

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 47/25

Gutachtendatum: 10.02.2026

Gutachtennummer: 25-20122-L

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB und nach der ImmoWertV für das unbebaute Grundstück (Bauland), Nähe Watzmannstraße in 83483 Bischofswiesen und den Anliegerweg (Verkehrsfläche), Nähe Watzmannstraße in 83483 Bischofswiesen

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein

Abteilung für Vollstreckungssachen

Zwangsversteigerung

27.01.2026

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Wertermittlungstichtag:

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Laufen/Bischofswiesen/4184

Flurnummer:

1168/22

1168/23

Bewertungsobjekt:

Verkehrsfläche

Bauland

Verkehrswert (Marktwert):

6.600 €

183.000 €



Verkehrsfläche



Bauland

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstück	6
3.	Verfahrenswahl	12
4.	Bodenwerte	17
5.	Verkehrswert (Marktwert)	20
6.	Anlagen.....	23

1. Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekte

- 1.1.1 Objektart I: unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche, Flnr. 1168/22)
Straße: Nähe Watzmannstraße
PLZ und Ort: 83483 Bischofswiesen

Anmerkung:

Es handelt sich um einen Anliegerweg, der in einem östlichen Wendehammer endet.

- 1.1.2 Objektart II: unbebautes Grundstück (Bauland, Flnr. 1168/23)
Straße: Nähe Watzmannstraße
PLZ und Ort: 83483 Bischofswiesen

Anmerkung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um Bauland, nachdem bereits ein Baugenehmigungsbescheid ergangen ist.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

- Name: Amtsgericht Traunstein
Abteilung für Vollstreckungssachen
Straße: Herzog-Otto-Straße 1
PLZ und Ort: 83278 Traunstein
Telefon: 0861 56-0
Aktenzeichen: 4 K 47/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Beschluss vom: 26.11.2025

1.3 Bewertungsrelevante Termine

- Wertermittlungstichtag: 27.01.2026
Qualitätsstichtag: 27.01.2026
Ortsbesichtigung: 27.01.2026
Teilnehmer: Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

Zum Ortstermin wurden die Beteiligten vom Sachverständigenbüro fristgerecht geladen. Der Zugang zu den Wertermittlungsobjekten war durch Bauzäune nur eingeschränkt möglich. Die Bewertungsobjekte konnten somit nur eingeschränkt besichtigt werden. Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die sichtbaren Gegenstände, was durch die bestehende Schneedecke weiter eingeschränkt wurde. Abweichende Grundstückszustände können somit nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Arbeitsunterlagen und Erhebungen

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Grundbuchauszug
- Amtliche Flurkarte
- Auszug aus den Bauplänen (Gebäudeplanung)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Gemeinde Bischofswiesen
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Altlastenauskunft des Landratsamtes
- 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.

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 Grundbuchbeschreibung

Einsicht am:	12.11.2025		
Amtsgericht:	Laufen		
Grundbuch:	Bischofswiesen		
Blatt:	4184		
Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 1:	1168/22	Nähe Watzmannstraße, Verkehrsfläche	207 m ²
Lfd. Nr. 2:	1168/23	Nähe Watzmannstraße, Ödland	603 m ²
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 Miet-/Pachtverhältnisse

Es wurden dem Sachverständigen keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse mitgeteilt.

2. Grundstück

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Berchtesgadener Land
Gemeinde:	Bischofswiesen
Gemeindeteil:	Strub
Einwohner:	ca. 7.700
Verkehrsanbindung:	B305/B20, A8 via Piding, Bahnhof Bischofswiesen, RVO-Buslinien
Nächstgelegene Städte:	Berchtesgaden, Bad Reichenhall, Salzburg (AT), Traunstein
Einrichtungen: (nicht alles unmittelbar vor Ort)	Lebensmittelmärkte, Bäckerei/Metzgerei, Ärztehaus/Praxen, Apotheke, Bankfiliale, Sport-/Freizeitanlage, Gastronomie, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Schulen: (nicht alles unmittelbar vor Ort)	Grund- und Mittelschule, CJD Realschule und Gymnasium Berchtesgaden
Nächstgelegener Flughafen:	Salzburg Airport
Nächstgelegenes Krankenhaus:	Klinikum Bad Reichenhall

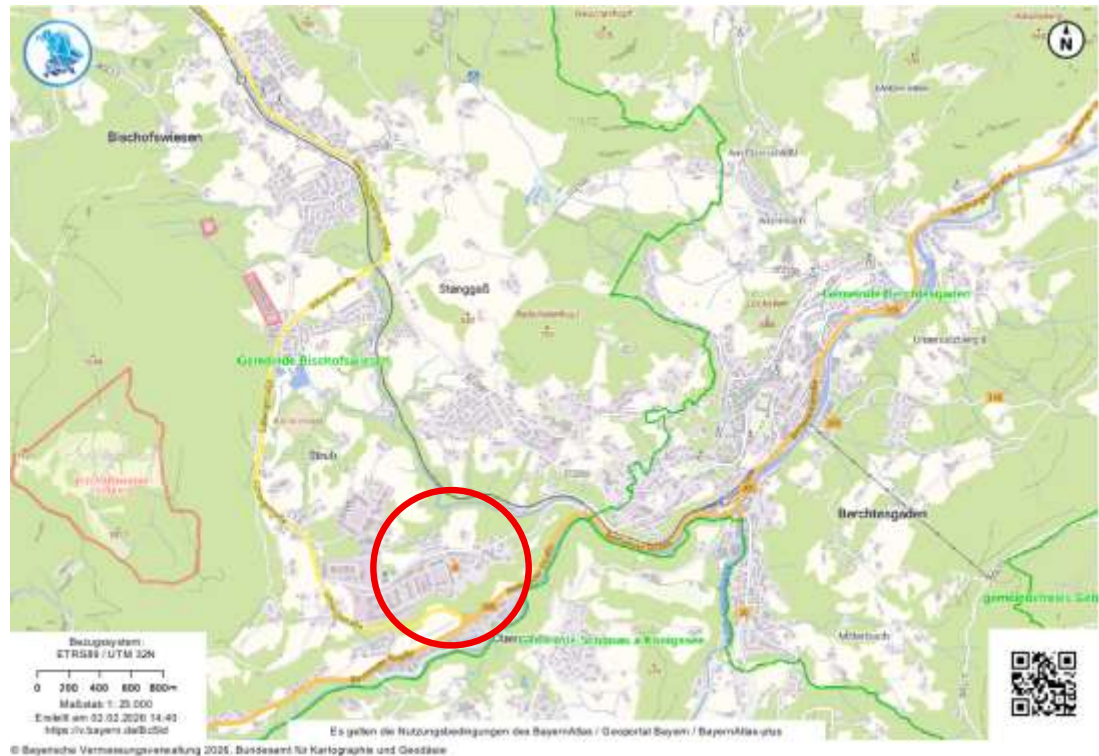
2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Bischofswiesen befindet sich im südöstlichen Teil Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern, direkt an der Grenze zu Österreich. Sie liegt im Tal der Bischofswieser Ache, eingebettet zwischen den charakteristischen Gebirgszügen des Berchtesgadener Landes. Die Siedlungsstruktur von Bischofswiesen ist durch eine Kombination aus dörflich geprägten Ortsteilen und bandartigen Siedlungslagen entlang der Talachsen geprägt, wodurch eine vielseitige Gemeindestruktur entsteht.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt über die Bundesstraßen B20, die als Nord-Süd-Achse zwischen Bad Reichenhall und Berchtesgaden verläuft, sowie die B305, welche als Ost-West-Verbindung zwischen Berchtesgaden und Ramsau Teil der Deutschen Alpenstraße ist. Der Anschluss an das überregionale Autobahnnetz ist über die BAB A8 München - Salzburg gegeben, die über die nördlichen Nachbarorte Bad Reichenhall bzw. Piding in einer Entfernung von 23 km erreichbar ist.

Der vom Ortsteil Strub aus nächstgelegene Bahnhof ist Bischofswiesen in einer Entfernung von ca. 5 km. An der Strecke Freilassing - Berchtesgaden gelegen gibt es regelmäßige Verbindungen nach Freilassing, Salzburg und Berchtesgaden. Der internationale Flughafen Salzburg ist etwa 30 km entfernt, er ist sowohl über die Bundesstraße B20 als auch die B305 erreichbar.



In Bezug auf die Infrastruktur verfügt Bischofswiesen über eine Grund- und Mittelschule, deren Standort zentral und verkehrsgünstig gelegen ist. Weitere Bildungseinrichtungen wie Kindergärten sind in der Gemeinde vorhanden und werden durch die kommunale Verwaltung unterstützt. Die Postadresse der örtlichen Einrichtungen, darunter auch die Tourist-Information, befindet sich in der Hauptstraße 18, 83483 Bischofswiesen. Die Gemeinde verfügt über eine moderne Verwaltungsinfrastruktur, wobei sämtliche kommunalen Leistungen über das BayernPortal abrufbar sind.

2.2.2 Lokale Lage

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen im südlichen Ortsteil Strub, der an dieser Stelle maßgeblich durch die Bundeswehr und den Standort der Jägerkaserne des Gebirgsjägerbataillons 232 geprägt wird. Unmittelbar westlich des bebaubaren Grundstücks befindet sich die Mauer, die vom militärischen Sicherheitsbereich trennt. So ist das Umfeld mehrheitlich durch Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen geprägt. Der nördliche Anliegerweg - ebenfalls unter Beschlagnahme - erschließt die östlichen Nachbargrundstücke. Unweit befindet sich das Bergsteigerhaus „ganz“, das mit einer Außenkletterwand von ca. 2.000 m² ein bedeutendes Kletterzentrum des DAV bildet.



2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Bischofswiesen ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern noch positiv, was nur durch die steigende Zahl älterer Mitbürger generiert wird. Für den Freistaat Bayern und Bischofswiesen wird für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Bischofswiesen
Insgesamt	+ 4,3 %	+ 1,7 %
Bis 18 Jahre	+ 2,8 %	- 1,8 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	+ 0,6 %	- 8,2 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 3,6 %	- 12,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 22,9 %	+ 34,5 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	verkehrsberuhigte Anliegerstraße
Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert
Gehsteige, Zweiradwege:	einseitiger Gehweg, keine Zweiradwege
Straßenbeleuchtung:	durch das Kasernengelände
Parkplatzsituation:	eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

2.4 Grundstücksgestalt

2.4.1 Anliegerweg - Verkehrsfläche mit Flnr. 1168/22

Grundstücksform:	rechteckig, handtuchförmig
Grundstücksfläche:	207 m ²
Straßenfront:	4 m
Mittlere Grundstücksbreite:	4 m
Mittlere Grundstückslänge:	50 m

Anmerkung:

Das Grundstück endet als Verkehrsfläche in einem nordöstlichen Wendehammer.

2.4.1 Bauland - Bauland mit Flnr. 1168/23

Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksfläche:	603 m ²
Straßenfront:	23 m
Mittlere Grundstücksbreite:	25 m
Mittlere Grundstückslänge:	25 m

Anmerkung:

Das Grundstück liegt mit seiner westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an der Watzmannstraße an. Aktuell ist das Grundstück mit einem Bauzaun eingefriedet.

Gemeinsam mit dem nordöstlichen Nachbargrundstück mit Flnr. 1168 besteht ein Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 2022 für zwei Mehrfamilienhäuser und einer gemeinsamen Tiefgarage.

2.5 Topografie und Grenzverhältnisse (Bauland)

Bodenniveau:	ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	geordnet

2.6 Beschaffenheit des Grundstücks (Bauland)

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

Anmerkung:

Auf dem Grundstück befindet sich noch Abbruchmaterial der vormaligen Bebauung. Augenscheinlich handelt es sich um Betonplatten mit erkennbarem Bewehrungsstahl.

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	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 (Bauland)

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

Anmerkung:

Der Sachverständige hat keine näheren Informationen über den Erschließungszustand, aufgrund der umliegenden Bebauung ist zu vermuten, dass sich in der Watzmannstraße die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

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: Wohnbauflächen
Bebauungsplan: kein B-Plan, § 34 BauGB

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Lagekategorie und Lagewertung: Wohnlage
Geschossfläche: unbebaut

2.10 Entfernungen

München: 150 km
Anschlussstelle BAB A8: 23 km, Piding
Ortsmitte: 5 km
Bushaltestelle: 200 m, Buslinie 839

2.11 Örtliche Verwaltung

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

3. 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.

3.1 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 Ertragswertverfahren (§ 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, Gewergrundstücken, 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.

3.2 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 Frühjahr 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 waren die Kaufpreise für Immobilien vergangener Jahre häufig nicht mehr zu erzielen.

Die zwei beschlagnahmten Grundstücke liegen unmittelbar östlich der Jägerkaserne in Bischofswiesen. Einmal handelt es sich um einen schmalen Anliegerweg, der in nordöstlicher Richtung in einem Wendehammer endet und damit weitere Grundstücke im Quartier erschließt. Des Weiteren handelt es sich um ein Grundstück, dass aufgrund der Lage, Abmessungen und einem erteilten Baugenehmigungsbescheid Bauland darstellt. Das Grundstück war augenscheinlich bebaut, das Abrissmaterial, mehrere Betonplatten auf dem Grundstück, weisen auf einen Baukörper hin.

Nach der Aussage der örtlichen Baubehörden waren auf dem beschlagnahmten Baugrundstück und dem nordöstlichen Nachbargrundstück mit der Flnr. 1168, was nicht unter Beschlagnahme ist, zwei Wohnhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage geplant. Die Baugenehmigung wurde am 28.11.2022 vom Landratsamt Berchtesgadener Land schriftlich erteilt.

Nachdem in diesem Zwangsversteigerungsverfahren nur das Baugrundstück mit der Flnr. 1168/23 mit dem Anliegerweg mit Flnr. 1168/22 unter Beschlagnahme ist, bleibt die erteilte Baugenehmigung in diesem Gutachten unberücksichtigt.

So ist in dieser Wertermittlung der Anliegerweg als Verkehrsfläche mit verminder-tem Bodenrichtwert und das Grundstück mit der Flnr. 1168/23 als Bauland zu be-rücksichtigen. Das auf dem Grundstück mit der Flnr. 1168/23 (Bauland) liegende Ab-räummaterial der bisherigen Bebauung ist bei den Kosten für die Freilegung als ob-jektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen.

3.3 **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 posi-tive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Er-tragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel/Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder eine unzu-reichende Gesamtenergiebilanz 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 be-rücksichtigt werden.

3.3.1 Freileigungsmaßnahmen

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

Die Kosten für die Freilegung des Grundstücks und Entsorgung des Abraummateri-als werden vom Sachverständigen pauschal mit 10.000 € festgelegt.

Kosten der Freilegung und Entsorgung

10.000 €

3.3.2 Bodenverunreinigungen

Das Landratsamt Berchtesgadener Land berichtet am 28.01.2026, dass die angege-benen Grundstücke mit Flnr. 1168/22 und 1168/23 Gemarkung Bischofswiesen, nicht im Altlastenkataster registriert sind, d.h. nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt werden. Untersuchungen der Grundstücke liegen allerdings auch nicht zu Grunde.

Sollten dennoch z.B. bei Bodenschürfen Bodenbelastungen angetroffen werden, welche auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen.

Es sind dann bei Vorliegen eines Altlastenverdachts bei einem Sachverständigen und zugelassenen Untersuchungsstellen nach § 18 BBodSchG Bodenuntersuchungen zu veranlassen und gegebenenfalls weitere Gefahrenabwehr-Maßnahmen durchzuführen. Zu Rüstungsaltlasten können keine Aussagen getroffen werden!

4. 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.

4.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke
Stichtag:	01.01.2024	27.01.2026
Bodenrichtwertzone:	Strub	Strub
Bodenrichtwert:	320 €/m ²	?
Baureifes Land:	ja	ja
Entwicklungszustand:	voll erschlossen	voll erschlossen
Flächenart:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise:	offen	offen
Geschossfläche (GFZ):	0,35	-

4.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

4.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Keine, es gibt keine konkreten Hinweise auf Änderung örtlicher Bodenrichtwerte.

4.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Keine, das Baugrundstück hat mit einer Fläche von 603 m² eine angemessene Fläche.

4.5 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Keine, das Baugrundstück ist unbebaut.

4.6 Bodenwertanpassung von Verkehrsflächen

Der Bodenwert ist allgemein abhängig von seiner Verfügbarkeit und dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzung. So gibt es ein Bodenwertgefälle, von den hoch rentablen Innenstadtlagen bis zu den Randgebieten der ländlichen Gemeinden, in denen eine baurechtliche Nutzung noch möglich ist. Der Bodenwert sinkt weiter mit einer untergeordneten Nutzung als Verkehrsfläche.

In der Wertermittlung hat sich für Verkehrsflächen üblicherweise ein Bodenwertanteil von 10 % - 25 % des sonst üblichen Bodenrichtwertes durchgesetzt, abhängig von der jeweiligen Intensität seiner Nutzung. Bei vereinzelt Flächen, ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorausgesetzt, ist häufig kein Verkehrswert erkennbar.

Im vorliegenden Fall gibt es mit der FlNr. 1168/22 einen Erschließungsweg bzw. Anliegerweg. Diese Fläche setzt der Sachverständige mit 10 % des örtlichen Bodenrichtwertes an, weil das Bauland auch unmittelbar von der Watzmannstraße erreichbar ist. Die Kosten für die Befestigung des Anliegerweges werden mit den Erschließungskosten gleichgesetzt, die im Bodenrichtwert enthalten sind.

4.7 Bodenwerte

4.7.1 Bodenwert für die Verkehrsfläche bzw. dem Anliegerweg

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Verkehrsfläche	1168/22	207 m ²	320 €/m ² x 10 %	6.624 €
Bodenwert für die Verkehrsfläche/Anliegerweg, gerundet				6.600 €

4.7.2 Bodenwert für das Bauland

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m ²	Bodenwert
Bauland	1168/23	603 m ²	320 €/m ²	192.960 €
Bodenwert für Bauland, gerundet				193.000 €

4.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.8.1 Freilegungsmaßnahmen

Das vormals bebaute Grundstück (Bauland) mit der Flnr. 1168/23 ist noch mit dem Abraummaterial der vorherigen Bebauung belegt. Dies belastet den Bodenrichtwert, der für ein baureifes Baugrundstück angegeben wird.

Die Kosten für die Freilegung des Grundstücks und die Entsorgung des Abraummaterials werden vom Sachverständigen pauschal mit 10.000 € festgelegt.

Bodenwert für das Bauland	193.000 €
Kosten der Freilegung	- 10.000 €
Verkehrs- bzw. Marktwert	183.000 €

5. Verkehrswert (Marktwert)

5.1 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.

5.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei unbebauten Grundstücken kann das Vergleichswertverfahren zum Verkehrs- bzw. Marktwert führen. Liegen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke im Quartier vor, kann der Bodenwert unbebauter Grundstücke auch aus dem örtlichen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

5.3 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 Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Verkehrsfläche - Anliegerweg
Amtsgericht/Grundbuch	Laufen/Bischofswiesen
Blattstelle	4184
Flurnummer	1168/22
Wertermittlungstichtag	27.01.2026
Verkehrswert	6.600 €
in Worten:	sechstausendsechshundert €

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück - Bauland
Amtsgericht/Grundbuch	Laufen/Bischofswiesen
Blattstelle	4184
Flurnummer	1168/23
Wertermittlungstichtag	27.01.2026
Verkehrswert	183.000 €
in Worten:	ehundertdreiundachtzigtausend €

5.4 Begründung

Nach den Vorgaben der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein eigener Verkehrswert zu bilden, möglich Belastungen im Grundbuch bleiben unberücksichtigt.

So wurde für den Anliegerweg als Verkehrsfläche ein eigener Verkehrswert gebildet. Über dieses Grundstück werden östliche Nachbargrundstücke erschlossen, auch Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermutlich in diesem Anliegerweg verlegt.

Das vordere Grundstück (Bauland mit der FlNr. 1168/23) ist nicht nur über den nördlichen Anliegerweg, sondern auch unmittelbar von der Watzmannstraße erreichbar. Dieses Grundstück ist noch mit Abraummateriale der vorherigen Bebauung belegt. Der Bodenwert war aus diesem Grund bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen durch die möglichen Kosten der vollständigen Freilegung zu mindern.

5.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

5.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.

5.5.2 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.

5.5.3 Die Beschreibung der Grundstücke 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 der beiden Bewertungsobjekte. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung waren die Lage und Grundstücksbeschaffenheit entscheidend.

Die Bilder im Gutachten 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 im Rahmen dieses Verfahrens eine Wertermittlung erstellt hat, es wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Grundstücke wurden 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 Freilegung des Grundstücks (Bauland) beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Kosten für die Freilegung von Grundstücken nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

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.

- 5.5.4 Das Gutachten besteht aus 30 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 3 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 10.02.2026

Der Sachverständige:

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.

6. Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 6.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 6.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 6.4 Amtliche Flurkarte
- 6.5 Fotoserie A - C

6.1 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

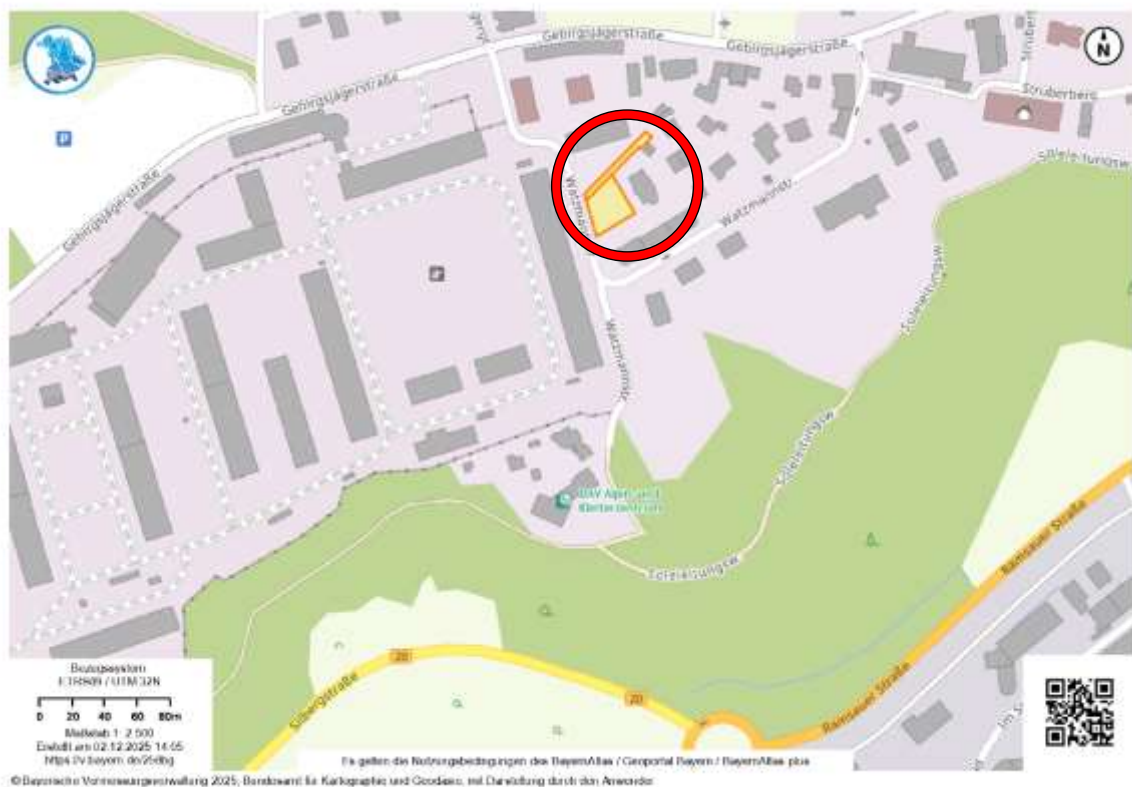
DIN 283

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

Kleiber-digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag

6.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



6.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



6.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



6.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Watzmannstraße entlang des Kasernengeländes



Abbildung 2: Südlicher Geschosswohnungsbau

6.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Anliegerweg mit Flnr. 1168/22



Abbildung 4: Wohnhaus und Garagen am Ende des Anliegerweges

6.5 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Ansicht von der Watzmannstraße auf das Bauland mit Flnr. 1168/23



Abbildung 6: Ansicht des Baulandes, aktuell mit einem Bauzaun eingefriedet