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-RES**

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 Wohnhaus (Residence Schönhäusl) bebaute Grundstück in der Hanielstraße 12 in 83483 Bischofswiesen

Auftraggeber:	**Amtsgericht Traunstein** **Abteilung für Vollstreckungssachen**
Anlass der Verkehrswertermittlung:	**Zwangsversteigerungsverfahren**
Wertermittlungsstichtag:	**11.07.2025**
Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:	**Laufen/Bischofswiesen/3728**

Verkehrswert (Marktwert): 6.100.000 €





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 in zwei getrennten Gutachten ausweisen. Die Abhängigkeiten zwischen den Grundstücken untereinander werden jedoch in beiden Gutachten gleichermaßen beschrieben.

Aktenzeichen:	4 K 39/24
Objektart:	Wohnhaus (Residence Schönhäusl)
Adresse Wertermittlungsobjekt:	Hanielstraße 12, 83483 Bischofswiesen
Baujahr:	1890
Wohnfläche:	923 m²
Auftragsanlass:	Zwangsversteigerung
Bundesland:	Bayern
Grundbuch:	Amtsgericht Laufen | Bischofswiesen | Blatt 3728
Bestandsverzeichnis:	Hanielstraße 12, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Wertermittlungsstichtag:	11.07.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert:	1.650.000 €
Ertragswert (ohne BoG):	6.980.284 €
BoG:	- 880.000 €
Verkehrswert:	**6.100.000 €**
Rohertragsvervielfältiger (RoE):	28,6
Vergleichsfaktor (ohne BoG):	7.562 €/m² Wohnfläche

Ausfertigungen

Das Gutachten besteht aus 79 Seiten (inkl. Deckblatt und Anlagen) und wurde für das Gericht in vier schriftlichen Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Original beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben und Wertermittlungsumfang	4
2.	Grundstück	8
3.	Gebäudebeschreibung	15
4.	Ausbau und Ausstattung	23
5.	Verfahrenswahl	38
6.	Bodenwert	44
7.	Ertragswert	46
8.	Vergleichswert	52
9.	Verkehrswert (Marktwert)	54
10.	Anlagen	58

1. Allgemeine Angaben und Wertermittlungsumfang

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart:	Wohnhaus (Residence Schönhäusl)
Straße:	Hanielstraße 12
PLZ und Ort:	83483 Bischofswiesen

Allgemeine Anmerkungen zum Wohnhaus:
Die Alpen wurden früher von England aus über die Schweiz erschlossen. So wurden zahlreiche Berchtesgadener Gebäude in einem alpenländischen Stil erbaut, die von Bau- und Zimmermeistern vor Ort errichtet wurden. Auswärtige Herrschaften übernahmen das Schweizerhaus gern als Vorbild für ihre Villen. Sie fügten sich auch gut in das Berchtesgadener Umfeld ein. Der Villenbau begann 1849 - 1852 unter König Max II. von Bayern.

Nach der Reichsgründung 1871 und besonders mit dem Bahnbau 1888 folgten dem König höchst betuchte Adelige, Diplomaten, Industrielle, Künstler und Offiziere, die hier ihre Sommersitze errichteten. Berchtesgaden war in diesen Kreisen in aller Munde. Man erhielt Baugenehmigungen an den schönsten und entlegensten Plätzen, wo immer es den Herrschaften gefiel. Innerhalb kürzester Zeit entstanden um die 100 Villen, meist mit weitem Umgriff mit Parkanlagen (englische Gärten).

Architekt Gabriel von Seidl baute für den Legationsrat Freiherr Friedrich Wilhelm von Schoen 1890 das Schoenhäusl. Es war ein Rechteckbau mit rundem Erker. Das Obergeschoß in Holz-Blockbau, das Dach mit Legschindeln gedeckt und mit Steinen beschwert, wie es bei Bauernhäusern üblich war. Im Jahr 1915 wurde es von Architekt Georg Zimmermann d. Ä. erweitert, da es die Familie während des 1. Weltkriegs nicht nur als Sommersitz, sondern ganzjährig bewohnen wollte. Nur der vordere Teil mit dem Wohnzimmer im Erdgeschoß und den darüber liegenden Schlafräumen blieb stehen, der Rest wurde abgetragen und neu erbaut. Ab 1916 lebte die Familie Schoen ständig in Berchtesgaden.

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 der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahrens ist für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein eigener Verkehrswert auszuweisen. Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit wird der Sachverständige die Verkehrswerte für die drei Grundstücke 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 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
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Denkmalschutzauskunft für die Residence Schönhäusl
- Schreiben über den vorbeugenden Brandschutz für die Residence Schönhäusl
- Baubeschreibung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte und Unterlagen des Vertreters der Eigentümerin
- Auskünfte und Unterlagen des Projektleiters der Eigentümerin
- Auskünfte der Gemeinde Bischofswiesen
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes
- Marktarchiv Berchtesgaden, Archiv des Heimatkundevereins
- Hinweis auf vorbeugenden Brandschutz für die Residence Schönhäusl
- Schadstoff-Untersuchungsberichte

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. 2:	1714/3	Hanielstraße 12, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	2.698 m²
Abteilung I + 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. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

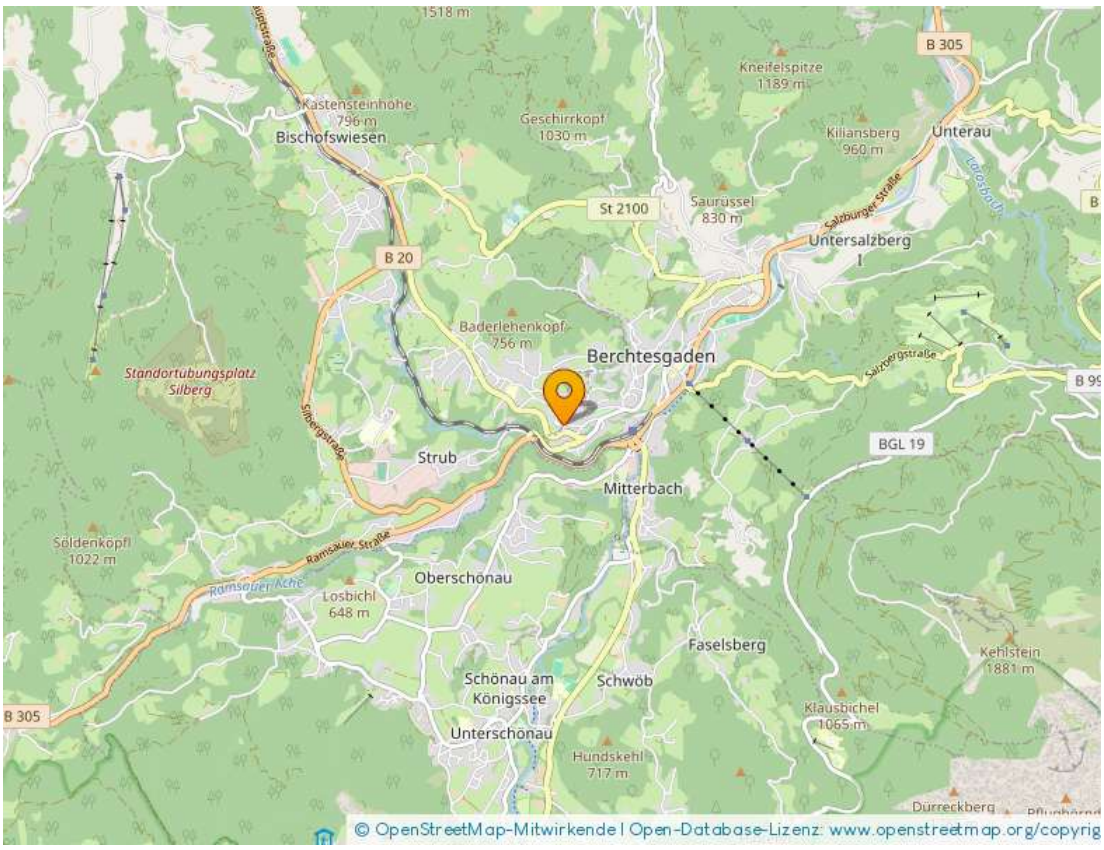
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Stadt/Ort:	Bischofswiesen
Gemeindeteil:	Stanggass
Einwohner:	7.000
Verkehrsanbindung:	B20 Anbindung, A8 in 20 Minuten, Buslinien nach Berchtesgaden, Bahnhof Berchtesgaden
Nächstgelegene Städte:	Berchtesgaden, Bad Reichenhall, 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 Milch- 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 (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 südlich vom Ortskern 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, ist aufgrund der örtlichen Topografie das zu bewertende Grundstück (siehe roten Pfeil) nicht direkt erreichbar. Dazu muss die Zufahrt entlang dem Parkplatz „Haus der Berge“, der nördlichen Bayerstraße bis zum Schusterbistlweg genutzt werden. In dieser erhöhten Lage 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%

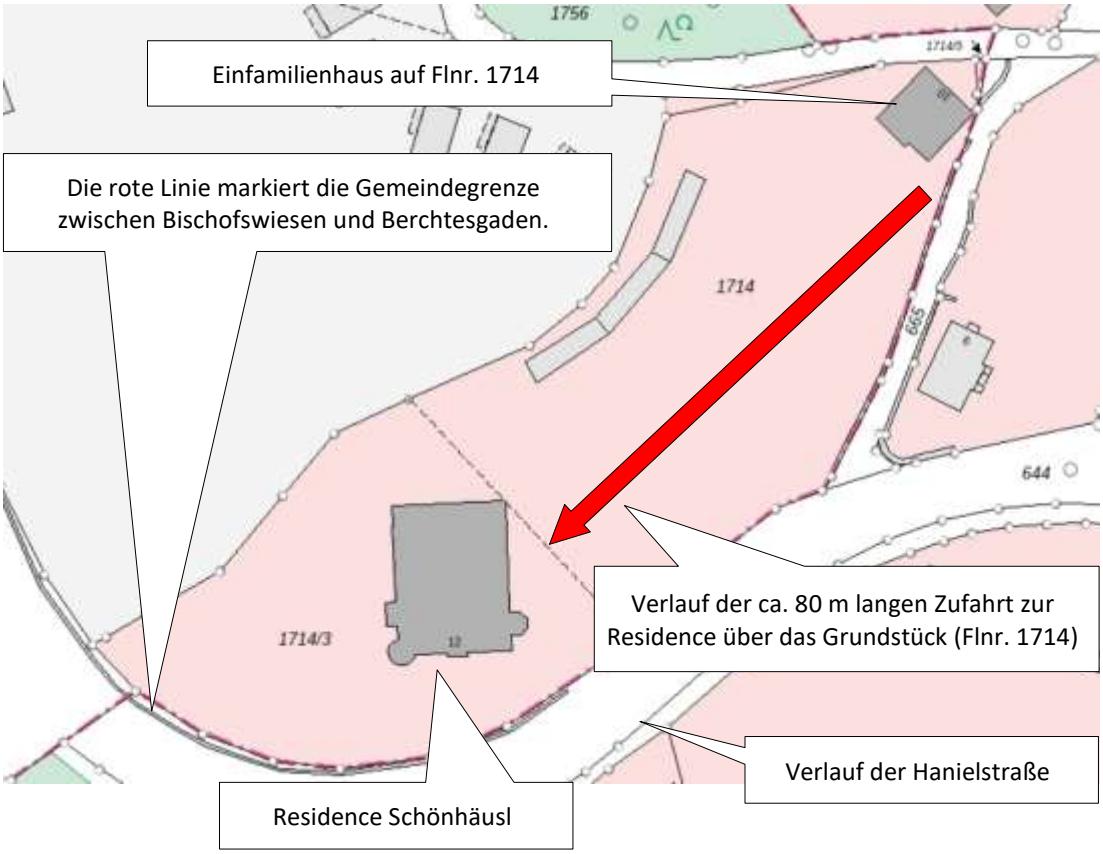
2.3 Straßenbild (Zufahrt zum Grundstück über die Bayernstraße)

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

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksfläche:	2.698 m²
Straßenfront:	96 m
Mittlere Grundstücksbreite:	64 m
Mittlere Grundstückstiefe:	47 m

Anmerkung:
Das Wohnhaus (Residence Schönhäusl) liegt nach Auswertung der amtlichen Flurkarte unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbargrundstück mit der Flnr. 1714 und überschreitet damit mögliche Abstandsflächen. Bei einer Eigentümeridentität beider Grundstücke kann dieser Umstand vernachlässigt werden.



Das Grundstück mit der Residence Schönhäusl ist nur über das mit dem Einfamilienhaus bebaute Nachbargrundstück mit Flnr. 1714 erreichbar, eine alternative Zufahrt 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.

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse

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

Anmerkung:
Das Grundstück zeigt zur südlichen Hanielstraße ein Gefälle von etwa 5 - 7 m. Mit dem Wohnhaus Residence Schönhäusl werden die Abstandsflächen zum östlichen Nachbargrundstück mit Einfamilienhaus nicht eingehalten, das Gebäude liegt mit der äußeren Gebäudekante unmittelbar auf der Grundstücksgrenze.

2.6 Beschaffenheit der Grundstücke

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	durch die Hanglage nicht auszuschließen
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
Grundstücksfläche Flnr. 1714/3:	2.698 m²
Bebaute Fläche:	1.250 m²
GFZ:	0,46

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 einer Bebauung freizuhalten.

2.10 Örtliche Verwaltung

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Wohnhaus

Anmerkung:
Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1890 erstmals errichtet und im Jahr 1915 erweitert. Die abweichenden Bauphasen sind an den unterschiedlichen Deckenkonstruktionen im Keller (z.B. Betondecken, Stahlkappendecken) erkennbar. Durch die großzügige Gestaltung der Räume im Erd- und den beiden Obergeschossen ist eine gediegene Nutzung zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und während der beiden Kriege im vergangenen Jahrhundert zu vermuten.

In den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts wurde das Gebäude von der Kath. Jugendfürsorge der Erzdiözese München und Freising zu einer Erholungsstätte für Kinder umgewidmet. Im Erdgeschoss wurden neben einer Küche auch Speise- und Aufenthaltsräume berücksichtigt. In den oberen Geschossen waren nach den vorliegenden Plänen Mehrbettzimmer und Apartments für Betreuer ausgewiesen.

Nach dem Erwerb durch die aktuelle Eigentümerin im Jahr 2015 sollte das Gebäude mit einer denkmalgeprägten Revitalisierung den ursprünglichen Charakter einer herrschaftlichen Residence zurückerhalten. Der Grundgedanke war, das Gebäude ganzjährig als Clubhaus für den Empfang privater/geschäftlicher Freunde zu nutzen, z.B. für den Besuch der Festspielstadt Salzburger oder sonstiger örtlicher Kultur- und Freizeitangeboten.

3.2 Baujahr und Gebäudealter

Wertermittlungsstichtag	**11.07.2025**
Ursprüngliches Baujahr:	1890
Jahr der Wertermittlung:	2025
Rechnerisches Gebäudealter:	135 Jahre

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

Ältere Gebäude weisen oft Mängel bzw. Einschränkungen bei der Sperrung gegen Erdfeuchte oder in Bereichen Schallschutz und Wärmedämmung auf, die in modernen Konstruktionen besser gelöst sind. Bei dem Wohnhaus ist die Barrierefreiheit trotz eines vorhandenen Personenaufzugs konstruktiv etwas eingeschränkt.

3.3 Konstruktive Merkmale

Fassadengestaltung:	aufgelockerte Fassade mit Vorbauten und Erkern
Balkone:	vorgesetzte Holzbalkone im 1. OG und 2. OG (DG)
Materialauswahl:	Putz im Erdgeschoss, Holzfassade im OG und DG
Gebäudesockel:	verputzt und gestrichen, Naturstein
Konstruktion:	Massivbauweise
Keller:	teilweise unterkellert
Geschosse:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss (1. OG und 2. OG)
Dachform:	flach geneigtes Satteldach mit Aufbauten
Dachgeschoss:	ausgebaut

Anmerkung:
Das Wohnhaus wurde im Erd- und weitgehend auch im 1. Obergeschoss umfassend und unter Berücksichtigung der Vorgaben durch den Denkmalschutz revitalisiert. Das Dachgeschoss (2. OG) befindet sich noch durch die Neugestaltung der Raumaufteilung im Ausbau. Erkennbare Einschränkungen bei der Statik wurden durch die Berücksichtigung und das Einbringen massiver Stahlträger behoben.

3.4 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	massiv, vermutlich auch Ziegel und Bruchstein
Geschossdecken:	Kappendecken, Beton und Holzbalkendecke
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach mit Aufbauten
Dacheindeckung:	Blechdach
Kamine:	gemauerte Kamine
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech verzinkt

3.5 Treppen und Treppenraum

Das Wohnhaus wird über den Haupteingang auf der östlichen Traufseite betreten, hier gibt es ein dreistufiges Treppenpodest mit vorgelagerter Terrasse sowie eine seitliche Rampe für behinderte Mitbürger. Das Gebäude verfügt über zwei abgetrennte Treppen. Eine Betontreppe verläuft in den Teilkeller, hier gibt es im Bereich des ersten Treppenlaufes eine Beschränkung der Deckenhöhe von 1,95 m.

Diese Treppe verläuft dann von der zentralen Residence Hall im Erdgeschoss bis zur umlaufenden Galerie im 1. Obergeschoss, wo sich oberhalb der Residence Hall ein offener Luftraum befindet. Ein zweiter Treppenlauf, in einem abgetrennten Treppenraum, verbindet das Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Nahe diesem Treppenraum gibt es einen Personenaufzug, der ebenfalls alle Geschosse verbindet. Dieser Aufzug war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen nicht im Betrieb.

3.6 Fenster und Türen

3.6.1 Fenster

Wohnraumfenster:	unterschiedliche Konstruktionen, einfache Holzfenster, auch mit innenliegender Bleiverglasung, Holzkastenfenster, aber auch Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Holzblendläden
Fensterbänke innen:	Holz, auch Naturstein
Fensterbänke außen:	Steinzeug, Holz, Metallbleche

3.6.2 Türen

Hausabschlusstüren:	aufwendig gefertigte Holztür am Haupteingang auf der östlichen Traufseite, weitere Außentüren aus Holz am westlichen Nebeneingang und auf der nördlichen Giebelseite
Innentüren:	aufwendig gestaltete Holztüren und Holzzargen, vereinzelt auch einfache Türen mit Stahlzargen

3.7 Gebäudetechnik

3.7.1	Rohinstallationen:	unterschiedliche Werkstoffe
3.7.2	Heizung:	Zentralheizung
	Heizkörper:	moderne Rippenheizkörper, Thermostatventile
	Brennstoffversorgung:	Fernwärmeversorgung
	Warmwasserversorgung:	durch die Zentralheizung
	Sonstige Energieversorgung:	keine

3.7.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen:	elektronische Sicherungen, FI-Schalter
Brennstellen/Schalter:	teilweise sehr gehobene Ausführung und Anzahl
Sprech- bzw. Klingelanlage:	vorhanden
Sonstige Elektroinstallationen:	Vorbereitung für Glasfaseranschluss, teilweise aufwendige Netzwerkinstallationen, Serverschränke für Hausnetzwerk bereits montiert, Rauchmelder

3.8 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: keine Verpflichtung beim Denkmalschutz

Anmerkung:

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, der neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO_2-Emissionen des Gebäudes angibt. Gebäude unter Denkmalschutz sind von der Pflicht zur Führung eines Energieausweises befreit.

3.9 Denkmalschutz des Wohnhauses (Residence Schönhäusl)

Nach den vorliegenden Informationen besteht Denkmalschutz.

Anmerkung:

Hanielstraße 12, ehem. Landhaus, sog. Villa Schoenhäusl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Erker, Lauben und Rotmarmorportal, erbaut zunächst nach Plänen von Gabriel von Seidl, vollendet von Georg Zimmermann, im Heimatstil, 1900/05; 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	
•	Mauerwerksöffnungen und Putzschäden im Teilkeller
•	kleinere Putzschäden an der Außenfassade
Instandhaltungsstau, unfertige Baumaßnahmen	
•	Malerarbeiten außen (Putzfassade im EG, Holzfassade im OG)
•	unfertige Ausbauarbeiten im Ober- und Dachgeschoss
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Abgeschlossenheit der Fremden- bzw. Gästezimmer im OG und DG

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen.

3.12 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Natursteinpflaster und Betonverbundstein
Einfriedung:	Holzzaun zur Bayernstraße, Hanielstraße
Gartenanlage:	Rasen, heimische Gehölze
Fahrzeugstellplätze:	offene Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

Anmerkung:
Die befestigte Zufahrt zur Residence Schönhäusl verläuft über das östliche Nachbargrundstück mit dem Einfamilienhaus und Liegehalle, was in diesem Verfahren ebenfalls unter Beschlagnahme ist. Das Zufahrtstor erweckt den Eindruck, dass das Grundstück der Residence Schönhäusl bereits nahe dem östlichen Einfamilienhaus beginnt und damit deutlich größer wäre, als es die amtliche Flurkarte ausweist.

3.13 Zusammenfassung des Gebäudezustands bei m Wohnhaus

Ausstattungsqualifizierung:	gut bis sehr gut
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfassend modernisiert, im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss dominieren mit einer vollständigen Umgestaltung der Raumaufteilung unfertige Baumaßnahmen

3.14 Technische Berechnungen

3.14.1 Wohnflächen Erdgeschoss

Eingangshalle	13,20 m²	
Salon 1	33,50 m²	
Club Room	33,50 m²	
Stube	21,40 m²	
Fürstenbergzimmer	33,70 m²	
Terrasse x ¼	13,00 m²	
Park-Eingang	5,20 m²	
Vorraum Küche	6,90 m²	
Küche	29,90 m²	
Lager Küche	11,10 m²	
Zwischensumme Erdgeschoss		201,40 m²

Zwischensumme Erdgeschoss Übertrag		201,40 m²
Residence Hall	64,90 m²	
Vorraum	3,10 m²	
Personal-WC inkl. Vorraum	7,30 m²	
Gang	7,30 m²	
Wine Library	7,30 m²	
Service Eingang	7,30 m²	
Damen WC inkl. Vorraum	8,50 m²	
Herren WC inkl. Vorraum	7,00 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt		314,10 m²

3.14.2 Wohnflächen 1. Obergeschoss

Galerie	30,80 m²	
Zigarren- und Whisky Library	16,10 m²	
Abstellraum	2,00 m²	
Lounge	25,30 m²	
Damen WC inkl. Vorraum	13,10 m²	
Herren WC inkl. Vorraum	7,40 m²	
Watzmann Suite Nr. 1 (Salon)	30,50 m²	
Watzmann Suite Nr. 1 (Bad mit Sauna)	22,30 m²	
Watzmann Suite Nr. 1 (Schlafen)	27,30 m²	
Watzmann Suite Nr. 2	27,70 m²	
Watzmann Suite Vorraum Nr. 2	3,80 m²	
Watzmann Suite (Bad) Nr. 2	6,40 m²	
Watzmann Suite Nr. 3	24,00 m²	
Watzmann Suite Nr. 3 (Bad)	3,90 m²	
Watzmann Suite Nr. 4	24,80 m²	
Watzmann Suite Nr. 4 (Bad)	4,00 m²	
Balkon I x ¼	3,60 m²	
Balkon II x ¼	3,90 m²	
Wohnfläche 1. Obergeschoss		276,90 m²

3.14.3 Wohnflächen 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss

Flur I	4,20 m²	
Damen WC inkl. Vorraum	5,30 m²	
Herren WC inkl. Vorraum	8,70 m²	
Umkleide Personal	3,30 m²	
Flur II	21,10 m²	
Flur III (Suite A)	20,70 m²	
WC Suite A	4,90 m²	
Bad Suite A	6,40 m²	
Suite A (Lounge)	27,50 m²	
Suite A (Conference)	26,80 m²	
Suite A (Schlafen)	29,00 m²	
Balkon I x ¼	2,00 m²	
Suite B (Wohnen)	24,30 m²	
Suite B (Schlafen)	14,50 m²	
Bad Suite B	9,00 m²	
Balkon II x ¼	3,00 m²	
Suite C	19,40 m²	
Bad Suite C	4,80 m²	
Flur III	19,50 m²	
Gäste A	26,10 m²	
Gäste B	25,60 m²	
Gästen C	22,80 m²	
Balkon III x ¼	2,80 m²	
Wohnfläche 2. Obergeschoss, Dachgeschoss		331,70 m²

3.14.4 Wohnflächen gesamt und gerundet

Wohnfläche Erdgeschoss	314,10 m²	
Wohnfläche 1. Obergeschoss	276,90 m²	
Wohnfläche 2. Obergeschoss	331,70 m²	
Summe der Wohnfläche		922,70 m²
Wohnfläche gesamt und gerundet		**923,00 m²**

3.14.5 Raumhöhen:

Teilkeller	2,15 m
Erdgeschoss	3,30 m
1. Obergeschoss	2,30 m - 3,33 m
2. Obergeschoss (tlw. ohne Deckenverkleidung)	2,75 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.

Die Flächendifferenzen zwischen den Geschossen mögen sich aus dem überbauten Luftraum im Obergeschoss, einer fehlenden Treppenführung im Dachgeschoss und den geringeren Wandstärken im Dachgeschoss ergeben.

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. Ausbau und Ausstattung

4.1 Teilkeller

4.1.1 Teilkeller - Kellerinnentreppe



Der Teilkeller wird über eine Betoninnentreppe erreicht, die Raumhöhe ist im Treppenraum eingeschränkt, ein seitlicher Treppenlauf ist beidseitig vorhanden.

4.1.2 Teilkeller - Kellerräume



Der Teilkeller dient während der Umbauarbeiten aktuell als Lager. Die Deckenkonstruktionen zeigen als Beton- oder Kappendecken die unterschiedlichen Phasen der Entstehung des Gebäudes. Die Rohinstallationen wurden mit unterschiedlichen Werkstoffen realisiert, ein Anschluss an die örtliche Fernwärmeversorgung besteht, das Gebäude wurde auf moderne Glasfaserkommunikation vorbereitet.

4.1.3 Teilkeller - Technikraum



Im gesamten Gebäude wurde nach den Angaben des Vertreters der Eigentümerin und des Projektleiters die gesamte elektrische und sanitäre Rohinstallation erneuert. Für ein geplantes Netzwerk im Haus wurden die Leitungen sowie Serverschränke nach Angabe bereits berücksichtigt. Die Kellerräume dienen während der Renovierungsarbeiten als Abstellfläche.

4.1.4 Teilkeller - Kellerraum im Erker



Der Boden im Keller ist allgemein ein Betonboden bzw. vereinzelt mit Estrichauflage. Die Wände sind meist einfach verputzt, die Deckkonstruktionen sind meist sichtbar. Die Sanierung der Kellerräume mit Malerarbeiten stehen noch aus. Der Kellerraum im Runderker ist am Boden und den Wänden raumhoch gefliest, hier bestand vermutlich, auch durch die bestehenden Heizkörper, eine höherwertige Nutzung.

4.2 Erdgeschoss

4.2.1 Eingangsbereich mit Hausabschlusstür



Der Zugang zur Residence erfolgt über ein dreistufiges Treppenpodest, seitlich gibt es eine Rampe als Zufahrt für behinderte Mitbürger. Seitlich neben dem Hauszugang besteht eine Terrasse mit Freisitz, die neue Abschlusstür wurde in hochwertiger Schreinerarbeit gefertigt.

4.2.2 Eingangsbereich mit Eingangshalle



Nach dem Hauszugang eröffnet sich die Eingangshalle am Boden mit rotem Marmor und farbigen Einlegearbeiten, die Wände sind bis ca. 2,00 m Höhe mit Holz und Spiegelwänden verkleidet. Von der Eingangshalle wird die Residence Hall mit offenem Kamin und Luftraum zum Obergeschoss betreten. Rechts gibt es Zugang über einen Vorraum zur Küche, die auch über einen seitlichen Lieferantenzugang verfügt. Von der Eingangshalle ist linksseitig der Salon 1 zu erreichen.

4.2.3 Zentrale Residence Hall



Die zentrale Residence Hall ist der wesentliche Aufenthaltsbereich, von hier besteht Zugang über den Treppenraum zur Galerie im Obergeschoss und den weiteren Aufenthaltsräumen im EG und OG, dem zweiten Treppenraum zum OG und 2. OG bzw. DG sowie dem Personenaufzug. Von der Residence Hall besteht Zugang zum Garten/Park über den westlichen Park-Eingang.

4.2.4 Residence Hall



Von der Residence Hall führt eine breite Betontreppe mit Marmorauflage zum Obergeschoss. Das Treppengeländer ist ein geschmiedetes Metallgeländer, der Treppenbereich wird durch Rundbögen mit Marmorsäulen gestützt. Im gesamten Gebäude gibt es zahlreiche Bereiche, die für den Aufenthalt auch kleinerer Personengruppen oder vertraulicher Gespräche genutzt werden können.

4.2.5 Fürstenbergzimmer



Der Raum besteht aus dem Runderker und einem großen Aufenthaltsraum mit Zugang zur westlichen Terrasse. Die Räume sind meist möbliert, die Einrichtungsgegenstände, Bilder und Dekorartikel sind als bewegliche Gegenstände nicht Teil bzw. Inhalt dieser Wertermittlung und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.2.6 Fürstenbergzimmer



Die Räume im Erdgeschoss sind in ihrer Revitalisierung weitgehend abschlossen. Die Böden sind meist mit Holzparkett in unterschiedlichen Techniken verlegt ausgeführt. Die Wände, Türen mit Türzargen sowie die zahlreichen Stuckarbeiten an den Decken wurden sachgerecht wiederhergestellt. Die modernen Heizkörper sind als Rippenheizkörper montiert, häufig in der jeweiligen Wandfarbe um nicht als Fremdkörper zu wirken. Die häufig ursprünglichen Holzfenster wurden malermäßig aufbereitet.

4.2.7 Club-Room



Der Club-Room mit Erker nahe dem Hauseingangsbereich zeigt wieder ein abweichendes Farbbild. Hier wurden helle Holzprofile verarbeitet, die Originalstuckdecken aufbereitet. Die Parkettböden wurden im Erdgeschoss mit verschiedenen Verlegetechniken weitgehend erneuert.

4.2.8 Club-Room



Im Club-Room gibt es neben der Residence Hall einen weiteren offenen Kamin. Der Raum liegt auf einem abgesenkten Niveau, das durch dreistufige Treppenabsätze zur Residence Hall oder dem Salon 1 nahe der Eingangshalle ausgeglichen wird.

4.2.9 Küche



Auf der Nordseite des Gebäudes befinden sich Funktionsflächen, die über zwei weitere äußere Servicezugänge erreichbar sind. Einmal gibt es über das Lager Zugang zur Küche, die mit einer zentralen Abluftanlage und zahlreichen Küchenschränken aus Edelstahl ausgeführt ist. Der Boden ist mit Fliesen belegt, ein Bodenablauf erkennbar. Die Wände sind meist raumhoch gefliest. Ein weiterer Servicezugang erfolgt bei den Toiletten und dem Personenaufzug.

4.2.10 Sanitäranlagen



Im Erdgeschoss wurden die bestehenden Sanitärräume modern neu gestaltet. Es gibt hochwertige Bodenbeläge, die Wände wurden aufwendig mit Wandfarben gestaltet. Mit Wand-WCs und Unterputzspülkästen sowie Handwaschbecken mit Einhandarmaturen ist die Sanitärausstattung im Erdgeschoss zeitgemäß.

4.3 Obergeschoss

4.3.1 Obergeschoss



Oberhalb der Residence Hall gibt es einen Luftraum bis zum Dachgeschoss. Im Obergeschoss besteht eine umlaufende Galerie, die die einzelnen Räume auf dieser Ebene verbindet. Die massive Deckenkonstruktion zum Dachgeschoss aus Holz ist erkennbar. Auf der Süd- und Westseite des Wohnhauses gibt es großzügige Aufenthalts- und Schlafräume, sowie zahlreiche Sanitärräume. Auf der Nordseite liegen wieder Funktionsräume, der weitere Treppenraum sowie der Personenaufzug.

4.3.2 Obergeschoss



Die massive Treppe mit Marmorauflage und seitlichen Marmorsäulen führen gediegen in das Obergeschoss, hier sind Gewölbedecken zu erkennen. Vorgesetzte Holzbalkone gibt es auf der Westseite des Gebäude, der Zugang erfolgt über die Galerie. Ein weiterer Holbalkon befindet sich auf der Südseite des Wohnhauses.

4.3.3 Obergeschoss, Watzmann-Suiten



Von der umlaufenden Galerie sind die vorwiegend renovierten Suiten für die Hausgäste zu erreichen. Neben der Watzmann-Suite mit Aufenthaltsraum (30,5 m²), gibt es ein mittleres Bad (22,3 m²) und einen Schlafraum (27,3 m²), alle drei Räume sind durch teilweise zweiflügelige Holztüren mit Glaseinlagen miteinander verbunden.

4.3.4 Obergeschoss, Watzmann-Suite Nr. 1



Die Sanitärräume sind dem gesamten Ambiente des Hauses angepasst, individuelle Einbaumöbel vervollständigen den hohen Anspruch, das Wohnhaus gediegen zu revitalisieren. Vereinzelt fehlt auch auf dieser Ebene die Endmontage einzelner Einbauten, so sind in den Duschen teilweise keine Armaturen bzw. Duscheinrichtungen montiert.

4.3.5 Obergeschoss - Watzmann-Suiten Nr. 2 - Nr. 4



Die weiteren drei Suiten im Obergeschoss sind über die umlaufende Galerie erreichbar. Doch sind sie durch hochwertige Innentüren auch untereinander verbunden, was die Nutzung unter fremden Dritten erschwert.

4.3.6 Obergeschoss - Funktionsräume



Bei den Funktionsflächen auf der Nordseite des Gebäudes sind die gemeinschaftlichen Sanitärräume der früheren Nutzung noch nicht renoviert. Auch der Personenaufzug ist nicht in Betrieb, die regelmäßig vorzunehmende Wartung und Sicherheitsprüfung steht aus.

4.4 Dachgeschoss

4.4.1 Dachgeschoss - Treppenraum



Neben der exklusiven Treppenführung zwischen der Residence-Hall und der Galerie im Obergeschoss, gibt es einen weiteren Treppenraum nahe dem Personenaufzug, der das Erdgeschoss mit dem Ober- und Dachgeschoss verbindet. Auch hier eine massive Betontreppe mit roter Marmorauflage und seitlichem Handlauf.

4.4.2 Dachgeschoss - Raumbeispiel



Das 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss befindet sich noch weitgehend im Umbau. Die Raumaufteilung musste vollständig neu geordnet werden, aufgrund statischer Berechnungen wurden massive Stahlträger eingebracht.

4.4.3 Dachgeschoss - Raumbeispiel



Die Montage der Stahlträger war über die gesamte Hausbreite technisch nicht umsetzbar, so mussten Teilstücke - massiv verschraubt - berücksichtigt werden. Nach Aussage des Projektentwicklers sei die Statik damit für die zukünftige Nutzung gewährleistet, eine Überprüfung findet im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens nicht statt.

4.4.4 Dachgeschoss - Raumbeispiel



Mit der Revitalisierung erfolgte eine neue Raumaufteilung, frühere Zwischenwände wurden entfernt, das Holzfachwerk des Dachkonstruktion vereinzelt freigelegt. Diese Arbeiten wurden begonnen, sind aber nicht abgeschlossen. Die meisten Flächen im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss befinden sich in einem „Rohbauzustand“, selbst neue Innenwände sind noch nicht abschließend gesetzt.

4.4.5 Dachgeschoss - Raumbeispiel



Vereinzelte Trockenbauwände sind noch nicht vollflächig verkleidet, bei geplanten Sanitärräumen ist die Rohinstallation erkennbar. Eine seriöse Kalkulation der einzelnen noch ausstehenden Arbeiten wären nur durch eine Ausschreibung unter örtlichen Handwerkern möglich, was im Rahmen dieses Verfahrens nicht umsetzbar ist.

4.4.6 Dachgeschoss - Raumbeispiel



So wurden auch im zentralen Flur vermutlich tragende Innenwände geöffnet, was die neuen Stahlträger notwendig machte. Durch die neue Innenraumgestaltung sollten großzügige und moderne Raummaße entstehen. Anlässlich der beiden Ortstermine waren im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss unterschiedliche Geschossebenen zu beobachten, die über zwei- oder dreistufige Treppen ausgeglichen wurden.

4.4.7 Dachgeschoss - Raumbeispiel



Bei einzelnen Räumen wurden aufgrund der bestehenden Boden- und Deckenkonstruktion sowie den unterschiedlichen Ebenen entlang der Außenfenster Holzpodeste berücksichtigt.

4.4.8 Dachgeschoss - Holzbalkon



Auch im Dachgeschoss bestehen auf drei Gebäudeseiten vorgesetzte Holzbalkone, die aber aufgrund der Tiefe nicht nachhaltig nutzbar sind. Die für den weiteren Ausbau notwendigen Materialien sind nach Aussage des Vertreters der Eigentümerin weitgehend im Haus gelagert. Dies konnte durch den Sachverständigen nicht überprüft werden.

4.5 Belüftung und Belichtung

Die Belichtung und Belüftung ist durch die großen Raumtiefen sowie den ursprünglichen Fenstern vereinzelt etwas eingeschränkt. Die Fenster haben meist keine Dreh- und Kippbeschläge, einer Quer- oder Dauerlüftung ist kaum möglich.

4.6 Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Das Wohnhaus verfügt häufig über „verschwenderische“ Raummaße, was nicht immer wirtschaftlich ist. Im Erdgeschoss bestehen im Umfeld der zentralen Residence Hall mehrere ähnlich großzügige Aufenthaltsräume in unterschiedlichen Ausführungen. Die Räume wurden sehr aufwendig revitalisiert, vereinzelt schränken kleine Treppenabsätze die Barrierefreiheit ein.

Im Obergeschoss sind zahlreiche Schlafräume mit zugeordneten Bädern geschaffen worden, die vereinzelt über die umlaufende Galerie zu erreichen sind, aber auch untereinander verbunden sind. Einige Räume verfügen über Zugang zu den vorgelagerten Holzbalkonen, die aber aufgrund der Bautiefe nur eingeschränkt nutzbar sind.

Im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss wurde die ursprüngliche Raumaufteilung fast vollständig aufgegeben, möglicherweise ist dies eine Begründung für die zahlreichen Stahlträger, die zu berücksichtigen waren. Die Raumaufteilung im Dachgeschoss ist noch nicht abgeschlossen, die erkennbaren Leichtbauwände bei den Räumen und Sanitärräumen wurden handwerklich noch nicht abgeschlossen. Dies gilt auch für die sanitäre und elektrische Rohinstallation sowie für den Endausbau einzelner Räume.

4.7 Ausstattungsqualifizierung

Es wurden nach den Vorgaben der Denkmalschutzbehörden sehr hochwertige Ein- und Ausbauten vorgenommen, um den ursprünglichen Stil des Hauses wieder herzustellen. Im Wohnhaus waren anlässlich beider Ortsbesichtigungen nicht gezählte Einrichtungs- und Dekorgegenstände zu beobachten, die nicht Umfang der Beschlagnahme sind.

4.8 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Es besteht ein weitgehend guter Unterhaltungszustand, einzelne Ausbauarbeiten sind im 1. Obergeschoss noch nicht abgeschlossen, das 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss befindet sich weitgehend in einem Rohbauzustand. Für die endgültige Nutzung des Gebäudes sind noch erhebliche Investitionen notwendig, die bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen sind.

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.

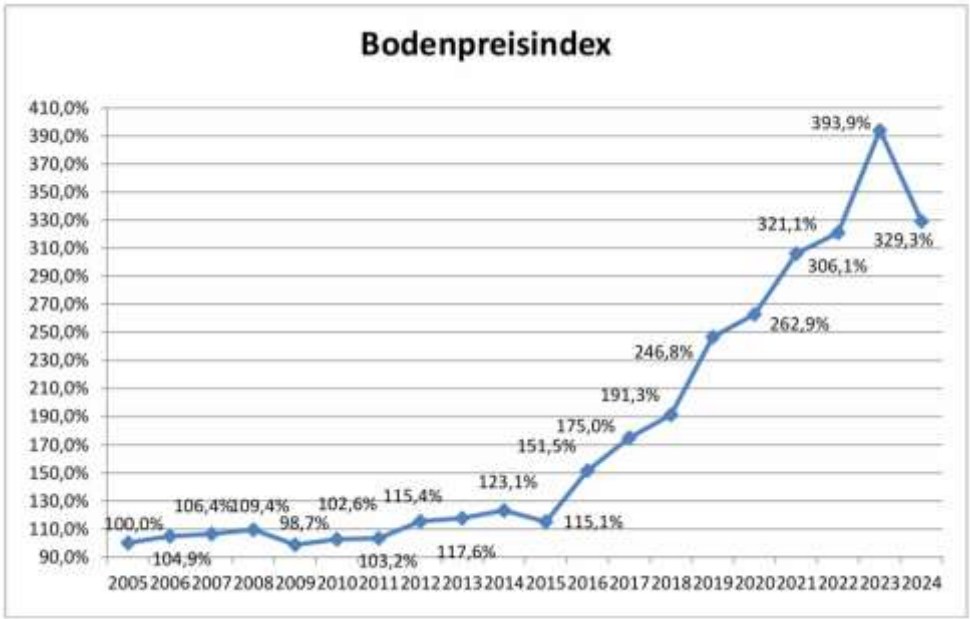
Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

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 Grundwerten.

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 Wohnhaus handelt es sich um ein repräsentatives Gebäude aus der vorletzten Jahrhundertwende, das offenbar Personen aus gehobenen Kreisen offen stand. Sowohl die äußere Architektur und die üppige innere Raumaufteilung schränken eine nachhaltige Nutzung ein. Für ein Hotel oder einen hotelähnlichen Betrieb stehen die umfangreichen Flächen im Erdgeschoss in einem Missverhältnis zur vermietbaren Fläche der Gästezimmer. Aus einer nur zeitweisen Nutzung anlässlich kultureller Großereignisse ist eine unzureichende Auslastung zu vermuten.

Für zahlungskräftige ältere Herrschaften wäre ein exklusiver Rückzugsort denkbar, den Lebensabend in einem stilvollen Umfeld und atemberaubender Kulisse mit Gleichgesinnten zu gestalten. Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, ein Personenaufzug verbindet das Erdgeschoss mit den beiden oberen Geschossen. Eine Küche steht für die gemeinschaftliche Versorgung zur Verfügung.

Auf dieser Basis soll ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag ermittelt werden. Die zweifellos höheren Bewirtschaftungskosten dieses denkmalgeschützten Gebäudes werden prozentual und nicht in Anlehnung an die Kostenvorgaben der ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen.

5.3 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

Das Wohnhaus ist sowohl im Erdgeschoss als auch in der überwiegenden Zahl der Räume im Obergeschoss mit ungezählten Möbelstücken, Einrichtungs- und Dekorgegenständen ausgeführt. Der Vertreter der Eigentümerin berichtet, dass bereits Baumaterial und Baustoffe für den Ausbau der Räume im Dachgeschoss im Haus gelagert seien. Eine detaillierte Augenscheinnahme durch den Sachverständigen konnte anlässlich der beiden Ortstermine nicht durchgeführt werden.

Diese beweglichen Gegenstände, die vereinzelt im Gutachten auch auf Bildern dargestellt sind, sind nicht Teil dieser Verkehrswertermittlung und damit nicht im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.

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.

So sind Möbel und lose Einrichtungsgegenstände in aller Regel bewegliche Gegenstände, aber kein Zubehör. Sie werden im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht mit der beschlagnahmten Immobilie mit versteigert. Diese beweglichen Gegenstände bleiben - auch wenn sie im beschlagnahmten Gebäude verbleiben - im Eigentum des Schuldners bzw. der Schuldnerin.

Der Ersteher in einem Zwangsversteigerungsverfahren muss ein eigenes Räumungsverfahren einleiten, um die Herausgabe der Immobilie ohne die persönlichen Gegenstände des Schuldners/der Schuldnerin zu erhalten. Eigenmächtiges Entfernen der Möbel wäre ein Rechtsverstoß, der zu erheblichen Schadensersatzforderungen führen kann (siehe BGH-Urteil vom 23.06.2017, V ZR 175/16).

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 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau und unfertige Baumaßnahmen

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte sein.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

Augenscheinlich erkennbare Schäden sind vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen für Schäden an Gebäuden, kann der Wertermittler nur pauschale Rückstellungen pro Flächeneinheit in diese Wertermittlung einstellen.

Der Vertreter der Eigentümerin bzw. Schuldnerin informierte den Sachverständigen, dass eine interne Kalkulation über die Kosten der vollständigen Fertigstellung aller Gewerke im Gebäude vorläge. Die Aufstellung über die Arbeiten, die in dem bisher vorgenommenen Umfang durchgeführt werden sollen, besteht aber nur für interne Zwecke.

Dem Sachverständigen wurde ohne Aufstellung detaillierter Kosten ein Betrag von 876.000 € genannt, der mit 880.000 € gerundet und ohne weitere Überprüfung in diese Wertermittlung wertmindernd eingehen soll.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau	**Wertansatz**
Unfertige Baumaßnahmen	876.000 €
Wertminderung für unfertige Baumaßnahmen, gerundet	**880.000 €**

6. Bodenwert

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 wird der Bereich als Flächen der Land- und Forstwirtschaft bzw. Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung beschrieben. Ein stark eingeschränktes Baurecht besteht lediglich 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 €/m für Landwirtschaftsflächen bzw. 5 €/m² für Forstwirtschaftsflächen angegeben. Beide Definitionen wären unzutreffend, 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.

Der Sachverständige wird sich bei der Bodenwertermittlung an der nordöstlichen Bodenrichtwertzone Kälberstein orientieren, wo der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert (ebf) für Wohnbauflächen mit 720 €/m² angegeben wird. Aufgrund der Erkenntnisse des Gutachterausschusses im Landkreis Traunstein und der damit allgemein fallenden Bodenpreise bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenrichtwert um 15 % auf 610 €/m² gemindert.

Die Einschränkung durch das verminderte Baurecht im Außenbereich, was mit einer Bodenwertminderung zu berücksichtigen wäre, bleibt bei der Bestandsbewertung des denkmalgeschützten Wohnhauses unberücksichtigt. Die höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von 0,46, die zu einer Bodenwerterhöhung führen könnte, bleibt aufgrund der erhöhten Verkehrsimmissionen durch die Hanielstraße ebenfalls unberücksichtigt.

6.2 Bodenwert

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m²	Bodenwert
Wohnhaus	1714/3	2.698 m²	610 €/m²	1.645.780 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks, gerundet				**1.650.000 €**

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 über 100 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden vom Sachverständigen aufgrund der verbesserten Raumaufteilung und der umfassend durchgeführten Modernisierungen 12 Modernisierungspunkte vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 12 Modernisierungspunkten bei 16 %. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes liegt mit 142,5 % des Schwellenwerts. Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet:

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

Modifizierte Restnutzungsdauer	**41 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 erst nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutz- und Wohnflächenertrag

7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Es liegen keine Mietunterlagen vor.

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:

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

Der Sachverständige hält für die bevorzugte Wohnform als gediegenes Wohnhaus, dem ungewöhnlichen Ambiente sowie der angesprochenen Nutzung als exklusive Seniorenstätte eine monatliche Miete von 22 €/m² für nachhaltig erzielbar. Diese Miethöhe beinhaltet nicht mögliche Servicevereinbarungen, wie sie bei der Versorgung in Wohnanlagen für Senioren regelmäßig zu beobachten sind.

7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	**Miete**	**Wohnfläche**	**Miete**
Wohnhaus	22 €/m²	923 m²	20.306 €
Monatsmiete, gerundet			**20.300 €**
Jahresrohertrag			**243.600 €**

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 können keine Ableitung aktueller Liegenschaftszinssätze vorlegen. Aufgrund der aktuellen Marktlage nach Beginn des Krieges in der Ukraine wäre ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % anzuwenden. Aufgrund der Besonderheit des Bewertungsobjektes und dem Denkmalschutz wird der Sachverständige den Liegenschaftszinssatz auf 1,25 % senken.

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
1,25 %	41 Jahre	31,9280

7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV sind für das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus nicht anwendbar. Insbesondere bei gewerblichen Immobilien (Bürogebäude oder Managementimmobilien) ist die üblicherweise angesetzte Gesamt- und Restnutzungsdauer nur dann realistisch, wenn das Objekt über die Instandhaltung hinaus durch Modernisierungsmaßnahmen den sich verändernden Anforderungen des Grundstücksmarktes angeglichen wird.

Dies kann durch einen eigenen Ansatz eines Modernisierungsrisikos (Revitalisierungsrisiko) berücksichtigt werden, es kann aber auch ein prozentualer Ansatz in Abhängigkeit zum Jahresrohertrag gewählt werden, der in der nachfolgenden Ertragswertermittlung dargestellt wird.

7.6 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren			
Jahresrohertrag			243.600 €
Bewirtschaftungskosten			
- Instandhaltung Wohnhaus - 12 %	29.232 €		
- Verwaltung Wohnhaus - 5 %	12.180 €		
- Mietausfallwagnis 4 %	9.744 €		
- Betriebskosten 2 %	4.872 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 23 %			-56.028 €
Jahresreinertrag		=	187.572 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
1.650.000 € x 1,25 %			-20.625 €
Gebäudeertragsanteil		=	166.947 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
166.947 € x 31,9280			
Gebäudeertragswert		=	5.330.284 €
Bodenwert			1.650.000 €
Vorläufiger Ertragswert		**=**	**6.980.284 €**
Vorläufiger Ertragswert/m² Wohnfläche			7.562 €/m²
Rohertragsvervielfältiger			28,6 - fache

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie die von der Schuldnerin mitgeteilten unfertigen Baumaßnahmen, sind nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vorläufiger Ertragswert	6.980.284 €
Unfertige Baumaßnahmen	- 880.000 €
Zwischensumme	6.100.284 €
Grundstücksertragswert, gerundet	**6.100.000 €**

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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Berchtesgadener Land hat dem Sachverständigen aus der unmittelbaren Umgebung von Bischofswiesen und Berchtesgaden eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung erstellt. Dabei konnten einige vergleichbare freistehende Einzelhäuser ermittelt werden, meist unter Denkmalschutz.

Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Preis/m²
1920	200 m²	1.425.000 €	7.125 €/m²
1905	700 m²	6.300.000 €	9.000 €/m²
1904	360 m²	3.916.000 €	10.877 €/m²
1857	320 m²	2.800.000 €	8.750 €/m²
1854	600 m²	2.000.000 €	3.333 €/m²
Mittelwerte	**436 m²**	**3.288.200 €**	**7.817 €/m²**
Median	**450 m²**	**3.862.500 €**	**7.105 €/m²**

Nun sind Wohnhäuser unter Denkmalschutz im Berchtesgadener Land mit einer statistischen Auswertung weniger Vergleichskaufpreise kaum zu beschreiben. Dies zeigt allein die Spanne der Kaufpreise/m² Wohnfläche, die zwischen 3.333 €/m² und 10.877 €/m² liegt und damit jeweils um ca. 50 % vom Mittelwert der Vergleichskaufpreise abweicht. Das liegt zweifellos auch am jeweiligen Zustand des Vergleichsobjektes, das evtl. bereits nachhaltig revitalisiert wurde oder sich noch in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet!

Der vorläufige Ertragswert des Wohnhauses „Residence Schönhäusl“ liegt gerundet mit 6.980.000 € oder bezogen auf die Wohnfläche mit 7.562 €/m² oberhalb des Medians mit 7.105 €/m², aber unterhalb des Mittelwertes der oben aufgeführten Vergleichskaufpreise in Höhe von 7.817 €/m². Damit wird der in diesem Gutachten ermittelte vorläufige Ertragswert tendenziell bestätigt.

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 nur das Ertragswertverfahren zum Markt- bzw. Verkehrswert. Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen das Ergebnis tendenziell. Die unfertigen Ausführungen bei einzelnen Gewerken wurden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

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 den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	**bebautes Grundstück - Wohnhaus**
Amtsgericht	Laufen
Grundbuch	Bischofswiesen
Blattstelle	3728
Wertermittlungsstichtag	11.07.2025
Verkehrswert	**6.100.000 €**
in Worten:	sechs Millionen einhunderttausend €

9.4 Begründung

Das mit einem sehr großen Wohnhaus bebaute Grundstück liegt nach dem örtlichen Flächennutzungsplan im Außenbereich und ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung. Aufgrund der modifizierten Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren wurde der Bodenrichtwert aus der nördlichen Bodenrichtwertzone bei der Bodenwertermittlung übernommen. Die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden mit einer Korrektur des Bodenrichtwertes übernommen.

Das sehr stilvolle Einfamilienhaus wurde um die vorletzte Jahrhundertwende errichtet, es steht unter Denkmalschutz. Die vormalige Nutzung durch eine gehobene Gesellschaft bzw. von Personen aus dem diplomatischen Dienst ist erkennbar, auch wenn das Gebäude zeitweise als Erholungsstätte für Kinder genutzt wurde.

Seit dem Erwerb durch die Schuldnerin wurde das Gebäude sehr umsichtig und nach den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde umfassend revitalisiert. Die Arbeiten im Erd- und Obergeschoss sind weitgehend abgeschlossen, das Dachgeschoss ist im Rohbau, der Personenaufzug muss reaktiviert werden.

Das Gebäude steht aktuell leer, eine Nutzung als Ferienimmobilie ist aufgrund der in sich nicht abgeschlossenen Aufenthaltsräume schwer vorstellbar. So wurde das Ertragswertverfahren auf Basis einer Nutzung durch betuchte Personen durchgeführt, die als eine abgeschlossene Benutzergruppe das Gebäude in anspruchsvoller Form nutzen könnten.

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 des Vertreters der Eigentümerin dargestellt, sie sollen den Eindruck der schriftlichen Baubeschreibung vertiefen helfen. Abgebildete Gegenstände sind nicht Inhalt dieser Bewertung und nicht im Verkehrswert (Marktwert) 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 79 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 - K

10.6 Fotoserie A - G

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

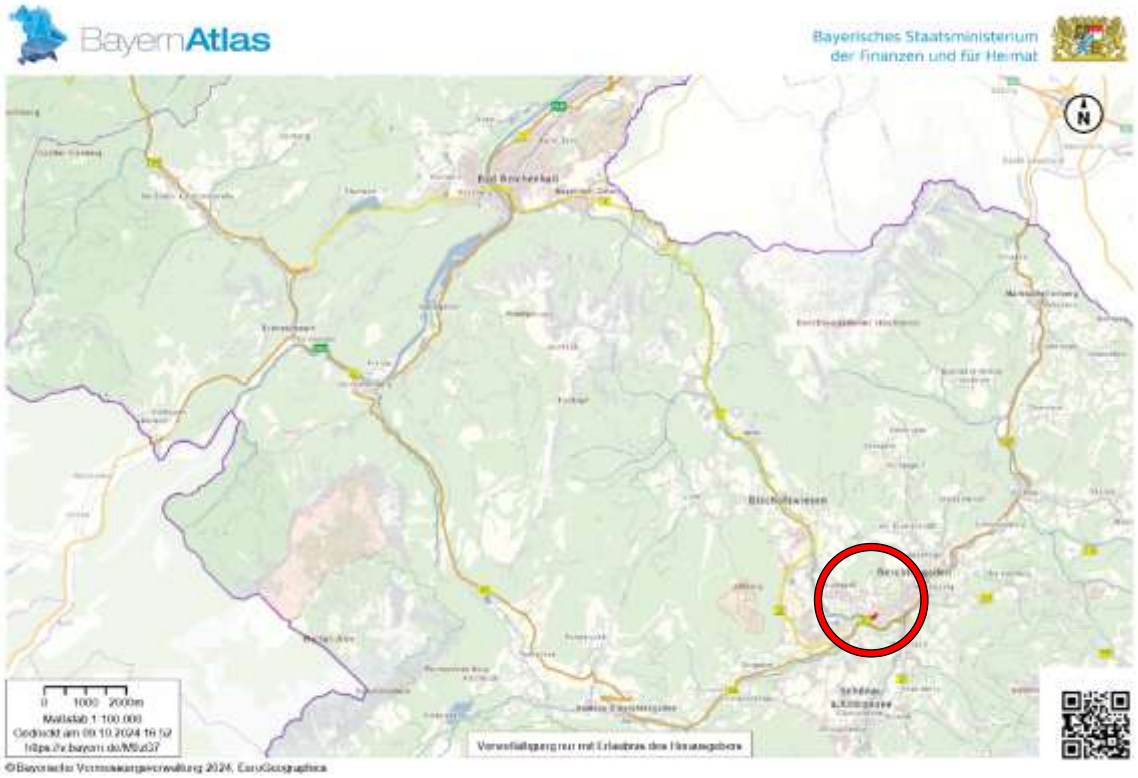
DIN 277
Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, in der Fassung vom Januar 2016

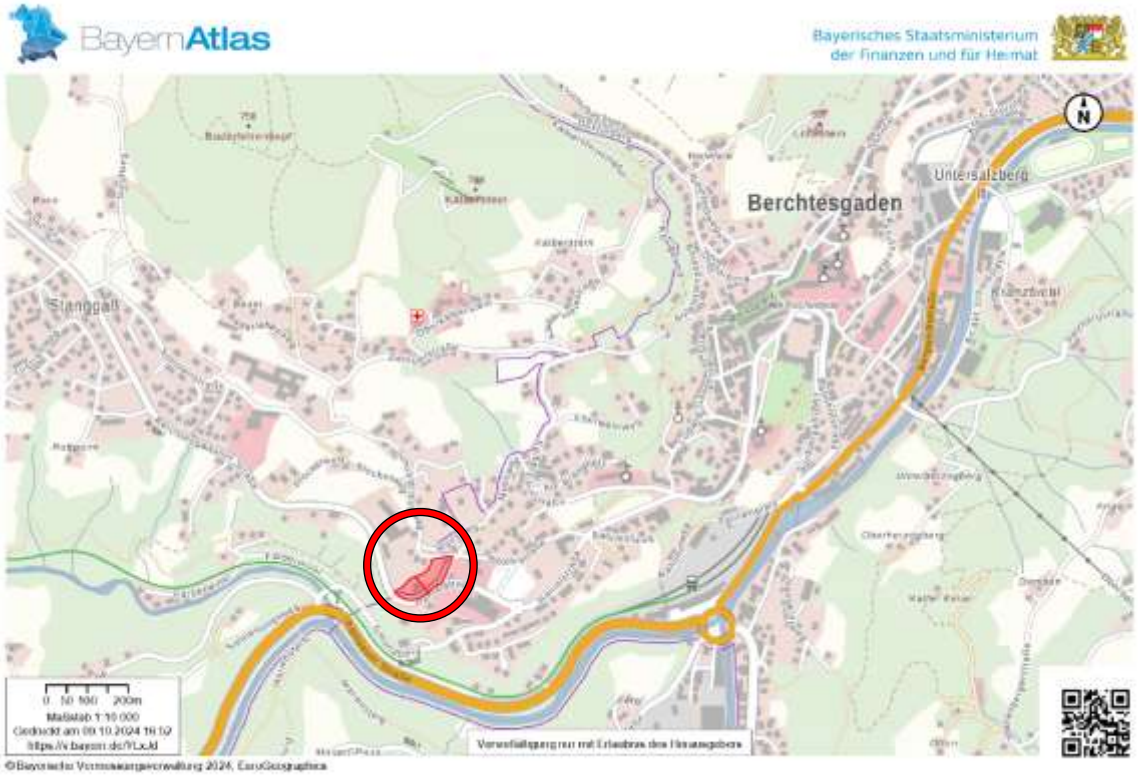
DIN 283
Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen wird die Vorschrift weiterhin angewendet

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

10.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung





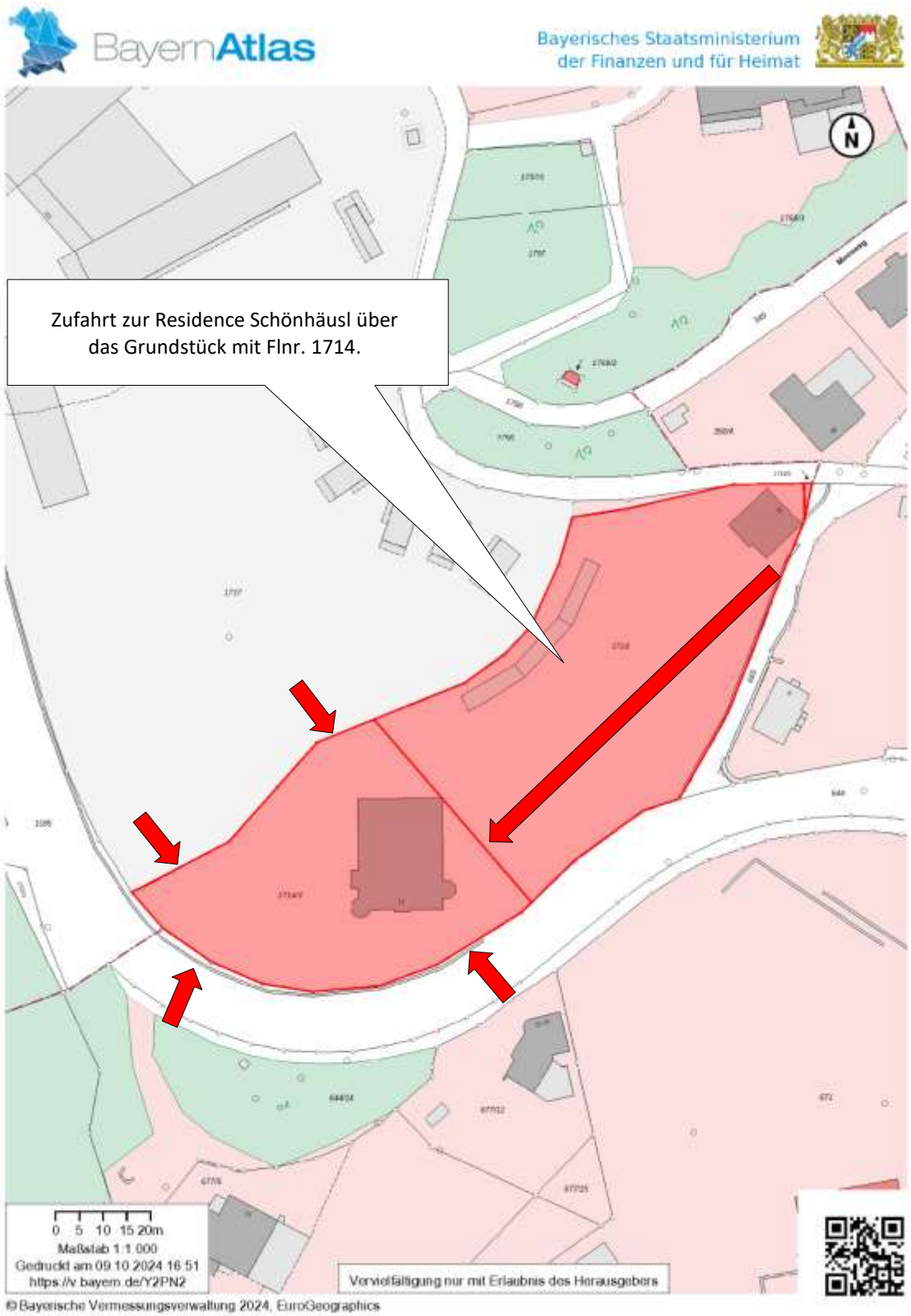
10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



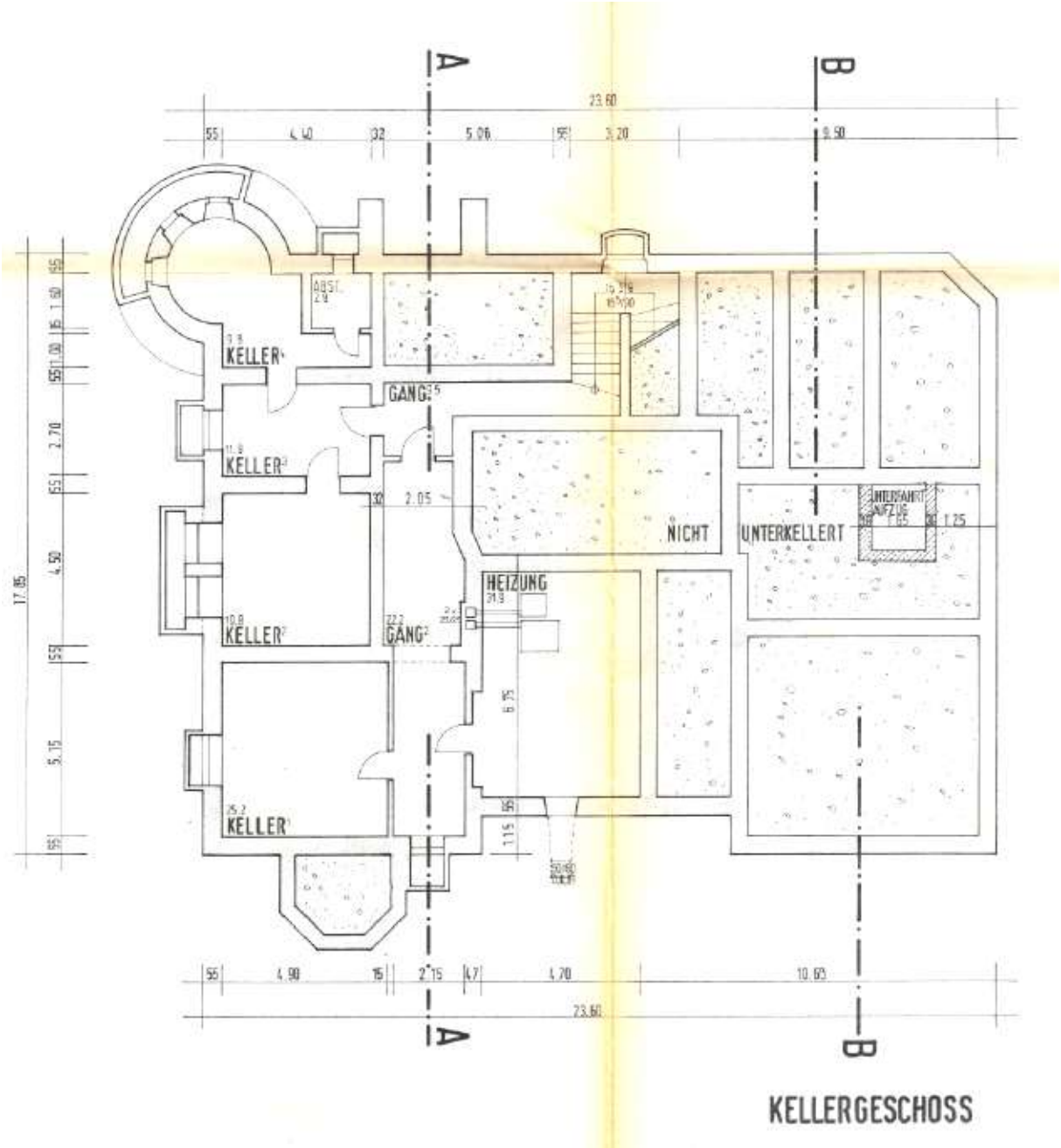
10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



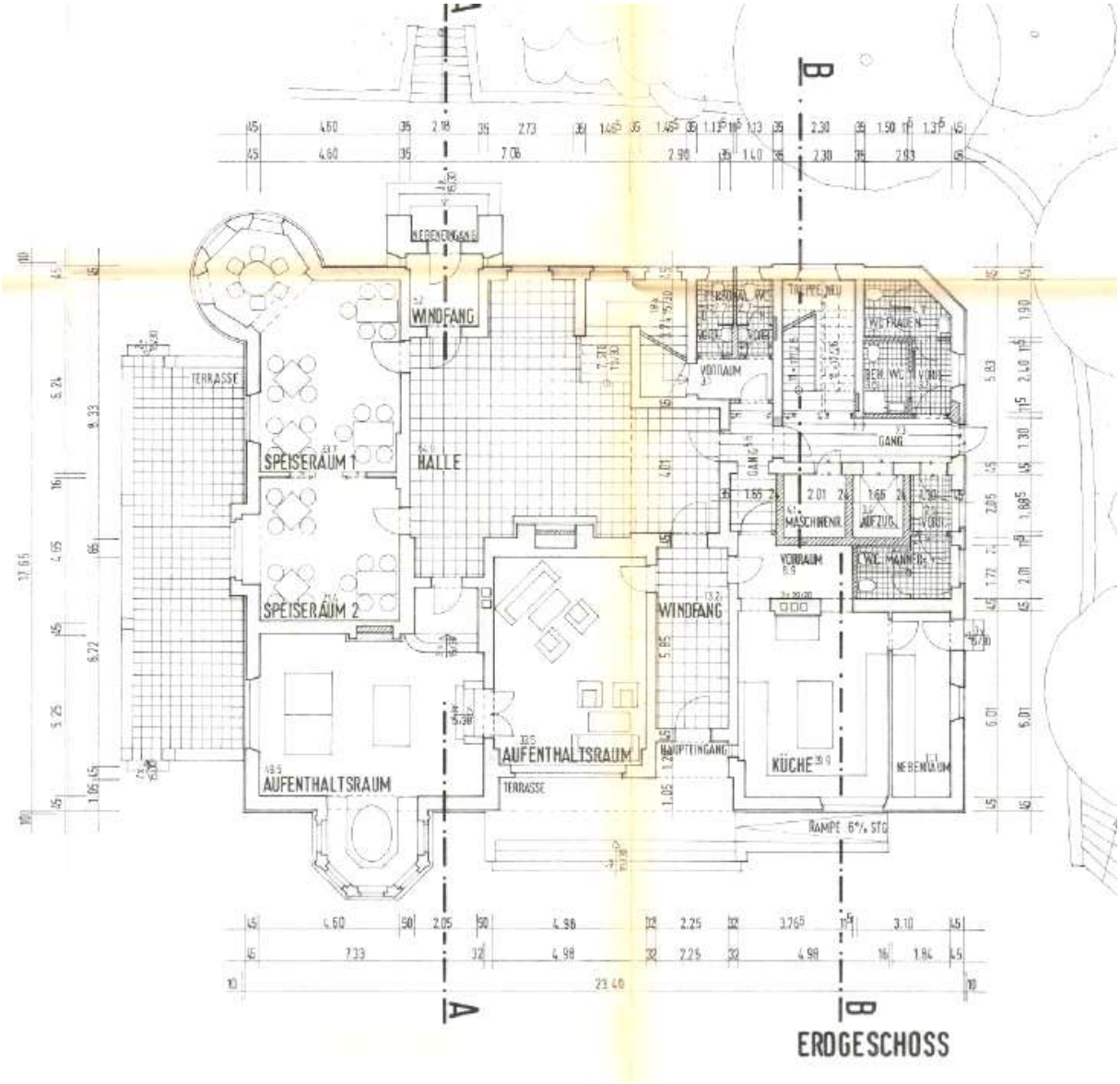
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Teilkeller des Wohnhauses - Plan als Erholungsstätte



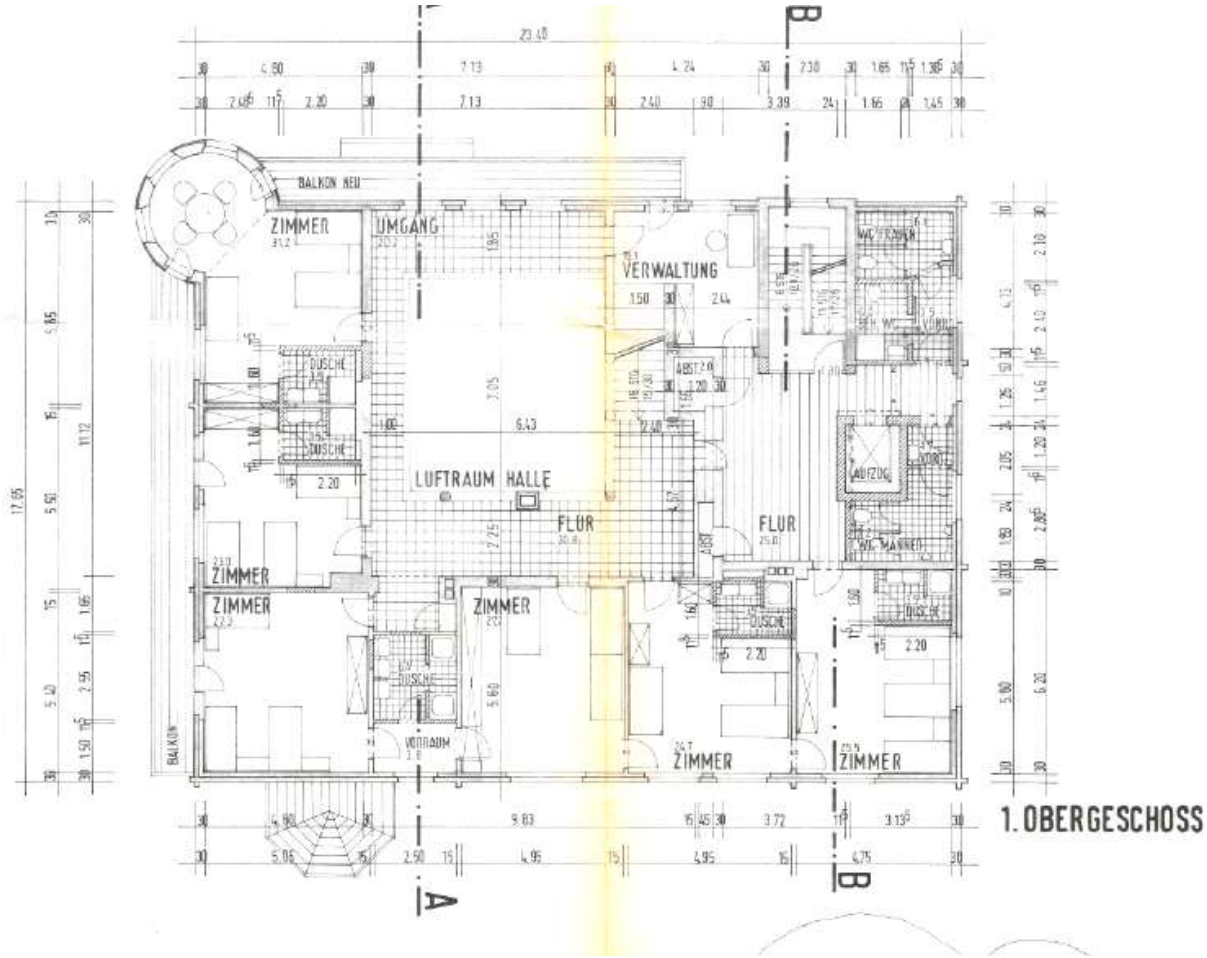
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Erdgeschoss des Wohnhauses - Plan als Erholungsstätte



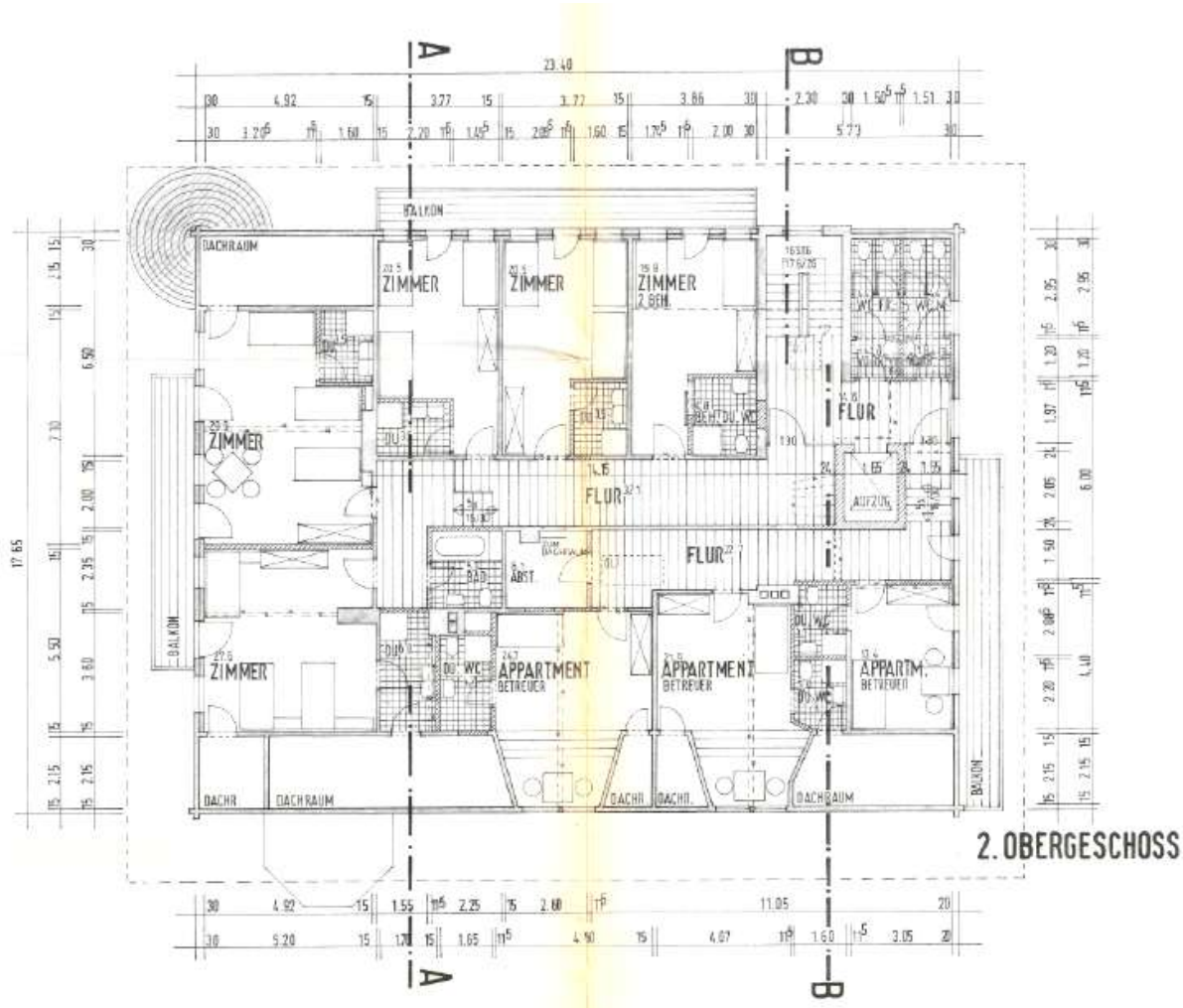
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Obergeschoss des Wohnhauses - Plan als Erholungsstätte



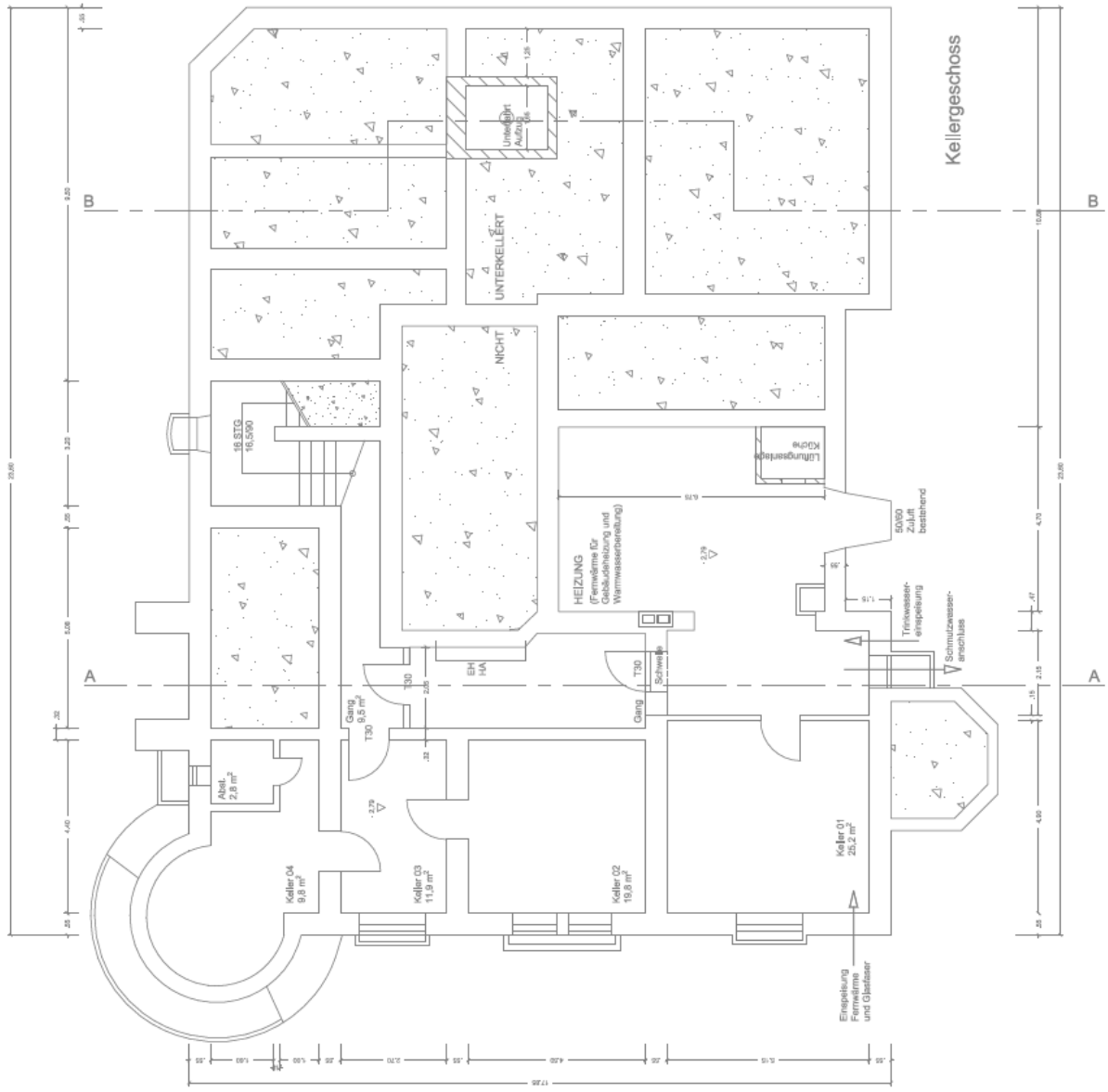
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: 2. Ober- bzw. Dachgeschoss - Plan als Erholungsstätte



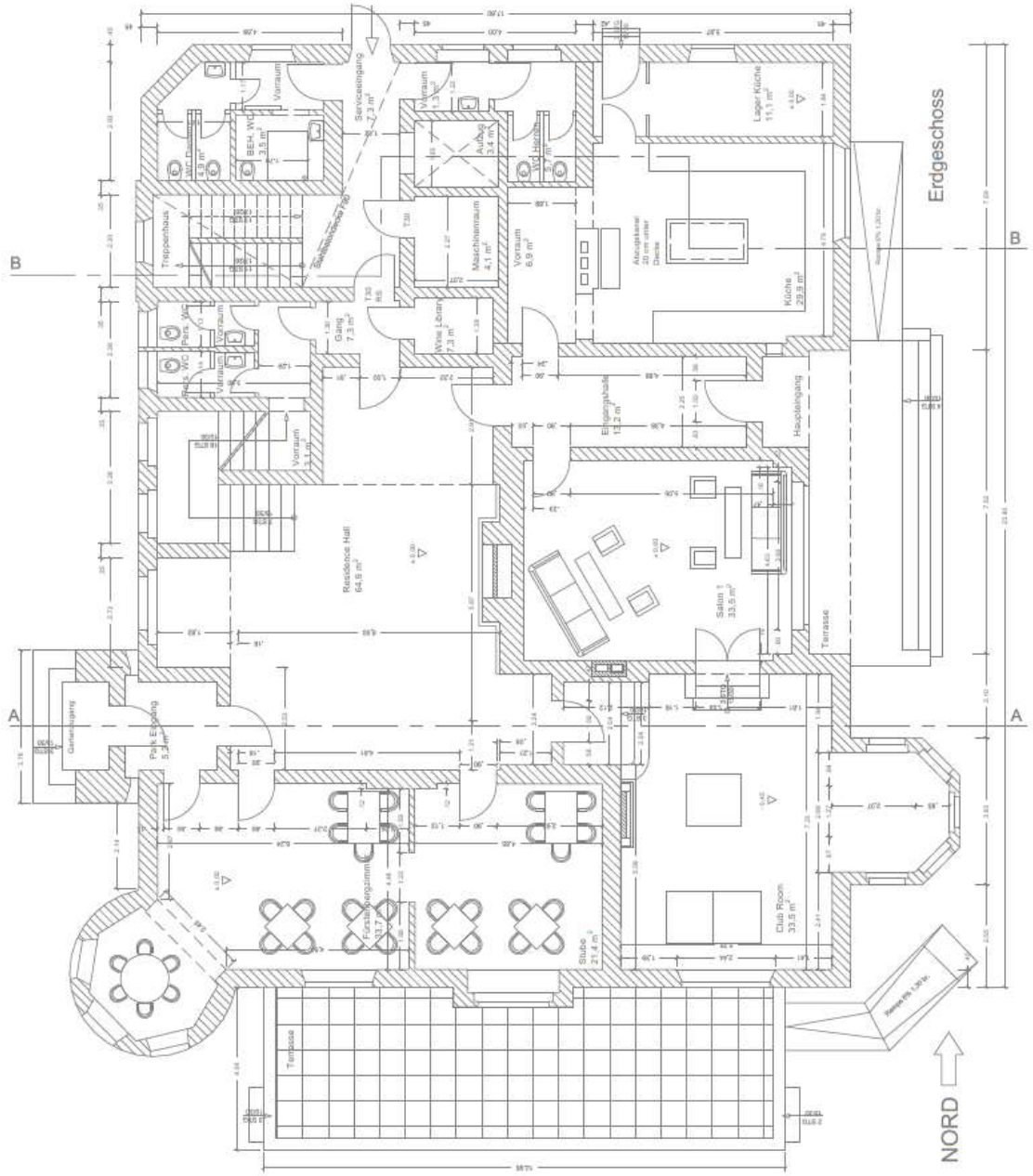
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan E: Teilkeller des Wohnhauses - aktueller Plan



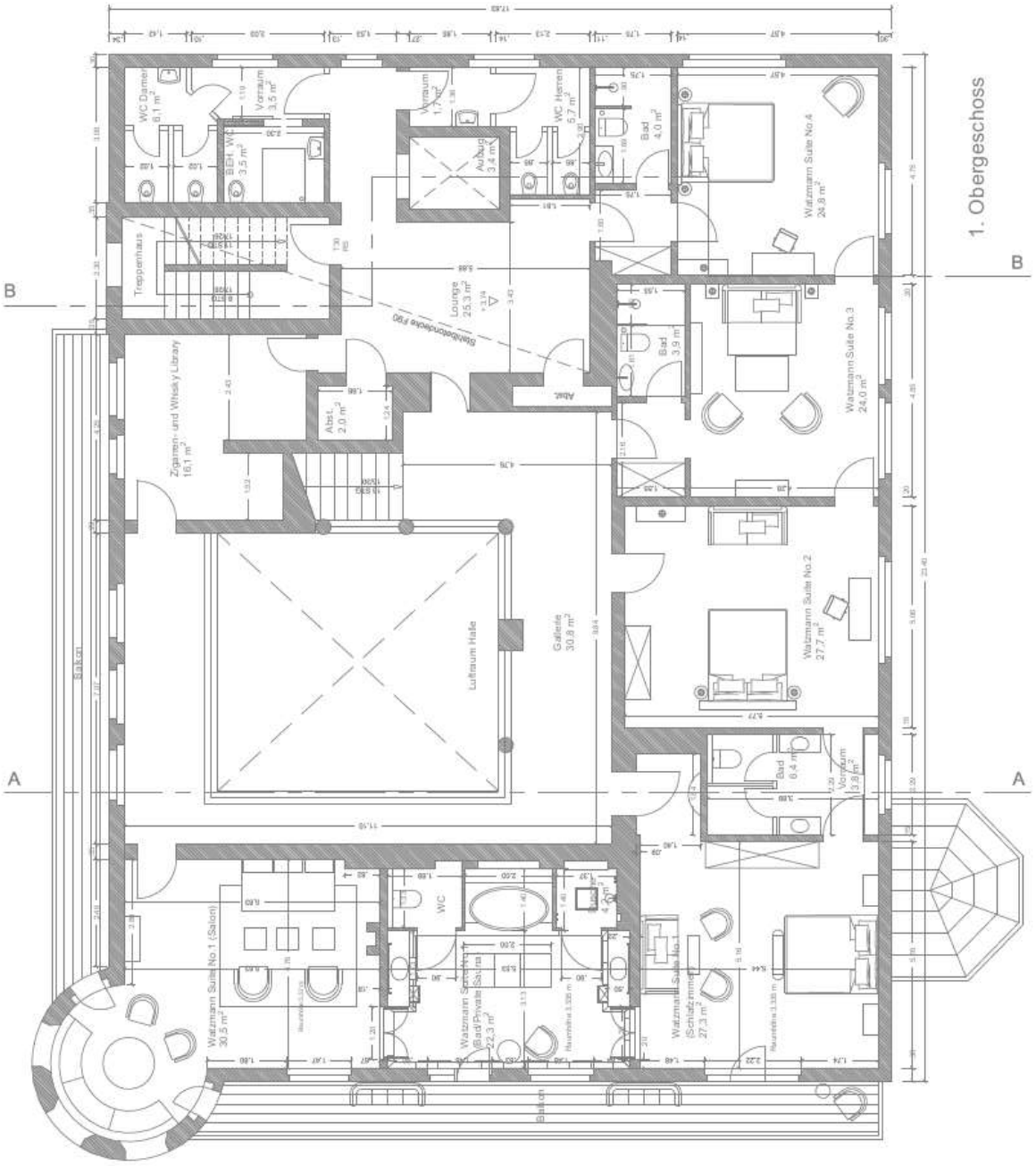
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan F: Erdgeschoss des Wohnhauses - aktueller Plan



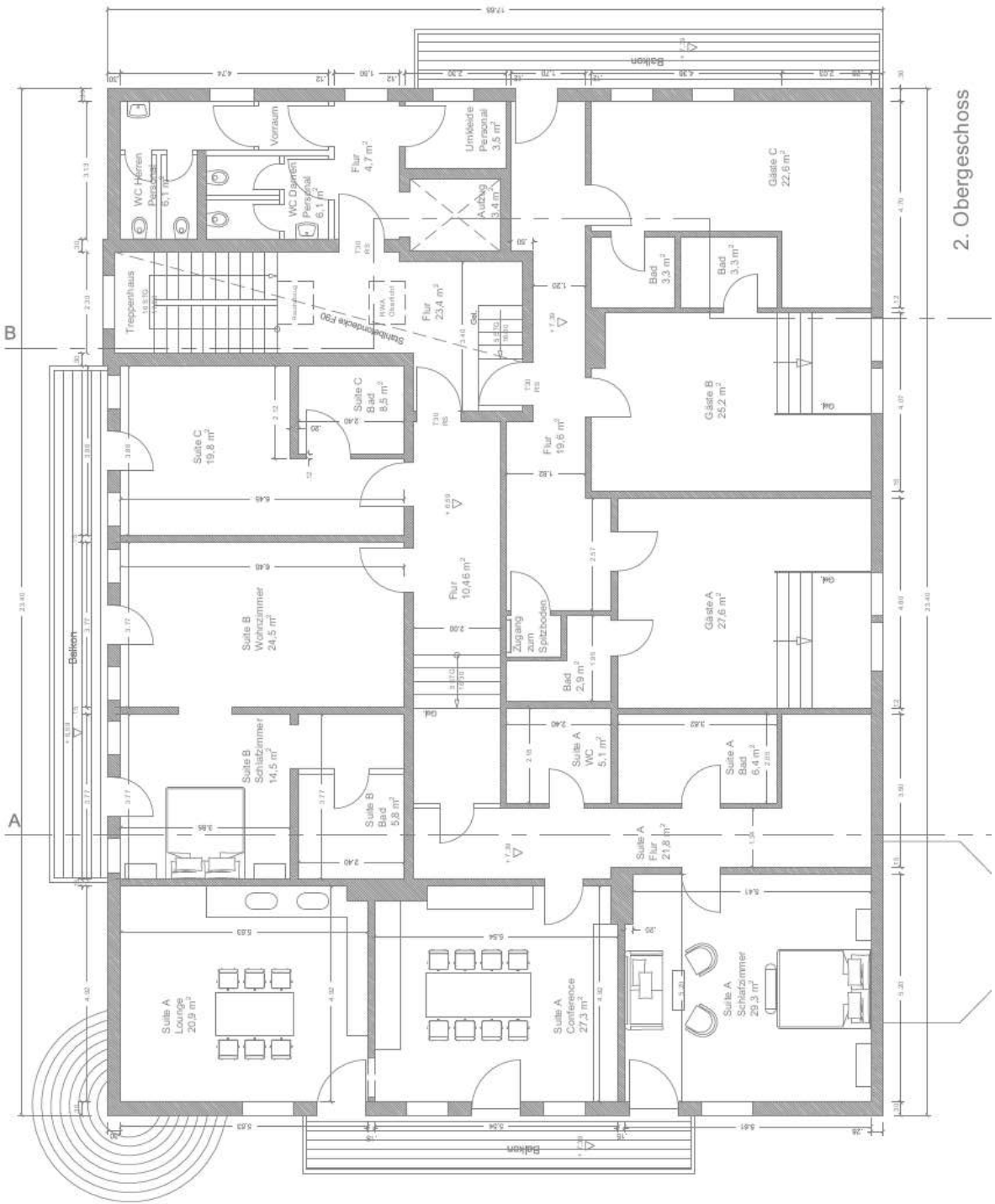
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan G: 1. Obergeschoss des Wohnhauses - aktueller Plan



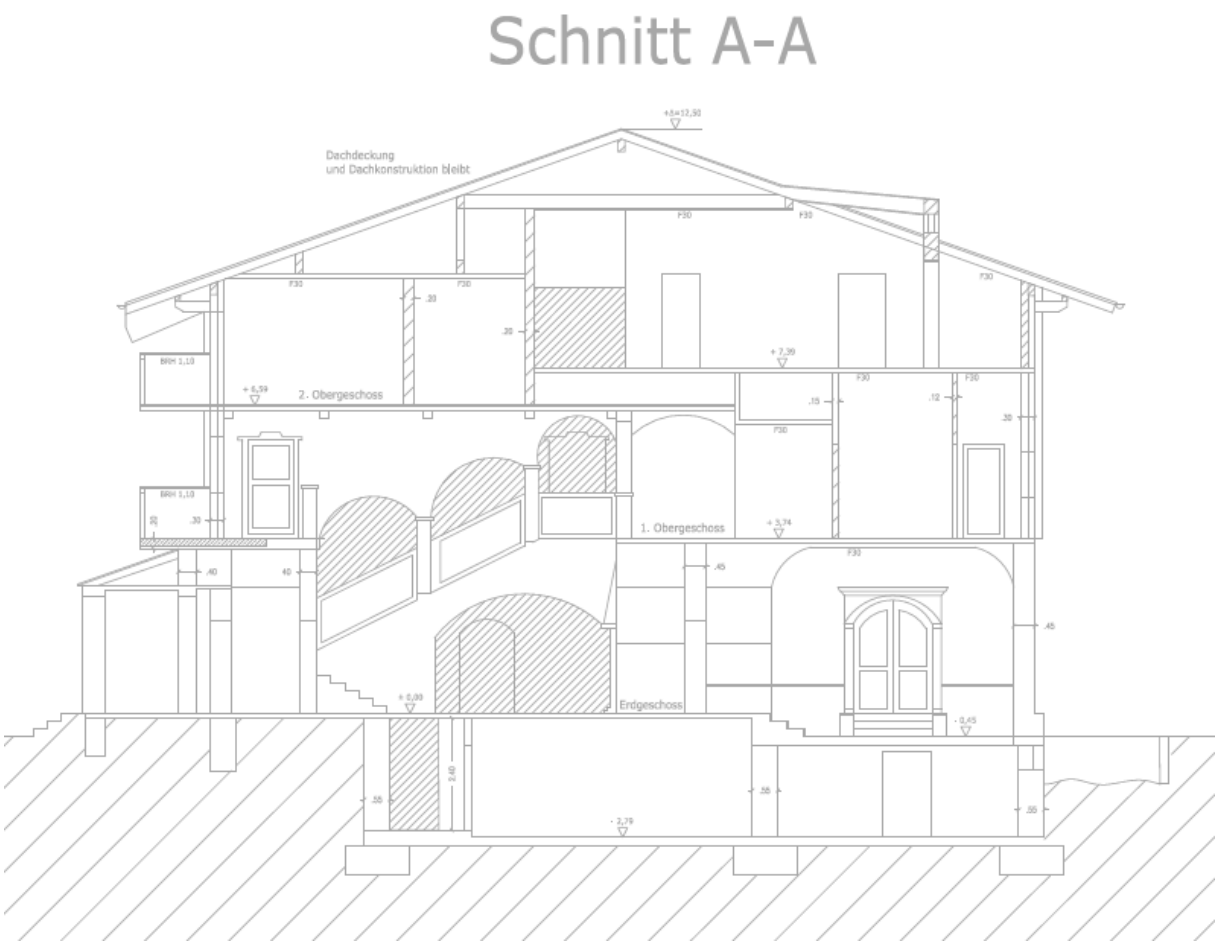
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan H: 2. Ober- bzw. Dachgeschoss des Wohnhauses - aktueller Plan



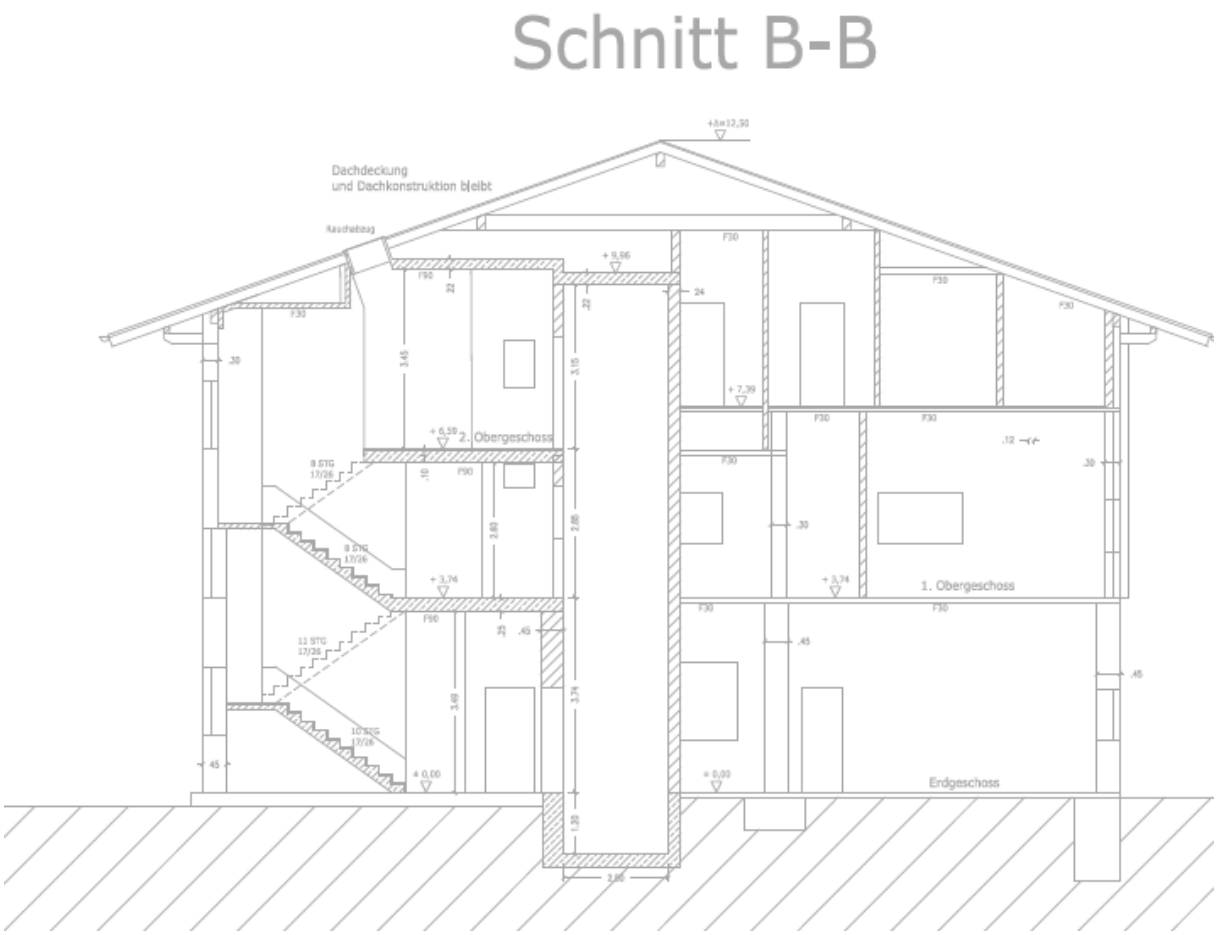
10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan I: Schnittzeichnung des Wohnhauses - aktueller Plan



10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan K: Schnittzeichnung des Wohnhauses - aktueller Plan



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:

Das Wohnhaus ist unter dem gleichen Geschäftszeichen des Amtsgerichts Traunstein ebenfalls unter Beschlagnahme.



Abbildung 5: Ansicht des Einfamilienhauses auf dem östlichen Nachbargrundstück, Flnr. 1714



Abbildung 6: Zufahrt über das Grundstück mit Flnr. 1714 zur Residence Schönhäusl

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Eingangsbereich der Residence Schönhäusl - Ostseite



Abbildung 8: Eingangsbereich mit vorgelagertem Freisitz

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Eingangsbereich, östlicher Erker im Erdgeschoss, Freisitz



Abbildung 10: Westseite des Gebäudes

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Weitere Hausabschlusstür auf der Westseite



Abbildung 12: Fassadenansicht in den oberen Geschossen

10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Westansicht in den oberen Geschossen



Abbildung 14: Nordseite des Gebäudes mit Zugang zu den Funktionsflächen