



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

- 1) Überw. unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a
- 3) ½ MEA an Verkehrsfläche FI-Nr. 600/5, 83471 Schönau

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 14/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

22. Juli 2025

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekte	6
2.3. Grundbuchdaten	8
2.3.1. Bestandsverzeichnis.....	8
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	8
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	8
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden).....	10
2.4. Eigentümer.....	10
2.5. Nutzung.....	10
2.6. Ortstermin.....	11
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur.....	12
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	12
2.8.2. Literatur	13
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	13
3. Lagebeschreibung	14
3.1. Makrolage	14
3.2. Mikrolage	14
3.2.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	15
3.2.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a	15
3.2.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	16
3.2.4. Verkehrsanbindung.....	16
3.2.5. Immissionen.....	17
3.2.6. Öffentliche Einrichtungen.....	17
3.2.7. Beurteilung der Lage.....	18
3.3. Grund und Boden	18
3.3.1. Grundstücksmerkmale.....	19
3.3.1.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	19
3.3.1.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a	19
3.3.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	20
3.4. Natur-/Landschaftsschutz.....	21
3.5. Erschließung.....	21

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

3.5.1.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	21
3.5.1.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a	23
3.5.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	23
3.5.2. Offene Beträge.....	23
4. Rechtliche Grundlagen.....	24
4.1. Rechte u. Lasten	24
4.1.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	24
4.1.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a.....	36
4.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	38
4.2. Mietvertrag	40
4.2.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	40
4.2.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a.....	40
4.2.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	40
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	40
4.3.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	42
4.3.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a.....	43
4.3.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	43
4.4. Energieausweis - energetischer Zustand.....	43
4.5. Denkmalschutz	45
4.5.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a	45
4.5.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a.....	45
4.5.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden	45
5. Gebäudemerkmale zu Wohnhausgrundstück FINr. 660/18	46
5.1. Baujahr.....	46
5.2. Flächen.....	47
5.2.1. Aufteilung	47
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	48
6. Auffälligkeiten, Schäden, Besonderheiten von FINr. 660/18	55
7. Beurteilung	57
7.1. Bewertungsobjekte FINr. 660/18, 557/22 und 660/5.....	57
7.2. Immobilienmarktsituation.....	59
8. Verfahrenswahl	61
8.1. Vergleichsverfahren.....	61
8.2. Ertragswertverfahren	62

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

8.3.	Sachwertverfahren	62
8.4.	Schlussfolgerung	63
9.	Ermittlung Bodenwert	64
9.1.	Flur Nr. 660/18, Wohnhausgrundstück Am Tradenlehen 22a	64
9.2.	Flur Nr. 557/22, Nähe Tradenlehen 22a (Landwirtschaftsfläche)	65
9.3.	Flur Nr. 660/5, Achen oder Traden - ½ Anteil an Verkehrsfläche	66
10.	Ermittlung Ertragswert FINr. 660/18	67
11.	Ermittlung Sachwert FINr. 660/18	72
12.	Ermittlung Verkehrswert	78
13.	Verfasserklausel	80
14.	Anlagen	81
14.1.	Lageplan (verkleinerte Darstellung, kein Maßstab)	81
14.2.	Fotos – Nur Außenaufnahmen zur Veröffentlichung freigegeben	82
14.3.	Berechnung der Flächen	93
14.4.	Ausstattungsstandards	96
14.5.	Modernisierungsberechnung	98
14.6.	Planunterlagen der Eigentümerin (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!!!)	100
14.7.	Eingabeplanunterlagen - Eingabeplan vom 10.08.05 (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!!!).....	103

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

1. Zusammenfassung

- 1) Überw. unterkellertes Zweifamilienhaus FINr. 660/18, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5,
Achen oder Traden, 83471 Schönau am Königssee

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22. Juli 2025
Ortstermin:	22. Juli 2025
Ursprüngliches Baujahr ca:	1968
Renovierung und Anbau ca.:	1990 und 2005
Fiktives Baujahr Wohngebäude ca.:	1977
Nutzung:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m ²) zu 1):	568
Grundstücksgröße (m ²) zu 2):	286
Grundstücksgröße (m ²) zu 3): (½ Anteil)	75
Bodenwert zu 1):	362.952 €
Bodenwert zu 2):	168.454 €
Bodenwert zu 3):	4.800 €
Wohnfläche (m ²) ca.:	149
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m ²) ca.:	253
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	32
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	1.852 €
Jährlicher Rohertrag:	22.224 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-3.620 €
Liegenschaftszinssatz:	1,40%
Bodenwertverzinsung:	-5.081 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-24.500 €
Ertragswert:	685.317 €
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 2,5
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF):	1.520 €
Herstellungskosten Wohnhaus:	439.434 €
Alterswertminderung Wohnhaus:	263.660 €
Sachwert Garagengebäude:	0 €
Sachwertfaktor:	1,10
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-24.500 €
Sachwert:	568.099 €
1) Verkehrswert Flur Nr. 660/18 Am Tradenlehen 22a	660.000 €
2) Verkehrswert Flur Nr. 557/22, Nähe Am Tradenlehen 22a	169.000 €
3) Verkehrswert Flur Nr. 660/5, ½ Anteil an Verkehrsfläche Achen oder Traden	4.800 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 10.06.2025 und Auftrag vom 12.06.2025
durch das

Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Herzog-Otto-Str. 1
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 3-fach bzw. **die Aktualisierung des bereits am 30.06.2020 erstellten Gutachtens**
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Anfertigung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird nur auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekte

- 1) **FINr. 660/18**
Gebäude- und Freifläche zu 0,0568 ha
Am Tradenlehen 22a
83471 Schönau am Königssee
- 2) **FINr. 557/22**
Landwirtschaftsfläche zu 0,0286 ha
Nähe Am Tradenlehen 22a
83471 Schönau am Königssee
- 3) **½ Miteigentumsanteil an FINr. 660/5**
Verkehrsfläche zu 0,0150 ha
Achen oder Traden
83471 Schönau am Königssee

① Hinweis:

Eine separate Veräußerung der lfd. Nr. 2 ist nicht erstrebenswert, da keinerlei Erschließungen bzw. Berechtigungen vorhanden sind.

Eine separate Veräußerung der lfd. Nr. 3 ist nicht erstrebenswert, da Zuwegungen bzw. Zufahrtsrechte hierbei entfallen würden.

Zu 1)

Das Grundstück ist mit einem überwiegend unterkellerten Zweifamilienhaus bebaut, wobei eine Aufteilung in Wohnungseigentum und separate Zählerkreise aktuell nicht gegeben sind.

Der Zugang zur Ober-/Dachgeschosswohnung erfolgt über eine Außentreppe, ebenso der zum Keller.

Das ursprünglich als Einfamilienhaus gestaltete Gebäude wurde in ein Zweifamilienhaus umgestaltet und ist zur Ostseite an das Nachbargebäude grenzbebaut. Diesbezüglich besteht eine Realteilung.

Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Zu 2)

Die im Grundbuch als Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 bezeichnete Fläche stellt aktuell im Grunde genommen die Erweiterung der Gartenfläche von FINr. 660/18 (1) dar.

Zu 3)

Bei dem ½ Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche handelt es sich um eine in einer Sackgasse endende private Zufahrtsstraße.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Königssee
Gemarkung Königssee
Blatt 272A

Lfd. Nr. 1

FINr. 660/18
Am Tradenlehen 22a
Gebäude- und Freifläche zu 0,0568 ha

Lfd. Nr. 2

FINr. 557/22
Nähe Am Tradenlehen 22a
Landwirtschaftsfläche zu 0,0286 ha

Lfd. Nr. 3

½ Miteigentumsanteil an
FINr. 660/5
Achen oder Traden
Verkehrsfläche zu 0,0150 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3

... (Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Wasserleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Band 7 Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4, 5, 6, 7 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 2 zu 1

Abwasserkanalrecht für jeweiligen Eigentümer von Band 7 Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 3, 4, 5, 6, 7 eingetragen am 27.07.1993

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Lfd. Nr. 3 zu 1

Abstandsflächensicherung zugunsten jeweiliger Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 4, 5, 6, 7 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 4 zu 1

Balkon- und Vordachbelassungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 5, 6, 7 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 5 zu 1

Kommunmauerrecht für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 6, 7 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 6 zu 1

Abstandsflächensicherung für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 7 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 7 zu 1

Kommunmauerrecht für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 14.12.1992; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6 eingetragen am 27.07.1993

Lfd. Nr. 10 zu 3

Erdgasleitungsrecht für Erdgas Südbayern GmbH, München; gemäß Bewilligung der Gemeinde Schönau am Königssee vom 11.10.1995; eingetragen am 08.07.1996; hierher übertragen am 22.02.1999

Lfd. Nr. 13 zu 4

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 14.12.1978 URNr. 1871 Notariat Berchtesgaden; eingetragen am 22.02.1979, hierher übertragen am 07.02.2019

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Lfd. Nr. 14 zu 4

Bebauungsbeschränkung für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 11.05.1979 URNr. 830 Notariat Berchtesgaden; eingetragen am 06.07.1979; hierher übertragen am 07.02.2019

Lfd. Nr. 15 zu 4

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 660/8 BVNr. 1 Bl. 1266, 1267 sowie für Flst. 660/9 BVNr. 367 Bl. 594 (soweit darin Teilflächen aus Flst. 660/8 gemäß VN 779 enthalten sind); gemäß Bewilligung vom 26.10.1984 URNr. 1491 Notariat Berchtesgaden; eingetragen am 10.01.1985; hierher übertragen am 07.02.2019

Lfd. Nr. 16 zu 1, 3, 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Traunstein, AZ: 4 K 14/25); eingetragen am 26.05.2025

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Das Anwesen (lfd. Nr. 1) wurde am Ortstermin überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, eine geringe Teilfläche im Ober-/Dachgeschoss diente der Eigentümerin als Büro.

Laut Aussage bewohnt die Eigentümerin das Anwesen im Erdgeschoss selbst.

Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss wird saisonal an Gäste/Touristen vermietet.

Gemäß Angaben des Gewerberegisters ist folgendes Gewerbe angemeldet:

Designbüro

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 10.07.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom Ortstermin informiert.

Die Besichtigung fand am 22.07.2025 von 09:30 Uhr bis 10:15 Uhr statt.

Am Ortstermin konnte nur die Wohnung im Erdgeschoss, die Kellerräume, der Flur/Vorraum und das Büro im Dachgeschoss besichtigt werden. Die übrigen Räume der Dachgeschosswohnung waren an Saisongäste vermietet und daher nicht zugänglich.

Die Eigentümerin äußerte auf Nachfrage, dass seit dem zuletzt durchgeführten Ortstermin am 12. Mai 2020 (Gutachten 4 K 8/20 vom 30.06.2020) keine Verbesserungen in der Ferienwohnung durchgeführt worden seien.

Anwesend waren:

- Die Eigentümerin
- Sachverständiger Wolfgang Abel
- Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden am Ortstermin eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Feuchtemessgerät
- Laser-Entfernungsmessgerät

① Hinweis

Die Genehmigung zur Veröffentlichung von angefertigten Innenaufnahmen im Gutachten wurde von der Eigentümerin **nicht** erteilt.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

22.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug Amtsgericht Laufen vom 26.05.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.05.2020
Planunterlagen von EG und OG (Kopien der Eigentümerin)
URNr. 1625/1992 vom 14.12.1992 - Realteilung
URNr. 1871/1978 vom 14.12.1978 - Überlassungsvertrag
URNr. 783/2008 vom 13.06.2008 - Änderung eines Geh- und
Fahrtrechts – Teillösungen
URNr. 830/1979 vom 11.05.1979 - Abstandsflächensicherung
Eintragungsbewilligung zugunsten der Erdgas Südbayern GmbH
vom 11.10.1995
Schreiben vom Amtsgericht Laufen vom 23.06.2020
Email des Kaminkehrers vom 24.09. und 29.09.2025
Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 25.09.2025 –
Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid vom 29.09.2025
Messbescheinigung gemäß KÜO vom 26.05.2025
Bescheinigung Kaminofen vom 25.09.2025
Email der Marktgemeinde Berchtesgaden, Steueramt, vom
08.09.2025
Email der Gemeinde Schönau am Königssee, Bauamt, vom
15.04.2020 und vom 21.08.2025
Spartenplan Kanal, Wasser, Gas vom 21.08.2025
Ursprünglicher Eingabeplan vom 20.07.1968 und Eingabeplan
vom 10.08.2005 (Errichtung eines Anbaus, einer Außentreppe
und einer Treppenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf
den Flst.Nr. 660/18 und 557/22
Landratsamt Berchtesgadener Land – Baugenehmigung gem.
Art. 73 BayBO im vereinfachten Genehmigungsverfahren vom
06.12.2006 Errichtung eines Anbaues, einer Außentreppe und
einer Treppenüberdachung
Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Königssee, Landkreis
Berchtesgadener Land, „Am Tradenlehen“ vom 25.04.1978 sowie
dessen sieben Änderungen, Satzung zur Sicherung von Gebieten
mit Fremdenverkehrsfunktion vom 14.02.2019
Gemeinde Schönau - Einfache Melderegisterauskunft und
erweiterte Auskunft aus dem Gewerberegister vom 19.08.2025
Email des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 26.08.2025
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises
Berchtesgadener Land zum 01.01.2024

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Immobilienmarktbericht vom Gutachterausschuss Traunstein
und Berchtesgadener Land sowie der Stadt Rosenheim
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und
Internetrecherchen
Mündliche Auskünfte von der am Ortstermin anwesenden
Eigentümerin, Behörden, dergl.

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. + 10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Schönau am Königssee

Die Nationalparkgemeinde Schönau am Königssee liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Berchtesgadener Land, ca. 605 m ü. d. M.

Dieser südöstlichste Teil Oberbayerns ist nahezu völlig von den Berchtesgadener Alpen umgeben und wird im Westen vom Tal der Ramsau und im Norden vom Markt Berchtesgaden begrenzt. Im Osten und Süden stellen die Gebirge des Hohen Göll, das Hagengebirge und das Steinerne Meer die Grenze zum Nachbarland Österreich dar.

Durch die Gemeinde fließt die durch ein Stauwehr geregelte Königsseer Ache.

Bekannt ist Schönau vor allem durch den bis zu 190 m tiefen, fjordartig gestalteten Königssee mit der Kirche St. Bartholomä, die in Unterschönau befindliche, weltweit erste Kunsteisbahn für Rennrodeln, Bob und Skeleton sowie den Nationalpark Berchtesgaden.

Mit etwa 7.100 Gästebetten ist Schönau am Königssee die drittgrößte touristische Gemeinde Oberbayerns. Das wirtschaftliche Leben ist dementsprechend orientiert. Sie besteht aus sieben Ortsteilen und verfügt derzeit über ca. 5.379 Einwohner (Stand 30.09.2024 – www.lra-bgl.de). Durch die Lage im Nationalpark Berchtesgaden bieten der Ort und das Umland ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Nähere Informationen über Schönau findet man ergänzend im Internet unter www.schoenau-koenigssee.com

3.2. Mikrolage

Versteigerungsobjekte

Alle drei Bewertungsobjekte befinden sich in räumlicher Nähe zueinander im nördlichen Gemeindegebiet von Schönau in auslaufender Westhanglage, in einer Talsenke zwischen der Königsseer Straße (Teilstück der Bundesstraße B 20) und der Königsseer Ache, am Rande eines ruhigen Wohngebiets.

Das Umfeld ist ausreichend begrünt.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Dem Gutachten ist ein Lageplan beigelegt.

3.2.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Das Grundstück liegt am Ende einer privaten, einspurigen Sackgasse in zweiter Baureihe. Man erreicht es nach Überschreiten des davor situierten Flurstücks Nr. 660/4. Von hier aus bietet sich ein, teilweise durch die umliegende Bebauung und Bepflanzung eingeschränkter, schöner Blick auf die umliegende Bergwelt.

Im Norden des Bewertungsobjektes befindet sich eine Waldfläche und im Osten ein an das Bewertungsobjekt angebautes Wohnhaus.

Im Nordwesten und Westen ist laut Bebauungsplan ein öffentlicher Fußweg geplant, der aber offensichtlich nicht in die Realität umgesetzt ist.

Im Westen liegt das als Gartenfläche und zur Ziegenhaltung genutzte, ebenfalls zu bewertende Flurstück Nr. 557/22 (2) - Landwirtschaftsfläche. Zwischen beiden Grundstücken besteht keine räumliche Trennung durch einen Zaun oder dergleichen. Im Süden und der näheren Umgebung existieren Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser, welche zum Teil touristisch vermietet werden.

3.2.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Das Flurstück Nr. 557/22 schließt direkt westlich an das oben beschriebene Wohnhaus Flurstück Nr. 660/18 an.

Es handelt sich um einen Abschnitt der seit 1965 stillgelegten und 1971 demontierten sowie in den Folgejahren renaturierten Königsseebahntrasse.

Westlich im Grundstück verläuft ein im Bebauungsplan vorgesehener, jedoch nicht realisierter, öffentlicher Fußweg. Dahinter besteht Geschosswohnungsbau, welcher partiell durch Bepflanzung verdeckt wird.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

3.2.3.½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FlNr. 660/5 - Achen oder Traden

Das Flurstück Nr. 660/5 zweigt nördlich mit leichtem Nordgefälle vom östlichen Seitenarm der öffentlichen Anliegerstraße Am Tradenlehen ab. Als private Zufahrtsstraße ist es von Wohnhäusern und Zufahrtswegen/-bereichen gesäumt.

3.2.4. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Schönau am Königssee im Wesentlichen über die Bundesstraße B 20 sowie über die Deutsche Alpenstraße, die Bundesstraße B 305.

Die Einkaufsmöglichkeiten auf dem Lebensmittelsektor und Einrichtungen im Ort sind fußläufig erreichbar. Ein Lebensmittel-discounter befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung.

Die Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr „Rehwinkl“ und „Unterstein“ liegen weniger als 10 Minuten entfernt (Linie 841 Richtung Königssee-Jennerbahn, Linie 843 Richtung Berchtesgaden).

Der Bahnhof Berchtesgaden liegt ca. 3,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt und verfügt über Zugverbindungen über Bad Reichenhall und Freilassing nach München bzw. Salzburg.

Zur A8 Autobahn München-Salzburg – Anschluss-Stelle Bad Reichenhall/Piding sind es ca. 31,5 km, zur Ein-/Ausfahrt Gröding A 10 (Österreich) etwa 19 km.

Der Flughafen Salzburg (Österreich) ist ca. 28 km und der Flughafen in München ist je nach Route zwischen 159 und 193 km entfernt.

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

- Schönau Rathausplatz ca. 0,85 km
- Berchtesgaden ca. 3,5 km
- Bad Reichenhall ca. 25 km

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

· Salzburg ca.	30 km
· Traunstein ca.	57 km
· Rosenheim ca.	94 km
· München ca.	155 km

3.2.5. Immissionen

Immissionen waren am Ortstermin nicht vorhanden.

Entfernt konnte man im Freien den Stunden-/Pausengong der Christophorusschulen und das Rauschen der Königsseer Ache wahrnehmen. Dies wurde jedoch vom Sachverständigen als nicht beeinträchtigend empfunden.

Durch den nördlich angrenzenden Wald kann es sein, dass bei extremer Witterung die Gefahr von Baumschlag besteht.

Durch die Lage in einer Senke und die Nähe zur Königsseer Ache ist ein hoher Grundwasserspiegel wahrscheinlich. Dies wird durch die Aussage der Eigentümerin, dass bei starken Niederschlägen das Grundwasser in den Keller gedrückt wird und durch das Vorhandensein eines Pumpenschachtes im Keller bestätigt.

3.2.6. Öffentliche Einrichtungen

Schönau am Königssee verfügt u. a. neben einer Lebensmittelgrundversorgung über verschiedene weitere Geschäfte, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und Realschule, Gymnasium, Apotheke, Gastronomie sowie zwei Campingplätze.

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind am Ort, Behörden für den Kreis u. a. in Berchtesgaden und in Bad Reichenhall, Freilassing und Laufen.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort, die Schön-Klinik und die Kreisklinik Berchtesgaden gegeben.

Durch die Lage in der Urlaubsregion Nationalpark Berchtesgaden bieten der Ort und dessen Umland ganzjährig vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und zahlreiche Sporteinrichtungen,

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

wie z. B. Veranstaltungssaal mit Musikpavillon und Leihbücherei, Kleingradierwerk, Kneipp- und Tennisanlagen, Reit- und Fahrverein, beheiztes Freibad (Schornbad), ausgedehntes Wanderweg – und Langlaufloipennetz, Skigebiete, Naturrodelbahnen, usw. .

3.2.7. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befinden sich die Bewertungsobjekte in ruhiger Wohnlage mit Blick auf die Berge in einer Talsenke in Schönau am Königssee.

Für die Flurstücke Nr. 660/18 und 557/22 ist Gefahr von Baumschlag durch den angrenzenden Wald und Wasser bei extremer Witterung nicht ganz auszuschließen. Ein hoher Grundwasserspiegel ist anzunehmen.

3.3. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird eine für Schönau am Königssee **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in der Nähe der Königsseer Ache. Diese stellt einen Wildbach III. Ordnung dar. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes ist eine Überschwemmungsgefahr für die Grundstücke nicht bekannt.

Allerdings ist ein **hoher Grundwasserspiegel** wahrscheinlich.

Im Wohnhaus existiert ein Pumpenschacht im Keller. Die Eigentümerin berichtete auch über Wasser, welches bei entsprechenden Niederschlägen in den Keller gedrückt wird. Am Ortstermin war Nässe im Keller und Pumpenschacht sichtbar.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Auf der ehemaligen Eisenbahntrasse sind Kontaminationen nicht auszuschließen.

Auf Anfrage teilte das Landratsamt Berge Berchtesgaden in seiner Email vom 26.08.2025 mit, dass die angegebenen Flurstücke **nicht im Altlastenkataster registriert** sind, d. h. dass sie **nicht als Altlastenverdachtsflächen** geführt sind.

3.3.1. Grundstücksmerkmale

3.3.1.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Das Grundstück ist polygon geschnitten und verjüngt sich im Süden.

Der Grenzverlauf ist geradlinig, weist jedoch entlang der östlichen Grundstücksgrenze im bebauten Abschnitt einen Vor- bzw. Rücksprung auf.

Es ist vermessen und verfügt über eine Fläche von 0,0568 ha. Das Niveau der Südterrasse ist höher als der übrige Grundstücksbereich und ist passend leicht angebösch. Hinsichtlich der Bepflanzung und Gestaltung des Grundstücks wird auf den Punkt 5.3. Bauweise und Ausstattung – Außenanlagen verwiesen.

Des Weiteren sind verschiedene Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuches eingetragen, welche unter Punkt 4.1. Rechte und Lasten näher beschrieben werden, u. a. auch ein Wasserleitungsrecht und ein Abwasserkanalleitungsrecht.

3.3.1.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Das ebene Grundstück weist einen trapezförmigen Schnitt auf.

Es besteht ein Niveauunterschied von etwa 1 m zwischen dem Bewertungsgrundstück und den westlich gelegenen Nachbarflurstücken Nr. 662 und 662/3.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von etwa 3,50 m verläuft in einem 2 m breiten Schutzstreifen eine unterirdische Gasleitung. Auf die genaue Situierung und das entsprechend im Grundbuch in Abteilung II gesicherte Recht wird

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

unter Punkt 4.1. Rechte u. Lasten in diesem Gutachten eingegangen.

Ebenfalls entlang der Westgrenze verläuft eine Natursteinmauer. Die Mauer war am Ortstermin durch Anpflanzungen/ Einwachsungen nicht einsehbar. Diesbezügliche Angaben beruhen auf ungeprüften, jedoch glaubhaften Aussagen der Eigentümerin.

Das Grundstück diente bis 1965 als Teilstück der Trasse der Königsseebahn. Es ist vermessen und verfügt über eine Fläche von 0,0286 ha.

Eventuelle Altlasten bezüglich des ehemaligen Eisenbahnbetriebes konnten nicht recherchiert werden.

Das Bewertungsgrundstück hat keine feste räumliche Abgrenzung zum östlichen Flurstück Nr. 660/18 (1). Es dient als Gartenerweiterung von Flur Nr. 660/18 (1) und u. a. augenscheinlich zeitweise als Ziegenauslauf.

Es war abschnittsweise mit einem Weidezaun eingezäunt und ist mit Rasen eingesät. Außerdem existieren ein kleiner, einfacher Ziegenstall aus Holz und diverse Hochbeete.

Teilflächen sind mit Kies angelegt, im Bereich des Ziegenstalls mit Brettern ausgelegt und mit Granitsteinen zur Rasenfläche hin eingefasst. Ein Abschnitt des Grundstücks wurde zur Mistlagerung genutzt.

3.3.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden

Das Grundstück stellt eine schmale, im Süden und Norden spitz zu laufende, leicht nach Norden abfallende private Zufahrtsstraße der Flurstücke Nr. 660/8, FINr. 660/4 und 660/18 dar. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für FINr. 660/8 ist im Abteilung II des Grundbuchs eingetragen, ebenso auch eine Bebauungsbeschränkung (siehe auch Punkt 4.1. Rechte und Lasten).

Das Bewertungsgrundstück ist vollständig durch Kies befestigt. Es existieren einige Schlaglöcher.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Die amtlich vermessene Größe beträgt 0,0150 ha, die Breite etwa 3,20 m.

Der ½ Anteil beträgt 0,0075 ha.

3.4. Natur-/Landschaftsschutz

Laut Email der Gemeinde Schönau am Königssee vom 21.08.2025 befinden sich die Bewertungsgrundstücke in einem Schutzgebiet. Der Bayern Atlas weist das Gebiet als Biosphärenreservat aus.

3.5. Erschließung

3.5.1.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Straße

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße.

Es ist über Privatgrundstücke erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der öffentlichen Straße FINr. 660/13 „Am Tradenlehen“ über das Flurstück Nr. 660/5 und 660/4.

Hierzu bestehen gesicherte Geh- und Fahrrechte (siehe 4.1 Rechte und Lasten).

Kanal/Wasser

Laut Email der Gemeinde Schönau am Königssee ist das Anwesen an Kanal und Wasser angeschlossen.

Gemäß Email des Steueramtes der Gemeinde Schönau am Königssee vom 08.09.2025 wurden für das Objekt bereits 549,29 m³ abgerechnet und bezahlt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau des Hauses	525,23 m ³	630,00 DM
Erschließung des Grundstücks	1.186 m ²	770,00 DM
Errichtung eines Anbaus	24,06 m ³	64,72 €

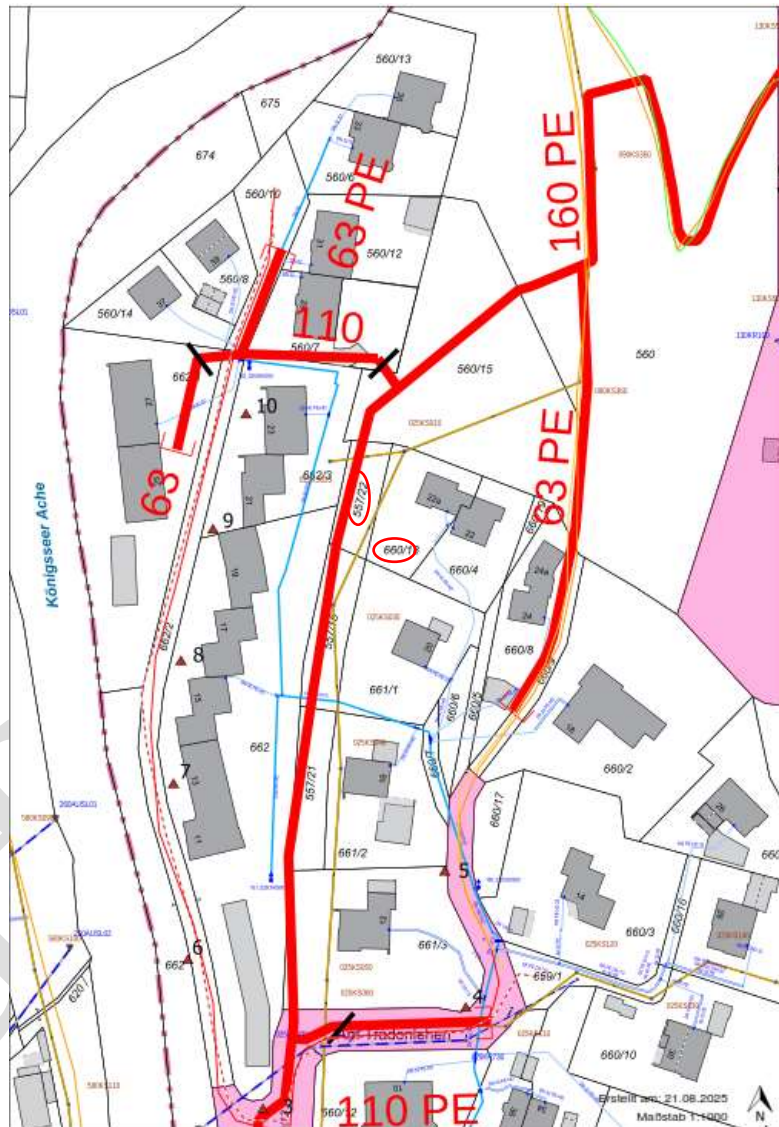
Der Anschluss an die öffentliche Wasserleitung findet, entsprechend den eingetragenen Rechten (siehe 4.1. Rechte und Lasten), über das Nachbargrundstück FINr. 660/4 statt.

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt über die Trasse, welche im Bewertungsgrundstück FINr. 557/22 verläuft.

Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Nachfolgend ist zur Veranschaulichung ein Auszug aus dem von der Gemeinde übermittelten Trassenplan Gas, Kanal, Wasser dargestellt (nicht maßstabsgetreu!).



Strom/Telefon

Das Anwesen verfügt über einen öffentlichen Strom- und Telefonanschluss.

Fazit:

Das Grundstück ist somit **voll** erschlossen.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

3.5.1.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Straße

Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht** an einer öffentlichen Straße.

Man erreicht es abzweigend von der öffentlichen Straße FINr. 660/13 „Am Tradenlehen“ über die Flurstücke Nr. 660/5, 660/4 und 660/18.

Ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht konnte nicht recherchiert werden.

Kanal/Wasser

Nicht vorhanden. Wie aus dem oben dargestellten Spartenplan zu ersehen ist, verläuft allerdings die Trasse des Kanals über das Grundstück.

Strom/Telefon

Nicht vorhanden

Fazit:

Das Grundstück ist **nicht** erschlossen

3.5.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden

Straße, Kanal, Wasser, Strom, Telefon

Die Privatstraße grenzt im Süden an die öffentliche Straße FINr. 660/13 „Am Tradenlehen“.

Da es sich um eine Verkehrsfläche handelt, entfallen weitere Erschließungen.

3.5.2. Offene Beträge

Die Gemeinde Schönau am Königssee teilte in ihrer Email vom 08.09.2025 mit, dass Forderungen für Wasser/Kanal und Grundsteuer vom 15.08.2025 und 15.11.2025 noch offen sind.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig** separat dargestellt.

Nachfolgende Rechte und Lasten sind daher rein **informativ** dargestellt:

4.1.1. Wohnhausgrundstück FlNr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Eingetragene Rechte/Lasten in Abt. II des Grundbuches

- **Wasserleitungsrecht** für jeweiligen Eigentümer von Band 7 Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4),
- **Abwasserkanalrecht** für jeweiligen Eigentümer von Band 7 Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4),
- **Abstandsflächensicherung** zugunsten jeweiliger Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4),
- **Balkon- und Vordachbelassungsrecht** für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4),
- **Kommunmauerrecht** für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4)

Auszug zu den o. g. Rechten/Lasten aus der Urkunde Nr. 1625/1992 vom 14.12.1992:

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

XII.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und
Fahrtrecht, Kommunmauerrecht, Abstands-
flächensicherung

1. Frau [REDACTED] bestellt an ihrem Grundstück Fl.Nr. 660/4 der Gemarkung Königssee zugunsten des jeweiligen Eigentümers des neu gebildeten Grundstücks Fl.Nr. 660/18 der Gemarkung Königssee eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf über die Fläche des dienenden Grundstücks, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan g e l b gekennzeichnet ist, gehen und fahren. Es handelt sich dabei um einen ca. 3 m Streifen im Osten und Norden des dienenden Grundstücks. Das Geh- und Fahrtrecht ist nicht auf Wohnzwecke beschränkt.

Für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Wegfläche und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht kommen die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks zu gleichen Teilen auf.

2. Um den derzeit geltenden baurechtlichen Vorschriften gerecht zu werden bestellt Frau [REDACTED]

- 11 -

[REDACTED] an ihrem Grundstück zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Berchtesgadener Land, ein Geh- und Fahrtrecht, das an derselben Fläche ausgeübt werden darf, wie das unter 1. bestellte Geh- und Fahrtrecht. Der Freistaat Bayern darf dieses Recht Dritten, insbesondere der Allgemeinheit, insoweit zur Ausübung überlassen, als diese ein berechtigtes Interesse an einem Anliegerverkehr haben. Er hat sich an Unterhaltungskosten bzw. an Kosten der Verkehrssicherungspflicht nicht zu beteiligen.

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

3. Die Beteiligten bestellen an ihren Grundstücken zugunsten der jeweiligen Eigentümer der durch die Teilung betroffenen Grundstücke Grunddienstbarkeiten mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf die bereits im dienenden Grundstück befindliche Wasserleitung belassen, mitbenutzen, instandhalten und erneuern. Die gemeinsam benutzte Leitung führt an der Westseite in den Keller des Gebäudes in Fl. Nr. 660/4 sowie danach in den Keller des Gebäudes in Fl.Nr. 660/18.

Im beigefügten Lageplan ist der Verlauf der gemeinsamen Leitung größtenteils **blau** gekennzeichnet. Die Leitung verläuft auch in den orange und grün colorierten Abstandsflächen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadenersatz für alle Schäden am

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

- 12 -

dienenden Grundstück zu leisten, die durch die Ausübung der vorgenannten Befugnisse, z. B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet entstehen. Er hat sich ferner an den Kosten der Instandhaltung und Erneuerung der gemeinsam benutzten Leitung zur Hälfte zu beteiligen.

4. Herr [REDACTED] bestellt an seinem Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf den im dienenden Grundstück befindlichen Abwasserkanal allein benutzen, belassen instandhalten und erneuern. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadenersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die durch die Ausübung der vorgenannten Befugnisse, z. B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet entstehen.

Der ungefähre Verlauf des derzeit vorhandenen Abwasserkanals ist im Lageplan b r a u n gekennzeichnet. Der Kanal mündet in Fl.Nr. 660/18 in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Schönau a. Königssee.

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

5. Um den derzeit geltenden baurechtlichen Vorschriften gerecht zu werden, übernehmen die Beteiligten die im beigefügten Lageplan `g r ü n` bzw. `o r a n g e` gekennzeichneten Teilflächen als fehlende Abstandsflächen und verpflichten sich demgemäß, diese Abstandsflächen neben den für künftige Baumaßnahmen erforderlichen Abstandsflächen nicht zu bebauen. Im einzelnen werden übernommen:

a) Auf Fl.Nr. 660/18 die Abstandsfläche des Gebäudes von Fl.Nr. 660/4 in einer Tiefe von 7,87 m auf eine Gebäudebreite von ca. 4,50 m, wobei ein kleiner Teil im eigenen Grundstück gewahrt ist. Die in Fl.Nr. 660/18 reichende Abstandsfläche ist im Lageplan `o r a n g e` coloriert bzw. umrandet gekennzeichnet.

b) Auf Fl.Nr. 660/4 die für das Gebäude in Fl. Nr. 660/18 nicht eingehaltene Abstandsfläche in einer Tiefe von ca. 4,50 m, wie sie im Plan `g r ü n` gekennzeichnet ist. Es handelt sich dabei um ein langgezogenes ungleichschenkliges Dreieck.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung bestellen die

Beteiligten an ihren Grundstücken jeweils Grunddienstbarkeiten für den jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

6. Herr [REDACTED] bestellt an seinem Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks Fl. Nr. 660/4 darf

- den Balkon und
- das Vordach,

deren Teile in Fl.Nr. 660/18 ragen, unentgeltlich belassen, benutzen, instandhalten und erneuern. Im beigefügten Lageplan sind diese Teile orange coloriert gekennzeichnet, und zwar bis auf ein kleines Dreieck südlich davon.

7. Die Beteiligten verpflichten sich, die Kommunmauer zwischen den Gebäuden in Fl.Nr. 660/4 und 660/18 der Gemarkung Königssee für alle Zeiten zu dulden und im Falle des Abrisses von Gebäuden diese Mauer bestehen zu lassen. Die Erhaltung dieser Kommunmauer obliegt den beiden Eigentümern zu gleichen Teilen. Benötigt der Eigentümer einer der beiden Grundstücke diese Mauer nicht mehr, und erklärt er dies dem Eigentümer des anderen Grundstücks schriftlich und mit Wirkung gegenüber allen späteren Eigentümern des anderen Grundstücks, so hat der Eigentümer des Grundstücks, welcher die

Kommunmauer noch benötigt, für die Zukunft allein für deren Erhaltung aufzukommen.

8. Um den derzeit geltenden baurechtlichen Vorschriften gerecht zu werden, bestellen die Beteiligten an ihren Grundstücken zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Berchtesgadener Land, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit gleichem Inhalt wie die unter 7. bestellte Grunddienstbarkeit, aber ohne Pflichten des Freistaats Bayern.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Es wird bewilligt und

b e a n t r a g t ,

im Grundbuch an jeweils nächstfolgender Rangstelle und bei mehreren Einträgen im Gleichrang unter sich einzutragen:

a) an dem Grundstück Fl.Nr. 660/4 zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 660/18 Grunddienstbarkeiten

- für das Geh- und Fahrrecht gemäß Abs. 1,
- für das Wasserleitungsrecht gemäß Abs. 3,
- für die Abstandsflächensicherung gemäß Abs. 5. b),
- für das Kommunmauerrecht gemäß Abs. 7.,

b) an Fl.Nr. 660/4 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für den Freistaat Bayern

- für das Geh- und Fahrrecht gemäß Abs. 2.,
- für das Kommunmauerrecht gemäß Abs. 8.,

c) an dem Grundstück Fl.Nr. 660/18 Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 660/4

- für das Wasserleitungsrecht gem. Abs. 3.,
- für das Abwässerkanalrecht gemäß Abs. 4.,
- für die Abstandsflächensicherung gemäß Abs. 5. a),
- für das Balkon- und Vordachbelassungsrecht gemäß Abs. 6.,
- für das Kommunmauerrecht gemäß Abs. 7.,

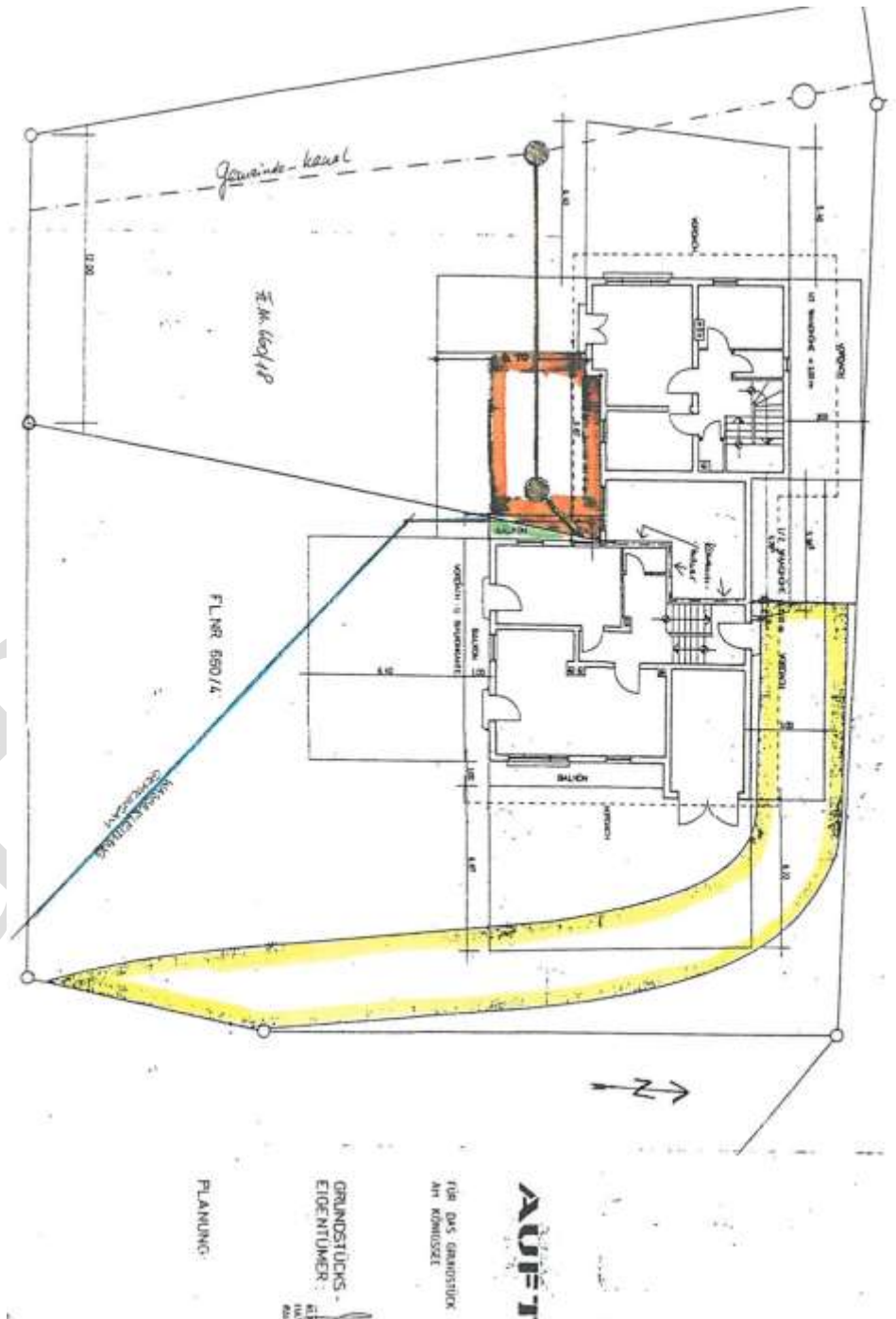
d) an Fl.Nr. 660/18 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für den Freistaat Bayern

Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

- für die Abstandsflächensicherung gemäß Abs. 5. b),

- für das Kommunmuerrecht gemäß Abs. 8.,



- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Zur Sicherung der Zufahrt wurde am Flurstück Nr. 660/4 zugunsten des Bewertungsgrundstückes Fl.Nr. 660/18 folgendes **Geh- und Fahrrecht** vereinbart:

Auszug aus der Urkunde URNr. 783/2008 vom 13.06.2008:

Änderung eines Geh- und Fahrrechts,
Teillöschungen

I.
Grundbuch- und Sachstand

1.)

Im Grundbuch des Amtsgerichts Laufen für Königssee sind als Eigentümer des in der Gemarkung Königssee gelegenen und nachstehend beschriebenen Grundbesitzes eingetragen:

a) in Blatt 1014

Fl.Nr. 660/4 Am Tradenlehen 22,
Gebäude- und Freifläche zu 558 m²

die Eheleute [REDACTED] als Miteigentümer zur Hälfte,

belastet in Abteilung II des Grundbuchs mit

- Geh- und Fahrrecht, Wasserleitungsrecht, Abstandsflächensicherungsrecht, Kommunmauerrecht für Fl.Nr. 660/18,
- Baubeschränkung, Geh- und Fahrrecht und Kommunmauerrecht für den Freistaat Bayern,

belastet in Abteilung III des Grundbuchs [REDACTED]

b) in Blatt 272 A

Fl.Nr. 660/18 Am Tradenlehen 22a,
Gebäude- und Freifläche zu 568 m²

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Frau [REDACTED] als Miteigentümer je zur Hälfte,

belastet in Abteilung II des Grundbuchs mit

- Wasserleitungs-, Abwasserkanalrecht, Abstandsflächensicherung, Balkon- und Vordachbelassungsrecht sowie Kommunmauerrecht für Fl.Nr. 660/4,
- Abstandsflächensicherung sowie Kommunmauerrecht für den Freistaat Bayern,
- Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
Verwaltungs- und Benutzungsregelung, Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB sowie Vorkaufsrecht für denjenigen ersten Verkaufsfall, bei welchem erstmals eine Ausübung möglich ist,

mitbelastet in Abteilung III des Grundbuchs [REDACTED]

c) in Blatt 271 A

Fl.Nr. 660/19 Nähe Am Tradenlehen,
Gebäude- und Freifläche zu 60 m²

Herr [REDACTED]

belastet in Abteilung II des Grundbuchs mit

- Baubeschränkung, Geh- und Fahrrecht sowie Kommunmauerrecht für den Freistaat Bayern,
- Geh- und Fahrrecht, Wasserleitungsrecht, Abstandsflächensicherung, Kommunmauerrecht für Fl.Nr. 660/18,
- Regen- und Oberflächenwasserleitungsrecht für Fl.Nr. 660/4,

unbelastet in Abteilung III des Grundbuchs.

2.)

Das an Fl.Nr. 660/4 für Fl.Nr. 660/18 eingetragene Geh- und Fahrrecht entstammt der diesamtlichen Urkunde vom 14.12.1992 -URNr. 1625-, die nachstehend kurz "Vorurkunde" genannt wird. Durch Teilung des dienenden Grundstücks lastet diese Dienstbarkeit nun auch an Fl.Nr. 660/19.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

II.

Änderung des bestehenden Geh- und Fahrrechts

1. Die Beteiligten ändern das an Fl.Nr. 660/4 für Fl.Nr. 660/18 eingetragene **Geh- und Fahrrecht** in der Weise, daß ab Vollzug der heutigen Urkunde künftig das Recht den Ausübungsbereich haben soll, wie er in der **Anlage** zu dieser Urkunde **rot** gekennzeichnet ist. Die Anlage wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Die Beteiligten verweisen auf diese Anlage. Die Festlegung des Ausübungsbereichs einschließlich der Fertigung des Lageplans wurde von den Beteiligten übernommen. Der Notar hat hierzu keine Belehrung und Beratung übernommen.

Eine Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 660/19 als weiteres herrschendes Grundstück soll heute nicht erfolgen.

Das Recht des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks, den Ausübungsbereich für gleiche Zwecke mitzubenutzen, bleibt unberührt.

Auf die Regelung der Instandhaltung und der Verkehrssicherungspflicht (auch Winterdienst) wird von den Beteiligten ausdrücklich verzichtet. Hierfür bleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen und der bisherigen Praxis, sofern nicht im einzel-

nen abweichende schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten getroffen werden.

Durch die vorstehenden Vereinbarungen wird das bisherige Geh- und Fahrrecht aus der Vorurkunde zu lasten von Fl.Nr. 660/19 gegenstandslos und daher dort mit Wirkung vom Urkundsvollzug aufgehoben.

Alle Vereinbarungen in diesem Abs. 1 gelten erst mit rangrichtigem Grundbuchvollzug.

2. Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die in Abs. 1. beschriebene Rechtsänderung in das Grundbuch einzutragen und Zug um Zug das an Fl.Nr. 660/19 eingetragene Geh- und Fahrrecht für Fl.Nr. 660/18 im Grundbuch zu löschen. Die erforderlichen Drittberechtigtenzustimmungen erhält der Notar.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

V.

Geh- und Fahrrechte für den Freistaat Bayern

Das vorgenannte Recht Geh- und Fahrrecht soll auch für den Freistaat Bayern bei dem für diesen an den eingangs aufgeführten Grundbuchblättern eingetragenen Geh- und Fahrrecht künftig mit dem wie vorstehend geänderten Ausübungsbereich -nur noch- an Fl.Nr. 660/4 bestehen bleiben, an Fl.Nr. 660/19 soll es gelöscht werden. Die Beteiligten

beantragen

die Eintragung dieser Rechtsänderung und der Löschung, Fl.Nr. 660/19 betreffend, in das Grundbuch.



Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.1.2. Landwirtschaftsfläche FlNr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Erdgasleitungsrecht für Erdgas Südbayern GmbH, München:
Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 11.10.1995


Anschlußleitung Volksschule Wegerechtsplan Nr. _____

KS-584-374

Eintragungsbewilligung

Ich/Wir _____

Gemeinde Schönau am Königssee
 Rathausplatz 1
 83471 Schönau am Königssee

 *KS*

 - (Grundstückseigentümer ~~Miteigentümer~~)
 bewillige(n) und beantrage(n), zu Lasten des/der Grundstücks(e)

Gemarkung: Schönau am Königssee Grundbuch: Laufen

Flurstück Nr.	Band	Blatt
557 / 15		
<i>BVNr. 300</i>		

zu Gunsten der Erdgas Südbayern GmbH (ESB)
 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:


1. Die ESB ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 2 m Breite (Schutzstreifen) eine Erdgasortnetzleitung mit Betriebszubehör zu verlegen, dauernd dort zu belassen, zu betreiben und das ~~die~~ Grundstück(e) zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage benutzen.
2. Auf dem Schutzstreifen des ~~der~~ in Anspruch genommenen Grundstücks(e) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.
3. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.
4. Der beigeheftete Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Eintragungsbewilligung. Auf die Mitausfertigung des Lageplanes durch den Notar wird nicht verzichtet.
5. Die ESB ist berechtigt, die Ausübung dieser Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt DM *Mindestwert* _____
 Die Eintragungskosten trägt die ESB.

Der ~~Die~~ Grundstückseigentümer verzichtet/verzichten auf Nachricht gem. § 55 GBO.

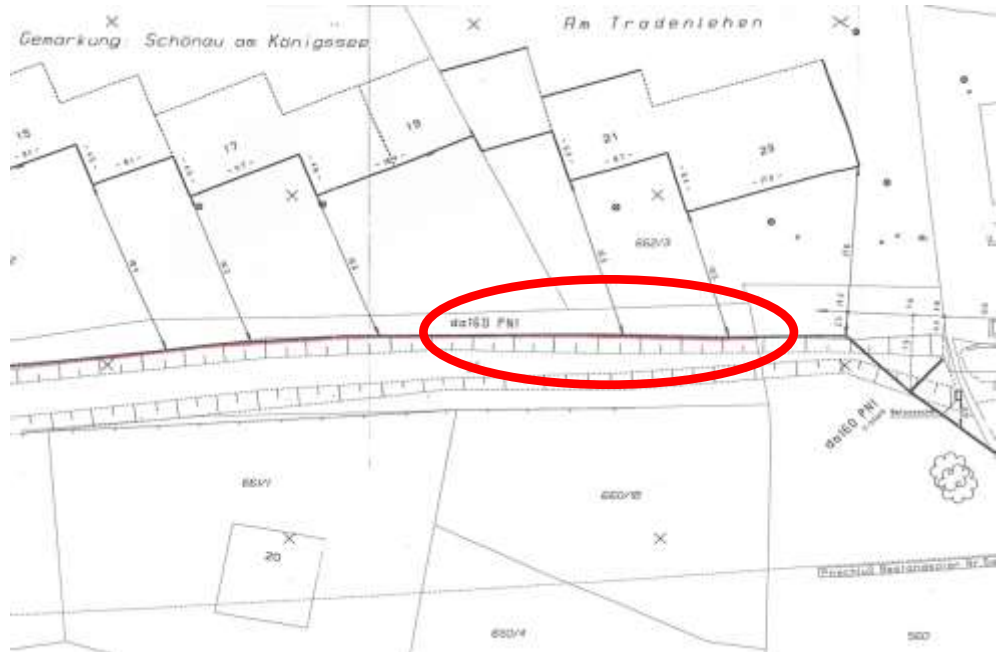
83471 Schönau a. Königssee, den *11.10.1995*

Miteigentümer: _____ Grundstückeigentümer: _____



Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee



- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.1.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FlNr. 660/5 - Achen oder Traden

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB:
Auszug aus der Bewilligung URNr. 1871

Schliesslich vereinbaren die Vertragsteile, dass das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundstücken Fl.Nr. 660/4 und 660/5 der Gemarkung Königssee zu verlangen, für immer ausgeschlossen sein soll.

3.)

Die Vertragsteile

bewilligen und beantragen

die vorstehenden Bestimmungen über die Benützung des Grundstückes Fl.Nr. 660/4 der Gemarkung Königssee und die Ausschliessung des Rechtes, die Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundstücken Fl.Nr. 660/4 und 660/5 der Gemarkung Königssee zu verlangen, je als Belastung der einzelnen Miteigentumsanteile zugunsten der jeweiligen Eigentümer der berechtigten Miteigentumsanteile im Grundbuche einzutragen.

Bebauungsbeschränkung für Freistaat Bayern:

Auszug aus der URNr. 830 vom 11.05.1979

Herr [REDACTED] beabsichtigt, auf seinem Grundstück Fl.Nr. 660/8 der Gemarkung Königssee einen Wohnhausneubau zu errichten. Die nach der Bayer. Bauordnung erforderliche Abstandsfläche kann im Westen nicht in Fl.Nr. 660/8 gewahrt werden. Die verlangte Fläche hat eine Tiefe von vier Metern, gerechnet von der Balkonbrüstung aus, und eine Breite von 7,50 m. In einer Tiefe von ca. zwei Metern reicht die Abstandsfläche in die Grundstücke Fl.Nr. 660/5 der Gemarkung Königssee und Fl.Nr. 660/4 der Gemarkung Königssee. In der beigegeführten Planskizze ist die in Fl.Nr. 660/5 reichende Fläche grün umrandet und die in Fl.Nr. 660/4 reichende Fläche rot umrandet gekennzeichnet.

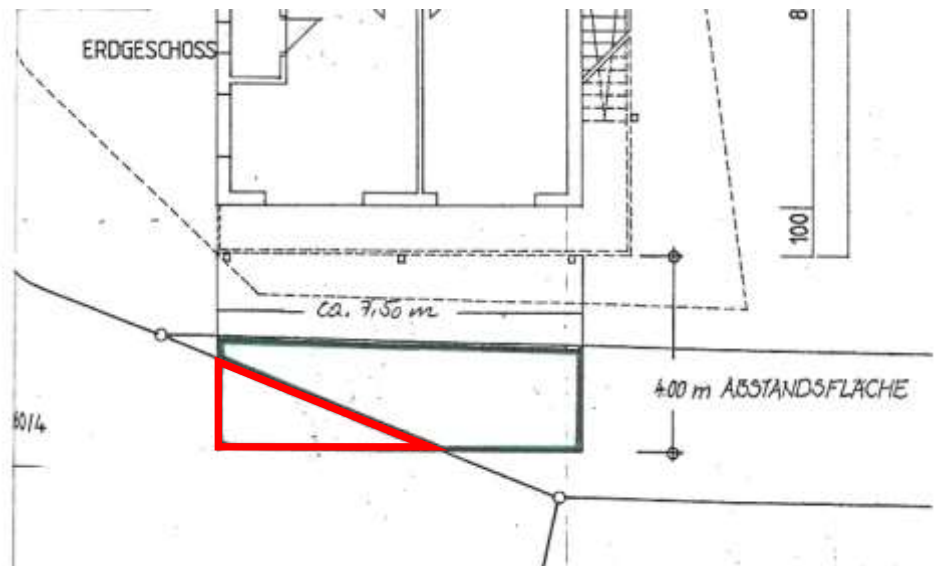
1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] verpflichten sich demgemäss, die in der Planskizze grün und rot gekennzeichneten Teilflächen als fehlende Abstandsflächen des Grundstückes Fl.Nr. 660/8 der Gemarkung Königssee auf ihre Grundstücke Fl.Nr. 660/5 und 660/4 der Gemarkung Königssee zu übernehmen und diese Flächen neben der für künftige Baumassnahmen auf Fl.Nr. 660/5 und 660/4 erforderlichen Abstandsflächen nicht zu bebauen.

Diese Verpflichtung erfolgt gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Berchtesgaden Land.



Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 660/8 sowie Flst. 660/9 (soweit Teilflächen aus Flst. 660/8 enthalten sind):

Auszug aus der URNr. 1491 vom 26.10.1984

Auf Nachfrage beim Amtsgericht Laufen war diese in den Grundakten leider nicht auffindbar. Evtl. befindet sich diese beim Notariat in Berchtesgaden.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.2. Mietvertrag

4.2.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Das Anwesen ist **nicht dauerhaft** vermietet. Die Erdgeschosswohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt, die Ober-/Dachgeschosswohnung wird zeitweise an Feriengäste vermietet.

Laut Aussage der Eigentümerin am Ortstermin liegt die Auslastung etwa bei 180 Tagen im Jahr bei einer durchschnittlichen Einnahme von 70 € netto am Tag.

4.2.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Das Grundstück ist **nicht** vermietet bzw. verpachtet. Es wird von der Eigentümerin selbst als Gartenfläche bzw. zur Ziegenhaltung genutzt.

4.2.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden

Das Grundstück ist **nicht** vermietet bzw. verpachtet. Es dient als Zufahrtsstraße.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß Email der Bauleitplanung der Gemeinde Schönau am Königssee befinden sich die Bewertungsgrundstücke mit den Fl.Nrn. 660/18, 557/22 und 660/5 im Geltungsbereich einer **Teilungssatzung nach § 22 BauGB** (Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion), welche nachfolgend dargestellt ist.

Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Die Gemeinde Schönau a. Königssee erlässt auf Grund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 04.05.17 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf diejenigen Gebiete, die sich auf den beiliegenden Planteilen (Anlage 1 - Bereich West und Anlage 2 - Bereich Ost zu dieser Satzung) innerhalb der dafür vorgesehenen roten Schraffur befinden. Die beiden Planteile sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungsvorbehalt

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt innerhalb des in § 1 genannten Geltungsbereichs folgendes der Genehmigung:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schönau a. Königssee, 14.02.2019


Hannes Rasp
Erster Bürgermeister



- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.3.1. Wohnhausgrundstück FlNr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Allgemeines Wohngebiet aus.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des **rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5** der Gemeinde Königssee Landkreis Berchtesgadener Land „Am Tradenlehen“ vom 25. April 1978 und dessen Änderungen.

Nachfolgend können aufgrund der umfangreichen Festsetzungen nur einige, wesentliche Inhalte dargestellt werden:

- Es besteht ein Baufenster (blaue Kennzeichnung)
- Reines Wohngebiet
- Max. 2 Wohnungen zulässig
- Grundflächenzahl 0,17
- Geschossflächenzahl 0,34
- Offene Bauweise
- Dargestellte Firstrichtung zwingend

Weitere, detaillierte Bestimmungen sind dem Bebauungsplan bzw. dessen Änderung zu entnehmen.

Nachdem das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster ausgeschöpft wurde, ist eine Erweiterung der bestehenden Bausubstanz offensichtlich nicht bzw. nur durch Baugenehmigungsverfahren möglich.

Hinsichtlich der Abstandsflächensicherung zugunsten jeweiliger Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), des Balkon- und Vordachbelassungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4), und des Kommunmauerrechts für jeweiligen Eigentümer von Blatt 271A BVNr. 1 (Flst. 660/4) wird auf den Auszug der Urkunde unter Punkt 4.1. Rechte und Lasten verwiesen.

Laut Email des Bauamtes der Gemeinde Schönau am Königssee liegen folgende genehmigte Bauakten vor:

- Neubau eines Einfamilienhauses 1968
- Errichtung eines Anbaus, einer Außentreppe und einer Treppenüberdachung am bestehendem Wohnhaus 2005

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.3.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Das Grundstück liegt ebenfalls im Geltungsbereich des oben zitierten Bebauungsplans. Es ist kein Baufenster vorhanden. Eine eventuelle Bebauung kann nur durch ein Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Vom Bauamt wurde ein Eingabeplan für die Errichtung eines überdachten Unterstellplatzes für PKWs auf dem Grundstück FINr. 660/18 und 557/22 datiert mit 05.09.2000 übermittelt. Am Ortstermin wurde jedoch **kein überdachter Unterstellplatz** vorgefunden, sondern eine **einfache Holzhütte/Ziegenstall**.

4.3.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden

Verkehrsfläche – Entfällt

4.4. Energieausweis - energetischer Zustand

Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis** vorgelegt.

Einschätzung des energetischen Gebäudezustands

Die Wärmedämmung des Hauses ist nach dem Standard des Baujahres bzw. des Modernisierungsjahres ausgeführt und entspricht daher nicht den zum Stichtag geltenden, hohen Anforderungen der einschlägigen Gesetze und Richtlinien, wie z. B. der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die Heizung stammt aus dem Jahr 2005.
Der Kaminofen im Schlafzimmer darf laut Kaminkehrer bis 31.12.2024 betrieben werden, d. h. die Betriebserlaubnis ist zwischenzeitlich erloschen.

Die Fenster wurden überwiegend in den 90er Jahren erneuert, die Isolierverglasung entspricht aber demnach dem Standard vor 35 Jahren.

Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes wird daher aus gutachterlicher Sicht für heutige Verhältnisse als unterdurchschnittlich eingestuft.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

4.5. Denkmalschutz

4.5.1. Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 - Am Tradenlehen 22a

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

4.5.2. Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a

Landwirtschaftsfläche - Entfällt

4.5.3. ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche FINr. 660/5 - Achen oder Traden

Verkehrsfläche – Entfällt

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

5. Gebäudemerkmale zu Wohnhausgrundstück FINr. 660/18

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Das ursprüngliche Einfamilienhaus wurde laut Unterlagen der Gemeinde Schönau 1968 errichtet.

Im Überlassungsvertrag URNr. 1871 befindet sich ein Grundrissplan, welcher die Aufschrift trägt „Wohnhaus 2 – erbaut 1969“.

Die neueren Fenster verfügen über eine Stempelprägung von 3/90.

Der Anbau, die Außentreppe mit Treppenüberdachungen an das bestehende Wohnhaus fand gemäß Angaben der Gemeinde Schönau im Jahr 2005 statt.

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Im Gutachten wird daher als **fiktives Baujahr von 1977** ausgegangen (Modernisierungsberechnung).

5.2. Flächen

Wohnfläche ca. 149 m²

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

5.2.1. Aufteilung

① Hinweis:

Die nachfolgende Darstellung der Aufteilung des Wohnhauses basiert auf der **am Ortstermin vorgefundenen Nutzung**.

Der Keller liegt etwas über Geländeoberkante.

Der Zwischenbaubereich (Flur) und das Schlafzimmer sind nicht unterkellert.

Bei der Erdgeschosswohnung handelt es sich um eine 2 ½-Zimmer-Wohnung und bei der Ober-/Dachgeschosswohnung um eine 1-Zimmer-Wohnung mit separatem Bürozimmer.

Kellergeschoss:

Zugang über nordseitig gelegene Kelleraußentreppe;
Flur mit Waschmaschinenanschluss; 2 Kellerräume; Heiz- und Tankraum

Erdgeschoss:

Diele mit Niveaustufen; Bad/WC; Wohnzimmer mit Durchgang zur Küche; Küche mit Niveaustufen zum tiefer gelegenen, offenem Zwischenbaubereich (Flur); Zwischenbaubereich (Flur); Schlafzimmer;
Südterrasse

Ober-/Dachgeschoss:

Zugang über nordseitig gelegene Holzaußentreppe;
Flur mit Niveaustufen; Büro; WC; Bad; Schlafzimmer mit Durchgang zur Küche; Küche;
Süd- und Westbalkon

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

5.3. Bauweise und Ausstattung

Vorbemerkung:

Am 12. Mai 2020 wurde bereits ein Ortstermin aufgrund eines Gutachterauftrages durch den Sachverständigen durchgeführt. Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den im Jahr 2020 und 2025 vorgefundenen Zustand (wobei am 10.07.2025 kein Zutritt zur OG-/DG-Wohnung bestand) sowie auf wesentliche Bestandteile und ergänzt die in der Anlage befindlichen Fotos. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die Eigentümerin äußerte auf Nachfrage, dass zwischen den o. g. Ortsterminen insgesamt keine wesentlichen Verbesserungen/Veränderungen am Gebäude durchgeführt worden seien. Allerdings wurde in der OG-/DG-Wohnung die Einbauküche durch ein anderes, älteres gebrachtes Exemplar ersetzt.

Die Räume waren am 10.07.2025 z. T. mit allerlei Gegenständen vollgestellt, sodass eine genaue Inaugenscheinnahme nicht möglich war.

Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus in Massivbauweise (E + D – Kriechspeicher nicht zugänglich)

Keller	Zuwegung über betonierte Kelleraußentreppe mit Porphyrbelag auf der Gebäudenordseite; Keller in baujahresüblicher Ausführung; Lichte Raumhöhe ca. 2,08 m; Decke schalungsrau, gestrichen; Wände verputzt, gestrichen, z.T. mit Putz- und Farbschäden im Sockelbereich durch aufsteigende Feuchtigkeit; Böden z. T. gefliest; Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z. T. über Bodenniveau; FH-Türen; im Heizkeller am Boden frische Wasserspuren, im offenen Pumpenschacht stand das Wasser
Wände	Mauerwerk, Material unbekannt; gemessene Außenmauerstärke ca. 30 cm zzgl. Putz; Wände verputzt, gestrichen

1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Fassade	EG verputzt, gestrichen; westliches Wohnzimmerfenster mit Holzeinfassung; abschnittsweise Rankenspalier; OG-/DG-Bereich überwiegend waagerechte Holzverschalung; geringfügiger Abschnitt im Bereich des Büros verputzt, gestrichen. Zustand insgesamt anstrichbedürftig
Decken	Stahlbetondecken; EG Zwischenbaubereich (Flur) mit Tonnendecke; Lichte Raumhöhe unterschiedlich EG ca. 2,38 m, stellenweise auch darunter und darüber Lichte Raumhöhe unterschiedlich OG ca. 2,21 m, stellenweise auch darunter und darüber; Decken verschiedenartig gestaltet: Verputzt, gestrichen, z. T. holzverkleidet, z. T. gipskartonverkleidet, teilweise auch mit integrierter Strahlerbeleuchtung; anstrichbedürftig
Dach	Asymmetrisches Satteldach; Holzpfettendachstuhl mit Giebelrichtung etwa Ost-West; Schalung; Blecheindeckung, Dacheindeckung stellenweise undicht, insbesondere im Vordachbereich (Flur/Diele und im Bad der Dachgeschosswohnung). Dach insgesamt überprüfungs- und reparaturbedürftig; Dachholzteile anstrichbedürftig; Rohrschneefangstangen; Regen- und Fallrohre verzinkt
Balkon	Balkon zur Süd- und Westseite Tragplatten Beton ohne Belag; Geländer Holzkonstruktion; Hagelschaden sichtbar; anstrichbedürftig
Terrasse	Südseitig; Außenzugang von Westen her über Steinstufen; Geländer/Absturzsicherung fehlt; Terrassen Unterboden Waschbetonplatten, darüber Kanthölzer und wenige Holzdielen, Dielen unvollständig, Terrassenbelag verwittert und erneuerungsbedürftig; ostseitig begrenzt durch betonierte, verputzte, anstrichbedürftige Sockelmauer mit Waschbetonplattenabdeckung und Wetterschutz aus Kunststoffplatten; Terrasse mit Rankspalier/Pergola und üppig wuchernder Blauregenbepflanzung

- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

Fenster-/Türelemente	Holzrahmenfenster mit überwiegend Isolierverglasung und meist mit Sprossenunterteilung, BJ. ca. 3/90; Drehkippsbeschläge überwiegend in Messingausführung; nur vereinzelt noch Holzdoppelfenster; Holzklappläden, farbig gestrichen; Feststehendes Wohnzimmerfenster mit Messingsprossen; Vereinzelt Rundbogenfenster mit Holzsprossen; Holzteile z. T. mit Hagelschaden, insgesamt verwittert und anstrichbedürftig; Silikonfugen zum Teil innen pilzig; Fensterbretter innen: Meist Holz und Naturstein
Eingang	<u>EG-Wohnung:</u> Nordostseitig; Zuwegung über porphyrbelegtes Podest, Holzhaustür mit bleiverglastem Ausschnitt; Holzteile mit Gebrauchsspuren; schmiedeeiserner Beschlag; Zylinderschloss; Klingel; Briefkasten; Außenbeleuchtung <u>OG-/DG-Wohnung:</u> Nordseitig; Zuwegung über Holzaußentreppe mit Gebrauchsspuren, Geländerhöhe nur ca. 87 cm; Holzteile anstrichbedürftig; Holzhaustür mit Glasausschnitt; Holzteile mit Gebrauchsspuren; schmiedeeiserner Beschlag; Zylinderschloss
Innenwände	Massiv, verputzt, gestrichen, vereinzelt farbig; Innenwände überwiegend anstrichbedürftig; Küchenbereiche jeweils abschnittsweise kleinformig farbig gefliest
Treppen, Niveaustufen	<u>EG-Wohnung:</u> Diele: Innenstufen/Differenzstufen in Beton; Stirnseiten verputzt, gestrichen; Tritte Holzbelegt, Gebrauchs-/Abnutzungsspuren deutlich erkennbar; Küche: Innenstufen in Beton, gefliest; Im Bereich der Treppenpodeste fehlen hier jeweils die Absturzsicherungen