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

Zwangsversteigerungsverfahren 803 K 50/25

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB für den

50/100 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück

Flst. Nr. 8/1

Eugen-Belz-Straße 12
Gebäude- und Freifläche,
zu 0,0484 ha

verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung mit Räumen im Keller und Garage Nr. 1
lt. Aufteilungsplan

Gemarkung Willing

Wertermittlungsstichtag:

30. Januar 2026

Das Gutachten umfasst 36 Seiten sowie 10 Anlagen

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines
2.2. Grundbuchstand
2.3. Arbeitsunterlagen
2.4. Auftraggeber
2.5. Ortsbesichtigung

3. Lage

4. Grundstück

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

5. Gebäude

5.1. Beschreibung
5.2. Baumängel, Bauschäden
5.3. Nutzung, Wohngeld

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren
6.2. Bodenwert
6.3. Belastungen in Abt. II des Grundbuches

7. Verkehrswert

8. Hinweise/Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 1 samt Keller und Nebengebäude Eugen-Belz-Straße 12 83043 Bad Aibling
Nutzung	eigengenutzt
Lage	Stadtbereich Bad Aibling Ortsteil Willing
Raumaufteilung	Wohnküche, Schlafzimmer, Kammer, Bad/WC, Speise, Abstellraum, Flur
Wohnfläche	lt. Plan rund 59 m²
Erschließungszustand	Straße, Kanal, Wasser Strom und Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	Bebauungsplan Nr. 55 „Eugen-Belz-Straße"
Flächennutzungsplan	Mischgebiet § 6 BauNVO
Stichtag	30. Januar 2026
Verkehrswert	230.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Allgemeines

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 gern. § 85 a ZVG.

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

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für das miet- und lastenfrei Objekt ermittelt.

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von im Gutachten übernommene Angaben wird nicht gehaftet.

Es liegt ein Energieausweis -verbrauchsorientiert- vor.

Dieser war bis zum 17.03.2025 gültig.

Im vorliegenden Falle ist auch aufgrund der Gegebenheiten ein Bedarfsausweis erforderlich.

Dieser wurde n.A. der Hausverwaltung wegen fehlender Unterlagen noch nicht beantragt.

Im Falle des Eigentumserwerbs kraft Hoheitsaktes, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht keine Energieausweispflicht.

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

Im Rahmen der Begutachtung wurden -soweit im Einzelfall nicht anders angegeben- keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Flächen und sonstige Baumaße sind den Planzeichnungen aus der Teilungserklärung entnommen.

Die Beschaffenheit und Eigenschaften der baulichen Anlage wurden aufgrund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt.

In diesem Zusammenhang wird deutlich darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Dementsprechend kann der Zustand im Innenbereich nur aufgrund äußerer Eindrücke vermutet werden.

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

Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt.

Ebenso wurde der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht.

Die Mängel- und Schadensfeststellung sowie die Beurteilung des Gebäudes sind dementsprechend nicht als baufachliche Stellungnahme zu werten.

Bei Zweifeln an den im Gutachten angeführten Punkten ist ggf. ein Bausachverständiger zu beauftragen.

Für eine Wertermittlung ist in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand mit der daraus resultierenden wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Hinsichtlich der Regelungen nach dem WEG und Gemeinschaftsordnung wird auf die Teilungserklärung samt evtl. Nachträgen verwiesen.

Sondernutzungen werden nur angeführt, soweit sie dem zu bewertenden Objekt zugeordnet sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. Januar 2026 -Tag der Ortsbesichtigung-.

2.2 Grundbuchstand-auszugsweise zum Stichtag-

Grundbuch von Willing Blatt 2164 -Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch·

Bestandsverzeichnis	50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 8/ 1 Eugen-Belz-Straße 12 Gebäude.- und Freifläche zu 0,0484 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den im Lageplan vom 31.10.2012 rot und mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Keller und Garage Nr. 1 lt. Aufteilungsplan Sondernutzungsrechte sind an einem KFZ-Stellplatz mit Buchstabe A bezeichnet sowie Grundstücksfläche im Aufteilungsplan rot schraffiert eingeräumt
Abt. I	auftragsgemäß keine Angabe
Abt. II	Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 8/25 und 8/27 gemäß Bewilligung vom 4.10.1999 Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 8/25 und 8/27 gemäß Bewilligung vom 4.10.1999 die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Abt. III	div. Eintragungen

Hinweise:

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 gelöscht bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches werden aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zur Schätzung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Ein etwaiger Werteinfluss auf das Objekt wird auftragsgemäß nur nachrichtlich an das Gericht übermittelt.

Zugunsten der beiden Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 ist an dem östlichen Nachbargrundstück Fist. Nr. 46 ein Stellplatznutzungsrecht eingeräumt -s. Anlage 9-.

2.3 Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan -Grundakte
- Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- Urkunde vom 16. Februar 1989 Notariat Bad Aibling
- Urkunde vom 4. Oktober 1999 Notariat Bad Aibling
- Urkunde vom 30. Oktober 2012 Notariat Bad Aibling
- Urkunde vom 22. April 2016 Notariat Bad Aibling
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA Rosenheim
- Auskünfte des Bauamtes der Stadt Bad Aibling
- Bebauungsplan Willing Nr. 55
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur
- Auswertungen von regionalen Angeboten -Quelle IMV-
- Fotos und Dokumentationen während der Besichtigung
- Archiv des Sachverständigen

Die Recherchen wurden am 17. März 2026 abgeschlossen bzw. beendet.

2.4 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 27. Oktober 2025 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht Rosenheim erteilt.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der im Auftrag angeführten Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 30. Januar 2026 in Anwesenheit des Eigentümers der Sondereigentumseinheit Nr. 2 und einem Vertreter des betreibenden Gläubigers durchgeführt.

3. Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bad Aiblinger Ortsteil Willing unmittelbar an der Eugen-Belz-Straße.

Willing ist von Bad Aibling u.a. über die Willinger Straße erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend wohnlich genutzte Liegenschaften.

Die Stadt Bad Aibling hat derzeit ca. 18.500 Einwohner.

Die Infrastruktur ist als gut ausgeprägt zu bezeichnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist über Buslinien sowie die Bahnstrecke Rosenheim-Holzkirchen gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Wirtschaftlich ist Bad Aibling durch überwiegend kleinere bis mittlere Handels-, Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe sowie als Bad von diversen Kur-, Reha- und Klinikeinrichtungen geprägt.

Kindergärten, Schulen wie u. a. Grund· und Mittelschulen, eine Wirtschafts- und eine Realschule sowie ein Gymnasium sind am Ort.

Berufs- und Fachschulen sowie Fachober- und Fachhochschule sind in der nahe gelegenen Stadt Rosenheim.

Der Freizeitwert der Region ist als gut einzustufen.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt knapp 60 km.

Der Anschluss an den Individualverkehr führt u.a. über die Staatsstraße 2078 von Rosenheim nach München und die Autobahnen München-Salzburg und München-Innsbruck/Brenner.

Die Auffahrt zur A 8 ist ca. 6 km entfernt.

Beurteilung

Das Grundstück ist in einer durchschnittlichen Wohnlage

Im Rahmen der Besichtigung waren keine wertrelevanten Einschränkungen durch Immissionen erkennbar.

4. Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt.

Der natürliche Geländeverlauf ist überwiegend eben.

Die Eugen-Belz-Straße liegt im Süden an.

Entlang der Straße ist eine Hecke.

An der Ostgrenze des Grundstückes ist eine befestigte Zufahrt.

Die unbebauten Grundstücksflächen zur Eugen-Belz-Straße sind nach Augenschein völlig verwuchert.

Hier lagern auch diverse Materialien sowie auch Altreifen.

Im nördlichen Grundstücksbereich sind nach der Garage ebenfalls Gegenstände wie z.B. Teile von alten Fahrrädern sowie Abschnitte von Pflanzen gelagert.

Im Gartenbereich ist entlang der Zufahrt ein Maschendraht vorhanden.

Mangels Besichtigungsmöglichkeit im Garten kann keine konkrete Feststellung über die Art und den Umfang dieser Kriterien getroffen werden.

Die Bodenbeschaffenheit weist offenbar keine Besonderheiten auf.

Es werden „ungeprüft und ungesichert" ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde keine Altlasten- sowie Bodenuntersuchung vorgenommen.

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

4.2 Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bad Aibling liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Willing Nr. 55 und wird nach dem § 30 BauGB beurteilt.

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

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

Der Bewertung wird somit „ungesichert" die materielle und formelle Legalität der vorhandenen Anlagen vorausgesetzt und unterstellt.

Basis für die Bewertung ist der Plan zur Teilungserklärung aus der Grundakte des Grundbuchamtes Rosenheim.

4.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Eugen-Belz-Straße -kommunal-.

Strom-, Telefon- sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nach Angabe am Haus an.

Seitens der Stadtverwaltung wurde angegeben, dass keine offenen Beiträge bekannt sind.

Für die Bewertung wird daher angenommen, dass alle bisher angefallenen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB -Straße- und KAG -Kanal/Wasser- bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1 Beschreibung

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Besichtigung oder aus der Planzeichnung erkennbar waren.

Sie gilt gerade im vorliegenden Fall aufgrund mangelnder Innenbegehung nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Aufgrund mangelnder Besichtigung kann über die Innenausstattung keine Beschreibung erfolgen.

Der Zustand wird hier unter Berücksichtigung der äußeren Eindrücke beurteilt.

Soweit im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar, wird die Verwendung von jeweils bauzeittypischen Materialien und Bauausführungen angenommen und unterstellt.

Der in der Teilungserklärung als Garage bezeichnete Bereich ist vermutlich nur ein einfacher Lagerraum -kein Garagentor vorhanden-.

Zweifamilienhaus

Baujahr	ca. 1957
Aufteilung in WEG	2007
Wohneinheiten	2
Geschoße	EG + 0G + Speicher unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Satteldach
Speicher	provisorischer Ausbau -Sondereigentum Einheit 2-
Fassade	verputzt und gestrichen
Fenster	Kunststoff vermutlich aus Anfang 90-er Jahre
Hauseingangstüre	veraltet, einfache Verglasung
Hauseingang	Betonstufen ohne Belag
Installationen	unbekannt, vermutlich veraltet
Heizung	Ölzentralheizung für 2 Wohnungen n. A. aus 2003
Balkon	Beton mit Holzbrüstung einfach
Keller	kein Bodenbelag
Anbau	Massiv Pultdach

Wohnung Nr. 1 im EG

2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Kammer, Speise, Bad/WC, Abstellraum und Flur

Die Ausstattung konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Dementsprechend können nachfolgend keine Angaben erfolgen.

Die Flächen der Räume wurden dem Plan aus der Teilungserklärung entnommen.

Die Fläche des Flures wird mangels Angabe im Plan überschlägig angesetzt.

Mangels bauseitiger Überprüfungsmöglichkeit sind auch bei den Bemaßungen im Plan der Teilungserklärung Abweichungen möglich.

Sowohl für die beiden Kellerräume als auch für die Garage war ebenfalls keine Innenbesichtigung möglich.

Über der Terrasse ist eine völlig desolate Pergola vorhanden.

Der zu bewertenden Wohnung ist südlich und westlich des Gebäudes ein mit Nr. 1 bezeichnetes Sondernutzungsrecht am Garten sowie im Norden der Stellplatz A als Sondernutzung eingeräumt -s. Plan Anlage 7-.

Wohnküche	18,54 m²
Schlafzimmer	17,46 m²
Kammer	12,24 m²
Bad/WC	4,39 m²
Flur	ca. 3,00 m²
Speise	2,00 m²
Abstellraum	1,60 m²
Summe Wohnfläche	59,23 m²
	rund 59 m²

2 Kellerräume Nr. 1

Garage Nr. 1 ist vermutlich nur Lagerraum

Beurteilung

Das Wohnhaus hat eine einfache Architektur und Ausführung.

Die Haus- und Bautechnik ist veraltet.

Der Zugang in das Haus geht über Betontrittstufen.

Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.

Schäden/Mängel sind vorhanden.

Es liegt zwar kein derzeitig gültiger Energieausweis vor.

Die energetischen Merkmale entsprechen aber mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen zeitgemäßen Anforderungen.

Modernisierungsbedarf ist im hohen Umfang gegeben.

Wohngeld wird erhoben.

Erhaltungsrücklagen sind nur im geringen Umfang vorhanden.

Bei Reparaturen sowie etwaigen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum sind demnach Sonderumlagen erforderlich.

Gerade bei älteren Gebäuden wie hier sind aber mit hoher Wahrscheinlichkeit Maßnahmen zu erwarten.

Bei einer Konstellation dieser Art stellt sich die Frage, inwieweit eine Sanierung und Modernisierung noch wirtschaftlich sinnvoll ist oder ggf. eine Neubebauung durchgeführt werden sollte.

Denn auch bei umfangsreichsten Maßnahmen bleiben alte Elemente wie z.B. der einfache Keller, Mauern, Zwischendecken usw. mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Da es sich hier aber um eine WEG und kein Alleineigentum handelt, kann diese Annahme nicht als Basis zur Bewertung dienen.