

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und 2 Balkone im 1. OG,
gem. Aufteilungsplan Nr. A 01, ca. 85,5 m² Wohnfläche**

**Egelseeweg 13, 83088 Kiefersfelden
Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden**



Wertermittlungsstichtag 31.01.2025

Verkehrswert 322.000,00 €

Hinweis: Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 25.06.2025

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| ÜBERSICHTSBLATT | 4 |
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 5 |
| 1.1. Gegenstand der Bewertung..... | 5 |
| 1.2. Auftraggeber..... | 5 |
| 1.3. Zweck der Bewertung | 5 |
| 1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag..... | 5 |
| 1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer | 6 |
| 1.6. Grundbuchdaten | 6 |
| 1.7. Baulastenverzeichnis..... | 7 |
| 1.8. Unterlagen | 7 |
| 1.9. Mieter | 7 |
| 1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung..... | 8 |
| 1.11. Hausverwaltung..... | 9 |
| 1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen..... | 9 |
| 1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde | 10 |
| 1.14. Marktsituation..... | 10 |
| 2. LAGE | 10 |
| 2.1. Standort und Umfeld | 10 |
| 2.2. Verkehrsanbindung..... | 11 |
| 2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen | 12 |
| 2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze | 12 |
| 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 13 |
| 3.1. Zuschnitt / Form / Maße | 13 |
| 3.2. Erschließung | 13 |
| 3.3. Baurechtliche Situation | 14 |
| 3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart..... | 14 |
| 3.5. Denkmalschutz..... | 15 |
| 3.6. Altlasten..... | 15 |
| 4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM | 15 |
| 4.1. Gebäudebeschreibung..... | 15 |
| 4.2. Beschreibung Wohnungseigentum | 19 |
| 4.3. Energieausweis / energetischer Zustand | 20 |
| 4.4. Außenanlagen..... | 21 |

| | |
|--|-----------|
| 4.5. Kfz-Stellplätze / Garage..... | 21 |
| 4.6. Befund..... | 22 |
| 5. BEURTEILUNG..... | 23 |
| 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 24 |
| 7. WERTERMITTLUNG | 25 |
| 7.1. Vergleichswertverfahren..... | 25 |
| 7.2. Bodenwert..... | 27 |
| 7.3. Ertragswertverfahren | 30 |
| 8. VERKEHRSWERT | 34 |

Anlagen:

| | | |
|-----------|----------------------|-------------|
| Anlage 1: | Fotos in Kopie | A1.1 – A1.5 |
| Anlage 2: | Stadtplan | A2.1 – A2.2 |
| Anlage 3: | Lageplan, M 1:1000 | A3 |
| Anlage 4: | Luftbild | A4 |
| Anlage 5: | Aufteilungspläne | A5.1 – A5.2 |
| Anlage 6: | Grundbuchauszug | A6.1 – A6.4 |
| Anlage 7: | Literaturverzeichnis | A7 |

Das Gutachten hat 35 Seiten, 7 Anlagen mit 16 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

| | |
|-----------------------|--|
| Bewertungsobjekt: | 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und 2 Balkone im 1. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. A 01 |
| | Egelseeweg 13, 83088 Kiefersfelden, Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden |
| Grundstücksgröße: | 2.422 m ² |
| Miteigentumsanteil: | 47,29/1.000 |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 07.11.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Bewertungsstichtag: | 31.01.2025 |
| Qualitätsstichtag: | 31.01.2025 |
| Baujahr: | ca. 1992/93 |
| Wohnfläche: | ca. 85,5 m ² |
| Kfz-Stellplätze: | Keine |
| Anteiliger Bodenwert: | rd. 65.000,00 € |
| Vergleichswert: | rd. 322.000,00 € |
| Ertragswert: | rd. 325.000,00 € |
| Verkehrswert: | 322.000,00 € |

Achtung: Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 47,29/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gem. Aufteilungsplan mit Nr. A 01 bezeichnet.

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und 2 Balkone im 1. Obergeschoss.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Egelseeweg 13, 83088 Kiefersfelden.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 57/24, mit Schreiben vom 07.11.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 31.01.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 31.01.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend. Die Wohnung wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht.

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

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung Nr. A 01 möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 31.01.2025 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 30.09.2024 beigelegt:

- AG Rosenheim, Grundbuch von Kiefersfelden, Blatt 4093

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung nicht relevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Kiefersfelden
- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Kiefersfelden
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Am Klingelschild und Briefkasten sind der Name des Eigentümers und ein weiterer Name gegeben. Über Mietverhältnisse liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- 47,29/1000-Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss des Hauses A gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. A 01 bezeichnet.

In der Gemeinschaftsordnung ist im § 16 Sondernutzungsrechte unter Punkt 4 geregelt, dass an den zur Ausführung kommenden voraussichtlich sieben Kfz-Stellplätzen im Freien Sondernutzungsrechte nicht begründet werden. Diese Kfz-Stellplätze dürfen von der Eigentümergemeinschaft nur als Besucher-Kfz-Abstellplätze genutzt werden.

Zudem ist in der Gemeinschaftsordnung im § 17 geregelt, dass,

1. Die trennbaren Lasten und Kosten jedes Gebäudes/Baukörpers, insbesondere Kosten und Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzungen, Erneuerungen, nur auf die Wohnungseigentümer des betreffenden Gebäudes/Komplexes umgelegt werden.
2. Für jedes Gebäude/Komplex eine gesonderte Rücklage zu bilden und zu unterhalten ist. Die Rücklage dient nicht zur Verwendung für Kosten und Lasten, welche nur das andere Gebäude/Komplex betreffen.
3. In Angelegenheiten, welche nur das eine der Gebäude/Komplexe betroffen sind – soweit rechtlich möglich – nur die Eigentümer des betreffenden Gebäudes/Komplexes zur Verwaltung zuständig, insbesondere bei Beschlussfassungen stimmberechtigt sind. Der Verwalter kann entsprechend getrennte Eigentümerversammlungen einberufen und durchführen.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.08.2027 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 und Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt aktuell monatlich 359,00 €

Im Wirtschaftsplan bzw. den Abrechnungen werden 49,29/1.000 MEA angeführt, dies sind 2/1.000 mehr als der Miteigentumsanteil der Wohnung (47,29/1.000). Eventuell sind hier ein Kellerabteil bzw. Tiefgaragenstellplatz berücksichtigt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen zum 13.02.2025 für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 4.245,00 €. Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt, es bestehen keine weiteren Rückstände.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Egelseeweg 13 beträgt nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2024 rd. 65.008,00 €

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 26.04.2024 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

Gemäß dem Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 26.09.2024 wurde der Tausch des Gasbrenners laut vorliegendem Angebot in Höhe von ca. 5.480,38 € beschlossen. Mehrkosten durch Tausch weiterer Ersatzteile sind möglich. Die Finanzierung erfolgt über eine Umlage in der Jahresabrechnung. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst bzw. sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Kiefersfelden, Rathausplatz 1, 83088 Kiefersfelden,
Telefon 08033/9765-0, Fax 08033/9765-17.

1.14. Marktsituation

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

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Kiefersfelden. Die Gemeinde Kiefersfelden gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Kiefersfelden zum Bewertungsstichtag über ca. 6.500 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 257.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren mit Stand Dezember 2024 ca. 4.390 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Dezember 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Egelseeweg gelegen. Der Egelseeweg ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßen-

beleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist auf Grund der Breite des Egelseewegs im Bereich des Bewertungsobjekts nur eingeschränkt am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Vereinzelt sind auch eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen gegeben.

In Kiefersfelden sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Kreditinstitute vorhanden. Die Infrastruktur ist in Kiefersfelden als durchschnittlich zu bewerten.

2.2. Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Kiefersfelden ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter in südöstlicher Richtung gelegen. Die Anschlussstelle Kiefersfelden an die A93 Kiefersfelden/Kufstein ist in einer Entfernung von ca. 2,5 km gelegen. Folgt man der A93 in nördlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 22 km das Autobahndreieck Inntal erreicht, hier besteht die Möglichkeit die A8 München/Salzburg zu befahren. Die österreichische Grenze ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km gelegen. Das ca. 33 km entfernte Zentrum der Stadt Rosenheim ist in nördlicher Richtung in ca. 26 Fahrminuten erreicht. Das Zentrum von München ist in einer Entfernung von ca. 88 km gelegen und in ca. 60 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Bergwirt ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier besteht zu eingeschränkten Zeiten Anschluss an die Buslinie 347, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 1 Minute der Bahnhof Kiefersfelden anfahrbar ist. Fußläufig ist der Bahnhof Kiefersfelden in einer Entfernung von ca. 900 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regio-bahn ist der Bahnhof von Kufstein in einer Fahrzeit von ca. 4-5 Minuten, der

Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 23 Minuten bzw. der Hauptbahnhof von München in ca. 70-80 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von Salzburg über die Autobahn A8 in ca. 100 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 124 km Entfernung und ist in ca. 70 Minuten anzufahren.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig.

Auf dem Grundstück befinden sich freie, oberirdische Kfz-Stellplätze, diese dienen als Besucher-Kfz-Stellplätze.

Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 2.422 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zum Egelseeweg beträgt ca. 34 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 50 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 65 Meter. Das Geländeniveau ist im Bereich der Haus-Nr. 13 als ebenerdig zu beurteilen, im südlichen Bereich steigt das Geländeniveau leicht an und steigt nach dem Gebäude Haus-Nr. 15 steil als Böschung an.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über den Egelseeweg gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Kiefersfelden liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Nach Auskunft der Gemeinde Kiefersfelden ist das Grundstück im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtskräftig seit dem 20.06.2018, als WA eingetragen.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1992/93. Das Gebäude dient soweit ersichtlich einer Wohnnutzung.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl

nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Denkmalschutz

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

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück keinen Eintrag im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

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

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

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

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

| | |
|---------------------------------|--|
| Bauweise: | Massivbau; |
| Baujahr: | ca. 1992/93; |
| Veränderungen: | Keine wesentlichen Veränderungen, diverse Instandhaltungsmaßnahmen im Laufe der Jahre; |
| Aufteilung in Wohnungseigentum: | Gemäß Teilungserklärung vom 14.01.1992; |

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Betonfundamente; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Die Fassade verfügt über einen Reibputz, weiß gestrichen und einen glatt verputzten Sockel farblich abgesetzt; es sind Balkone mit massiven Balkonplatten und Holzgeländer vorhanden;

Außenwände: Mauerwerk;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; zur Schneesicherung sind Rundhölzer vorhanden;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre sowie sonstige Flaschnerarbeiten in Kupfer;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag; gestrichenes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über die Verglasung im Eingangselement sowie Holzfenster mit Doppelverglasung in der Außenfassade;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr;

- Keller: Der Keller verfügt über einen Betonboden sowie verputzte, gestrichene Wände; Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche; weiter über den überdachten Eingangsbereich, welcher über fünf Stufen und das Eingangspodest verfügt, welches mit Naturstein belegt ist; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches, bestehend aus einer Holzkonstruktion, gedeckt mit Betondachsteinen, überdacht; der Eingangsbereich verfügt über ein Holzelement mit feststehendem Element sowie Eingangstüre, jeweils mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Hauseingangstüre verfügt weiter über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung); links der Hauseingangstüre ist ein Aufputzbriefkastenanlage mit zehn Briefkästen gegeben; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit zehn Klingeltastern sowie Gegensprechanlage vorhanden;
- Aufzug: Kein Aufzug;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausebeleuchtung, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum; Trockenraum;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und 2 Balkone im 1. Obergeschoss. Das Schlafzimmer und das Bad sind nach Norden, zum Egelseeweg ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist nach Osten und Süden ausgerichtet. Ein Balkon (klein) ist nach Süden gelegen. Der Balkon (klein) ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Kinderzimmer, die Küche und ein Balkon (groß) sind nach Osten gelegen. Der Balkon (groß) ist vom Wohnzimmer zu betreten.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen:

| | | | |
|---------------------|------------|-------------|----------------------|
| Wohnzimmer | ca. | 31,7 | m ² |
| Schlafzimmer | ca. | 13,1 | m ² |
| Kinderzimmer | ca. | 14,6 | m ² |
| Küche | ca. | 8,0 | m ² |
| Bad | ca. | 6,9 | m ² |
| Diele | ca. | 10,3 | m ² |
| Zwischensumme | ca. | 84,6 | m ² |
| abzgl. 3% Putz | ca. | -2,5 | m ² |
| zzgl. Balkon zu 1/4 | ca. | 2,1 | m ² |
| zzgl. Balkon zu 1/4 | ca. | 1,3 | m ² |
| Wohnfläche | ca. | 85,5 | m² |

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

| | |
|---------------------|--|
| Türen: | Holz furnierte Türblätter und Umfassungszargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; |
| Böden: | Laminatboden, Parkett oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; |
| Wände: | Massive Innenwände verputzt und gestrichen; |
| Decken: | Verputzt und gestrichen; |
| Sanitär: | Es wird eine Sanitärausstattung in durchschnittlicher Qualität, wie im Plan dargestellt, unterstellt; weiter wird unterstellt, dass Boden und Wände gefliest sind; |
| Elektro: | Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; |
| Heizung/Warmwasser: | Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; |
| Balkon: | Es sind zwei Balkone vorhanden, diese verfügen über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag sowie ein Holzgeländer; die Balkone sind durch die darüber liegenden Balkone überdacht; |

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor (gültig bis 04.01.2028). Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 120,97 kWh/(m²a) und ein Primär-

energieverbrauch von 133,06 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Relevante Verbesserungen wurden nicht festgestellt.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. Rückwärtig bzw. seitlich ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Gartenwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Es ist eine Rasenfläche, Sträucher, Pflanzbereiche gegeben. Am Pflaster sind diverse Pflastersteine ausgebrochen.

Den EG-Wohnungen sind Bereiche der Freiflächen als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Im Bereich der Außenanlagen ist eine Betonmüllbox aufgestellt.

4.5. Kfz-Stellplätze / Garage

Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage vorhanden. Ein TG-Stellplatz ist jedoch nicht Gegenstand der Bewertung.

Es sind ca. 7 Außenstellplätze, welche mit Betonsteinpflaster befestigt sind, vorhanden. An der Wand ist eine Aufschrift „Besucherstellplätze“ gegeben.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Soweit ersichtlich, befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem durchschnittlichen, baujahrestypischen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.

Sondereigentum:

- Es wird ein durchschnittlicher, baujahrestypischer Zustand unterstellt.

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

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Gemeinde Kiefersfelden.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich bewertet.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt. Zwei Balkone sind vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, d. h. Vergleichspreise vorliegen. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch in der Regel zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim wurden 5 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Kiefersfelden übermittelt.

Zwei Vergleichswerte weichen über 20 % vom arithmetischen Mittel ab.

Allerdings wurde festgestellt, dass das arithmetische Mittel mit Extremwerten weniger als 1 % vom arithmetischen Mittel ohne Extremwerte abweicht. Somit werden alle übermittelten Vergleichswerte zur Berechnung des Vergleichswertes herangezogen.

Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/Zustand und Verkaufszeitpunkt, modifiziert.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die Vergleichspreise des Gutachterausschusses Landratsamt Rosenheim stammen aus dem Jahr 2024. Den vorliegenden Vergleichspreisen ist keine

Abhängigkeit vom Verkaufszeitpunkt innerhalb des Jahres 2024 zu entnehmen, daher ist keine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen vorzunehmen.

Bei den Vergleichsobjekten wird über alle Objekte gesehen von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen. Bei Vergleichspreisen mit einem Baujahr 1981- 1983 wird ein Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses Landkreises Rosenheim bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die Vergleichswerte nur anonymisiert dargestellt werden, so dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

| Nr. | Gemarkung | Verkaufsdatum | Baujahr | Wfl. in m ² | €m ² | Lagefaktor | Ausstattung/Zustand | relativer Preis €/m ² | Wfl. X rel. Preis |
|-----|---------------|---------------|---------|------------------------|-----------------|------------|---------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 | Kiefersfelden | Mrz. 24 | 1983 | 71,00 | 3.310,00 | 1,00 | 1,05 | 3.475,50 | 246.760,50 € |
| 2 | Kiefersfelden | Mrz. 24 | 1982 | 80,00 | 3.938,00 | 1,00 | 1,05 | 4.134,90 | 330.792,00 € |
| 3 | Kiefersfelden | Mai. 24 | 1981 | 76,00 | 2.697,00 | 1,00 | 1,05 | 2.831,85 | 215.220,60 € |
| 4 | Kiefersfelden | Jul. 24 | 1996 | 78,00 | 4.699,00 | 1,00 | 1,00 | 4.699,00 | 366.522,00 € |
| 5 | Kiefersfelden | Nov. 24 | 1985 | 97,50 | 3.826,00 | 1,00 | 1,00 | 3.826,00 | 373.035,00 € |
| | | | | 402,5 | | | | 18.967,25 | 1.532.330,10 € |

Flächenbezogener Mittelwert:

$$1.532.000 \text{ €} \quad / \quad \text{rd. } 402,5 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 3.806 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$18.967 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{rd. } 3.793 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 3.806 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 3.793 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich den Verkaufszeitpunkt, die Lage, die Wohnfläche und Ausstattung/Zustand. Nach

sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 3.800,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichswohnungen über ein Kellerabteil oder Vergleichbares verfügen. Dem Bewertungsobjekt ist kein Kellerabteil zugehörig. Dies wird mit einem pauschalen Abschlag von rd. 3.000,00 € berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung von

rd. 85,5 m² x 3.800,00 €/m² - rd. 3.000,00 € = rd. 322.000,00 €

Der Vergleichswert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. A 01, zum Bewertungsstichtag 31.01.2025 beträgt rd. 322.000,00 €

7.2. Bodenwert

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grund-

stücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 48003020, Zonen-Bezeichnung Ortsmitte W, einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 650,00 €/m², ebf., für Wohnbaufläche mit drei Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

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

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

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 31.01.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau fallend.

Dies bestätigt sich durch die Veröffentlichung der Preisentwicklung 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern, welcher für individuelles Bauland im Landkreis Rosenheim einen sehr starken Preisrückgang (mehr wie 12,5 %) angibt. Für Bauflächen für Geschosswohnungsbau wird keine Angabe gemacht. Auf Grund der obigen Erkenntnisse wird ein Abschlag von ca. 12,5 % auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 berücksichtigt.

Für den Bodenrichtwert wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen angegeben. Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim wird in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten angegeben, dass die Darstellung der gebietstypischen Geschossanzahl nur nachrichtlich erfolgt, da bisher keine ausreichende Auswertung der Kaufpreise möglich war. Eine Anpassung ist somit aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Anpassungen erforderlich.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 650,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -12,5%

Angepasster Bodenwert:

650,00 €/m² x 0,875 = rd. 570,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 47,29/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nrn. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden

570,00 €/m² x 2.422 m² x 47,290 / 1.000 = rd. **65.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. A 01, zum Bewertungsstichtag 31.01.2025 beträgt rd. 65.000,00 €

7.3. Ertragswertverfahren

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist der marktüblich erzielbare Ertrag die Grundlage für die Berechnung. Die Nutzung der Wohnung zum Bewertungsstichtag ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach dem Namensschild am Briefkasten wird die Wohnung vom Eigentümer und einer oder mehrerer Personen genutzt. Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 85,5 m².

Für Kiefersfelden und für den Landkreis Rosenheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2025 gibt für Oberaudorf für Mietwohnungen/ Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 10,50 €/m² an. Für Brannenburg wird bei mittlerem Wohnwert eine Miete von 12,50 €/m² angegeben. Für Neubauern wird bei mittlerem Wohnwert eine Miete von 13,00 €/m² angegeben. Für Kiefersfelden werden keine Angaben gemacht.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 12,00 €/m² Wohnfläche für die zu bewertende Wohnung in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim, auf Grund der Modelkonformität beim Liegenschaftszins, in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 420,00 € p.a. pro Wohneinheit berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,80 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1992/1993. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 48 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim weist keinen Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen aus.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 40 m², GND 80 Jahre veröffentlicht. Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2024 bei einer Restnutzungsdauer von 40 - 49 Jahren beträgt 1,94 % mit einer Standardabweichung von 0,85.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse im vorliegenden Fall mit rd. 2,25 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Vergleichswert wird für das fehlende Kellerabteil ein Abschlag von pauschal rd. 3.000,00 € berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

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

| Mietbereich: | Wohnfläche | Marktüblicher Ertrag | monatlich rd. |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Wohnung | 85,5 m ² | x 12,00 €/m ² = | 1.026,00 € |
| | | | 1.026,00 € |
| Rohertrag pro Monat: | | | 1.026,00 € |
| Rohertrag pro Jahr: | | rd. | 12.300,00 € |

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA Stadt Rosenheim:

Instandhaltungskosten: 85,5 m² x 13,80 €/m² = rd. -1.180,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 420 € = rd. -420,00 €

Mietausfallwagnis: 12.300 € x 2,0% = rd. -246,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-1.800,00 €**

Jahresreinertrag: 10.500,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

65.000 € x 2,25% = rd. **-1.500,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen **9.000,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1993

Jahr der Bewertung: 2025

übliche GND: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 48 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 2,25%

Rentenbarwertfaktor: 29,17

Gebäudeertragswert:

9.000,00 € x 29,17 = rd. **263.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 263.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 65.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 328.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag fehlendes Kellerabteil rd. -3.000,00 €

Ertragswert rd. 325.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. A 01, zum
Bewertungstichtag 31.01.2025 beträgt rd. 325.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 31.01.2025 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

| | |
|-----------------|------------------|
| Vergleichswert: | rd. 322.000,00 € |
| Ertragswert: | rd. 325.000,00 € |

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen, nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 47,29/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 198/12, Gemarkung Kiefersfelden, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 01 laut Aufteilungsplan, Egelseeweg 13, 83088 Kiefersfelden, zum Wertermittlungstichtag 31.01.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

322.000,00 €

(i. W.: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

Grassau, den 25.06.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Nordfassade



Südfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Osten



Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Trockenkeller



Fahrradkeller

Anlage 1

Fotos

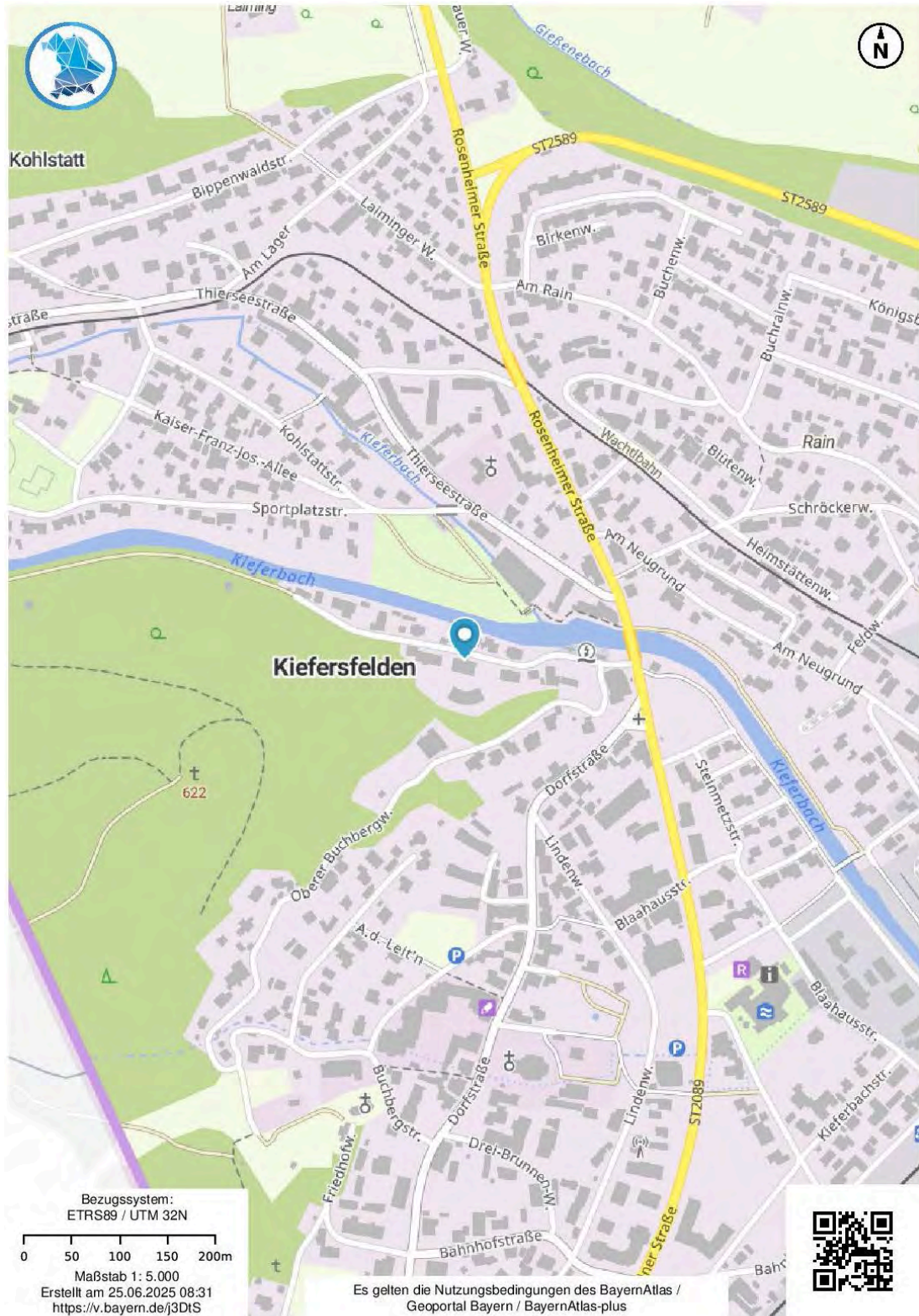
A 1.5



Besucherstellplätze



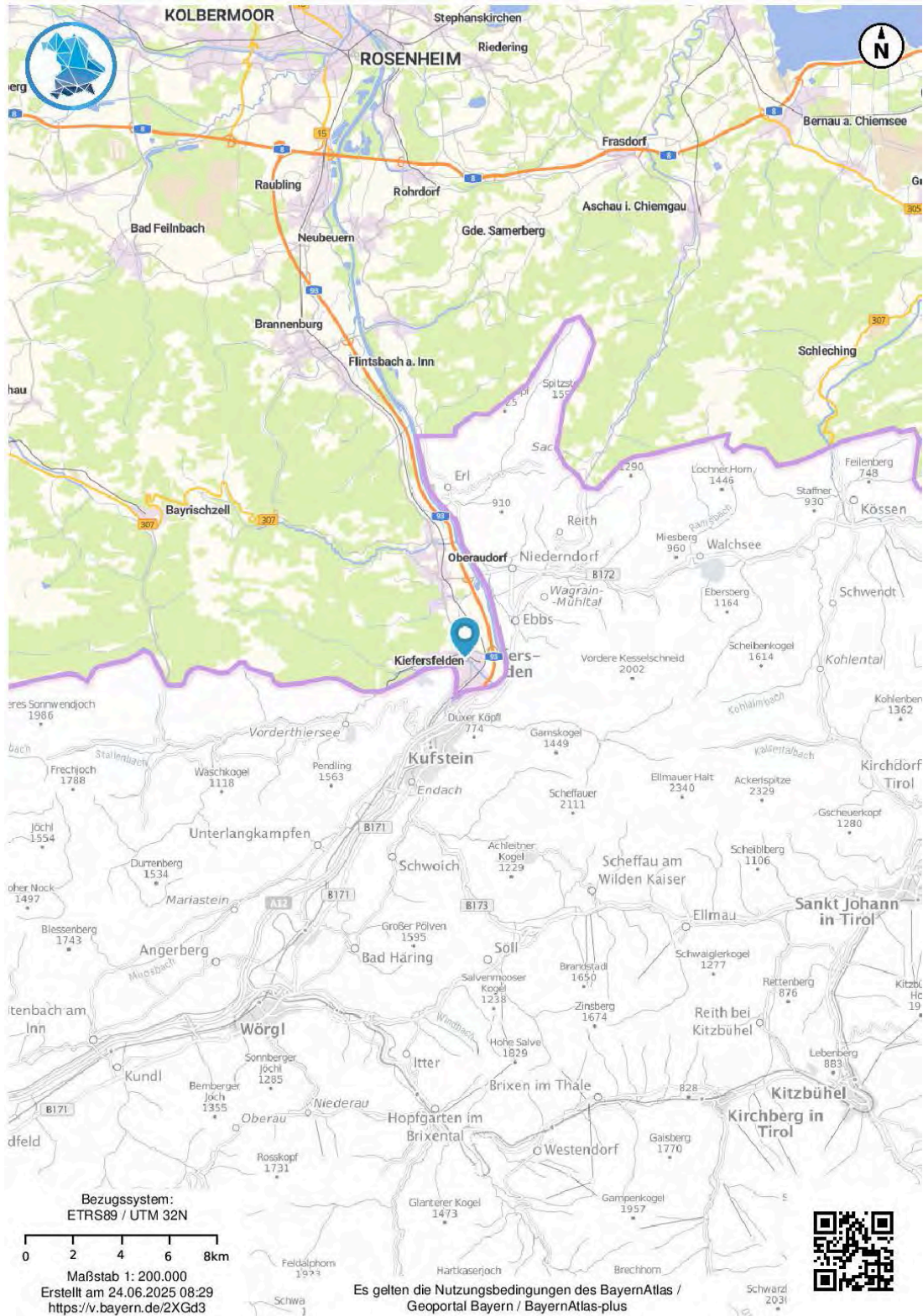
Besucherstellplätze



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

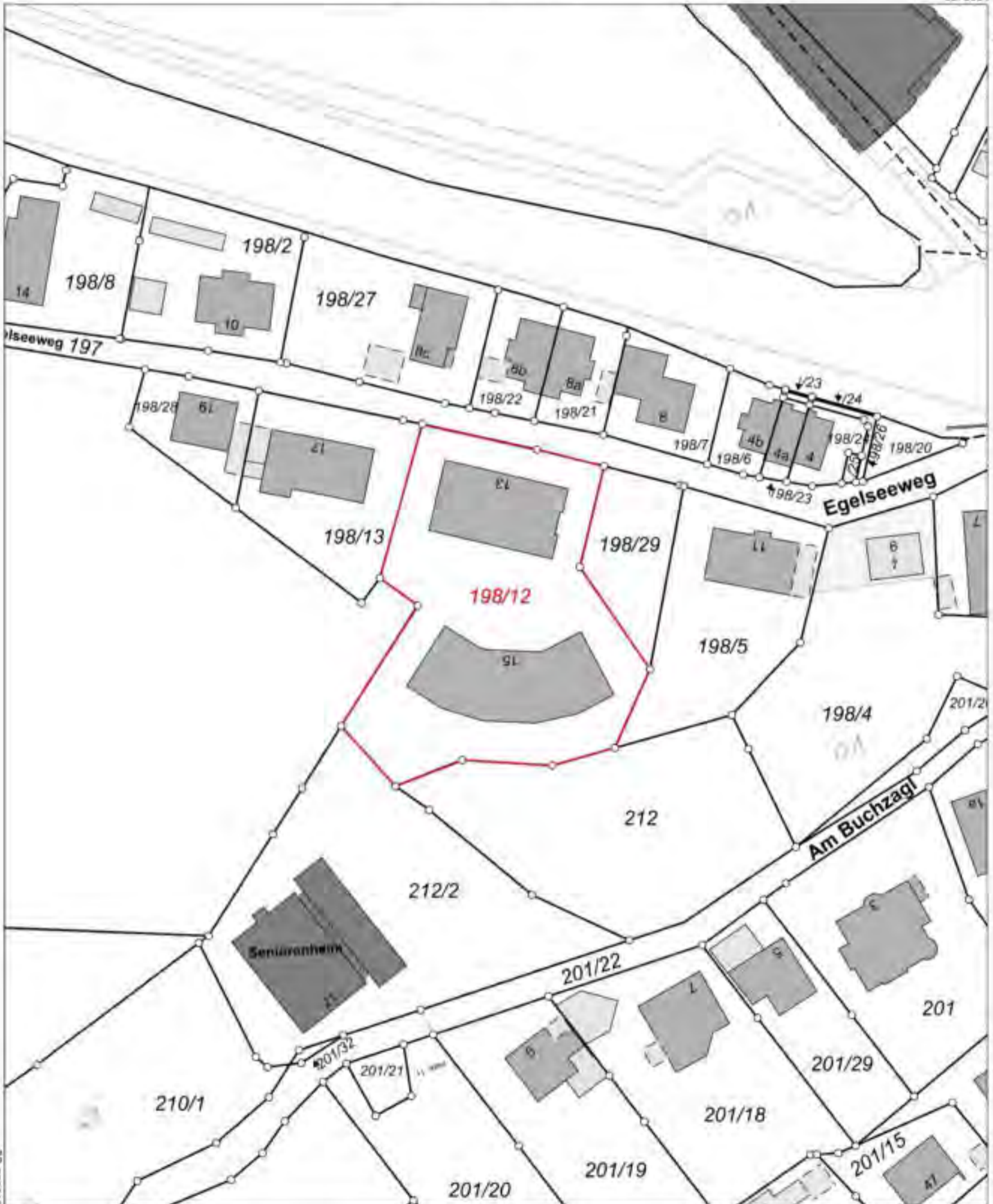
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 27.11.2024

Flurstück: 198/12
Gemarkung: Kiefersfelden

Gemeinde: Kiefersfelden
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4

Luftbild

A 4



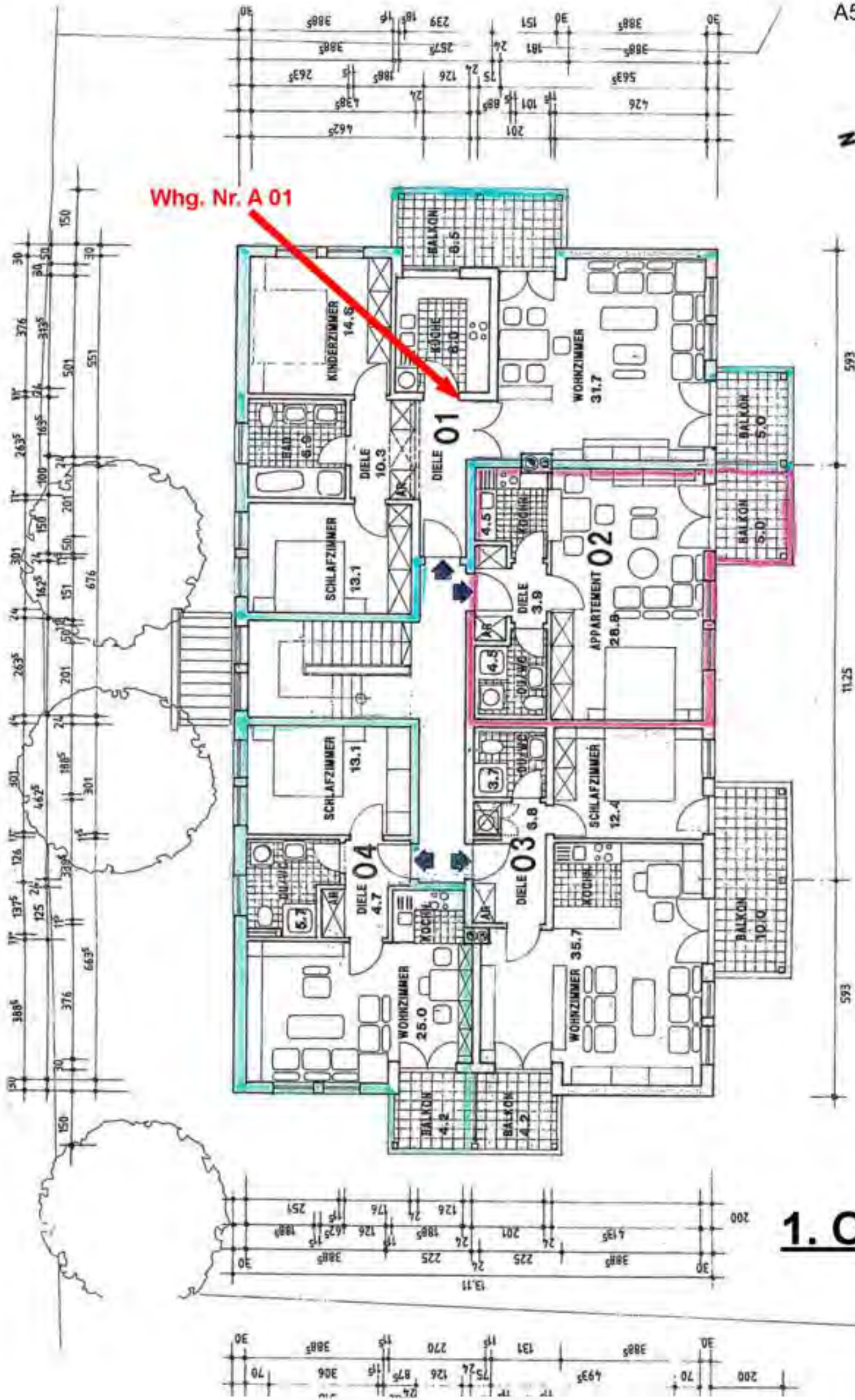
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

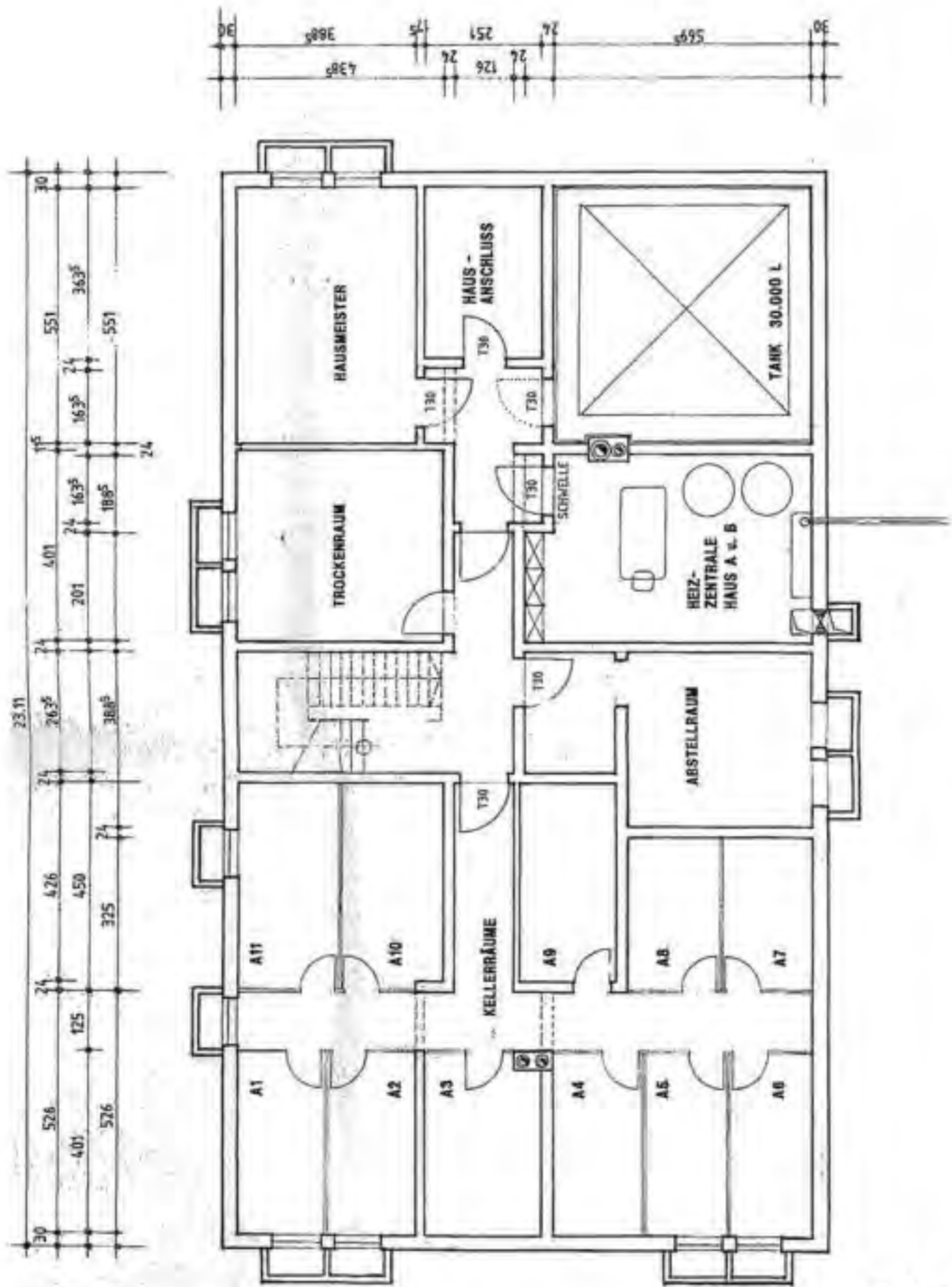
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



1. OG



KG

Amtsgericht Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Kiefersfelden Blatt 4093 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 06.06.1997.

Grundbuch

von

L K i e f e r s f e l d e n

Band 132 Blatt 4093

(Wohnungsgrundbuch)

4093

| Amtsgericht Rosenheim Kiefersfelden Band 132 Blatt 4093 | | Bestandsverzeichnis | | Einlagebogen | |
|---|----------------------------------|---|-------|------------------|----|
| Ud. Nr. d. Grundstücke | Bisherige Uf. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | Größe | | 1 |
| | | | ha | a m ² | |
| 1 | 2 | a/b | 3 | | 4 |
| 1 | - | 47,29/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück 198/12 Am Egelseeweg, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. A 01 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 132 bis Bd. 134 Bl. 4090 bis Bl. 4175); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt, an den Erdgeschosswohnungen anschließend bedingt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 14.01.1992; Übertragen aus Bd. 123 Bl. 3781; eingetragen am 21.12.1992 | | 24 | 29 |
| | | It. VN. 1598: Nach Abschreibung und Bestandteilszuschreibung ist das Grundstück beschrieben: 198/12 Nähe Egelseeweg, Bauplatz eingetragen am 13.04.1994 | | 24 | 22 |
| | | It. VN. 1707: Nach Beschiebsberichtigung ist das Grundstück beschrieben: 198/12 Egelseeweg 13 und 15, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 24.10.1995 | | 24 | 23 |

19 121 Bay. 12.1/66

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

Fortsetzung mit Einlegebogen

| Lfd. Nr. der Eintragungen | 1 | Eigenümer | 2 | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | 3 | Grundlage der Eintragung | 4 |
|---------------------------|---|-----------|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 1 | | Teilung nach § 8 WEG; eingetragen am 21.12.1992 | |
| 2 | | | | 1 | | Zugang aufgelassen am 25.06.1993; eingetragen am 13.04.1994 | |
| 3 | | | | 1 | | Auflassung vom 02.08.1994; eingetragen am 21.09.1994 | |
| | | | | 1 | | Notarielles Testament vom 25.09.2008 und Eröffnungsni- derschrift vom 20.08.2018 Az: VI 2393/18 AG Rosenheim; ein- getragen am 13.11.2018. | |

05 133 Bsp. 12. 3614

| Ud.Nr. der Eintragungen | Eigentümer | Ud.Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|-------------------------|------------|---|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |

Fortsetzung auf Eintragblatt

| Ud.Nr. der Eintragungen | Ud.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|-------------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für [redacted] gemäß Bewilligung vom 22.11.1990; eingetragen am 10.12.1991; |
| 2 | 1 | Kabelleitungsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 13.02.1992; eingetragen am 20.03.1992; |
| 3 | 1 | Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für [redacted] zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 17.07.1992; eingetragen am 25.08.1992; |
| 4 | 1 | Nr. 1,2,3 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.12.1992 |
| 4 | 1 | Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 29.05.1992; eingetragen am 21.12.1992 |
| 5 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rosenheim - Zweigstelle Bad Aibling, AZ: 801 K 57/24); eingetragen am 30.09.2024. |

CS 124 Rev. 13.1991

Amtsgericht Rosenheim
 Grundbuch von Kiefersfelden Band 132 Blatt 4093 Zweite Abteilung Einlagebogen 1 R

| Veränderungen | | Löschungen | |
|-----------------------|--|-----------------------|--|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | Lfd. Nr. der Spalte 1 | Lfd. Nr. der Spalte 1 | Lfd. Nr. der Spalte 1 |
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1, 2 | Erstreckt auf Zugang bei BVNr. 1; eingetragen am 13.04.1994 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> | 3 4 | Gelöscht am 13.04.1994 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> Gelöscht am 21.09.1994 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> |

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung