SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WOLFGANG ABEL

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



Am Ortstermin war keine Besichtigung möglich!

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Älteres Wohn- und Geschäftshaus,
Spitalgasse 2, 83435 Bad Reichenhall

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 16/26

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

12. Mai 2026

© **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.

pdf-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 4

2. Allgemeine Daten 5

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht 5

2.2. Versteigerungsobjekt 6

2.3. Grundbuchdaten 6
2.3.1. Bestandsverzeichnis 6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben) 6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) 7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) 7

2.4. Eigentümer 7

2.5. Nutzung 7

2.6. Ortstermin 8

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 9

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur 9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen 9
2.8.2. Literatur 10

2.9. Anzahl der Ausfertigungen 10

3. Lagebeschreibung 11

3.1. Makrolage 11

3.2. Mikrolage 12

3.3. Verkehrsanbindung 13

3.4. Öffentliche Einrichtungen 14

3.5. Immissionen 14

3.6. Beurteilung der Lage 14

4. Grund und Boden 15

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

4.1. Grundstücksmerkmale 15

4.2. Erschließung 16

4.3. Offene Beträge 17

5. Rechtliche Grundlagen 18

5.1. Rechte u. Lasten 18

5.2. Mietverträge 18

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten 19

5.4. Energieausweis 25

5.5. Denkmalschutz 25

5.6. Landschaftsschutz, Biotop 26

6. Gebäudemerkmale 27

6.1. Baujahr 27

6.2. Flächen 28

6.3. Aufteilung 28

6.4. Bauweise und Ausstattung 30

7. Auffälligkeiten, Schäden 32

8. Beurteilung 34

8.1. Bewertungsobjekt 34

8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation 35

9. Verfahrenswahl 37

9.1. Vergleichswertverfahren 37

9.2. Ertragswertverfahren 38

9.3. Sachwertverfahren 38

9.4. Schlussfolgerung 39

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

10. Ermittlung Bodenwert 40

11. Ermittlung Ertragswert 41

12. Ermittlung Verkehrswert 46

13. Verfasserklausel 47

14. Anlagen 48

14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) 48

14.2. Ansichten (nicht maßstabsgetreu) 49

14.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu) 51

14.4. Schnitt 56

14.5. Fotos 57

14.6. Berechnung der Flächen 64

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

1. Zusammenfassung

Älteres Wohn- und Geschäftshaus, Spitalgasse 2 in 83435 Bad Reichenhall

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12. Mai 2026
Ortstermin:	08.04. und 12.05.2026
Baujahr Gebäude ca:	1905, 1945 und 2018
Fiktives Baujahr ca.:	1966
Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksgröße FlNr. 133 (m²):	175
Bodenwert (€/m²):	1.800 €
Bodenwert FlNr. 133 (ebf):	315.000 €
Wohnfläche (m²) ca.:	319
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	20
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	3.174 €
Jährlicher Rohertrag:	38.088 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-8.370 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00%
Bodenwertverzinsung:	-9.450 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-50.000 €
Ertragswert:	566.588 €
Verkehrswert:	**560.000 €**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss und Auftrag vom 19.03.2026 durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 3-fach
- 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 Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.
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.
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

Flurstück Nr. 133
Spitalgasse 2
Gebäude- und Freifläche zu 0,0175 ha
in Bad Reichenhall

ⓘ **Hinweis:**
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem älteren, schmalen Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück. Es existieren laut Planunterlagen im Erdgeschoss gewerbliche Räume, ein Schuppen mit Waschküche und darüber liegendem Speicherraum sowie in den Obergeschossen insgesamt 5 Wohnungen. Die Wohnung Nr. 5 erstreckt sich über zwei Ebenen (3. OG und DG) und verfügt über eine Dachterrasse.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Bad Reichenhall
Blatt 7720

Lfd. Nr. 1
FlNr. 133
Spitalgasse 2
Gebäude- und Freifläche zu 0,0175 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2
…

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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Traunstein - AZ: 4 K 16/26); eingetragen am 14.02.2026

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(hier nicht bewertungsrelevant)

ⓘ **Hinweis:**
Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt ohne Namensnennung wieder gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Es bestand kein Zutritt zum Objekt.
Die Eigentümerin machte darüber hinaus keinerlei Angaben, somit liegen **keine** gesicherten Informationen vor.

Das Anwesen wird **rein vom äußeren Eindruck** her **wohnwirtschaftlich und gewerblich** genutzt:
Im Erdgeschoß existiert derzeit augenscheinlich ein Ladengeschäft (An- und Verkauf von Edelmetallen).

Am Anwesen sind Firmenschilder an der Fassade angebracht, darunter für ein Kosmetikinstitut und ein Grafik-, Werbung, Druck/EDV-Internet, Computer- und Handyschulungsbüro.

Laut Gewerbeauskunft der Stadt Bad Reichenhall sind jedoch folgende Gewerbe **ab**gemeldet:
Einzelhandel mit Edelmetallen
Tippgeber für Vermittlung von Edelmetall-Sparplänen und Edelmetallen, Kurierdienst
Einzelhandel mit Blumen
Raumausstattung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 26.03.2026 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom angesetzten Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der erste Ortstermin fand am 08.04.2026 von
9:30 Uhr bis 09:50 Uhr statt.

An diesem Termin bestand mit Ausnahme des zufällig offenen Eingangsflures **kein Zutritt** zum Inneren des Gebäudes. Das Anwesen wurde daher nur von außen aufgenommen, wobei das Grundstück durch die Grenzbebauung kaum einsehbar war.

Am Termin waren anwesend:

- Ein Vertreter des betreibenden Kreditinstituts, Herr H.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Allen Beteiligten wurde mit Schreiben vom 24.04.2026 die Gelegenheit zu einer zweiten Objektbesichtigung am 12.05.2026 angekündigt.

Der zweite Ortstermin wurde am 12.05.2026 von
9:35 Uhr bis 9:50 Uhr durchgeführt.

Am zweiten Termin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

An diesem Termin bestand **wieder kein Zutritt** zum Inneren des Anwesens.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Nachdem die Schuldnerin keinerlei Reaktion auf die o. g. Schreiben zeigte, **wird das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.**
Folglich sind im Gutachten **nur Außenaufnahmen** dargestellt.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

12.05.2026 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 24.02.2026
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.03.2026
Bodenrichtwert zum 01.01.2026 vom Gutachterausschuss Landkreis Berchtesgadener Land
Email des Bauamtes der Stadt Bad Reichenhall vom 08.06.2026 mit Melde- u. Gewerbeauskunft,
Baugenehmigung 060/18 vom 26.11.2018,
Planunterlagen zum Bauantrag zum Umbau von einzelnen Zimmern zu abgeschlossenen Wohnungen,
Nutzungsänderung des Dachgeschosses und Errichtung einer Dachterrasse vom 30.05.2018 – AZ: 316-602-1/060/18
Email des Kaminkehrers vom 09.04.2026 mit Feuerstättenbescheid vom 30.03.2022 und Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung nach § 1 KÜO
Email der betreibenden Bank vom 04.05.2026 mit Mietvertrag über einen Ladenraum mit Lagerraum vom 18.06.2018 sowie zwei Wohnungen (ein Mietvertrag mit sehr schlechter Auflösung, daher nicht lesbar) und einem ebenfalls kaum lesbaren, alten Grundrissplan
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person und von Behörden

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

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.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Bad Reichenhall
Die Kur- und Große Kreisstadt Bad Reichenhall liegt im Berchtesgadener Land, ca. 470 m ü.d.M., im Reichenhaller Talkessel an der Saalach.
Sie wird eingerahmt von den Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen: Im Norden vom Hochstaufen sowie dem Fuderheuberg, im Westen vom Zwiesel, im Süden vom Predigtstuhl und im Osten vom etwas entfernt liegendem Untersbergmassiv.

Die Stadt verfügt über elf Gemeindeteile und hat ca. 18.292 Einwohner (Stand: 30.06.2025 www.lra-bgl.de).

In Bad Reichenhall findet man einen Branchenmix aus kleinen, mittleren und größeren Betrieben mit hoher Technologie-orientierung und zum Teil internationalem Tätigkeitsfeld. Wichtiger Wirtschaftssektor sind z. B. die Saline Bad Reichen-hall, die Produktion von Patisserieartikeln, die älteste Latschenkiefernölbrennerei, die Milchwerke Berchtesgadener Land, usw.
Des Weiteren ist Bad Reichenhall seit vielen Jahren Standort der Gebirgsjäger.
Zweifelsohne liegt jedoch der wirtschaftliche Schwerpunkt im Tourismus. Das Angebot an Unterkünften ist umfangreich und vielseitig.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur.
Die reizvolle Innenstadt ist geprägt von gepflegten Parkanlagen, Brunnen, Prachtbauten aus der Jahrhundertwende, dem Ensemble der Alten Saline, dem Gradierhaus sowie der Fußgängerzone. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Solequellen und -bäder, ein Casino, zahlreiche Kur-/Badeeinrichtungen, die Salzsaline, die Hotelfachschule, die Predigtstuhlbahn und der Thumsee sorgen u. a. für einen hohen Bekanntheitsgrad.

Durch die Lage in einer Urlaubsregion und die Nähe zu Salzburg sind vielfältige Sommer- und Wintersportmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote vorhanden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Einzelheiten über Bad Reichenhall findet man ergänzend im Internet unter: www.bad-reichenhall.de bzw. www.stadt-bad-reichenhall.de.

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt
Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Innenstadt von Bad Reichenhall am Anfang der gepflasterten Fußgängerzone und in der Nähe der Spitalkirche (St. Johannes) sowie des Parkplatzes P10 „An der Stadtmauer“ (Spitalparkplatz). Es liegt im Mischgebiet, im Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“, und im Bereich eines Denkmalensembles sowie eines Bodendenkmals.

Das schmale Bewertungsgrundstück grenzt im Südosten an die Spitalgasse und im Westen an den vorerwähnten, öffentlichen, kostenpflichtigen Parkplatz an. Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück bestehen nicht.

In der Fußgängerzone existieren zeitlich eingeschränkte Anwohner- und Lieferverkehrszonen.
Der Fahrradverkehr zum Rathausplatz, der Poststraße und Spitalgasse ist frei.

Die nähere Umgebung besteht im Wesentlichen aus weiteren, älteren, drei- bis viertstöckigen Wohn- und Geschäftshäusern. So gibt es in unmittelbarer Nähe u. a. diverse gastronomische Einrichtungen, welche z. T. eine Bewirtung im Freien anbieten, eine Vinothek, einen Bäcker, ein Schuhhaus, ein Hörgerätevertrieb und eine zahnmedizinische Praxis.
Auch der Angererbrunnen (Kristallbrunnen) ist nicht weit entfernt.
Die Lage ist zentral und von Fußgängern frequentiert.

Zum nächsten Lebensmittelmarkt am Kaiserplatz sind es nur etwa 3 Minuten zu Fuß.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigefügt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3.3. Verkehrsanbindung

Individualverkehr
Bad Reichenhall ist verkehrsgünstig zu den Bundesstraßen B 20 und B 21 (Berchtesgaden, Freilassing, Laufen, Burghausen) sowie zur Autobahn A 8 München-Salzburg gelegen.
Bis zur Anschluss-Stelle in Piding sind es etwa 12 Minuten Fahrzeit. Das Rathaus von Bad Reichenhall liegt rund 400 m entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel
Bus
Haltestellen für den regionalen Linienbusverkehr bzw. Stadtbus befinden sich verteilt im Stadtgebiet, zum Beispiel am Kaiserplatz (Linie 4), an der Innsbrucker Straße/Liebigstraße (Bus 1, 2, 828, 841 und 9526) und dem Bahnhofsplatz (Linie 180, 260).
Ergänzend hierzu fährt im Berchtesgadener Land das „Watzmobil“. Das sind elektrisch betriebene Kleinbusse, welche ohne festen Fahrplan bedarfsorientiert nach Voranmeldung verkehren.
Bahnhof
Bad Reichenhall verfügt insgesamt über zwei Bahnhöfe, den am Bahnhofsplatz und den Kirchberger Bahnhof.
Der Bahnhof am Bahnhofsplatz ist etwa 950 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Von hier aus bieten sich u. a. Zugverbindungen nach Freilassing und Berchtesgaden.
Flughäfen
Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 135 bis 171 km und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ca. 14 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Entfernungen
Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Salzburg (Österreich) ca.	18 km
Freilassing ca.	19 km
Berchtesgaden ca.	21 km
Laufen ca.	31 km
Traunstein ca.	33 km
Rosenheim ca.	76 km
München ca.	133 km

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3.4. Öffentliche Einrichtungen

Das wirtschaftliche Leben der Stadt Bad Reichenhall wird vor allem vom Tourismus, dem Kurbetrieb, der Saline, der Kleinindustrie, z. T. mit internationalem Tätigkeitsfeld, dem Handwerk und dem Handel geprägt.
Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf sowie abwechslungsreiche Kultur- und Sport-einrichtungen.
Unter Anderem sind Kinderbetreuungsmöglichkeiten, eine Grund-, Mittel- und Realschule, ein Gymnasium, eine Berufsfachschule für Krankenpflege und eine Hotelfachschule vor Ort.
Zahlreiche Senioren- und Kureinrichtungen vervollständigen das vielfältige Angebot der Großen Kreisstadt.

Regionale Behörden sind in Bad Reichenhall, darüber hinaus in Berchtesgaden, Freilassing und Laufen.
Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Kreisklinik Bad Reichenhall gegeben.

Durch die Lage in einer Urlaubsregion bietet die Kurstadt und deren Umland ganzjährig ein breit gefächertes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

3.5. Immissionen

Am Ortstermin waren keine Immissionen, welche über das übliche Maß einer Innenstadtlage hinaus gehen, ersichtlich.

3.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt im Zentrum von Bad Reichenhall am Anfang der Fußgängerzone in der Nähe eines größeren Parkplatzes, im Mischgebiet, im Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“. Es liegt im Bereich eines Denkmalensembles und eines Bodendenkmals.
Die Lage wird für ein Wohn- und Geschäftshaus als gut eingestuft.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4. 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 deshalb eine für Bad Reichenhall **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Stadt Bad Reichenhall in ihrer Email vom 08.07.2026 mit, dass **keine Altlasten** bekannt sind.

4.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 133 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0175 ha.

Die Grundstücksform ähnelt einem schmalen Rechteck, wobei die westliche Grundstücksgrenze leicht schräg verläuft und die südwestliche einen leichten Knick aufweist.
Zudem verläuft die nordwestliche und südwestliche Grenze geringfügig versetzt.

Die Oberfläche verfügt über kein nennenswertes Gefälle.

Es hat folgende Maße:

Länge Nordwesten ca.	25 m
Breite Westen ca.	6,5 m
Länge Südwesten ca.	25 m
Breite Südosten ca.	7 m

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.2. Erschließung

Straße
Das Bewertungsgrundstück FlNr. 133 ist durch die südöstlich vorbeiführende Spitalgasse erschlossen. Diese stellt eine im Bereich des Bewertungsobjektes gepflasterte, öffentliche Straße mit Beleuchtung dar und ist Teil der Fußgängerzone. Am Straßenrand sind abschnittsweise Bäume und Blumen gepflanzt sowie massive Blumenkästen aufgestellt.
Es existieren dort derzeit folgende, zeitlich eingeschränkte Anwohner- und Lieferverkehrszeiten:
Fahrzeuge bis 3,5 t Gesamtmasse
von 06.00 bis 11.00 Uhr und von 17.00 bis 20.00 Uhr.
Der Fahrradverkehr zum Rathausplatz, der Poststraße und Spitalgasse ist frei.

Darüber hinaus grenzt die FlNr. 133 im Westen an den öffentlichen Parkplatz P10 „An der Stadtmauer“ (Spitalparkplatz) an.

Kanal/Wasser/Erdgas/Strom/Telekommunikation
Gemäß den Angaben der Stadt Bad Reichenhall vom 08.07.2026
(…) ist das Anwesen über die Spitalgasse mit Strom, Erdgas und Trinkwasser erschlossen.

Details zu den Hausanschlüssen:
- *Hausanschluss Strom mit Kabel: NYCWY 3x50/50 Cu, Baujahr 1992, in Betrieb*
- *Hausanschluss Erdgas Niederdruck mit Rohr: AG 32 StKaSw, Baujahr 1992, in Betrieb*
- *Hausanschluss Trinkwasser mit Rohr: AW 32/25 PE 80Km; Baujahr 1991, in Betrieb*

Das Gebäude ist nicht mit den Sparten Fernwärme und Telekommunikation/Breitband von den Stadtwerken Bad Reichenhall KU erschlossen.
Über den Anschluss anderer Anbieter können wir mangels Informationen keine Auskunft erteilen. (…)

Fazit:
Das Bewertungsgrundstück ist **voll** erschlossen.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.3. Offene Beträge

Hinsichtlich offener Beträge gibt die Stadt Bad Reichenhall in ihrer Email vom 08.07.2026 folgendes an:

(…) Stadt Bad Reichenhall:
Es sind keine Beiträge offen.

Stadtwerke:
Bezüglich den Herstellungsbeiträgen und -gebühren zu o.g. Sparten gibt es keine Zahlungsrückstände.
Jedoch gibt es Zahlungsrückstände bei den Verbrauchsgebühren zu den Belieferungen mit den verschiedenen Medien. (…)

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. 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.

5.2. Mietverträge

Es ist rein von den **äußerlichen Gegebenheiten**, wie den am Anwesen angebrachten Firmenschildern, den unterschiedlichen Namen an den Briefkästen sowie der Meldeauskunft davon auszugehen, dass diverse Mietverhältnisse existieren.

Mangels Information der Schuldnerin sind diesbezüglich jedoch **keine gesicherten Erkenntnisse vorhanden**. Es konnten folgende, **zum Teil widersprüchliche Details**, recherchiert werden:

An der Fassade befinden sich Firmenschildern von einem Edelmetallhandel, einem Kosmetikinstitut und einem Grafik-, Werbung, Druck/EDV-Internet, Computer- und Handyschulungsbüro.
Die Klingelanlage war mit unterschiedlichen Namen beschriftet.

Die betreibende Bank gibt in ihrer Email vom 04.05.2026 an, dass sie nur dürftige Angaben machen und die Auflösung der bei ihr archivierten Daten (2 Wohnungs- und ein Geschäftsraum-Mietvertrag) nicht verbessern kann.
Die Bank erwähnt pauschal, dass eine Wohnung für 560 € und der Laden für 950 € vermietet sei.
Der vom Kreditinstitut übermittelte Mietvertrag über eine 1-Zi.-Wohnung mit ca. 25 m² Wohnfläche begann am 01.09.2016 und endete am 31.07.2018 (befristetes Mietverhältnis ohne Verlängerung!). Die Miethöhe ist darin mit

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

250 € und eine Kaution in Höhe von 2 Monatsmieten angegeben. Vom Sachverständigen wird angenommen, dass dieser Mietvertrag nicht mehr aktuell ist, da in der Melde-auskunft dieser Mieter nicht aufgeführt ist.
Der ebenfalls von der Bank übermittelte Mietvertrag über den Laden und Lagerraum zum Betrieb eines Edelmetallhandels in Büroräumen begann am 15.07.2018 und wurde auf die Dauer von 2 Jahren, also bis zum 15.07.2020 geschlossen, eine Verlängerung wurde durchgestrichen.
Die Miete ist mit 750, die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser mit 100 und die Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung mit 50 sowie die Gesamtmiete mit 900 angegeben. Eine Währungsbezeichnung liegt hier nicht vor. Außerdem ist im Mietvertrag eine Kaution in Höhe von 2.250 € genannt.
Als Zubehör ist ein Einbauschrank mit Schubläden im Laden-raum, 1 WC-Raum im Lager und Küchenanschlüsse für eine Büroküche angegeben.
Laut Gewerbeauskunft ist das vorgenannte Gewerbe zwar abgemeldet, aber am Ortstermin war der Laden - dem äußeren Anschein zu Folge - noch dementsprechend genutzt (Firmenschild, Ausstattung).

Weitere Informationen konnten nicht recherchiert werden.

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall weist das Grundstück als **Mischgebiet** aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt im **Innenbereich nach § 34 BauGB**.

Es befindet sich

- im Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“ gemäß Sanierungssatzung vom 10.12.2024.
- Denkmalensemble „Poststraße“, E-1-72-114-4
- Bodendenkmalbereich, D-1-8243-0137

Bei der Stadt Bad Reichenhall konnte eine Baugenehmigung mit der Bauvorhabennummer 060/18 zum Umbau von einzelnen Zimmern zu abgeschlossenen Wohnungen und Errichtung einer Dachterrasse vom 26.11.2018 recherchiert werden, welche

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

nachfolgend auszugsweise dargestellt ist (Namen wurden aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht/radiert).

Die Stadt Bad Reichenhall weist in ihrer Email vom 08.06.2026 jedoch darauf hin, dass das Bauvorhaben 060/2018 noch offen ist, da noch nicht alle beauflagten Unterlagen vorgelegt wurden.

…

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

die Stadt Bad Reichenhall erteilt folgende

I.
Baugenehmigung

gemäß Art. 59 und 68 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
im vereinfachten Genehmigungsverfahren:

1. Der Bauantrag für das oben bezeichnete Vorhaben wird nach Maßgabe der beiliegenden, geprüften und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen genehmigt.

2. Die Kosten des Verfahrens haben Sie als Antragsteller zu tragen. Für diesen Bescheid wird eine Gesamtgebühr in Höhe von 414,15 € festgesetzt.

II.
Abweichungen

Folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO und gem. Art. 81 BayBO werden zugelassen:

1. Es wird eine Abweichung von Art. 7 Abs. 2 BayBO bezüglich der Nichteinhaltung der nach dieser Vorschrift erforderlichen Anforderungen an die Errichtung eines Spielplatzes erteilt.
2. Es wird eine Abweichung von Art. 48 Abs. 1 BayBO bezüglich der Nichteinhaltung der Barrierefreiheit mindestens eines Wohngeschosses erteilt.
3. Es wird eine Abweichung von Ziffer 7.1 und 7.2 der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Errichtung einer Dachterrasse erteilt.
4. Es wird eine Abweichung von Art. 6 Abs. 2 und 5 BayBO hinsichtlich der Errichtung einer Dachterrasse erteilt.

III.
Sanierungsgebiet

Für das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte" gelegene Bauvorhaben wird die Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

IV. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Das Gebäude der Spitalgasse 2 ist Teil des Ensembles „Poststraße". Das Ensemble umfasst den nord-südlich gerichteten Zug der alten Haupt- und Durchgangsstraße im Abschnitt zwischen der Spitalkirche am Nordrand der Altstadt und dem Rathausplatz im Süden. Diese Baugenehmigung schließt aufgrund Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Denkmalschutzgesetz (DSchG) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 DSchG die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hinsichtlich der beantragten Maßnahmen mit ein.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

V.
Gründe

Mit Antrag vom 30.05.2018, eingegangen am 05.06.2018 beantragten Sie die Erteilung der Baugenehmigung für das oben genannte Vorhaben.

Die Stadt Bad Reichenhall ist für den Erlass dieses Bescheides nach Art. 53 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit § 1 Nr. 1 der Verordnung über die Aufgaben der Großen Kreisstädte sachlich und nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG), § 206 Abs. 1 BauGB örtlich zuständig.

Das Bauvorhaben erfüllt die Voraussetzungen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Der Prüfungsumfang beschränkt sich somit auf die in Art. 59 BayBO angeführten bauaufsichtlichen Vorschriften.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, einen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet nicht. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da die Eigenart der näheren Umgebung Ihres Baugrundstückes einem faktischen Mischgebiet entspricht, war die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein, da es sich um eine Wohnnutzung handelt und diese gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben ein, da lediglich im Innenbereich des Hauses Veränderungen vorgenommen werden. Statische Veränderungen oder Veränderungen in der Kubatur werden nicht vorgenommen.

Die Abweichung von Art. 7 Abs. 2 S.1 BayBO konnte erteilt werden, da es sich bei dem Bauvorhaben um einen Umbau eines bestehenden Gebäudes im Innenbereich handelt. Auf Grund der vollständigen Überbauung des Grundstücks ist der Bauherrin die Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht möglich.

Die Abweichung von Art. 48 BayBO (Barrierefreiheit) konnte erteilt werden, da Ihnen angesichts der geringen Abmessungen des mehr als 100 Jahre alten Gebäudes die Errichtung eines Aufzugs zur Herstellung der Barrierefreiheit weder innerhalb des Gebäudes noch außerhalb des Gebäudes zumutbar ist.

Die Abweichung von Ziffer 7.1 bzw. 7.2 der Örtlichen Bauvorschrift, in der die Ausbildung eines Satteldaches, eines Walmdachs oder eines Mansarddachs vorgeschrieben ist, konnte erteilt werden, Nach Ziffer 7.3 der Örtlichen Bauvorschrift können andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese zur Einfügung der Gebäude in den Baubestand oder bereits vorhandener Bebauung erforderlich ist. Die Errichtung der Dachterrasse ist für den Betrachter nicht sichtbar und damit die umgebende Bebauung städtebaulich nicht beeinträchtigt. Auch schafft die Errichtung einer Dachterrasse eine zusätzliche Rettungsmöglichkeit im Brandfall. Die Nachbarn haben zudem keine Einwendungen erhoben.

Aufgrund der in der in der Spitalgasse herrschenden geschlossenen Bauweise beantragte die Bauherrin eine Abweichung von den nach Art. 6 BayBO geltenden Abstandsflächen zu genehmigen. Die Ausführung der Dachterrasse wirkt sich nicht negativ auf den Brandschutz aus, da sie entweder an die eigene Brandwand

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

oder eine höhere Brandwand des Nachbargebäudes angrenzt. Die Belichtung des Gebäudes wird nicht negativ beeinträchtigt.

Eine Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB war erforderlich, da das Bauvorhaben in dem festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte" der Stadt Bad Reichenhall liegt.

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis konnte erteilt wurde, da seitens des Denkmalschutzes keine Bedenken bestehen.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Die Baugenehmigung ist nach Art. 68 Abs. 1 BayBO zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dies ist vorliegend der Fall. Es bestand daher ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

...

pdf-Da

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

VII.
Hinweise

a) **Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte müssen für dieses Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und des vorbeugenden Brandschutzes von einem zugelassenen und qualifizierten Entwurfsverfasser nach Art. 62 Abs. 2 BayBO erstellt sein.**

(Die Nachweisersteller für den *vorbeugenden Brandschutz* müssen dabei in der Regel mindestens Bauingenieure bzw. Architekten mit der entsprechenden Zusatzqualifikation und Listeneintragung sein: Art. 62 Abs. 2 Satz 2 BayBO).
Zusätzlich muss bei dem vorliegendem Bauvorhaben für die *Standsicherheit* einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragenden Bauteile die Bescheinigung eines Prüfsachverständigen im Sinne der PrüfVBau §2 Abs. 2 mit der Baubeginnsanzeige vorgelegt werden (Art.62 Abs. 3 und Art.68 Abs.5).

Dabei dürfen Sachverständige einschließlich deren Mitarbeiter nicht tätig werden, wenn sie bereits für das Bauvorhaben als Entwurfsverfasser oder Nachweisersteller tätig sind.
Zuwiderhandlungen gegen diese Verpflichtungen können mit Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
Ist die Bescheinigung nicht vorhanden, so ist die Bauausführung rechtswidrig mit der Folge, dass die Bauarbeiten eingestellt werden können.

b) Bei der Errichtung der Baustelle ist Art. 9 BayBO zu beachten.

c) Der Beginn der Bauausführung ist der Stadt mindestens eine Woche vorher unter Verwendung des beiliegenden Formblattes mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO).

d) Das Bauvorhaben liegt in der Fußgängerzone. Fahrzeuge unter einer Gesamtmasse von 3,5 t dürfen für den Anwohner- und Lieferverkehr ohne Ausnahmegenehmigung in den Zeiten von 06:00 – 11:00 Uhr und 17:00 – 20:00 die Fußgängerzone befahren. Fahrzeuge über einer Gesamtmasse von 3,5 t benötigen zum Befahren eine Ausnahmegenehmigung, die im Ordnungsamt zu beantragen ist.

e) Das Gebäude wird bereits mit Gas, Trinkwasser und Strom aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU versorgt. Sofern sich durch den Umbau einzelne Leistungswerte der o.g. Versorgungssparten ändern, sollte die Bauherrin rechtzeitig mit den Stadtwerken Kontakt aufnehmen, um die neue Anschlusssituation zu planen und eventuell zu ändern.

f) Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung ist der Stadt zwei Wochen vorher unter Verwendung des beiliegenden Formblattes anzuzeigen (Art. 78 Abs. 2 S.1 BayBO).

g) Die am Bau beteiligten Unternehmer sind dafür verantwortlich, dass die von ihnen übernommenen Arbeiten nach den genehmigten Bauvorlagen und den diesen entsprechenden Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und den Anweisungen des Entwurfsverfassers gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln ordnungsgemäß ausgeführt werden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

h) Die Änderung der Fassadenfarbe bedarf der vorherigen Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Den Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz finden Sie unter: https://www.stadt-bad-reichenhall.de/de/formulare/

...

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben des Baugenehmigungsbescheids erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

5.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist mangels Kooperation der Schuldnerin **nicht bekannt**, ob ein Energieausweis existiert.

5.5. Denkmalschutz

Gemäß dem nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Kartenausschnitten des BayernAtlas liegt das Bewertungsgrundstücks vollumfänglich in einem als **Bodendenkmal** (D-1-8243-0137) und in einem als **Ensembleschutz (**Poststraße E-1-72-114-4) ausgewiesenen Bereich.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Bewertungsgrundstück mit blauem Punkt gekennzeichnet und roter Bereich Bodendenkmal



Bewertungsgrundstück mit blauem Punkt gekennzeichnet und rosa Bereich Ensembleschutz

5.6. Landschaftsschutz, Biotop

Liegt **nicht** vor.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

6. Gebäudemerkmale

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.

6.1. Baujahr

Aus den Planunterlagen zum Bauantrag AZ 316-602—1/060/18 geht hervor, dass es von 1905 und 1945 anscheinend genehmigte Planunterlagen gibt.
Die Bank stellte alte Planunterlagen zur Verfügung, welche allerdings von sehr schlechter Qualität und nicht lesbar sind.
Von der Stadt Bad Reichenhall wurden nur Planunterlagen, welche den Baugenehmigungsbescheid vom 26.11.2018 (Umbau einzelner Zimmer zu abgeschlossenen Wohnungen Nutzungsänderung und Errichtung einer Dachterrasse) gehören, übermittelt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Es konnte recherchiert werden, dass die ursprüngliche Gebäudesubstanz von 1905 und 1945 stammt sowie 2018 Umbauten vorgenommen wurden.
Im Gutachten wird daher von einem fiktiven Baujahr von 1966 ausgegangen.

6.2. Flächen

Laut Email der betreibenden Bank vom 04.05.2026 beträgt die Wohnfläche bis 2020: 250 m², danach 270 m²

Laut Planunterlagen:

Wohnfläche ca.	237 m²
Nutzfläche ca.	48 m²
Verkehrsfläche ca.	34 m²

Im Gutachten werden die Flächenangaben der Planunterlagen zu Grunde gelegt.

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

6.3. Aufteilung

Mangels Zutritt zum Gebäudeinnern wird die in den **Planunterlagen** vom 26.11.2018 dargestellte Raumaufteilung wiedergegeben.

Es ist nicht bekannt, ob eine abweichende Bauausführung hinsichtlich der inneren Raumaufteilung erfolgte. Diesbezüglich besteht für den Erwerber ein Risiko.

Anzeichen für eine Unterkellerung liegen **nicht** vor.

Erdgeschoss:
Hausflur
Laden
Flur mit Treppenhaus
Elektroraum mit Zugang zum Innenhof
Büro mit WC
Waschküche
Treppe zum Schuppen, Schuppen

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

ⓘ **Hinweis:**
Es besteht kein direkter Zugang vom Laden zur Spitalgasse. Das Ladengeschäft ist über die Haustüre mit Stufe, den Hausflur und eine weitere Türe zu erreichen.

I. Obergeschoss:
Flur mit Treppenhaus und Abstellraum
Wohnung 1 bestehend aus:
Zimmer mit Kochecke, Duschbad mit WC
Wohnung 2 bestehend aus:
Flur, Duschbad mit WC, Heizraum, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen

II. Obergeschoss:
Flur mit Treppenhaus
Wohnung 3 bestehend aus:
Zimmer mit Kochecke, Duschbad mit WC
Wohnung 4 bestehend aus:
Flur, Duschbad mit WC, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen

III. Obergeschoss und Dachgeschoss:
Treppe zu Wohnung 5
Kochen/Essen, Wohnen, Schlafen, Duschbad, Zimmer, Duschbad, Treppe zum DG-Studio, Studiozimmer; Dachterrasse; Speicher

ⓘ **Hinweis:**
Es ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, ob oder wie der Speicher zugänglich ist und wie hoch dessen Raumhöhe ist.

pdf Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

6.4. Bauweise und Ausstattung

ⓘ **Hinweis:**
Nachdem das Bewertungsobjekt **nicht** von innen besichtigt werden konnte, ist die nachfolgende Beschreibung **unvollständig**.
Sie basiert lediglich auf den an den Ortsterminen von **außen sichtbaren Gebäudeteilen und den Angaben der zur Verfügung stehenden Planunterlagen**.
Es besteht das Risiko, dass eine abweichende Bauausführung oder die konzipierte Sanierung lt. den vorliegenden Planunterlagen noch nicht oder nicht vollständig stattgefunden hat.

Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise, E + IV, Anbau/Nebengebäude (Waschküche, Schuppen)

Allgemein

Fundamente	Unbekannt
Wände, Fassade	Massiv, verputzt, unterschiedlich farbig gestrichen, Lisenen weiß abgesetzt, Sockel farbig abgesetzt und Sockelvorsprung mit Blecheindeckung; Fassade z. T. mit Putzschäden und rissig; im EG im Schaufensterbereich Markise, div. Werbe-/Firmenschilder; Westfassade z. T. mit Rankenbewuchs Anbau/Nebengebäude: Westseite verputzt, hell gestrichen; Firmen-/Werbeschild, Pflanzenbewuchs, Nebeneingangstür
Decken	Nicht bekannt
Dach	schlecht einsehbar, Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachversatz und Dachterrasse, westliche Begrenzung (Absturzsicherung) der Dachterrasse nicht ersichtlich, Blecheindeckung; Kamin verblecht; Schneefanggitter aus Metall; Regen- und Fallrohre verzinkt; Dachterrasse selbst nicht einsehbar; Anbau/Nebengebäude: Pultdach, schlecht einsehbar, vermutlich Blecheindeckung; verzinkte Regenrinne

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Fenster	Überwiegend alte Kastenfenster mit Oberlicht, Holz, weiß lackiert, z. T. anstrichbedürftig; südostseitig lackierte Metallstange und westseitig Edelstahlgitter als Absturzsicherung; im EG auf der Südostseite Schaufenster in Holz mit Isolierverglasung; Fensterbretter außen Blech; Anbau/Nebengebäude: Nicht einsehbar
Hauseingang	Haupteingang auf der Südostseite: Alte, massive Holzhaustüre mit Glasausschnitt und Metallgitter; Klingel-/Sprechanlage für 6 Einheiten; Eingangsflur mit Stufe, Boden grau großformatig gefliest; Eingangstür zum Laden vom Flur aus in weiß lackiertem Holz, passende Zarge; weiß lackierte Zwischentür in Holz mit Segmentbogen und mit Glasausschnitt sowie Sprossen; Wände verputzt, weiß gestrichen, Wand-/Heiligennischen; 6 weiße Einzelbriefkästen in Metall; Decke mit integrierter Strahlerbeleuchtung, weiß gestrichen; div. Stuckleisten; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,30 m Nebeneingang auf der Westseite: Graue FH-Türe
Heizung, Wasser	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung: Marke Viessmann, B2HG-19, 757078271231113, 08/2017, Leistungsbereich 2,4-19,0 kW, Nennleistung 19,0 kW; Brenner mit Gebläse Marke Viessmann, B 2HG-10, 09/2017 Laut Angaben des Kaminkehrers unterliegt die bestehende Zentralheizung keiner Austauschpflicht.
Elektroinstallation	In Teilbereichen, soweit am Ortstermin ersichtlich, modernisiert Sprech-/Klingelanlage; Videoüberwachung im Ladenbereich
Außenanlagen	Da das Grundstück grenzbebaut und im hinteren Bereich durch eine massive, verputzte Mauer abgegrenzt ist, konnten keine Außenanlagen eingesehen werden.

Darüber hinaus gehende Informationen liegen nicht vor.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

7. Auffälligkeiten, Schäden

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Ortstermin von außen aufgefallen sind.
Es handelt sich um **keine vollständige** Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten 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 Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich daher nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Folgende Auffälligkeiten waren **von außen** ersichtlich bzw. folgende Arbeiten sind auszuführen:

- Anstrich ggfs. Austausch der z. T. verwitterten, alten Holzfenster

- Beseitigung der Ursache der stellenweise vorhandenen Feuchtigkeitsschäden an der Fassade, Ausbesserung der Putz- und Farbschäden sowie der Risse

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **keine Aussage über einen eventuell bestehenden Verdacht auf Hausschwamm** getroffen werden kann, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.

- der energetische Zustand des Anwesens dem **äußeren Anschein nach** der Baujahresklasse entspricht und für heutige Verhältnisse als dementsprechend **unzureichend** eingestuft wird.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

- **für den Erwerber ein Risiko bezüglich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Innenausstattung, des Pflege- und Ausbauzustandes und eventueller Abnützungen sowie Schäden besteht.**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

8. Beurteilung

8.1. Bewertungsobjekt

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in guter Lage im Zentrum von Bad Reichenhall am Anfang der Fußgängerzone in der Nähe eines größeren Parkplatzes.
Das Anwesen ist den üblichen innerstädtischen Immissionen ausgesetzt.

Das Grundstück ist mit 0,0175 ha relativ klein und hierfür großzügig bebaut. Die Grundstücksbreite ist gering, das wirkt sich negativ auf die Gebäudestruktur/Raumaufteilung aus. Sanierungsgebiet, Bodendenkmal und Ensembleschutz schränken die baulichen Möglichkeiten bzw. die Gestaltungsfreiheit ein.

Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück existieren nicht. Es bestehen keine Anzeichen für eine Unterkellerung. Anscheinend existieren eine Waschküche und ein Schuppen. Es wird daher davon ausgegangen, dass Lagermöglichkeiten vorhanden sind.

Mit Ausnahme des Hausflures im Erdgeschoss bestand kein Zutritt zum Inneren des Anwesens. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß **nach dem äußeren** Eindruck erstellt.
Für den Erwerber besteht folglich ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Ausstattung, des Pflege- und Sanierungszustandes, eventueller Abnutzungen und Schäden. Im Gutachten wurde ein diesbezüglicher Abschlag kalkuliert. Unter 7. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der offensichtlich auszuführenden Arbeiten genannt.

Der energetische Zustand des Wohn- und Geschäftshauses wird nach dem äußeren Eindruck für heutige Maßstäbe als unzureichend eingestuft.

Es fällt auf, dass das Ladengeschäft keine Ladentür im ursprünglichen Sinn hat, sondern über den Hausflur und eine weitere Tür erreicht werden kann. Der Hausflur besitzt eine Stufe, sodass kein barrierefreier Zugang gegeben ist.
Dies wirkt sich bei Kunden und Lieferanten oftmals negativ aus.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Ein weiteres Risiko, dass zu Lasten des Erstehers geht, ist, dass über eventuelle Mietverhältnisse, Einzelheiten hinsichtlich der Nutzung der im Anwesen befindlichen Einheiten und der Rendite mangels Kooperation der Schuldnerin keine Informationen vorliegen.

Abschließend werden die Absatzchancen als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

8.2. Allgemeine 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 Mai 2026 2,15 % (www.bundesbank.de).
Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Mai 2026 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3,5 % und 3,9 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Mai 2026 bei 2,6 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Mai 2026 6,3 %. In Bayern lag sie bei 4 % (de.statista.com).

Die veränderte weltpolitische Situation sowie der Krieg in der Ukraine und im Nahen Osten wirken sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland kämpft seit 2023 gegen eine Rezession. Arbeitsplatzunsicherheit, Entlassungen und Insolvenzen haben negativen Einfluss auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren einen Immobilienkauf. Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten.
Viele Wohninvestoren sind verunsichert.
Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede. Allgemein ist festzustellen, dass sich der Markt langsam stabilisiert, überwiegend bewegen sich die Preise seitwärts, Preissteigerungen liegen meist im moderaten Bereich. Beträchtliche Preissprünge, wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022, sind jedoch nicht zu verzeichnen.

Stand Frühjahr 2026

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

9. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung kommen die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6 zur Anwendung:

- 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.

9.1. Vergleichswertverfahren

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

Es konnten **keine** passenden Vergleichswerte recherchiert werden.
Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

(1) *Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren nach §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwandet 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.

9.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswert-ermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.
Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. 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.

9.3. 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.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

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.

9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens** ermittelt.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

10. Ermittlung Bodenwert

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

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Berchtesgadener Land ist für den Bereich BRW-Nr. 001 ein Bodenrichtwert für gemischte Baufläche, als baureifes Land, bei einer WGFZ von 2,2, von 1.500 €/m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2026 ausgewiesen. Das Richtwertquartier Innenstadt ist sehr homogen. Nachdem sich die Bodenrichtwerte seit längerer Zeit nicht geändert haben, wird mit dem ermittelten Bodenwert kalkuliert.

Da die Lage vollumfänglich mit den Darstellungen in der Bodenwertliste übereinstimmen, erscheint der ausgewiesene Wert für das Bewertungsobjekt zutreffend. Eine Korrektur für das Baumaß ist notwendig. Der BRW ist mit einer GFZ von 2,2 ausgewiesen. Die Bebauung beim Bewertungsobjekt liegt jedoch bei GFZ ca. 3,0. Somit ist ein Zuschlag von 20 % angemessen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
1.500 €	20%	1800 €/m²

Grundstücks-größe			
175 m²	zu	1800 €/m²	315.000 €
0 m²	zu	0 €/m²	0 €
175 m²			315.000 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen ortsüblich voll erschlossen, dementsprechend ist keine diesbezügliche Korrektur notwendig.

175 m²	€/m²	0 €
m²	€/m²	0 €
= Bodenwert		315.000 €

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

11. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser 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 ermittelt. Durch die Stadt Bad Reichenhall wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz-Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietertrag gerundet	
Gewerbe EG	48,14 m²	13,00 €/m²	626,00 €	
Whg. 1	19,59 m²	12,00 €/m²	235,00 €	
Whg. 2	50,04 m²	11,00 €/m²	550,00 €	
Whg. 3	19,69 m²	12,00 €/m²	236,00 €	
Whg. 4	48,18 m²	11,00 €/m²	530,00 €	
Whg. 5	99,73 m²	10,00 €/m²	997,00 €	
			0,00 €	
KFZ-Stellpl.			0,00 €	
Miete gesamt:	285,37 m²		3.174,00 €	

jährlicher Rohertrag:	38.088 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

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	2.000 €	ausgegangen.

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 11,30 € und 18,35 €.

18,35 € /m² Wfl.	5.230 €	
Garage pauschal	- €	

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:	760 €	erscheint angemessen.

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	380 €	kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich:	8.370 €	
Das entspricht circa.	22%	des Rohertrages

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss Berchtesgadener Land veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.
Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.
Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint
ein Liegenschaftszinssatz von: 3,00%
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. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1966	
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80	
- Betrachtungsjahr	2026	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	20	Jahre

Entsprechend dem aktuellen Zustand und der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

20 Jahren

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 14,88
V=((1+i)^RND-1)/((1+i)^RND*((1+i)-1)

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert:	315.000	EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	9.450	EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	38.088 €
- Bewirtschaftungskst.	-8.370 €
=Reinertrag	29.718 €
-r. Bodenwertverzinsung	-9.450 €
=Gebäudereinertrag	20.268 €
*Vervielfältiger	14,88
= Gebäude Ertragswert	301.588 €
Bodenwert	315.000 €
Zwischensumme:	616.588 €

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und ein eventuelles Reparaturenrisiko etc. werden pauschal mit -50.000 € veranschlagt.

Schönheitsreparaturen u. Risiko pausch.	-50.000 €
	-50.000 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	616.588 €
wertbeeinflussende Umstände	-50.000 €
Der Ertragswert beträgt	566.588 €
Ertragswert gerundet:	**560.000 €**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

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 für das Anwesen wird nach der aktuellen Nutzung zu 100 % vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen werden alle Einheiten renditeorientiert genutzt.

Ertragswert	100%	Ertragswert	566.588 €	566.588 €
		Verkehrswert		566.588 €

Der Verkehrswert für das ältere Wohn- und Geschäftshaus, Spitalgasse 2, 83435 Bad Reichenhall beträgt im Mai 2026

abgerundet **560.000 Euro**

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

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

13. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 28.08.2026

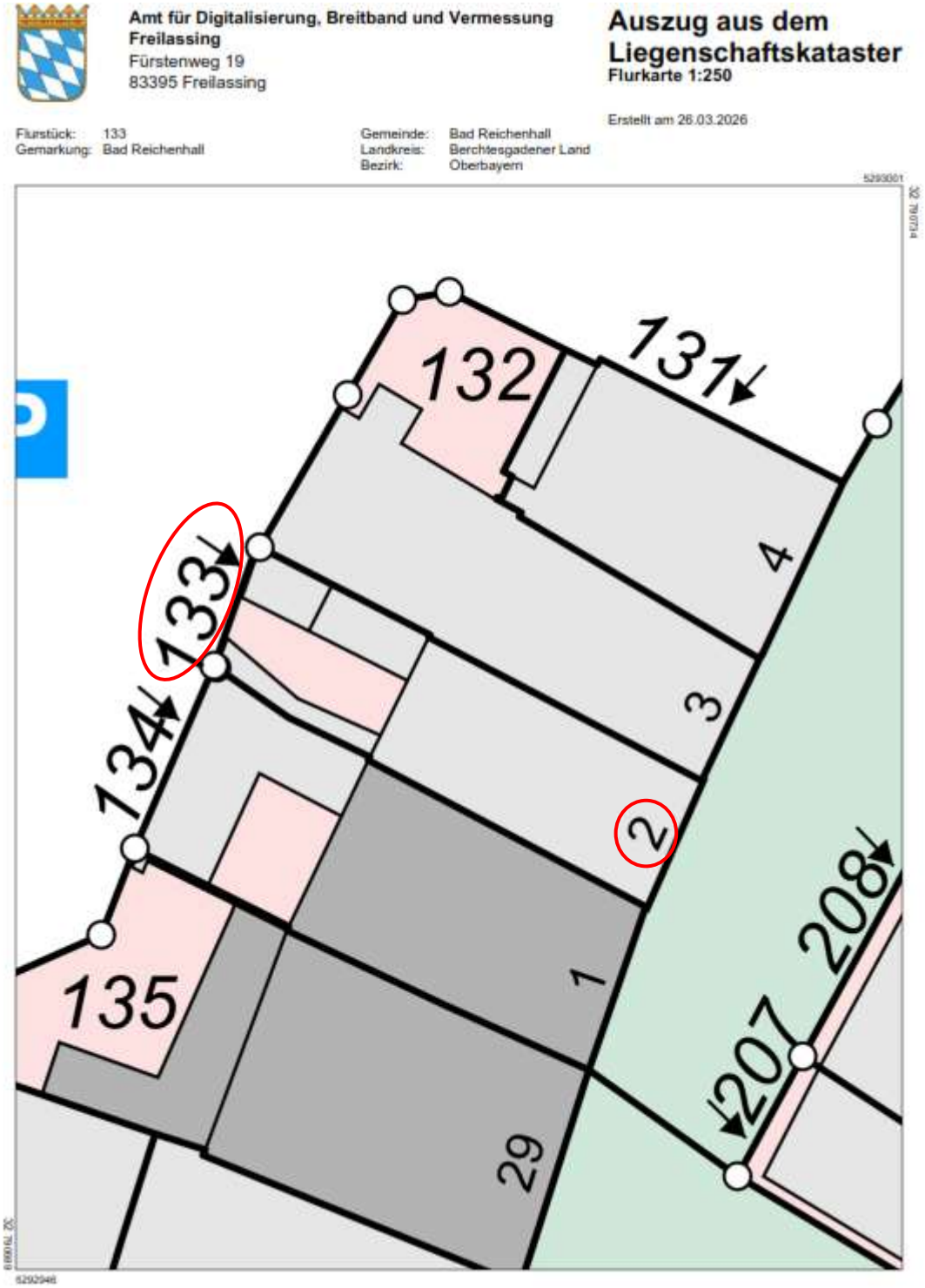
Wolfgang Abel
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

14. Anlagen

14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

14.2. Ansichten (nicht maßstabsgetreu)

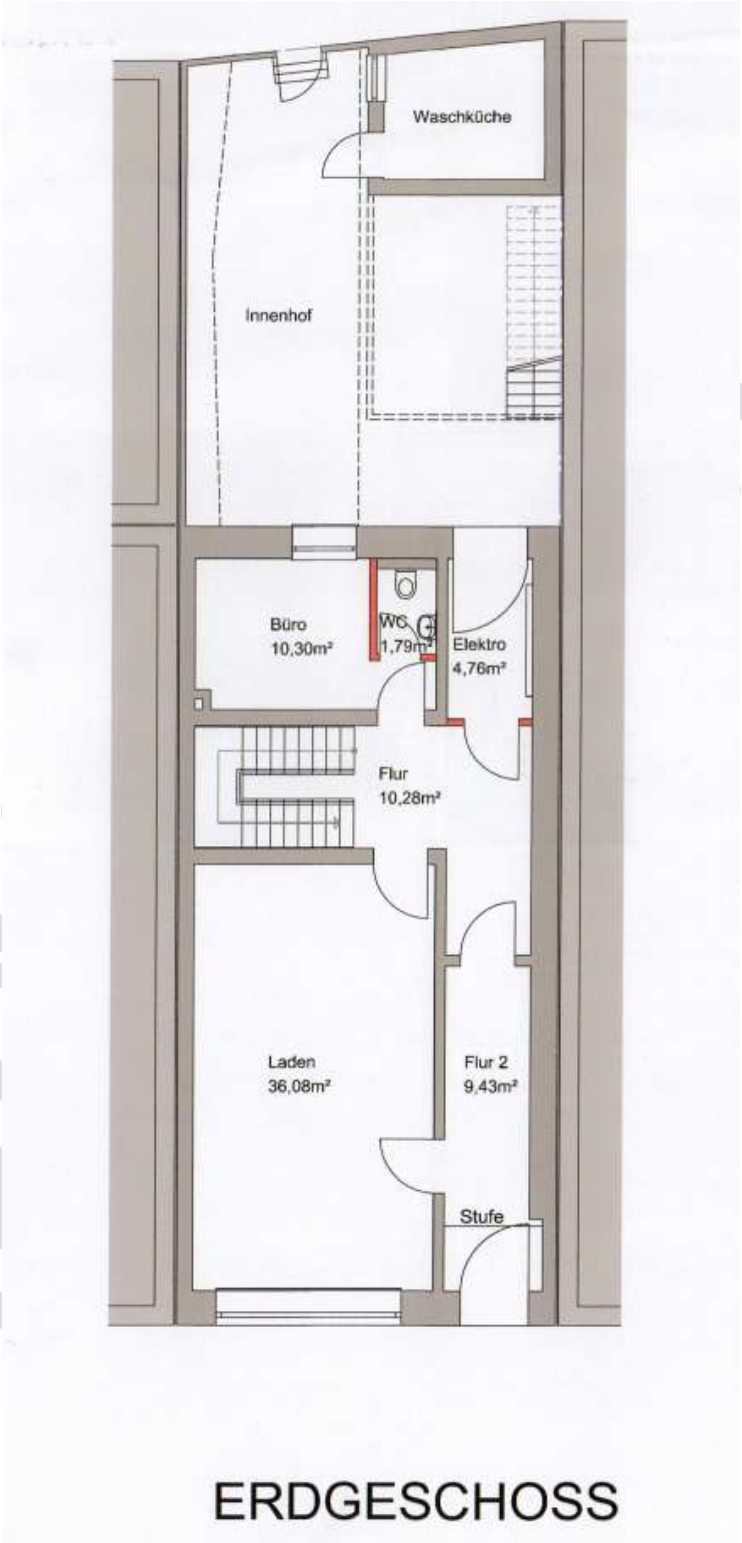


© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

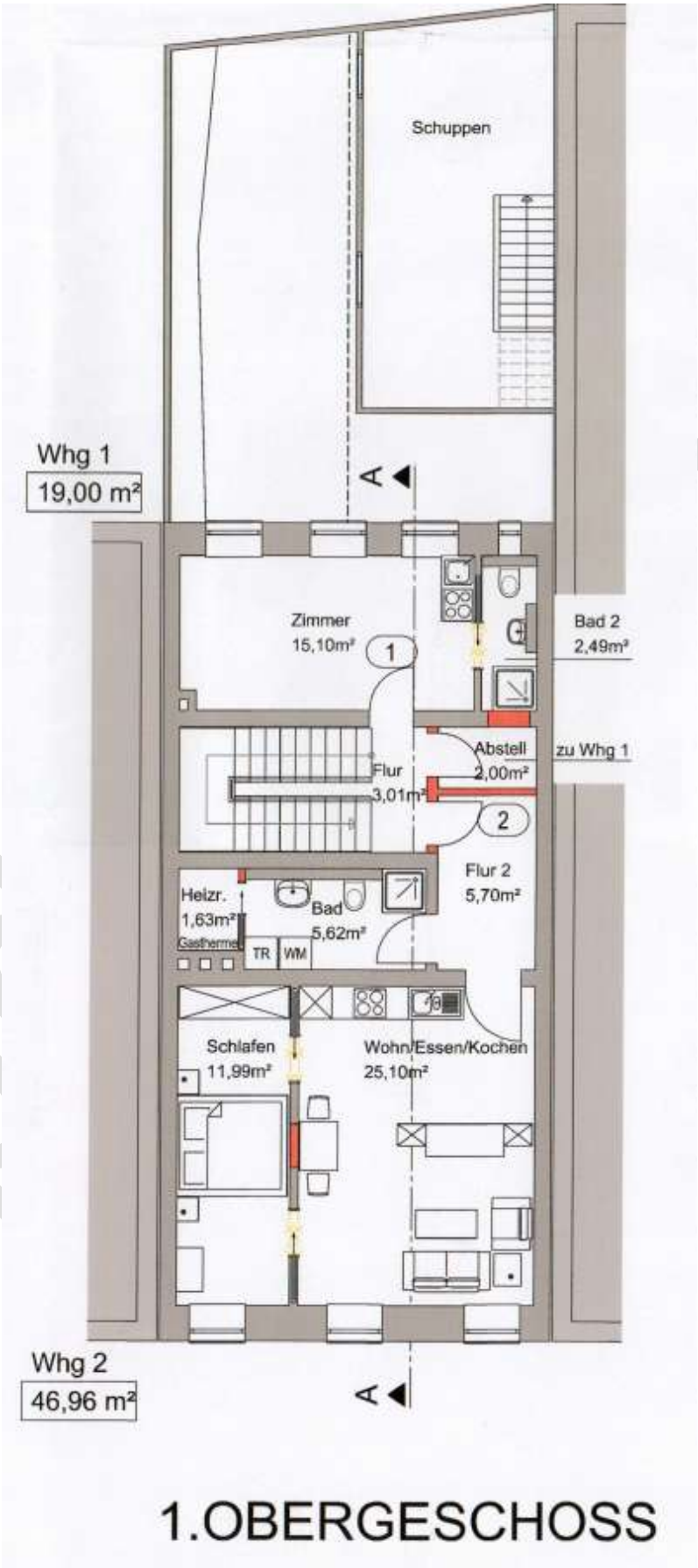


© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

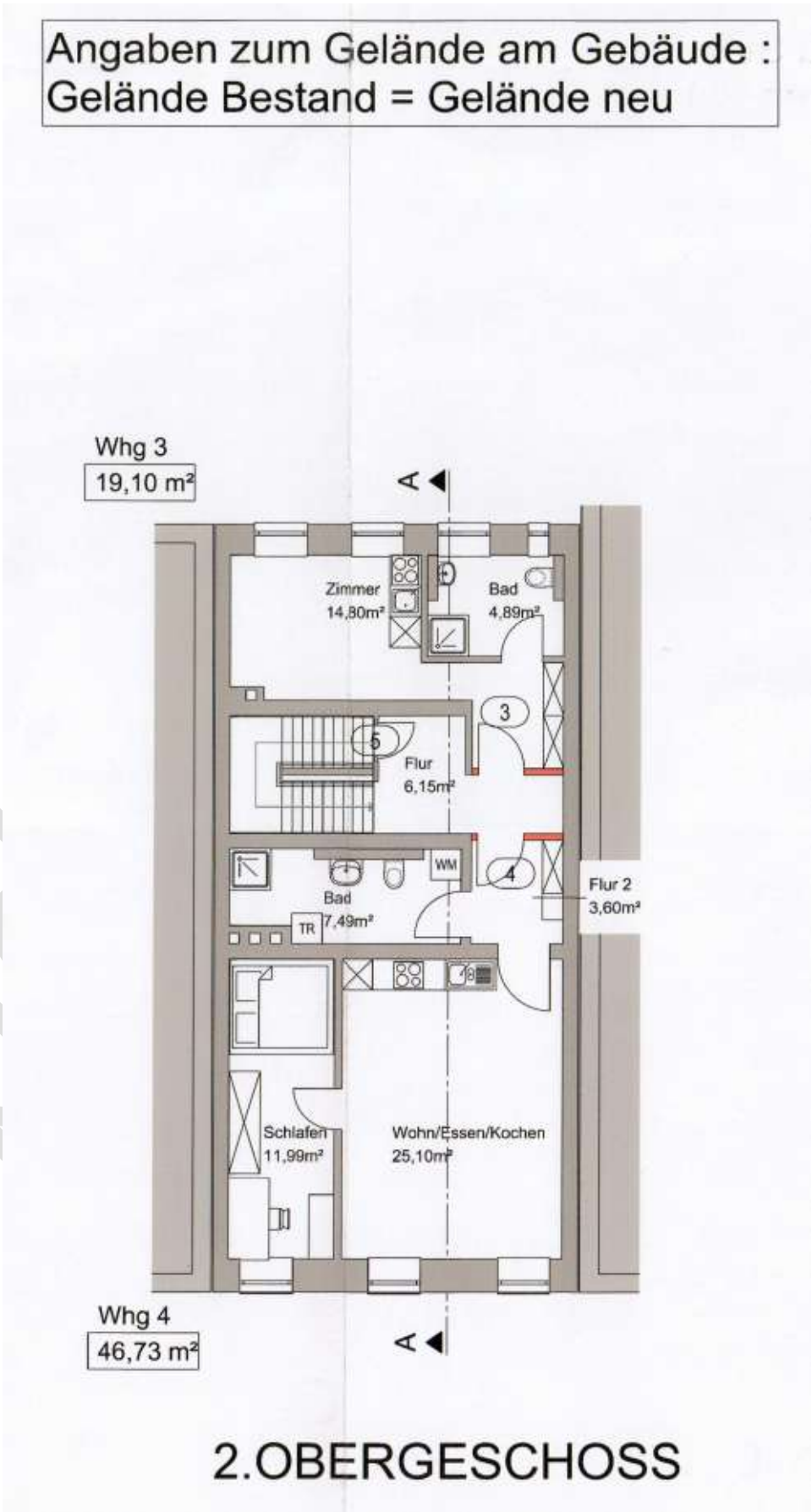
14.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

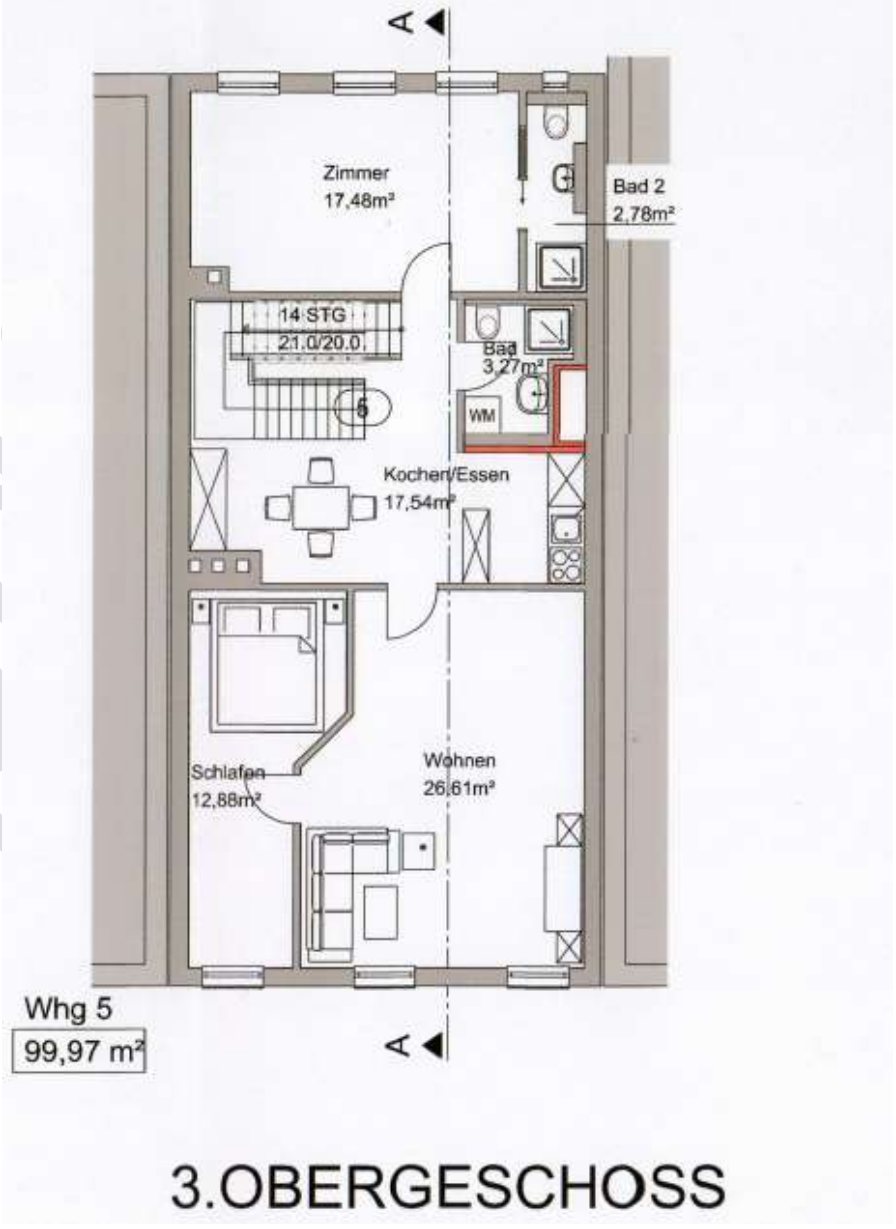


© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



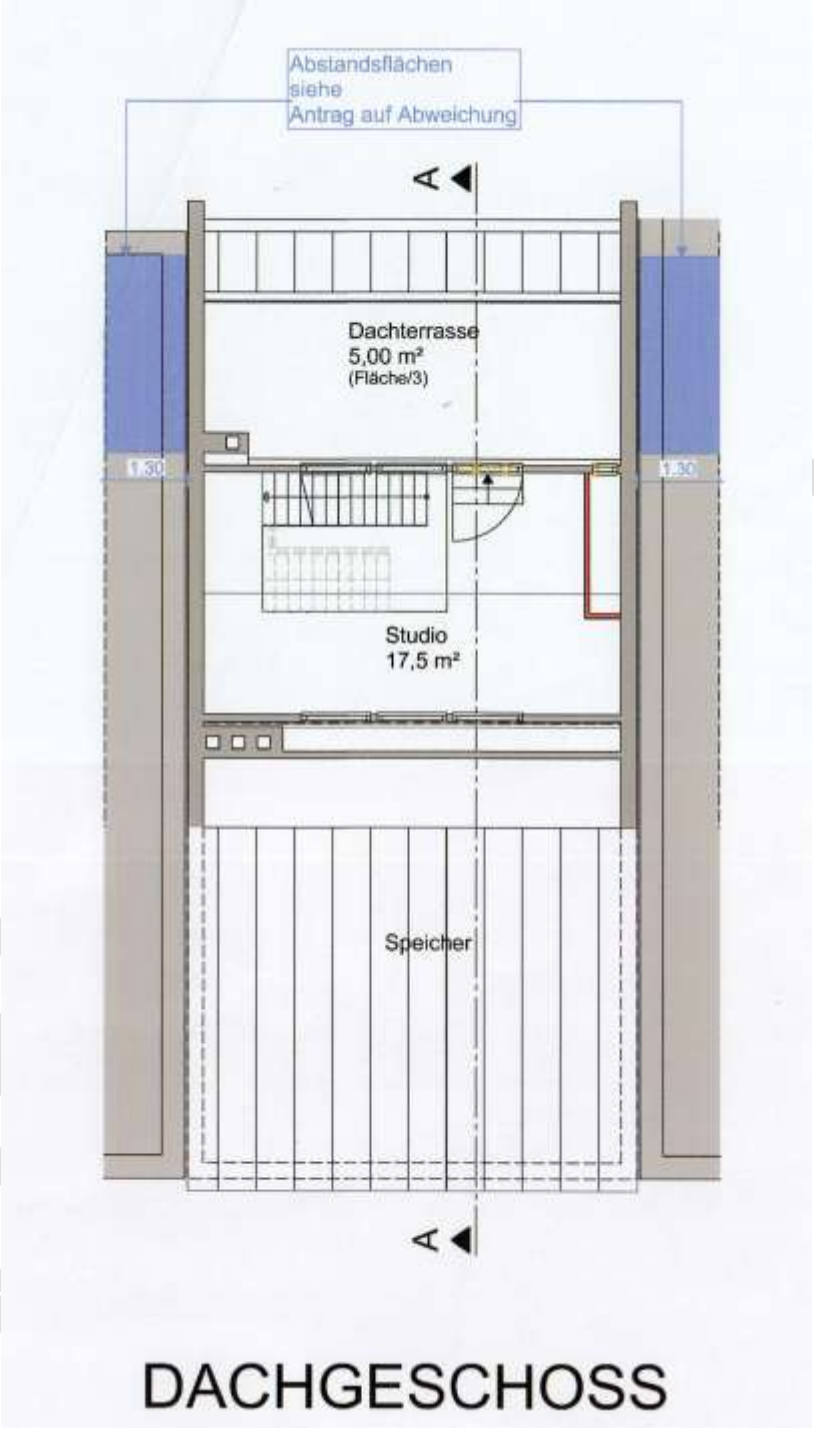
© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Grundrisse und Schnitt
aus genehmigten Plänen
von 1905
und 1945
nachrichtlich übernommen



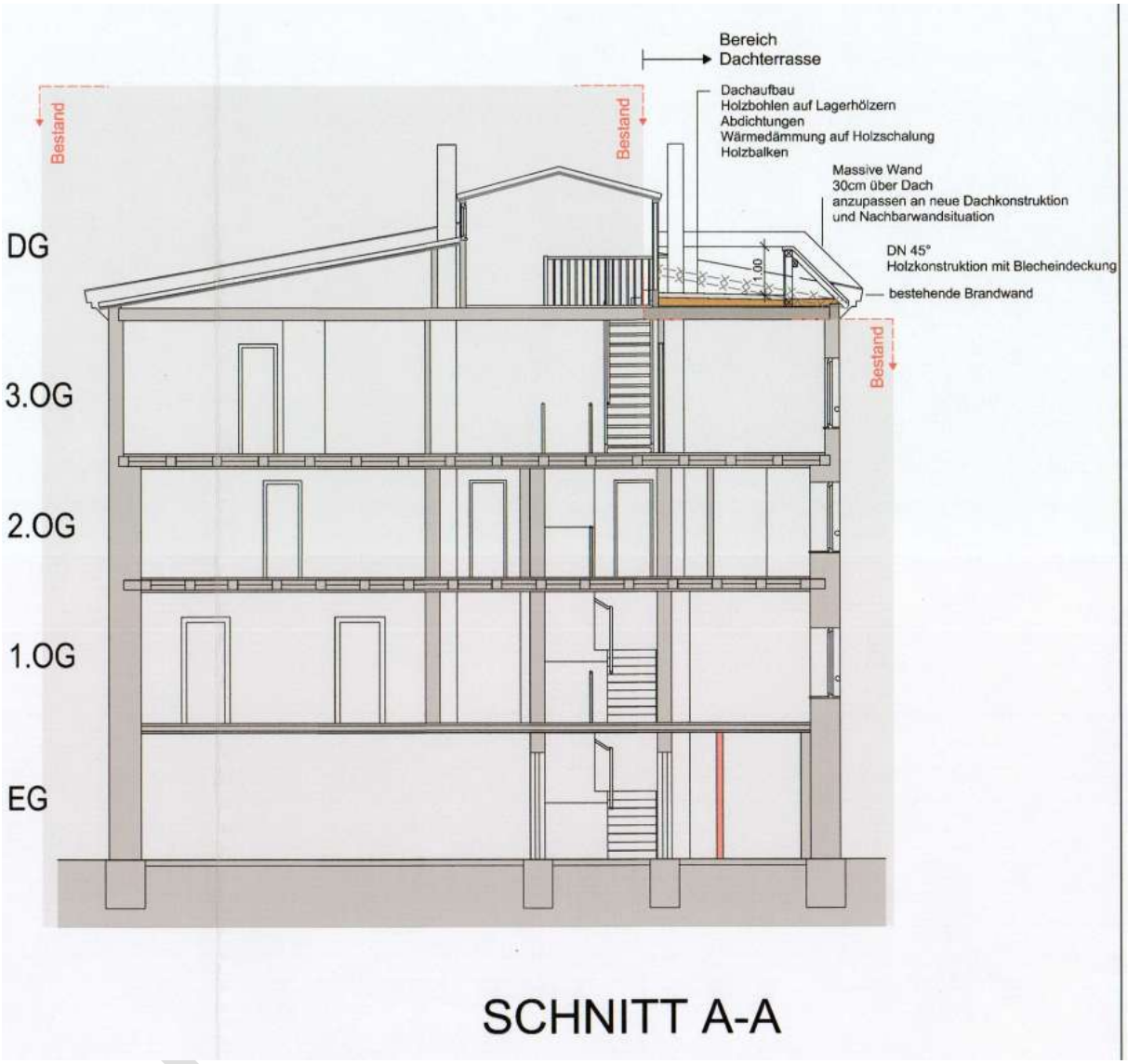
3.OBERGESCHOSS

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

14.4. Schnitt



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

14.5. Fotos



Abb. 1: FlNr. 133 - Wohn- u. Geschäftshaus Spitalgasse 2 - Ostansicht

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 1a: Putz- und Farbschäden

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 2: FlNr. 133 mit Waschküche und Schuppen - Westansicht



Abb. 2a: Dachterrasse

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 2b: Nahaufnahme Dachterrasse



Abb. 3: Hauseingang Spitalgasse 2 - Hausflur

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 4: Hausflur, Ladentür, Zwischentür



Abb. 5: Hausflur – Blick zur Haustüre, Stufe, Ladentür

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 6: Beginn/Ende Fußgängerzone, Bewertungsobjekt Spitalgasse 2



Abb. 7: Nahegelegener Parkplatz „An der Stadtmauer“ (Spitalparkplatz)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 8: Spitalgasse – Blick stadtauswärts Richtung Bahnhofstraße



Abb. 9: Spitalgasse Blick stadteinwärts – nähere Umgebung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

14.6. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

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

Kellergeschoss:	m		m		m²	m²
Keller ca.		x		=	0,00	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche KG						0,00

Erdgeschoss:						
Außenmaße ca.	15,80	x	7,00	=	110,60	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche EG						110,60

1. Obergeschoss:						
Außenmaße ca.	15,80	x	7,00	=	110,60	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche OG						110,60

2. Obergeschoss:						
Außenmaße ca.	15,80	x	7,00	=	110,60	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche OG						110,60

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3. Obergeschoss:

Außenmaße ca.	15,80	x	7,00	=	110,60	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche OG						110,60

4. Obergeschoss/Dachgeschoss:

Außenmaße ca.	12,00	x	7,00	=	84,00	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche OG						84,00

überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)

		x		=	0,00	
		x		=	0,00	
Bruttogrundfläche (b)						0,00

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca.	**526,40**

BGF Waschküche/Schuppen:

Erdgeschoss	7,0		2,5		17,5	
Obergeschoss	7,0	x	2,5	=	17,5	
Bruttogrundfläche Nebengeb. ca.:						35,0

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Berechnung der Wohnfläche:

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

Kellergeschoss:	m²		m²
Nutzfläche			
Zwischensumme	0,00	Nutzfläche	

Erdgeschoss:	m²		Nfl.m²
Flur 2 ca.	9,43		
Laden ca.	36,08		
Treppenflur ca.	10,28		
Büro ca.	10,30		
WC ca.	1,79		
Elektro ca.	4,76		
Zwischensumme		Nutzfl.	72,64

1. Obergeschoss:	m²		Wfl.m²
Treppenflur ca.	3,01		
Whg.1			
Zimmer ca.	15,10		
Bad ca.	2,49		
Abstellraum ca.	2,00	19,59	
Whg.2			
Flur ca.	5,70		
Bad+Heizr. ca.	7,25		
Wohn/Essen/Kochen ca.	25,10		
Schlafen ca.	11,99	50,0	
Zwischensumme			72,64

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

2. Obergeschoss:	m²		Wfl.m²
Treppenflur ca.	6,15		
Whg.3			
Zimmer ca.	14,80		
Bad ca.	4,89	19,69	
Whg.4			
Flur ca.	3,60		
Bad ca.	7,49		
Wohn/Essen/Kochen ca.	25,10		
Schlafen ca.	11,99	48,18	
Zwischensumme			74,02

3. Obergeschoss:	m²		Wfl.m²
Whg.5			
Kochen/Essen ca.	17,54		
Bad ca.	3,27		
Zimmer ca.	17,48		
Bad ca.	2,78		
Wohnen ca.	26,61		
Schlafen ca.	12,88	80,56	
DG			
Studio ca.	17,50		
Dachterrasse 1/3 ca.	1,67	19,17	
Zwischensumme			99,73

Summe:		319,03
abzügl.	0%	0,00
Wohn- u. Nutzfläche ca.		319,03
Wohn- u. Nutzfläche gerundet:		**319,00**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden