**Amtsgericht Wolfratshausen**
Geschäftszeichen:
**2 K 2/23**

# G U T A C H T E N

## über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Ferienapartment mit einem Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon im 2. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 29, ca. 34,5 m² Wohnfläche samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. S4 - Teilerbbaurecht -**

**Spitzingstraße 6, 83727 Schliersee**
**Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee**

**Wertermittlungsstichtag 11.05.2023**

**Verkehrswert 164.000,00 €**

**Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 20.10.2023

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

**ÜBERSICHTSBLATT** ..... 4
**1. ALLGEMEINE ANGABEN** ..... 5
**1.1. Gegenstand der Bewertung** ..... 5
**1.2. Auftraggeber** ..... 5
**1.3. Zweck der Bewertung** ..... 5
**1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag** ..... 6
**1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer** ..... 6
**1.6. Grundbuchdaten** ..... 6
**1.7. Baulastenverzeichnis** ..... 7
**1.8. Unterlagen** ..... 7
**1.9. Mieter** ..... 7
**1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung** ..... 8
**1.11. Erbbaurecht** ..... 8
**1.12. Verwalter** ..... 12
**1.13. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen** ..... 13
**1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde** ..... 13
**1.15. Marktsituation** ..... 13
**2. LAGE** ..... 14
**2.1. Standort und Umfeld** ..... 14
**2.2. Verkehrsanbindung** ..... 15
**2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen** ..... 16
**2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze** ..... 16
**3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** ..... 16
**3.1. Zuschnitt / Form / Maße** ..... 16
**3.2. Erschließung** ..... 17
**3.3. Baurechtliche Situation** ..... 17
**3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart** ..... 18
**3.5. Denkmalschutz** ..... 18
**3.6. Altlasten** ..... 18
**4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM** ..... 19
**4.1. Gebäudebeschreibung** ..... 19
**4.2. Beschreibung Wohnungseigentum** ..... 22
**4.3. Energieausweis / energetischer Zustand** ..... 24

ABDRUCK

**4.4. Außenanlagen ..... 24**
**4.5. Kfz-Stellplatz Nr. S4 (Sondernutzungsrecht) ..... 24**
**4.6. Befund ..... 25**
**5. BEURTEILUNG ..... 26**
**6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS ..... 27**
**7. WERTERMITTLUNG ..... 28**
**7.1. Vergleichswertverfahren ..... 28**
**8. VERKEHRSWERT ..... 32**

**Anlagen:**

| | | |
|---|---|---|
| Anlage 1: | Fotos in Kopie | A1.1 – A1.5 |
| Anlage 2: | Stadtplan | A2.1 – A2.2 |
| Anlage 3: | Lageplan, M 1:1000 | A3 |
| Anlage 4: | Luftbild | A4 |
| Anlage 5: | Aufteilungsplan gem. Bewilligung v. 17.07.1984 | A5 |
| Anlage 6: | Aufteilungsplan Sondernutzungsrecht gem. Bewilligung v. 06.04.2018 | A6 |
| Anlage 7: | Aufteilungspläne v. 13.12.2019 | A7.1 – A7.2 |
| Anlage 8: | Aufteilungspläne gem. Bewilligung v. 20.04.2022 | A8.1 – A8.2 |
| Anlage 9: | Grundbuchauszug | A9.1 – A9.6 |
| Anlage 10: | Literaturverzeichnis | A10 |

Das Gutachten hat 33 Seiten, 10 Anlagen mit 22 Seiten.

ABDRUCK

## ÜBERSICHTSBLATT

| | |
|---|---|
| Bewertungsobjekt: | Ferienapartment mit einem Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon im 2. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 29 samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. S4<br>– Teilerbbaurecht – |
| Adresse: | Spitzingstraße 6, 83727 Schliersee |
| Grundstück: | Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee |
| Grundstücksfläche: | 2.282 m² |
| Mitberechtigungsanteil: | 26,81/1.000 |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Wolfratshausen vom 06.03.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Bewertungsstichtag: | 11.05.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 11.05.2023 |
| Wohnfläche: | 34,5 m² |
| Baujahr: | ca. 1977 |
| Kfz-Stellplätze: | 1 freier Kfz-Stellplatz (SNR) |
| Aktueller Erbbauzins: | 321,72 € p. a. |
| Restlaufzeit des Erbbaurechtes: | ca. 50 Jahre (gem. Bewilligung vom 20.04.2022) |
| Vergleichswert: | rd. 164.000,00 € |
| **Verkehrswert:** | **164.000,00 €** |

**Hinweise:**

- Auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Somit bleibt die Belastung hinsichtlich des Erbbauzinses unberücksichtigt.
- Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

ABDRUCK

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN

## 1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 26,81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, verbunden mit dem Sondereigentum an der gem. Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Raumeinheit samt Balkon.

Das Bewertungsobjekt ist ein Ferienapartment mit einem Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon. Das Apartment ist im 2. Obergeschoss gelegen. Weiter besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. S4. Zudem bestehen Miteigentumsanteile an diversen Gemeinschaftsräumen (Skiraum, Müllraum, Sauna, usw.).

Die Anschrift lautet Spitzingstraße 6, 83727 Schliersee.

## 1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Wolfratshausen, Geschäftszeichen 2 K 2/23, mit Beweisbeschluss vom 06.03.2023 beauftragt.

## 1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

ABDRUCK

### 1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 11.05.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

### 1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 11.05.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

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

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin am 11.05.2023 nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Apartment gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung konnten das Gebäude von außen und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

### 1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 06.03.2023 beigefügt:

- AG Miesbach, Grundbuch von Schliersee, Blatt 5546
  (Teileigentums-Erbbaugrundbuch)

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

ABDRUCK

**Anmerkungen:**

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

### 1.7. Baulastenverzeichnis

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

### 1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Miesbach, Grundbuch von Schliersee
- Lageplan des Vermessungsamtes Miesbach
- Pläne
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge
- Erbbaurechtsvertrag
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Marktes Schliersee
- Auskunft des Landratsamtes Miesbach
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

### 1.9. Mieter

Das Objekt ist ein Ferienapartment. Es wird unterstellt, dass es zu touristischen Zwecken vermietet wird.
Weitere Informationen hinsichtlich Vermietung, Miethöhe, etc. liegen dem Sachverständigen nicht vor.

ABDRUCK

### 1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Nachträge wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Mitberechtigungsanteil von 26,81/1.000 an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Raumeinheit samt Balkon.

Mit Nachtrag vom 06.04.2018 wird der Einheit Nr. 29 das Sondernutzungsrecht an dem im Freien befindlichen, im Aufteilungsplan mit Nr. S4 bezeichneten PKW-Abstellplatz zugeordnet.

In der Gemeinschaftsordnung ist unter § 5 geregelt, dass die Sondereigentumseinheit Nr. 29 nur für Zwecke des Fremdenverkehrs mit ständig fluktuierender Belegung genutzt werden darf. Eine Eigennutzung ist für 8 Wochen im Jahr möglich, wobei höchstens 4 Wochen in die Zeit der Hochsaison vom 01. Juni bis 30. September und 15. Dezember bis 15. Januar entfallen dürfen. Die Wohnungen sollen vornehmlich der touristischen Nutzung mit ständig fluktuierender Belegung dienen.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

### 1.11. Erbbaurecht

Mit der Bewilligung vom 28.01.1975 bzw. den Nachträgen wurde der Erbbaurechtsvertrag zum Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, begründet. Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 28.01.1975 endet das Erbbaurecht am 31.12.2040. Weiter wurde der Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag vom 20.04.2022 bewilligt und liegt am Grundbuchamt zur Eintragung ins Grundbuch bzw. zum Vollzug vor. Gemäß den vorliegenden Informationen geht der Sachverständige davon aus, dass zur Eintragung ins Grundbuch und zum Vollzug keine Hindernisse bestehen und dies wie vom Grundbuchamt angegeben zeitnah erfolgen wird.

ABDRUCK

Somit unterstellt der Sachverständige, dass im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung der Nachtrag vom 20.04.2020 zu berücksichtigen ist.

Gemäß Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag wird das bislang bestehende Erbbaurecht um weitere 33 Jahre verlängert und endet somit künftig mit Ablauf des 31.12.2073.

Der Erbbaurechtsgeber wird im Gutachten nicht namentlich genannt.

Nachfolgend werden die weiteren wesentlichen Bestimmungen gemäß Erbbaurechtsvertrag angegeben.

- Baugrundstück: Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte belastete Grundstück, also auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Baugrundstücks, die der Erbbauberechtigte als Parkplatz, Zufahrt, Garten, Hofraum und Terrasse benützen kann.

- Gebäudeerrichtung und Verwendung: Gemäß Nachtrag vom 06.04.2018 sind sich die Erbbaugrundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten darüber einig, dass der Erbbaurechtsvertrag vom 28.01.1975 dahingehend abgeändert wird, dass in dem auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude anstelle der im Gebäude (Hotel) vorgesehenen gastronomischen Betriebe und Nebenanlagen unter Wegfall derselben auch Wohnungen, Appartements sowie Hotel- oder Personalzimmer errichtet und als solche genutzt werden dürfen. Weiter darf auf dem Erbbaugrundstück eine Tiefgarage entsprechend der Einzeichnung im beigefügten Grundriss des Untergeschosses errichtet werden.

- Besichtigungsrecht: Der Grundstückseigentümer ist nach Anmeldung zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Grundstück und die Gebäude in angemessenen Abständen zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

ABDRUCK

Versicherungsverpflichtung: Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die sämtlichen auf dem Grundstück errichteten und noch zu erstellenden Gebäude zu ihrem vollen Wert gegen Brandschaden versichern zu lassen. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind sie im Rahmen der Versicherungssumme unverzüglich wieder herzustellen.

- Besitz- und Lastenübergang: Die das Erbbaurecht und das damit belastete Grundstück vom 1. Juni 1970 an treffenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben einschließlich der gesetzlichen Erschließungskosten und die Kosten für den Anschluss an die Versorgungsleitungen hat auf die Dauer des Erbbaurechts der jeweilige Erbbauberechtigte wie ein Eigentümer zu tragen, ausgenommen die Vermögensabgabe, die, soweit sie besteht, nach wie vor den Grundstückseigentümer belastet.

- Zustimmungserfordernis: Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:
  a) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, einer Reallast oder einem Dauerwohnrecht sowie für jede Änderung des Inhalts eines Grundpfandrechtes, einer Reallast und eines Dauerwohnrechts, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes darstellt;
  b) zum ganzen oder teilweisen Abbruch auf dem Baugrundstück errichteter Gebäude;
  c) zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts oder gebildeter Miterbbaurechtsanteile, nicht jedoch zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, wenn diese auf Betreiben eines Grundpfandrechtsgläubigers durchgeführt wird und zur Weiterveräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger;
  d) zur Bildung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten und Untererbbaurechten.

- Heimfall: Dem Eigentümer steht – unbeschadet der Geltendmachung sonstiger Rechte – das Recht zu, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich (Heimfall) vor Ablauf der in § 2 festgelegten Vertragsdauer zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte die nachstehenden Verpflichtungen trotz

ABDRUCK

zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Mahnung nicht erfüllt. Dieser Anspruch ist gegeben, wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger

1. mit der Höhe zweier Jahresbeträge des Erbbauzinses länger als 3 Monate in Verzug ist,
2. in Konkurs gerät (auch wenn Konkurseröffnung mangels Masse abgelehnt wird) oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird; Maßnahmen dieser Art hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer rechtzeitig anzuzeigen,
3. seinen Verpflichtungen aus §§ 3, 4, 6 und 7 nicht nachkommt,
4. mit dem Bau des Hotels nicht innerhalb von 3 Jahren ab heute begonnen wird.

Das Vorliegen jeder der genannten Voraussetzungen löst den Heimfallanspruch aus.

- Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf: Beim Heimfall des Erbbaurechts hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung, und zwar in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung zu bezahlen. Auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten des Erbbauberechtigten sowie dem Grundstückseigentümer gegenüber dem Erbbauberechtigten zustehende Forderungen sind auf die Entschädigung anzurechnen.
  Für den Heimfall wegen Nichtbebauens hat der Grundstückseigentümer keine Entschädigung zu leisten.
  § 11 gilt entsprechend für die Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts.

- Erbbauzinsanpassung: Verändert sich der vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines Vierpersonenarbeitsnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltungsvorstandes, hat eine entsprechende Erhöhung oder Herabsetzung des in Ziff. 1 vereinbarten Erbbauzinses zu erfolgen. Die

ABDRUCK

Erhöhung oder Herabsetzung des Erbbauzinses hat entsprechend der Änderung des Lebenshaltungskostenindex zu erfolgen.
Als Vergleichsmaßstab ist der für den laufenden Monat festgesetzte Preisindex maßgebend. Veränderungen dieses Index um weniger als fünf Prozent - nicht Indexpunkte - gegenüber dem Stand des laufenden Monats bzw. bei einer Neufestsetzung gegenüber dem Stand des letzten maßgebenden Monats lösen eine Änderung der Verpflichtung nicht aus, werden aber bei Neufestsetzungen berücksichtigt. Die Änderungen sind ab Beginn des Monats zu berücksichtigen, der dem Monat folgt, in dem die für die Änderung erforderliche Indexpunktzahl erreicht wurde.

- Vorkaufsrecht: Der Eigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, dieser räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Vorkaufsrecht am Grundstück erhält Rang nach dem Erbbaurecht, an dem Erbbaurecht erhält das Vorkaufsrecht Rang vor dem Erbbauzins. Der Notar wird ermächtigt, den Rang der Vorkaufsrechte abweichend zu bezeichnen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass im Vorangegangenen die Vereinbarungen hinsichtlich des Erbbaurechtes nur auszugsweise aus dem Erbbaurechtsvertrag und den Nachträgen wiedergegeben wurden. Hinsichtlich des Inhaltes des Erbbaurechtes wird somit ausdrücklich auf den Erbbaurechtsvertrag sowie die zugehörigen Nachträge verwiesen.

Der aktuelle Erbbauzins beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2022 321,72 € p.a.

### 1.12. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2026 bestellt.

ABDRUCK

### 1.13. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Nach Angabe der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan 2022 beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 29 monatlich 255,00 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden die Wohngelder für Mai und Juni nicht bezahlt. Somit besteht ein Rückstand von 510,00 €.

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist die Abrechnung für das Jahr 2022 noch nicht erstellt. Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG Spitzingstr. 6 zum 31.12.2022 rd. 2.942,00 €.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2022 sind keine Beschlüsse bzgl. größeren Reparaturen bzw. Kosten zu entnehmen. Weiter wurden nach Auskunft der Hausverwaltung keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

### 1.14. Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee, Tel.: 08026 6009-0.

### 1.15. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür ist das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine.

ABDRUCK

## 2. LAGE

### 2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Spitzingsee im Markt Schliersee. Der Markt Schliersee ist im Landkreis Miesbach im Regierungsbezirk Oberbayern gelegen.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Schliersee zum Bewertungsstichtag über ca. 7.000 Einwohner, der Landkreis Miesbach verfügt über ca. 101.000 Einwohner.

Mit Stand April 2023 waren im Landkreis Miesbach rd. 1.350 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,1 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im April 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Spitzingstraße gelegen. Die Spitzingstraße ist eine Durchgangsstraße, in Richtung der Taubensteinbahn. Die Spitzingstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Einseitig ist ein Gehweg vorhanden. Das Parken ist im Bereich des Bewertungsobjektes in der Spitzingstraße nicht möglich. Zum Parken vom Kfz ist direkt in der Nähe ein gekiester Parkplatz (gebührenpflichtig) vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Gebäuden mit ca. einem bis vier Vollgeschossen. Die Nutzung der umliegenden Bebauung besteht als Hotellerie, Ferienapartments, Feuerwehrhaus, Skischulenbetrieb, Parkplatzfläche. Der Spitzingsee ist westlich der Spitzingstraße gelegen und somit im nahen Umfeld.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, usw. sind im Markt Schliersee vorhanden. Weiterführende Schulen bzw. weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 18 km entfernten Miesbach, im

ABDRUCK

ca. 25 km entfernten Tegernsee bzw. im ca. 36 km entfernten Holzkirchen. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Schliersee liegt vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung ca. 10 km entfernt. Das Zentrum von Miesbach ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 18 km gelegen und in nördlicher Richtung über die B307 in ca. 26 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die A8 München/Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 26 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten anfahrbar. Folgt man der A8 in nordwestlicher Richtung, so ist das Autobahnkreuz München-Süd mit Anschluss an die A99 nach weiteren ca. 30 km erreicht. Über die A99 sind die weiteren Autobahnen A92, A94, A9 usw. anfahrbar. In nordöstlicher Richtung ist das Autobahndreieck Inntal mit Anschluss an die A93 in einer Entfernung von ca. 32 km gelegen. Die österreichische Grenze ist mit dem Kfz vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 23 km gelegen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestelle Spitzingsee Kirche ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 9560 und 9562. Mit der Buslinie 9562 ist beispielsweise der Bahnhof Schliersee in einer Fahrzeit von ca. 18-22 Minuten direkt anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit der Bayerischen Regiobahn in einer Fahrzeit von ca. 9 Minuten den Bahnhof Miesbach bzw. in einer Fahrzeit von ca. 55-58 Minuten den Hauptbahnhof von München direkt anzufahren. Am Münchener Hauptbahnhof und Bahnhof Miesbach besteht weiterer Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Objektes an das öffentliche Verkehrsnetz ist bezogen auf die ländliche Lage noch durchschnittlich.

Vom Bewertungsobjekt liegt der Flughafen von München in ca. 102 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 75 Minuten anzufahren. Der Flughafen von Salzburg liegt in ca. 107 km Entfernung und ist in ca. 75 Minuten anzufahren.

ABDRUCK

### 2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

### 2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist der Kfz-Stellplatz Nr. S4 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Weiter ist das Parken im Bereich des Bewertungsobjektes in der Spitzingstraße nicht möglich. Zum Parken von Kfz ist jedoch direkt in der Nähe ein großer gekiester Parkplatz (gebührenpflichtig) vorhanden.

## 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### 3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 2.282 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Spitzingstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 33,5 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 42,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 57,5 Meter. Das Grundstücksniveau steigt von der Spitzingstraße in Richtung Osten an.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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

ABDRUCK

### 3.2. Erschließung

Die Zuwegung ist über die Spitzingstraße gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### 3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, ist mit einem Gebäude bestehend aus Ferienapartments bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft des Marktes Schliersee liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Spitzingsee“, rechtskräftig seit 12.09.1974. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, GFZ 0,60 zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgeschrieben. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die offene Bauweise. Eine Fläche für 28 Kfz-Stellplätze ist gegeben.

Nach Auskunft des Marktes Schliersee ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan (stammt aus den 70-er Jahren) als Fläche Sonderbaufläche dargestellt.

ABDRUCK

### 3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, ist mit einem Gebäude bestehend aus Ferienapartments bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1977. Die Nutzung des Anwesens erfolgt zu touristischen Zwecken.

**Hinweis:**
Es wird vorausgesetzt, dass die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Hierzu wird auch auf die im Gutachten angeführten Hinweise verwiesen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

### 3.5. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

### 3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Miesbach besteht für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im sog. Altlastenkataster bzw. ABuDIS (§ 11 BBodSchG, Art. 3 BayBodSchG). Sonstige Informationen über das Bewertungsgrundstück liegen dem Team Bodenschutz des Landratsamtes Miesbach nicht vor.

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

ABDRUCK

# 4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

## 4.1. Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

ABDRUCK

**Hinweis:**

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

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

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massivbau; |
| Baujahr: | ca. 1977; |
| Veränderungen: | Diverse Instandhaltungsmaßnahmen; es werden keine wesentlichen Veränderungen unterstellt; |
| Aufteilung in Wohnungseigentum: | Gemäß Teilungserklärung vom 17.07.1984; |

Ausführung und Ausstattung:

| | |
|---|---|
| Fundamente/ Gründung: | Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; |
| Außenfassade: | Rustikal verputzt und gestrichen bzw. mit Nut- und Federbrettern verkleidet und gestrichen;<br>Es sind Balkone mit massiven Balkonplatten und Holzgeländern gegeben; |
| Außenwände: | Mauerwerk oder Vergleichbares; |
| Dachkonstruktion: | Satteldächer, zimmermannsmäßige Holzdachstühle, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; Schneefanggitter; entsprechende Wärmedämmung |

ABDRUCK

| | |
|---|---|
| | im Dachbereich wird unterstellt;<br>Das Dach wurde, soweit bekannt, ca. 2021 neu gedeckt; |
| Dachentwässerung: | Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech; |
| Geschossdecken: | Massivdecken; |
| Treppen/-haus: | Vermutlich massive Treppenläufe, gefliest; Metallgeländer mit Handlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; durch die Hauseingangstüre konnte das Treppenhaus im EG eingesehen werden, hier ist der Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen; |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; augenscheinlich sind zudem teilweise neuere Holzfenster mit Isolierverglasung in diversen Apartments eingebaut; |
| Keller: | Für den Keller werden massive Wände, verputzt und gestrichen, herkömmliche Elektroausstattung, Kellerfenster, Betonboden, Bodenbelag im Keller evtl. auch gefliest, unterstellt; |
| Hauseingang: | Von der Spitzingstraße ist über eine Außentreppe (vom Niveau KG zum Niveau EG) bestehend aus Waschbetonstufen und einer Freifläche, welche mit Waschbetonplatten befestigt ist, eine Hauseingangstüre erreichbar; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierglaseinsatz, schmiedeeiserner Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre war vermutlich ehemals ein Klingeltableau angebracht, dieses wurde ausgebaut;<br>Vom rückwärtigen Parkplatzbereich ist eine weitere Haustüre nutzbar, diese ist erreichbar über zwei Stufen bestehend aus einer Metallkonstruktion und einem ein- |

ABDRUCK

| | |
|---|---|
| | seitigen Geländer mit Holzhandlauf; die Hauseingangstüre selbst ist ebenfalls eine Holztüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre sind vier Briefkästen an einem hölzernen Balkonsichtschutz angebracht; in dem Bereich der Zugangstreppe ist ein Vordach bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Glasfläche gegeben; |
| Aufzug: | Nicht vorhanden; |
| Elektroinstallation: | Standardmäßiger Hausanschluss, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; |
| Heizung/ Warmwasser: | Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; |
| Gemeinschaftsräume: | Diverse Gemeinschaftsräume, Sauna, Skikeller und Vergleichbares; |

### 4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um ein Ferienapartment mit einem Wohnraum, Küche, Bad, Flur und Balkon im 2. OG. Der Wohnraum und der Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Der Balkon ist von dem Wohnraum zu betreten. Die Küche und das Bad sind nach Osten ausgerichtet.

In Anlage ist der Grundrissplan beigefügt.

<u>Größe</u>

Die Wohnfläche wurde im Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag mit 34,45 m² angegeben. Da keine Innenbesichtigung des Apartments ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

ABDRUCK

Ausstattung:

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

| | |
|---|---|
| Fenster: | Soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr; |
| Türen: | Holztüren mit Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares; |
| Böden: | Laminatboden, Parkettboden, Teppichboden oder Vergleichbares; Bad gefliest; |
| Wände: | Massive Innenwände verputzt und gestrichen; |
| Decken: | Verputzt und gestrichen; |
| Sanitär: | Bad mit Wanne mit Aufputzeinhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; Fenster; Heizkörper mit Thermostatventil; es wird eine durchschnittliche Sanitärausstattung aus dem Baujahr unterstellt; |
| Elektro: | Es wird eine dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares, unterstellt; |
| Heizung/ Warmwasser: | Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; |
| Balkon: | Es ist ein Balkon gegeben; der Balkon verfügt über eine |

ABDRUCK

massive Balkonplatte und ein Holzgeländer;

### 4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 173 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 191 kWh/(m²·a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieträger ist Heizöl.

Der energetische Zustand entspricht augenscheinlich der Baujahresklasse, als verbessernde Maßnahmen sind diverse Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

### 4.4. Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück verfügt über Pflanzbereiche mit Sträuchern, Hecken und Bäume. Wegeflächen bzw. die Parkplatzfläche sind asphaltiert. Weiter sind Flächen, d.h. Wege, mit Waschbetongartenplatten befestigt. Zwischen der Spitzingstraße und einer Gabionenwand, welche den im UG befindlichen Apartments als Sichtschutz und Lärmschutz dient, sind ebenfalls asphaltierte Kfz-Stellplätze gegeben (als Sondernutzungsrecht zugewiesen).

### 4.5. Kfz-Stellplatz Nr. S4 (Sondernutzungsrecht)

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. S4. Der Stellplatz ist von der Spitzingstraße über einen asphaltierten Stichweg erreichbar. Die dort befindlichen Kfz-Stellplätze bzw. der Zufahrtsbereich sind ebenfalls asphaltiert. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Markierung der einzelnen Stellplätze am Boden eingezeichnet ist. Lediglich einzelne Nutzer haben hier entsprechende Namensschilder oder Kennzeichenschilder angebracht.

ABDRUCK

### 4.6. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Das Apartment war nicht zugänglich. Es werden ein dem Baujahr entsprechend durchschnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

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

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

ABDRUCK

## 5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in Miesbach.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Apartments wird dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich unterstellt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung des zu bewertenden Apartments ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden, bezogen auf die genehmigte Nutzung als Ferienapartment, als durchschnittlich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

ABDRUCK

## 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

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

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

Für die Bewertung des hier vorliegenden Teilerbbaurechtes wird das Vergleichs-wertverfahren herangezogen.

ABDRUCK

**Hinweis:**

Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechtes werden die Angaben der WertR 2006 bzw. der ImmoWertV berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass abweichend hiervon auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren eine Belastung durch einen zu leistenden Erbbauzins unberücksichtigt bleibt.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1. Vergleichswertverfahren

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach führt eine Kaufpreissammlung.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach wurden sechs Vergleichspreise zu Teilerbbaurechten aus dem Anwesen übermittelt.
Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Ausstattung/ Zustand und Verkaufszeitpunkt modifiziert

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich ebenfalls um Teilerbbaurechte.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses werden in Bezug auf den Zeitpunkt der Verkaufsfälle angepasst. Die Verkaufsfälle stammen aus den Jahren 2020, 2022 und 2023. Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach liefert keine Angaben zur Preisentwicklung von Ferienapartments im Erbbaurecht. Die Vergleichspreise zeigen für das Jahr 2020 und 2023 ein vergleichbares

ABDRUCK

Preisniveau. Die Vergleichspreise aus dem Jahr 2022 werden mit einem Abschlag von rd. 20 % angepasst.

Da die Vergleichspreise über ein vergleichbares Baujahr und eine vergleichbare Lagequalität verfügen, ist diesbezüglich keine Anpassung erforderlich. Es wird weiter eine überwiegend vergleichbare Ausstattung unterstellt.

Bei allen Vergleichspreisen ist ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz enthalten.

Um die Anonymisierung der Vergleichsdaten sicherzustellen, wird auf die genaue Angabe des Verkaufszeitpunktes (nur Jahresangabe) und die Angabe der Wohnfläche verzichtet.
Die Vergleichspreise verfügen jedoch über vergleichbare Wohnflächen, daher ist bzgl. der Größe der Apartments keine Anpassung gegeben.

| Nr. | Verkaufs-datum | Bau-jahr | €/m² | Lage-faktor | Ausstat-tung/ Zustand | Preis-index | relativer Preis €/m² | Wfl. X rel. Preis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2023 | 1977 | 4.563,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.563,00 | 289.978,65 € |
| 2 | 2022 | 1977 | 6.267,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 5.013,60 | 150.408,00 € |
| 3 | 2022 | 1977 | 6.158,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 4.926,40 | 275.878,40 € |
| 4 | 2020 | 1977 | 4.343,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.343,00 | 279.776,06 € |
| 5 | 2020 | 1977 | 3.686,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.686,00 | 129.010,00 € |
| 6 | 2020 | 1975 | 4.406,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4.406,00 | 139.009,30 € |
| | | | | | | | 26.938,00 | 1.264.060,41 € |

Flächenbezogener Mittelwert:

1.264.000 € / 281 m² = rd. 4.498 €/m²

Arithmetisches Mittel:

26.938 €/m² / 6 = rd. 4.490 €/m²

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 4.498,00 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 4.490,00 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die

ABDRUCK

Lage, Ausstattung, Zustand, Wohnungsgröße und Verkaufszeitpunkt. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für das zu bewertende Apartment mit rd. 4.500,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Hinsichtlich der vorliegenden Vergleichswerte wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Vergleichswerte Teilerbbaurechte sind. Somit ist in den Vergleichspreisen die Belastung aus einem Erbbauzins berücksichtigt. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch die in Abteilung II eingetragene Erbbauzinsbelastung nicht zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Ermittlung des durch den Erbbauzins unbelasteten Vergleichswertes ein Zuschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses zu berücksichtigen.
Kapitalisiert man den Erbbauzins von 321,72 € jährlich über die Restlaufzeit von 50 Jahren mit einem angemessenen Liegenschaftszins von 3 % (Vervielfältiger 25,73), so ergibt sich ein Barwert zum Bewertungsstichtag von rd. 8.300,00 € (321,72 € x 25,73 = rd. 8.300,00 €).
Zur Ermittlung des durch den Erbbauzins unbelasteten Vergleichswertes wird somit ein Zuschlag von rd. 8.300,00 € in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich der Vergleichswert für das zu bewertende Apartment samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz von

rd. 34,5 m² x 4.500,00 €/m² + 8.300,00 € = rd. 164.000,00 €

**Der Vergleichswert für den 26,81/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit samt Balkon gemäß Aufteilungsplan Nr. 29 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. S4 zum Bewertungsstichtag 11.05.2023 beträgt rd. 164.000,00 €.**

**Hinweis:**
Zu dem im Vorangegangenen ermittelten Vergleichswert weist der Sachverständige nochmals ausdrücklich darauf hin, dass hierbei Belastungen gemäß Abteilung II des

ABDRUCK

Grundbuches, insbesondere die Erbbauzinsbelastung, auf Grund der Vorgaben der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt wurden.

ABDRUCK

## 8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Bewertungsstichtag 11.05.2023 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

| | |
|---|---|
| Vergleichswert | rd. 164.000,00 € |

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist der Verkehrswert für das hier vorliegende Teileigentum nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt.

ABDRUCK

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 26,81/1.000 Anteil am Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 1713/27, Gemarkung Schliersee, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit samt Balkon gemäß Aufteilungsplan Nr. 29 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. S4, zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 mit einem Verkehrswert für das <u>unbelastete</u> Teilerbbaurecht von**

**164.000,00 €**

**(i. W.: einhundertvierundsechzigtausend Euro)**

**bewertet.**

**<u>Hinweis:</u>**

- Es wird darauf hingewiesen, dass für den ermittelten Wert an dem Teilerbbaurecht die Belastung durch den Erbbauzins, d. h. durch die Reallast, bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.
- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

ABDRUCK

München, den 20.10.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1

Ansicht von Süden

Ansicht von Südost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2

Ansicht von Südost

Ansicht von Nordost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3

Ansicht von Osten

Ansicht von der Spitzingsstraße von Westen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4

Hauseingang in Südfassade

Hauseingang in Ostfassade

**Anlage 1**

Fotos

A 1.5

Kfz-Stellplätze

**Anlage 2**

Stadtplan

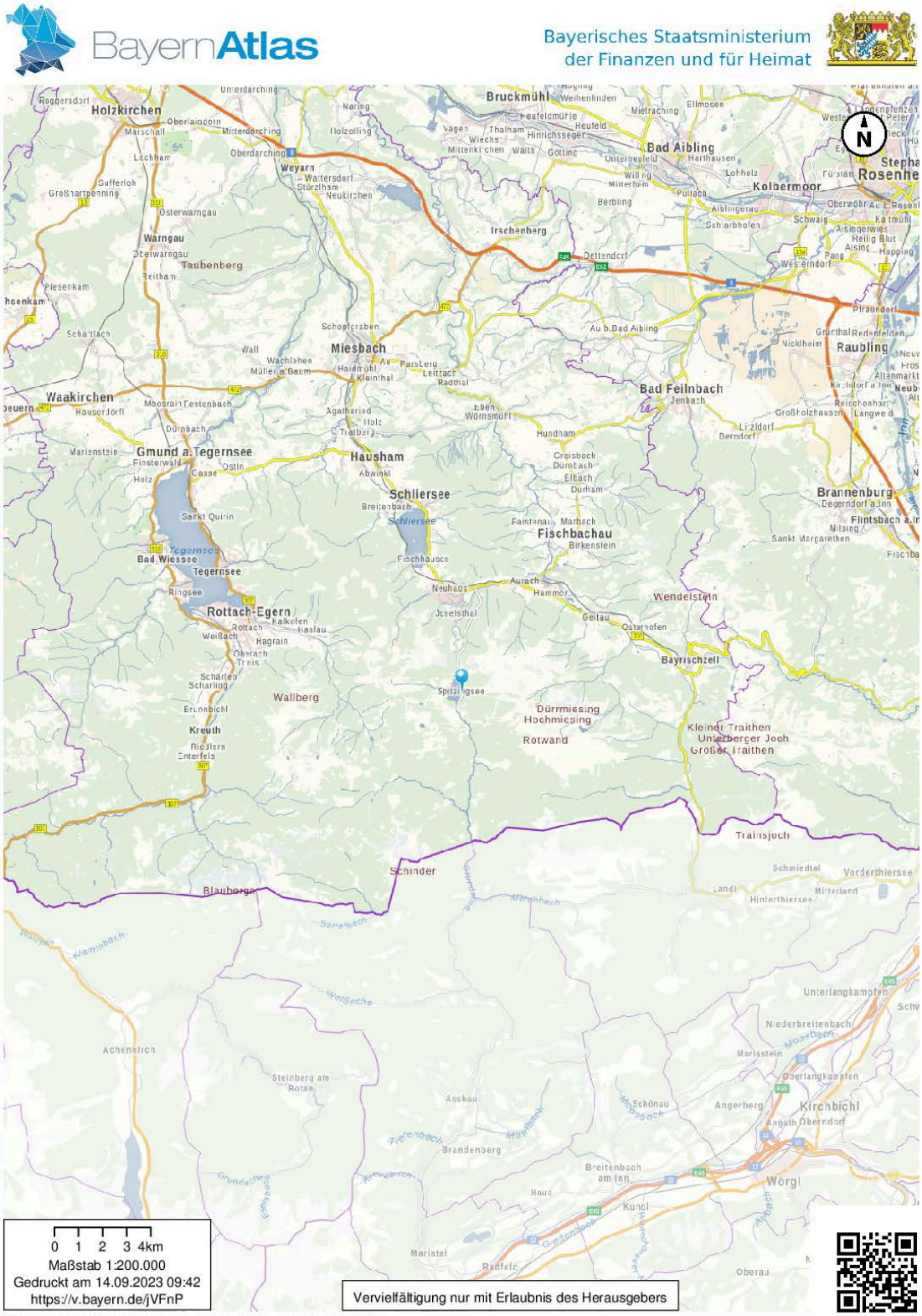
A2.1

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

**Anlage 2**

Stadtplan

A2.2




© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage 3
Lageplan
A3

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach**

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

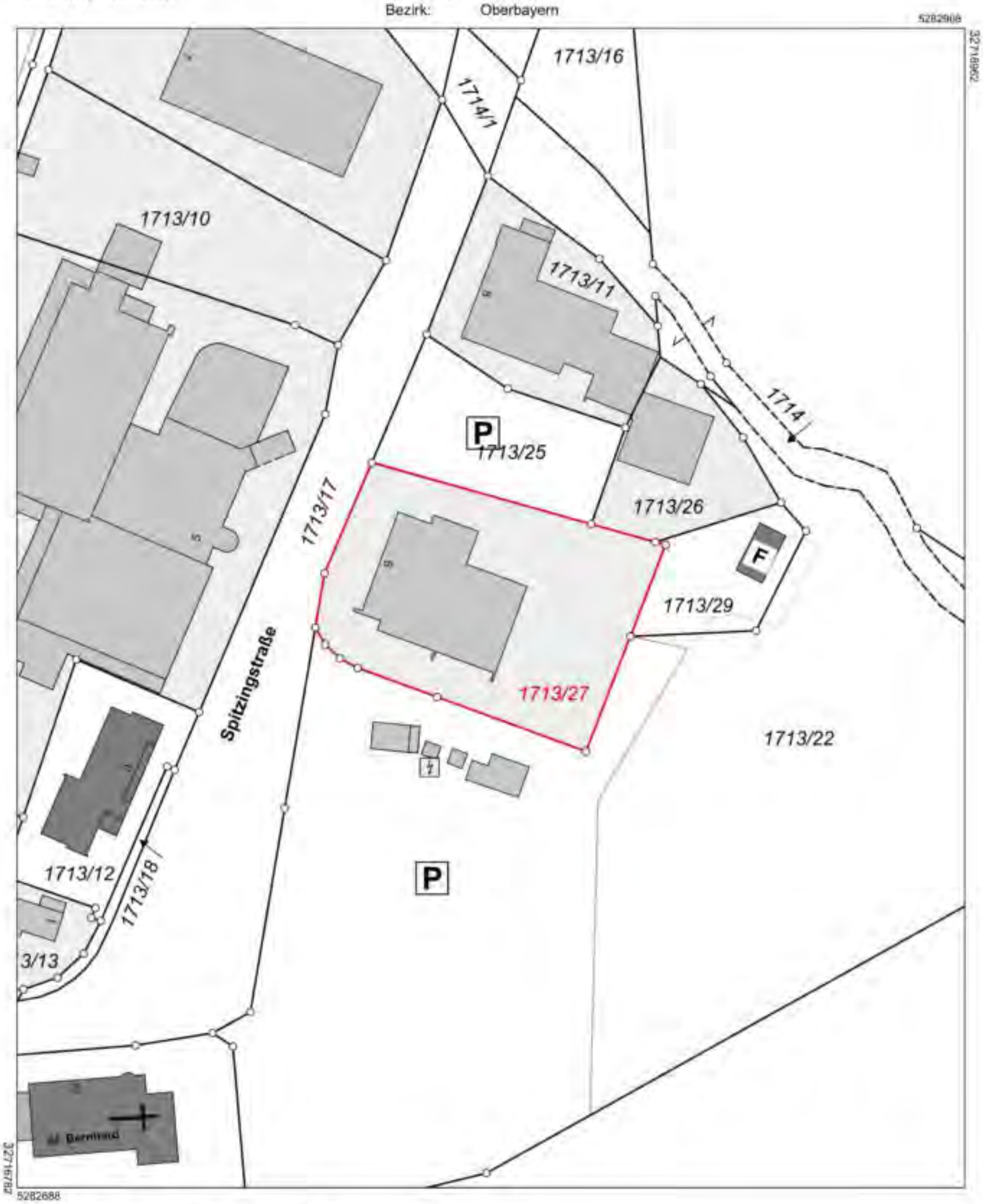
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurkarte 1 : 1000**

**Erstellt am 10.03.2023**

Flurstück: 1713/27
Gemarkung: Schliersee

Gemeinde: Markt Schliersee
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern




Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

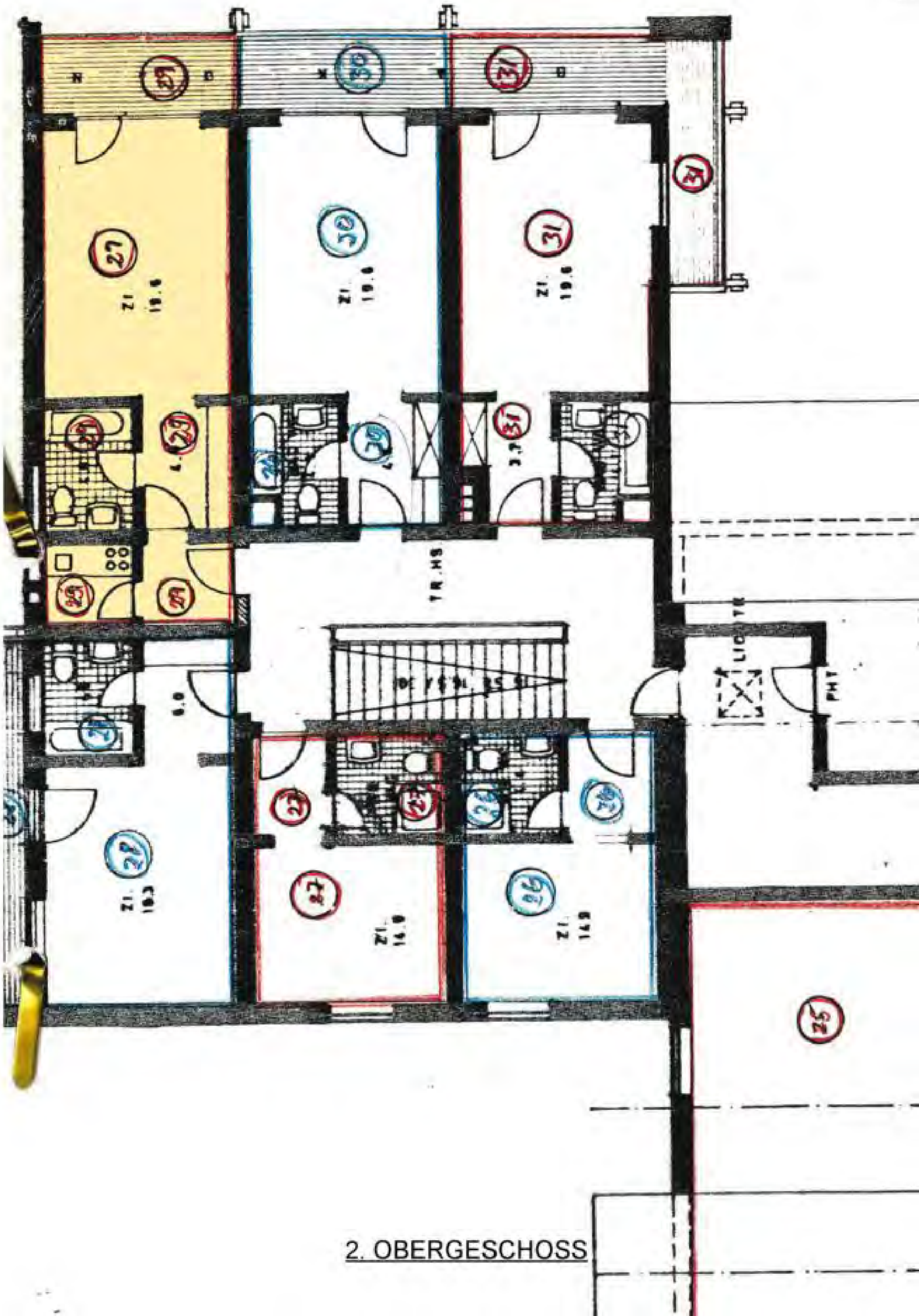
**Anlage 4**

Luftbild

A4

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

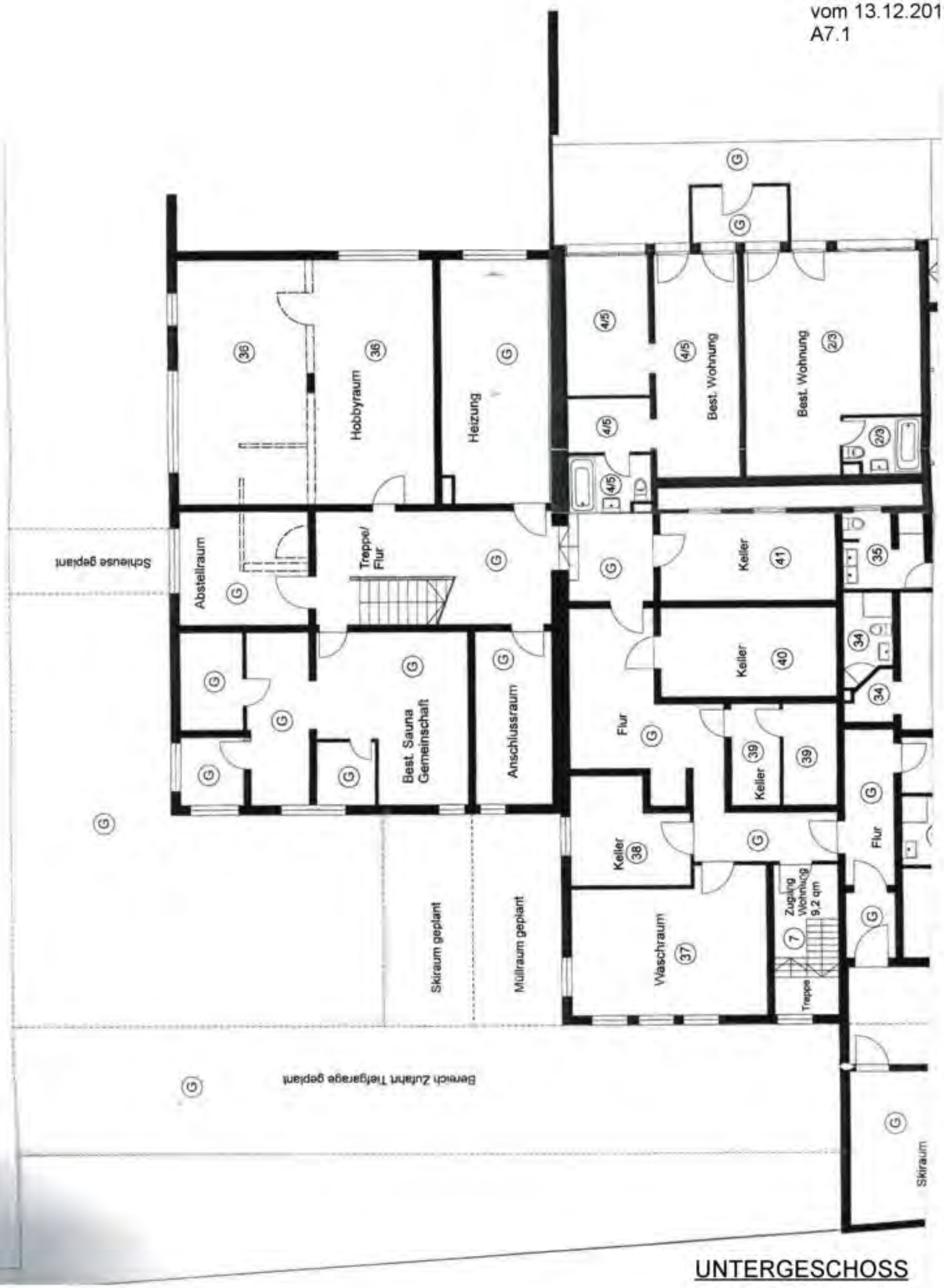
Anlage 5
Aufteilungsplan
gem. Bewilligung
vom 17.07.1984
A5




2. OBERGESCHOSS

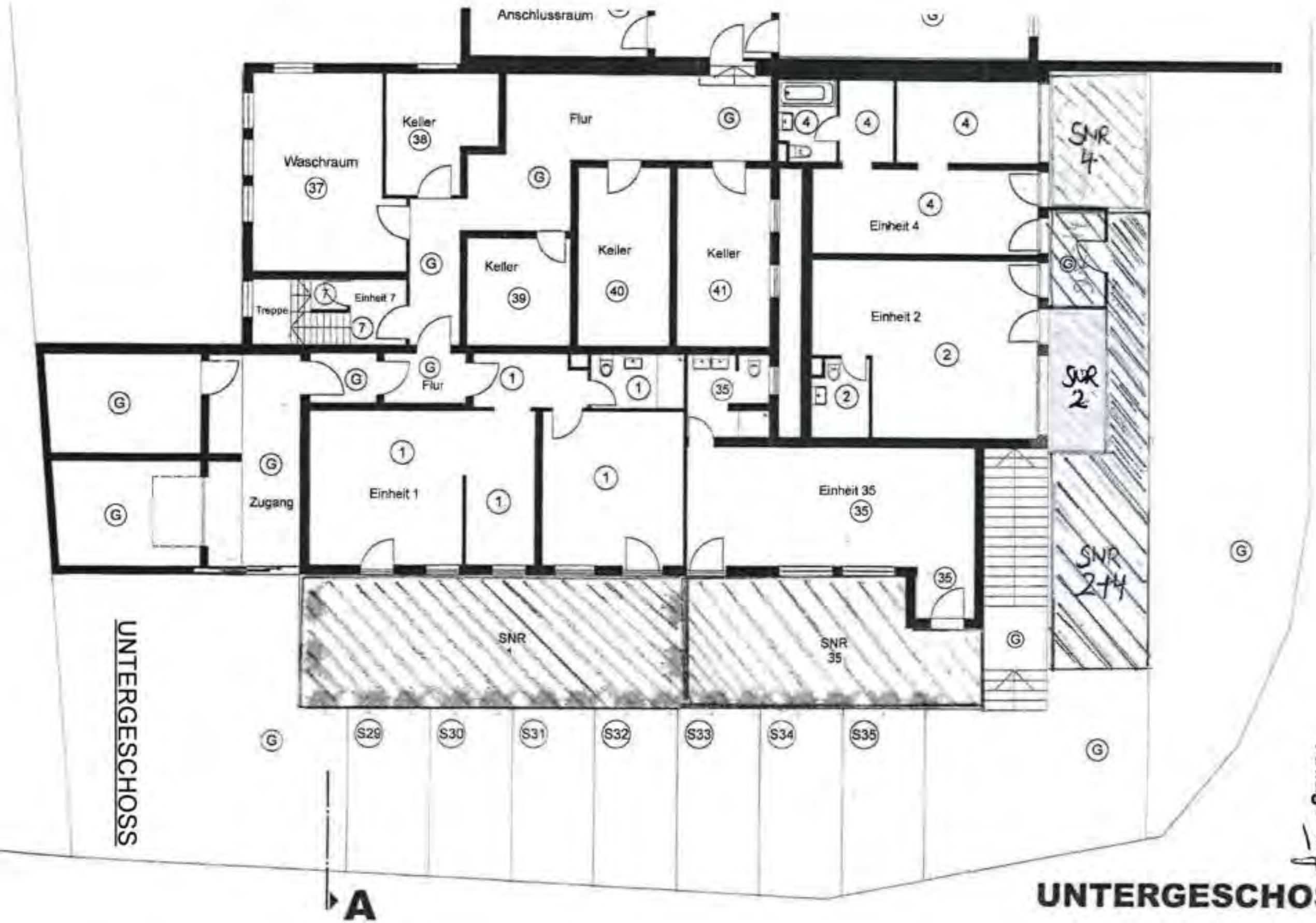
Anlage 6
Aufteilungsplan
Sondernutzungsrecht
gemäß Bewilligung
vom 06.04.2018
A6

Anlage 7
Aufteilungspläne
vom 13.12.2019
A7.1




UNTERGESCHOSS

Anlage 7
Aufteilungspläne
vom 13.12.2019
A7.2

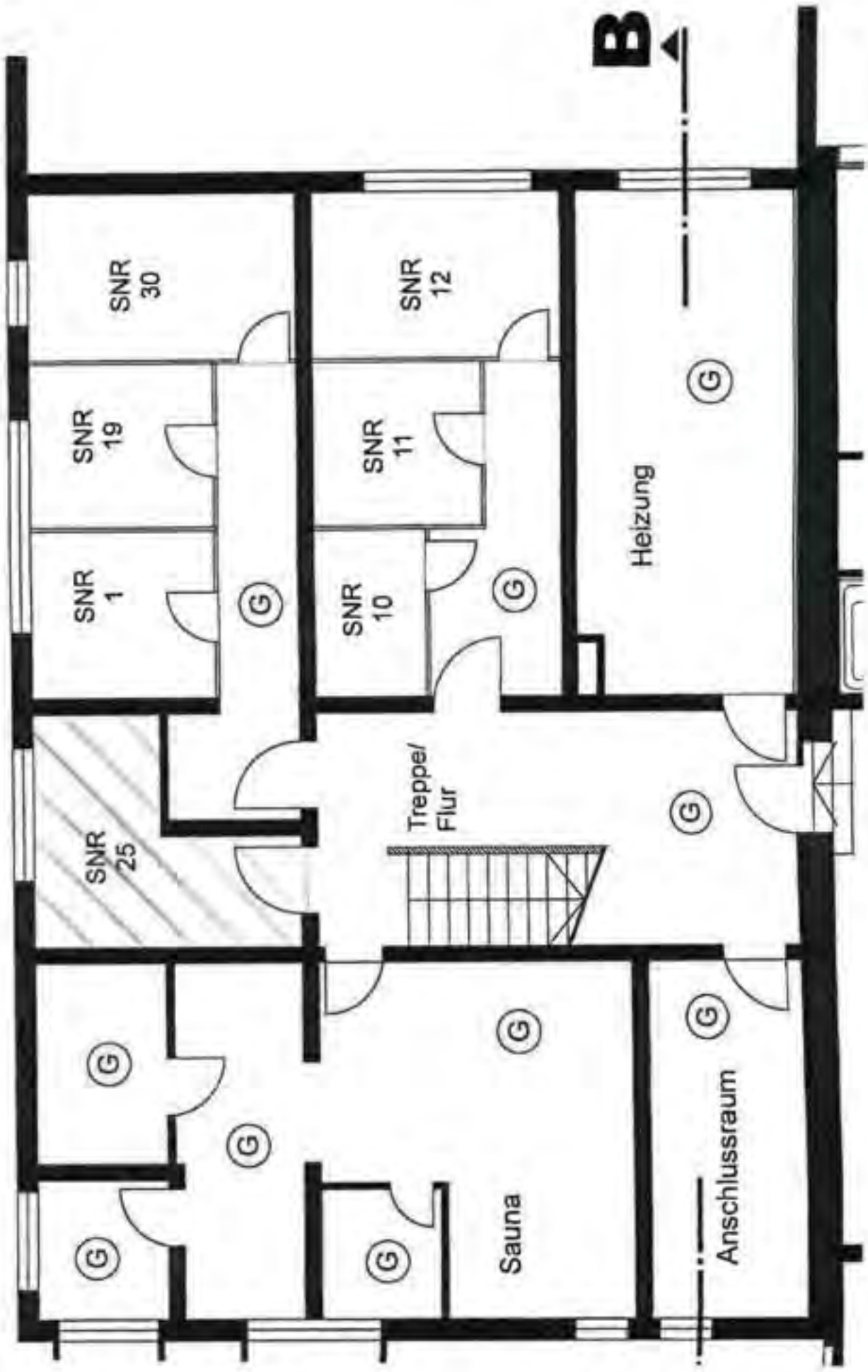



**UNTERGESCHOSS**

**Anlage III**

Anlage 8
Aufteilungspläne
gem. Bewilligung
vom 20.04.2022
A8.1

Anlage 8
Aufteilungspläne
gem. Bewilligung
vom 20.04.2022
A8.2




UNTERGESCHOSS

Abschrift für Sachverständigen

Grundbuchblatt Versteigerungsobjekt

Blatt Nr.

Amtsgericht Miesbach

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Schliersee Blatt 5546 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 14.04.2000. [redacted]

# Grundbuch

von

Schliersee

Band 130 Blatt 5546

Teileigentums - Erbbaugrundbuch

5546

G1 131 Rev. 6. 1971



Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee Band 130 Blatt 5546 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchamt anzugeben) Flurstück a/b | Wirtschaftsart und Lage c | Größe ha | a | m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | |
| 1 | – | 26,81/1000 Anteile am Erbbaurecht an Grundstück Band 130 Blatt 5551 BV. 1 | | | | |
| | | 1713/27 | Spitzingstraße 6, Hotel "Jagdhof", Hofraum, Erbbaurecht, [redacted] | 0 | 22 | 62 |
| | | eingetragen in Abt. II Nr. 2, vom 13. 08. 1975 bis 31. 12. 2040. | | | | |
| | | Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur: | | | | |
| | | Veräußerung; Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohnrechten. | | | | |
| | | Eigentümer: [redacted] wie Band 130 Blatt 5551 Abt. I. | | | | |
| | | Bewilligung vom 28. 01/25. 07. 1975 vermerkt am 13.08.1975. | | | | |
| | | Verbunden mit Sondereigentum an der lt. Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Raumeinheit samt Balkon. | | | | |
| | | Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 130 Blatt 5518 bis 5550). | | | | |
| | | Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. | | | | |
| | | Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten an Verwandte in gerader Linie an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie durch Zwangsvollstreckung durch Konkursverwalter. | | | | |
| | | Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Benutzungsregelung Bezugnahme auf Bewilligung vom 17. 07. 1984, URNr.: 2628/1984, Nachtrag vom 01. 10. 1984, URNr. 3469/1984 und Nachtrag vom 05. 10. 1984, URNr. 3503/1984 jeweils Notar [redacted] | | | | |
| | | Übertragen aus Band 95 Blatt 4312 und eingetragen am 10. Oktober 1984. [redacted] [redacted] | | | | |



Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee Band 130 Blatt 5546 Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1 R

| Bestand und Zuschreibungen | | Abschreibungen | |
|---|---|---|---|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | Zur lfd. Nr. der Grundstücke | |
| 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Die Nutzungsregelung ist hinsichtlich des Vorplatzes bei Wohnung Nr. 23 und 24 geändert. Gem. Bew. vom 28. 12. 1984/ 26. 03. 1985 eingetragen am 20. Mai 1985. [redacted] | | |
| 1 | Sondernutzungsrecht an Pkw.-Stellplatz Nr. 4 ist zugewiesen. Gem. Bew. vom 03. 04.1987 eingetragen am 05.05.1987. [redacted] | | |
| 1 | Gem Bew (9. Nachtrag zur Teilungserklärung) vom 13.04.89 ist die Zuweisung der Sondernutzungsrechte geändert worden. Der mit gleicher Bewilligung vereinigten, im Aufteilungsplan mit 2/3 bezeichneten Raumeinheit (Blatt 5520) steht das Sondernutzungsrecht an dem im Freien gelegenen Kfz-Stellplatz Nr 15 zu. Eintrag am 08.09.1988 [redacted] | | |
| 1 | Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Die Veräußerungsbeschränkung ist durch Beschluss vom 17.05.2013 aufgehoben; eingetragen am 21.02.2014. [redacted] | | |
| 1 | Eine Belastungszustimmung des Grundstückseigentümers ist nicht erforderlich, wenn das einzutragende Grundpfandrecht eine Höhe von mehr als 60 % des Kaufpreises des zuletzt abgeschlossenen Kaufvertrages nicht überschreitet; gemäß Bewilligung vom 18.12.2018 URNr. S 2388/2018 Notar [redacted] Miesbach; eingetragen am 18.04.2019. [redacted] | | |
| 1 | Der Inhalt des Erbbaurechts ist geändert; Die Teilungserklärung ist geändert: Die Gemeinschaftsordnung ist geändert; Die Einheiten 1,6 und 7 wurden neu | | |


Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee Blatt 5546 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 2

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe ha | a | m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | a/b | c | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | |



Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.2

| Bestand und Zuschreibungen | | Abschreibungen | |
|---|---|---|---|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | Zur lfd. Nr. der Grundstücke | |
| 5 | 6 | 7 | 8 |
| | aufgeteilt, für das Unter- und Erdgeschoss sind nun die Aufteilungspläne vom 13.12.2019, welcher der Urkunde vom 13.01.2020 URNr. S 58/2020 Notar [redacted], Miesbach, beigefügt sind, maßgeblich; bisherige, zum Gemeinschaftseigentum gehörende Flächen und Räume wurden in Sondereigentum umgewandelt und umgekehrt; Sondernutzungsrechte werden teilweise aufgehoben, geändert und neu begründet; die bisherigen Sondernutzungsrechte an den Kfz- Stellplätzen werden aufgehoben; der hier vorgetragenen Einheit wird das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz, der in dem Sondernutzungsrechtsplan, der der Urkunde vom 06.04.2018 URNr. S 646/2018 des Notars [redacted], Miesbach beigefügt ist, mit Nr. S 4 bezeichnet ist, zugewiesen; der hier vorgetragene Anteil am Erbbaurecht ist nun auch durch die zu den in den Blättern 6513 und 8784 bis 8792 vorgetragenen Anteilen am Erbbaurecht gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; die Blätter 5519, 5522 und 5532 wurden aufgrund Übertragung geschlossen; gemäß Bewilligung vom 06.04.2018 URNr. S 646/2018 Notar [redacted], Miesbach; eingetragen am 12.08.2020.<br>[redacted] | | |


Fortsetzung auf Einlegeblatt



| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1a | [redacted] | 1 | Nach Teilung nach § 8 WEG von Band 95 Blatt 4312 übertragen am 10. 10. 1984. [redacted] |
| b | je zur Hälfte | | |
| 2 | [redacted] | 1 | Auflassung vom 17. 07. 1984. Eingetragen am 20. Mai 1985. [redacted] (06) |
| 3a<br>b | [redacted] | 1 | [redacted] |
| 4.1 | [redacted] - zu 1/2 - | 1 | Auflassung vom 09.10.2018; eingetragen am 18.04.2019. |
| 4.2 | [redacted] - zu 1/2 - | | [redacted] |



Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.3

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee Band 130 Blatt 5546 Erste Abteilung Einlegebogen 1 R

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


Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee Band 130 Blatt 5546 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Vorkaufsrecht für alle Fälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1713/27 (Band 130 Blatt 5551 BV. 1); gemäß Bewilligung vom 28. 01. / 25. 07. 1975 eingetragen am 13. 08. 1975 und übertragen am 10. 10. 1984. [redacted] |
| 2 | 1 | Erbbauzins von jährlich dreihundertachtunddreißig 16/100 DM für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1713/27 (Band 130 Blatt 5551 BV. 1). Gemäß Bewilligung vom 28. 01./25. 07. 1975 eingetragen am 13. 08. 1975. Erhöhung gem. Bew. vom 01./05. 10.1984 eingetragen und nach Teilung übertragen am 10. 10. 1984. [redacted] |
| 3 | 1 | [redacted] |
| 4 | 1 | Die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ist angeordnet - L 2/82 - AG. Wolfratshausen. Eingetragen am 25. 11. 1982 und übertragen am 10. 10. 1984. [redacted] |
| 5 | 1 | [redacted] (07) |
| 6 | 1 | [redacted] (07) |
| 7 | 1 | [redacted] |
| 8 | 1 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 2/23); eingetragen am 20.01.2023. |



Anl. 9
A9.4

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee
Band 130 Blatt 5546 Zweite Abteilung
Einlegebogen 1 8

| Veränderungen | | Löschungen | |
|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | | Lfd. Nr. der Spalte 1 | |
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1,2,3 | Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte jeder Art für beliebige Gläubiger, nicht Privatgläubiger, bis 1 Million DM mit Zinsen und Nebenleistungen bis 18 % jährlich, bedingt einmal ausübbar. Gem. Bew. vom 28. 01./25. 07. 1975 eingetragen am 13. 08. 1975. Der Vorbehalt war insgesamt ausgeübt. Der vorbehaltene Vorrang ist der Post Abt. III Nr. 1 eingeräumt. Übertragen am 10.Oktober 1984. [redacted] | 4 | Gelöscht am 4. 12. 1984. [redacted] |
| | | 5 | Gelöscht am 20. Mai 1985. [redacted] |
| | | 6 | Gelöscht am 6.6.1986. [redacted] |
| | | 7 | Gelöscht am 18.04.2019. [redacted] |
| 1 | Die Post hat Rang nach Posten Abt. III Nr. 2,4 und 5. Eingetragen am 11. 10. 1984. [redacted] | 3 | Samt Rangvorbehalt gelöscht am 18.04.2019. [redacted] |
| 1,2 | Rangvorbehalt gelöscht; eingetragen am 18.04.2019. [redacted] | | |
| 2 | Der Inhalt der Erbbauzinsreallast ist wie folgt geändert:<br>1. Der jährliche Erbbauzins beträgt nun 307,24 Euro;<br>2. Der Erbbauzins ist wertgesichert;<br>3. Das Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch für den Fall der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer aus der Reallast oder durch den Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen oder nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegierten Rechts wurde vereinbart;<br>gemäß Bewilligung vom 18.12.2018 URNr. S 2388/2018 Notar [redacted] Miesbach, eingetragen am 18.04.2019.<br>[redacted] | | |


Übertrag auf Einlegebogen

Amtsgericht Miesbach
Grundbuch von Schliersee
Blatt 5546 Zweite Abteilung
Einlegebogen 2

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | | [redacted] |



Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.5

**Amtsgericht** Miesbach
**Grundbuch von** Schliersee **Blatt** 5546 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2 R

| Veränderungen | | Löschungen | |
|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | | Lfd. Nr. der Spalte 1 | |
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | |


Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.6

**Anlage 10**

Literaturverzeichnis

A 10

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch** (BGB) *

**Bayerische Bauordnung** (BayBO)*

**Baugesetzbuch** (BauGB)*

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

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

**Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kleiber

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum** - Dröge

**Wohnflächenberechnung** – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung