Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

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

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen 801 K 43/25

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**für das mit einem
Wohnhaus
bebaute Grundstück**

Flst. Nr. 2783

**Schloßberg, Salzburger Straße 2
Gebäude- und Freifläche
zu 0,0791 ha**

Gemarkung Stephanskirchen

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

9. Januar 2026

Das Gutachten umfasst 46 Seiten sowie 6 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

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

3. Lage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Aufteilung
5.2. Baumängel/Schäden
5.3. Restnutzungsdauer
5.4. Nutzung

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren
6.2. Bodenwert
6.3. Ertragswert
6.4. Underrent

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 2783 Gemarkung Stephanskirchen Wohnhaus mit 3 Wohnungen Anbau gewerbliche Nutzung Doppelgarage und Carport Salzburger Straße 2 83071 Stephanskirchen
Grundstücksfläche	791 m²
Nutzung	1 Wohnung EG eigengenutzt 2 Wohnungen OG vermietet Gewerbe vermietet -Lager-
Gebäude	Massivbauweise Erd- und Obergeschoss Speicher -nicht ausgebaut- unterkellert Anbau eingeschossig nicht unterkellert
ENEV-Ausweis	Endenergiebedarf 240,6 kWh(m2*a) Klasse G Primärenergiebedarf 265,8 kWh(m2*a) Klasse H Ausgestellt am 16.08.2017
Lage	Salzburger Straße 2 83071 Stephanskirchen Ortsteil Schloßberg
Erschließungszustand	von der Salzburger Straße aus Ent- und Versorgungsleitungen Strom und Telefon
baurechtlich	§ 34 BauGB
Flächennutzungsplan	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Verkehrswert	770.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

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

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

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

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

Der Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II des Grundbuches wird nur informativ erwähnt.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft auch im mietfreien Zustand zu schätzen.

Bestehende Mietverträge werden daher nur nachrichtlich angegeben, aber nicht zur Schätzung des Verkehrswertes herangezogen.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für zur Gutachtenerstellung übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

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

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

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

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

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

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

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

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

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

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie die daraus resultierende nachhaltig wirtschaftlich sinnvolle Nutzung entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwert-verfahren durch den Ansatz der bauzeitentsprechenden NHK-Werte und den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

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

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 9. Januar 2026.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise-

Grundbuch von Stephanskirchen Blatt 2645

Bestandsverzeichnis	Flst. Nr. 2783 Schloßberg, Salzburger Straße 2 Gebäude- und Freifläche zu 0,0791 ha
Abt. I	auftragsgemäß keine Angabe
Abt. II	Nacherbfolge ist angeordnet
	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Abt. III	auftragsgemäß keine Angabe

Hinweise:

Die Belastung in Abt. II Nacherbfolge- wird nicht bewertet.

Etwaige in Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde mit Schreiben vom 29.09.2025 durch das Amtsgericht Rosenheim zu AZ 801 K 43/25 erteilt.

2.4. Ortsbesichtigung

Die erste Besichtigung des im Auftrag angeführten Grundstücks wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 5. Dezember 2025 durchgeführt.

An diesem Termin war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Für den 9. Januar 2026 wurde eine weitere Besichtigung anberaumt.

An diesem Termin waren beide Miteigentümerinnen und deren Familienmitglieder sowie die Mieter der Wohnungen im 1. OG anwesend.

Nach Angabe einer Miteigentümerin wurde die Begehung der Gewerberäume im Anbau vom Mieter gestattet.

Somit konnten alle Bereiche besichtigt werden.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne -überlassen von der Gemeinde-
- Grundbuchauszug vom 31. Juli 2025
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Rosenheim
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Stephanskirchen
- Immobilienmarktberichte
- Internetrecherchen
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei den Begehungen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 20. Januar 2026 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stephanskirchner Ortsteil Schloßberg nahe an der Salzburger Straße -St 2362-.

Die Gemeinde Stephanskirchen hat zum Stand 31.12.2024 zusammen mit allen Ortsteilen ca. 10.581 Einwohner.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist für einen Ort dieser Größe als gut zu bezeichnen.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert.

Im Ortsbereich befinden sich überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe sowie u.a die Firma Hamberger, einem holzverarbeitenden Unternehmen oder die Zentrale von Marc`o Polo, einem international tätigen Modeunternehmen.

Die Außenbereiche sind größtenteils landwirtschaftlich geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe sind vorhanden.

Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule sind am Ort.

Weiterführende Schulen sowie auch Berufs-, Fachober- und Fachhochschule sind in Rosenheim.

Der Freizeit- und Erholungswert ist durch die nahen Berge oder den Simsee als gut zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über regionale Buslinien sowie den Bahnhof in Rosenheim gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u. a. über die Autobahnen A 8 München-Salzburg und A 93 München-Innsbruck/Brenner.

Die Auffahrt zur A 8 ist ca. 9 km entfernt.

Schloßberg ist grundsätzlich eine begehrte Wohnlage.

Nach der nahen Innbrücke beginnt das Stadtgebiet von Rosenheim.

Die Stadt Rosenheim ist damit gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Das Objekt liegt aber nahezu unmittelbar an der Salzburger Straße.

Die Salzburger Straße ist die Hauptverkehrsführung von Rosenheim nach Bad Endorf oder Vogtareuth.

Sie ist stark frequentiert.

Die Belastung durch verkehrliche Immissionen ist in diesem Bereich erheblich.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich mit einer gut ausgeprägten Infrastruktur.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der nahen Staatstraße sind aber deutliche Immissionen vorhanden.

Die Lage ist deshalb im Bereich von Schloßberg für eine wohnliche Nutzung als eher einfach zu beurteilen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt.

Im Nordwesten verläuft die Trasse der Staatstraße.

Das Geländeverlauf ist unregelmäßig.

Die Zufahrt von der Salzburger Straße ist befestigt.

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

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu jedenfalls keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Dies trifft auch für eventuelle Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen geprüft und ggf. beurteilt werden.

Dementsprechend wird „ungesichert und ungeprüft" die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen angenommen.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Stephanskirchen liegt das zu bewertende Grundstück in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich.

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

Von der Gemeinde wurden aus der Bauakte Planunterlagen sowie eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1963 übermittelt.

Nach diesen Unterlagen handelt es sich um ein Wohnhaus mit je 2 Wohnungen im EG und OG sowie eine Praxis in einem Nebengebäude.

Bauseits sind eine Wohnung im EG, sowie zwei Wohnungen im 1. OG sowie ein als Lager genutztes Nebengebäude vorhanden.

Im EG wurden die zwei genehmigten Wohnungen zusammengelegt.

Die Bewertung geht „ungesichert" davon aus, dass die geänderte Aufteilung und Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig sind.

Grund für diese Annahme ist, dass die Anzahl der Einheiten mit 3 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit unter den genehmigten 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit geblieben ist.

Sicherheit über die nachhaltige Nutzung des derzeitigen Ausbaustandes ist aber nur mit einer formellen Bauvoranfrage möglich.

Nach schriftlicher Angabe der Gemeinde gibt es auch für die Garage auf dem Grundstück eine Genehmigung.

4.3. Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt von der Salzburger Straße -Staatsstraße-.

Es verfügt über Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen.

Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

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

5. Gebäude

5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Außenbesichtigung erkennbar waren.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Sie basiert zum Teil auf Angaben beider Miteigentümerinnen.

Bauseits sind Abweichungen möglich.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde, nur soweit angeführt, überprüft.

Der Bewertung wird die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Die Flächenangaben wurden vereinfacht aus den Grundrisszeichnungen des Bauplanes übernommen.

Bauseits sind u.a. aufgrund der geänderten Raumaufteilung im Erdgeschoss Abweichungen von diesen Angaben vorhanden.

Die Bewertung geht aber hier davon aus, dass sich die gesamte Wohnfläche durch die modifizierte Aufteilung und andere Nutzung nicht wertrelevant geändert hat.

Dementsprechend wurde auf ein örtliches Aufmaß verzichtet.

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr	ca. 1963
Geschosse Wohnhaus	Keller, Erd- und Obergeschoss Speicher -nicht ausgebaut-
Anbau	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbauweise n.A. ab EG Ziegel
Keller	Beton
Geschossdecken	Massivbeton oberste Geschossdecke ungedämmt
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	Wohnhaus Satteldach mit Dachziegel ungedämmt Anbau Pultdach
Fenster	n.A. 2010 erneuert Ausführung z.T. Kunststoff, z. T. Alu 2-fach Isolierverglasung Rollläden 1 Fenster im Treppenhaus n.A. 2025 erneuert
Hauseingangstüren	2025 erneuert
Treppen	Keller – 1. OG Beton mit Marmor 1.OG - Speicher Einschubtreppe Metall
Heizung	Gastherme -Ferngas- 2003 erneuert
Installationen	z.T. aus Baujahr n.A. teilweise erneuert -Bäder-
Balkone	Beton mit Belag
Bodenbeläge	Teppich, PVC, Laminat, Fliesen, Parkett
ENEV-Ausweis	Endenergiebedarf 240,6 kWh(m2*a) Klasse G Primärenergiebedarf 265,8 kWh(m2*a) Klasse H ausgestellt am 16.08.2017

Keller

Laut Plan sind 7 Räume vorhanden.

Abweichend vom Plan wurde der große Abstellraum geteilt.

Ein Teil ist hier gefliest.

Der Waschraum ist ebenfalls gefliest.

Ansonsten hat der Keller keine Bodenbeläge.

Außentreppe Beton, überdacht

Erdgeschoss

Die Raumaufteilung wurde im EG gegenüber dem Plan geändert.

In diesem sind zwei Wohnungen eingezeichnet.

Bauseits ist eine Wohnung mit zwei Eingängen vorhanden.

Eine Küche und ein Bad wurden zu einer Küche zusammengelegt.

Die zweite Küche und ein Bad wurden als Bad ausgebaut.

Des Weiteren sind ein Schlafzimmer sowie ein Wohnraum jetzt das Esszimmer.

Auf ein Aufmaß der geänderten Einzelräume wurde verzichtet.

Grund dafür ist, dass sich durch die Änderung der Aufteilung die Gesamtfläche im Erdgeschoss -wenn überhaupt- nur unwesentlich verändert hat.

Die Nutzung einzelner Räume wurde auch geändert.

Dies ist ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

Raumaufteilung Erdgeschoss

zwei Dielen	9,70 m²
Wohnen links (derzeit Schlafen)	22,80 m²
Schlafen und Wohnen Mitte (Esszimmer)	ca. 37,90 m²
Schlafen rechts	15,10 m²
Kinder (derzeit Büro)	11,20 m²
Küche und Bad (Küche)	ca. 12,00 m²
Küche und Bad (Bad), Wanne, Dusche, 1 WC, 2 WB	ca. 12,00 m²
Kinder (derzeit Bügelzimmer)	11,20 m²
Schlafen links -Raum nicht fertiggestellt-	15,10 m²
Wohnfläche -ohne Terrassen-	ca. 147 m²

2 Terrassen, Beton, gefliest, mit Holzkonstruktion überdacht

Raumaufteilung Obergeschoss

Wohnung links	
Diele	4,85 m²
Wohnen	22,80 m²
Kinder	11,20 m²
Schlafen	15,10 m²
Küche	6,80 m²
Bad/WC, 1 Dusche, 1 WC, 1 WB, 2021 erneuert	5,20 m²
Wohnfläche -ohne Balkon-	**65,95 m²**
Wohnung rechts	
Diele	4,85 m²
Wohnen	22,80 m²
Kinder	11,20 m²
Schlafen	15,10 m²
Küche	6,80 m²
Bad/WC, 1 Dusche, 1 WC, 1 WB, 2021 erneuert	5,20 m²
Wohnfläche -ohne Balkon-	**65,95 m²**

Speicher

nicht ausgebaut

tlw. Lattenverschläge

erreichbar über Einschubtreppe

ungedämmt

Anbau

ursprünglich Praxis, derzeit Lager

eingeschossig

Massivbauweise

Pultdach

Windfang

3 Räume

1 WC mit WB

Nutzfläche	**33,55 m²**

Garagen und Carport

Bauweise	Betonfertigbau
Dach	Flachdach
Tore	Schwingtore
Carport	einfache Ausführung Eternitdach

Beurteilung

Die Architektur und Bauweise sind einfach und bauzeittypisch.

Pflege- und Instandhaltungsrückstau ist vorhanden.

Die energetischen Merkmale sind ebenso wie ein relativ hoher Anteil der Haus- und Bautechnik unzeitgemäß -s. Werte ENEV-Ausweis-.

Im Energieausweis aus dem Jahre 2017 werden zur Verbesserung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

-Einbau einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung

-Dämmung der obersten Geschoßdecke

-Dämmung der Kellerdecke von unten

-Dämmung der Außenwände

-Dämmung des Flachdaches bei Erneuerung der Abdichtung (hier ist aktuell ein Pultdach vorhanden)

Bauseits wurde n.A. bei 2 Räumen im EG -Westen- des Wohnhauses eine Innendämmung eingebaut.

Innendämmungen sind aber i.d.R. weniger effizient als Außendämmungen.

Des Weiteren erhöht sich z. B. bei unsachgemäßem Einbau das Risiko von Feuchtigkeitsschäden.

Die Wohnung im Erdgeschoss weist eine individuelle Raumaufteilung mit zwei Eingangstüren auf.

Die Wohnungen im Obergeschoss sind zweckmäßig geschnitten.

Hier besteht die Problematik, dass die Fensterbrüstungen überwiegend nur ca. 0,60 m hoch sind.

Nach Vorgabe der Bayerischen Bauordnung ist eine Höhe von mindestens 0,90 m erforderlich.

Alternativ können auch Absturzsicherungen angebracht werden.

Alle Räume in den drei Wohnungen -Ausnahme Flure/Dielen- haben Fenster und verfügen damit über natürliche Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung rechts im 1. OG ist in einem relativ stark ungepflegten Zustand.

Installationen und Leitungen sind weitgehend aus dem Baujahr.

Der Keller ist einfach.

Der ursprünglich als Praxis genutzte Anbau wird derzeitig nur als Lager genutzt.

Bei den 2 Garagen ist ebenfalls Instandhaltungsrückstau vorhanden.

Der an die Garagen angebaute einfache Carport ist veraltet und hat eine Eternitabdeckung.

Insgesamt weisen die baulichen Anlagen einen relativ hohen Modernisierungsbedarf auf.

Eine Einschränkung für die Wohnqualität ist durch die unmittelbar angrenzende Staatsstraße mit hohen Immissionen gegeben.

Die Vermietbarkeit der Wohnungen im Objekt ist dennoch aufgrund der Lage bei entsprechenden Mietpreisen nachhaltig als gut zu bezeichnen.

Der Standard ist tendenziell als einfach bis mittel zu bezeichnen.

5.2. Baumängel/Bauschäden zum Bewertungsstichtag

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw.. Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Modernisierungsbedarf sowie übliche Abnutzungen werden nicht als Mangel/ Schaden bewertet, sondern durch die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurden folgende Schäden/Mängel festgestellt:

kleinere Putzschäden an Fassade

div. Putzschäden im Keller

Schlafzimmer im EG mit Fertigstellungsbedarf -u.a. Anstriche-

div. Anstrichschäden in den Räumen

tlw. Schimmelbildung im Sanitärbereich -Wohnungen OG-

fehlende Absturzsicherungen bei Fenstern im OG

tlw. Bodenbeläge schadhaft -Wohnung im OG-

Anbau Fassade mit Fertigstellungsbedarf

Garagen mit div. Schäden innen und Außen

Tore und Sockel der Garage mit div. Korrosionsschäden

Inwieweit diese Punkte in die Bewertung einfließen, wird abschließend unter Punkt 7 bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen beurteilt.

5.4. Nutzung

Das Objekt wird im Erdgeschoss von einer Miteigentümerin mit Familie genutzt.

Die Wohnung Oberschoss rechts ist an den Sohn einer Miteigentümerin vermietet.

Die Miete beträgt n.A. 350 €/kalt pro Monat.

Die Wohnung im Obergeschoss links ist vermietet.

Die Miete beträgt n.A. 550 €/kalt pro Monat.

Die gewerbliche Einheit im Anbau ist n.A. für 450 €/kalt pro Monat vermietet.

Dieser Bereich wird als Lager genutzt.