

- 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

OG-/DG-Wohnung:

Flur:

Innenstufen/Differenzstufen in Beton; Stirnseiten verputzt, gestrichen; Tritte holzbelegt, dunkel lasiert, Gebrauchsspuren erkennbar; Im Bereich des Treppenpodestes fehlt ein Geländer/Handlauf

Büro:

Differenzstufe Parkett

Innentüren

Meist Naturholzfurniertüren, stellenweise weiß lackiert; z. T. mit Verglasung und Sprossenunterteilung; passende Zargen; überwiegend Messingbeschläge; Türen und Zargen stellenweise mit Gebrauchsspuren;

Schlafzimmertür im EG als Schiebetür mit Klarglasfüllung und Sprossenunterteilung; passende, feststehende Seitenteile;

Bürotür im OG als Rundbogentür

Bodenbeläge

EG-Wohnung:

Diele, Wohnzimmer helles Parkett (Holzdielen); Bodenbeläge z. T. mit deutlichen Gebrauchs-/Abnutzungsspuren, z. T. durch Tierkrallen; überarbeitungs-/erneuerungsbedürftig; Küche und Zwischenbaubereich (Flur) quadratisch, hellrot gefliest;

Schlafzimmer rötlicher, großformatiger Marmorboden, stellenweise Sprünge/Kratzspuren

OG-/DG-Wohnung:

Flur und Schlafzimmer dunkler Holzdielenboden;

Holzbodenbeläge z. T. mit Gebrauchsspuren;

Büro helles Parkett;

Küche quadratisch hellblau-grau-marmoriert gefliest

Bad

EG-Wohnung:

Boden quadratisch schwarz-marmoriert gefliest; Differenzstufe zur Badewanne, Stirnseite weiß gefliest;

Wände allseits, bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß im Rechteckformat mit umlaufender farbiger Bordüre gefliest; Stirnseiten der Abmauerungen und Fensterbänke schwarz gefliest;

weiße Einbaubadewanne in Acryl; weiße Duschtasse mit Glaskabine; weißes Hänge-WC mit Unterputzpülkasten;

modernes, rundes weißes Säulenwaschbecken in

Chrom/Porzellan; Wandspiegel; Armaturen, Brauseschläuche, div. Halterungen in Chrom; Silikonfugen z. T. pilzig,

wartungsbedürftig; Fenster mit Sichtschutz

- 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

OG-/DG-Wohnung:

Boden quadratisch schwarz-bunt-gemustert gefliest; Wände deckenhoch weiß im Rechteckformat mit umlaufender schwarz-gemusterter Bordüre gefliest; graue Einbaubadewanne in Acryl; Abdeckplatte um die Badewanne und Deckseite der Abmauerung passend schwarz gefliest; weißes wolkenförmiges Porzellanwaschbecken mit schwarzer Säule; Chrom- und farbig beschichtete Armaturen, z. T. mit Gebrauchsspuren; großer Klappspiegel; diverse Halterungen

Sep. WC

Nur in OG-/DG-Wohnung:

Boden quadratisch schwarz-gemustert gefliest; Wände allseits deckenhoch, weiß glänzend im Rechteckformat gefliest; weißes Stand-WC mit schwarzem Sitz, grauer Spülkasten auf Putz; kein Handwaschbecken; altes Fenster

Elektroinstall.

Im Wohnbereich Unterputzinstallation; Elektroinstallation, Schalter und Dosen dem Umbaujahr lt. Eigentümer-Aussage etwa 1991 entsprechend modernisiert, z. T. farbig; Kippsicherungen; Fehlerschutzstromschalter (FI) vorhanden; jeweils getrennte Stromzähler für die Wohnungen; Rauchwarnmelder unzureichend vorhanden, lt. Aussage nur ein Rauchwarnmelder im Schlafzimmer der OG-/DG-Wohnung montiert; E-Check wird empfohlen

Heizung/  
Warmwasser

Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung Marke Viessmann, VW3, 7173890400872109, 2005, Nennleistung 27,0 kW; Brenner Marke Viessmann, VHGI-1, 7170254400660105, 2005  
im Erdgeschoss im Schlafzimmer handbeschickter Einzelofen (Kaminofen) Marke Davos von 2004, 6 kW, und Fußbodenheizung;  
Laut Email des Kaminkehrers vom 29.09.2025 wurden keine Mängel festgestellt, bis auf den Kaminofen, der nicht mehr betrieben werden darf (*Der Kaminofen ist Baujahr 2004 und aufgrund seiner Lage im Schlafzimmer und seltener Benutzung vermutlich baulich ok. Der Betrieb des Ofens ist allerdings zeitlich bis 31.12.2024 befristet wegen der Übergangsregelung zur Emissionseinstufung der 1. BImSchV.*)  
Raumerwärmung mittels Heizkörper mit Thermostatventil; Kellergeschweißter Stahltank mit Innenhülle, BJ. 1969,

- 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

ca. 4.400 l; Der Tank ist augenscheinlich nicht gegen Aufschwemmen gesichert.  
Rohrisolierungen sind im Keller überwiegend vorhanden; Soweit ersichtlich wurden einige Warmwasserleitungen bereits in Edelstahl erneuert.  
Separate Zählerleinrichtungen/Wärmeerfassungsgeräte für die Erfassung des Heiz- und Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungen fehlen.  
Im Heizkeller befindet sich ein Pumpenschacht, die dortige Pumpe war lt. Aussage nur geliehen, es muss eine neue angeschafft werden.  
Der Heizraum war sehr mit Gegenständen vollgestellt, hier existiert eine hohe Brandlast

Sonstiges

EG-Wohnung:

Küche im oberen Differenzstufenbereich mit zwei gemauerten Säulen und Holzplattenabdeckung;

OG-/DG-Wohnung:

Zwischen Schlafzimmer und Küche keine Tür, lediglich Rundbogen

Mobiliar

EG-Wohnung:

Diele mit Holzstütze und Regal;

Wohnzimmer mit verspiegeltem Rundbogenregal mit integrierter Strahlerbeleuchtung;

Helle Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken Marke Bulthaup mit Edelstahldunstabzugshaube; Herd mit Ceranfeld; Backofen Marke Miele; Spülmaschine Marke Bosch; Kühlschrank Marke Siemens; Edelstahlspüle mit Brausearmatur in Chrom; lt. Eigentümerangabe ca. 35 Jahre alt, einzelne Elektrogeräte wurden zwischenzeitlich erneuert, Anschaffungswert damals lt. Aussage etwa 20.000 DM;

OG-/DG-Wohnung:

Lt. Angabe ältere Einbauküche

**Frei geschätzter Zeitwert** des gesamten, vorgenannten Mobiliars bzw. der Einbauten: **500 €**

ⓘ Hinweis:

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte wurde nicht überprüft. Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters.

- 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 Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

**Außenanlagen** Nordseitig im Zugangsbereich vorspringende Grenzmauer; im Eck Rhododendronpflanzung;  
Nordseitige Zufahrt und Wege/Umlauf gekiest, überwiegend mit Natursteinen eingefasst;  
Gartenflügeltor aus Holz; verwittert, anstrichbedürftig;  
Nordwestseitig Kfz-Stellplätze mit Rasenfugensteinen angelegt und mit Natursteinen eingefasst; Nadelbaum;  
Übrige Grundstücksfreiflächen angelegt mit Rasen; diverse Randanpflanzungen; Bepflanzungen wuchern z. T., Rückschnitt erforderlich;  
Einige überdachte Hochbeete aus Holz;  
Terrassenbeschreibung siehe oben; anschließend an die Terrasse Blumenpflanzung;  
Das Grundstück ist teilweise mit einem Maschendrahtzaun arrondiert, wobei jedoch ein fließender Übergang zur Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 - Nähe Am Tradenlehen 22a besteht.

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. Auffälligkeiten, Schäden, Besonderheiten von FlNr. 660/18

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine vollständige Auflistung**.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten wirklich ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten**. Hierzu müssten die genaue Ausführungsart festgelegt, ein Leistungsverzeichnis erstellt und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswerter-mittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung**.

- Überprüfung und Reparatur des Blechdaches
- Beseitigung des stellenweise vorhandenen Hagelschadens an den Holzteilen außen
- Anstrich sämtlicher Holzteile außen, wie z. B. Dachteile, Schalung, Fenster, Türen, Treppen, Balkone, usw.
- Erhöhung des Außentreppengeländers auf die gesetzlich vorgeschriebene Höhe von 90 cm
- Herstellen einer absturzsicheren Umwehrung/Handlauf im Bereich der Treppen/Differenzstufen innen und außen
- Durchführen von Schönheitsreparaturen, wie Streichen der Innenwände und Decken, Beseitigung von Gebrauchsspuren an Böden, Türen, Zargen, Beschlägen, usw. ggfs. Bodenenerneuerung
- Beseitigung der Pilzspuren an den Silikonfugen, ggfs. Erneuerung der betroffenen Bereiche
- Still-Legung des bis 31.12.2024 befristeten Kaminofens
- Installation der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder, E-Check wird empfohlen
- Beseitigung der Ursache der Mauerfeuchte im Kellergeschoss durch Errichten einer ausreichenden Feuchtigkeitssperre mit Beseitigung der Putz- und Farbschäden
- Anschaffung einer eigenen Wasserpumpe im Keller

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

- Je nach beabsichtigter Nutzung ggfs. Einbau von getrennten Erfassungsgeräten für Heizung und Wasser
- Herstellen eines ausreichenden Brandschutzes im Heiz- und Tankraum (Entfernung von Gegenständen!)
- Ggfs. Sicherung des Heizöltanks gegen Aufschwemmen
- Erneuerung des Terrassenbodenbelags
- Grundstückspflege, Rückschnitt des üppigen Bewuchses, Entfernung von Mist, dergl.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der energetische Zustand des Anwesens der Baujahresklasse entspricht und wesentliche Verbesserungen nicht vorgenommen wurden,
- die Heizung zwar aktuell funktional ist, jedoch zwischenzeitlich 20 Jahre alt ist,
- augenscheinlich **kein Verdacht** auf **Hausschwamm** besteht.

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

## 7. Beurteilung

### 7.1. Bewertungsobjekte FINr. 660/18, 557/22 und 660/5

Vorab ist zu bemerken, dass eine separate Veräußerung der einzelnen Bewertungsgrundstücke aus gutachterlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint, da diese hinsichtlich der Erschließung wie unter Punkt 3.5. im Gutachten dargestellt, voneinander abhängig sind.

Die Zufahrt zum Flurstück Nr. 557/22 ist, soweit recherchiert werden konnte, nicht durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht abgesichert. Dies erwies sich bisher als problemlos, da die Grundstücke alle im Eigentum derselben Person standen.

Die Bewertungsobjekte befinden sich in einem Biosphärenreservat in ruhiger Wohnlage, am Waldrand, in einer Talsenke von Schönau und liegen in räumlicher Nähe zu einander. Das Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 und die Landwirtschaftsfläche FINr. 557/22 verfügen über einen schönen Blick auf die umliegende Bergwelt. Für diese Grundstücke ist Gefahr von Baumschlag durch den angrenzenden Wald und Wasser bei extremer Witterung nicht ganz auszuschließen. Es ist in diesem Bereich ein hoher Grundwasserspiegel anzunehmen.

Die leicht nach Norden abfallende Verkehrsfläche FINr. 660/5 ist bekiest und nur einspurig befahrbar.

Die Landwirtschaftsfläche FINr. 557/27 wird derzeit als Gartenerweiterung, zur Ziegenhaltung und Mistlagerung genutzt. Sie ist in das Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 entsprechend eingebunden.

Anstatt der geplanten überdachten PKW-Stellplätze existiert eine einfache, derzeit als Ziegenstall genutzte Holzhütte sowie, entlang der Westseite, eine Natursteinmauer.

Durch das Grundstück verläuft eine Gasleitung (siehe 4.1.2). Eine ökonomische, landwirtschaftliche Nutzung im ursprünglichen Sinne scheidet aufgrund der geringen Größe und Situierung aus.

- 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

Das Wohnhausgrundstück FINr. 660/18 ist mit einem überwiegend unterkellerten Zweifamilienhaus bebaut. Dieses unterscheidet sich von dem allgemeinen, herkömmlichen Zweifamilienhaus-Typ in folgenden Merkmalen:

- Das Anwesen steht nicht frei, sondern ist zur Ostseite an ein anderes Haus angebaut. Diesbezüglich wird auf die unter 4.1. dargestellten, bestehenden Rechte und Lasten verwiesen.
- Durch die relativ geringe Gebäudegrundfläche existieren nicht, wie sonst üblich bei Zweifamilienhäusern, zwei Drei- bzw. Vierzimmerwohnungen. In diesem Bewertungsfall verfügt die Erdgeschosswohnung lediglich über zweieinhalb Zimmer und die Ober-/Dachgeschosswohnung über ein Zimmer mit separatem Büro.
- Es sind nur Kfz-Stellplatzmöglichkeiten im Freien vorhanden. Eine Garage bzw. eine Doppelgarage gibt es nicht.

Die Grundrisslösung des Hauses ist durch die Um- und Erweiterungsbauten unwirtschaftlich. Es existieren sog. „gefangene Räume“, d. h. ein Raum liegt hinter dem anderen und kann nur nach Durchschreiten des davor befindlichen Raumes erreicht werden (im EG: Wohnzimmer - Küche-Zwischenbaubereich (Flur) – Schlafzimmer; im OG/DG: Wohn-/Schlafzimmer - Küche). Des Weiteren sind die versetzten Ebenen mit Differenzstufen innerhalb der einzelnen Wohnungen nicht für Jeden geeignet.

Am Wohnhaus besteht zwischenzeitlich ein Instandhaltungs- und Reparaturstau. Zahlreiche Gebrauchsspuren sind erkennbar. Die Gartenpflege wurde zum Teil vernachlässigt. Der Ziegenstall und der gelagerte Mist sind nicht alltäglich.

Es bestehen die unter 6. in diesem Gutachten geschilderten Auffälligkeiten/Schäden und Besonderheiten.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend unterdurchschnittlich.

Der Erwerber sollte daher mit zusätzlichem, finanziellem Aufwand rechnen, um den Erhalt und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu bewirken.

- 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 ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses liegt bei etwa 32 Jahren.

Dennoch hat das Anwesen einen „gewissen Flair“, der erfahrungsgemäß bei Individualisten Gefallen findet. Dieser kann jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wesentlich berücksichtigt werden.

Das Anwesen ist nicht dauerhaft vermietet. Die Eigentümerin bewohnt die Erdgeschosswohnung selbst und vermietet die OG-/DG-Wohnung bzw. Teile davon in der Saison an Feriengäste. Diese freie Verfügbarkeit wirkt sich i. d. R. positiv bei der Vermarktung aus.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Wohnhauses erscheinen vielseitig. Vorstellbar ist

- eine Eigennutzung,
- eine teilweise freiberufliche Nutzung (Arbeiten und Wohnen unter einem Dach),
- eine dauerhafte Vermietung und
- eine teilweise oder vollumfängliche Vermietung an Feriengäste.

Insgesamt betrachtet, bleiben die Bewertungsobjekte aufgrund ihrer Individualität letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen.

## **7.2. Immobilienmarktsituation**

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Juni 2025 2 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Sommer 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für

- 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

Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3 und 4 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Juni 2025 bei 2 % (de.statista.com). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2025 6,3 %. In Bayern lag sie bei 4 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken. Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert. Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Sommer 2025

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. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

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

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.*

- 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) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

## 8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Zweifamilienhäusern möglich, da oftmals eine oder auch beide Wohnungen im Haus mit Gewinnerzielungsabsicht vermietet werden.

Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 8.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

- 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 Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

#### **8.4. Schlussfolgerung**

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des Sachwert- und Ertragswertverfahrens ermittelt, da das Anwesen derzeit zum Teil vermietet wird, aber auch selbstgenutzt werden kann.

Die Quotelung wurde nach sachverständigem Ermessen in Anlehnung an die übliche Nutzung vorgenommen.

- 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

## 9. Ermittlung Bodenwert

### 9.1. Flur Nr. 660/18, Wohnhausgrundstück Am Tradenlehen 22a

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Berchtesgadener Land ist für den Bereich Unterschönau (009970) ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land mit einer GFZ von 0,35 von 620 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 ausgewiesen. Das Richtwertquartier ist sehr homogen, dementsprechend ist der ausgewiesene Bodenrichtwert passend für das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Wertsteigerung vom Feststellungszeitpunkt zum Bewertungsstichtag ist mit +3 % zu kalkulieren.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
620 €	3%	639 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße			
568 m <sup>2</sup>	zu	639 €/m <sup>2</sup>	362.952 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind Erschließungskosten nicht zu kalkulieren.

568 m <sup>2</sup>	zu	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert			362.952 €

<b>Bodenwert:</b>		<b>362.952 €</b>
-------------------	--	------------------

- 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

## 9.2. Flur Nr. 557/22, Nähe Tradenlehen 22a (Landwirtschaftsfläche)

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Berchtesgadener Land ist für den Bereich Unterschönau (009970) ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land mit einer GFZ von 0,35 von 620 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 ausgewiesen. Das Richtwertquartier ist sehr homogen, dementsprechend ist der ausgewiesene Bodenrichtwert passend für das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Wertsteigerung vom Feststellungszeitpunkt zum Bewertungsstichtag ist mit +3 % zu kalkulieren. Bei der Grundstücksfläche von Flur-Nr. 557/22 handelt es sich laut Grundbuch um landwirtschaftliche Fläche (ca. 286 m<sup>2</sup>) aber im Bebauungsplan Tradenlehen aus dem Jahr 1975 ist das Grundstück mit einbezogen. Es existiert zwar kein Baufenster und es wurde mit einem Fussweg überplant aber es handelt sich um Bauland. Entsprechend wird dieses Grundstück mit dem ortsüblichen Bodenrichtwert kalkuliert abzüglich einer Erschließungskostenpauschale von 50 €/m<sup>2</sup>.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
620 €	3%	639 €/m <sup>2</sup>

Grundstücks-größe			
286 m <sup>2</sup>	zu	589 €/m <sup>2</sup>	168.454 €
0 m <sup>2</sup>	zu	0 €/m <sup>2</sup>	0 €

<b>Bodenwert:</b>	<b>168.454 €</b>
-------------------	------------------

Pauschal für Gartenhütte Zeitwert:	1.000 €
------------------------------------	---------

<b>Gesamt Flur-Nr. 557/22</b>	<b>169.454 €</b>
-------------------------------	------------------

- 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

### 9.3. Flur Nr. 660/5, Achen oder Traden - ½ Anteil an Verkehrsfläche

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Berchtesgadener Land ist für den Bereich Unterschönau ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche als baureifes Land mit einer GFZ von 0,35 von 620 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 ausgewiesen. Das Richtwertquartier ist sehr homogen, dementsprechend ist der ausgewiesene Bodenrichtwert passend für das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Wertsteigerung vom Feststellungszeitpunkt zum Bewertungsstichtag ist mit + 3 % zu kalkulieren. Als Verkehrsfläche wird die Flur-Nr. 660/5 mit etwa 10% des Wohnbaulandwertes angesetzt.

Bodenrichtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwertansatz
620 €	3%	639 €/m <sup>2</sup>

$$639 \text{ €/m}^2 \times 10 \% \sim 64 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße		
75 m <sup>2</sup> zu	64 €/m <sup>2</sup>	4.800 €

<b>Bodenwert:</b>	<b>4.800 €</b>
-------------------	----------------

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

**10. Ermittlung Ertragswert FlNr. 660/18****Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)**

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietertag
Whg. EG	84,5 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	1.014,00 €
Whg. 1.OG	64,0 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	768,00 €
KFZ-Stellplatz etc.		pauschal	70,00 €
Miete gesamt:			1.852,00 €
jährlicher Rohertrag:			22.224 €

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

## **Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 400 € ausgegangen.

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 220 € kalkuliert.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €/m<sup>2</sup>.

17,18 € /m <sup>2</sup> Wfl.	2.560 €
0 Garagen á 100 €	-
	€

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 440 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 3.620 €

Das entspricht circa 16% des Rohertrages

- 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

## **Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)**

Durch den regionalen Gutachterausschuss werden für Ein-/Zweifamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden zum 01.01.2025 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Mittelwert von 1,4 % bei einer Spanne von -0,1-2,6% abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlichte für 2020 Liegenschaftszinssätze für Zeifamilienhäuser in einer Spanne von 1,28-1,72% und einem Mittelwert von 1,50%.

Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1 - 2 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie nach Kleiber verwiesen.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 1,40%  
als gerechtfertigt.

## **Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Aufgrund der Modernisierung und des substanziell guten baulichen Zustandes des Gebäudes wurde das Baujahr entsprechend der Modernisierungsberechnung angepasst (fiktives Baujahr).

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1977
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	32 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

32 Jahren

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

## Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 25,65

$$V = \frac{((1+i)^{RND} - 1)}{((1+i)^{RND} \cdot ((1+i) - 1))}$$

## Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert Wohnbauland: 362.952 EURO

Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 5.081 EURO

## Ertragswertberechnung:

Rohertrag	22.224 €
- Bewirtschaftungskst.	-3.620 €
=Reinertrag	18.604 €
-r. Bodenwertverzinsung	-5.081 €
=Reinertrag	13.523 €
*Vervielfältiger	25,65

= Gebäude Ertragswert 346.865 €

Bodenwert 362.952 €

Zwischensumme: 709.817 €

- 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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

pauschal:	-25.000 €
Sonstiges, Mobiliar	500 €
	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> -24.500 €

### Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	709.817 €
wertbeeinflussende Umstände	-24.500 €
	<hr style="width: 100%;"/> 685.317 €
Der Ertragswert beträgt	685.317 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>685.000 €</b>

## 11. Ermittlung Sachwert FINr. 660/18

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... ZFH Typ 2.01
- Geschosse:..... Teil-KG, EG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2,5 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 820 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

- 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

### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2025)

85,4% erhöht.

### Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	820 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Korr. Baupreise	85,4%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1520 Euro/m <sup>2</sup> BGF

Die **Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

253 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1520 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	253 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Herstellungskosten</b>	<b>384.560 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10.; IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff) z.B. Außentreppen, Lichtschächte, Terrassen, etc.

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	30.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude	414.560 Euro
+ besondere baul. Anlagen	

- 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

### **Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
(Kleiber 10.; IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 24.874 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt.

Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### **Zusammenstellung der Herstellungskosten**

Herstellungskosten Gebäude	384.560 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	30.000 Euro
HK Außenanlagen	24.874 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	439.434 Euro

- 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

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Aufgrund der Modernisierung und des substanziell guten baulichen Zustandes des Gebäudes wurde das Baujahr entsprechend der Modernisierungsberechnung angepasst (fiktives Baujahr).

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1977
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	32 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von  
32 Jahren

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>60,00%</b>
=	<b>263.660 Euro</b>

## Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	362.952 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	439.434 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-263.660 Euro
+ Sachwert Garagen, etc.	0 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	538.726 Euro

## Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2024 S.74ff) zurückgegriffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert eine Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor	1,10
Sachwert nach Marktanpassung	592.599 Euro

- 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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der pauschale Abschlag für Schönheits- und Instandsetzungsarbeiten ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten und umfasst nur die dringend notwendigen Gewerke. Für sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird angeraten, entsprechende detaillierte Angebote von Handwerkern einzuholen.

pauschal	-25.000 Euro
Sonstiges, Mobiliar	500 Euro
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	-24.500 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 568.099 Euro

### **Zusammenfassung Sachwerte:**

Sachwert Wohngebäude:	568.099 Euro
abgerundet:	<b>568.000 Euro</b>

- 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. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

### § 194 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus den angewandten Wertermittlungsverfahren abgeleitet.

Da das Zweifamilienhaus eigengenutzt aber auch fremdvermietet an Dauermieter als auch an Feriengäste werden kann, sollte auch die Verkehrswertermittlung auf dieser Basis die angewandten Verfahren berücksichtigen und den Verkehrswert marktkonform ableiten.

### Verkehrswert zu 1:

Eigennutzung	20%	Sachwert	568.099 €	113.620 €
Vermietung	80%	Ertragswert	685.317 €	<u>548.254 €</u>
		Verkehrswert		661.874 €

**Der Verkehrswert für das Zweifamilienhaus,  
Am Tradenlehen 22a, 83471 Schönau am Königssee  
beträgt im Juli 2025**

**abgerundet**

**660.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

- 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

**Verkehrswert zu 2:**

**Der Verkehrswert für das Grundstück Flur-Nr. 557/22,  
Nähe Am Tradenlehen 22a, 83471 Schönau am Königssee  
beträgt im Juli 2025**

**abgerundet**

**169.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

**Verkehrswert zu 3:**

**Der Verkehrswert für ½ Anteil an Grundstück Flur-Nr. 660/5,  
Verkehrsfläche,  
Achen oder Traden, 83471 Schönau am Königssee  
beträgt im Juli 2025**

**abgerundet**

**4.800 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

- 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

### 13. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 23.10.2025

**Wolfgang Abel**

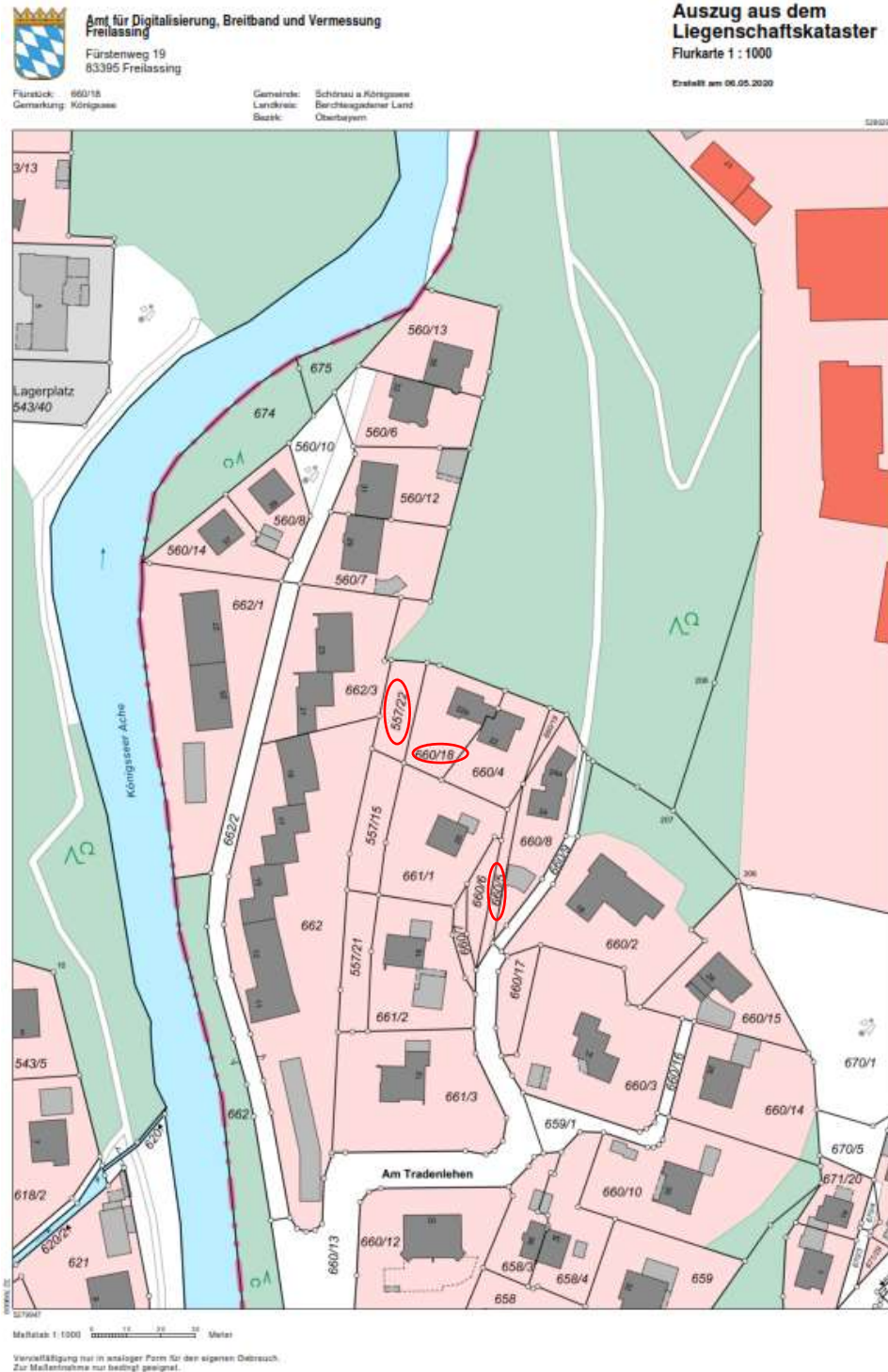
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden.  
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## 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

## 14. Anlagen

### 14.1. Lageplan (verkleinerte Darstellung, kein Maßstab)



- 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

## 14.2. Fotos – Nur Außenaufnahmen zur Veröffentlichung freigegeben



Abb. 1: FlNr. 660/18 Westansicht Wohnhaus



Abb. 2: FlNr. 660/18 Südwestansicht mit Südterrasse

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



**Abb. 3:** FlNr. 660/18 und 557/22, Blickrichtung Osten, Garten, Ausblick, Umgebungsbebauung



**Abb. 4:** FlNr. 660/18 – Gebäude-Südansicht, Terrassenbewuchs

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



**Abb. 5:** Nordostansicht – Eingang EG-Wohnung, Außenaufgang zur OG-/DG-Wohnung



**Abb. 6:** Außenanlagen, Hochbeete, Umgebungsbebauung, Ziegenstall auf FINr. 557/22,

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



Abb. 6a: Ziegenstall auf FlNr. 557/22



FlNr. 6b: FlNr. 557/22, Mistlagerung

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



**Abb. 7:** FlNr. 660/18 und 557/22 – Garten



**Abb. 8:** Terrasse – erneuerungsbedürftig

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



**Abb. 9:** Zustand Holzschalung Nordseite, Wasserspuren Vordach



**Abb. 9a:** Nordseite, Eingangspodest

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



**Abb. 10:** Außentreppe ins OG/DG



**Abb. 10a:** Geländerhöhe nur 87 cm

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



**Abb.11:** Zustand Dachuntersicht bei Außentreppe



**Abb. 12:** Zustand Außenholzteile Fenster – beispielhaft

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



**Abb. 12a:** Zustand Holzteile – Kellerfenster



**Abb. 12b:** Zustand Holzteile, Hagelschaden - Westbalkon

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



**Abb. 13:** Veranschaulichung der Anbausituation, Bewertungsobjekt mit Pfeil gekennzeichnet



**Abb. 14:** FINr. 660/5 – Zufahrtstraße Blickrichtung Süd - Nord

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



**Abb. 14a:** FlNr. 660/5 – Zufahrtstraße Blickrichtung Nord - Süd



**Abb. 14b:** FlNr. 660/5 - Zustand Zufahrtstraße

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

**14.3. Berechnung der Flächen****Berechnung der Bruttogrundfläche**

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

<b>Keller:</b>	m		m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Außenmaße ca.	8,20	x	4,15	=	34,0	
	7,50	x	4,20	=	31,5	
<hr/>					Bruttogrundfläche KG	65,5

**Erdgeschoss:**

Außenmaße ca.	8,20	x	4,15	=	34,0	
	7,50	x	4,20	=	31,5	
	6,20	x	2,75	=	17,1	
	3,30	x	2,40	=	7,9	
<hr/>					Bruttogrundfläche EG	90,5

**Obergeschoss:**

Außenmaße ca.	8,20	x	4,15	=	34,0	
	7,50	x	4,20	=	31,5	
	3,40	x	5,15	=	17,5	
<hr/>					Bruttogrundfläche OG	83,0

**überdeckte aber nicht allseitig**

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

**in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Unter den Balkonen	3,8 x	0,9 =	3,4
	0,9 x	3,9 =	3,5
Über EG Flur	2,5 x	2,8 =	7,0
<hr/>			
Bruttogrundfläche (b)			13,9

**Kriechspeicher:**

nicht anrechenbar

**nicht überdeckte Balkone:**

nicht anrechenbar

<hr/>			
<b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b>			<b>252,9</b>

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

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:**

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr. Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich. **Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>Erdgeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Diele	12,60	
Bad	9,80	
Wohnzimmer	19,50	
Küche	8,50	
Flur/Zwischenbau	6,30	
Schlafzimmer	12,90	
Terrasse ½	14,90	
<b>Zwischensumme</b>		<b>84,50</b>
<b>1.Obergeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Flur	9,30	
Flur FeWo	1,80	
WC	1,20	
Bad/DU	5,50	
Wohnzimmer	19,20	
Küche	10,70	
Büro	12,90	
Westbalkon ½	1,70	
Südbalkon ½	1,70	
<b>Zwischensumme</b>		<b>64,00</b>
<b>Summe:</b>		<b>148,50</b>
abzügl. 0%		0,00
<b>Wohnfläche ca.</b>		<b>148,50</b>
<b>Wohnfläche gerundet:</b>		<b>149,00</b>

## 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

### 14.4. Ausstattungsstandards

**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung (z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6



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

## 14.5. Modernisierungsberechnung

### Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)

#### Ermittlung des Modernisierungsumfangs

Modernisierungselemente:	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Gesamtpunkte:</b>	<b>max: 20</b>	<b>12</b>

#### Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	? 1
2	kleine Modernisierungen	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
<b>4</b>	<b>überwiegend modernisiert</b>	<b>13</b>
5	umfassend modernisiert	? 18

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

**Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung  
bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

Gebäudealter bei Modernisierung	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
? 80	12	21	32	44	56

Gebäudealter bei Modernisierung ca.	30
verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle 14 Punkte ca. 58 Jahre:	58
Gesamtnutzungsdauer	88

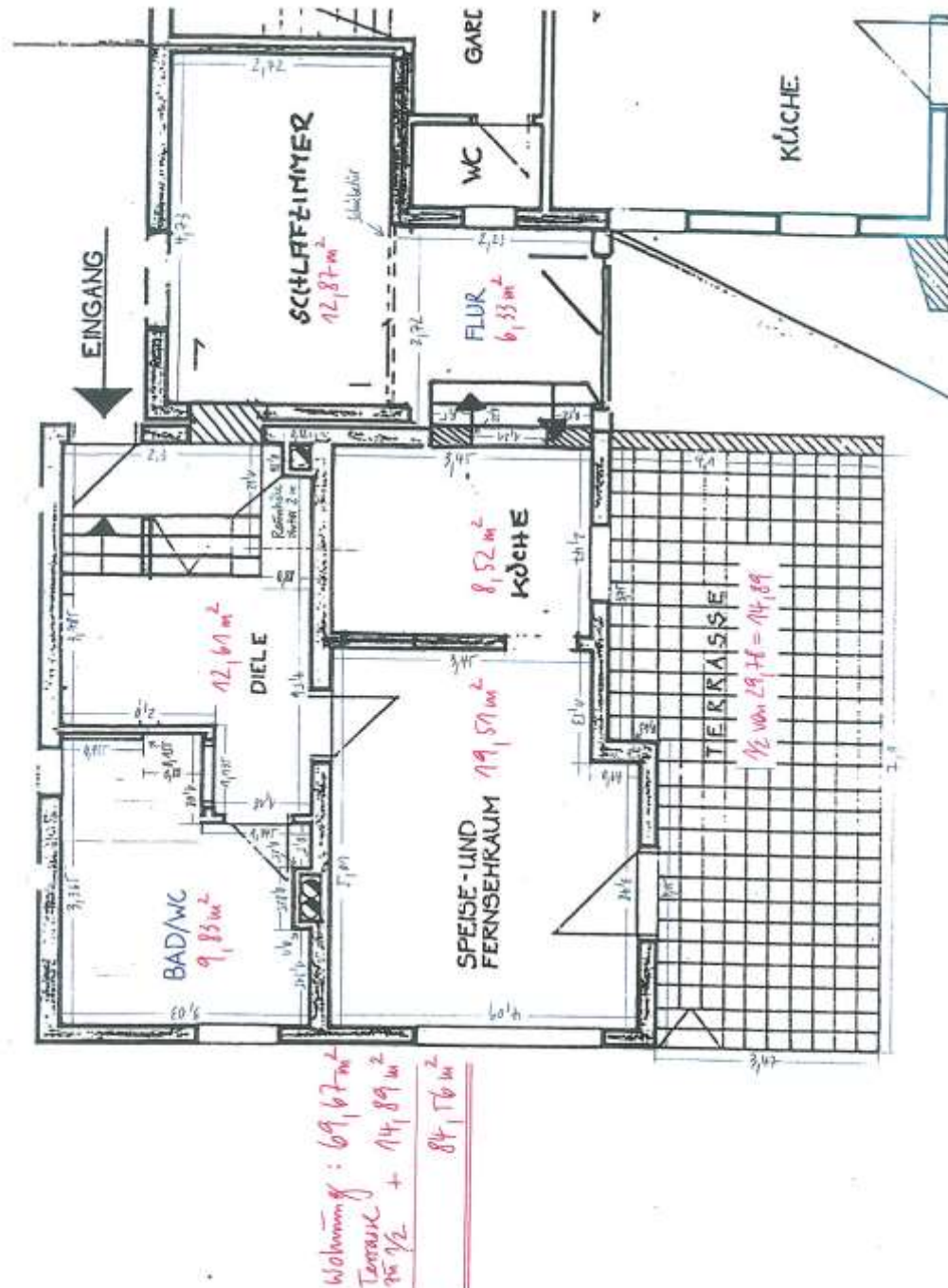
**Ermittlung der Alterswertminderung nach Modernisierung**

Baujahr:	1969
Modernisierungsjahr:	1999
rechnerisches Alter:	30
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer vor Modernisierung:	0
Modernisierungsgrad:	4
Restnutzungsdauer nach Modernisierung:	58
Verlängerung der Restnutzungsdauer:	58
fiktives Alter nach Modernisierung:	22
fiktives Baujahr nach Modernisierung:	1977

- 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

## 14.6. Planunterlagen der Eigentümerin (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!)

### Wohnhaus Erdgeschoss

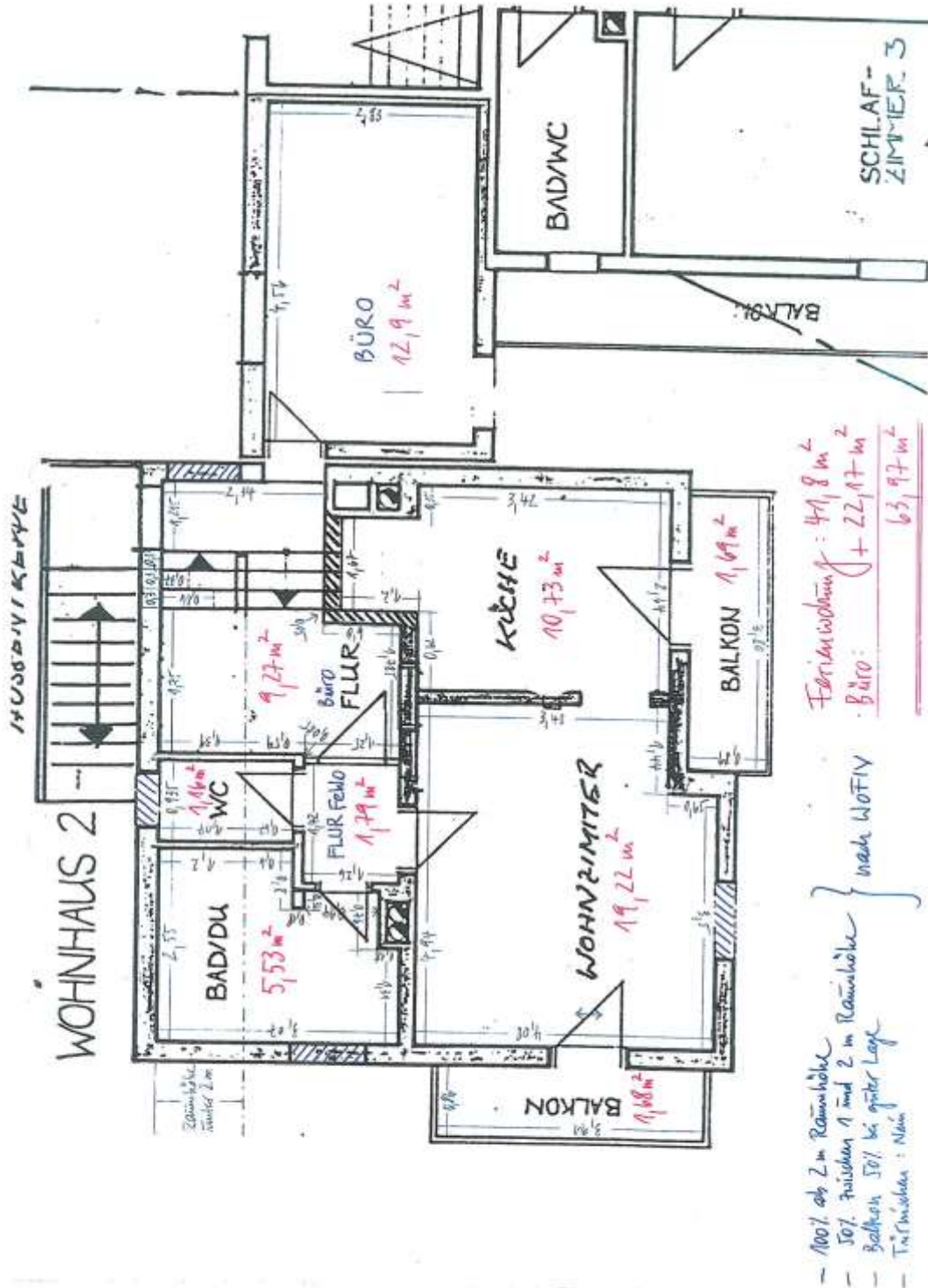


**Hinweis:**

Die vorhandene Außentreppe ist in diesem EG-Plan nicht dargestellt.

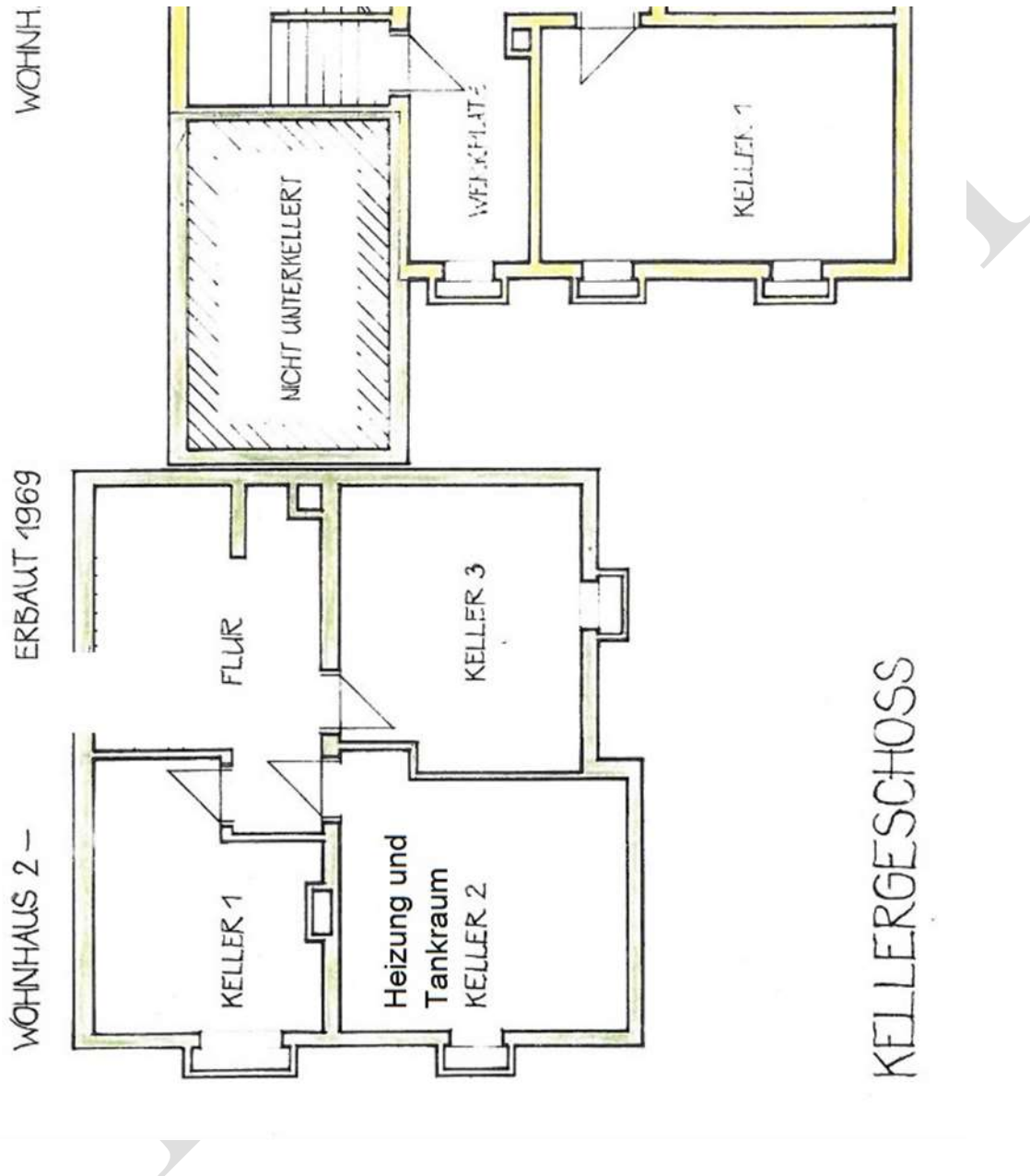
- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

**Wohnhaus Obergeschoss (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!)**



- 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

**Wohnhaus Kellergeschoss (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!)**



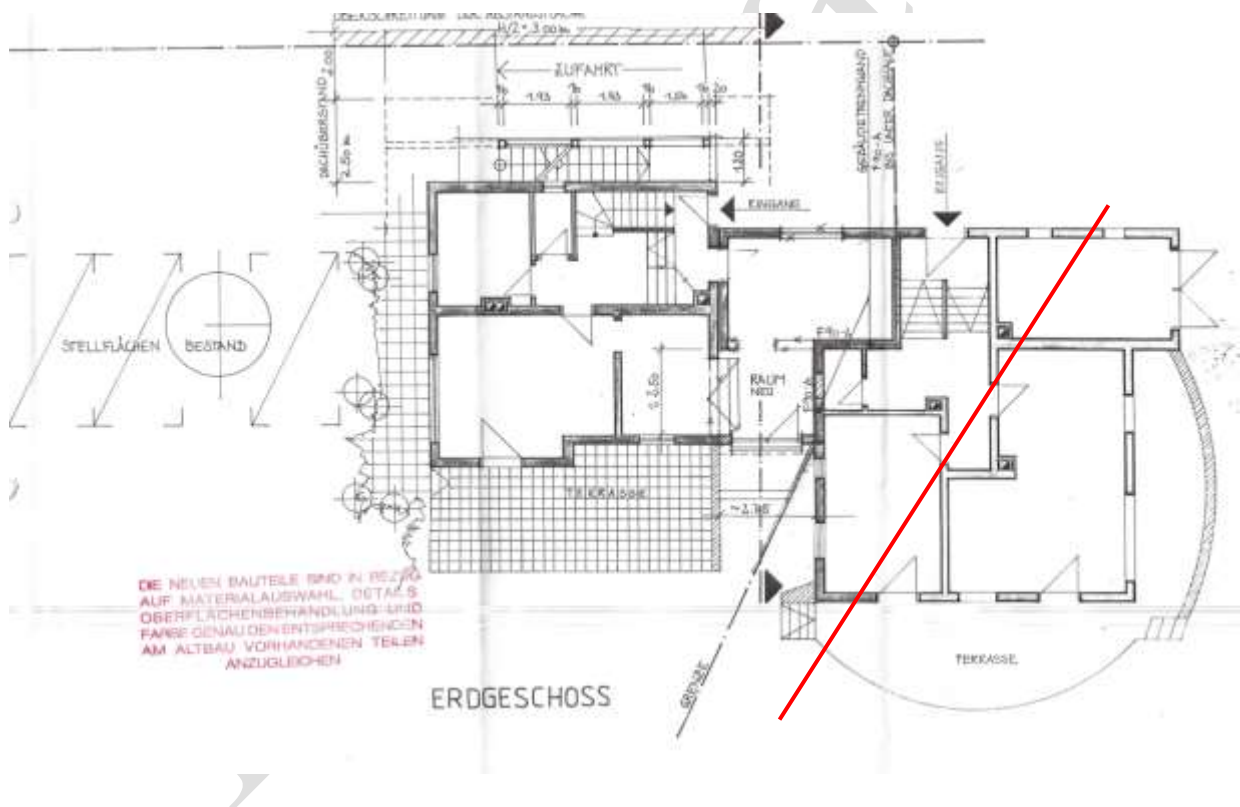
- 1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a
- 2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,
- 3) ½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Achen oder Traden, je 83471 Schönau am Königssee

#### 14.7. Eingabeplanunterlagen - Eingabeplan vom 10.08.05 (kein Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet!)

Auszug aus dem Eingabeplan Errichtung eines Anbaus, einer Außentreppe und einer Treppenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf den Flst.Nr. 660/18 und 557/22 vom 10.08.05

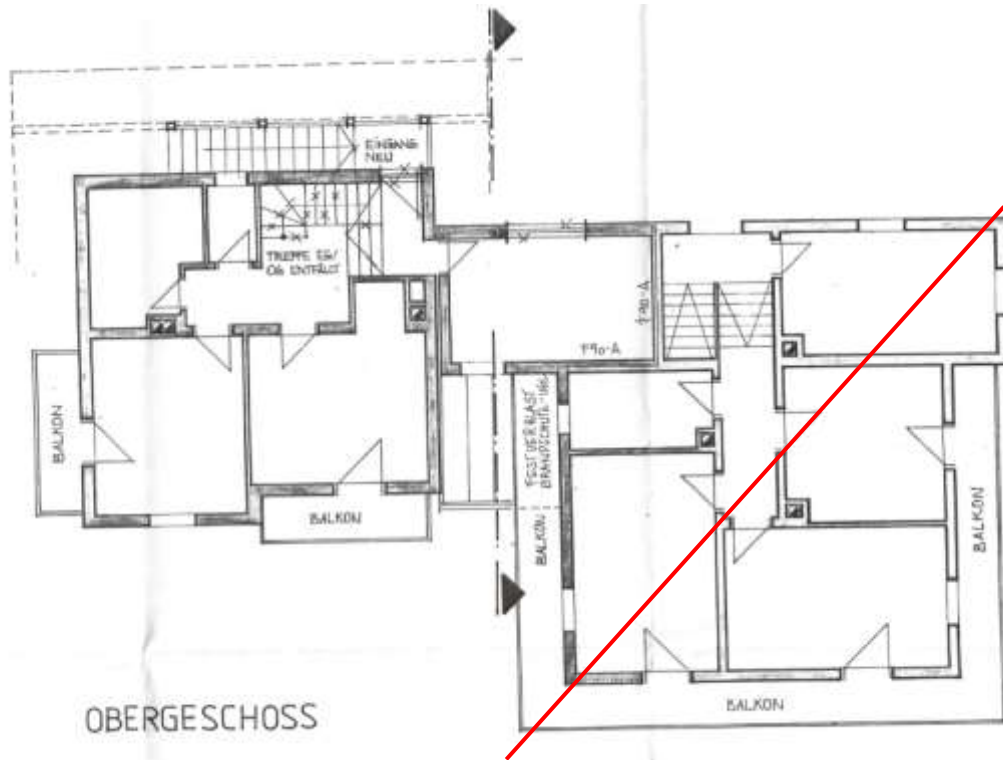
##### Hinweis:

Es existieren im nachstehenden Eingabeplan Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung (siehe oben dargestellte Planunterlagen der Eigentümerin).



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

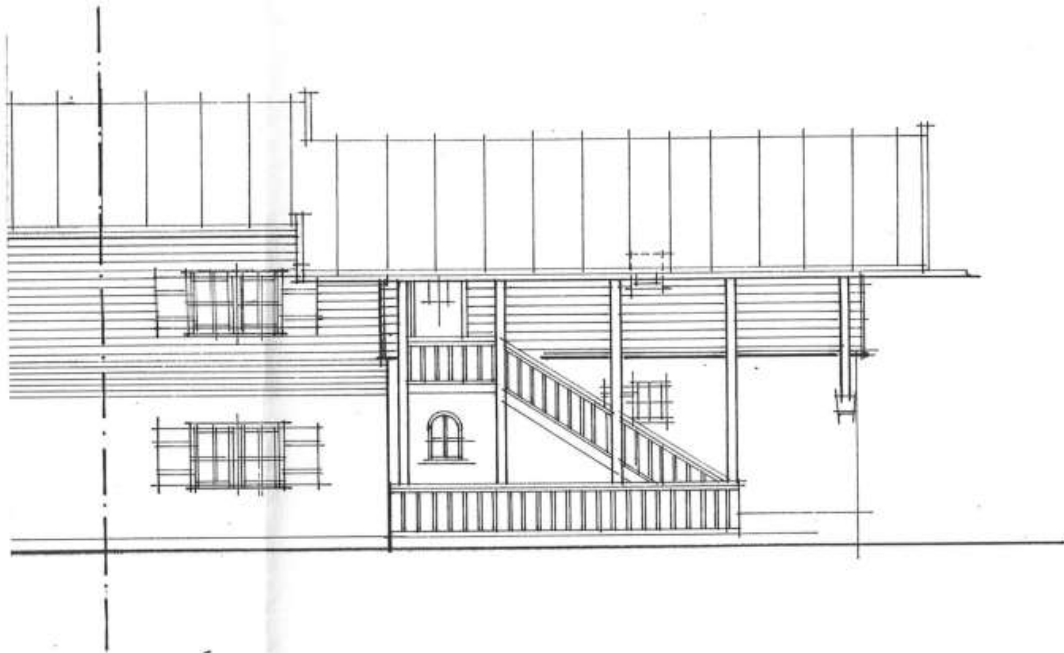


Verkehrswertgutachten 4 K 14/25

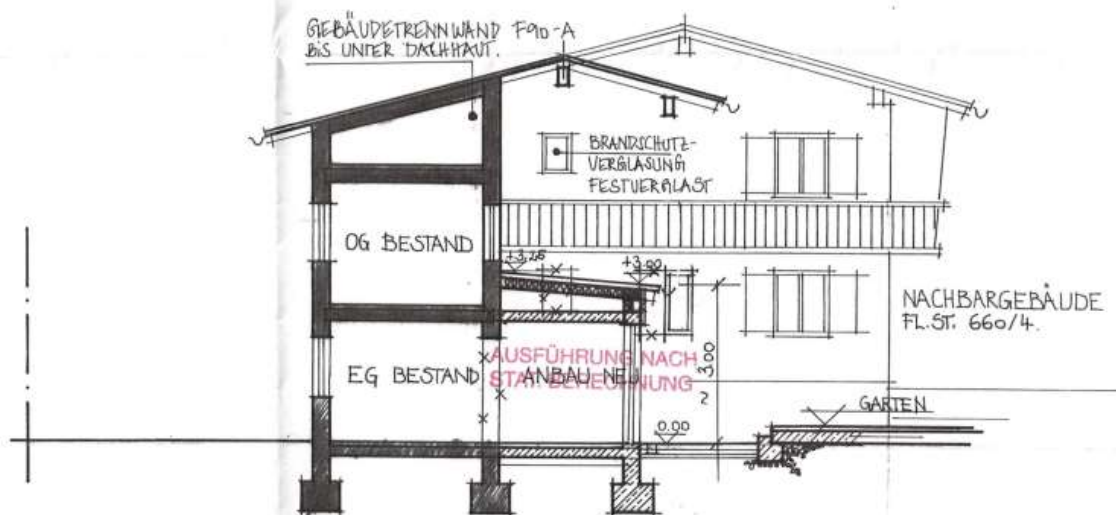
1) Überwiegend unterkellertes Zweifamilienhaus, Am Tradenlehen 22a

2) Landwirtschaftsfläche, Nähe Am Tradenlehen 22a,

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



ANSICHT NORD



SCHNITT A-A