

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Ferienwohnanlage

Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, 83242 Reit im Winkl

Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl



Wertermittlungstichtag 05.12.2025

Verkehrswert 2.365.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 13.05.2026

Exemplar 5 von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen	8
1.9. Mieter	8
1.10. Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11. Marktsituation.....	8
2. LAGE	9
2.1. Standort und Umfeld	9
2.2. Verkehrsanbindung.....	10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..	11
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2. Erschließung	11
3.3. Baurechtliche Situation	12
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5. Nutzfläche	13
3.6. Denkmalschutz	13
3.7. Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1. Grundrissgliederung	15
4.2. Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3. Ausbau	16
4.4. Energieausweis / energetischer Zustand	17
4.5. Außenanlagen / Kfz-Stellplätze	18
4.6. Zubehör.....	18

4.7. Befund.....	19
5. BEURTEILUNG.....	20
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
7. WERTERMITTLUNG	22
7.1. Bodenwert.....	22
7.2. Ertragswert	24
7.3. Sachwert/Substanzwert	28
8. VERKEHRSWERT	32

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.94
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne Gartenstr. 3	A5.1 – A5.9
Anlage 6:	Pläne Kaiserweg 2	A6.1 – A6.9
Anlage 7:	Nutzfläche	A7.1 – A7.2
Anlage 8:	BGF	A8
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 34 Seiten, 10 Anlagen mit 124 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Ferienwohnanlage, Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, 83242 Reit im Winkl, Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl
Grundstücksfläche:	1.857 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 14.08.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	05.12.2025
Qualitätstichtag:	05.12.2025
Baujahr:	ca. 1989/90 – Errichtung Ferienapartments;
Vermietbare Nutzfläche:	ca. 1.250 m ²
Kfz-Stellplätze:	ca. 15 Kfz-Stellplätze auf Fl.-Nr. 57/5; ca. 9 Kfz-Stellplätze zur Nutzung auf Fl.-Nr. 182/9;
Bodenwert:	rd. 1.300.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.302.000,00 €
Sachwert/Substanzwert:	2.365.000,00 €
Verkehrswert:	2.365.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, 8322 Reit im Winkl.

Das Grundstück ist mit einer Ferienwohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden und einem Anbau bebaut.

Das Gebäude Gartenstraße 3 verfügt im Erdgeschoss über Büro-, Personal- und Empfangsfläche sowie ein 3-Zimmerapartment, im Obergeschoss über drei 1-Zimmerapartments und zwei 2-Zimmerapartments sowie im Dachgeschoss über drei 1-Zimmerapartments und ein 2-Zimmerapartment. Zudem sind im Kellergeschoss ein Fernsehraum sowie weitere Gemeinschaftsflächen gegeben.

Das Gebäude Kaiserweg 2 verfügt im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils über drei 1-Zimmerapartment und zwei 2-Zimmerapartments sowie im Dachgeschoss über drei 1-Zimmerapartments und ein 2-Zimmerapartment. Zudem sind im Kellergeschoss Aufenthaltsräume (Fernsehzimmer, Kinderspielzimmer, Sauna, etc.) gegeben.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 25/25 mit Beschluss vom 14.08.2025 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 05.12.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 05.12.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter ein Vertreter der Eigentümerin anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen bei der Grundrissaufteilung, insbesondere im Erdgeschoss des Gebäudes Gartenstraße 3 festgestellt, hier wurden drei Apartments zu einer großen Ferienwohnung zusammengelegt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d. h. es wurden die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss der beiden Gebäudekomplexe sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Reit im Winkl, Blatt 2693 vom 24.07.2025 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Fl.-Nr. 57/5, Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.857 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigelegt. Die Angaben im Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein,
Grundbuch von Reit im Winkl
- Pläne: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauantrag
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Reit im Winkl
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Anwesen wird durch die Eigentümerin zum Betrieb einer Ferienwohnanlage genutzt.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich der tatsächlichen Pachteinahmen, Auslastung, etc. vor.

1.10. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Reit im Winkl, Rathausplatz 1, 83242 Reit im Winkl, Tel. 08640-800-0.

1.11. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Gewerbeobjekte des Bestandes wie zum Beispiel Gastronomie und Beherbergungsobjekte als erschwert zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern der Gemeinde Reit im Winkl. Die Gemeinde Reit im Winkl liegt im Süden des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein liegt ca. 38 km, Rosenheim ca. 49 km und Salzburg ca. 72 km entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Reit im Winkl über ca. 3.000 Einwohner. Der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 175.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand November 2025 ca. 3.290 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,0 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum November 2025 ca. 6,1 %.

Der Gewerbesteuerhebesatz 2024 beträgt in Reit im Winkl 380.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt grenzt an die Gartenstraße und den Kaiserweg an. Die Gartenstraße sowie der Kaiserweg sind asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Der Kaiserweg ist eine Anliegerstraße, die Gartenstraße ist eine Sackgasse.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Nutzung ist zu Wohnzwecken bzw. als Gastronomie bzw. als Beherbergungsbetrieb.

In Reit im Winkl sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Grundschule sowie ein Kindergarten vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist im Ortskern von Reit im Winkl gelegen.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Bernau am Chiemsee an die A8 München/Salzburg nach ca. 25 km bzw. in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten erreicht. Vom Bewertungsobjekt ist die Anschlussstelle Oberaudorf ca. 24 km in westlicher Richtung entfernt. Dort erhält man Anschluss an die A93. Folgt man der A93 weiter in nördlicher Richtung, so erhält man am Autobahndreieck Inntal Anschluss an die Autobahn A8. Das ca. 38 km entfernte Zentrum der Kreisstadt Traunstein ist in nordöstlicher Richtung in ca. 40 Fahrminuten erreicht. Die Stadt Rosenheim ist in einer Entfernung von ca. 49 km gelegen und über die A8 in ca. 50 Minuten anfahrbar. Das Zentrum von München ist in einer Entfernung von ca. 108 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 95 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als ausreichend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Rathaus ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehrt beispielsweise die Buslinie 9505, mit welcher zu teilweise eingeschränkten Zeiten der Bahnhof von Prien am Chiemsee in einer Fahrzeit von ca. 55-60 Minuten anfahrbar ist. Hier besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Vom Bahnhof von Prien am Chiemsee ist beispielsweise der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 18-19 Minuten, der Bahnhof von Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten und der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 57-60 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist ausreichend.

Von Reit im Winkl liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 64 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 55 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 144 km Entfernung und ist in ca. 100 Minuten anzufahren.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

2.4. Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Im Außenbereich sind Kfz-Stellplätze gegeben, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt sind.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.857 m². Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Die Straßenfront zur Gartenstraße und zum Kaiserweg bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 35 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 53 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, ist über die Gartenstraße und den Kaiserweg gesichert.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die

öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, ist mit zwei Baukörpern (Ferienapartments) und einem Anbau bebaut. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im seit 22.12.1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, ist mit zwei Baukörpern (Ferienapartments) und einem Anbau bebaut. Die beiden Baukörper verfügen jeweils über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Baujahr ist ca. 1989/90. Die Nutzung erfolgt als Ferienwohnanlage.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Nutzfläche

Die Nutzfläche wird anhand des vorliegenden Planmaterials und der vorliegenden Flächenberechnungen angegeben und wurde überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Nutzfläche (KG, EG, 1. OG, DG) beträgt ca. 1.250 m²

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der

Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1989/90;

Veränderungen: Diverse Renovierungsmaßnahmen;

4.1. Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2. Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; die Gebäude sind unterkellert; die Gebäude sind mit einem unterirdischen Verbindungsweg verbunden; teilweise ragen die Kellerflächen über die Gebäudekanten hinaus; in diesem Bereich sind auch Lichtkuppeln gegeben;

Außenfassade: Rustikal verputzt im EG; im OG und Dachbereich ist die Fassade mit Holz verkleidet;

Außenwände: Mauerwerk;

Dachkonstruktion: Satteldächer, Dachaußenhaut bzw. Dachabdichtung mittels Bitumendachbahnen bzw. Metallbahnen; es ist eine Solaranlage auf dem Dach montiert, vermutlich zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung; zur Schneerutschesicherung sind teils Rundstäbe auf der Dachfläche mit dem Metaldach angebracht;

- Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Es sind massive Treppenläufe und Podeste vorhanden, welche mit Teppichbelag belegt sind;
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), vermutlich aus dem Jahr ca. 1989; Holzfensterläden;
- Hauseingang: Der Zugang ist zu beiden Gebäuden vom Außenbereich möglich; bei den Eingängen sind Holztüren mit Isolierglaseinsätzen, Drückergarnituren und Zylinderschlössern gegeben;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; für den Betrieb des Apartmenthauses zweckmäßige Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter;
- Heizung/Warmwasser: Das Gebäude ist an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen, hierüber erfolgt die Beheizung und die Warmwassererzeugung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen sind gegeben;

4.3. Ausbau

Zimmer/Apartments:

Türen:

Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren.
Zugangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss.

Boden:

Teppichbelag im Wohnraum, Küchenbereich bzw. Bad gefliest.

Wände:

Massive Wände verputzt und gestrichen. Bäder raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeilen.

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr ca. 1989 gemäß der Prägung in den Scheiben.

Heizung:

Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Bad:

Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch oder Dusche mit Duschwannen aus Acryl und Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch. Bei den Badewannen bzw. Duschen ist ein Spritzschutz aus Vollglas gegeben oder eine Duschkabine aus Vollglas. Flachheizkörper mit Thermostatventil. Fenster.

Saunabereich im KG Kaiserweg:

Im KG des Gebäudes Kaiserweg 2 ist ein Saunabereich vorhanden mit einer Sauna für ca. 6-8 Personen. Weiter ist ein Duschbereich mit Schwallbrause gegeben, zudem ein weiterer Duschbereich mit herkömmlichen Duschköpfen und seitlichen Düsen. Zudem ein Fußbecken mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch. Ruheraum. In dem Saunabereich ist der Boden gefliest, die Wände gefliest bzw. verputzt und gestrichen. Neben dem Saunabereich ist ein Fitnessraum gegeben. Weiter ist ein WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Urinal mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, innenliegend mit Abluft vorhanden.

4.4. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.5. Außenanlagen / Kfz-Stellplätze

Die Außenanlagen verfügen über Rasenflächen, Sträucher, Bäume und Hecken. Gartenwege sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Im Eingangsbereich ist zudem eine Zuwegung über eine geteerte Fläche bzw. über mit Naturstein befestigte Flächen gegeben.

Weiter sind im Außenbereich ca. 15 Kfz-Stellplätze gegeben, welche ebenfalls mit Betonsteinverbundpflaster befestigt sind.

Es besteht zudem eine Grunddienstbarkeit gemäß Bewilligung vom 26.04.1995 wodurch auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 182/9, Gemarkung Reit im Winkl, 9 Kfz-Stellplätze durch das Grundstück Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, genutzt werden können. Der Sachverständige geht gemäß den vorliegenden Erkenntnissen davon aus, dass der Stellplatznachweis erfüllt ist und für die bestehende Nutzung eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen vorhanden ist.

4.6. Zubehör

Möblierung:

Die Apartments sind in der Regel ausgestattet mit Doppelbetten bzw. Einzelbetten. Kleiderschränke, Tisch mit Stühlen, Kommode, Fernseher, Schlafcouch, Lampen, TV, diversen Kleinmöbeln.

Weiter sind Küchenzeilen bzw. Einbauküchen mit Spüle mit Einhebelmischer, Untertischkühlschrank, Cerankochfeld mit in der Regel zwei Platten, Mikrowelle, Unterschränken und Hängeschränken gegeben.

4.7. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

- Die baulichen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Augenscheinlich ist ein baujahrestypischer Zustand gegeben.
- Es sind Gebrauchsspuren vorhanden, z.B. an den Türen und Türblättern, usw.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand eines durchschnittlichen Zustandes hinausgehen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute Lage in Reit im Winkl.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Eindruck.

Ausstattung:

Die Baukörper verfügen, bezogen auf die vorhandene Nutzung als Ferienwohnanlage über eine durchschnittliche Ausstattung.

Grundrisslösung:

Die vorhandenen Grundrisslösungen werden für die vorhandene Nutzung als Ferienwohnanlage als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden unter Beachtung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag als unterdurchschnittlich beurteilt, es ist mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von gewerblichen Objekten, somit von Renditeobjekten, nach dem Ertragswert. Im Folgenden wird für das Bewertungsobjekt somit das Ertragswertverfahren durchgeführt.

An dieser Stelle wird bereits vorweggenommen, dass in der nachfolgenden Wertermittlung aufgrund des sich ergebenden Ertragswertes auch geprüft wird, inwieweit eine Umnutzung, verbunden mit Umbau und Renovierungsmaßnahmen, den maßgeblichen Verkehrswert des Grundstücks darstellt. Hierzu wird für den Fall der Umnutzung zu Wohnnutzung der Wert der verwertbaren Gebäudesubstanz ermittelt, welche dann zusammen mit dem Grundstück die Grundlage für eine künftige Wohnnutzung in Form von Wohnanlage oder Eigentumswohnanlage bildet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 17004, Bodenrichtwertbezeichnung „Reit im Winkl 4“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 770,00 €/m², ebf., für gemischte Bauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 05.12.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als leicht fallend zu beurteilen.

In der Veröffentlichung Marktübersicht 2. Halbjahr 2025 des Gutachterausschusses 2025 des Landkreis Traunstein wird für Wohnbauland und gemischte Bauflächen mit 1.300 m² bis 5.000 m² ein Bodenrichtwertfaktor von 0,91 auf den gültigen Bodenrichtwert angegeben. Auf Grund der obigen Erkenntnisse wird ein Abschlag von ca. 9 % auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 berücksichtigt.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen, das Bewertungsobjekt verfügt über drei Vollgeschosse. Somit sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

In einer Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreis Traunstein „Wohnbauland, Preise in Relation zur Grundstückgröße Mitte 2022 bis Mitte 2025“ gibt der Gutachterausschuss an, dass kein statistischer Zusammenhang zwischen Grundstückgröße und Kaufpreis besteht.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	770,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	-9%	

Angepasster Bodenwert:

$$770,00 \text{ €/m}^2 \times 0,91 = \text{rd. } 700,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert:

$$1.857 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.300.000,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 1.300.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 05.12.2025 beträgt rd. 1.300.000,00 €.

7.2. Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Baukörper mit Ferienapartments bzw. Ferienwohnungen und die für den Betrieb einer Ferienwohnanlage nötigen Nebenräume bzw. Nutz-/Technikflächen.

Der Beherbergungsbetrieb wird durch die Eigentümerin bewirtschaftet. Zur nachfolgenden Ermittlung eines angemessenen Pachtzinses werden durchschnittliche Zimmerpreise (exklusiv MwSt.) für die vorhandenen Apartments in Ansatz gebracht. Das Bayerische Landesamt für Statistik hat für Reit im Winkl folgende durchschnittliche Auslastung veröffentlicht.

Sommerhalbjahr 2025/2026	39,2 %
Winterhalbjahr 2024/2025	36,7 %
Sommerhalbjahr 2024/2025	38,6 %
Winterhalbjahr 2023/2024	33,6 %

Die in Ansatz gebrachten Erträge wurden anhand der örtlichen Angebotssituation ermittelt und bestätigen zudem die Angebotspreise der Eigentümerin.

	Anzahl	Sommer *	Winter*
1 Zimmerapartment	9	75,00 € 123.187,50 €	105,00 € 172.462,50 €
1 Zimmerapartment DG	6	80,00 € 87.600,00 €	120,00 € 131.400,00 €
2 Zimmer	6	85,00 € 93.075,00 €	130,00 € 142.350,00 €
2 Zimmer DG	2	140,00 € 51.100,00 €	190,00 € 69.350,00 €
Großes Ap. EG	1	185,00 € 33.762,50 €	250,00 € 45.625,00 €
	24	388.725,00 €	561.187,50 €

* zzgl. 7 % Mwst.

Auslastung	39,00%	35,00%
	151.602,75 €	196.415,63 €

jährlicher Ertrag 348.018,38 €

Demzufolge ergibt sich unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Auslastung ein jährlicher Ertrag von ca. 348.000,00 €.

Hinsichtlich des möglichen Pachtzinses wird der Betriebsvergleich für Apartment-hotels des dwif 2025 (Deutsches wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremden-verkehr e.V. an der Universität München) herangezogen. Hier wird ein Pachtzins aus dem Betriebsertrag für durchschnittliche Betriebe von 21,5 % angegeben. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Angabe des dwif 2025 auf einen durchschnittlichen Betriebsertrag von 1.191.000,00 € bezieht.

Der Pachtzins ergibt sich somit bei einem Ansatz rd. 21,5 % aus 348.000,00 € Ertrag mit rd. 74.820,00 € p.a. bzw. rd. 6.200,00 € monatlich.

Die Nutzung der Kfz-Stellplätze ist im angesetzten Ertrag enthalten.

Für die Flächen der Physiotherapiepraxis, welche extern vermietet werden können, werden rd. 920,00 € mtl. angesetzt. (EG 45 m² x 10,00 €/m² + KG 78 m² x 6,00 €/m²)

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² für die Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 4 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt.

Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen 40 Jahre. Für das Bewertungsobjekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt. Das Baujahr ist ca. 1989/90. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (3 Punkte) eingestuft. Die sich gemäß ImmoWertV ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 10 Jahre zum Bewertungsstichtag 05.12.2025. Auf Grund der Beschaffenheit wird nach sachverständiger Beurteilung die Restnutzungsdauer um 10 Jahre verlängert. Somit werden rd. 20 Jahre Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht und als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein veröffentlicht in der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnen, gemischte und gewerbliche Nutzungen 2020-2022 (Beschluss vom 07.02.2023) für gewerbliche Nutzung, 2020-2022, einen Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von -0,30 % bis 5,72 %.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zum Stichtag 01.01.2025 Wohnen (Beschluss vom 11.04.2025) wird für gewerbliche Nutzung kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht.

Den Empfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) ist für Hotels ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % - 8,5 % zu entnehmen.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall bezogen auf eine weitere bzw. künftige Nutzung als Hotel/Apartmenthaus mit rd. 4,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, Denkmalschutz, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt:

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Nutz- fläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Pacht Ferienwohnungen			= rd.	6.200,00 €
Pacht Physiotherapiepraxis			= rd.	920,00 €
Rohertrag pro Monat:				7.120,00 €
Rohertrag pro Jahr:				rd. 85.440,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	1.250 m ²	x	14,00 €/m ²	= rd.	-17.500,00 €
Verwaltungskosten:	85.440 €	x	3,0%	= rd.	-2.560,00 €
Mietausfallwagnis:	85.440 €	x	4,0%	= rd.	-3.420,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					rd. -23.500,00 €

Jahresreinertrag: 61.940,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

1.300.000 € x 4,75% = rd. -61.800,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 140,00 €

Baujahr (Wiederaufbau) angesetzt: 1989

Jahr der Bewertung: 2026

Nutzungsdauer: 40 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 4,75%

Rentenbarwertfaktor: 12,73

Ertragswert der baulichen Anlagen:

140 € x 12,73 = rd. 2.000,00 €

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert: rd. 1.300.000,00 €

Gebäudeertragswert: rd. 2.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 1.302.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert rd. 1.302.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 05.12.2025 beträgt

rd. 1.302.000,00 €.

7.3. Sachwert/Substanzwert

Im Vorangegangenen wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt.

Die Berechnung zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nahe dem Liquidationswert befindet.

Durch den Sachverständigen wird mit der nachfolgenden Berechnung überprüft, ob nicht gegebenenfalls durch eine Umnutzung und eine Umbau-, Modernisierungsmaßnahme zu der Nutzung Wohnen sich der maßgebliche Wert aus dem Bodenwert und der vorhandenen verwertbaren Gebäudesubstanz der vorhandenen

Baukörper, d.h. im Wesentlichen dem zurückgebauten Rohbau, ein wertmäßig höherer Verkehrswert ergibt.

Für die Berechnung werden in Anlehnung an die NHK 2010 die Normalherstellungskosten für Mehrfamilienwohnhäuser, Typ 4.2, in Ansatz gebracht. Die Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung von Rückbauten, wie zum Beispiel dem Verbindungsgang im KG, wird mit ca. 1.740 m² in Ansatz gebracht.

Die Normalherstellungskosten werden wie folgt ermittelt.

Gebäudeart Typ 4.2	Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	193 €/m ²
Dächer				1		15	137 €/m ²
Außentüren und Fenster				1		11	101 €/m ²
Innenwände und -türen				1		11	101 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	84 €/m ²
Fußböden				1		5	46 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1		9	82 €/m ²
Heizung				1		9	82 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung				1		6	55 €/m ²
Kostenkennwerte			765 €/m ²	915 €/m ²	1.105 €/m ²		881 €/m ²
angesetzt mit						rd.	880 €/m ²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 1.740 m² BGF
Typ 4.2 KG, EG, OG, voll ausgebautes DG
Standardstufe: 4
Baujahr angesetzt: ca. 2025

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m² nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 880 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Wohnungsgröße, Grundrissart angesetzt mit: 1,000

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2021 = 100): angesetzt mit: 1,932
2010 = 70,9
Zum Bwst. = 137,0

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 1,932

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:

880 €/m² x 1,932

= rd.:

1.700 €/m²

Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:

1.700 €/m²

Gemäß der NHK 2010, unter Beachtung der Korrekturfaktoren und insbesondere der Anpassung mittels Preisindizes an dem Bewertungsstichtag, ergeben sich objektbezogene Herstellungskosten von rd. 1.700 €/m² BGF.

Der Substanzwert wird mit rd. 45 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Der Substanzwert berücksichtigt somit einen zurückgebauten Rohbau.

Zu beachten ist, dass hierfür Rückbaukosten anfallen, welche bezogen auf 1.740 m² Bruttogrundfläche mit 150 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden. Die Kosten enthalten sowohl den Rückbau als auch die Kosten der Entsorgung. Weiter sind Abbruchkosten zu berücksichtigen, welche zum Beispiel für die Entfernung nicht mehr benötigter Gebäudeteile, wie zum Beispiel den Verbindungsgang zwischen den Gebäuden bzw. nicht mehr benötigte Flächen im KG, anfallen. Die Kosten hierfür werden sachverständig mit rd. 50.000 Euro geschätzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wie im Gutachten bereits darauf hingewiesen, besteht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit im Winkl, gemäß der Bewilligung vom 26.04.1995 eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass auf Fl.-Nr. 182/9, Gemarkung Reit im Winkl, 9 oberirdische, freie Kfz-Stellplätze genutzt werden dürfen. Dies stellt im Hinblick auf den hier ermittelten Sachwert/Substanzwert einen wirtschaftlichen Vorteil dar. Nach sachverständiger Beurteilung ist im Hinblick auf die objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit ein Zuschlag von 5.000,00 € je Kfz-Stellplatz somit rd. 45.000,00 € angemessen.

Im Nachfolgenden erfolgt die Sachwertberechnung/Substanzwertberechnung.

Substanzwert

Wohnhäuser

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

BGF	x	Normalherstellungskosten	
1.740 m ²	x	1.700 €/m ²	= rd. <u>2.958.000 €</u>
			2.958.000 €

Verwertbare Gebäudesubstanz

Rohbau, ca. 45%

2.958.000 €	x	45,0%	= rd. 1.331.000 €
-------------	---	-------	-------------------

Rückbaukosten

1.740 m ²	x	150 €/m ²	= rd. -261.000 €
----------------------	---	----------------------	------------------

Teilweise Abbruchkosten, pauschal

rd. -50.000 €

Verwertbare Gebäudesubstanz

rd. 1.020.000 €	1.020.000 €
-----------------	-------------

Bodenwert

rd.	1.300.000 €
-----	-------------

Vorläufiger Substanzwert

rd.	2.320.000 €
------------	--------------------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

9 Kfz-Stellplätze auf Fl.-Nr. 182/9, Gemarkung Reit im Winkl, zur Nutzung gem.

Grunddienstbarkeit aus Bewilligung vom 26.04.1995.

9	x	5.000,00 €	= rd.	45.000,00 €
---	---	------------	-------	-------------

Substanzwert

rd.	2.365.000,00 €
------------	-----------------------

Der Sachwert/Substanzwert beträgt zum Bewertungsstichtag 05.12.2025

rd. 2.365.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Ertragswert:	rd. 1.302.000,00 €
Sachwert/Substanzwert:	rd. 2.365.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für gewerbliche Objekte, im Sinne von Renditeobjekten, aus dem Ertragswert abzuleiten.

Durch den Sachverständigen wurde im Vorangegangenen bereits darauf hingewiesen, dass der ermittelte Ertragswert dahingehend zu überprüfen ist, ob er den maßgeblichen Wert für das Bewertungsobjekt darstellt. Zur Überprüfung wurde ein Sachwert/Substanzwert ermittelt, welcher berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt gegebenenfalls zu Wohnungen beziehungsweise eventuell Eigentumswohnungen umgenutzt wird.

Aus sachverständiger Sicht ist dies bezogen auf die örtliche Lage, die Marktsituation und insbesondere unter Beachtung der vorhandenen Gebäudesubstanz, in jedem Fall eine realistische künftige Nutzungsmöglichkeit.

Die Ermittlung des Sachwertes/Substanzwertes zeigt, dass sich der maßgebliche Verkehrswert aus dem Bodenwert und der verwertbaren Gebäudesubstanz, im Wesentlichen dem Rohbau, ergibt.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen leitet sich der Verkehrswert somit
aus dem Sachwert/Substanzwert ab.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, 83242 Reit im Winkl, Fl.-Nr. 57/5, Gemarkung Reit
im Winkl, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 mit einem Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück von**

2.365.000,00 €

(i.W.: zwei Millionen dreihundertfünfundsechzigtausend Euro)

bewertet.

Zubehör:

Im Kapitel 4.6 wurde auf das vorhandene Zubehör, d.h. die Möblierung, die für den Betrieb der Ferienwohnanlage derzeit erforderlich ist, hingewiesen.

Die vorangegangene Wertermittlung zeigt jedoch, dass für die Wertfindung des Bewertungsobjektes nicht der Ertragswert maßgeblich ist, sondern der Sachwert/ Substanzwert, welcher eine Umnutzung vorsieht.

Demzufolge hat das Zubehör für das Bewertungsobjekt bezogen auf die für die Bewertung relevante maßgebliche künftige Nutzung keine Wertrelevanz. Das Zubehör wird somit wertmäßig, bezogen auf den hier angegebenen Verkehrswert, als irrelevant beurteilt.

Grassau, den 13.05.2026

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär