlichen Beurteilung vorbehalten.

Aktualisierung der Recherchen

Zur Aktualisierung auf den Stichtag 21. Mai 2025 wurden erneut Recherchen durchgeführt.

Diese ergaben folgendes Ergebnis:

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

„mit Bezugnahme auf den bislang erfolgten Schriftverkehr (einschließlich nach Oktober 2020) hat sich unseres Wissens an dem Sachstand seit Oktober 2020 im Wesentlichen nichts geändert.

Als Fachbehörde für Boden- und Grundwasserschutz haben wir jedoch die Angelegenheit „Eichenweg 38“ als Anlass gesehen, und das Umweltamt der Stadt Rosenheim im Dezember 2023 erneut auf die Dringlichkeit einer „Orientierenden Untersuchung“ nach BBodSchG hingewiesen.

Eine daraus folgende, die gesamte Deponie umfassende Beurteilung durch die Fachbehörden Gesundheitsamt und Wasserwirtschaftsamt könnte eine Änderung des Sachstandes initiieren.

Ordnungsamt der Stadt Rosenheim -auszugsweise-

Es liegen uns zwischenzeitlich eine neue Stellungnahme zum Pfad Boden-Mensch vom staatlichen Gesundheitsamt vom 19.1.2023 vor.

Auf dem o. g. Grundstück hat sich der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Rahmen der Orientierenden Untersuchung erhärtet, weshalb grundsätzlich Detailuntersuchungen vorzunehmen wären (§ 13 BBodSchV), insbesondere Untersuchungen zur Resorptionsverfügbarkeit gemäß DIN 19738:2017-06.

Von einer Detailuntersuchung kann nach § 10 Abs. 5 BBodSchV jedoch abgesehen werden, wenn Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder auf andere Weise beseitigt werden können.

Da der obere Bodenhorizont (0-10 cm) der Altlastenverdachtsfläche im Hinblick auf die untersuchten Parameter unauffällig ist, kann als einfaches Mittel der Gefahrenabwehr für den Pfad Boden - Mensch alternativ ein Oberbodenauftrag in einer Schichtdicke von 20 cm mit nachweislich unbelastetem Material vorgenommen werden.

Aufgrund der sensiblen Nutzung des Grundstücks (Wohnbebauung mit Hausgarten) empfehlen wir jedoch vorsorglich, eine Grabsperre (Geokunststoffgitter mit einer Maschenweite < 10 mm o. ä.) zwischen dem oberen Bodenhorizont und dem zur Bodenabdeckung genutzten Liefermaterial zu verlegen, um die Grabbeständigkeit gegen Bioturbation durch Grabtiere (z. B. Wühlmäuse) sicherzustellen und ggf. eine Verlagerung von Schadstoffen aus tieferen Schichten in die für den Pfad Boden-Mensch relevanten oberen Bodenhorizonte zu verhindern.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass zur Bodenabdeckung nur unbelastetes Liefermaterial verwendet wird, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (Anlage 1, Tabelle 1 und 2) einhält."

Weiterhin hat das WWA zum Pfad Boden-Grundwasser eine erneute Stellungnahme vom 14.12.2024 abgegeben: „Insofern ist, um auf Ihre Anfrage zurückzukommen, die fachliche Beurteilungssituation des angefragten Grundstücks Fl. Nr. 1264/10 aus unserer Sicht unverändert noch dieselbe.

Es gibt Hinweise auf Schutzgutverletzungen, aber noch immer kein fachlich umfassendes Bild der Situation derselben, da die bisherigen Untersuchungen eher auf bauliche sowie privatrechtliche Punkte zielen."

Eine gesamte Beprobung in Form einer Detailuntersuchung der ehemaligen Deponie Kastenau ist vorerst nicht vorgesehen. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Schreiben vom 23.03.2021 noch zutreffend ist.

Ein Telefonat mit dem Staatlichen Gesundheitsamt ergab, dass sich seit 2021 keine Änderungen ergeben haben.

Die Sachlage im Schreiben vom 23.03.2021 ist unverändert. Es liegen keine neuen Untersuchungen vor.

Sofern aber am Grundstück Veränderungen vorgenommen werden, ist mit neuen Verfügungen wie z.B. Untersuchungen usw. zu rechnen.

Ohne Veränderungen ist das zwar eher nicht wahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen.

Altlasten

Zum Gutachten vom 23.06.2021 wurde durch den SV Dr. Rettinger ein Gutachten bezüglich der Altlasten und Bodenverunreinigungen erstellt.

Herr Dr. Rettinger gab in einem Telefonat zur Aktualisierung des Gutachtens an, dass er zu etwaigen Kostenveränderung von 2022 bis zum neuen Stichtag keine Auskunft geben kann.

Zum einen hätten sich i.d.R. die Kosten in diesem Bereich generell erhöht.

Zum anderen sind ggf. gegenüber dem Stand 2021 aufgrund behördlicher Vorgaben auch andere Untersuchungsmethoden anzuwenden.

Fazit

Die Beurteilung über mögliche Auswirkungen und Folgen der vorliegenden Altlasten ist seitens der Behörden nicht einheitlich.

So wird zum einen eine Untersuchung des gesamten Gebietes, also nicht nur bezüglich des zu bewertenden Grundstückes angeregt.

Eine Empfehlung lautet auf Einbringung eines Oberbodenauftrages und von Grabsperren.

Eine weitere Meinung ist, dass ohne bauliche Veränderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Maßnahmen erforderlich sein dürften, aber dennoch nicht auszuschließen sind.

In diesem Zusammenhang weist der Sachverständige darauf hin, dass für das Außenschwimmbad auf dem Grundstück keine Genehmigung recherchiert werden konnte.

Hier handelt es sich aber um eine bauliche Maßnahme.

Die von Herrn Dr. Rettinger im Gutachten aus 2022 ermittelten Kosten dürften sich gegenüber 2025 mit hoher Wahrscheinlichkeit erhöht haben.

Dazu kommt noch die Problematik der möglicherweise vorhandenen Kampfmittel.

Der Sachverständige weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass sich ein Erwerber vor dem Kauf bzw. der Ersteigerung über den konkreten Stand dieser Problematik sowohl mit dem Gutachten des SV Dr. Rettinger befassen als sich auch bei der Stadtverwaltung sowie dem Wasserwirtschaftsamt und dem Gesundheitsamt kundig machen sollte.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch Amtsgericht Rosenheim Blatt 20673

Bestandsverzeichnis Flst. Nr. 1265/10
 Eichenweg 38
 Gebäude- und Freifläche zu 0,1778 ha

Abt. I auf Anführung wird auftragsgemäß verzichtet

Abt. II Bau- und Benützungsbeschränkung
 zugunsten der Stadt Rosenheim
 Bewilligung vom 28.07.1977

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.
 Ein Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht
 nicht auslöst, bringt es nicht zum Erlöschen
 für den jew. Eigentümer von Flst.Nr. 1332/5

die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III div. Eintragungen

Hinweis

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragene Bau- und Benützungsbeschränkung wird unter Punkt 6.3 gesondert beurteilt.

Die beiden anderen Belastungen üben keine wertrelevanten Einflüsse aus.

Ein Vorkaufsrecht muss i.d.R. zu gleichen Konditionen wie im Hauptvertrag vereinbar ausgeübt werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Aktualisierung des Gutachtens wurde mit Schreiben vom 15.01.2025 durch das Amtsgericht Rosenheim –Vollstreckungsgericht– zum AZ 801 K 61/20 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 21. Mai 2025 durchgeführt.

Bei der Besichtigung waren der Eigentümer sowie der anwaltliche Vertreter des betreibenden Gläubigers des Verfahrens anwesend.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Gutachten des Unterzeichners vom 31. Mai 2022
- Plan für Bau aus 2004
- Plan für Erweiterung mit Wintergarten aus 2012
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Daten und Auskünfte der Geschäftsstelle des GAA der Stadt Rosenheim
- Auskünfte und Korrespondenz Stadtverwaltung, Gesundheitsamt und WWA Rosenheim
- Auszug aus Dienstbarkeitsbestellung -Geh- und Fahrtrecht-
- Auszug aus Altlastenverzeichnis Stadt Rosenheim
- Auskünfte des Gesundheitsamtes Rosenheim
- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim
- Gutachten ö.b.u.v. Sachverständiger Dr. Rettinger -Altlasten-

- Auskünfte des Eigentümers
- Baugrunduntersuchung aus 2002
- orientierende Altlastenuntersuchung aus 2020
- Gutachten für Ausgleichsverhandlungen mit der Stadt Rosenheim aus 2006
- Archivunterlagen des Eigentümers
- Grundbuchauszug Grundbuchamt –AG Rosenheim–
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei der Begehung
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur (siehe Literaturverzeichnis 10.)
- Immobilienmarktberichte

Die Recherchen wurden am 15. August 2025 beendet bzw. abgeschlossen

3. Lage

3.1. Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Bereich der Stadt Rosenheim im Stadtteil Kastenau –s. Anlage 2-.

Die kreisfreie Stadt Rosenheim hat derzeit ca. 67.000 Einwohner.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgeprägt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Wirtschaftlich ist Rosenheim sowohl als Handelsstandort als auch durch überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe geprägt.

In Rosenheim bzw. der Umgebung ist der Sitz mehrerer, teilweise international agierender holzverarbeitender Unternehmen.

Weitere größere Arbeitgeber sind u. a. die Firmen Gabor und Krones.

Kindergärten sowie Schulen wie u.a. Grund- und Mittelschulen, Real- und Wirtschaftsschulen, verschiedene Gymnasien, Berufs- und Fachschulen sowie Fachober- und Fachhochschule sind am Ort.

Der Freizeitwert der Region ist bedingt durch die nahen Berge und verschiedenen Seen –u. a. Simsee- als hoch einzustufen.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt ca. 65 km.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u.a. über die B 15 und die Autobahnen München-Salzburg und München-Innsbruck/Brenner.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist über Buslinien sowie die Bahnstrecken München-Rosenheim-Salzburg und München-Rosenheim-Innsbruck gegeben.

Auffahrten zur A 8 sind in ca. 5 km Entfernung in Rosenheim/ Pfraundorf sowie in Rohrdorf.

3.2. Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Bebauungsrand des Rosenheimer Stadtteils Kastenau unmittelbar am Eichenweg –s. Anlage 3-.

In der unmittelbaren Nähe sind sowohl wohnlich als auch gewerblich genutzte sowie unbebaute Liegenschaften vorhanden.

Im Osten und Süden schließen unbebaute Grundstücke an.

Vom Grundstück aus hat man einen freien Blick in die Berge.

Der Inn und der Moosbach sind in der unmittelbaren Nähe.

Die Stadtmitte von Rosenheim ist ca. 2 km entfernt.

Beurteilung

Das Grundstück ist in einer Lage mit guter Anbindung sowohl an die A 8 als auch an die Stadt mit entsprechender Infrastruktur.

Ein großer Vorteil ist der freie Blick in die Landschaft und Berge.

Die Grundstücke im Süden sind aus derzeitiger Sicht auch nicht bebaubar.

Im Rahmen der Besichtigung waren durch die benachbarten Gewerbebetriebe keine bewertungsrelevanten Immissionen erkennbar.

Die Wohnlage ist als bevorzugt zu beurteilen.

Hinweis:

Die Beurteilung der Wohnlage ist ohne Berücksichtigung der Altlastenthematik.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt –s. Anlage 4–.

Der breitere Teil ist im Nordwesten.

Nach Süden verjüngt sich der Zuschnitt des Grundstückes.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Auf dem Grundstück ist im Südwesten des Hauses ein Pool mit Abmessungen von ca. 4 m x 10 m sowie einer Tiefe von 1,55 m.

Dieser Pool ist im relativ hohen Umfang mit großformatigen Platten eingefasst.

Des Weiteren ist eine Regenwasserzisterne eingebaut.

Ansonsten sind neben Rasenflächen auch Bäume vorhanden.

Der Vorplatz, der Carport sowie der Bereich um das Schwimmbad und die Einfassung des Hauses sind mit großformatigen Natursteinplatten aufwendig angelegt.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es werden somit „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Nach Angabe des Eigentümers war hier eine Pfahlgründung erforderlich -siehe auch Anlage 5/Schnitt–.

Auf die vorhandenen Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die möglicherweise vorhandenen Relikte aus dem 2. Weltkrieg sowie das Fachguten des ö.b.u.v. Sachverständigen Dr. Rettinger zu dieser Thematik wurde bereits ausführlich hingewiesen.

Der Eintrag im Altlastenverzeichnis der Stadt lautet -auszugsweise-:

Bezeichnung der Fläche	ehemalige städtische Mülldeponie Kastenau
Kurzbezeichnung der Fläche	ehem. Mülldeponie Kastenau
Flächentyp	Altablagerung
Sensibelste Nutzung	Park- und Freizeitanlage
Stilllegung der Altablagerung	01.01.1965
Lage Wasserwirtschaftliches Umfeld	weder in einem Vorrang noch in einem Vorbehaltsgebiet
Entfernung zum nächsten Gewässer	30 m Moosbach

Hinweis:

Zum Thema der Altlasten liegt dem Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- ein Fachgutachten vor.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Die Auskunft der Stadtverwaltung Rosenheim lautet:

„Das Grundstück 1265/10 Gem. Rosenheim befindet sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Während der nördliche Grundstücksteil der bebaut ist, noch dem Innenbereich zuzuordnen und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, befindet sich der südliche Bereich des Grundstücks im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB einzustufen.“

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet -MI- nach dem § 6 der BauNVO dargestellt.

Die nach Osten und Süden anschließenden Flächen sind damit im baurechtlichen Außenbereich.

N.A. ist östlich des Grundstückes ein Biotop kartiert.

Südlich und östlich ist Landschaftsschutzgebiet.

Eine Baumgruppe innerhalb des Grundstückes unterliegt der Baumschutzverordnung..

In der Bauakte sind folgende Angaben vorhanden -auszugsweise-:

2002 Dienstbarkeitsbestellung

2002 Baugrunderkundung -Gutachten-

2003 Vorbescheid für Errichtung eines Einfamilienhausees

2004 Errichtung EFH mit Büro, Einzelgarage mit Carport und Geräteraum

2004 Baubescheid 17.09.2004

2012 Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus

2013 Baubescheid 03.01.2013

Hinweis:

Zum Plan aus 2012 -Anbau eines Wintergartens- sind bauseits Abweichungen vorhanden.

Im Plan hat der Wintergarten nur eine Grundrissebene im EG -s. Anlage 6-.

Bauseits wurde anstatt des Luftraums eine Zwischendecke eingezogen.

Über die Genehmigungsfähigkeit dieser Maßnahme kann der Sachverständige keine Feststellung treffen.

Zum Schwimmbecken im Freien lautet die Information der Stadtverwaltung:

„Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³ sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a BayBO verfahrensfrei, außer im Außenbereich.

Hier benötigt man grundsätzlich eine Baugenehmigung

Das Schwimmbecken samt Befestigungen ist nach vorliegender Information im Außenbereich.

Dem Sachverständigen liegt auch keine Genehmigung vor.

Dieses ist auch nicht in den beiden genehmigten Plänen aus 2004 und 2012 -s. Seite 20, Chronologie aus der Bauakte- enthalten.

Dementsprechend geht das Gutachten davon aus, dass dieses Bauwerk samt Umfassungen genehmigungsbedürftig ist.

Über die Genehmigungsfähigkeit mit der daraus resultierenden nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit samt etwaiger Auswirkungen auf die Altlastenproblematik kann vom Sachverständigen keine Feststellung getroffen werden.

Dies ist einer Klärung über die zuständigen Behörden vorbehalten.

4.3. Erschließung

Das Grundstück ist vom Eichenweg -kommunal- aus über das Grundstück Flst.Nr. 1332 erschlossen.

Im Grundbuch dieses Grundstück ist das zu bewertende Grundstück nicht als Berechtigter aufgeführt.

In Abt. II des Grundbuches von Flst. Nr. 1332 ist aber ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes 1332/1 eingetragen.

Dieses Grundstück wurde dann nachträglich aufgeteilt -u.a. auch das zu bewertende Grundstück-.

Demnach ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls über dieses Geh- und Fahrrecht erschlossen.

Für den vereinbarten Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechtes ist dem Gutachten als Anlage 6 ein Lageplan beigelegt.

Das Gebäude ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Strom sowie Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Es wird unterstellt, dass bisher angefallene Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge erhoben und bezahlt sind.

Hinweis:

Ein Bereich des Nachbargrundstückes Flst. Nr. 1332 wurde vom Eigentümer des Bewertungsgrundstückes relativ hochwertig befestigt.

Dieser Teil wird nicht bewertet.

5. Gebäude

5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen

Gegenüber der Ortsbesichtigung vom 9. März 2021 haben sich nach Augenschein keine wertrelevanten Änderungen ergeben.

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung erkennbar waren oder vom Eigentümer angegeben wurden.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie gilt nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Als Grundlage werden die genehmigten Baupläne aus 2004 und 2012 herangezogen.

Die Flächen wurden bauseits nicht überprüft.

Die Raumaufteilung wurde bauseits teilweise abgeändert.

Dementsprechend sind Abweichungen von den nachfolgenden Angaben möglich.

Die gesamte Wohnfläche dürfte sich jedoch nur unwesentlich geändert haben.

Des Weiteren dient hier die Angabe der Wohnfläche keiner Berechnungsgrundlage.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche, d.h. den Außenmaßen jeder nutzbaren Ebene, und nicht der Wohnfläche ermittelt.

Vorhandenes Inventar wird nicht bewertet.

Baujahr	2004/2005
Anbau Wintergarten	2012
Geschosse	Erd- und Obergeschoss nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise n.A. Porenbetonstein -Ytong-
Geschossdecken	Massiv mit Estrich
Außenwände	überwiegend verputzt und gestrichen Fassade Süd Glaselemente -Wintergarten-
Innenwände	tlw. Tapete, tlw. Rohfaser, tlw. Putz
Dach	Satteldach Sichtdachstuhl Aufdachdämmung Eindeckung mit Ziegel Wintergarten Pultdach
Fenster	Holz 2-fach Isolierverglasung tlw. Raffstores elektrisch
Innentüren	Dreh- und Schiebetüren
Treppe	Massivbeton mit Marmorbelag Geländer Edelstahl mit Glaseinsatz und Holzhandlauf
Balkon	Betonplatte gefliest
Heizung	Gastherme tlw. Fußbodenheizung Einzelraumsteuerung Kaminofen
Installationen	aus Baujahr zeitgemäße Anzahl an Steckdosen Anschlüsse für elektrische Beschattung vorhanden

Wintergarten	2 Ebenen Erd- und Obergeschoß im Obergeschoß Ausbau nicht fertiggestellt Bauteil aus 2004 im EG beheizbar Anbau 2012 Anbau EG sowie komplett OG nicht beheizbar
Solaranlage	Pufferspeicher
Garage	Einzelstellplatz mit Geräteraum Bodenbelag Beton Tor Metall mit Holzverblendung elektrisch Starkstromanschluss
Carport	Holzbauweise Boden mit Naturstein gepflastert
Terrasse	Naturstein
Außenschwimmbecken	4 m x 10 m Tiefe 1,55 m
Technik für Schwimmbecken	Außenkeller bei Terrasse
Regenwasserzisterne	

Raumaufteilung

Die Ausstattung wird nur in Kurzform angegeben.

Erdgeschoss

überwiegend Fußbodenheizung

Raumhöhen knapp 2,90 m

Diele	Marmor	28,50 m ²
Archiv	Parkett	9,00 m ²
Wohnen/Essen	Parkett tlw. Marmor Kaminofen	51,00 m ²
Küche	Marmor Einbauküche	18,00 m ²
Speise	Marmor	5,90 m ²
Bad/WC EG	Marmor tlw. bis ca. 1,30 m Marmor Duschbereich ca. 2 m Marmor Dusche, WC, Waschbecken	3,30 m ²
Hauswirtschaftsraum	Marmor	3,80 m ²
Wintergarten beheizbar	Parkett	15,00 m ²
Wintergarten nicht beheizbar		21,60 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss -ohne Wintergärten-		119,50 m ²
Wintergarten -beheizbar voller Ansatz, nicht beheizbar 1/2-		25,80 m ²

Obergeschoss

Raumhöhen von ca. 2,40 m bis 4 m

Diele	Parkett	16,00 m ²
Archiv	Parkett	9,00 m ²
Büro	Parkett	23,70 m ²
Gäste	Parkett	19,25 m ²
Schlafen	Parkett	21,50 m ²
Ankleide	Parkett	10,50 m ²
Bad/WC	Fliesenspiegel ca. 1,30 m Marmor 1 Jacuzzi 1 schwellenlose Dusche ca. 2 m gefliest 1 WB, 1 WC	11,00 m ²
WC	Fliesen 1 WC, 1 WB	1,50 m ²
Balkon -verglast-	Rohbau	37,80 m ²
Wohnfläche Obergeschoss		112,50 m ²
Balkon zu ¼		9,45 m ²

Wohnfläche gesamt

Wohnfläche ohne Wintergarten und Balkon	232 m ²
Wohnfläche incl. Wintergarten und Balkon	rund 267 m²

Beurteilung

Das Wohnhaus ist in ansprechender moderner Architektur gebaut.

Die Ausstattung ist zwar hochwertig bis teilweise stark hochwertig.

Sie entspricht aber zu einem Teil nicht mehr dem Zeitgeschmack.

Neuzeitliche Häuser in dieser Kategorie haben i.d.R. auch Smarthome oder adäquate Systeme.

Auch Marmorbeläge wie hier werden eher nicht mehr eingebaut.

Die Raumaufteilung ist großzügig.

Die große Glasfront an der Südseite bedarf einer fachgerechten Beschattung und Belüftung.

Hier ist der Stand der Technik nach den Eindrücken bei der Besichtigung ungenügend.

Eine weitere Einschränkung ist bei einem Haus dieser Kategorie das Fehlen eines Kellers.

Die Außenanlagen sind mit großformatigen Natursteinplatten überwiegend sehr aufwendig gestaltet.

Große Flächen vor der Garage sowie um das Haus sind damit befestigt.

Ein Teil dieser Anlagen ist im Zufahrtsbereich aber auf einem fremden Grundstück -s. Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht-.

Die Terrassen sind ebenfalls aufwendig gebaut.

Für den vorhandenen Umfang vor allem im Bereich des Schwimmbeckens sind aber mit hoher Wahrscheinlichkeit Genehmigungen erforderlich.

Diese konnten aber nicht recherchiert werden.

Die nachhaltige Nutzung dieses Bereiches ist damit fraglich.

Ohne Berücksichtigung der Altlastenthematik ist jedoch der größte Vorteil die Lage am Bebauungsrand mit dem freien Landschafts- und Bergblick.

Auf die baurechtliche Problematik bezüglich des Schwimmbades samt Nebenanlagen sowie des gegenüber dem Plan abweichenden Ausbaues des Wintergartens wurde unter Punkt 4.2. hingewiesen.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude
- b) Befestigungen für Wege und Hofe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Beim Bewertungsobjekt sind als bewertbare Außenanlagen vorhanden:

Ver- und Entsorgungsleitungen

Befestigungen auf eigenem Grundstück

Regenwasserzisterne

Zur Bewertung werden für vorgenannte Außenanlagen pauschal 10 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen gerechnet.

Es handelt sich hier um keinen exakten Ansatz, sondern um eine Pauschale, mit der üblicherweise Anlagen dieser Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Kaufpreis abgegolten sind.

5.2. Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Etwaig vorhandener Modernisierungsbedarf wie z. B. Fenster, Bodenbeläge usw. wird nicht als Mangel oder Schaden bewertet, sondern durch den Ansatz des Alterswertminderungsfaktors berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung visuell erkennbar, wurden folgende Mängel/Schäden bzw. Fertigstellungsbedarf festgestellt:

- aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der Außenfassade
- OG Anbau Wintergarten Innenausbau nicht fertiggestellt
- Fensterbrüstungen mit einer Höhe von ca. 0,70 m entsprechen nicht der Vorgabe mit 0,90 m, fehlende Absturzsicherungen
- div. kleinerer Putzrisse

Diese Angaben sind aber ohne Gewähr, dass zum Stichtag noch weitere Mängel oder Schäden vorhanden waren, die bei dieser Ortsbegehung nicht erkennbar waren.

5.3. Nutzung

Das Objekt wird eigengenutzt.

Dem Sachverständigen sind keine Mietverträge bekannt.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 bis 26 ImmoWertV- ermittelt.

6.2. Sachwert (§§ 35 – 39 WertV)

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustand des Gebäudes, sowie der Aussenanlagen und des Bodenwertes zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert.

Zur Schätzung des Verkehrswertes ist dieser der Marktlage zum Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Kriterien anzupassen.

Aufgrund der fehlenden Genehmigung für das Außenschwimmbaden wird dieses nicht bewertet.

6.2.1. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert entsprechend anzupassen.

Nicht berücksichtigt werden nach Weisung des Auftraggebers die gutachterlich festgestellten Bodenbelastungen sowie der bei einer etwaigen Sanierung des Grundstückes erforderliche Aufwand.

Zum Zwecke der Bewertung ist aber vorerst die Qualität des Grundstückes zu ermitteln.

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- a) Flächen von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
- b) sogenanntem „begünstigten“ Agrarland, d. h. Flächen die sich aufgrund durch insbesondere ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht
- c) Bauerwartungsland, d. h. Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. Der Begriff „Bauerwartungsland“ ist keine gesetzliche Definition.
- d) Rohbauland, d. h. sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- e) baureifem Land bzw. Bauland nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Es wird aber deutlich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Beurteilung bzw. Einstufung definitiv über keine baurechtliche Feststellung handelt.

Die Beurteilung dient nur für Bewertungszwecke.

Beurteilung

Bei diesem Grundstück ist nach Auskunft der Stadt Rosenheim ein Teil dem Innenbereich nach dem § 34 BauGB und ein anderer Teil dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Nach dieser Auskunft wird die Abtrennung durch die südliche Gebäudekante gebildet.

Für das Wohngebäude sowie die Garage samt Carport liegen genehmigte Pläne vor.

Dementsprechend wird für die Teilfläche im Innenbereich die Qualität als „Bauland“ –s. Punkt e) auf S. 33– angenommen.

Obwohl anzunehmen ist, dass der an die nordöstliche Gebäudekante anschließende Bereich des Grundstückes zumindest teilweise im Außenbereich liegt, wird diese Fläche nur für Bewertungszwecke ebenfalls als „Bauland“ bewertet.

Die restliche Teilfläche aus diesem Grundstück wird aufgrund der Arrondierung an den bebauten Bereich als begünstigtes Agrarland, d.h. als „Umgriffsfläche“ bzw. als „Gartenland“ bewertet.

Etwaige Erwartungen oder Annahmen für eine höherwertigere Nutzung wie eine Bebauung sind für diesen Bereich zum Stichtag nicht ableitbar.

Es handelt sich hier aber um keine baurechtlichen Feststellungen des Sachverständigen, sondern nur um Annahmen bzw. eine „fiktive“ Aufteilung für Bewertungszwecke.

Nach einer vereinfachten Messung aus dem Lageplan 1 : 1.000 hat die „Baulandfläche“ eine Größe von rund 720 m².

Bei Annahme einer GFZ von 0,5 wären zur Realisierung des vorhandenen Baukörpers rund 694 m² Wohnbaufläche erforderlich.

Objekte dieser Art haben aber i.d.R. größere Umgriffe als üblich.

Dementsprechend wird der „Baulandanteil“ mit rund 800 m² angesetzt..

„Bauland“	800 m ²
-----------	--------------------

Damit verbleiben als „Gartenland“ oder „Umgriff“:

1.778 m ² ./ 800 m ²	978 m ²
--	--------------------

Bewertung

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Recherche in BORIS-Bayern liegt der Bodenrichtwert zum 31.12.2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Rosenheim bei 1.150 €/m² –erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG- bei einer GFZ von 0,5.

Ein kleiner Bereich im südöstlichen Teil des Grundstückes befindet sich in einer Richtwertzone „Sportplatzfläche“ in Höhe von 44 €.

Aufgrund des relativ geringen Anteils sowie der Arrondierung zum gesamten Grundstück wird dieser Richtwert aber nicht zur Bewertung herangezogen.

Der daran anschließende Richtwert für Flächen der Landwirtschaft beträgt 16 €/m².

Kaufpreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim wurden vier Kaufpreise aus dieser Richtwertzone übermittelt.

Die betreffenden Verkäufe wurden in den Jahren 2024 und 2025 getätigt.

Aufgrund der Verschwiegenheitspflicht des Sachverständigen werden jeweils nur die Abweichungen zu den betreffenden Richtwerten angegeben:

2024	./.	10 %
2024	./.	4 %
2024	+	10 %
2025	+	28 %
Mittelwert	+	7,5 %
Mittelwert ohne den Verkauf von + 28 %	./.	1 %

Die Grundstücke hatten im Mittel eine Fläche von rund 737 m².

Vergleichspreis

Als Ansatz für den Vergleichspreis wird der Bodenrichtwert mit 1.150 € -ebfr- herangezogen.

Vergleichswert	1.150 €
----------------	----------------

Anpassungen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezifische Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes zum Vergleichswert sind zu berücksichtigen und der Wert dementsprechend anzupassen.

Erschließung

Der Bodenrichtwert enthält Erschließungsbeiträge nach dem BauGB –Straße- und nach dem KAG -Abwasser- sowie für FFH.

Dies entspricht dem beitragsrechtlichen Status des Bewertungsobjektes.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert basiert auf Auswertungen von Verkäufen der Jahre 2022 und 2023.

Ohne den höchsten Wert mit 28 % über dem Richtwert ist im Mittel eine Stagnation bzw. ein geringer Rückgang zu verzeichnen.

I.d.R. besteht auch eine Abhängigkeit zur Flächengrösse bzw. zur Höhe des Gesamtkaufpreis.

Die Grundstücke aus der Kaufpreissammlung sind vergleichsweise kleiner.

Diesem Kriterium wird aber mit einer Aufteilung in verschiedene Qualitäten Rechnung getragen.

Dementsprechend wird weder ein Zu- noch ein Abschlag angesetzt.

Lage

Bei dem Bewertungsobjekt sind hier Besonderheiten vorhanden.

Die Problematik der Altlasten wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die Lage ist -ohne Berücksichtigung des Altlastenverdachtes- trotz der Nähe zu Gewerbebetrieben als bevorzugt zu beurteilen.

Nach Süden ist ein freier Landschafts- und Bergblick vorhanden.

Aufgrund der Konstellation -s. u.a. Punkt 4.2.- ist aus derzeitiger Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass der südlich angrenzende Bereich nicht bebaut werden kann.

Nach Osten ist ebenfalls keine Nachbarbebauung vorhanden.

Lagen mit diesen Kriterien sind im Stadtgebiet zwar grundsätzlich gefragt.

Aufgrund der sich veränderten konjunkturellen Situation sowie auch der Lage in einem Mischgebiet wird jedoch kein Zuschlag angesetzt.

Nutzung

Der vorgenannte Wert in Höhe von 1.150 € betrifft den fiktiven Anteil „Bauland“.

Gartenland oder Umgriffsflächen haben je nach Größe i.d.R. einen deutlich geringeren Wert.

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind zum einen mit 978 m² eine relativ große Fläche für eine Qualität dieser Art und zum anderen die hohe Ausgangsbasis des Wertes für „Bauland“ zu berücksichtigen.

Dementsprechend erfolgt hier für Bewertungszwecke eine weitere Unterteilung.

Bei Flächen am Ortsrand ist häufig eine spekulative Erwartung für eine etwaig künftige Bauerwartung mit entsprechender Preisbildung zu beobachten.

In diesem Bereich ist aufgrund der Konstellation aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine Bauerwartung anzunehmen, der Spekulationsgrad ist zu hoch.

Ein Anteil von 1/2 der Restfläche wird mit einem Wertansatz von 10 % des angepassten Vergleichswertes für Bauland bewertet.

„Umgriff“

1.150 € x 0,10	115 €
----------------	--------------

Restfläche

Für die verbleibende Fläche werden 5 % des Vergleichswertes herangezogen.

1.150 € x 0,05	58 €
----------------	-------------

Bodenwert -unbelastet-

Größe	1.778 m ²
baurechtlich	Teilfläche § 34 BauGB Restfläche § 35 BauGB
BauNVO „Baulandanteil“	Mischgebiet -MI nach § 6
Lage	bevorzugt
„fiktiver Anteil Bauland“	800 m ²
„fiktiver Anteil Umgriff“	489 m ²
„fiktiver Anteil Gartenland“	489 m ²
Vergleichspreis „Bauland“	1.150 €
Vergleichspreis „Umgriff“	115 €
Vergleichspreis „Gartenland“	58 €
$(800 \text{ m}^2 \times 1.150 \text{ €}) + (489 \text{ m}^2 \times 115 \text{ €}) + (489 \text{ m}^2 \times 58 \text{ €})$	1.004.597 €

rund 1.005.000 €

6.2.2. Wert baulicher Anlagen

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche (BGF) nach der DIN 277 73/87 sowie der Baukosten nach der Normalherstellungskostentabelle 2010 der WertR -Typ 1.21 gehoben bis stark gehoben- sowie nach sachverständiger Einschätzung.

Die betreffenden Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse angepasst.

Der Ausbaustatus des Wintergartens ist im Wertansatz berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche -BGF wird durch die Außenmasse der nutzbaren Grundrissebenen definiert.

In diesem Zusammenhang wird deutlich auf den Begriff „Normalherstellungskosten hingewiesen.

Im vorliegenden Falle ist eine relativ hohe Anzahl von individuellen und hochwertigen Ausstattungen vorhanden.

Diese können von der Kostenseite nicht erfasst bzw. auch nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden.

Die Begriffe „Kosten“ und „Wert“ sind auch nicht identisch.

So können auch hochwertige und teure Ausstattung je nach Zeitgeschmack u.U. vom Wert bei weiten nicht die Kosten widerspiegeln.

Das Schwimmbad wird wegen der fraglichen Genehmigungssituation nicht bewertet.

Der Wintergarten wird mit der vollen Fläche der 2 Ebenen zur BGF zur Bewertung herangezogen.

Für den Carport wird eine Pauschale angesetzt.

Bruttogrundfläche -überschlägig aus Bauplan-

Wohnhaus	rund 347 m ²
----------	-------------------------

Garage mit Geräteraum	rund 29 m ²
-----------------------	------------------------

Kostenkennwerte Typ 1.21

Standardstufe 3	1.005 €
Mittelwert Standardstufe 3 und 4	1.110 €
Standardstufe 4	1.215 €
Mittelwert Standardstufe 4 und 5	1.365 €
Standardstufe 5	1.515 €

Beurteilung Gebäude

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	3	23 %	231,15 €
Dach	3,5	15 %	166,50 €
Fenster/Außentüren	3,5	11 %	122,10 €
Innenwände/Türen	3,5	11 %	122,10 €
Decken	3	11 %	110,55 €
Fußböden	4,5	5 %	68,25 €
Sanitär	4,5	9 %	122,85 €
Heizung	3,5	9 %	99,90 €
sonstige technische Ausstattung	3,5	6 %	66,60 €
Summe			1.110,00 €

Kostenkennwert Garage

Standardstufe 4	485 €
-----------------	--------------

Anpassungen

Besondere Bauteile werden beim Einfamilienhaus pauschaliert mit dem Faktor 1,05 bewertet.

Bei der Garage wird für besondere Bauteile der Faktor 1,025 angesetzt.

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Die betreffende Veränderung zum Stichtag beträgt nach dem Baukostenindex des Deutschen Statistischen Bundesamtes 1,886.

Wohnhaus

$(1.110 \text{ €} \times 1,05) \times 1,886$	2.198 €
--	----------------

Garage

$(485 \text{ €} \times 1,025) \times 1,886$	938 €
---	--------------

Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND– sowie der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Dieser Wertminderungsfaktor ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND–.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Aufgrund der sich ständig veränderter Anforderungen an Wohnen, Ausstattung, Haustechnik oder auch Energetik verkürzen sich i.d.R. die Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND– wird für das Bewertungsobjekt ausgehend von 2004 mit 80 Jahren angenommen –Bandbreite 60 bis 100 Jahre–.

Ein Wintergartenanbau wurde zwar später vorgenommen.

Aufgrund des stark untergeordneten Flächenanteils am gesamten Gebäude wird für dieses Bauteil keine gesonderte Restnutzungsdauer ermittelt.

Garagen haben lt. NHK mit 60 Jahren eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als Wohngebäude.

Die Erfahrung zeigt aber, dass Garagen bei Konstellationen wie hier dieselbe Nutzungsdauer als das Hauptgebäude aufweisen.

Dementsprechend erfolgt keine gesonderte Beurteilung der Restnutzungsdauer.

Baujahr 2004 + 80 J. GND = 2084

2084./.. Bewertungsjahr 2025 = 59 J.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung bei einer GND von 80 Jahren sowie einer RND von 59 Jahren beträgt **0,75**

Wert baulicher Anlagen

Herstellungswert Gebäude

EFH

347 m ² x 2.198 €	762.706 €
------------------------------	-----------

Garage

29 m ² x 938 €	27.202 €
---------------------------	----------

Summe	789.908 €
-------	-----------

Zeitwert Gebäude

789.908 € x Faktor 0,75	592.431 €
-------------------------	-----------

Carport Pauschal	10.000 €
------------------	----------

Summe	602.431 €
-------	-----------

rund 602.000 €

6.2.3. Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	1.005.000 €
+ Wert der baulichen Anlagen vorläufig	602.000 €
+ Wert Außenanlagen –rund 10 % aus 602.000 €–	60.000 €
= Sachwert	1.667.000 €

6.3. Belastungen in Abt. II

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Dienstbarkeit eingetragen
-auszugsweise Angabe-:

*Bau- und Benützungsbeschränkung zugunsten der Stadt Rosenheim
Bewilligung vom 28.07.1977*

Nach dem Text in der Bewilligungsurkunde ist es dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes verboten, das belastete Grundstück mit Bauwerken gleich welcher Art zu bebauen. Es ist ferner auch verboten, das belastete Grundstück anders als Grünfläche zu nutzen, wobei jedoch auch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässig ist.

Im Jahre 2006 wurde mit dem Berechtigten dieser Dienstbarkeit ein Ausgleich vereinbart.

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes hatte dem Berechtigten einen geldwerten Ausgleich der sich durch die Bebauung ergebende Wertsteigerung zu leisten.

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut.

Genehmigungen hierzu liegen vor.

Der Sachverständige geht unter Berücksichtigung der vorstehenden Sachlage davon aus, dass ggf. die Löschungsfähigkeit der Dienstbarkeit geprüft werden kann.

Dementsprechend unterbleibt eine Bewertung.

Definitive Sicherheit für diese Annahme kann sich jedoch nur mit einer Löschung dieser Belastung ergeben.

*Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall
Ein Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst,
bringt es nicht zum Erlöschen für den jew. Eigentümer von Flst.Nr. 1332/5*

Beurteilung

Vorkaufsrechte üben i.d.R. keinen wertrelevanten Einfluss aus.

Der Berechtigte muss in die Konditionen des Hauptvertrages eintreten und damit auch den vereinbarten Kaufpreis zahlen.

U.U. muss bei Belastungen dieser Art aber mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden.

Dementsprechend unterbleibt eine Bewertung.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ angeführt und ist nicht zu bewerten.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d.h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Sachwert ist ein Zwischenergebnis und i.d.R. nicht identisch mit dem Verkehrswert.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und der Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafszinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise gerade auch für Bestandsimmobilien gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Gut verkaufbar sind zeitgemäß ausgestattete Objekte mit moderner Haustechnik und entsprechenden energetischen Eigenschaften in Lagen ohne Einschränkungen.

Nach Marktbeobachtungen ist es aber auch bei Objekten dieser Art schwierig, Kaufpreise über 1.200.000 € zu erzielen.

Dies ist auch auf die Finanzierungssituation zurückzuführen.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher bei vielen Objekten mit Abschlägen von rechnerischen Werten zu rechnen.

Des Weiteren hat sich Angebot vergrößert.

Käufer können sich wieder mehr Zeit mit Entscheidungen lassen.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer guten Lage mit einer gut ausgeprägten Infrastruktur.

Das Haus ist in einem guten Zustand.

Die Ausstattung entspricht zum Teil nicht mehr dem Zeitgeschmack.

Die Aufteilung ist individuell.

Beim Wintergarten ist Fertigstellungsbedarf gegeben.

Das Haus verfügt über keinen Keller.

Zu berücksichtigen ist hier die konjunkturelle Situation.

Nach Recherchen bei Marktteilnehmern sind zum aktuellen Stichtag Objekte mit Preisen über 1.200.000 € nur noch erschwert abzusetzen.

Voraussetzung hierfür sind neben einer guten Lage Punkte wie moderne Ausstattungen, zeitgemäße energetische Eigenschaften, Haustechnik wie z.B. auch Smart-Home Systeme usw.

Diese Kriterien sind hier nicht in diesem Umfang vorhanden.

Auf die Thematik der fehlenden Genehmigung für das Schwimmbad samt der umliegenden Befestigungen wird nochmals hingewiesen.

Inwieweit hier aufgrund der Lage im Außenbereich ggf. ein Rückbau erforderlich ist, kann vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.

In einem Käufermarkt kann angenommen werden, dass sich die bei dem Objekt vorhandenen Einschränkungen auf die Kaufpreisbildung mit einem Abschlag vom Sachwert auswirken.

Der hier zuständige Gutachterausschuss veröffentlichte im Marktbericht für 2024 Sachwertfaktoren.

Diese liegen zum Stand 1.1.2024 für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 0,80 und 1,09 bzw. im Mittel bei 0,97.

Für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung der Faktor 0,90 angesetzt.

Die vorhandenen Mängel/Schäden wie die aufsteigende Feuchtigkeit oder die unzureichende Höhe der Fensterbrüstungen im Obergeschoß sowie der Fertigstellungsbedarf im Wintergarten und die Unsicherheit über die Genehmigungsmöglichkeit des Schwimmbades sind in der Höhe des Abschlages enthalten.

Die wesentliche Problematik des Bewertungsobjektes liegt aber in dem Thema der Altlasten.

Trotz mehrerer Untersuchungen sowie Rückfragen bei Behörden kann zum Stichtag nicht exakt angegeben werden, welche Probleme sich ergeben können.

Die Erfahrung zeigt auch, dass sich die Einstellungen sowie Vorgaben und Auflagen dazu auch jederzeit ändern können.

Auftragsgemäß bleiben aber die Bodenbelastung sowie etwaige Auswirkungen durch diese Thematik zur nachfolgenden Schätzung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung.

Somit wird hierfür kein weiterer Abschlag angesetzt.

Es wird aber nochmals angeraten, sich vor dem Erwerb oder der Ersteigerung der Liegenschaft über das Thema sowohl im entsprechenden Fachgutachten als auch bei den zuständigen Behörden kundig zu machen.

1.667.000 € x 0,90

1.500.300 €

grundstücksmarktüblich rund 1.500.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB vom unterzeichnenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung aller dem Sachverständigen bekannten und im Gutachten angeführten Gegebenheiten für das Grundstück Flst.Nr. 1265/10 der Gemarkung Rosenheim ohne Berücksichtigung der Altlastenthematik auf rund

1.500.000 €

in Worten:

einemillionfünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 12. November 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–



8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | 6 Fotos des Bewertungsobjektes |
| Anlage 2 | Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000 |
| Anlage 4 | Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 5 | Plankopien -nicht maßstabs- und detailgetreu-
Bei der Raumaufteilung im OG sind bauseits Abweichungen
vorhanden |
| Anlage 7 | Plan zum Geh- und Fahrrecht an Flst. Nr. 1332 |

10. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch –BauGB- aktuelle Auflage mit BauNVO

ImmoWertV

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Bayer. Bauordnung

Immobilienmarktberichte