Der Schnitt der Wohnung lt. Plan ist zweckmäßig.

Über den Zustand im Innenbereich können nur „ungesicherte" Annahmen getroffen werden.

Diese basieren in erster Linie auf äußere Eindrücke.

Der Garten ist verwuchert und wird zur Ablagerung von diversen Gegenständen und Müll genutzt.

Neben dem Nebengebäude sind ebenfalls diverse Gegenstände gelagert.

Die Pergola über der Terrasse ist abbruchreif.

Der Bereich vor der Wohnungseingangstüre macht einen stark ungepflegten Eindruck.

Daher wird angenommen, dass sich diese Zustände im Innenbereich fortsetzen.

Die Ausstattung dürfte völlig veraltet und in einem schlechten Zustand sein.

N.A. des Eigentümers der Wohnung Nr. 2 war im Jahr 2000 aufgrund verstopfter Entwässerungsleitungen ein Rückstau von Wasser in die Wohnung Nr. 1 vorhanden.

Es ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang hier Sanierungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt worden sind.

Da sich bei einem Baujahr 1957 eine nur noch kurze Restnutzungsdauer ergeben würde, wird angenommen, dass für die vorhandene Substanz wegen des vermuteten Zustandes und Reparaturaufwandes kein Wert mehr darstellbar ist.

Aufgrund dieser Annahmen wird nachfolgend keine Ertragswertberechnung bzw. keine Ermittlung des Wertes baulicher Anlagen durchgeführt, sondern nur der anteilige Bodenwert dieser Einheit ermittelt.

Sollte ein gesondert zu beauftragendes Bausachverständigengutachten den konkreten Zustand sowie die Kosten zur Sanierung feststellen, kann der in diesem Gutachten festgestellte Verkehrswert angepasst werden.

5.2 Baumängel/Bauschäden

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.

Bei Schäden/Mängeln ist grundsätzlich kein durch übliche Abnutzung entstehender Modernisierungsbedarf einzubeziehen.

Dieser wird durch den Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Eine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie eine Überprüfung auf tierischen Schädlingsbefall wie z. B. Holzwurm wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden mit visuellen Eindrücken folgende Mängel/Schäden festgestellt bzw. angegeben:

Gemeinschaftseigentum

- Putz- bzw. Anstrichschäden an Fassade
- div. kleinere Mauerrisse
- undefiniertes Rohr aus Fassade im Bereich 1. OG
- Balkon mit Rissen

Kosten für Schäden/Reparaturbedarf am Gemeinschaftseigentum werden i.d.R. aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

Sondereigentum

- mangels Besichtigung mit Ausnahme der Pergola keine Angabe möglich

- vermutlich völlig desolater Zustand

5.3 Nutzung, Wohngeld

Die Wohnung wird zum Stichtag vermutlich eigenutzt.

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Wohngeld wird erhoben.

Erhaltungsrücklagen wurden für die WEG im nur geringen Umfang gebildet.

Dementsprechend sind bei etwaigen Reparaturen/Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums Sonderumlagen zu erwarten.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Im Gutachten zu bewerten ist ein 50/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerräume Nr. 1 mit Sondernutzungsrecht an Gartenflächen sowie der Garage Nr. 1.

Es handelt sich damit um eine Eigentumswohnung mit Nebengebäude.

Bei Eigentumswohnungen ist es weitgehend üblich, einen Vergleich mit in Art, Lage und Beschaffenheit am Markt gehandelten ähnlichen Objekten zu ziehen.

Die ImmoWertV sieht dafür grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 vor.

Im vorliegenden Falle sind aber folgende Besonderheiten vorhanden:

- das Objekt wurde 1957 errichtet und hat damit ein Baualter von 69 Jahren
- nach Angabe der NHK mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren hätte das Haus diese ohne weitgehende Modernisierungen schon in 11 Jahren erreicht
- der Zustand der Sondereigentumseinheit dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit eine vollständige Sanierung mit ggf. vorheriger Entkernung erfordern
- eine Vermietbarkeit kann in diesem Zustand nicht erfolgen
- die Kosten für diese Maßnahme sind ohne Konkretisierung des genauen Umfangs nicht feststellbar
- dementsprechend wird den zu der Sondereigentumseinheit gehörigen baulichen Anlagen kein Wert mehr beigemessen
- aufgrund der Aufteilung in WEG kann aber kein Abbruch angenommen werden
- maßgeblich ist somit der anteilige Bodenwert der zu bewertenden Einheit

Der Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens nach den §§ 24 - 26 der ImmoWertV ermittelt.

6.2. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen oder aber auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, erfolgen.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind zu berücksichtigen und der Wert ggf. anzupassen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Rosenheim bzw. nach Einsicht in der Internetseite Boris Bayern beträgt der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Bad Aibling 1.000 €/m² -erschließungsbeitragsfrei-.

Dieser Wert bezieht sich auf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie eine wohnliche Nutzung.

Vergleichswert

Als Vergleichswert wird der Bodenrichtwert für diese Zone von Bad Aibling mit 1.000 €/m² -ebfr- angesetzt.

Vergleichswert **1.000 €**

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstücks sowie die konjunkturelle Situation sind ggf. zu berücksichtigen.

Konjunktur

Der Richtwert basiert auf Auswertungen von Verkäufen des Jahres 2023.

Seither haben sich die Preise im Landkreis Rosenheim im Durchschnitt eher nach unten bewegt.

Bedingt durch u.a. die gegenüber Vorjahren höheren Finanzierungskosten hat sich die Nachfrage verringert.

Nach Marktbeobachtungen hat sich daher entweder eine Stabilisierung bzw. bei höheren Richtwerten auch ein Rückgang der Preise ergeben.

Größe

Das Grundstück hat eine Fläche von 484 m².

Nach Marktbeobachtungen bewegen sich die Kaufpreise bei Flächen dieser Größe häufig noch im Bereich der Richtwerte bzw. leicht darunter.

Anpassung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird ein sachverständig geschätzter Anpassungsfaktor in Höhe von 0,95 angesetzt.

1.000 € x 0,95 **950 €**

Bodenwert Sondereigentumseinheit anteilig

Größe gesamt	484 m²
baurechtliche Beurteilung	§ 30 BauGB
Nutzung FNP	Mischgebiet
Vergleichswert	950 €
484 m² x 950 €	459.800 €
Anteil 1/2	229.900 €
	rund 230.000 €

6.2. Belastungen in Abt. II des Grundbuches

In Abt. II des Grundbuches des Bewertungsobjektes sind folgende Belastungen eingetragen:

Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Fist. Nr. 8/25 und 8/27 gemäß Bewilligung vom 4.10.1999

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Fist. Nr. 8/25 und 8/27 gemäß Bewilligung vom 4.10.1999

Vereinbart wurde hier folgendes -auszugsweise aus Bewilligungsurkunden-

Mit Vertrag vom 16.02.1989 -Überlassung- wurde das Grundstück Fist. Nr. 81/1 in zwei Teile aufgeteilt.

Dem hinterliegenden Grundstück wurde entlang der Ostgrenze des Grundstücks ein immerwährendes unentgeltliches Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht auf einer Breite von 2,5 m eingeräumt -s. Anlage 7-.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Mit Vertrag vom 4.10.1999 ·Messungsanerkennung und Auflassung- wurde für diese Grunddienstbarkeiten zugunsten der neugebildeten Flst. Nr. 81/5 die Eintragung im Grundbuch bewilligt.

Am 30.10.2012 wurde ein Nachtrag zur Teilungserklärungserklärung, die Bestellung von Dienstbarkeiten sowie die Übertragung einer Grundstücksteilfläche beurkundet.

In diesem Vertrag wurde die mit den Dienstbarkeiten belastete Teilfläche an das östliche Grundstück Fist. Nr. 46 übertragen -s. Anlage 8-.

Diese Teilfläche war vom Ausübungsbereich der Dienstbarkeiten betroffen.

Am 22.04.2016 wurde eine nachbarrechtliche Vereinbarung getroffen.

Nach dieser wurde der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechtes auf eine Breite von 3 m entlang der Ostgrenze des Bewertungsgrundstückes verlegt -s. Anlage 10-.

Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht kann ebenfalls in diesen Bereich verlegt werden.

Beurteilung

Die Wertminderung durch diese Dienstbarkeiten wird wegen der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nur nachrichtlich ermittelt.

Zur Schätzung des Verkehrswertes erfolgt kein Ansatz.

Vorerst ist der Grad der Beeinträchtigung für mit dem Geh- und Fahrtrecht belastete Grundstück festzustellen.

Belastungen wie hier -Sicherung der Erschließung- sind auf unbestimmte Zeit vereinbart und werden i.d.R. auch nicht gelöscht.

Damit ist eine dauerhafte Einschränkung gegeben.

Diese ist im vorliegenden Falle als erheblich zu beurteilen.

Die Zuwegung wird von zwei hinterliegenden Grundstücken genutzt.

Das Bewertungsobjekt ist in zwei WEG-Einheiten aufgeteilt.

Damit ist sind die Nutzungsverhältnisse als gleichwertig zu betrachten.

Der Bereich kann weder abgeschlossen noch überbaut werden.

Nach Kleiber wird –bei Bewertung nur der betroffenen Fläche- üblicherweise ein Abschlag in Höhe von 50 % für diesen Teil angesetzt.

Dieser Ansatz wird hier ebenfalls getroffen.

Die betroffene Fläche hat eine Breite von 3 m und eine Länge von ca. 27 m, somit eine Fläche von insgesamt ca. 81 m².

Wertminderung Grundstück gesamt:

(81 m² x 950 €) x 0,5 **38.475 €**

Wertminderung 1/2 Miteigentumsanteil:

38.475 € x 0,5 **19.238 €**

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

„der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaffen, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Mit dem Verkehrswert soll der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „als am wahrscheinlichsten" zu erzielende Kaufpreis geschätzt werden.

In einem Punkt weicht der nachfolgend geschätzte Verkehrswert von der Definition des Verkehrswertes ab.

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist durch die Belastungen in Abt. II keine Minderung beim Verkehrswert vorzunehmen.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Ableitung des Verkehrswertes

Zum Bewertungsstichtag ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf einem sich wiederbelebenden Niveau und die Preise bleiben stabil bzw. erhöhen sich zum Teil auch im moderaten Bereich.

Der bis Mitte 2022 herrschende konjunkturelle Status mit einem Verkäufermarkt ist allerdings aufgrund u.a. der relativ hohen Finanzierungskosten noch nicht erreicht.

Diese Situation hat auch dazu geführt, dass sich die Vermarktungszeiten tlw. verlängert haben.

Die Preise für Sanierungen wie z.B. auch für Modernisierungen im energetischen Bereich erhöhen sich laufend.

Die Vermarktung ist nach Recherchen bei Marktteilnehmern gerade bei älteren Baujahren mit Modernisierungsbedarf erschwert und wenn ja, i.d.R. nur mit entsprechend gegenüber 2022 niedrigeren Preisen möglich.

In diesem Marktsegment kann man derzeit von einem tendenziellen Käufermarkt sprechen.

Folgende objektspezifische Kriterien sind vorhanden:

Gemeinschaftseigentum:

Das Objekt hat ein hohes Baualter.

Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ist im hohen Maße gegeben.

Aber auch bei umfangreichen Maßnahmen bleiben alte Elemente wie z.B. Mauern, Zwischendecken, Raumaufteilungen oder der Keller mit entsprechend unzeitgemäßen Eigenschaften bestehen.

Im vorliegenden Falle sind weitere Einschränkungen zu berücksichtigen.

Bei einem Baualter und Zustand wie hier sind nur geringe Erhaltungsrücklagen vorhanden.

Demnach sind bei Reparaturen oder Modernisierungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Sonderumlagen zu erwarten.

Sondereigentum

Die Wohnung sowie das Nebengebäude konnten nicht begangen werden.

Nach den äußeren Eindrücken zu urteilen, dürfte in beiden Fällen der Zustand im Innenbereich völlig desolat sein.

Der Gartenbereich ist verwahrlost.

Hier lagern ebenso wie am Nebengebäude diverse Gegenstände und Müll.

Die Wohnungseingangstüre ist in einem schlechten Zustand.

Die Pergola über der Terrasse ist abbruchreif.

Die Annahme über den Zustand im Innenbereich ist hochwahrscheinlich, dass sich dieser hier fortsetzt.

Dementsprechend kann angenommen werden, dass eine Entkernung sowie eine umfassende Sanierung erforderlich ist.

Bei einem Baualter und Zustand wie hier würde ein Gebäude im Alleineigentum aus wirtschaftlichen Gründen eher abgebrochen und das Grundstück neu beplant und bebaut werden.

Da hier aber eine Teilung nach dem WEG vorliegt, kann diese Annahme nicht als Basis zur Bewertung dienen.

Die Kosten einer Sanierung sind ohne detaillierte Untersuchung nicht feststellbar.

Dies trifft auch für das Nebengebäude zu.

Dementsprechend wird den baulichen Anlagen der zu bewertenden Einheit kein Wert beigemessen.

Als Basis zur Schätzung des Verkehrswertes wird der anteilige Bodenwert des 50/100 Miteigentumsanteils am Grundstück herangezogen.

Zu berücksichtigen ist hier, dass sich die faktische Nutzung des Grundstücks auf einen höheren Anteil an der Fläche als dem rechnerischen Anteil bezieht.

Dem jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Einheit Nr. 1 -Wohnung, Keller und Garage- steht das Sondernutzungsrecht an der südlich und westlich des Hauses gelegenen Fläche sowie das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. A zu.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 1 ist auch berechtigt, die „Garage" zu Wohnzwecken auszubauen.

Dem Eigentümer der Einheit Nr. 2 steht dieses Recht am Speicher zu.

Der Stellplatz Nr. B ist der Einheit Nr. 2 zugeordnet.

Die Sondernutzungsfläche für den Garten beträgt -ohne den Stellplatz- vereinfacht überschlägig aus dem Lageplan 1 : 1.000 gemessen ca. 145 m².

Bei Sondernutzungen handelt es sich zwar um kein Eigentum.

Die faktische Nutzung obliegt aber jedenfalls nur dem jeweiligen Eigentümer.

Zur Anpassung an dieses Kriterium wäre für die zu bewertenden Einheit ein Zuschlag auf den Bodenwert erforderlich.

Dieser Zuschlag läge in Anlehnung an die Zuschlagshöhe, die nach dem Mietspiegel der Stadt Rosenheim angesetzt werden kann -Bad Aibling hat keinen Mietspiegel- knapp über 5 %.

Anderseits ist es wahrscheinlich, dass für das Objekt relativ hohe Aufwendungen zur Räumung und Entsorgung erforderlich sind.

Zur Berücksichtigung dieses Kriteriums wird weder ein Zu- noch ein Abschlag vorgenommen.

Als Verkehrswert wird der 50/100 Anteil am Bodenwert in Höhe von 230.000€ geschätzt.

Somit wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fist. Nr. 8/1der Gemarkung Willing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerräumen und Garage Nr. 1 laut Aufteilungsplan auf rund

230.000 €

in Worten:

zweihundertdreissigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 22.05.2026

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger -DIA-

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

Etwaige in den Plänen enthaltene Namen wurden aus Datenschutzgründen entfernt.

Anlage 1	4 Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2	Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Grundriss Wohnung aus Teilungserklärung vom 18.07.2007 Grundriss Keller aus Nachtrag vom 31.10.2012 nicht maßstabs- und detailgetreu-
Anlage 7	Plan für Sondernutzungsrecht Garten und Stellplatz A aus Teilungserklärung vom 18.07.2007
Anlage 8	Plan für Dienstbarkeiten aus Urkunde vom 16.10.1989
Anlage 9	Plan für Abtretung aus Urkunde vom 31.10.2012 Stellplatznutzungsrecht für Sondereigentümer 1 und 2
Anlage 10	Auszug aus Vereinbarung Verlegung Dienstbarkeit vom 22.04.2016

10. Literaturverzeichnis -jeweils gültige Fassung-

Baugesetzbuch -BauGB- mit Baunutzungsverordnung -BauNVO-

Kleiber -JmmoWertV-

WertR06

Immobilienmarktberichte/Auswertungen