Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort:	83435 Bad Reichenhall
Straße:	Spitalgasse 4
Telefon:	08651 9652300
Telefax:	08651 9652302
E-Mail:	mail@loeckener.com
Internet:	www.loeckener.com
Geschäftszeichen:	**4 K 39/24**
Gutachtendatum:	**05.08.2025**
Gutachtennummer:	**24-20120-L-EFH**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Hanielstraße 10 und die kleine Grundstücksfläche (Unland mit 5 m²) Nähe Schusterbistlweg, jeweils in 83483 Bischofswiesen

Auftraggeber:	**Amtsgericht Traunstein Abteilung für Vollstreckungssachen**	
Anlass der Verkehrswertermittlung:	**Zwangsversteigerungsverfahren**	
Wertermittlungsstichtag:	**11.07.2025**	
Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:	**Laufen/Bischofswiesen/3728**	
Flurstück:	**1714**	**1714/5**
Wertermittlungsobjekt	**Einfamilienhaus**	**Unland**
Verkehrswert (Marktwert):	**920.000 €**	**50 €**





Zusammenfassung des Wertermittlungsauftrags

Mit dem Gerichtsbeschluss des Amtsgerichts Traunstein vom 30.09.2024 in dieser Sache wurde der Sachverständige beauftragt, ein Verkehrswertgutachten für zwei bebaute und ein unbebautes Grundstück zu erstatten. Aufgrund des Umfangs und der Komplexität der drei Wertermittlungsobjekte - für die nach den Vorgaben des Gerichts jeweils ein eigener Verkehrswert zu bilden ist - wird der Sachverständige die Verkehrswerte für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück und das benachbarte unbebaute Grundstück (Unland) in diesem Gutachten darstellen.

Für das mit der Residence Schönhäusl bebaute Grundstück wird ein weiteres Gutachten gefertigt. Die Abhängigkeiten zwischen den Grundstücken untereinander werden in beiden Gutachten gleichermaßen beschrieben.

Aktenzeichen:	4 K 39/24
(Primäres) Objektart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse Wertermittlungsobjekt:	Hanielstraße 10, 83483 Bischofswiesen
Baujahr:	1885
Wohnfläche:	143 m²
Auftragsanlass:	Zwangsversteigerung
Bundesland:	Bayern
Grundbuch:	Amtsgericht Laufen | Bezirk Bischofswiesen Blatt 3728
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.: 1 | Flurstück 1714 | Fläche 3.859 m² Hanielstraße 10, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Lfd. Nr.: 3 | Flurstück 1714/5 | Fläche 5 m² Nähe Schusterbistlweg, Landwirtschaftsfläche
Wertermittlungsstichtag:	11.07.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert:	750.000 €
Ertragswert (ohne BoG):	963.624 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE):	40,2
Vergleichsfaktor (ohne BoG):	6.739 €/m² Wohnfläche
BoG:	- 48.181 € - Wirtschaftliche Wertminderung
Verkehrswert, gerundet:	**920.000 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben und Wertermittlungsumfang	4
2.	Grundstücke	8
3.	Einfamilienhaus	15
4.	Einfamilienhaus - Ausbau und Ausstattung	21
5.	Verfahrenswahl	23
6.	Bodenwerte	28
7.	Ertragswert	32
8.	Vergleichswert	38
9.	Verkehrswert (Marktwert)	39
10.	Anlagen	43

1. Allgemeine Angaben und Wertermittlungsumfang

1.1 Bewertungsobjekte

1.1.1

Objektart I:	Einfamilienhaus
Straße:	Hanielstraße 10
PLZ und Ort:	83483 Bischofswiesen

Anmerkung:
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit nördlicher Grenzbebauung bebaut, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine offene Liegehalle, die vormals Therapiezwecken diente. Das Grundstück mit dem Einfamilienhaus dient auch als Zufahrt zum südwestlichen Nachbargrundstück mit der Residence Schönhäusl, die ebenfalls unter dem gleichen Geschäftszeichen unter Beschlagnahme steht. Unmittelbar nordöstlich dem Wohnhaus liegt eine kleine Grundstücksteilfläche (Objektart II) mit einer Fläche von 5 m².

1.1.2

Objektart II:	unbebautes Grundstück (Unland)
Straße:	Nähe Schusterbistlweg
PLZ und Ort:	83483 Bischofswiesen

Anmerkung:
Das Grundstück liegt unmittelbar nordöstlich dem Einfamilienhaus (Objektart I) und ist mit einer Fläche von 5 m² wirtschaftlich kaum nutzbar (Unland).

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name:	Amtsgericht Traunstein
	Abteilung für Vollstreckungssachen
Straße:	Herzog-Otto-Str. 1
PLZ und Ort:	83278 Traunstein
Telefon:	0861/56-0
Aktenzeichen:	4 K 39/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	30.09.2024

Anmerkung:
Mit dem Beschluss des Amtsgerichts Traunstein wurde der Sachverständige beauftragt, den Verkehrswert von zwei bebauten und einem unbebauten Grundstück zu ermitteln. Nach den Regeln in der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein eigener Verkehrswert auszuweisen. Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit wird der Sachverständige die Verkehrswerte in zwei schriftlichen Gutachten darstellen.

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag:	11.07.2025
Qualitätsstichtag:	11.07.2025
Ortsbesichtigungen:	18.02.2025, 11.07.2025
Teilnehmer:	Vertreter der Eigentümerin und Schuldnerin
	Projektleiter der Schuldnerin
	Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:
Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich neben dem Wertermittlungsobjekt auch nach den am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umständen, wie z.B. der Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt oder der demographischen Entwicklung.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Zu den Ortsterminen wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zu den Wertermittlungsobjekten wurde eingeräumt. Die beiden Bewertungsobjekte konnte somit von innen und außen besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile, verdeckte Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Amtliche Flurkarte
- Grundrisspläne der Eigentümerin
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Denkmalschutzauskunft für das Quartier
- Baubeschreibung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte und Unterlagen des Vertreters der Eigentümerin
- Auskünfte der Gemeinde Bischofswiesen
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

Anmerkung:
Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Bodenwert beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Bewegliche Gegenstände oder Zubehör, wie z.B. Einbauschränke oder Küchenmöbel, sind nicht Teil dieser Wertermittlung und damit nicht im Markt- bzw. Verkehrswert enthalten.

Sofern mündliche Auskünfte erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit mündlich erteilter Informationen besteht nicht.

1.5 Grundbuchbeschrieb

Einsicht am:	31.05.2024		
Amtsgericht:	Laufen		
Grundbuch:	Bischofswiesen		
Blatt:	3728		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 1:	1714	Hanielstraße 10, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	3.859 m²
Lfd. Nr. 3:	1714/5	Nähe Schusterbistlweg, Landwirtschaftsfläche	5 m²
Abteilung I:	keine Darstellung in diesem Gutachten		
Abteilung II:	keine Darstellung in diesem Gutachten		

Anmerkung:
Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten werden in diesem Gutachten keine persönlichen Angaben über Schuldner, Eigentümer sowie möglichen Mietern gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: dem Sachverständigen sind keine Mieter bekannt

2. Grundstücke

2.1 Geopolitische Situation

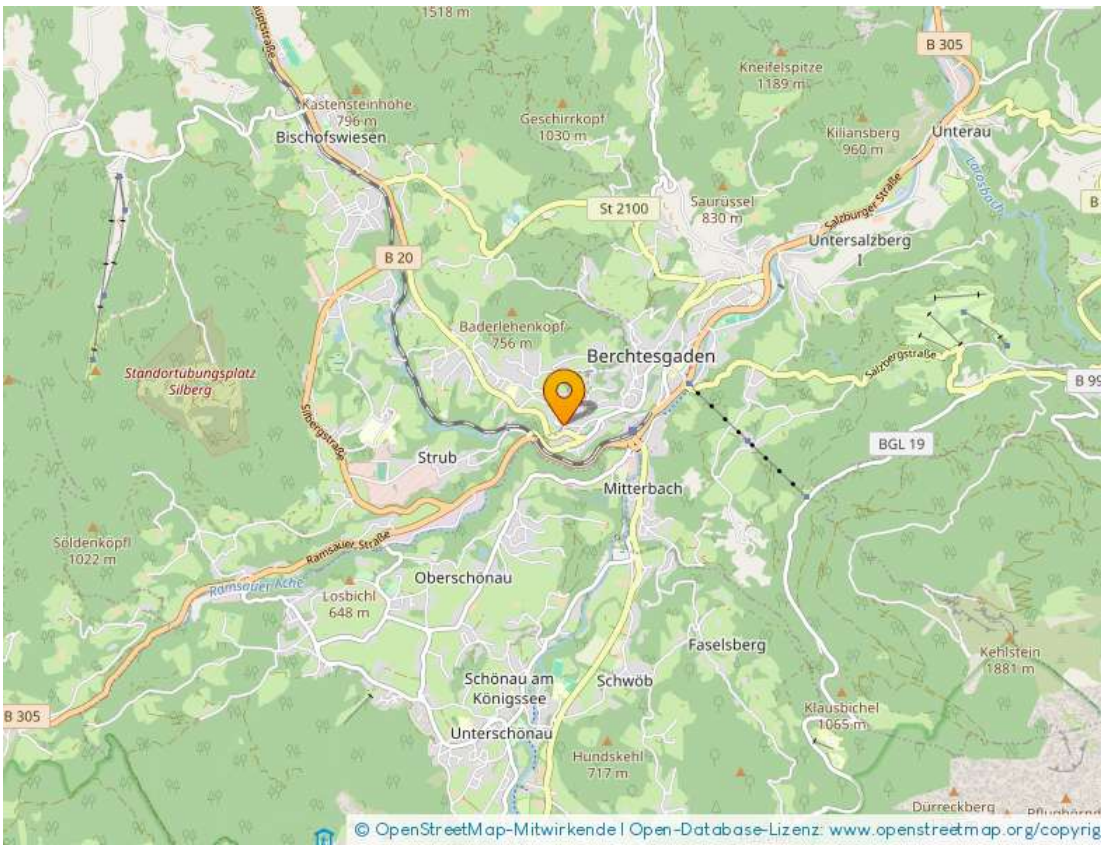
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt/Ort:	Bischofswiesen
Gemeindeteil:	Stanggass (Stanggaß)
Einwohner:	7.000
Verkehrsanbindung:	B20 Anbindung, A8 in 20 Minuten, Buslinien nach Berchtesgaden, Bahnhof Berchtesgaden
Nächstgelegene Städte:	Berchtesgaden, Bad Reichenhall, Salzburg
Örtliche Einrichtungen:	Kindergarten Bischofswiesen, Einkaufszentrum Berchtesgaden, Krankenhaus Berchtesgaden
Örtliche Schulen:	Grundschule Bischofswiesen, Realschule Berchtesgaden, Gymnasium Berchtesgaden
Nächster Flughafen:	Salzburg
Nächstes Krankenhaus:	Berchtesgaden

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

Der Regierungsbezirk Oberbayern bildet im Freistaat Bayern mit dem Landkreis Berchtesgadener Land die südliche Grenze von Deutschland. Bischofswiesen liegt in den Berchtesgadener Alpen, nahe der österreichischen Grenze. Die Region ist geprägt von einer abwechslungsreichen Topografie mit Bergen, Tälern und Flüssen, die sowohl für den Tourismus als auch für die Landwirtschaft von Bedeutung ist. Bischofswiesen ist etwa fünf Kilometer von der Stadt Berchtesgaden entfernt, die als touristisches Zentrum der Region gilt. Die Nähe zu Salzburg, das etwa 25 Kilometer entfernt liegt, bietet zusätzliche kulturelle und wirtschaftliche Anreize.

Die Region ist bekannt für ihre Naturschutzgebiete und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Klettern. Die Gemeinde selbst ist durch eine Mischung aus Wohngebieten und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit einer Anbindung an die B20, die eine direkte Verbindung nach Berchtesgaden und weiter nach Bad Reichenhall bietet. Die Umgebung ist durch eine hohe Lebensqualität gekennzeichnet, die durch die ruhige Lage und die Nähe zur Natur begünstigt wird.



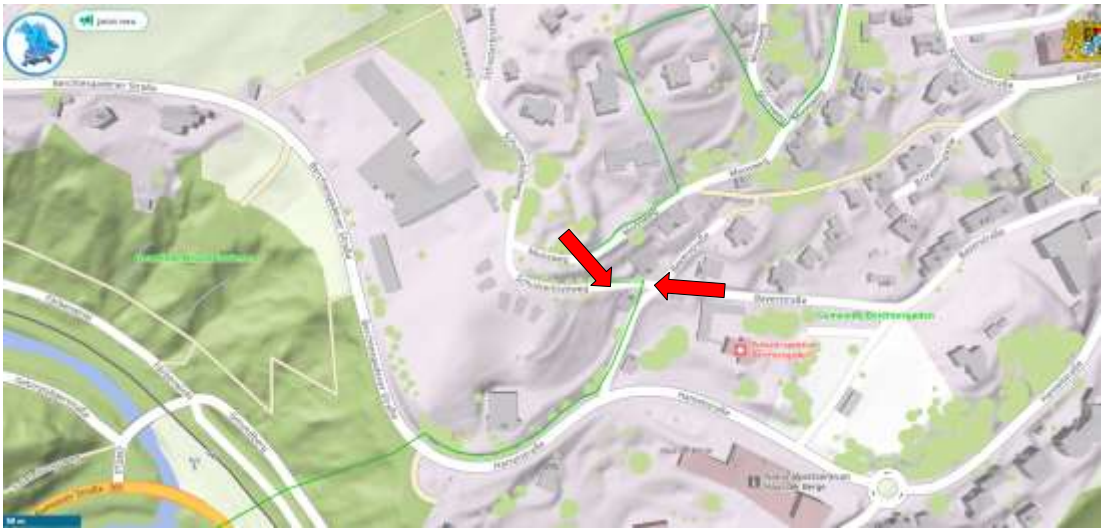
Die wirtschaftliche Entwicklung der Region Berchtesgadener Land ist stark vom Tourismus geprägt, der eine der Hauptwirtschaftszweige darstellt. Die Nähe zu den Alpen und die touristischen Attraktionen wie der Königssee und das Kehlsteinhaus ziehen jährlich zahlreiche Besucher an, was zu einer stabilen Nachfrage im Gastgewerbe und im Einzelhandel führt. Neben dem Tourismus spielt auch die Landwirtschaft eine wichtige Rolle, insbesondere in den Bereichen Milchwirtschaft und Almwirtschaft.

Die Region profitiert zudem von ihrer Nähe zu Salzburg, einem bedeutenden Wirtschaftsstandort in Österreich, was grenzüberschreitende wirtschaftliche und kulturelle Beziehungen fördert. In den letzten Jahren hat sich der Dienstleistungssektor positiv entwickelt, wobei insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistungen zur wirtschaftlichen Stabilität beitragen. Die Arbeitslosenquote in der Region ist vergleichsweise niedrig, was auf eine stabile Beschäftigungslage hinweist.

2.2.2 Lokale Lage

Stanggass ist ein südöstlicher Ortsteil von Bischofswiesen, der sich durch seine naturnahe Lage und der Nähe zu Berchtesgaden auszeichnet. Der Ortsteil liegt etwa drei Kilometer südöstlich des Ortszentrums von Bischofswiesen oder zwei Kilometer westlich von Berchtesgaden und ist über die B20 und die Staatsstraße St2097 gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich beim „Haus der Berge“ in fußläufiger Entfernung.

Lebensmittelgeschäfte und andere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind jeweils in Bischofswiesen oder Berchtesgaden vorzufinden.



Die Staatsstraße St2097 verläuft durch den Gemeindeteil Stanggass und geht als Berchtesgadener Straße in die südliche Hanielstraße über. Von der Hanielstraße, die sich bereits auf dem Gemeindegebiet von Berchtesgaden befindet, sind aufgrund der Topografie die drei zu bewertenden Grundstücke (siehe rote Pfeile) nicht direkt erreichbar. Dazu muss die Zufahrt entlang dem Parkplatz „Haus der Berge“, der nördlichen Bayerstraße bis zum Schusterbistlweg genutzt werden. Von den beiden bebauten Grundstücken besteht ein beeindruckender Blick auf die umliegenden Berge.

Größere Einkäufe tätigt man in Berchtesgaden, die Grundschule Bischofswiesen befindet sich im drei Kilometer entfernten Ortszentrum. Östlich des Quartiers liegt die Polizeiinspektion Berchtesgaden, nordwestlich der bekannte Kulturhof Stanggass, ein Ort der Kulinarik und Begegnung.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Bischofswiesen ist nach Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern positiv, wenngleich nur die Zahl der älteren Mitbürger steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Bischofswiesen wird bis 2039 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Bischofswiesen
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 1,7 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	- 1,8 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 8,2 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	- 12,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4%	+ 34,5%

2.3 Straßenbild (Zufahrt zu den Grundstücken über die Bayernstraße)

Straßenbild:	Anliegerstraßen
Ausbauzustand:	asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	keine extra ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	sehr eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

2.4.1 Grundstück mit Flnr. 1714 - Einfamilienwohnhaus

Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksfläche:	3.859 m²
Straßenfront:	160 m
Mittlere Grundstücksbreite:	85 m
Mittlere Grundstückstiefe:	43 m

2.4.2 Grundstück mit Flnr. 1714/5 - Unland

Grundstücksform:	dreieckig
Grundstücksfläche:	5 m²
Straßenfront:	9 m (Grundstückstiefe)
Mittlere Grundstücksbreite:	0 m - 3 m

Anmerkung:
Das Grundstück liegt unmittelbar nordöstlich des Wohnhauses und stellt aufgrund der geringen Grundstücksfläche und Grundstücksabmessungen ein kaum nutzbares „Unland“ dar.



2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

Bodenniveau:	stark nach Süden und Osten abfallend
Belichtungsverhältnisse:	gut bis sehr gut
Grenzverhältnisse:	geordnet

Anmerkung:
Die Quartier hat zur südlichen Hanielstraße ein Gefälle von etwa 10 m - 12 m. Das mit dem Einfamilienhaus bebaute *Grundstück liegt nahe dem nördlichen Schusterbistlweg, ohne die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.*

Das Grundstück mit dem Einfamilienhaus dient als Zufahrt zu dem benachbarten Grundstück mit der Flnr. 1714/3 (Residence Schönhäusl), eine alternative Zufahrt zu der Resicence Schönhäusl ist aufgrund der Topografie augenscheinlich kaum vorstellbar. Dieses benachbarte Grundstück ist unter dem gleichen Geschäftszeichen des Amtsgerichts Traunstein (Abteilung für Vollstreckungssachen) ebenfalls unter Beschlagnahme. Ein Geh- und Fahrtrecht im Grundbuch besteht vermutlich aufgrund der Eigentümeridentität nicht.

2.6 Beschaffenheit der Grundstücke

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	Hanielstraße mit Verkehrsemissionen
Geruchsimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:
Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Kommunikation, Fernwärme

Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	liegen keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:
Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Im Übrigen werden Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes in Bayern vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.9 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung
Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan, § 35 BauGB

Anmerkung zu § 35 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich:
Der § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" kennt drei Möglichkeiten von "Bauen im Außenbereich" mit einem mehr oder weniger hohen Rechtsanspruch einer Genehmigung oder Zulassung. Sog. privilegierte Vorhaben nach Absatz 1 (z.B. Landwirtschaft, Versorgung, Windenergie), begünstigte Vorhaben nach Absatz 4 (auch genannt "teilprivilegiert"; z.B. Nachnutzung von alten Hofstellen, Erweiterung von Wohngebäuden), die Außenbereichssatzung nach Absatz 6 zur Zulassung lückenfüllender Bebauung innerhalb bebauter Bereiche. Abgesehen von Art und Ausmaß eines Vorhabens ist die räumliche Lage wesentlich, doch grundsätzlich ist nach § 35 BauGB das Ziel, den Außenbereichs von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grundstücksfläche Flnr. 1714:	3.859 m²
Bebaute Fläche:	230 m²
GFZ:	0,06
Denkmaldaten:	D-1-72-117-60

Anmerkung:
Hanielstraße 10, Parkanlage, in der Art eines englischen Landschaftsgartens

2.10 Örtliche Verwaltung

Name:	Gemeinde Bischofswiesen
Straße:	Rathausplatz 2
PLZ und Ort:	83483 Bischofswiesen
Internet:	www.bischofswiesen.de

3. Einfamilienhaus

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus

Anmerkung:
Das teilunterkellerte Gebäude ist auf Erdniveau mit einer großen Garage und Lagerflächen ausgeführt. Die Wohnräume befinden sich im Hochparterre (1. OG) und dem Dachgeschoss (DG) mit Zugang über eine Außentreppe.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	**11.07.2025**
Ursprüngliches Baujahr:	1885/1911
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	140/114 Jahre

Anmerkung:
Das ursprüngliche Baujahr wurde vom Sachverständigen aus den Unterlagen entnommen, die von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden. Die Baukunst und die technischen Standards zur Zeit der Errichtung eines Gebäudes haben einen erheblichen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität.

Ältere Gebäude weisen oft Mängel bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind. Bei dem Einfamilienhaus ist die Barrierefreiheit eingeschränkt, weil die Aufenthaltsräume im Hochparterre (OG) nur über die Außentreppe erreichbar sind.

3.3 Konstruktive Merkmale

Fassadengestaltung:	aufgelockerte Fassade, überdeckter Balkon im OG
Materialauswahl:	Putz im Erdgeschoss, Holzfassade im Obergeschoss
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Geschosse:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Dachform:	Zeltdach mit Aufbauten
Dachgeschoss:	ausgebaut
Balkon:	im Obergeschoss, durch das Zeltdach überdeckt

Anmerkung:
Das Einfamilienwohnhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Garage mit Lagerflächen, die Zufahrt erfolgt über ein Rundbogentor aus Holz. Der Vorplatz vor dem Haus ist als offener Kfz-Stellplatz mit Betonverbundstein befestigt. Das Hochparterre oder Obergeschoss wird als Wohngeschoss über eine Außentreppe aus Beton mit Fliesenauflage erschlossen. Durch das Zeltdach ergibt sich am südwestlichen Hauszugang im OG ein überdeckter Balkon mit wunderbarem Blick auf die örtliche Bergwelt.

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossdecken:	Beton, Holzbalkendecke
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel oder Bruchstein
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach mit Aufbauten
Dacheindeckung:	Blechdach
Kamin:	gemauerter Kamin, über Dach verklinkert
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

3.5 Treppen und Treppenraum

Außentreppe:	Betontreppe mit Fliesenauflage zum OG
Hausabschlusstür:	Holztür (verminderte Durchgangshöhe: 1,82 m)
Bodenbelag im Hausflur:	Holz
Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen (Breite: 0,60 m)
Treppengeländer:	gedrechseltes Holzgeländer

3.6 Fenster und Türen

3.6.1 Fenster

Wohnraumfenster:	Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Holzblendläden
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

3.6.2 Türen

Hausabschlusstür:	Holztür (verminderte Durchgangshöhe: 1,82 m)
Innentüren:	Holztüren und Holzzargen, gestrichen

3.7 Gebäudetechnik

3.7.1	Rohinstallationen:	unterschiedliche Werkstoffe
3.7.2	Heizung:	Zentralheizung
	Heizkörper:	moderne Rippenheizkörper, Thermostatventile
	Heizkessel und Baujahr:	kein Zugang zum Heizungsraum
	Brennstoffversorgung:	Fernwärmeversorgung
	Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung
	Sonstige Energieversorgung:	keine
3.7.3	Elektroinstallation	
	Leitungen/Sicherungen:	elektronische Sicherungen, FI-Schalter
	Brennstellen/Schalter:	normale Ausführung und Anzahl
	Sprech- und Klingelanlage:	Klingelanlage ohne Sprechanlage
	Sonstige Elektroinstallationen:	Vorbereitung für Glasfasernetz

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz:	Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft gesetzt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Das GEG schafft ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ziel ist es, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Vorgaben zum erneuerbaren Heizen, die den Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung einleiten sollen.

Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann die Heizungsanlage zu einem wesentlichen Kostenfaktor bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie machen, weshalb die Konsultation eines Fach- bzw. Energieberaters empfohlen wird.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, der nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO_2-Emissionen des Gebäudes angeben muss. Verkäufer, Vermieter und Makler müssen die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige nennen und den Ausweis spätestens bei der ersten Besichtigung einem Kauf- oder Mietinteressenten vorlegen.

3.9 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach vorliegenden Informationen besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

Anmerkung:
Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz berichtet unter der Aktennummer D-1-72-117-60, *Hanielstraße 10, von einer Parkanlage in der Art eines englischen Landschaftsgartens.*

3.10 Brandversicherungswert

Eine Brandversicherungsurkunde wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:
Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

3.11 Abweichungen der Gebäudesubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	keine bekannt bzw. erkennbar
Instandhaltungsstau	
•	kleinere Malerarbeiten außen (Putzfassade im EG, Holzfassade im OG)
•	fehlende Holzblendläden im Erdgeschoss
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	unzureichende Durchgangshöhe bei der Hausabschlusstür (1,82 m)
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:
Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.12 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundstein
Einfriedung:	Holzzaun zur Bayernstraße
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Westliche Liegehalle:	massives Fundament, Liegehalle aus Holz
Fahrzeugstellplätze:	Garage, offener Stellplatz vor der Garage
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück (Abstellraum im EG/Garage)

Anmerkung:
Unweit des Einfamilienhauses besteht auf dem Grundstück mit Flnr. 1714 ein Abschlusstor zur befestigten Zufahrt zur Residence Schönhäusl, obwohl die Grundstücksgrenze des Grundstücks mit Einfamilienhaus erst unmittelbar an der Residence Schönhäusl endet. Das erweckt den Eindruck, dass das Grundstück der Residence Schönhäusl bereits nahe dem Einfamilienhaus beginnt und damit deutlich größer wäre, als es die amtliche Flurkarte ausweist.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine im Halbrund errichtete Liegehalle mit leicht geneigtem Pultdach, die vormals von den Gästen in der Erholungsstätte der Residence Schönhäusl genutzt werden konnte. Dass die Liegehalle seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wurde, ist am äußeren Zustand der Gebäudeteile erkennbar. Eine nachhaltige Nutzung ist aktuell bei dem Gebäude nicht erkennbar.

3.13 Zusammenfassung des Gebäudezustands bei Einfamilienhaus

Ausstattungsqualifizierung:	normal bis gut
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, doch umfassend modernisiert

3.14 Technische Berechnungen

3.14.1 Wohnflächen (Hochparterre bzw. Obergeschoss und Dachgeschoss):

Diele	14,40 m²	
WC	2,20 m²	
Duschbad	6,60 m²	
Küche	12,90 m²	
Wohnen	30,90 m²	
Schlafen	11,60 m²	
Balkon x ¼	2,50 m²	
Zwischensumme Hochparterre (OG)		81,10 m²

Flur	4,00 m²	
Zimmer I	16,00 m²	
Zimmer II	16,50 m²	
Speicher I	13,00 m²	
Speicher II	12,00 m²	
Zwischensumme Dachgeschoss		61,50 m²
Wohnfläche Summe		142,60 m²
Wohnfläche gerundet		**143,00 m²**

3.14.2 Raumhöhen:

Obergeschoss (Hochparterre)	2,34 m
Dachgeschoss	2,30 m

Anmerkung:
Die Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

Nach der WoFlV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

4. Einfamilienhaus - Ausbau und Ausstattung

4.1 Erdgeschoss, Garage und Lagerflächen

Bodenbeläge:	Beton/Estrich
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	Beton, gestrichen
Elektrorohinstallation:	zeitgemäße Installation
Sanitärinstallation:	zeitgemäße Installation

Anmerkung:
Das Einfamilienhaus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert, die elektrische und sanitäre Rohinstallation vollständig erneuert, die Boden-, Wand- und Deckenbeläge zeigen Neubaustandard.

4.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:	hochwertige Holzprofile mit Wandabschlüssen
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen
WC:	Boden und Wände bis 1,60 m Höhe gefliest, Handwaschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, zeitgemäße Armaturen
Duschbad:	Boden und Wände bis 2,00 m Höhe gefliest, bodengleiche Duschfläche mit Glasduschwand, Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, zeitgemäße Armaturen
Balkon:	es besteht ein vorgesetzter, zweiseitig umlaufender Holzbalkon, der sich auf der Südwestseite auf eine gut nutzbare Tiefe von ca. 2,00 m erweitert

4.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	hochwertige Holzprofile mit Wandabschlüssen
Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen
Sanitärausstattung:	keine

Anmerkung:
Die Räume sind alle wohnraumähnlich ausgebaut, auch wenn sie in den vorgelegten Grundrissplänen als Speicher ausgewiesen wurden.

4.4 Belüftung und Belichtung

Die Belichtung und Belüftung ist eingeschränkt bis normal, durch die ursprünglichen Fensterausschnitte und den weiten Dachüberstand des Zeltdaches jedoch etwas eingeschränkt. Die Fenster haben Dreh- und Kippbeschläge, eine Quer- oder Dauerlüftung ist gewährleistet.

4.5 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Das Erdgeschoss bildet als „Teilkeller“ den Platz für eine Garage und Abstellflächen, die über eine Rundbogentür aus Holz erschlossen werden. Hier befinden sich auch die Hausanschlüsse, wie der moderne Fernwärmeanschluss, das Wohnhaus ist bereits für einen Glasfaseranschluss vorbereitet.

Der Grundriss im ersten Wohngeschoss, dem Obergeschoss, zeigt eine praktische Raumaufteilung, doch wird der Zugang durch die Außentreppe erschwert, was die Barrierefreiheit einschränkt. Durch die vorgelagerte Diele im OG sind alle Aufenthalts- und Sanitärräume auf dieser Ebene erreichbar. Es gibt rechts vom Hauszugang einen Wohn- und Essbereich, weiter gibt es auf dieser Ebene eine abgeschlossene Küche sowie ein Arbeitszimmer. Mit Bad und WC stehen den Bewohnern zwei moderne, abgetrennte Sanitärräume zur Verfügung. Nicht unerwähnt darf der großzügige und überdeckte Balkon am Wohnungszugang bleiben.

Im Dachgeschoss, das über eine schmale Holztreppe zu erreichen ist, gibt es vier Aufenthaltsräume unterschiedlicher Größe. Einen Sanitärraum oder einen Freisitz (Balkon o.ä.) sind auf dieser Ebene nicht vorhanden.

4.6 Ausstattungsqualifizierung

Die Aufenthalts und Sanitärräume zeigen auf beiden Ebenen eine zeitgemäße und örtlich bevorzugte Raum- und Sanitärausstattung.

4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Es besteht in allen Räumen ein guter Unterhaltungszustand, die Garage wurde nicht eingesehen.

5. Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrs- bzw. Marktwerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV (Übergangsregelungen) ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Weiter gibt es vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ergänzende Anwendungshinweise, die der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert eines Grundstücks zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Eigenschaften eines Grundstücks, die erheblich von üblichen Marktbedingungen abweichen. Dazu gehören z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, unwirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Diese objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach der ImmoWertV sind - unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten - die Verfahren heranzuziehen, die nach der Art des Gegenstandes regelmäßig zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes zu wählen sind, diese Wahl ist im Gutachten zu begründen:

a) Das Vergleichswertverfahren (§ 21ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt, wenn eine statistisch notwendige Anzahl an Vergleichsobjekten vom Gutachterausschuss mitgeteilt werden können.

b) Das Ertragswertwertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV) wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) führt auf der Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

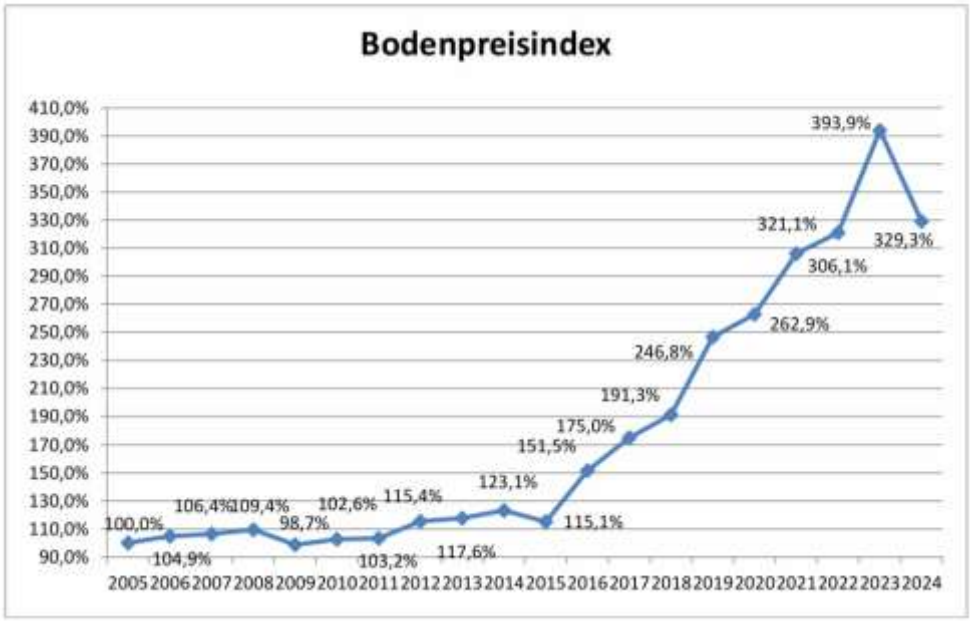
Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Ursache für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zu Beginn des Jahres 2022 zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 waren erhebliche Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagierte die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führte. Dies hatte einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien. So sind die Kaufpreise für Immobilien der vergangenen Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Seit dem Jahr 2023 sind sinkende Immobilienpreise auch in den oberbayerischen Landkreisen Rosenheim, Traunstein und Berchtesgadener Land zu beobachten:



So hat der Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein den Index der Bodenwerte im Jahr 2024 mit 329,3 % um etwa 16 % geringer dargestellt als den mittleren Index der Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2023 mit 393,9 %. Dabei war zu beobachten, dass insbesondere hohe Bodenwerte verloren haben. So lag der höchste Kaufpreis im Landkreis Traunstein im Jahr 2024 mit 944 €/m² deutlich unterhalb des höchsten Kaufpreises im Jahr 2023 mit 1.072 €/m². Für den Stichtag in dieser Wertermittlung, dem 11.07.2025 sind damit sinkende Bodenwerte anzunehmen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus liegt eine bevorzugte Südwestausrichtung vor, mit einem unverbaubaren Blick auf die örtliche Bergwelt. Für das bebaute Grundstück müssen aufgrund der Grundstücksgröße zwei Sollgrundstücksflächen gebildet werden, weil eine Anpassung über die GFZ aufgrund fehlender Anpassungsfaktoren örtlicher Gutachterausschüsse seriös begründet nicht erfolgen kann.

Ohnehin ist das Maß der baulichen Ausnutzung bei einer wohnwirtschaftlichen Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht geeignet den Bodenwert zu ermitteln. Hier stehen zweifellos eine sonnige und ruhige Lage, eine schöne Aussicht, die Anbindung an den Arbeitsplatz, die Infrastruktur und Versorgungslage, eine gediegene Nachbarschaft und ein kinderfreundliches Umfeld im Focus.

Der Verkehrswert des Wohnhauses wird aufgrund fehlender Sachwertfaktoren, die für die Verkehrswertbildung unerlässlich sind, im Ertragswertverfahren ermittelt. Neben der Bemessung des Rohertrages ist es wichtig, die besondere Ausführung des Hauses und die Lage im Liegenschaftszinssatz sachverständig zu berücksichtigen.

5.3 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine, die augenscheinlich über einen Gebrauchswert hinausgehen

Anmerkung:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Dies mögen z.B. landwirtschaftliche Geräte auf einem Bauernhof sein.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

5.4.1 Freilegungsmaßnahmen

Wertminderungen bei Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten, der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu ermitteln.

Die bestehende Liegehalle an der westlichen Grundstücksgrenze hat aktuell keinen konkreten Nutzwert, was aber eine zukünftige Nutzung nicht ausschließt. Der Sachverständige wird den Gebäudebestand ebenfalls mit einem Gebrauchswert übernehmen, die Kosten eines möglichen Abrisses bzw. die Freilegung des Grundstücks an dieser Stelle bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Belastungen im Grundbuch in Abt. II bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

5.4.3 Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland in Kraft getreten und zum 01.01.2024 inhaltlich erweitert. Es legt die energetischen Anforderungen an all jene Gebäude fest, die entweder beheizt oder klimatisiert werden. Im Mittelpunkt steht, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen und erneuerbare Energien stärker im Gebäudesektor zu nutzen.

Damit hat die Gesamtenergiebilanz eines Wohngebäudes Einfluss auf das Käuferverhalten und damit auch Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Weitere Planungen der neuen Bundesregierung sind noch nicht bekannt bzw. rechtskräftig. Der Sachverständige würdigt das Modernisierungsrisiko für das Wertermittlungsobjekt zum Stichtag mit einem Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Wirtschaftliche (energetische) Wertminderung	**5 %**

6. Bodenwerte

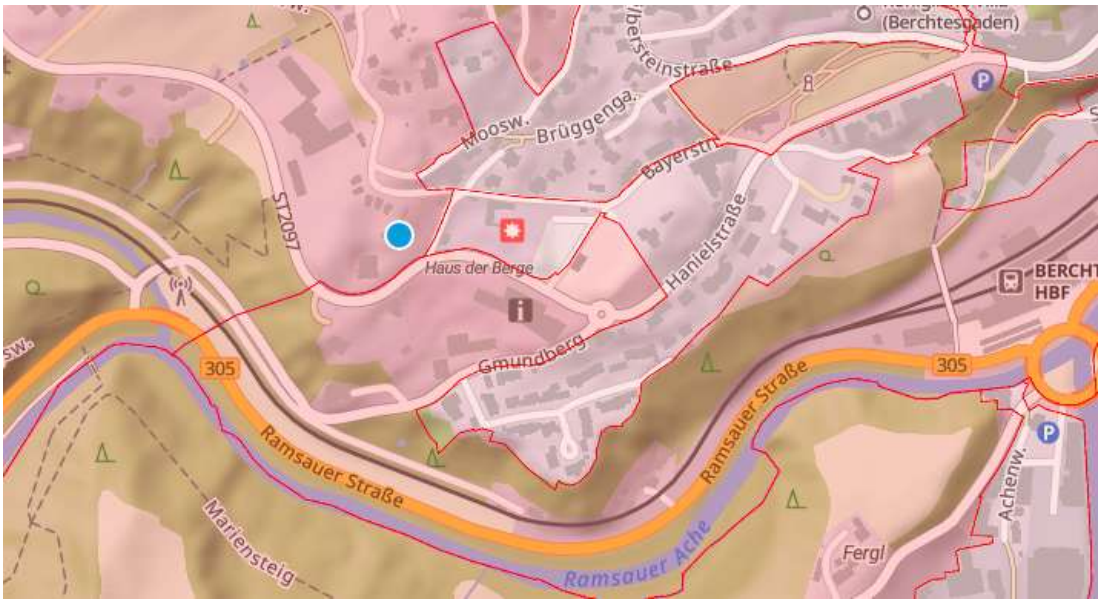
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Das Quartier liegt nach Angaben der Gemeinde Bischofswiesen im Außenbereich, im Flächennutzungsplan werden beide Grundstücke als Flächen der Land- und Forstwirtschaft bzw. Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit besteht ein eingeschränktes Baurecht nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.



Aktuell wird für den mit blauem Punkt markierten Bereich vom Gutachterausschuss des Landkreises Berchtesgadener Land erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte von 7 €/m² für Landwirtschaftsflächen bzw. 5 €/m² für Forstwirtschaftsflächen angegeben. Beide Definitionen wären nicht zutreffend, die Grundstücke sind weder Landwirtschaftsflächen noch gibt es eine wesentliche Bestockung durch einen Baumbestand.

Für das Quartier nordöstlich, der Bodenrichtwertzone „Kälberstein“, lautet der Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf) 720 €/m², südlich der Hanielstraße liegt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone Gräfin-Waldersee/Hanielstraße bei 540 €/m², jeweils baureifes Land, Wohnbaufläche und erschließungsbeitragsfrei (ebf). Die Geschossflächenzahl liegt in beiden Richtwertzonen bei 0,35.

Bei voller Ausnutzung der vorgegebenen GFZ von 0,35 ergäbe sich bei einer aktuellen baulichen Ausnutzung des Grundstücks mit dem Wohnhaus von 230 m² eine angemessene Grundstücksfläche von 657 m² (230 m² ./. 0,35). Der Sachverständige wird für eine vergleichbare Bebauung und in der beschriebenen Lage in dieser Wertermittlung eine angemessene Grundstücksfläche von 650 m² als Wohnbauland ansetzen, obwohl wesentliche Teile dieser Grundstücksfläche nicht einem Einfamilienhaus entsprechend genutzt werden können.

Da ist einmal der starke Hang nach Nordosten und Nordwesten zu erwähnen, die bevorzugte Südwestseite bildet im Erdgeschoss die mit Betonverbundstein befestigte Zufahrt in die Garage.





Die Grundstücksfläche oberhalb dieser als ideelles Wohnbauland anzusetzenden Grundstücksfläche von 3.209 m² (3.859 m² - 650 m²) soll aufgrund der bestehenden Topografie als Gartenland bzw. als Verkehrsfläche berücksichtigt werden, nachdem wesentliche Teilflächen des Grundstücks mit der Flnr. 1714 die befestigte Zufahrt zum westlichen Nachbargrundstück mit der Residence Schönhäusl bilden. Durch die Eigentümeridentität der drei zu bewertenden Grundstücke war dies bisher ohne Bedeutung.



Zufahrtstor zur Residence Schönhäusl



befestigte Zufahrt zur Residence Schönhäusl

Diese beiden Grundstücksteilflächen, einmal die Teilfläche mit Einfamilienhaus und die mit Einschränkungen nutzbare Teilfläche als Gartenland bzw. Verkehrsfläche gehen in diesem Gutachten mit einem verminderten Bodenwert ein. Auf die Berücksichtigung übergroßer Grundstücksteilflächen bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird in diesem Gutachten verzichtet.

Der Sachverständige wird sich bei der Bodenwertermittlung an der nordöstlichen Bodenrichtwertzone Kälberstein orientieren, wo der Bodenrichtwert mit 720 €/m² angegeben wird. Für die bebaute Grundstücksteilfläche wird dieser Bodenrichtwert aufgrund der allgemein fallenden Bodenpreise um 15 % auf 610 €/m² gemindert. Die Beschränkungen durch das sehr verminderte Baurecht im Außenbereich bleiben bei der Bewertung des Einfamilienhauses aus dem Bestand unberücksichtigt.

Für die restliche unbebaute Grundstücksfläche mit 3.209 m² soll zunächst der korrigierte Bodenrichtwert in Höhe von 610 €/m² (ebf) um die Erschließungskosten in Höhe von pauschal 60 €/m² auf 550 €/m² gemindert werden, die im Bodenrichtwert enthalten sind. Dieser erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert wird für das Gartenland bzw. Verkehrsfläche mit dem Faktor 0,2 bzw. mit 20 % oder 110 €/m² berücksichtigt. Damit geht die örtliche Topografie und die tatsächliche Nutzung in die Grundstücksteilflächen ein.

6.2 Bodenwerte

6.2.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks mit Flnr. 1714 - Einfamilienhaus

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis	Bodenwert
Wohnhaus	1714	650 m²	610 €/m²	396.500 €
Gartenland	1714	3.209 m²	110 €/m²	352.990 €
Summe		3.859 m²		749.490 €
Bodenwert bebautes Grundstück, gerundet				**750.000 €**

6.2.2 Bodenwert des unbebauten Grundstücks mit Flnr. 1714/5 - Unland

Das unbebaute Grundstück nordöstlich des Einfamilienhauses ist wirtschaftlich nicht nutzbar. Selbst als Arrondierungsfläche ist kein direkter Nutzen erkennbar. Der Sachverständige legt den Bodenwert mit 10 €/m² fest.

Nutzung	**Flurnummer**	**Fläche**	**Preis/m²**	**Bodenwert**
Unland	1714/5	5 m²	10 €/m²	50 €
Bodenwert unbebautes Grundstück, gerundet				**50 €**

7. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 - 34 ImmoWertV beschrieben. Es kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

Rohertrag
Bei der Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge, also die Markmieten zu ermitteln. Doch auch die bestehenden Mietverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten sind im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten
Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Basiswerte sind nach den Modellansätzen in der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand: 01.01.2021) zu wählen und nach dem Verbraucherpreisindex mit einem Anpassungsfaktor auf den Wertermittlungsstichtag zu indexieren.

• Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

• Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

• Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

• Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemessenen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verändern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Wertermittlungsobjekt ist je nach Angabe des ursprünglichen Baujahrs 140 bzw. 114 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über ein Punktesystem nach der Anlage 2 zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV berücksichtigt. Dabei wurden vom Sachverständigen anhand der durchgeführten Modernisierungen 11 von 18 möglichen Modernisierungspunkten vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt jedoch nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekts über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 142,5 % über diesem Schwellenwert. Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer nach der ImmoWertV entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet:

$$RND = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

$$RND = \frac{0{,}3980 * 80\,Jahre^2}{80} - 0{,}8810 * 80\,Jahre + 0{,}9717 * 80\,Jahre$$

Modifizierte Restnutzungsdauer	**39 Jahre**

Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorgegebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen oder der Tabelle in der ImmoWertV zu entnehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum).

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutz- und Wohnflächenertrag

7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es liegen keine Mietunterlagen vor, das Einfamilienhaus ist nicht vermietet.

7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

7.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel

Einen amtlichen Mietspiegel, der über die ortsübliche Vergleichsmiete inkl. der Bestandsmieten der letzten Jahre informiert, gibt es im Landkreis Berchtesgadener Land nicht. Bei der Ertragswertermittlung sind nach der ImmoWertV ohnehin die marktüblich erzielbaren Erträge, also Marktmieten, am jeweiligen Wertermittlungsstichtag heranzuziehen, die bei steigenden Mieten deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den Immobilienanzeigenmarkt in Deutschland beobachtet. Dabei werden täglich über 700.000 Immobilien-Angebote aus hunderten Printmedien und Online-Foren ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für Wohnmarktanalysen und Immobilienpreisfindung. Folgende Auswertung besteht für Wohnungen in Bischofswiesen, höhere Mieten sind häufig nur bei zeitlich begrenzter Überlassung als Ferienwohnung zu beobachten:

Wohnungen	**Bad/WC und Zentralheizung**
Vergleichsmieten	8,50 €/m² - 18,24 €/m²

Der Sachverständige hält für die bevorzugte Wohnform als Einfamilienhaus, der zeitgemäßen und guten Ausstattung sowie dem überdeckten Balkon mit außergewöhnlicher Sicht auf die örtlichen Berge eine monatliche Miete von 14 €/m² für nachhaltig erzielbar. In dieser Miete sind die Räume im Erdgeschoss und damit die Garage und Abstellflächen ausreichend berücksichtigt.

7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	**Miete**	**Wohnfläche**	**Miete**
Wohnhaus	14 €/m²	143 m²	2.002 €
Monatsmiete, gerundet			**2.000 €**
Jahresrohertrag			**24.000 €**

7.3 Berücksichtigung von Mietdifferenzen

keine

7.4 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Die Empfehlungen der Fachliteratur bzw. der örtlichen Gutachterausschüsse sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Ein größeres Risiko oder auch fallende Immobilienpreise haben eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko der Liegenschaft führt zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes.

Der örtliche Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze ermittelt und auch die benachbarten Gutachterausschüsse verfügen über keine Ableitung aktueller Liegenschaftszinssätze. Aufgrund der bestehenden Marktlage wählt der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 %.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor:

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Barwertfaktor
1,75 %	39 Jahre	28,09

7.5 Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV mit 9 €/m² Wohnfläche für die Instandhaltung bzw. 230 € pro Wohnung in einem Ein- bis Zweifamilienhaus sind inkl. der Bewirtschaftungskosten für den Anbau und die Garagen mit dem jeweiligen Verbraucherpreisindex auf den Wertermittlungsstichtag zu indexieren bzw. anzupassen.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	11.07.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Juni 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	121,8
Anpassungsfaktor (121,8 / 77,1)	**1,580**

7.6 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren			
Jahresrohertrag 1.680 € x 12 Monate			24.000 €
Bewirtschaftungskosten (indexiert)			
- Instandhaltung Wohnhaus - 9 €/m² x 143 m²	2.033 €		
- Instandhaltung Garage - 68 € x Index 1,580	107 €		
- Verwaltung Wohnhaus - 230 € x Index 1,580	363 €		
- Verwaltung Garage - 30 € x Index 1,580	47 €		
- Mietausfallwagnis 2 %	480 €		
- Betriebskosten 1 %	240 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 13,6 %			-3.270 €
Jahresreinertrag		=	20.730 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
750.000 € x 1,75 %			-13.125 €
Gebäudeertragsanteil		=	7.605 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
7.605 € x 28,09			
Gebäudeertragswert		=	213.624 €
Bodenwert			750.000 €
Vorläufiger Ertragswert		**=**	**963.624 €**
Vorläufiger Ertragswert/m² Wohnfläche			6.739 €/m²
Rohertragsvervielfältiger			40,2 - fache

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die unzureichende Gesamtenergiebilanz, sind nach der ImmoWertV als wirtschaftliche Wertminderung nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	963.624 €
5 % wirtschaftliche Wertminderung	- 48.181 €
Zwischensumme	915.443 €
Grundstücksertragswert, gerundet	**920.000 €**

8. Vergleichswert

Das Vergleichswertwertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

8.1 Preisspiegel des regionalen Immobilienmarktes

Der Sachverständige verfügt seit mehr als 20 Jahren über die Auswertungen der IMV GmbH, die den Immobilienanzeigenmarkt in Deutschland beobachtet. Es werden täglich über 700.000 Immobilien-Angebote aus hunderten Printmedien und dem Internet ausgewertet. Damit verfügt der Sachverständige über ein effizientes Werkzeug für Wohnmarktanalysen und Immobilienpreisfindung.

Bei einer örtlichen Auswertung in Bischofswiesen konnten aus insgesamt 11 vergleichbaren Einfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 100 m² und 150 m² folgende Verkaufsangebote für Bestandsgebäude gefunden werden. Die Angebotspreise lagen zwischen 895.000 € für ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 mit einer Grundstücksfläche von 1.100 m² und 1.250.000 € für ein Neubau der Fa. Massa, die Grundstücksfläche wurde mit 800 m² angegeben, die Wohnfläche betrug 150 m².

Der Mittelwert der Verkaufsangebote lag bei 7.300 €/m² Wohnfläche. Es ist anzunehmen, dass die Angebotspreise nach Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer noch zu korrigieren wären, bei den aktuellen Marktbedingungen halte ich eine Korrektur von mindestens 5 % auf 6.935 €/m² für marktgerecht. Damit bestätigen die allgemeinen Marktbeobachtungen tendenziell den vorläufigen Ertragswert für das ungewöhnliche Einfamilienhaus in Höhe von 6.739 €/m² Wohnfläche.

9. Verkehrswert (Marktwert)

9.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Immobilien führt das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert), aufgrund fehlender Erkenntnisse über die notwendige Marktanpassung kann das Sachwertverfahren nicht angewandt werden. Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis.

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige die folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	**bebautes Grundstück - Einfamilienhaus**
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Bischofswiesen
Blattstelle	3728
Wertermittlungsstichtag	11.07.2025
Verkehrswert	**920.000 €**
in Worten:	neunhundertzwanzigtausend €

Bewertungsobjekt	**unbebautes Grundstück - Unland**
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Bischofswiesen
Blattstelle	3728
Wertermittlungsstichtag	11.07.2025
Verkehrswert	**50 €**
in Worten:	fünfzig €

9.4 Begründung

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück liegt nach dem örtlichen Flächennutzungsplan im Außenbereich und ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung. Dies ändert sicher nichts an dem aktuellen Gebäudebestand, ein mögliches Baurecht ist aber aufgrund der Festlegungen im § 35 BauGB in der Zukunft nur mit Einschränkungen erkennbar. Die übergroße Grundstücksfläche wurde mit der Berücksichtigung von zwei Grundstücksteilflächen berücksichtigt. Eine Teilfläche, die durch die örtliche Topografie und die Zufahrt zum Nachbargrundstück mit der Residence Schönhäusl beeinträchtigt ist, ist mit einem verminderten Bodenwert in diese Wertermittlung eingegangen.

Das Wohnhaus ist etwa zum Zeitraum der vorletzten Jahrhundertwende entstanden, durch die umfassenden Modernisierungen, die in den letzten Jahren am Gebäude vorgenommen wurden, konnte eine modifizierte Restnutzungsdauer von 39 Jahren ermittelt werden. Diese Nutzungsdauer und die nachhaltig erzielbare Miete haben zu dem vorläufigen Ertragswert geführt. Die ursprüngliche Bauausführung des Einfamilienhauses mit einer eingeschränkten Gesamtenergiebilanz wurde aufgrund der aktuellen energetischen Vorgaben an Gebäuden mit einer wirtschaftliche Wertminderung bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

9.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

9.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

9.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

9.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die 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 Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Die Bilder im Gutachten wurden mit der Genehmigung der Eigentümerin dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert enthalten.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

9.5.4 Das Gutachten besteht aus 61 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 05.08.2025

Der Sachverständige:

signiert von:
Rainer Maria Löckener
am: 06.08.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Rainer Maria Löckener
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer in München
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.

Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:
Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständige für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Die Gültigkeitsdauer des Zertifikats ist befristet bis 03. April 2028.
Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

10. Anlagen

10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

10.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung

10.4 Amtliche Flurkarte

10.5 Pläne A - C

10.6 Fotoserie A - L

10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert 11.12.2023

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

WertR
Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786)

BetrKV
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG
Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

WoFlV
Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020

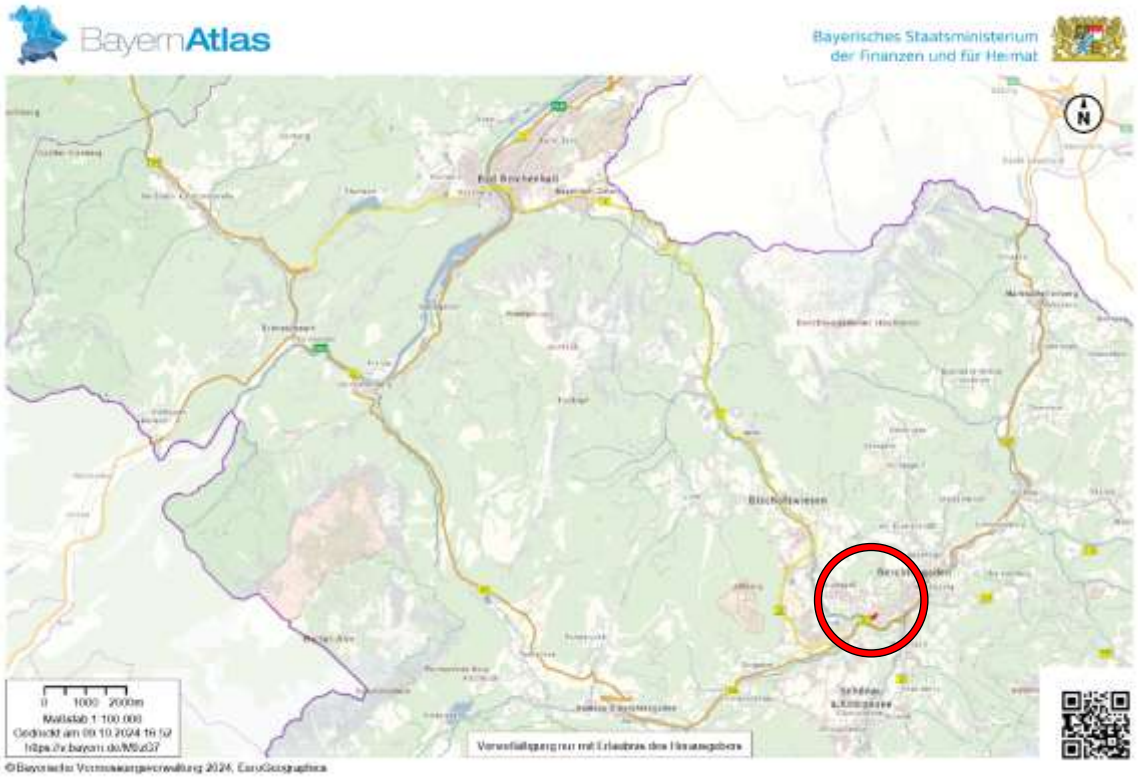
DIN 277
Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

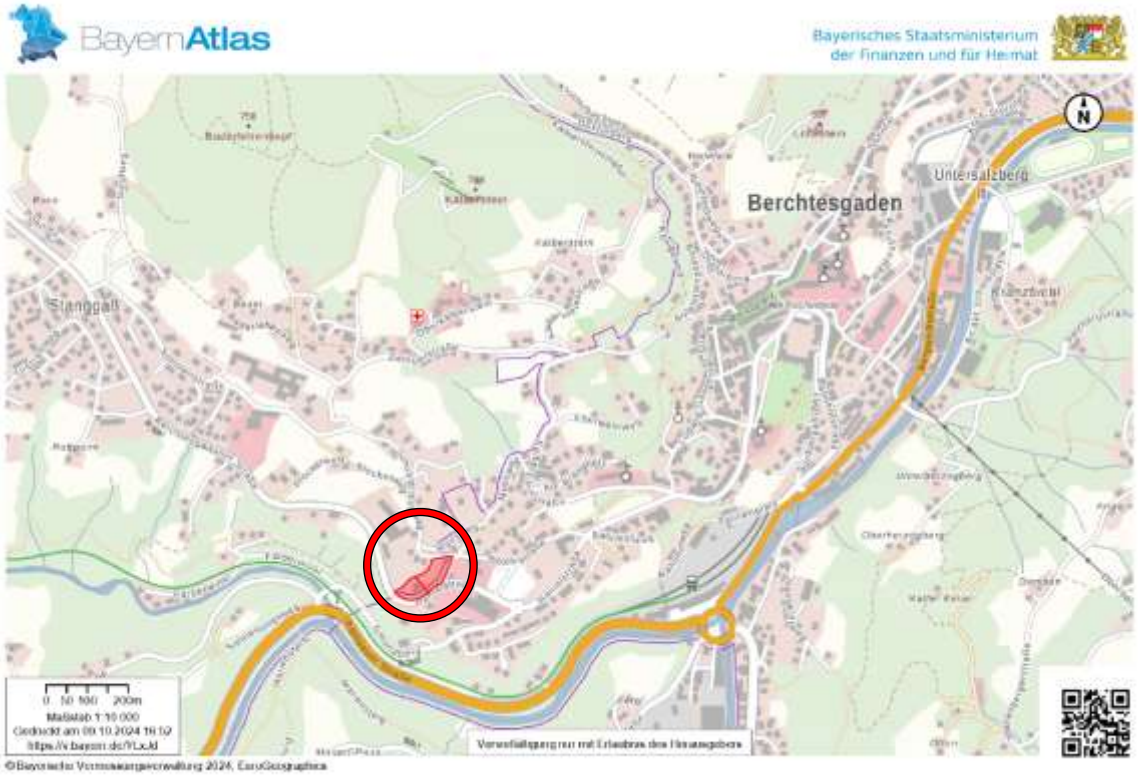
DIN 283
Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

10.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung





10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



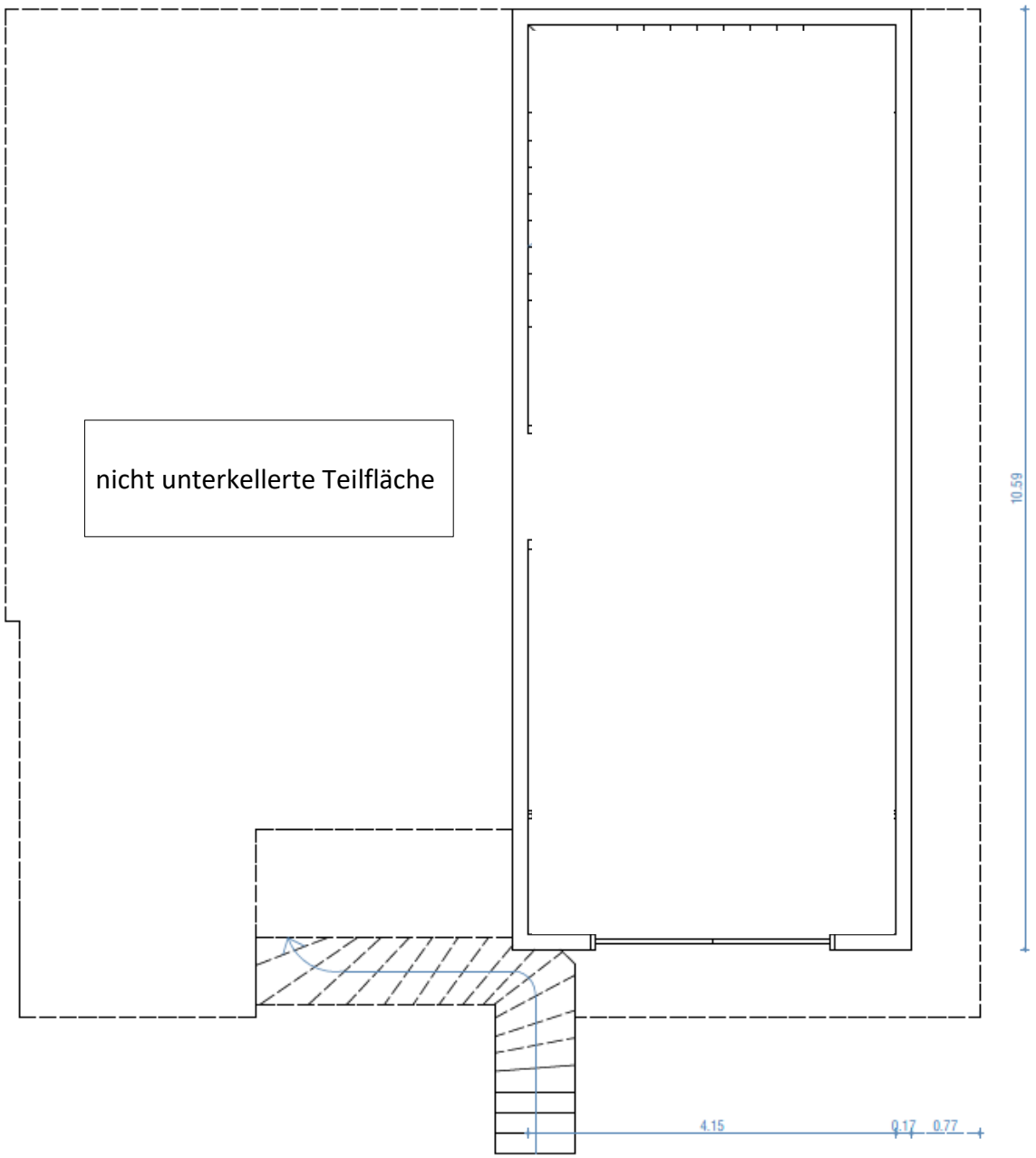
10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



10.5 Anlage zur Wertermittlung

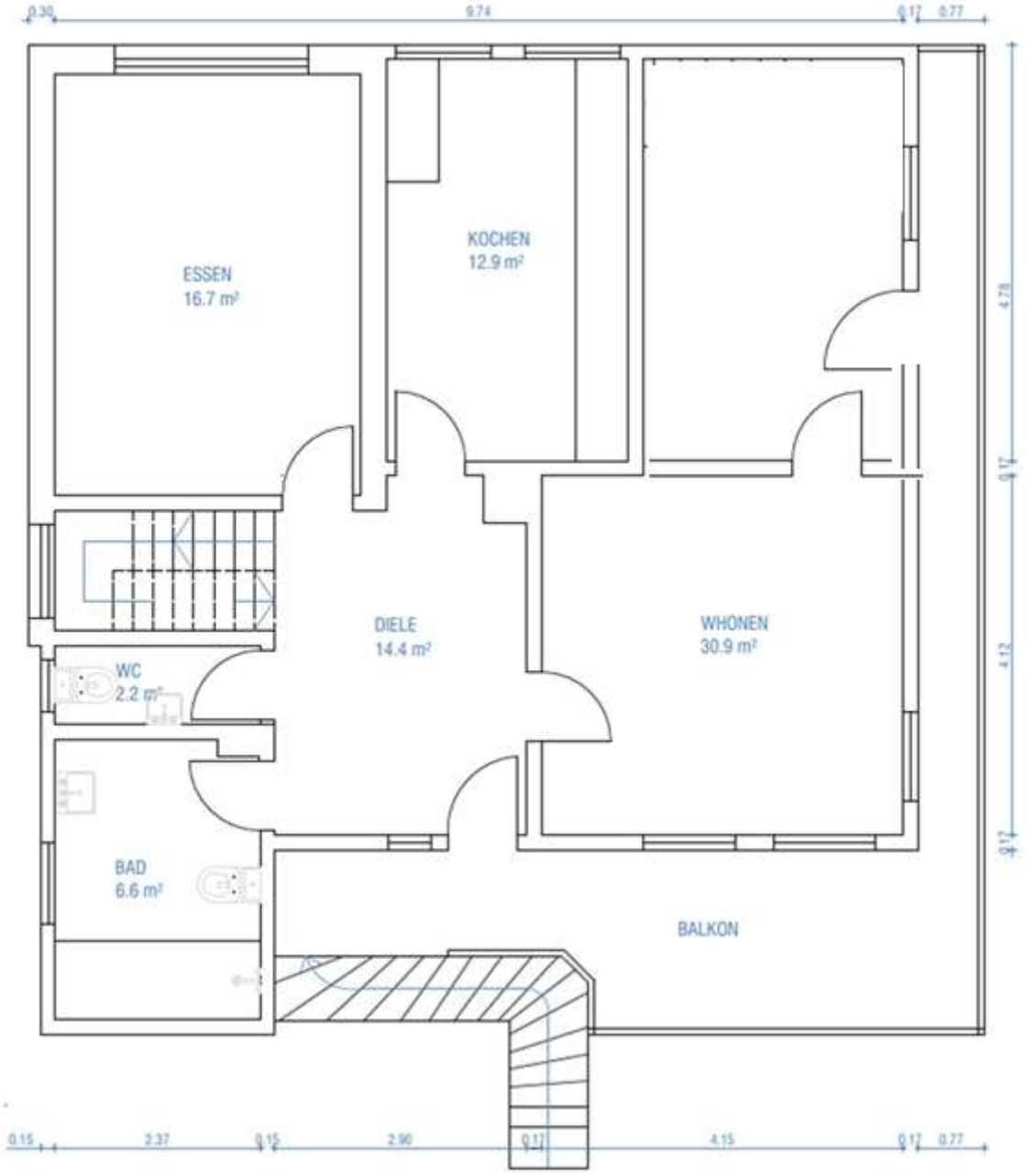
Plan A: Erdgeschoss - Garage mit Abstellflächen



Die Raum- und Gebäudemaße wurden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt!

10.5 Anlage zur Wertermittlung

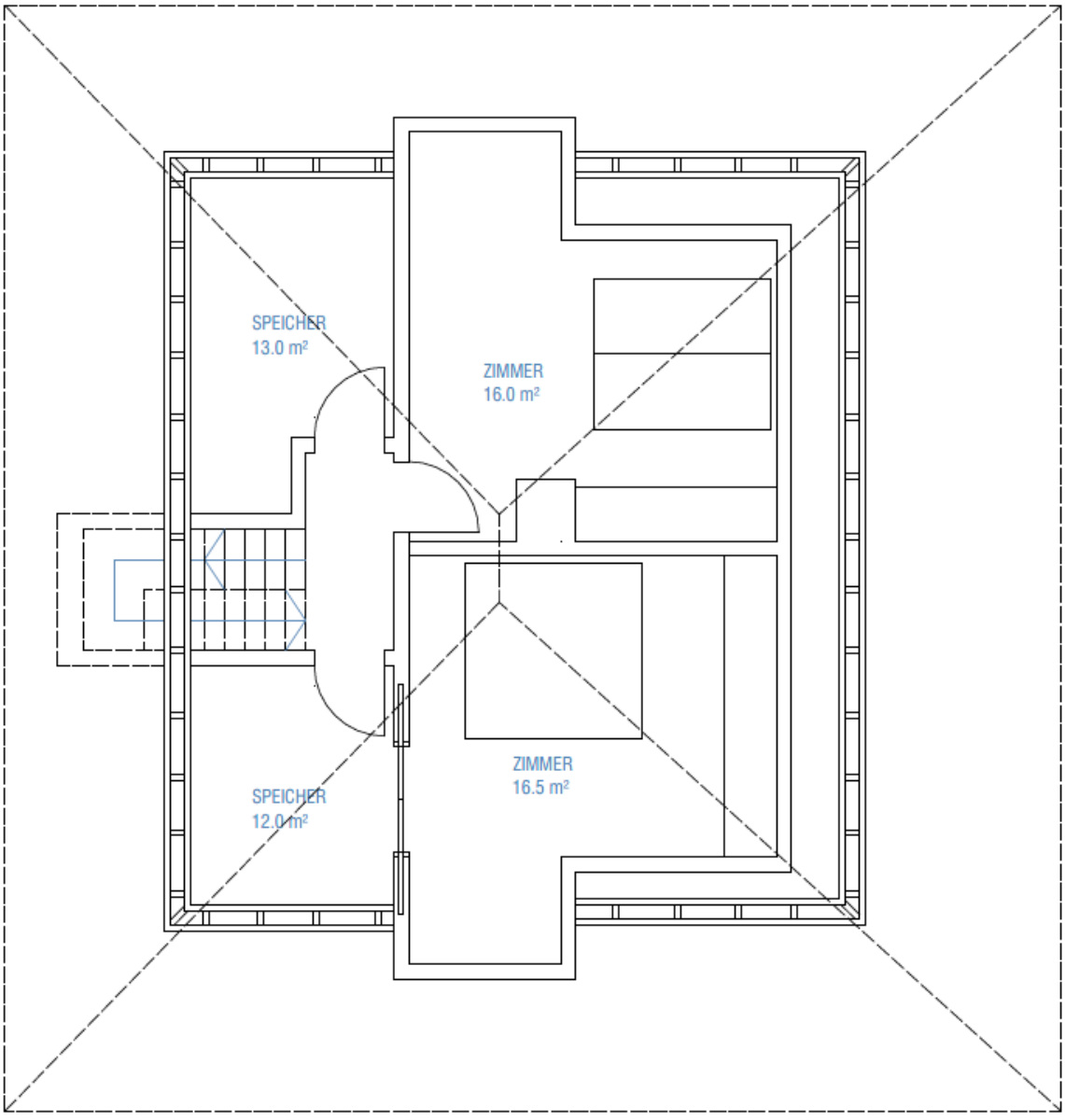
Plan B: Obergeschoss



Die Raum- und Gebäudemaße wurden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt!

10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Dachgeschoss



Die Raum- und Gebäudemaße wurden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt!

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Zufahrt zum Grundstück über die Bayerstraße



Abbildung 2: Kreuzung der Bayerstraße und dem Schusterbistlweg

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Wohnhaus als "Zuhäusl" an der Zufahrt zur Residence Schönhäusl



Abbildung 4: Rechts die Zufahrt zur Residence Schönhäusl, links die Abfahrt zur Hanielstraße

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Ansicht des Einfamilienhauses mit Garage im Erdgeschoss



Abbildung 6: Befestigte Zufahrt auf dem Grundstück mit Flnr. 1714 zur Residence Schönhäusl

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Obere Liegehalle an der Grenze zum Nachbargrundstück (Kulturhof)



Abbildung 8: Treppenanlage von der Residence Schönhäusl zur Liegehalle

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Ursprüngliche Liegehalle



Abbildung 10: Treppenanlage zum Einfamilienhaus

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Überdeckter Balkon auf der Südwestseite



Abbildung 12: Überdeckter Balkon auf der Südostseite

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Diele mit Hauszugangsbereich



Abbildung 14: Wohnbereich mit Zugang zum Essbereich

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie H:



Abbildung 15: Küche (Kücheneinrichtung mit Gebrauchswert)



Abbildung 16: Zugang zur Treppe in das DG und zum Arbeitszimmer, links das WC

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie I:

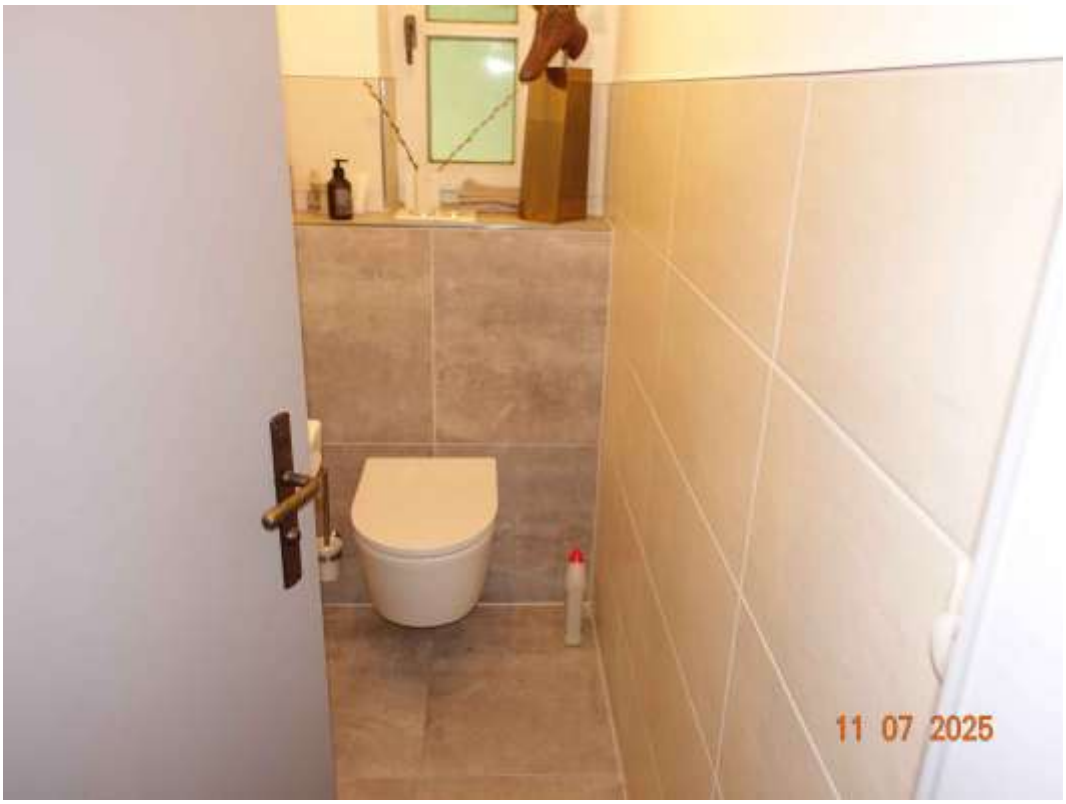


Abbildung 17: Sanitärausstattung im abgetrennten WC



Abbildung 18: Duschbad mit weiterem WC

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie K:



Abbildung 19: Bodengleicher Duschbereich, Handtuchheizkörper



Abbildung 20: Schmale Treppenführung zum Dachgeschoss

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie L:



Abbildung 21: Raumbeispiel im Dachgeschoss



Abbildung 22: Raumbeispiel im Dachgeschoss