

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück,
in 83026 Rosenheim, Hochgernstr. 9
im Zwangsversteigerungsverfahren



Wertermittlungstichtag: 29.01.2026

Az. des Gerichts: 801 K 52/25

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	31

DIGITALE AUSFERTIGUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Hochgernstr. 9 83026 Rosenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rosenheim, Band 240, Blatt 10.209, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rosenheim, Flurstück 1605/26, Fläche 393 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, vom 23.10.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungstichtag:	29.01.2026 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	29.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Nachdem der ursprüngliche Ortstermin am 20.11.2025 aufgrund einer Annahmeverweigerung der postalischen Zustellung gescheitert war, wurden die Parteien für den neuen Termin am 29.01.2026 fristgerecht durch persönlichen Einwurf der Ladung benachrichtigt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Zu beiden anberaumten Besichtigungsterminen bestand kein Zutritt zum Gebäudeinneren. Die Begutachtung beschränkte sich daher auf eine Außenbesichtigung des Objektes einschließlich der von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbaren Gebäudeteile und Grundstücksflächen. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Manfred Sedlmeier
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1: 500 vom 21.11.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Kartenmaterial Bayernatlas • Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses

- Marktbericht Gutachterausschuss Stadt Rosenheim
- Auszug Flächennutzungsplan
- Bodenrichtwertauskunft für 2022 und 2024
- Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen
- schriftliches Auskunftsersuchen beim Bauamt der Stadt Rosenheim vom 12.12.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin Fr. Iryna Bartaschuk wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Versteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können. Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Rosenheim
Fakten zur Makrolage:	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Rosenheim (Kreisfreie Stadt Rosenheim). Die Fläche von Rosenheim beträgt 37,22 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 65.274 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1.754 Einwohnern pro km². Die Fläche gilt damit als sehr dicht besiedelt.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Metropole München ist etwa 70 km entfernt, Salzburg (Österreich) circa 85 km. Beide Städte sind über die A8 gut angebunden und stellen bedeutende Zentren mit diversen kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten dar. Die internationalen Flughäfen München (MUC), Salzburg (SZG) und Innsbruck (INN) sind in Entfernungen von circa 110 km, 80 km beziehungsweise 110 km erreichbar. Sie verfügen über Lini- enflugverbindungen im In- und Ausland und sind verkehrstechnisch gut angebunden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:

Öffentlicher Nahverkehr und Bahnanbindung

In fußläufiger Entfernung zum Objekt befindet sich die Bushaltestelle "Hochgernstr./BBG", die eine gute Anbindung an das städtische Busnetz gewährleistet. Der Hauptbahnhof Rosenheim liegt ca. 1,5 km entfernt und ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Er ist ein zentraler Knotenpunkt im Schienenverkehr mit regelmäßigen Verbindungen im Fernverkehr (IC/EC) und Regionalverkehr nach München, Salzburg, Kufstein und Innsbruck. Der Bahnhof ist vom Objekt aus mit dem Bus oder Pkw in unter zehn Minuten erreichbar.

Medizinische Versorgung

Das RoMed Klinikum Rosenheim, der zentrale Maximalversorger der Region, liegt ca. 2,8 km entfernt in der Ellmaierstraße. Eine Vielzahl an niedergelassenen Ärzten aller Fachrichtungen sowie mehrere Apotheken sind im Umkreis von 1-2 km angesiedelt und stellen eine umfassende ambulante medizinische Versorgung sicher.

Bildungseinrichtungen

Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 1-2 km erreichbar. Die nächste Grundschule liegt ca. 600 m entfernt. Sämtliche weiterführenden Schulen, darunter Gymnasien, Real- und Mittelschulen, befinden sich im Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtteilen in einer Entfernung von ca. 3-4 km und sind durch das Busnetz gut angebunden.

Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten

Die Nahversorgung ist gut. Mehrere Supermärkte und Discounter für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von ca. 1-2 km und sind mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Das Rosenheimer Stadtzentrum mit seinem umfassenden Angebot an Fachgeschäften, Boutiquen und Warenhäusern liegt ca. 2,5 km entfernt. Das große Fachmarktzentrum Aicherpark ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine Vielzahl an großflächigen Einzelhändlern und Baumärkten.

Gesamtbewertung der Mikrolage

Die Umgebung des Objekts qualifiziert sich als durchschnittlich bis gute Lage. Die Vorteile liegen in der sehr guten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Stadtzentrum. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße bietet zudem ein ruhiges Wohnumfeld trotz der Nähe zur Bundesstraße B15. Die Bebauung ist funktional und gemischt geprägt. Für Bewohner, die eine zentrale Lage und kurze Wege schätzen, ist das Umfeld attraktiv.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem heterogen strukturierten Gebiet. Nördlich und östlich dominieren gewerbliche Nutzungen wie einige Handwerksbetriebe, Serviceunternehmen und kleinere Produktionsstätten. Südlich und westlich schließt sich eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilien- und einigen Einfamilienhäusern an.

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 6)

Straßenfront:
ca. 22,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 393,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Haupteerschließungsstraße); Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Parkplätze an den Straßenseiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (nach Angaben des Kaminkehrers); Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; zweiseitig eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Rosenheim, Band 240, Blatt 10.209, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Geh und Fahrrecht..

Hinweis: Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk sowie das Geh- und Fahrrecht wird nur informativ erwähnt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs

verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf bestehende Herrschervermerke; solche sind auch nicht zu vermuten.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass solche nicht bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung.

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück wie folgt bebaubar:

- GFZ: 1,2 (gemäß § 17 BauNVO)
- GRZ: 0,4 (gemäß § 17 BauNVO)

Innenbereichssatzung:

keine

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

(Grundstücksqualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich beim Bauamt Rosenheim erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Die Auskünfte verbleiben in der Hausakte des Sachverständigen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Nutzung des Objektes konnte nicht abschließend geklärt werden, da zum Ortstermin keine der Parteien anwesend war. Unterlagen oder Hinweise auf bestehende Mietverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor. In diesem Gutachten wird daher eine Eigennutzung unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Objektbeschreibung dient ausschließlich der Herleitung des Verkehrswertes. Als Grundlage hierfür wurden die Ergebnisse der äußeren Besichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Auskünfte von Behörden herangezogen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung stützt sich die Bewertung maßgeblich auf den äußeren Anschein und die Annahme einer baujahrstypischen Ausführung.

Methodische Abgrenzung:

Dieses Gutachten ist eine reine Marktwertanalyse. Es ersetzt ausdrücklich keine technische Zustandsprüfung (Substanzgutachten). Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt lediglich eine visuelle Begutachtung der sichtbaren Bereiche. Bauteilöffnungen oder Untersuchungen verdeckter Flächen wurden nicht vorgenommen.

Annahmen zur Bauphysik und Konstruktion:

Hinsichtlich der technischen Ausführung (insbesondere Statik, Wärme- und Schallschutz sowie Brandschutz) wird unterstellt, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Standards und Fachregeln des Bauhandwerks eingehalten wurden. Ohne zusätzliche, spezialisierte Fachgutachten können jedoch keine verbindlichen Aussagen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Befall durch Schädlinge oder Pilze (Holzschutz).
- Beschaffenheit des Untergrundes oder verborgene statische Defizite.
- Vorhandensein ökologisch bedenklicher oder gesundheitsschädlicher Baustoffe.

Technik und Installationen:

Die haustechnischen Anlagen (Sanitär, Elektro, Heizung) wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen. Für die Wertermittlung wird deren Betriebsbereitschaft und ein dem Alter entsprechender Zustand vorausgesetzt, sofern von außen keine gravierenden Mängel erkennbar waren.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig plus ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Baujahr:	1955 (geschätzt nach Angaben auf Bauplan)
Modernisierung:	Nach telefonischer Auskunft des Kaminkehrers wurde 2019 eine neue Gas-Brennwertheizung eingebaut sowie der Kamin saniert. Am Ortstermin war ersichtlich, dass einige Fenster erneuert wurden (Kunststoff, vermutlich mit Doppelverglasung) sowie die Eingangstür. Genaue Daten sind nicht bekannt; die Erneuerung der Fenster wird auf ca. 2010, die der Eingangstür auf ca. 2020 geschätzt.
Flächen und Rauminhalte	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 444 m ² . Die Wohnfläche wurde überschlägig auf Basis der vorliegenden Pläne ermittelt und beträgt rd. 207 m ² , Nutzflächen ca. 110 m ² .
Energieeffizienz:	Nach dem äußeren Eindruck des Gebäudes am Ortstermin wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Anwesens der Baujahresklasse entspricht und keine wesentlichen Verbesserungen vorgenommen wurden.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten/Neubebauung:	Das Grundstück könnte bei einer Neubebauung baulich stärker ausgelastet werden. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.
Außenansicht:	Die Fassade ist insgesamt verputzt und gestrichen. Es zeigen sich deutliche Putzschäden: Teilweise sind Putzabplatzungen vorhanden, an denen das darunterliegende Ziegelmauerwerk sichtbar ist. Fenstereinfassungen sind teilweise unverputzt. Im Sockelbereich sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Risse im Putz sowie stellenweise abblätternde Farbe weisen auf einen erhöhten Instandhaltungsschaden hin.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerraum (ca. 18,70 m²)

Kellerraum (ca. 12,50 m²)

Kellerraum (ca. 16,60 m²)

Waschküche (im Plan nicht eindeutig erkennbar)

Garage (ca. 15 m²)

Erdgeschoss:

Schlafzimmer (ca. 18,70 m²)

Kinderzimmer (ca. 12,50 m²)

Wohnzimmer (ca. 16,80 m²)

Wohnküche (ca. 15,51 m²)

Diele (ca. 9,44 m²)
Bad (ca. 4,00 m²)
WC (ca. 2,0 m²)
Speisekammer (ca. 2,58 m²)
Terrasse (ca. 15m²)

Obergeschoss:

Schlafzimmer (ca. 18,80 m²)
Kinderzimmer (ca. 12,50 m²)
Wohnzimmer (ca. 26,56 m²)
Küche (ca. 8,65 m²)
Diele (ca. 7,64 m²)
Bad (ca. 4,00 m²)
WC (ca. 2,0 m²)
Speisekammer (ca. 2,50 m²)

Dachgeschoss:

Wohnzimmer mit Kochnische (ca. 21,30 m²)
Schlafzimmer (ca. 11,65 m²)
Flur (ca. 5,42 m²)
WC (ca. 1,80 m²)
Dusche (ca.1,0 m²)
Abstellraum (ca. 1,66 m²)
Speicher

Wohnflächen (überschlägig auf Basis der Pläne):

Erdgeschoss ca. 81,53 m²
Obergeschoss ca. 82,65 m²
Dachgeschoss ca. 42,83 m²
Gesamt ca. 207 m²
(Terrasse und Speicher nicht eingerechnet)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vmtl. Streifenfundament
Keller:	vmtl. Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk 30 cm, vmtl. Hohlziegel
Innenwände:	vmtl. Mauerwerk
Geschossdecken:	vmtl. Stahlbeton
Treppen:	vmtl. Stahlbeton, jedoch aufgrund fehlender Innenbesichtigung Ausführung nicht bekannt.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);

Satelliten- und terrestrische Antenne, ein Kamin

Dachflächen – Dämmung unbekannt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss zum örtlichen Trinkwassernetz. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine weitere Angabe z. B. zu den Wasserrohren gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine weitere Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt – vermutlich dem Baujahr entsprechend.
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2019; Brenner 40,9 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2019 gem. Angaben des Kaminkehrers
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung (gem. Angaben Kaminkehrer)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Beschreibung sind die äußere Besichtigung sowie die amtliche Bauakte. Da das Objekt zum Stichtag nicht von innen besichtigt werden konnte, beruhen die Angaben zu den Grundrissen auf den Archivunterlagen. Ein Abgleich zwischen der tatsächlichen baulichen Ausführung und den zeichnerischen Darstellungen konnte daher nicht vorgenommen werden.

Bodenbeläge:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.
Wandbekleidungen (innen):	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.
Deckenbekleidungen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.
Fenster:	überwiegend Kunststoffenster (vmtl. Zweifachverglast), sowie Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung,
Türen (innen):	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.
sanitäre Installation:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden, laut Plan 1 x Bad und 1 x WC je Stockwerk.
besondere Einrichtungen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Bauschäden und Baumängel:

Von außen erkennbare Bauschäden und Baumängel:

Putzschäden und Putzabplatzungen an der Fassade, teilweise mit sichtbarem Ziegelmauerwerk
Risse im Außenputz
Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen im Sockelbereich
Abblätternde Farbe an Tür- und Fensterbereichen

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, daher können weitere Schäden im Gebäudeinneren nicht ausgeschlossen werden.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist gemäß vorliegenden Plan zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch. Die Erschließung der Räume erfolgt über zentrale Dielen/Flure. Die Raumaufteilung zeigt eine klassische Trennung von Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereichen. Jedes Geschoss verfügt über separate Sanitärbereiche (Bad/WC) sowie Küche bzw. Kochnische und ist als eigenständige Wohneinheit nutzbar. Im Dachgeschoss sind Einschränkungen durch Dachschrägen gegeben.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Es ist ein erheblicher Instandhaltungsschaden von außen erkennbar. Außerdem zeigt sich insbesondere an der Fassade (Putzschäden, Risse, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich) sowie an abblätternder Farbe im Tür- und Fensterbereich. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist davon auszugehen, dass auch im Gebäudeinneren Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Terrasse, Lichtschächte in Beton (Bn 100) mit Gitterrostabdeckung

besondere Einrichtungen:

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsschaden.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

(Tief-) Garage

Baujahr:

1969 (geschätzt nach Angaben auf Bauplan)

Modernisierung:

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Außenansicht:

Metallschwingtor (vmtl. mechanisch)

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vmtl. tragende Bodenplatte
Dach:	Betonplatte

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 83026 Rosenheim, Hochgernstr. 9 zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Rosenheim	240	10.209	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rosenheim		1605/26	393 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV wäre daher grundsätzlich das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren anzuwenden.

Im vorliegenden Fall war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Die Ortsbesichtigung beschränkte sich daher auf eine Inaugenscheinnahme von außen sowie auf die Begehung der allgemein zugänglichen Grundstücksflächen.

Damit liegen keine belastbaren Erkenntnisse über den tatsächlichen Innenausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Wohneinheiten, über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie über einen etwaigen Instandhaltungsrückstau vor.

Eine sachgerechte Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete gemäß § 40 ImmoWertV setzt jedoch die Kenntnis dieser wertrelevanten Objekteigenschaften voraus. Ohne Innenbesichtigung kann die marktüblich erzielbare Miete nicht mit der erforderlichen Zuverlässigkeit geschätzt werden, sodass das Ertragswertverfahren zu keinem belastbaren Ergebnis führen würde.

Vor diesem Hintergrund wird abweichend von der üblichen Verfahrenswahl das Sachwertverfahren nach §§ 35 ff. ImmoWertV angewendet. Dieses Verfahren erlaubt eine Wertermittlung auf Basis der von außen erkennbaren Gebäudeeigenschaften unter Heranziehung normierter Herstellungskosten und pauschaler Alterswertminderung. Die verbleibenden Unsicherheiten bezüglich des Innenzustands können durch einen entsprechenden Abschlag im Rahmen des Sachwertfaktors berücksichtigt werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in Bodenrichtwertzonen gefasst. Gemäß § 15 ImmoWertV zur Bildung der Bodenrichtwertzonen gilt: „Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen.“ Eine Prüfung zur Anpassung des Grundstücks anhand der Lage ist damit grundsätzlich geboten. Die Lage des Objekts ist vergleichbar mit der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung hinsichtlich der Lage ist nicht erforderlich.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 00148000 (Am Graspoint). Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 1.150 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 für Wohnbauflächen (EFH und Gebäude bis 6 Wohneinheiten).

Da der Bodenrichtwertstichtag vom Wertermittlungsstichtag abweicht, ist eine zeitliche Anpassung erforderlich. Ebenso ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vorzunehmen, da die GFZ des Bewertungsobjekts von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Die entsprechenden Anpassungen erfolgen im Kapitel Bodenwertermittlung.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,50
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,78
Grundstücksfläche (f)	=	393 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.150,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.01.2026	× 0,899	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.033,85 €/m ²	
GFZ	0,50	0,78	× 1,290	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	393	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier		=	1.333,67 €/m ²	

Bodenrichtwert		
-----------------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.333,67 €/m²	
Fläche	× 393 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 524.132,31 € <u>rd. 524.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 insgesamt **524.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 00000148 zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 1.150 €/m² (Entwicklungszustand: Baureifes Land, Art der Nutzung: Wohnbebauung – EFH und bis zu 6 Wohneinheiten, wertrelevante GFZ: 0,5). Gegenüber dem Bodenrichtwert vom 01.01.2022 mit 1.340 €/m² ist ein deutlicher Rückgang der Bodenwerte festzustellen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte:

-BRW 01.01.2022: 1.340 €/m²

-BRW 01.01.2024: 1.150 €/m²

Absolute Differenz: -190 €/m²

Relative Veränderung: -14,2 % (über 2 Jahre)

Für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) und dem Wertermittlungstichtag wird eine konjunkturelle Marktanpassung vorgenommen. Die aktuelle Marktbeobachtung zeigt eine anhaltend rückläufige Entwicklung der Grundstückspreise. Dies wird durch mindestens zwei vergleichbare Online-Angebote im betreffenden Marktsegment bestätigt, welche trotz bereits mehrmonatiger Vermarktungsdauer keine Käufer finden und damit die schwache Nachfragesituation dokumentieren.

Sachverständig wird daher eine zeitliche Anpassung in Höhe von -5 % p.a. angesetzt. Dieser Ansatz wird unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips festgelegt und liegt unterhalb des durchschnittlichen Rückgangs der Bodenrichtwerte von 2022 bis 2024 und berücksichtigt die aktuelle Marktsituation angemessen.

E2

Erdgeschoss (EG): 111,08 m²

Obergeschoss (OG): 111,08 m²

Dachgeschoss (DG): 83,31 m²

Gesamt-BGF: 305,47 m²

Grundstücksfläche: 393,00 m²

GFZ = 305,47 m² / 393,00 m² = 0,78

Die Geschossflächenzahl (GFZ) errechnet sich aus der Bruttogrundfläche aller Vollgeschosse im Verhältnis zur Grundstücksfläche und erfolgt nach (Berechnung nach Erläuterungen BRW Auskunft – Karte

Gutachterausschuss Stadt Rosenheim – Tabelle Seite 6). Bei einer Bruttogrundfläche von jeweils 111,08 m² für Erdgeschoss und Obergeschoss sowie 83,31 m² für das Dachgeschoss ergibt sich eine Gesamt-Bruttogrundfläche von 305,47 m². Bezogen auf die Grundstücksfläche von 393 m² resultiert daraus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,78	1,294
Vergleichsobjekt	0,500	1,000

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,290

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbaurzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	805,00 €/m² BGF	614,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	444,32 m²	20,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	357.677,60 €	12.280,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	681.733,51 €	23.405,68 €
Regionalfaktor	x	1,180	1,180
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	804.445,50 €	27.618,70 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	6 Jahre
• prozentual		72,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,275	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	221.222,52 €	4.142,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		225.365,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.775,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	241.140,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	524.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	765.140,89 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	803.397,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.000,00 €
Sachwert	=	758.397,93 €
	rd.	758.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,0 %	25,5 %	5,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
-----------------	---

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	69,0	496,80
3	825,00	25,5	210,38
4	985,00	5,5	54,18
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 761,36 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

761,36 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Einspanner

× 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 799,43 €/m² BGF

rd. 805,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	35,0 %				1,0	
Konstruktion	35,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	0,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	65,0 %	35,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Tiefgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	560,00	65,0	364,00
4	715,00	35,0	250,25
5	850,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 614,25 gewogener Standard = 3,4 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 614,25 €/m² BGF

rd. 614,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Terrasse (1 Stk. 2.500 €)

Nach den Empfehlungen von Kleiber zu den NHK 2010 liegt der pauschale Wertansatz für eine Gartenterrasse (10-20 m², Oberfläche aus Fliesen oder Klinkerplatten) zwischen 1.900 € und 3.700 € pro Stück. Aufgrund der gewählten Bauweise wird ein pauschaler Wertansatz von 2.500 € angesetzt.

Nach den Empfehlungen von Kleiber zu den NHK 2010 liegt der pauschale Wertansatz für eine Rampe Garagenabfahrt (120 €/je m²).

Eingang zum Kellergeschoss sowie Rampe Garagenabfahrt (je Stk. a 13 m² * 120 Euro = 1560, Gesamt 3120 Euro).

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

$$\text{BPI (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = \text{BPI (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gemäß des Marktberichts 2024 des Gutachterausschusses Rosenheim ist für Rosenheim der Regionalfaktor in Anlehnung an das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern zu wählen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Sachwert der Außenanlagen wird getrennt erfasst und pauschal geschätzt. Die Ermittlung basiert auf den in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angegebenen Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei der Bewertung fließen wesentliche wertbeeinflussende Merkmale der Außenanlagen ein, die im Rahmen eines Ortstermins ermittelt werden. Für ältere oder schadhafte Außenanlagen erfolgt eine Anpassung des Wertes durch geeignete Abschläge. Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks wird durch die Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor ermittelt. Der Gutachterausschuss Rosenheim weist für Außenanlagen 4% aus. Aus den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen, dem hohen Anteil an befestigten Wegen und Stellplätzen, wird ein Prozentsatz von 7% als sachgerecht erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (225.365,32 €)	15.775,57 €
Summe	15.775,57 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in

Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (geschätzt nach Angaben auf Bauplan) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	0,0		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1955 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (geschätzt nach Angaben auf Bauplan) 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1969 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

Alterswertminderung

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Objektes identisch. Gemäß § 39 ImmoWertV wird der vorläufige Sachwert durch einen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim weist für Gebäude ab 140 m² Wohnfläche Sachwertfaktoren zwischen 0,80 und 1,08 aus.

Beim vorliegenden Objekt liegt der vorläufige Sachwert bei einer Wohnfläche von 207 m² bei ca. 3.561 €/m² Wohnfläche.

Zur Plausibilisierung wurden aktuelle Angebotspreise vergleichbarer Objekte in Rosenheim herangezogen, welche aktuell zum Verkauf stehen:

Ost, 83022 – MFH – 180 m² – 948.000 € – 5.267 €/m²

Süd, 83026 – 3-Parteienhaus – 224 m² – 870.000 € – 3.884 €/m²

Pang, 83026 – MFH, 3 Einheiten – 260 m² – 989.000 € – 3.807 €/m²

Süd, 83024 Fürstätt – 3-Fam.-Haus – 210 m² – 510.000 € – 2.429 €/m²

Pang, 83026 – MFH – 142 m² – 620.000 € – 4.366 €/m²

Der Mittelwert liegt bei ca. 3.951 €/m².

Die aufgeführten Objekte befinden sich überwiegend seit mehr als drei Monaten in der Vermarktung, was auf eine verhaltene Nachfrage in diesem Marktsegment hindeutet.

Das Vergleichsobjekt in Fürstätt (3-Familienhaus, 210 m², 2.429 €/m²) befindet sich in direkter Nähe zum Bewertungsobjekt und ist hinsichtlich Objektart, Größe und Zustand am besten vergleichbar, jedoch starker Lärmbelastung ausgesetzt. Der dort angesetzte Angebotspreis wurde bereits um 5 % reduziert.

Unter Berücksichtigung des erkennbaren Instandhaltungssatus, der fehlenden Innenbesichtigung sowie der

aktuellen Marktsituation wird ein Sachwertfaktor von 1,05 als marktgerecht angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-45.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-45.000,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Im Rahmen der Wertermittlung wurden die nachfolgend aufgeführten sichtbaren Schäden am Objekt berücksichtigt. Die angegebenen Kosten stellen eine überschlägige Schätzung zur Berücksichtigung im Wertermittlungsverfahren dar.

| Schadensbild | Geschätzte Kosten |

| Fassadensanierung (Putz erneuern, Risse sanieren, Anstrich) | ca. 25.000 – 40.000 € |

| Sockelbereich (Feuchtigkeitsschäden, Abdichtung) | ca. 8.000 – 15.000 € |

| Fenster- / Türanschlüsse (Farbe, kleinere Putzarbeiten) | ca. 2.000 – 5.000 € |

| **Summe erkennbare Schäden** | **ca. 35.000 – 60.000 €** |

Potenzielle Schadensursachen (Orientierungswerte)

Die nachfolgend aufgeführten potenziellen Schadensursachen basieren auf Erfahrungswerten und dienen lediglich als Orientierung:

Keller: Mögliche Mängel oder Beschädigungen der vorgeschriebenen Horizontal- und Vertikalabdichtungen des Bauwerks.

Schnittstellen: Fehlende oder unsachgemäße Verbindung zwischen Kellerwänden und Kellerboden, wodurch Wasser unter den Estrich gelangt sein könnte.

Drainage Fehlende, unsachgemäß eingebaute oder beschädigte Drainage im Außenbereich des Gebäudes.

Einschränkungen und Gutachterhinweis

Die genaue Ursache dieser Schäden sowie eine abschließende Beurteilung des Schadens und der Kosten können nur durch die Untersuchung eines spezialisierten Gutachters für Bauschäden ermittelt werden. Im Rahmen dieses Wertgutachtens ist eine detaillierte Analyse der Ursachen nicht möglich. Das vorliegende Gutachten kann und soll kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Schätzung um eine grobe Kalkulation handelt, die ohne eine detaillierte Ursachenermittlung erfolgt ist.

Berücksichtigung im Verkehrswert

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können weitere Schäden im Gebäudeinneren nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der erkennbaren Außenschäden sowie eines angemessenen Risikozuschlags für nicht erkennbare Innenschäden wird eine ****Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 45.000 €**** in Ansatz gebracht.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **758.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 83026 Rosenheim, Hochgernstr. 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rosenheim	10.209	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rosenheim		1605/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2026 mit rd.

758.000 €

in Worten: siebenhundertachtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Endorf, den 17. Februar 2026

Sedlmeier Manfred

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und

Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

DIGITALE AUSFERTIGUNG

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Wolfgang Kleiber – Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

-
- [4] Immobilienmarktbericht 2024 – Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
 - [5] Hauke Kruse: Verhaltensökonomie in der Immobilienbewertung
 - [6] Wolfgang Metzmacher und Manfred Krikler: Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau
 - [7] Aktuelle Immobilienangebote (Immoscout, Immowelt, Ebay-Kleinanzeigen)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

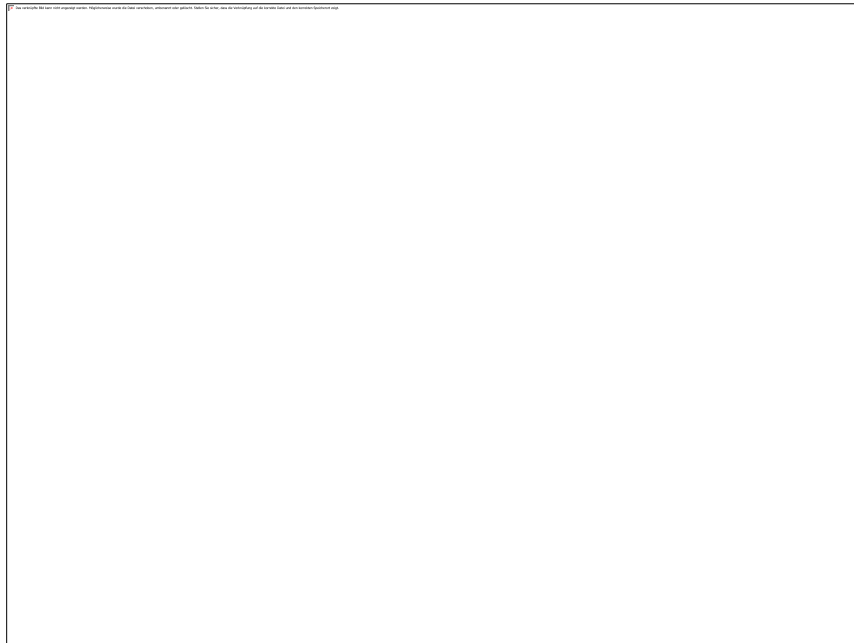
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

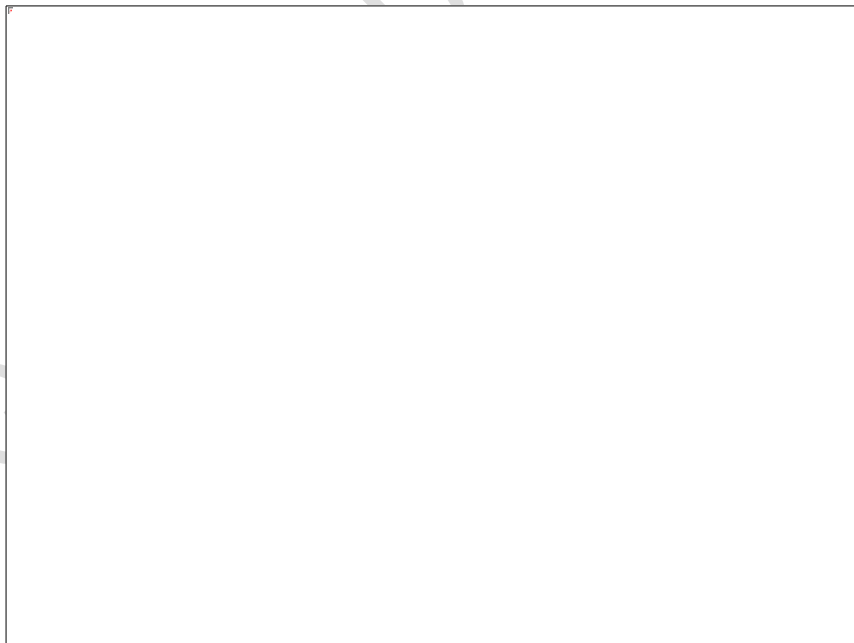
- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 500.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



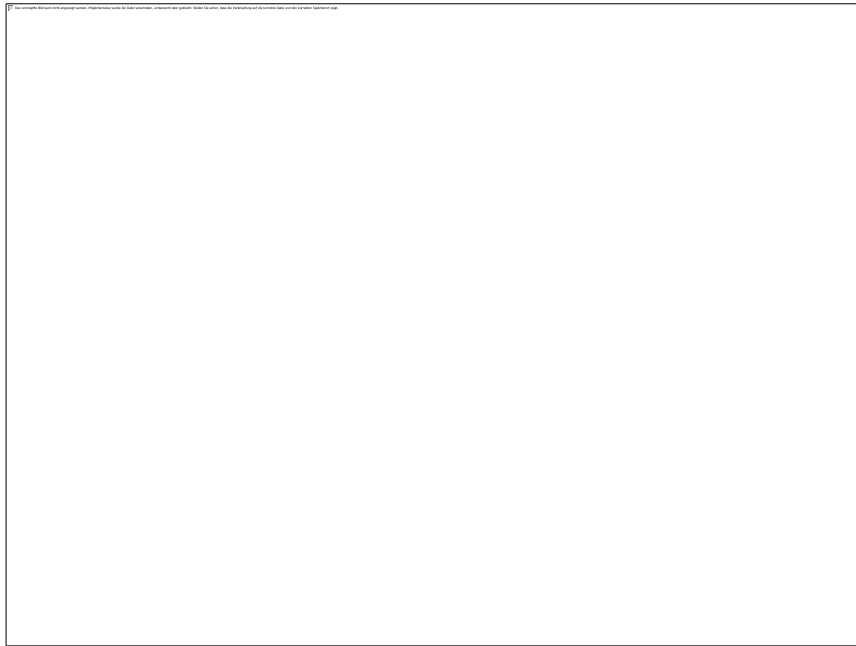
Hausansicht Nordseite



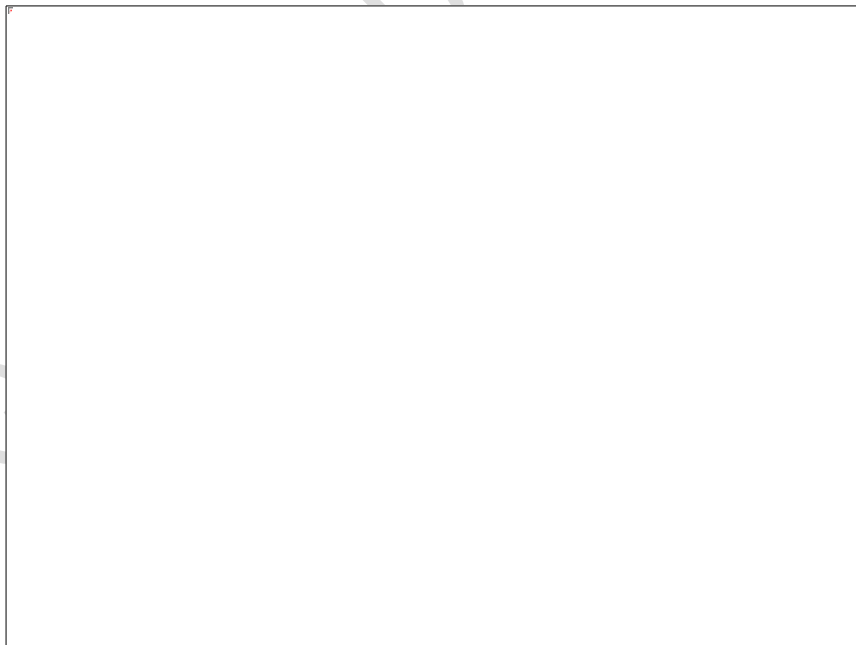
Hausansicht Nordseite

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Hausansicht Westeseite



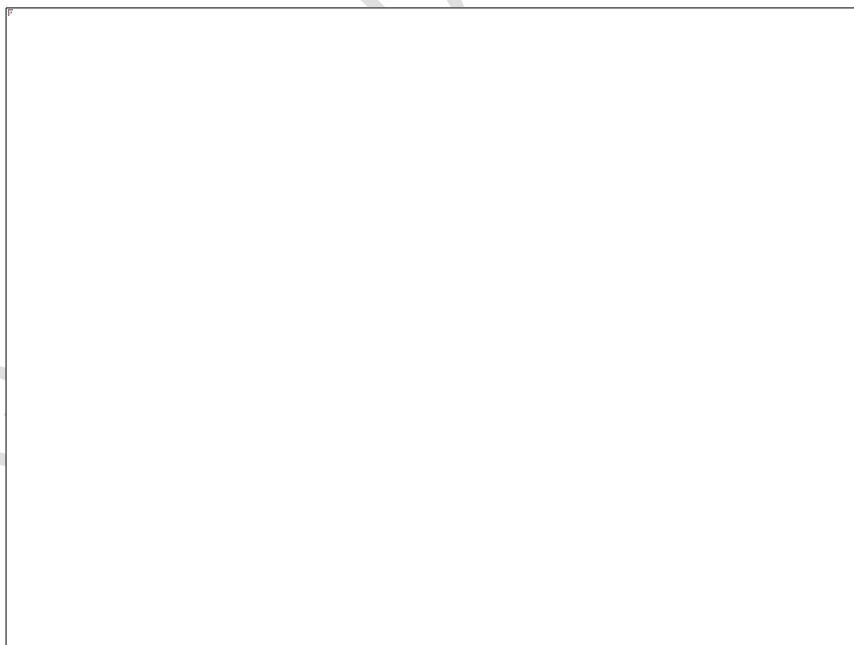
Hausansicht Westeseite

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



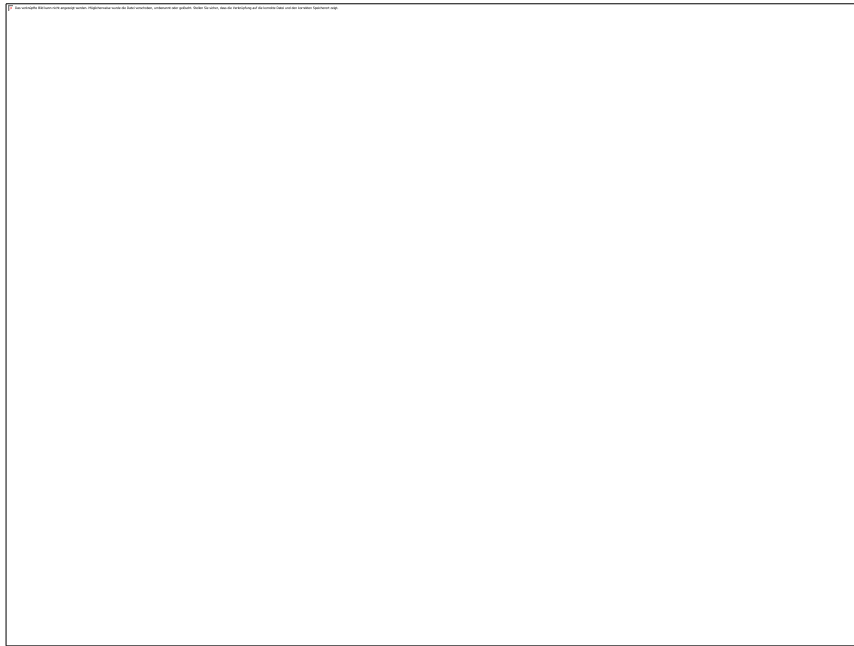
Hausansicht Westseite



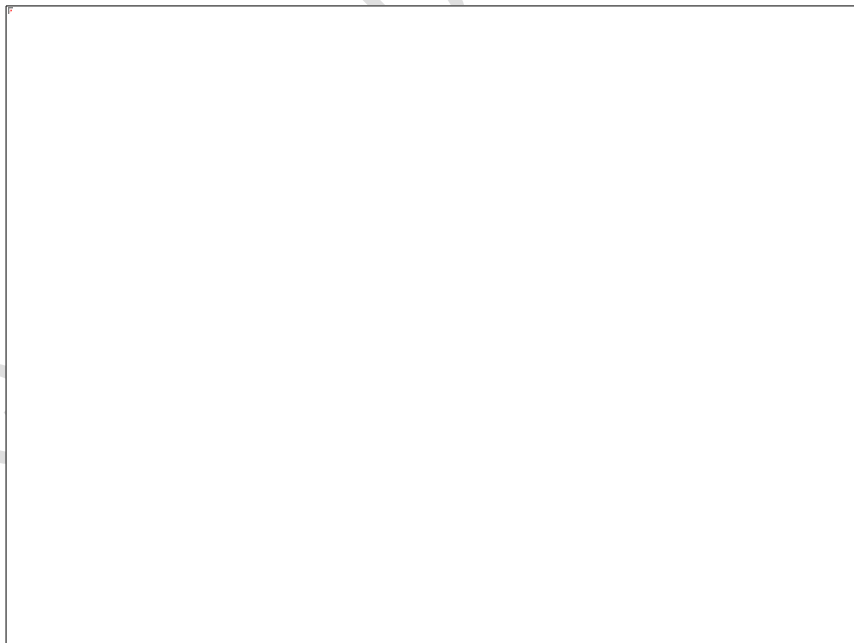
Hausansicht Südwestseite

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



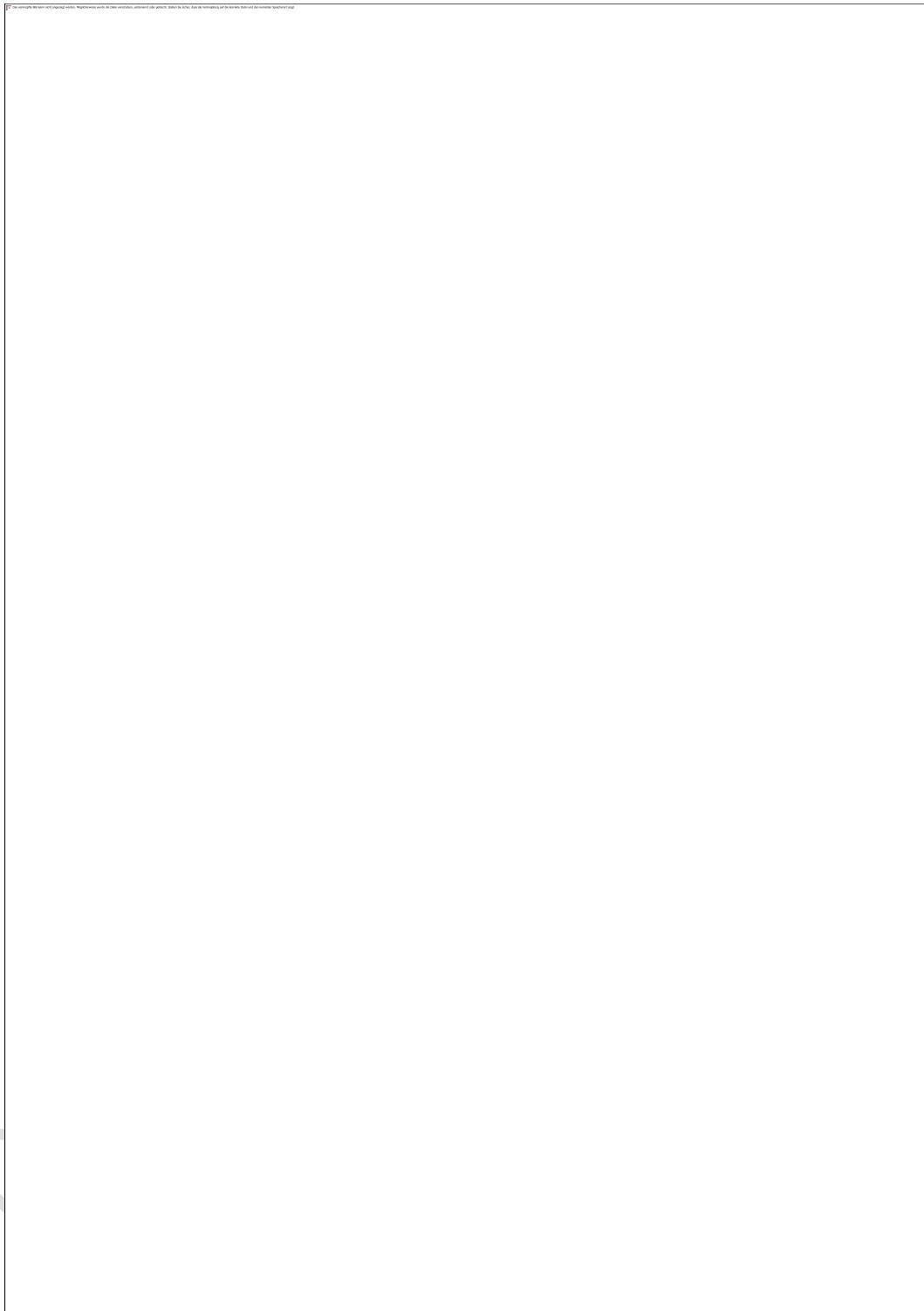
Zustand Fenster (beispielhaft)



Garage

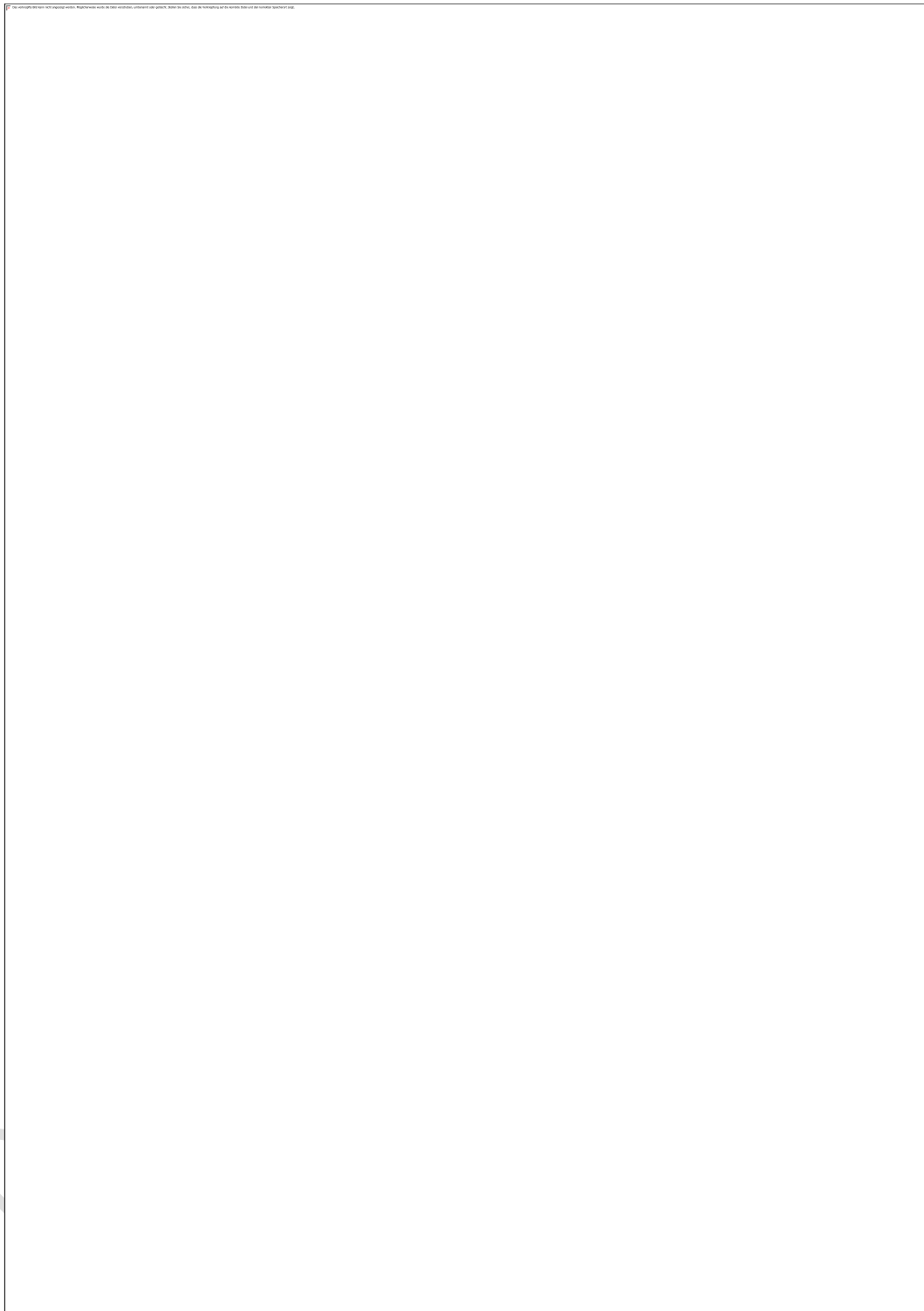
**Anlage 2: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 500.000 mit
 Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



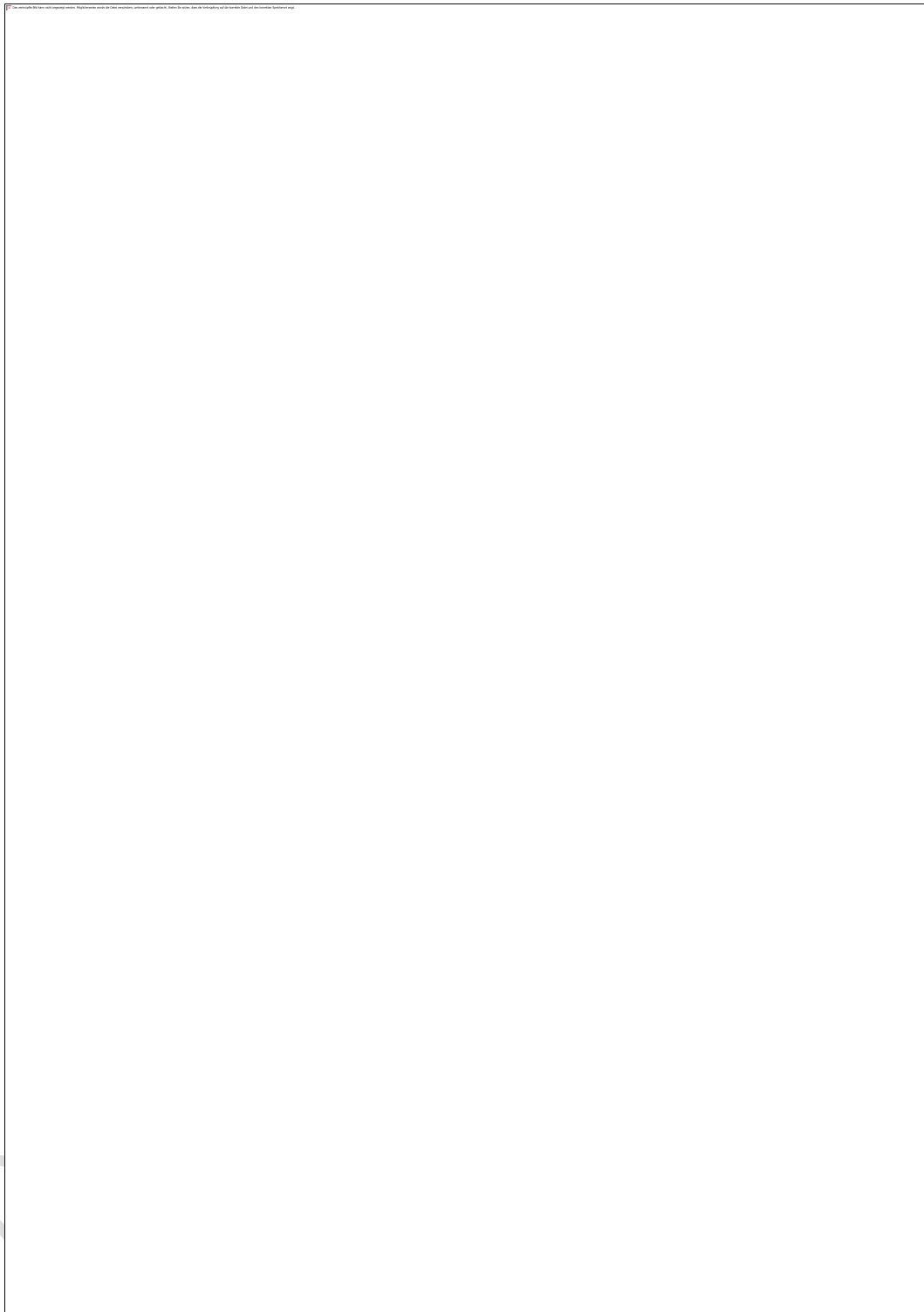
**Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der
Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



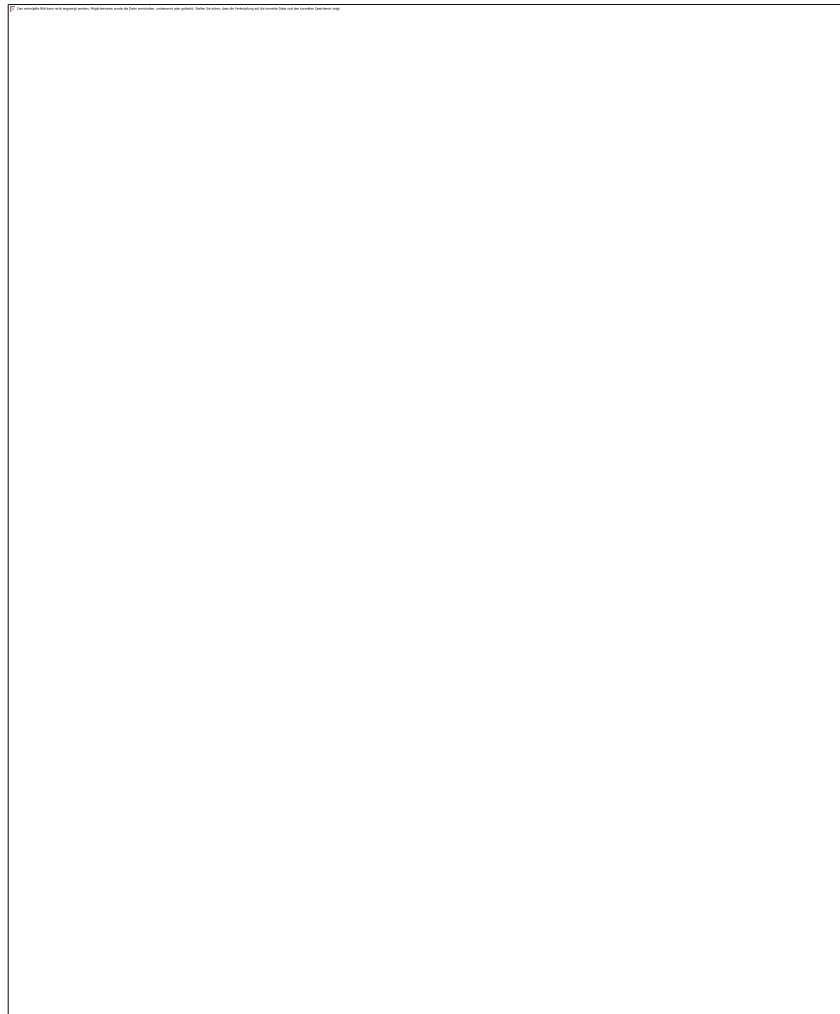
Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000

Seite 1 von 1



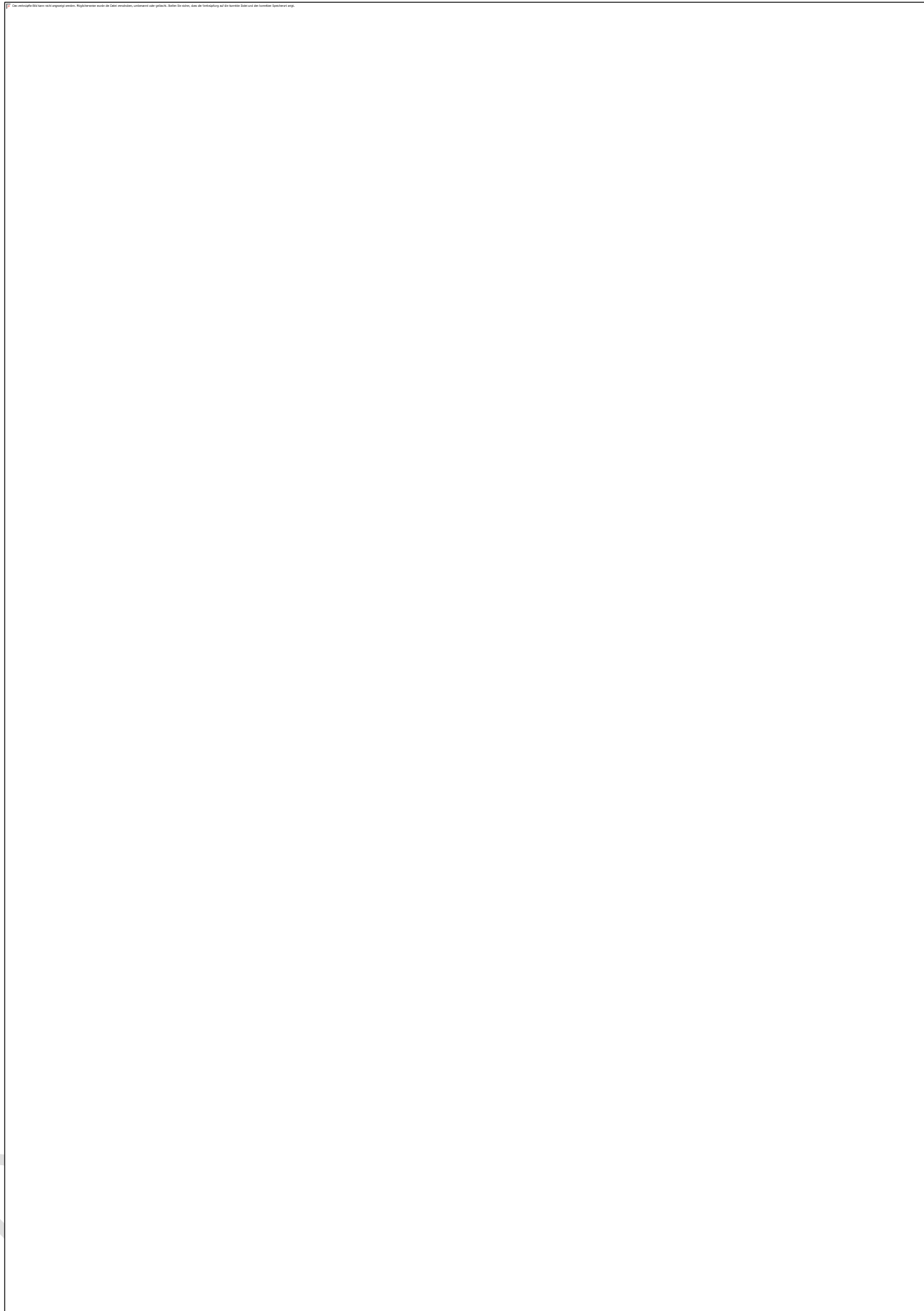
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500

Seite 1 von 1



Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

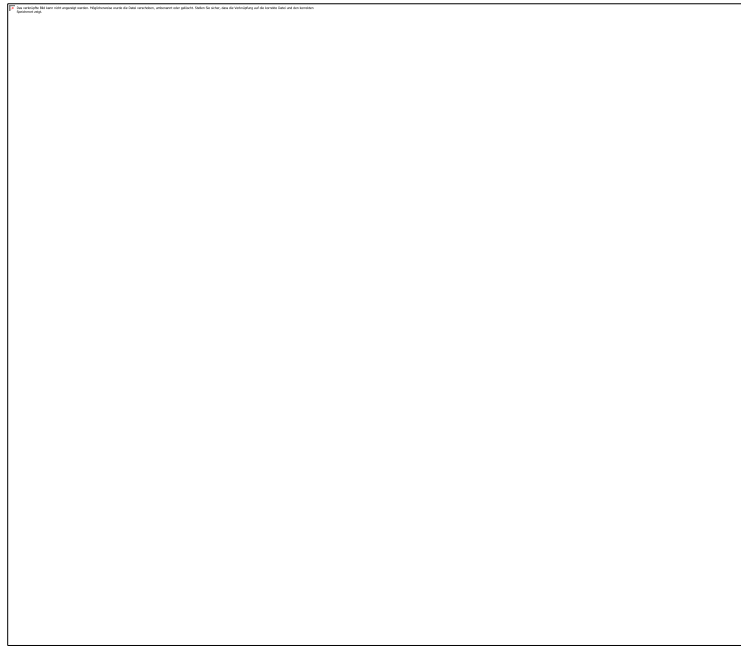


Bild 1: Ansicht des Hauseingangsbereichs

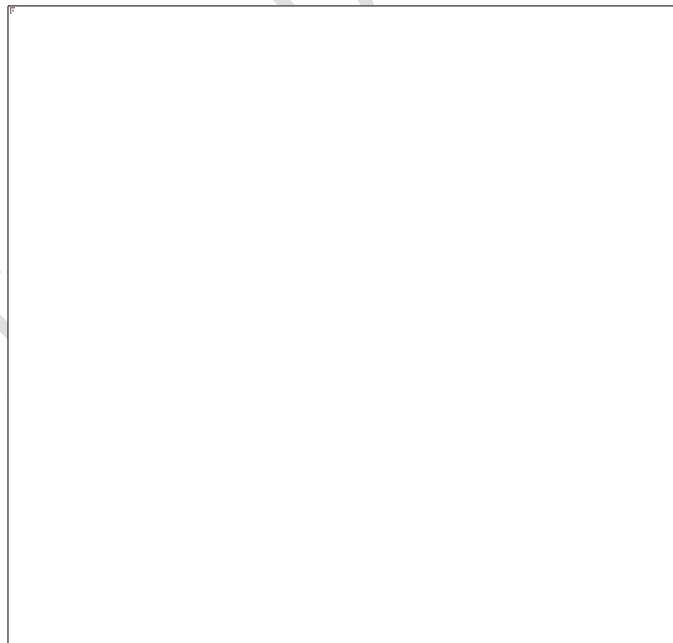


Bild 2: Ansicht der Straßenseite

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

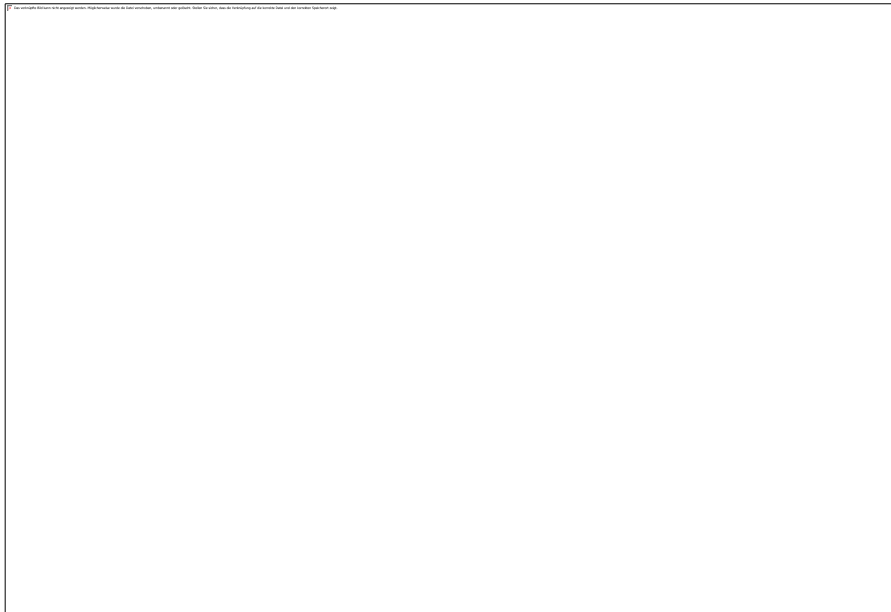


Bild 3: Gebäudeschnitt

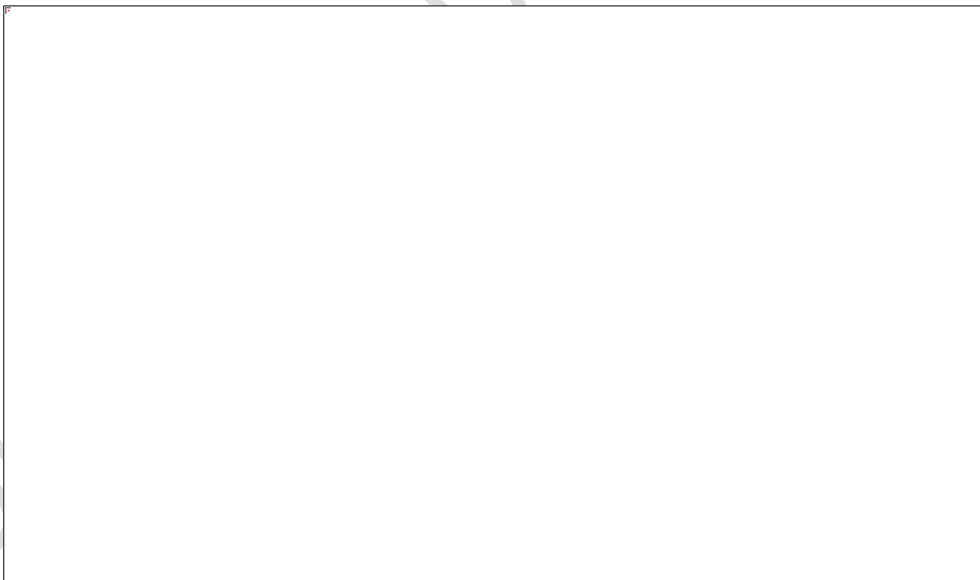


Bild 4: Plan Kellergeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

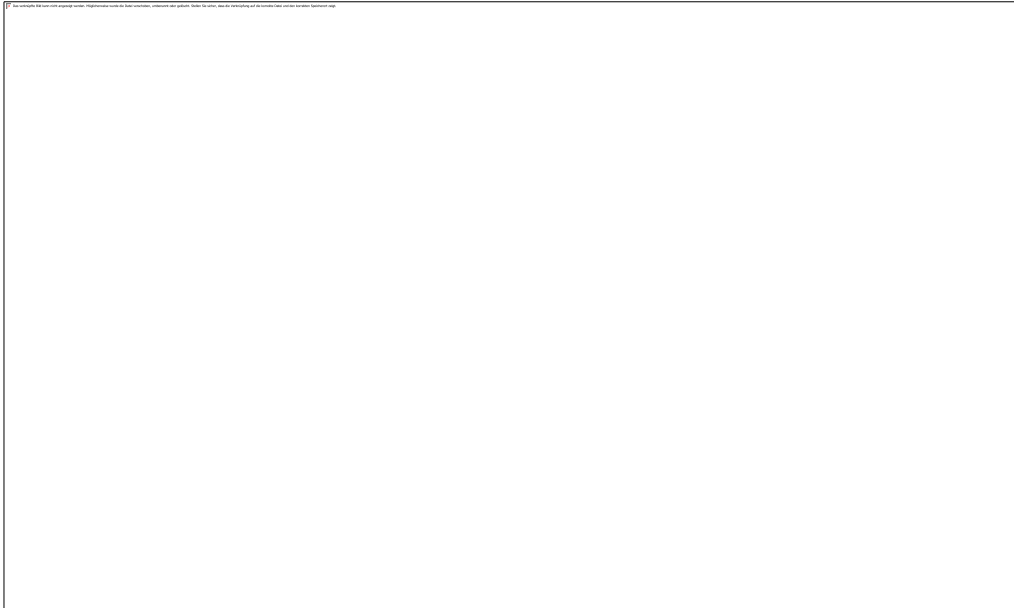


Bild 5: Plan Erdgeschoss

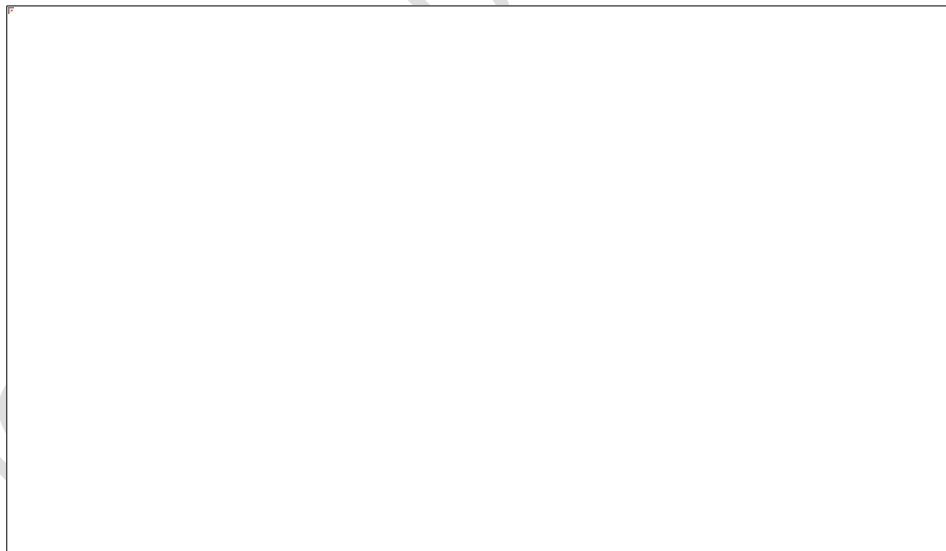


Bild 6: Plan Obergeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

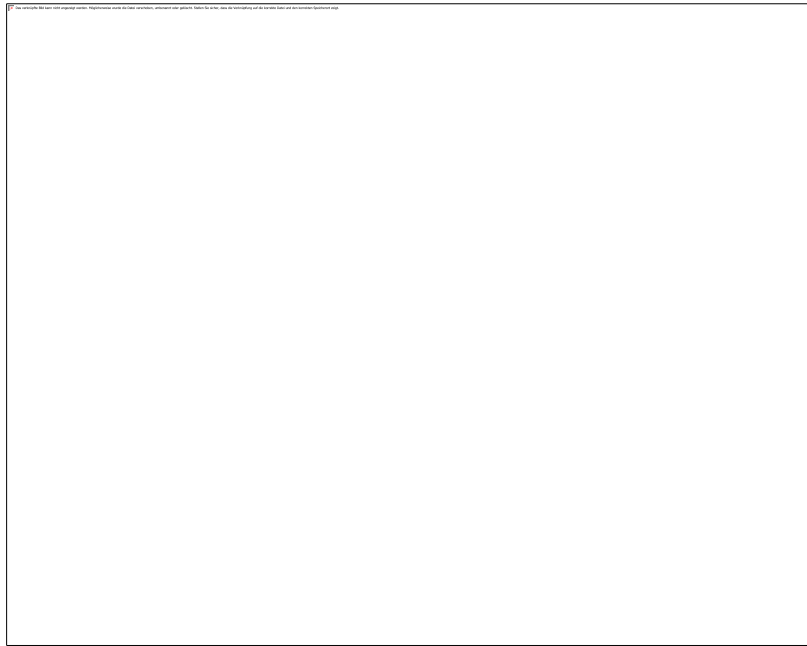


Bild 7: Plan Dachgeschoss