



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
der zu sanierenden 2 - Zimmerwohnung im Erd- und Untergeschoss
mit Terrasse und Garten Nr. 2 und Garage Nr. 2
in der Kobellstraße 3 in 83700 Rottach-Egern



Wertermittlungstichtag: 03. September 2024
Gefertigt am 17. September 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 26 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 11 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage des Objekts	5
2.2.	Grundbuch	5
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Altlasten	7
3.6.	Hochwasser	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis, WEG,	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.3.	Baubeschreibung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Schäden	11
4.5.	Protokolle der Eigentümerversammlungen	13
5.	Gesamtbeurteilung	19
6.	Wertermittlungsverfahren	20
7.	Vergleichswert	21
7.1.	Erläuterungen	21
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	21
8.	Verkehrswert	26

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplanausschnitt
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern, Oberflächenabfluss und Sturzflut
Anlage 5 bis 7	Grundrisse EG und UG, Sondernutzungsrecht und Garage Nr. 2
Anlage 8	Schnitt, Wohnflächenberechnung
Anlage 9 bis 11	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18 in 82515 Wolfratshausen

Aktenzeichen: 1K 4/21

Beweisbeschluss vom 12.03.2024: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts des 243,12/1.000 ME-Anteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Untergeschoss/Süd -rechts und der Garage Nr. 2, Gemarkung Rottach-Egern, Flurstück 426/5, in der Kobellstraße 3 im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Gemäß Schreiben des AG Wolfratshausen vom 25.10.2024 wurde der Bewertungsauftrag vorläufig eingestellt.

Gemäß Schreiben des AG Wolfratshausen vom 27.05.2025 soll der Bewertungsauftrag nunmehr fortgesetzt werden. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen werden bis zum 06.06.2025 im Gutachten aufgenommen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 03.09.2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 12.03.2024, Band 142, Blatt 5052

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Ausschnitts-Kopien des Aufteilungsplans mit Genehmigungsvermerk vom 19.01.1982
- Teilungserklärung vom 06.12.1988, 1. Nachtrag vom 13.11.1989, 2. Nachtrag vom 08.08.2002
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ohne Datum
- Energieausweis vom 02.07.2008
- Jahresabrechnungen 2019 und 2020

- Eigentümerversammlungen vom 09.01.2021, 02.02.2021, 20.03.2021, 29.07.2021, 18.11.2021, 30.05.2022, 11.07.2022, 02.08.2022, 23.08.2022, 15.09.2022, 14.10.2022, 17.10.2022, 09.12.2022, 30.01.2023, 20.04.2023, 22.09.2023, 29.12.2023, 17.01.2024, 15.03.2024, 28.08.2024, 20.12.2024, 06.06.2025
- Einsicht in die Bauakte am 13.12.2021
- Gutachten vom 21.12.2023, Sanierungskosten
- Schreiben des Landratsamts Miesbach vom 13.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.11.2021
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach
- ivd Marktberichte
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Statistisches Bundesamt

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft, evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung fand am Dienstag, den 03. September 2024 um 10.00 Uhr statt.

Anwesend waren je ein Vertreter des Eigentümers und der Hausverwaltung. Die Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt besichtigen. Der Vertreter des Eigentümers war damit einverstanden, dass die bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten verwendet werden können.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	83700 Rottach-Egern
Straße, Hausnummer:	Kobellstraße 3

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	Miesbach
Grundbuch von:	Rottach-Egern
Band / Blatt:	142 / 5052

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 243,12/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 426/5, Kobellstraße 3, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 1.714 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Untergeschoss/Süd -rechts, Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan

Zu lfd. Nr. 1: Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, Az: 1 K 4/21)

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs besitzen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Rottach-Egern mit ca. 5.800 Einwohnern zum 30.06.2024, liegt im Landkreis Miesbach, der im August 2024 eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 2,8 % (Bayern 3,9 %, BRD 6,1 %) aufwies. Die Gemeinde besitzt eine äußerst attraktive Lage am Süden des Tegernsees, in einer begehrten Urlaubsregion im oberbayerischen Voralpenland. Sie liegt rd. 60 km südlich von München und ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Miesbach. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rd. 5.900 ha auf einer Höhenlage von 720 m bis 800 m über NHN.

Rottach-Egern ist über die ca. 27 km entfernte Autobahn A 8 München-Salzburg und die Bundesstraße B 318 in ungefähr einer Stunde mit dem Pkw von München aus erreichbar. Die Bayerische Regionalbahn verkehrt stündlich zwischen München und dem Ort Tegernsee, den Anschluss an Rottach-Egern stellt eine örtliche Busverbindung her; die Bushaltestelle Weißach, Riedsäge ist vom Bewertungsobjekt in ca. 10 Gehminuten erreicht.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer sehr guten Lage zwischen dem Tegernsee und der Bundesstraße B 318, die durch Rottach-Egern und entlang der Westseite des Tegernsees verläuft. Von der Bundesstraße zweigt die Aribostraße in östlicher Richtung ab, von der die Kobellstraße nach Norden bis zum ca. 300 m entfernten Tegernsee verläuft. Die Umgebungsbebauung an der Westseite der Kobellstraße besteht aus vergleichbaren kleinen Mehrfamilienwohnhäusern in offener und lockerer Bebauung. Östlich der Kobellstraße erstreckt sich eine landwirtschaftliche Grünfläche.

An Infrastruktur bietet Rottach-Egern einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Geschäfte liegen jedoch nicht mehr im fußläufigen Bereich. Weiterführende Schulen sind in Tegernsee und Miesbach zu finden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück, liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde, nahe des Tegernsees. Südwestlich des Bewertungsobjekts verläuft in südost-nordwestlicher Richtung der Fluss Weißach zum Tegernsee. Das Bewertungsobjekt ist ca. 280 m Luftlinie von der Weißach und ca. 300 m vom Tegernsee entfernt. Die Kobellstraße, an deren Westseite das Bewertungsobjekt liegt, ist eine zweispurig ausgebaute Anliegerstraße, ohne Gehwege. Die Einfriedungen entlang der Straßenwestseite reichen bis zur Straße.

Das Grundstück, Flurstück 426/5, mit einer Größe von 1.714 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt eine nahezu rechteckige Grundstücksform mit einer abgeschnittenen Südostecke. Die Geländeoberfläche ist etwa eben. Es ist mit zwei zueinander versetzten und unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit Erd-, Obergeschoss und unausgebaute Spitzboden bebaut. Die Längsausrichtung des Mehrfamilienwohnhauses erstreckt sich in N

nahezu über die gesamte Grundstücksbreite der Garten im westlichen Grundstücksbereich abgesichert ist.

Die zu bewertende Wohnung liegt im südlichen Wohngebäude, dessen Hauseingang von der Kobellstraße über einen Fußweg erreicht wird. Die Zufahrt zu den drei Garagen an der Grundstückssüdseite ist zur Straße nicht eingefriedet.

Das Grundstück ist zur Straße mit einer hohen Hecke bepflanzt, die Zugänge zu den Hauseingängen werden durch Fußgängertürchen gesichert. Die sehr große Vorgartenfläche zwischen Straße und Wohngebäude ist mit Rasen begrünt. Die nördliche, westliche und südliche Grenze wird durch einen Holzbohlenzaun eingefriedet. Die Außenanlagen im westlichen Grundstücksbereich sind durch Bäume entlang der Grundstücksgrenze sowie mit Rasen begrünt, wobei den Erdgeschosswohnungen das Sondernutzungsrecht an der westlichen Gartenfläche zugeordnet ist. Die Fußwege zu den Hauseingängen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan für Rottach-Egern weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als reines Wohngebiet und als Baugebiet im Landschaftszusammenhang aus.

Ein Bebauungsplan existiert nicht, das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt. Weiterhin gilt die Gestaltungssatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Rottach-Egern.

Entsprechend vorliegenden Unterlagen ist das Gebäude baurechtlich genehmigt.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen, die Erschließungsbeiträge sind angabegemäß abgerechnet und beglichen. Die Kobellstraße ist öffentlich gewidmet und vollständig ausgebaut.

3.5. Altlasten

Das Landratsamt Miesbach, Fachbereich Wasser, Abfall, Bodenschutz, teilte am 30.11.2021 schriftlich mit, dass für das Bewertungsgrundstück Flurstück 426/5 kein Eintrag im sog. Altlastenkataster besteht. Sonstige Informationen über das Grundstück liegen dem Team Bodenschutz ebenfalls nicht vor.

3.6. Hochwasser

Laut UmweltAtlas Bayern liegt das Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebiets und auch außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100.

Die Standortauskunft Wassergefahren wird hier auszugsweise wiedergegeben:

„Der gewählte Standort befindet sich in einem Gebiet, für das eine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells durchgeführt wurde. Am gewählten Standort können folgende Informationen hinsichtlich potentieller hydrologisch-hydraulischer Gefährdungen erteilt werden:“

Nachfolgende Informationen wurden den Planunterlagen entnommen:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet: Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets.
- Oberflächenabfluss und Sturzflut (s. Anlage).

Das Bewertungsgrundstück war jedoch bei dem Jahrhunderthochwasser im Juni 2013, bei dem der Pegel der historischen Marke aus dem Jahr 1999 überschritten wurde, wesentlich betroffen.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis, WEG,

Die ursprüngliche Genehmigung des Gebäudes wurde am 15.09.1947 erteilt. Der nördliche Bauteil wurde mit Genehmigung vom 12.09.1956 um ein Geschoss erweitert. Gemäß Umbauantrag vom 13.12.1978 wurde die Aufteilung der Wohnungen entsprechend dem aktuellen Bestand genehmigt. Somit wird als Baujahr das Umbaujahr 1978 angenommen.

Die Nutzung der Kellerflächen wurde am 01.07.1980 genehmigt.

Die Dreifachgarage wurde am 26.04.1979, mit Änderungsvermerk vom 26.11.1979 genehmigt.

Die Aufteilungspläne und die Teilungserklärung sind aus dem Jahr 1988.

Die zu bewertende 2 - Zimmerwohnung im Erd- und Untergeschoss wurde zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde mit ca. 52,5 m² und die Wohn- und Nutzfläche im Untergeschoss mit ca. 79,0 m² anhand des vorliegenden Aufteilungsplans ermittelt, wobei die Fläche der Terrasse in der Wohnfläche nicht berücksichtigt wurde (s. Anlage).

Der vorliegende Energieausweis aus dem Jahre 2008 wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt und weist für die Gebäude einen Energieverbrauchs-kennwert für Heizung und Warmwasser von 144 kWh/(m² a) aus.

Hinweis: Der Energieausweis ist nach EnEV abgelaufen.

Die Wohnung ist seit der Überschwemmung im Juni 2013 unbewohnt. Die vorliegende Jahresabrechnung aus dem Jahr 2020 ist obsolet.

Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2020 betrugen 37.841,14 €. Zum 31.12.2020 wurde ein Sollvermögen von 644.208,14 € angegeben.

Gemäß Eigentümerversammlung vom 22.09.2023 soll die Jahresabrechnung 2021/2022 nicht erfolgen.

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen.

Die zwei versetzt aneinandergebauten, voll unterkellerten und in Massivbauweise errichteten Wohnhäuser mit Erd- und Obergeschoss und unausgebautem Spitzboden sind mit Satteldächern mit Dachüberständen gedeckt. Sie sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt im südlichen Wohnhaus rechts. Der Hauseingang wird über einen Fußweg und acht Differenzstufen erreicht. Durch den Dachüberstand wird der Hauseingang nicht vollständig überdacht. Über ein Treppenhaus, in dem eine zweimal viertelgewendelte Treppe untergebracht ist, werden die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss erreicht.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 (Grundriss s. Anlage) befindet sich im Erd- und Untergeschoss. Über eine Diele werden die nach Osten ausgerichtete Küche mit einer innenliegenden kleinen Abstellkammer, ein Gäste-WC und ein Wohn- Schlafräum, der nach Westen ausgerichtet ist, erschlossen. Zur nach Westen orientierten Terrasse, die rd. 1,30 m über dem Garten liegt, führt eine Schiebetür. Laut Nachtrag zur Teilungserklärung wurde dem Wohnungseigentümer Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, dessen Fläche über die Breite der Wohnung und bis zur westlichen Grundstücksfläche reicht (s. Anlage), zugeordnet. Die Gartenfläche ist mit Rasen begrünt und mit Büschen zur westlichen Grundstücksgrenze sowie zum nördlichen Sondernutzungsrecht Nr. 4 bepflanzt. Das Sondernutzungsrecht bildet mit dem angrenzenden südlichen, nicht eingefriedeten Sondernutzungsrecht Nr. 1 eine zusammenhängende große Gartenfläche.

Von der Diele wird das Untergeschoss über eine L-förmige Treppe erreicht. Die Kellerfenster eines nach Westen orientierten Zimmers und eines nach

über einen Lichtschacht belichtet. Es handelt sich bei der Beschreibung des Untergeschosses lediglich um die geplante Raumaufteilung.

Der gesamte Keller zeigt die Auswirkungen des Hochwasserschadens von 2013. Der Keller entspricht einem Rohbauzustand. Die Wände wurden mit einer Rasterinjektion bearbeitet. Es sind Holzfenster vorhanden sowie erneuerte Heizkörper und deren Installation (s. Pkt. 4.4. des Gutachtens).

Zum Sondereigentum gehört die Garage Nr. 2, die mittlere Garage von drei aneinandergereihten Garagen, die an der Gebäudesüdseite an das Wohnhaus angebaut sind. Die Garagen sind in Massivbauweise errichtet und mit einem ziegelgedeckten Satteldach gedeckt und mit Holz-Kipptoren ausgeführt. Das Satteldach kragt an der Südseite aus. Die auskragenden Pfetten auf Holzstützen bilden die Überdachung eines Carports.

4.3. Baubeschreibung

Rohbau

Wände:	Kelleraußenwände, gemäß SV-Gutachten vom 21.12.2023 in Stampfbeton 30 cm dicke Außenwände massiv, Material geht aus den Planunterlagen nicht hervor Nichttragende Innenwände als Ziegel- und Betonsteinwände, teilweise Stampfbeton
Bodenplatte/Decke:	Betonbodenplatte Stahlbetondecke über EG
Treppe	Stahlbetontreppe vom Erd- ins Obergeschoss mit Teppichbelag auf den Treppenläufen und schmiedeeisernes Geländer
Dachkonstruktion:	Wärmegedämmter Pfettendachstuhl als Satteldach
Fassade:	Vollwärmeschutz, verputzt und gestrichen, ab der Decke über dem Erdgeschoss sind die Fassaden holzverschalt.

Ausbau Wohnung Nr. 2

Wände und Decken:	EG: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert Gäste-WC raumhoch gefliest Natursteinplatten an den Objektwänden der Küche KG: Rohbauzustand
Interne Treppe:	Betonoberfläche vom Erd- ins Untergeschoss
Bodenbeläge:	EG: Alle Räume gefliest KG: Betonoberfläche
Türen:	Hauseingangstürelement als massives, lasiertes Türblatt Wohnungseingangstür und Innentüren als massive, naturbelassene Holzfüllungstüren in Holzumfassungszargen
Fenster:	EG: Holzfenster lasiert, feststehendes verglastes Fensterelement und Schiebetür zur Terrasse mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Kunststoffrollos. Küchenfenster mit schmiedeeisernem Gitter

Elektroinstallation:	KG: Holzfenster lasiert mit 2-Scheiben-Isolierverglasung Baujahresübliche Elektroinstallation mit Gegensprechanlage. Keine Elektroinstallation im KG
Sanitärinstallation:	EG: Gäste-WC mit Stand-WC und Handwaschbecken
Heizungsanlage:	Es ist nicht bekannt, inwieweit die Wohnung aktuell über die Gaszentralheizung angeschlossen ist. In den Räumen sind Radiatoren vorhanden

4.4. Baulicher Zustand und Schäden

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich seit 2013 bis zum Besichtigungszeitpunkt, den 03.09.2024, in einem für Wohnzwecke nicht nutzbaren Zustand.

Die Wohnung wird seit dem Hochwasser im Jahr 2013 nicht mehr genutzt. Die Außenwände des Kellers wurden mit Rasterinjektionen abgedichtet.

Zur Bewertung der Sanierungskosten wurde ein Sachverständigengutachten vom 21.12.2023 vorlegt. Aus dem Sachverständigengutachten werden auszugsweise folgende Inhalte wiedergegeben:

- *Bei der Sanierung wurde - soweit vor Ort augenscheinlich erkennbar – die ursprüngliche Bodenplatte abgebrochen und eine tiefer liegende, neue Bodenplatte aus Stahlbeton eingebracht (aktuell Rohbauoberfläche vorhanden). An den Übergängen zwischen neuer Bodenplatte und Innen- und Außenwänden wurde eine Innenabdichtung appliziert. Bei den Türdurchführungen wurden die Sockelbereiche der Wände und die Bodenplatte abgedichtet. Bei der Innenabdichtung handelt es sich augenscheinlich um eine Dichtschlämme. An den Außenwänden sind auf der Raumseite umfängliche Rasterinjektionen vorhanden. Nach Angabe von xx, wurde zudem außen – soweit zugänglich – von der Fa. X aufgegraben und eine Außenabdichtung mit einer Dichtschlämme hergestellt.*

Augenscheinlich war nicht erkennbar, ob und wie die neue Bodenplatte im Anschlussbereich der Außenwände und auch der Innenwände durchgängig druckwasserdicht angeschlossen wurde. Sofern die ursprünglich aus der vorliegenden Planung oder aus den Bestandsplänen hervorgehenden Streifenfundamente beibehalten wurden, ist fraglich, wie die Bodenplatte druckwasserdicht angeschlossen wurde. Feststellungen hierzu konnten zerstörungsfrei nicht getroffen werden.

- *Des Weiteren ist aus dem Kurzbericht der Fa. Y vom 13.11.2020 „zu im Bereich der Wohnung durchgeführten EFT-Leckageortung zu entnehmen, dass im Rahmen der*

messtechnischen Untersuchungen mit Probewässerung örtliche Feuchteintritte beobachtet und evt. Leckagen geortet wurden.....

- *Nach dem Bericht der Fa. Y wurden Wegsamkeitsbereiche und Verdachtsbereiche aufgefunden. Diese Bereiche deuten auf Undichtigkeiten an der Kellerkonstruktion nach den Arbeiten der Fa. XX hin.*
- *Zusammenfassung
Aus den vorstehend, exemplarisch zusammengestellten Punkten ist erkennbar, dass eine fachgerechte Ausführung der Abdichtungsarbeiten bisher nicht nachgewiesen wurde.*

Neben der Dichtigkeit des Kellergeschosses, ist auch die fachgerechte Ausführung der Abdichtungsarbeiten in allen Teilleistungen entsprechend nachzuweisen.“

- *In der Beurteilung wird zu den Kosten der Beseitigung von bestehenden Hochwasserschäden und zur Wiederherstellung der betreffenden Wohneinheit sowie den damit verbundenen Maßnahmen und die hierfür zu erwartende Dauer Stellung genommen.*

Dem Gutachten für die Ermittlung der Sanierungskosten vom 21.12.2023 wurden folgende Kosten und Zeitabläufe auszugsweise entnommen:

- *Die Kosten im Mittel für folgende Gewerke wurden mit gesamt 157.000 €, inkl. 10 % Zuschlag für Unvorhergesehenes zusammengefasst.*
- *Bei einer zügigen, von einem mit Sanierungsmaßnahmen vertrauten Bauleiter koordinierten Ausführung und keiner nennenswerten Störung des Bauablaufs dürften die Arbeiten für die Wiederherstellung des Souterrains in einem Zeitraum von ca. sechs bis neun Monaten abgeschlossen sein.“*
- *Aufgrund der festgestellten Mängel und Ausführungsfehler ist in der Folge der Sanierung, nämlich die Herstellung der Dichtigkeit des Kellerbauwerks, nicht gegeben. Ein in sich geschlossenes Abdichtungssystem im Sinne einer druckwasserdichten Wanne wurde nicht ausgeführt. Eine „Weisse Wanne“, wie im Angebot der Fa. X beschrieben, kann mit den durchgeführten Maßnahmen zudem keinesfalls erreicht werden.*
- *Die Kosten für die weiteren erforderlichen Nachbesserungsarbeiten werden überschlägig im Mittel auf 125.000 € geschätzt. Die Kosten der Nachbesserungsarbeiten werden einschließlich der Planungs- und Ingenieurleistungen grob überschlägig gemäß Sachverständigengutachten vom 21.12.2023 mit brutto 384.000 € geschätzt.*

4.5. Protokolle der Eigentümerversammlungen

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2023

- Die Eigentumsparteien beschließen, die Bearbeitung der Jahresabrechnung 2021, 2022 soll derzeit nicht erfolgen
- Die Vorschüsse auf die Bewirtschaftungskosten und Rücklagen richten sich für die Jahre 2023 und 2024 weiterhin nach dem Wirtschaftsplan 2017. Dieser gilt darüber hinaus bis zur Beschlussfassung von neuerlichen Vorschüssen auf die Bewirtschaftungskosten und Rücklagen.
- In den nachfolgenden Punkten wird die Hausverwaltung ermächtigt, im Auftrag der WEG die Zustimmung für die Nachbesserung ...zu erteilen und die Ausführungsarbeiten dokumentierend zu begleiten.
- Die Hausverwaltung wird ermächtigt, RA .. mit der Klage zur Beitreibung der offenen Sonderumlagen zu beauftragen

Fortsetzung der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.12.2023

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, zur Auftragserteilung an die Rechtsanwaltskanzleiein Klageverfahren zur Durchsetzung der Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche gegen die Architektin für die GdWE zu führen, mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von mindestens € 30.000,00. Die Finanzierung erfolgt über Sonderumlage, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen

Außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung am 17.01.2024

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die Kosten der Berufungseinlegung in Höhe von voraussichtlich € 1.883,06 zzgl. Gerichtskosten in Höhe von € 980,-- gem. Schreiben des RA für die erfolgte Berufungseinlegung für die GdWE zu überweisen. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, mit dem bestehenden Gebäudeversicherer, Versicherungskammer Bayern, den bisherigen Versicherungsumfang, auch den der Elementarversicherung, unverändert zu lassen
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die Rechnung für die Fenster der Wohnungen 1 und 2 in Höhe von € 2.130,10 und die Rechtsanwaltsgebühren nach Aufforderung durch RA vom 20.11.2023 in Höhe des Nettobetrags von € 308,60 netto zu bezahlen
- Es soll ein Architekturbüro als Projektmanager beauftragt werden. Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, im Rahmen eines Vorratsbeschlusses die Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen, ein Klageverfahren zur Durchsetzung der Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche gegen die Fa. , auch unter Berücksichtigung des erstellten Mängelgutachtens für die GdWE zu führen, mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von € 30.000,00 nach rechtlicher Empfehlung durch die Rechtsanwaltskanzlei
- Vorab wird Herr RA, klären, wie das Angebot der Nachbesserung in Einklang mit der Vermeidung der Beweisvereitelung im Verfahren gegen gebracht werden kann.
- Die Finanzierung erfolgt durch Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen wie folgt:
- Für die Wohnung Nr. 2, 7.293,60 Euro (243,12 MEA)
- Die GdWE verlängert den Hausverwaltervertrag vom 27.09.2021 mit Erhöhung des Verwalterentgelts von 10 % auf € 52,36 brutto / Wohnung auf € 5,24 brutto / Garage zzgl. Dokumentenpauschale in Höhe von € 19.64 brutto. Die neue Hausverwaltergebühr ab 01.01.2024 beträgt € 302,40 brutto monatlich

Außerordentliche Eigentümerversammlung am 15.03.2024

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, das Angebot vom 30.11.2023 des Architekturbüros als Projektmanager mit einer Vergütung von € 200,00 / Architektenstunde netto und von € 70,00 / kaufmännische Stunde netto mit einer maximalen Beauftragung in Höhe von € 8.000,00 brutto anzunehmen.
Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der GdWE bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

Außerordentliche Eigentümerversammlung am 28.08.2024

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die RA zu beauftragen ggf. einen wechselseitigen Verzicht auf die Einrede der Verjährung durch die Fa. für die Gemeinschaft bis max. 31.12.2025 zu erklären und zu erwirken
- Für den Fall, dass ein weitergehender Verjährungsverzicht für die Erfüllungsansprüche der Gemeinschaft nicht seitens Fa. abgegeben wird, wird gem. TOP 2a) die Hausverwaltung beauftragt und ermächtigt, die Kanzlei mit der Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens gegen Fa. zu beauftragen mit max. Kosten von € 35.000,00 brutto (€ 10.000,00 € brutto Rechtsanwaltskosten für und € 25.000,00 brutto Gerichts- und Sachverständigenkosten). Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen nach Abruf durch die Hausverwaltung
- Die Hausverwaltung soll einen Fachbetrieb in Zusammenarbeit mit Herrn Projektmanager zur Erstellung eines den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes

entsprechenden Entwässerungsplans beauftragen. Hierzu sind 2 weitere Vergleichsangebote auf Basis des Leistungsumfangs des Angebots der Fa. vom 16.07.2024 einzuholen. Über die Auftragsvergabe erfolgt dann eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit gem. § 23 III 2 WEG. Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das offene beschlossene Restbudget für die Fa. in Höhe von € 3.305,49 zu übertragen auf das Kostenbudget von Herrn für die Bearbeitung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Entwässerungsplans.
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt eine Fristverlängerung von 6 Monaten für die Erstellung eines Entwässerungsplans als auch für einen Bauantrag für die Sanierung beim LRA Miesbach zu beantragen
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt die RA Kanzlei im Rahmen der Anforderung der Nachbesserung wegen des Wassereintritts vom 04.06.2024 bei der Fa. in Zusammenarbeit mit Herrn SV die Unterlagen zur Stellung eines Bauantrags durch die Gemeinschaft einzufordern.
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt eine/n von ihr zu bestimmende/n Rechtsanwalt/-anwältin zu beauftragen, Rechtsfragen zu beantworten. Zusammengefasst betrifft es Rechtsfragen bezüglich des Bauantrags, der erforderlichen Beschlussfassungen, der internen Kostenverteilung. Das Kostenbudget hierfür wird auf max. € 3.000,00 brutto festgelegt
- Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen
- Die Eigentümergemeinschaft beschließt das bestehende Budget für die Kanzlei um € 7.500,00 brutto zu erhöhen, um das gerichtliche Verfahren der Gemeinschaft gegen weiter zu betreiben. Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

Ordentliche Eigentümerversammlung am 20.12.2024

- Die Verwalterin wird gemäß § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, bei rechtlich komplexen und/oder innerhalb der Eigentümergemeinschaft umstrittenen wohnungseigentumsrechtlichen Fragen den Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht ... von der Kanzlei ..., der auf Wohnungseigentumsrecht spezialisiert ist und die Eigentümergemeinschaft bereits mehrfach in gerichtlichen Verfahren vertreten sowie außergerichtlich beraten hat, namens der WEG beratend hinzuzuziehen und für diese Tätigkeit eine Vergütungsvereinbarung auf Zeithonorarbasis (Stundensatz derzeit EUR 280,00 zzgl. MwSt) abzuschließen. Sofern hierbei ein Kostenrahmen von EUR 5.000,00 zzgl. MwSt im Einzelfall oder ein jährliches Gesamtvolumen von EUR 10.000,00 zzgl. MwSt überschritten wird, bedarf eine darüberhinausgehende Beauftragung eines hierzu ermächtigenden Beschlusses der WEG.

Finanzierung erfolgt über Sonderumlage, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen nach Abruf durch die Hausverwaltung.

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, das Angebot der Firma vom 16.07.2024 mit Kosten in Höhe von € 12.237,72 brutto abzügl. 5 % Nachlass und 3 % Skonto = € 11.225,12 brutto anzunehmen.
In Abstimmung mit dem Architekten wird die Fa. beauftragt schnellstmöglich einen Entwässerungsplan zu erstellen. Sofern mehrere Ausführungsvarianten in Betracht kommen, sollen die verschiedenen Ausführungsvarianten unter Darlegung der mit der jeweiligen Ausführung verbundenen Vor- und Nachteile, etwaigen Beeinträchtigungen einzelner Sondereigentumseinheiten sowie der jeweiligen Kosten dargelegt werden. Auf die Einholung weiterer Vergleichsangebote für die Entwässerungsplanung wird verzichtet, weil seitens der Verwalterin über den Architekten bereits 11 andere Firmen angefragt wurden, aber kein Angebot abgegeben wurde.
Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.
- Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer seiner Verpflichtung ohne wichtigen Grund einen der beiden Terminvorschläge der Fa. oder des Architekten zum Zwecke der Zutrittsgewährung im Rahmen der Entwässerungsplanung binnen drei Werktagen zu bestätigen oder einen Alternativtermin zu vereinbaren, nicht nachkommen sollte oder zum Zeitpunkt eines vereinbarten Termins ohne wichtigen Grund den Zutritt zu seiner Wohnung nicht gewähren sollte, wird die Verwalterin ermächtigt, den Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht mit der Einleitung gerichtlicher Schritte – auch im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes – gegen den betreffenden Wohnungseigentümer zum Zwecke der Durchsetzung des Anspruchs auf Zutrittsgewährung zu beauftragen. Die Verwalterin wird ermächtigt, hierbei eine Vergütungsvereinbarung auf Zeithonorarbasis (EUR 280,00 zzgl. MwSt pro Stunde, mindestens aber in Höhe der gesetzlichen Gebühren) zu vereinbaren. Finanzierung erfolgt über Sonderumlage, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen nach Abruf durch die Hausverwaltung
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die Kanzlei mit der rechtlichen Prüfung zu beauftragen, ob für die (größtenteils bereits durchgeführten) Sanierungsarbeiten an den Bodenplatten sowie Streifenfundamenten die Beantragung einer nachträglichen Baugenehmigung, wie dies nunmehr vom Landratsamt Miesbach (Staatliches Bauamt) unter Fristsetzung gefordert wird, tatsächlich erforderlich ist. Hierbei soll auch mit geprüft werden, ob und wie es sich auswirkt, dass der Mitarbeiter des Staatlichen Bauamts nach Aussage der von der Gemeinschaft beauftragten Architektin vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen dieser gegenüber mündlich die Aussage getroffen hat, dass die Beantragung einer Baugenehmigung für die Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sei. Ferner soll seitens der beauftragten Kanzlei beim Landratsamt Miesbach die Verlängerung der Frist zur Einreichung einer etwaig erforderlichen Baugenehmigung beantragt werden. Die Verwalterin wird ermächtigt, mit der Kanzlei eine Vergütungsvereinbarung auf Zeithonorarbasis (EUR 320,00 zzgl.

MwSt. pro Stunde) für diese Tätigkeit abzuschließen mit max. Kosten in Höhe von € 5.000,00

Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Die Hausverwaltung wird angewiesen, einstweilen keinen Antrag auf Baugenehmigung beim Landratsamt Miesbach einzureichen, solange die rechtliche Prüfung der Kanzlei, ob die Beantragung einer Baugenehmigung für die beauftragten und bisher ausgeführten Arbeiten überhaupt rechtlich erforderlich ist, nicht abgeschlossen ist und solange der dem Baugenehmigungsantrag beizufügende Entwässerungsplan nicht vorliegt. Die Verwalterin wird beauftragt und ermächtigt, Herrn mit der Erstellung eines Bauantrags für die Sanierung des Hochwasserschadens zu beauftragen mit max. Kosten in Höhe von € 15.000,00 brutto sowie einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen, sofern die beauftragte rechtliche Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine solche erforderlich ist und sobald der Entwässerungsplan vorliegt. Eine frühere Beantragung einer Baugenehmigung soll nur dann erfolgen, wenn die Frist zur Beantragung der Baugenehmigung nicht mehr verlängert - unabhängig von der Erstellung eines Entwässerungsplans - oder eine Nutzungsuntersagung seitens der Behörde ernsthaft angedroht wird.

Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

Klargestellt wird, dass im Falle der Baugenehmigungspflichtigkeit der beauftragten und größtenteils ausgeführten Arbeiten auch die weiteren Arbeiten zur Fertigstellung der beauftragten Leistungen nicht vor Vorliegen der Baugenehmigung erfolgen sollen.

- Das bereits beschlossene Budget für die Kosten des Architekt wird um € 23.000,00 brutto für die Bearbeitung, Begleitung und Koordination der Maßnahmen bezüglich des Entwässerungsplans, der Kellerschachtabdeckung, ggf. Erstellung des Bauantrags nebst erforderlicher Nebenarbeiten erhöht.

Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Erhöhung des Budgets des RA für die Durchführung eines Teams-Calls, Ausformulierung von Beschlussanträgen Zeitaufwand ca. 4,5 Stunden und Teilnahme ein der am 20.12.2024 stattfindenden Eigentümerversammlung durch Rechtsanwalt – insgesamt ca. 9 Stunden auf Zeithonorarbasis (280,-- Euro / Stunde) = € 3.000,00 brutto.

Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben auf dem Sanierungskonto der WEG bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, gem. Empfehlung von Herrn die Fa. mit der Erstellung und Montage der Kellerschachtabdeckung mit Kosten in Höhe von max. € 450,00 zu beauftragen. Auf die Einholung weiterer Angebote wird verzichtet

Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben

- Beschlussfassung über die Erhöhung des Gebührensatz Rechtsanwälte auf 0,8 für die Zwangsversteigerungsangelegenheiten und für Gebührenabrechnung nach RVG wegen überdurchschnittlichem Zeitaufwand. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Gemeinschaft. aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.
- Die Eigentümergeinschaft verlängert die Beauftragung und Bestellung des bestehenden Hausverwalterbetrags, gem. Vertrag vom 05.06.2019 bis max. 31.12.2025 unter Erhöhung der Gebühren für Sonderleistungen. Neue Gebühr Verwalter € 105,- / Stunde netto, Hilfspersonal € 70,00 netto.

Außerordentliche Eigentümerversammlung am 06.06.2025

- Weiteres Vorgehen gegen die Fa.
Fristwahrende Einleitung eines Beweisverfahrens gegen die Fa. Finanzierung gem. Schreiben von Herrn Vom 15.05.2025
RA will mit, dass eine schriftliche Stellungnahme auf das Schreiben von Herrn Vom 15.05.2025 innerhalb einer Woche nach der Eigentümerversammlung erfolgen wird. Er beantwortet die in vorbenanntem Schreiben aufgeworfenen Fragen. Die Fa. ... hat weiteren Verjährungsverzicht über den 30.06.2025 hinaus mündlich schon erklärt. Die Eigentumsparteien diskutieren mit RA..... die Ausführungen kontrovers und ausführlich die Möglichkeiten des weiteren Vorgehens der Gemeinschaft gegenüber die Fa.
- Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die Fa. mit der Konkretisierung, Beaufsichtigung und Dokumentation der vorgeschlagenen Maßnahmen (u.a. Öffnung von Bauteilen) gem. den Feststellungen aus dem Ortsbericht der Fa. von 07/2024 (Keller Haus 3a + Whng. Haus 3, Whng. 2) zu beauftragen. Herr wird von der Hausverwaltung beauftragt eine geeignete Firma für die vorgenannten Maßnahmen zu benennen.
Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt zur Beauftragung vorgenannter Firmen in Höhe von € 5.000,00 netto zuzgl. 19 % MwSt.
Die Finanzierung erfolgt über das Guthaben aus dem Sanierungskonto, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.
Die Kanzlei wird zu vorgenannten Maßnahmen nach abgestimmten Terminen die Fa. zur Teilnahme auffordern.
- Nach Vorliegen eines Entwässerungsplans – spätestens zum 31.12.2025 – wird die Kanzlei die Fa. zur Ausführung der gem. Protokoll vom 25.07.2023 der Ortsbesichtigung vom 05.07.2023 sowie der sich bei den Feststellungen des anzuberaumenden Ortstermins 2025 ergebenden Arbeiten zur Behebung der Mängel auffordern, diese innerhalb von 4 Monaten ab Zugang des behördlich genehmigten Entwässerungsplans auszuführen und zu beheben.

Sofern die Fa. der letztgenannten Aufforderung nicht nachkommt, ist die Hausverwaltung beauftragt und berechtigt, bis spätestens 31.05.2026 die Fa. mit der klageweisen gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche „(Fertigstellungs-/Nacherfüllungsklage)“ der Gemeinschaft zu beauftragen mit Kosten in Höhe von € 35.000,00 brutto.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Guthaben des Sanierungskontos, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Sofern die Fa. gegenüber der Kanzlei nicht schriftlich eine Verjährungsvereinbarung über den 30.06.2025 hinaus mit der Gemeinschaft schriftlich abschließt, wird die Kanzlei zur sofortigen Klageerhebung (Fertigstellungs-/Nacherfüllungsklage mit Kosten in Höhe von € 35.000,00 brutto beauftragt.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Guthaben des Sanierungskontos bei der Commerzbank, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen.

- Diverses
Besprochen wird die Einleitung von alsbaldigen Maßnahmen zur Behebung der Schimmelproblematik im Haus 3a – die Arbeiten im Keller können nach Information von RA.....mit ausreichender Dokumentation Sachverständiger (auch Proben von Mauer-Schimmel) mit reduziertem Risiko für die möglichen Beweiserhebungen in den laufenden gerichtlichen Verfahren gegen Fr.ausgeführt werden.

5. Gesamtbeurteilung

Die ruhige Lage in der Gemeinde Rottach-Egern, in einer sehr attraktiven Urlaubsregion am Tegernsee mit Blick auf die Berge, wird insgesamt als sehr gute Wohnlage beurteilt. Die Infrastruktur und Anbindung an die Kreisstadt Miesbach und an die Landeshauptstadt München ist durchschnittlich.

Die Wohnung Nr. 2 liegt in einer kleinen Wohnanlage mit fünf Wohneinheiten in fußläufiger Entfernung zum Tegernsee. Die Ausrichtung nach Westen mit Westterrasse und einem Sondernutzungsrecht an einer großen angrenzenden Gartenfläche wird als sehr gut beurteilt. Die zweigeschossige Wohnung mit Wohn-/Schlafraum im Erdgeschoss besitzt einen guten Grundriss und Querlüftungsmöglichkeit. Der nach Westen ausgerichtete Raum im Untergeschoss wird durch Fenster, die über dem Gelände liegen, durchschnittlich belichtet; es besteht jedoch eine hohe Brüstungshöhe. Der Ausstattungsstandard der Räume im Erdgeschoss wird als durchschnittlich beurteilt. Bedingt durch den Hochwasserschaden kann die Wohnung seit 2013 nicht genutzt werden.

Die Kosten sowie die zeitliche Erfordernis und die Planungsleistungen für die erforderlichen Sanierungsarbeiten werden dem vorliegenden Sachverständigengutachten vom 21.12.2023 entnommen.

6. Wertermittlungsverfahren

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von Wohnungsverkäufen in Rottach-Egern wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach mitgeteilt. Die Vergleichspreise werden um die Preise für die enthaltenen Stellplätze (16.500 €) und Tiefgaragenstellplätze (25.000 €) bereinigt.

Die Lage der Vergleichsobjekte ist bekannt, aus Datenschutzgründen können die Adressen hier jedoch nicht genannt werden.

Ob- jekt	Datum	Baujahr	Wohn- fläche	Ge- schoss	Stell- platz/Tief- garage	Preis/m ²	um die Stell- plätze/TG be- reinigter Preis
1	21.04.2023	1972	63 m ²	EG	Stpl.	17.063 €/m ²	16.904 €/m ²
2	07.06.2023	1972	73 m ²	EG	TG	6.096 €/m ²	5.754 €/m ²
3	27.07.2023	1972	34 m ²	EG		10.735 €/m ²	10.735 €/m ²
4	29.08.2023	1967	78 m ²	EG	Stpl.	10.096 €/m ²	9.968 €/m ²
5	20.02.2024	1974	68 m ²	2. OG	TG	5.801 €/m ²	5.433 €/m ²
6	26.05.2024	1972	68 m ²	1. OG	TG	8.382 €/m ²	8.014 €/m ²
7</							

Zu 4) Bessere Lage in Seenähe, absolut ruhige Lage an Grünfläche angrenzend, etwas dichtere Bebauung, Mehrfamilienwohnhaus, vergleichbare Außenbereichsfläche

Zu 5) Vergleichbare Lage zum See, vergleichbare Bebauungsdichte, ruhige Lage an einer Anliegerstraße, größeres Mehrfamilienwohnhaus, vergleichbare Außenbereichsfläche

Die Wohnlage der Vergleichsobjekte wird an die gute, ruhige und Seenähe des Bewertungsobjekts, nach sachverständigem Ermessen, mit Zu- und Abschlägen angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1 bis 4 liegen im Erdgeschoss. Die Lage in den Obergeschossen wird mit einem Zuschlag an die bessere Lage im Erdgeschoss mit Freifläche angepasst.

Objekt	Preis	Wohn- und Geschosslage	angepasster Preis
1	16.904 €/m ²	5 %	17.749 €/m ²
2	5.754 €/m ²	0 %	5.754 €/m ²
3	10.735 €/m ²	-15 %	9.125 €/m ²
4	9.968 €/m ²	0 %	9.968 €/m ²
5	5.433 €/m ²	10 %	5.976 €/m ²
6	8.014 €/m ²	10 %	8.815 €/m ²
7	6.878 €/m ²	10 %	7.566 €/m ²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise für bestehende Eigentumswohnungen in Rottach-Egern mit gutem Wohnwert betrug nach den ivd Kaufpreisen für die Jahre 2023 durchschnittlich 8.500 €/m² und ab Herbst 8.300 €/m². Die Wertminderung betrug bis zum Herbst 2024 rd. 2,5 %. Die Kaufpreise werden an die Wertentwicklung wie folgt angepasst.

Objekt	Preis/m ²	Datum	Wertermittlungstichtag	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	17.749 €/m ²	21.04.2023	03.09.2024	-2,5%	17.305 €/m ²
2	5.754 €/m ²	07.06.2023		-2,5%	5.610 €/m ²
3	9.125 €/m ²	27.07.2023			

Aus diesen angeglichenen Preisen /m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer 20 %, ausgesondert. Der Mittelwert aus den Preisen wird als Vergleichswert herangezogen.

Objekt	angeglicher Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	17.305 €/m ²	9.195 €/m ²	unter	x	8.290 €/m ²
2	5.610 €/m ²		7.356 €/m ²	x	
3	9.125 €/m ²		über	9.125 €/m ²	
4	9.968 €/m ²			9.968 €/m ²	
5	5.976 €/m ²			5.976 €/m ²	
6	8.815 €/m ²			8.815 €/m ²	
7	7.566 €/m ²			7.566 €/m ²	
			Mittelwert		rd. 8.290 €/m²

Für den Vergleichswert wird der Anteil der Wohnfläche im Erdgeschoss mit dem Mittelwert der Vergleichswerte in Ansatz gebracht. Für den Anteil der Wohnfläche im Untergeschoss, Bad, WC, Flur, Hauswirtschaftsraum und einem über Fenster gut belichteten Raum, der jedoch eine hohe Brüstungshöhe aufweist und nicht die Wohnqualität des Erdgeschosses besitzt, wird ein Ansatz von 50% des Mittelwerts, nach sachverständigem Ermessen, als angemessen erachtet. Somit ergibt sich der Vergleichswert der Wohnung wie folgt:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
8.290 €/m ²	52,47 m ²	434.976 €
4.145 €/m ²	48,39 m ²	200.577 €

Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung

635.553 €

Merkantile Wertminderung

Die merkantile Wertminderung ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen und beschreibt den Betrag, um den sich der Verkehrswert eines Bewertungsobjekts trotz technisch einwandfreier Schadensbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mindert. Sie beruht auf dem Umstand, dass potenzielle Käufer den ehemals vorhandenen Schaden – unabhängig von einer ordnungsgemäßen Reparatur – als Makel wahrnehmen und daher bereit sind, einen geringeren Kaufpreis zu akzeptieren.

Voraussetzung für die Berücksichtigung einer merkantilen Wertminderung ist, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine tatsächliche preisbeeinflussende Abneigung gegenüber dem Objekt besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Schaden seiner Art und Schwere nach geeignet ist, das Vertrauen in die dauerhafte Mangelfreiheit des Objekts zu beeinträchtigen und deshalb Wertabschläge am Markt allgemein hingenommen werden.

Erfahrungsgemäß treten merkantile Minderwerte vor allem bei besonders gravierenden Mängeln auf, die auch nach ihrer Beseitigung als Makel fortbestehen und weiterhin die Befürchtung künftiger Folgeschäden auslösen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mehrfach bestätigt, dass auch nach einer vollständigen und fachgerechten Mangelbeseitigung ein merkantiler Minderwert vorliegen kann.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist der merkantile Minderwert auch dann anzusetzen, wenn der aufgetretene Schaden zum Wertermittlungsstichtag noch nicht oder nur teilweise in einwandfreier Weise behoben wurde. In der Praxis wird häufig – je nach Schadensumfang – ein Abschlag von etwa 5 % des anteiligen Gebäudewerts, hier des betroffenen Untergeschosses, zugrunde gelegt.

200.577 €	x 5 %	-10.029 €
Sonderumlage gem. Eigentümerversammlung vom 17.01.2024		-7.294 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		-401.323 €

Garage

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach wertet im Immobilienmarktbericht keine Preise für Garagen aus. In der Kaufpreissammlung liegen zwei zeitnahe Vergleichspreise vor, die nach Lageanpassung herangezogen werden. Das Vergleichsobjekt 2 liegt in einer abgelegenen Lage und wird an die bessere Lage mit einem Zuschlag angepasst.

			Lage	Angepasster Preis
1	26.06.2024	45.000 €		45.000 €
2	24.06.2024	30.000 €	15 %	34.500 €
			Mittelwert	39.750 €
				rd. 40.000 €

Zusammenstellung

Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	635.553 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-401.323 €
Garage	40.000 €
Vergleichswert der Wohnung mit Garage	274.230 €
	rd. 270.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert der zu bewertenden 243,12/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flurstück 426/5, Gemarkung Rottach-Egern, verbunden mit dem Sondereigentum an der 2 - Zimmer-Wohnung im Erd- und Untergeschoss mit Garage Nr. 2 und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche lt. Aufteilungsplan in der Kobellstraße 3 in 83700 Rottach-Egern, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Wertermittlungstichtag mit

270.000 EURO

(in Worten: zweihundertsiebzigtausend EURO) festgestellt.

Der Verkehrswert wurde unter Heranziehung des Gutachtens vom 21.12.2023 zur Sanierungshöhe ermittelt. Die Höhe der Sanierungskosten, die durch das Baukonto der Hochwassersanierung der WEG gedeckt werden, ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

München, den 17. September 2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.