

# Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg 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 48/21

Gutachtennummer: 22-20127-L

Gutachtendatum: 23.12.2022

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück im Seerosenweg 8 in 83242 Reit im Winkl sowie vier unbebauten Grundstücken (Grünland), Nähe Seerosenweg, 83242 Reit im Winkl

Auftraggeber:

**Amtsgericht Traunstein**

Amtsgericht/Grundbuch/Blattstelle:

**Abteilung für Vollstreckungssachen**

**Traunstein/Reit im Winkl/2478**

Wertermittlungstichtag:

**22.11.2022**

**Summe der Verkehrswerte:**

**1.689.300 €**



**Es konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses erfolgen!**

### Zusammenfassung der Verkehrswerte

Mit dem Beschluss des Gerichts vom 15.06.2022 wurden die Verfahren mit Geschäftszeichen 4 K 48/21, 4 K 13/22, 4 K 14/22, 4 K 15/22 und 4 K 16/22 verbunden und unter dem Geschäftszeichen 4 K 48/21 fortgeführt. Der Sachverständige wurde mit dem Schreiben des Gerichts vom 20.06.2022 aufgefordert, für jedes Grundstück einen eigenen Verkehrswert auszuweisen. Dies erfolgt in der folgenden Tabelle:

<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Flurnummer</b>	<b>Fläche</b>	<b>Verkehrswert</b>
Wohnen	9/3	521 m <sup>2</sup>	378.100 €
Grünland	9/14	435 m <sup>2</sup>	278.200 €
Grünland	9/15	439 m <sup>2</sup>	315.000 €
Grünland	9/16	232 m <sup>2</sup>	147.600 €
Grünland	9/17	893 m <sup>2</sup>	570.400 €
<b>Summe der Verkehrswerte</b>		<b>2.520 m<sup>2</sup></b>	<b>1.689.300 €</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	4
2.	Beschreibung der Grundstücke.....	7
3.	Gebäudebeschreibung.....	12
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	15
5.	Grundlagen der Bewertung.....	17
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	22
7.	Verkehrswert (Marktwert).....	26
8.	Anlagen.....	30

# 1. Bewertungsrelevante Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekt

1.1.1 Objektart I: Einfamilienhaus (Flnr. 9/3)

Straße: Seerosenweg 8

PLZ und Ort: 83242 Reit im Winkl

1.1.2 Objektart II: Unbebautes Grundstück (Flnr. 9/14)

Straße: Nähe Seerosenweg

PLZ und Ort: 83242 Reit im Winkl

1.1.3 Objektart III: Unbebautes Grundstück (Flnr. 9/15)

Straße: Nähe Seerosenweg

PLZ und Ort: 83242 Reit im Winkl

1.1.4 Objektart IV: Unbebautes Grundstück (Flnr. 9/16)

Straße: Nähe Seerosenweg

PLZ und Ort: 83242 Reit im Winkl

*Anmerkung:*

*Auf der südlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück mit Flnr. 9/17 steht ein kleiner Holzschuppen mit Satteldach, teilweise auf das Nachbargrundstück überbaut.*

1.1.5 Objektart V: Unbebautes Grundstück (Flnr. 9/17)

Straße: Nähe Seerosenweg

PLZ und Ort: 83242 Reit im Winkl

*Anmerkung:*

*Auf der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück mit Flnr. 9/16 steht ein kleiner Holzschuppen mit Satteldach, teilweise auf das Nachbargrundstück überbaut.*

## 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 48/21

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 15.06.2022

Beschlussinhalt: Die Verfahren 4 K 48/21, 4 K 13/22, 4 K 14/22, 4 K 15/22 und 45 K 16/22 werden verbunden (§ 18 ZVG) und unter 4 K 48/21 fortgeführt.

### **1.3 Bewertungsrelevante Termine**

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022

Qualitätsstichtag: 22.11.2022

Ortsbesichtigung: 22.11.2022

Teilnehmer: Vertreter der betreibenden Gläubiger

Vertreter der Schuldnerin

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

*Anmerkung:*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.*

### **1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur**

#### **1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:**

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Unterlagen der Schuldnerin
- Baubeschreibung und Aufmaß vom Tag des Ortstermins

#### **1.4.2 Erhebungen/Recherchen:**

- Auskünfte des Geschäftsführers der Schuldnerin
- Auskünfte der Gemeinde Reit im Winkl
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

#### **1.4.3 Allgemeine Grundlagen:**

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

## 1.5 Grundbuch

Einsicht am: 22.10.2021

Amtsgericht: Traunstein

Grundbuch: Reit im Winkl

Blatt: 2478

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lfd. Nr. 3:	9/3	Seerosenweg 8, Gebäude- und Freifläche	521 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 5:	9/15	Nähe Seerosenweg, Gebäude- und Freifläche	439 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 6:	9/16	Nähe Seerosenweg, Gebäude- und Freifläche	232 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 10:	9/14	Nähe Seerosenweg, Gebäude- und Freifläche	435 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 11:	9/17	Nähe Seerosenweg, Gebäude- und Freifläche	893 m <sup>2</sup>

Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten

Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

### Anmerkung:

*Ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer von Grundstück mit Flnr. 9/3 über das östliche Grundstück mit Flnr. 12 (vormals Gasthof Post) besteht im Grundbuch in Abt. II des dienenden Grundstücks, ist aber im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundbuchs nicht aufgeführt.*

*Das Grundstück mit Flnr. 9/3 wurde mit FN 1432 zunächst zerlegt und als ein Grundstück am 02.06.2015 mit fünf Flurnummern im Grundbuch neu vorgetragen. In der Folge wurde das Grundstück geteilt und die fünf Grundstücke unter einer jeweils laufenden Nummer im Grundbuch am 29.07.2015 neu vorgetragen.*

*Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner sowie die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs gemacht.*

## 1.6 Mietverhältnisse

*Es sind dem Sachverständigen keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bekannt. Das Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flnr. 9/3 ist nach Angaben seit Jahren nicht mehr bewohnt.*

## 2. Beschreibung der Grundstücke

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Traunstein
Gemeinde:	Reit im Winkl

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Reit im Winkl liegt mit 2.300 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Traunstein. Traunstein ist mit etwa 20.000 Einwohnern der pulsierende Mittelpunkt des Landkreises Traunstein und des Chiemgaus. Der Landkreis Traunstein bildet zusammen mit den Landkreisen Altötting, Berchtesgadener Land, Mühldorf und Rosenheim sowie der kreisfreien Stadt Rosenheim die Planungsregion 18.

Reit im Winkl liegt nahe dem Staatsgebiet von Österreich und befindet sich 52 km südöstlich von Rosenheim bzw. 115 km südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Reit ist Teil der Metropolregion München und hat innerhalb der Planungsregion Südostoberbayern die Funktion eines Grundzentrums. Der Luftkurort ist ein beliebtes Urlaubsziel im Sommer wie im Winter. Seit den sportlichen Erfolgen von Rosi Mittermaier ist ihr Geburtsort Reit im Winkl und die Winklmoos-Alm weltweit bekannt.

Reit im Winkl ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B305 und B172 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Bis zur Auffahrt Übersee auf die BAB A8 sind es rund 25 km. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof in Ruhpolding mit Regionalzuganbindung.

Reit selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum ICE-Bahnhof in Prien am Chiemsee oder 42 km zum internationalen Verkehrsflughafen in Salzburg.

#### 2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Die Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Reit im Winkl. Südlich befindet sich das bisherige Hotel zur Post am zentralen Kirchplatz, das durch ein neues Hotelgebäude mit Wellnessbereich ersetzt werden soll. Mit Ausnahme des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks mit Flnr. 9/3 liegen alle Grundstücke nach dem Flächennutzungsplan und nach Angaben der Gemeinde im Außenbereich.

Durch die Ortsrandlage unterhalb vom Hausberg und das Südgefälle der Grundstücke ist ein wunderbarer Blick in die örtliche Bergwelt möglich. Das bevorzugt die Lage, es ist abzuwarten, wie sich der Neubau des früheren Hotels zur Post auswirkt.

### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Reit im Winkl ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern wenig positiv. Die Bevölkerung wird über alle Altersklassen fallen, nur bei den Mitbürgern über 65 Jahre ist ein Wachstum zu erwarten. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Reit im Winkl wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Reit im Winkl
Insgesamt	+ 4,0 %	- 6,5 %
Bis 18 Jahre	+ 5,1 %	- 9,6 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 7,5 %	- 17,2 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,5 %	- 11,4 %
Über 65 Jahre und älter	+ 35,4 %	+ 10,6%

## 2.3 Grundstücksgestalt und Topografie

### 2.3.1 Bebautes Grundstück mit Flnr. 9/3

Grundstücksform: fast rechteckig, nach Norden zulaufend  
 Straßenfront: keine  
 Mittlere Grundstücksbreite: 18 m  
 Mittlere Grundstückstiefe: 27 m  
 Bodenniveau: ca. 7 m Gefälle nach Süden bzw. Südwesten

*Anmerkung:*

*Das Grundstück wird im Norden durch einen schmalen Wanderweg begrenzt. Eine Zufahrt zum Wohnhaus wäre nur über das nachbarliche Grundstück mit Flnr. 12 (bisher Hotel zur Post mit einem Geh- und Fahrrecht) und die beiden beschlagnahmten Grundstücke mit Flnr. 9/15 und 9/16 möglich.*

### 2.3.2 Unbebautes Grundstück mit Flnr. 9/14

Grundstücksform: fast rechteckig, im Süden westl. auslaufend  
 Straßenfront: keine  
 Mittlere Grundstücksbreite: 17 m  
 Mittlere Grundstückstiefe: 26 m  
 Bodenniveau: ca. 3 m Gefälle nach Süden bzw. Südwesten

*Anmerkung:*

*Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und nur über die Nachbargrundstücke zu erreichen.*



### 2.3.3 Unbebautes Grundstück mit Flnr. 9/15

Grundstücksform:	fast rechteckig, nach Norden zulaufend
Straßenfront:	keine
Mittlere Grundstücksbreite:	18 m
Mittlere Grundstückstiefe:	27 m
Bodenniveau:	ca. 7 m Gefälle nach Süden bzw. Südwesten

*Anmerkung:*

*Das Grundstück wird im Norden durch einen schmalen Wanderweg begrenzt. Eine Zufahrt ist über das nachbarliche Grundstück mit Flnr. 12 (bisher Hotel zur Post mit Geh- und Fahrrecht) möglich.*

### 2.3.4 Unbebautes Grundstück mit Flnr. 9/16

Grundstücksform:	pfeifenförmig
Straßenfront:	keine
Max. Grundstücksbreite:	36 m
Grundstückstiefe:	5 m - 15 m
Bodenniveau:	ca. 1 m Gefälle nach Süden

*Anmerkung:*

*Das Grundstück schließt östlich an das nachbarliche Grundstück mit Flnr. 12 (bisher Hotel zur Post) an. Eine südliche Teilfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> ist mit einem Holzschuppen mit Satteldach bebaut, der mit der gleichen Teilfläche auf das nachbarliche Grundstück mit Flnr. 9/17 überbaut.*

### 2.3.5 Unbebautes Grundstück mit Flnr. 9/17

Grundstücksform:	pfeifenförmig
Straßenfront:	keine
Grundstücksbreite:	37 m
Grundstückstiefe:	26 m
Bodenniveau:	ca. 2 m Gefälle nach Süden

*Anmerkung:*

*Das Grundstück schließt nördlich an die Grundstücke mit Flnr. 9/14 und 9/16 an. Eine nördliche Teilfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> ist mit einem Holzschuppen mit Satteldach bebaut, der mit der gleichen Teilfläche auf das nachbarliche Grundstück mit Flnr. 9/16 überbaut. Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und nur über die Nachbargrundstücke zu erreichen.*

## 2.4 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	durch den Hang nicht auszuschließen

## 2.5 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.*

## 2.6 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge (nur Flnr. 9/3)

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

### *Anmerkung:*

*Für das Wohnhaus auf der Flnr. 9/3 liegt ein Genehmigungsbescheid vom 20.08.1963 für einen Wohnhausumbau mit -erweiterung vor. Über die Abwasserführung liegen keine Erkenntnisse vor. Für die unbebauten Grundstücke in diesem Verfahren wurden bisher keine Erschließungskosten erhoben.*

## 2.7 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche bei Flnr. 9/3 Außenbereich bei den anderen Grundstücken
Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan vorhanden

### *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.*

*Der Außenbereich dient der naturgegebenen Bodennutzung und der Erholung für die Allgemeinheit. Grundsätzlich soll dieser von jeglicher Bebauung freigehalten werden, d.h. Bauvorhaben sind zunächst unzulässig. Ausnahmen führt der § 35 Baugesetzbuch (BauGB) auf.*

*Dabei wird u.a. landwirtschaftlichen Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen ein Baurecht im Außenbereich gewährt - man spricht dann von einem privilegierten Bauvorhaben. Unter bestimmten Voraussetzungen können Gemeinden im bauplanungsrechtlichen Außenbereich die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.*

## **2.8      Entfernungen**

München	115 km
Rosenheim:	52 km
Stadtmitte:	200 m
Grundschule:	400 m

## **2.9      Örtliche Verwaltung**

Name:	Gemeinde Reit im Winkl
Straße:	Rathausplatz 1
Ort:	83242 Reit im Winkl
Internet:	<a href="http://www.reitimwinkl.de">www.reitimwinkl.de</a>

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus

*Anmerkung:*

*Das Einfamilienhaus befindet sich auf dem nördlichen Grundstück mit FlNr. 9/3. Das Haus ist seit Jahren nicht bewohnt, die Zugangstüren waren verschlossen und durch Rank-Gehölze überwuchert. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.*

#### 3.2 Baukörper

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Keller:	teilweise unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform, Dachneigung:	Satteldach, 33°
Dachgeschoss:	ausgebaut

#### 3.3 Ursprüngliches Baujahr (Erweiterung) und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr	1963
Jahr der Wertermittlung	2022
Gebäudealter	59 Jahre

*Anmerkung:*

*Für das Wohnhaus liegt aus dem Jahr 1963 ein Genehmigungsbescheid für den Wohnhausumbau und eine Erweiterung vor. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Nach der Kenntnis des Sachverständigen und äußerem Augenschein fanden keine Modernisierungen statt.*

#### 3.4 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand (äußere Augenscheinnahe)

Baumängel und Bauschäden	
•	kein kultivierter Zugang bzw. Zufahrt zum Wohnhaus
•	schadhafte Dachbalken und äußere Holzprofile
•	augenscheinlich morsche Holzbalken am Vorsatzbalkon im DG
•	Schäden an Außenputz und Gebäudesockel
•	Südterrasse mit schadhafte bzw. aufgeworfenen Kunststeinplatten

<b>Instandhaltungsstau</b>	
•	Holzkastenfenster und Holzabschlusstüren
•	Malerarbeiten außen
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	Gesamtenergiebilanz

*Anmerkung:*

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

### **3.5 Bauausführung und Energieverbrauch**

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: liegt nicht vor

*Anmerkung:*

*Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.*

*Für Bestandsgebäude gilt, es bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden, wenn es keine Brennwert- und Niedertemperaturkessel sind. Es wurde festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen aber bereits seit Ende 2015.*

*Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu.*

*Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm 2030 wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.*

*Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.*

### **3.6 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung**

In den Räumen mit Südausrichtung ist eine bevorzugte Belichtung gegeben, die Räume auf der Nordseite, die Küche im EG und zwei Räume im DG sind durch den Hang nur eingeschränkt belichtet. Die Belüftung ist in den Räumen durch die Holzkastenfenster ohne Kippöffnung sehr eingeschränkt.

### **3.7 Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit**

Das Wohnhaus bietet im Erdgeschoss mit einem kleinen Bad, einer Küche und dem Wohnraum eine einfache Raumaufteilung. Im nördlich versetzten Anbau sind nach dem vorliegenden Grundrissplan ein Vorraum und eine Waschküche erkennbar. Im Dachgeschoss sind inkl. der Flächen im versetzten nördlichen Anbau drei Aufenthaltsräume und ein WC zu erkennen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann für die tatsächliche Raumaufteilung und den Flächen keine Garantie übernommen werden.

### **3.8 Denkmalschutz des Gebäudes**

besteht nicht

### **3.9 Brandversicherungswert**

Es liegen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor.

*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.*

## 4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 4.1 Außenfassade

Gestaltung:	oberbayerische Fassade mit Holzblendläden
Materialauswahl:	Putzstruktur im EG, Holzfassade im DG und Keller
Sockel:	verputzt und gestrichen

### 4.2 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecke:	Holzbalkendecken (nach Plan)
Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Beton bzw. Betonstein
Lichtschächte:	keine, Kellerfenster über Erdniveau
Geschossaußenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Geschossinnenwände:	massiv, Baustoff nicht bekannt
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Blechdach
Kamin:	gemauerter Kamin, über Dach verblecht
Flaschnerarbeiten:	Eisenblech gestrichen

### 4.3 Fenster und Türen

#### 4.3.1 Fenster

Kellerfenster:	Holzfenster mit einfacher Verglasung
Wohnraumfenster:	Holzkastenfenster mit einfacher Verglasung
Rollläden:	Holzblendläden
Fensterbänke innen:	einfache Holzplatten
Fensterbänke außen:	keine

#### 4.3.2 Türen

Hausabschlusstüren:	einfache Holztür mit Glaseinlagen
Innentüren:	einfache Türen mit Holzzargen
Kelleraußentür:	einfache Holztür mit Glaseinlagen

### 4.4 Ausbau und Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über die innere Raumausstattung oder die Gebäudetechnik in diesem Gutachten nicht berichtet werden.

#### 4.5 Sonstige bauliche Anlagen

Balkon

#### 4.6 Ausstattungsqualifizierung

einfach

#### 4.7 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Das Wohnhaus ist seit Jahren nicht mehr bewohnt, die Hauszugänge und einzelne Fenster sind durch Pflanzen und rankende Gehölze überwuchert, das Gebäude war am Tag des Ortstermins nicht zugänglich.

#### 4.8 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten: kein befestigter Zugang zum Wohnhaus gegeben

Einfriedung: keine

Gartenanlage: unkultiviert

Außenbeleuchtung: keine Aussage möglich

Außenbewässerung: keine Aussage möglich

#### 4.9 Unterbringung sonstiger Fahrzeuge auf dem Grundstück

Kfz-Stellplätze: keine befestigten Abstellplätze vorhanden

Zweiradabstellplätze: im Keller, ohne befestigten Zugang

#### 4.10 Technische Berechnungen

##### 4.10.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus inkl. Teilkeller und unterkellertes Terrasse	205 m <sup>2</sup>
---	--------------------

##### *Anmerkung:*

*Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach nur teilweise bemaßten Plänen und der DIN 277 berechnet. Anzusetzen sind die äußeren Abmessungen der Baukonstruktionen einschließlich Wandbekleidung.*

*Die Wohnfläche konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den unvollständig bemaßten Plänen nicht seriös ermittelt werden. Nach allgemeinen Erkenntnissen kann aufgrund der äußeren Abmessungen des Gebäudes von einer Wohnfläche von etwa von 115 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss ausgegangen werden. Dieses geschätzte Maß ist für die nachfolgende Wertermittlung nicht wertbildend.*



## 5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

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 auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Wertermittlungsverfahren 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 und zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen. Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 substantielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

## **5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung**

Seit dem Jahr 2010 ist bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser 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 zu einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere im Bereich der Großstädte oder anderer bevorzugter Quartiere in Bayern.

Die seit März 2020 das öffentliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland prägende CORONA-Pandemie führt nach bisherigen Marktbeobachtungen zu keiner Beeinträchtigung auf den örtlichen Immobilienmärkten. Der Krieg in der Ukraine, die wachsende Unsicherheit bei der Energieversorgung und die seit Monaten steigenden Zinsen führen nach bisherigen Erkenntnissen dagegen zu einer Kaufzurückhaltung bei den Marktteilnehmern.

Bei dieser Verkehrswertermittlung handelt es sich um ein bebautes und vier weitgehend unbebaute Grundstücke am nördlichen Ortsrand von Reit im Winkl. Das Grundstück mit der Flnr. 9/3 hatte vormals eine Grundstücksfläche von 2.470 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2015 zunächst in fünf Flurstücke zerlegt und dann in fünf rechtlich selbstständige Grundstücke geteilt. Für alle fünf Grundstücke ist ein eigener Verkehrswert zu bilden, alle fünf Verfahren wurden mit Beschluss des Gerichts vom 15.06.2022 verbunden und unter einem Geschäftszeichen fortgeführt.

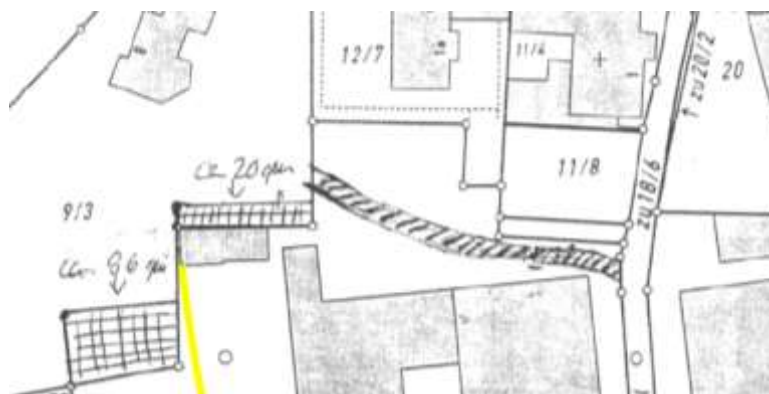
Für das bebaute Grundstück liegt eine Genehmigung vom 20.08.1963 für den Wohnhausumbau und die Wohnhauserweiterung vor, damit sollte die ursprüngliche Bausubstanz vor dem Jahr 1963 errichtet worden sein. Das Gebäude hat aufgrund des Alters und langjährigen Leerstandes die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht, die Kosten für die Freilegung des Grundstücks werden in diesem Gutachten bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Das Grundstück, wie auch die vier weiteren Grundstücke, sind Hinterliegergrundstücke, die über den öffentlichen Straßenraum nicht zu erreichen sind. Eine vormals geduldete Zufahrt über das südöstliche Grundstück des ehemaligen Hotel zur Post wurde in der Urkunde vom 28.11.2003 mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks mit Flnr. 9/3 (Fläche: 2.470 m<sup>2</sup>) dinglich gesichert. So heißt es in der Urkunde vom 28.11.2003:

*„Der Eigentümer belastet hiermit sein Flst.12 der Gemarkung Reit im Winkl (dienendes Grundstück) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 9/3 (herrschendes Grundstück) mit einer*

#### *Grunddienstbarkeit*

*des Inhalts, dass dieser für alle Zeiten unentgeltlich berechtigt ist, auf einem drei Meter breiten Grundstreifen, so wie dieser im beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet ist, jederzeit und ungehindert über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren, um vom herrschenden Grundstücke zur öffentlichen Straße "Am Grünbüchel" hin- und zurück gelangen zu können. Der Geh- und Fahrstreifen ist, soweit er auf der Saalzufahrt zum "Hotel Post" verläuft, in der Natur bereits befestigt.“*



Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts nördlich dem Hotel zur Post ist in dem Planausschnitt gestrichelt gekennzeichnet, die kariert gekennzeichneten Grundstücksflächen sind für diese Wertermittlung nicht relevant. Der Bestand des Geh- und Fahrrechts über das nachbarliche Grundstück mit FlNr. 12 wird für die fünf beschlagnahmten Grundstücke, auch nach der späteren Teilung, vorausgesetzt.

Die Gemeinde Reit im Winkl teilte dem Sachverständigen am 13.10.2022 schriftlich mit, dass die Grundstücke mit den FlNrn. 9/14, 9/15, 9/16 und 9/17 im Gegensatz zu dem bebauten Grundstück mit FlNr. 9/3 Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB sind, für die nach Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche kein Baurecht besteht.

Dem Sachverständigen liegen dagegen von der Schuldnerin vorgelegte Protokolle der örtlichen Behörden vor, in denen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB angeregt wurden. Die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB wäre zweifelhaft, eine generelle Ablehnung war nicht erkennbar. Unter den örtlichen und behördlichen Voraussetzungen könnte für eine wohnbauliche Nutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern Einvernehmen erzielt werden.

Der Sachverständige ist der Überzeugung, dass neben dem bebauten Grundstück auch für die aktuell im Außenbereich befindlichen Grundstücke in Abstimmung mit den örtlichen Baubehörden ein mittelfristiges Baurecht erreicht werden kann. Die Grundstücke liegen zentrumsnah zum Kirchplatz, durch das Geh- und Fahrrecht über das nachbarliche Grundstück mit FlNr. 12 wäre die Erschließung gesichert. Durch eine maßvolle Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern könnte das Ortszentrum baulich angemessen abgerundet werden.

### **5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von einer allgemein üblichen Grundstücksbeschreibung abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte sein.

#### **5.3.1 Freilegungsmaßnahmen**

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

Der Sachverständige legt die Kosten für die Freilegung und Entsorgung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit Flnr. 9/3 mit 75 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche fest.

Wohnhaus, 205 m <sup>2</sup> x 75 €/m <sup>2</sup> , gerundet	15.380 €
---	----------

Die Kosten der Freilegung der beiden Grundstücke mit Flnr. 9/16 und 9/17, jeweils bebaut mit einem halben Holzschuppen, wird pauschal mit 1.000 € pro Grundstück festgelegt.

Holzschuppen auf Flnr. 9/16 und 9/17, jeweils	1.000 €
---	---------

### 5.3.2 Zeitablauf für eine nachhaltige Nutzung als Bauland

Die Wartezeit für die Entwicklung der beschlagnahmten Grundstücke, dies gilt nicht nur für die Außenbereichsgrundstücke sondern einheitlich auch für das aktuell bebaute Grundstück, muss bei der Wertfindung berücksichtigt werden. Die Grundstücke stehen einem Investor als baureifes Land vermutlich erst in einigen Jahren zur Verfügung, für diesen Zeitraum sind die zu ermittelnden Bodenwerte auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Der Sachverständige geht von einem Zeitraum von fünf Jahren aus. Der Zinssatz wird mit einem Kapitalmarktzins von 5 % festgelegt, der Abzinsungsfaktor beträgt 0,78.

Abzinsungsfaktor bei 5 % Zins und 5 Jahren Wartedauer	0,78
---	------

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

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

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	22.11.2022
Bodenrichtwertzone	17004	17004
Bodenrichtwert	770 €/m <sup>2</sup>	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	M - gemischte Baufläche	M - gemischte Baufläche
Anzahl der Vollgeschosse	2 - 3	2

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung von Grundstücken nach BauGB und KAG, die vom Gutachterausschuss bei Wohnbauflächen mit durchschnittlich 40 €/m<sup>2</sup> angegeben werden, sind im Bodenrichtwert bereits enthalten.

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Der Sachverständige wird aufgrund der Grundstücksgröße keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen, weil die Grundstücksflächen erst nach Abschluss der notwendigen Bodenordnung feststehen.

### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Der Sachverständige wird aufgrund der baulichen Ausnutzung keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen, weil mit dem Abriss der Gebäude auf den bebauten Grundstücken eine Freilegung erreicht wurde.

### 6.5 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage und der örtlichen Lage

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2020 in Höhe von 590 €/m<sup>2</sup> beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2019 und 2020. Bis zum 01.01.2022 ist der Bodenrichtwert in Reit im Winkl zum 01.01.2022 um etwa 30 % von 590 €/m<sup>2</sup> auf 770 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Durch die besondere Dynamik auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist eine weitere Steigerung bei den Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke zum Wertermittlungstichtag anzunehmen. Durch die steigenden Zinsen und der erkennbaren Kaufzurückhaltung ist eine lineare Bodenwertentwicklung wie in den letzten Jahren jedoch nicht zu erwarten.

Der Sachverständige wird aufgrund dieser anhaltenden Dynamik auf dem örtlichen Immobilienmarkt und der besonders bevorzugten Lage der Grundstücke am nördlichen Gemeinderand den Bodenrichtwert im Quartier in Höhe von 770 €/m<sup>2</sup> um weitere 25 % auf 960 €/m<sup>2</sup> anheben. Dieser Bodenwert findet jedoch aufgrund der Topografie nur Anwendung für die beiden nördlichen Grundstücke mit Flnr. 9/3 und 9/15. Der Bodenwert für die drei südlichen Grundstücke wird um 10 % auf 860 €/m<sup>2</sup> gemindert.

### 6.6 Bodenwert der Bewertungsobjekte

#### 6.6.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks mit Flnr. 9/3

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnen	9/3	521 m <sup>2</sup>	960 €/m <sup>2</sup>	500.160 €
Freilegung		205 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	- 15.380 €
Differenz				484.780 €
Wartezeit				0,78
Bodenwert				378.128 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>378.100 €</b>

6.6.2 Bodenwert des unbebauten Grundstücks mit Flnr. 9/14

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnen	9/14	435 m <sup>2</sup>	860 €/m <sup>2</sup>	374.100 €
Erschließung	9/14	435 m <sup>2</sup>	- 40 €/m <sup>2</sup>	- 17.400 €
Differenz				356.700 €
Wartezeit				0,78
Bodenwert				278.226 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>278.200 €</b>

6.6.3 Bodenwert des unbebauten Grundstücks mit Flnr. 9/15

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnen	9/15	439 m <sup>2</sup>	960 €/m <sup>2</sup>	421.440 €
Erschließung	9/15	439 m <sup>2</sup>	- 40 €/m <sup>2</sup>	- 17.560 €
Differenz				403.880 €
Wartezeit				0,78
Bodenwert				315.026 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>315.000 €</b>

6.6.4 Bodenwert des unbebauten Grundstücks mit Flnr. 9/16

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnen	9/16	232 m <sup>2</sup>	860 €/m <sup>2</sup>	199.520 €
Erschließung	9/16	232 m <sup>2</sup>	- 40 €/m <sup>2</sup>	- 9.280 €
Freilegung				- 1.000 €
Differenz				189.240 €
Wartezeit				0,78
Bodenwert				147.607 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>147.600 €</b>



6.6.5 Bodenwert des unbebauten Grundstücks mit Flnr. 9/17

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnen	9/17	893 m <sup>2</sup>	860 €/m <sup>2</sup>	767.980 €
Erschließung	9/17	893 m <sup>2</sup>	- 40 €/m <sup>2</sup>	- 35.720 €
Freilegung				- 1.000 €
Differenz				731.260 €
Wartezeit				0,78
Bodenwert				570.382 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>				<b>570.400 €</b>

6.6.6 Zusammenfassung der Bodenwerte

Aktuelle Nutzung	Flurnummer	Fläche	Bodenwert
Wohnen	9/3	521 m <sup>2</sup>	378.100 €
Grünland	9/14	435 m <sup>2</sup>	278.200 €
Grünland	9/15	439 m <sup>2</sup>	315.000 €
Grünland	9/16	232 m <sup>2</sup>	147.600 €
Grünland	9/17	893 m <sup>2</sup>	570.400 €
<b>Bodenwerte, gesamt</b>		<b>2.520 m<sup>2</sup></b>	<b>1.689.300 €</b>

## 7. Verkehrswert (Marktwert)

### 7.1 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.

### 7.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei unbebauten Grundstücken führt regelmäßig das Vergleichswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert). Liegen keine Vergleichswerte in statistisch notwendigem Umfang vor, ist der Bodenwert aus den örtlichen Bodenrichtwerten abzuleiten. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Bei dem bebauten Grundstück hat der Sachverständige aufgrund des Alters und des Zustands des Gebäudes die Kosten für die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt, um das Grundstück einer Neuordnung zuzuführen.

### 7.3 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 Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekte	Grundstücke
Amtsgericht	Traunstein
Grundbuch	Reit im Winkl
Blattstelle	2478
Wertermittlungstichtag	22.11.2022

Aktuelle Nutzung	Flurnummer	Verkehrswert
Wohnen	9/3	378.100 €
Grünland	9/14	278.200 €
Grünland	9/15	315.000 €
Grünland	9/16	147.600 €
Grünland	9/17	570.400 €
<b>Summe der Verkehrswerte</b>		<b>1.689.300 €</b>

#### **7.4 Begründung**

Die Grundstücke liegen in zentraler Ortslage nördlich dem Kirchplatz. Für das nördliche Grundstück mit Flnr. 9/3, das mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut ist, liegt eine Baugenehmigung vor, die Gemeindeverwaltung bestätigt, dass das Grundstück im Innenbereich liegt.

Bei den weiteren Grundstücken handelt es sich nach dem Flächennutzungsplan um Außenbereichsgrundstücke, die aktuelle Nutzung ist weitgehend unbewirtschaftetes Grünland. Die Erschließung der Grundstücke ist durch eine Grunddienstbarkeit über das südöstliche Nachbargrundstück mit Flnr. 12 gesichert. Nach einem Urteil des BayVGH vom 11.03.1996, schließt das Geh- und Fahrrecht für herrschende Grundstücke auch ein Leitungsrecht ein.

Aus den Protokollen der örtlichen Behörden ist eine Bereitschaft erkennbar, dass diese Grundstücke neu geordnet werden könnten, um mit einer qualifizierten Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern die zentrale Ortsbebauung abzurunden. Dieser Möglichkeit ist der Sachverständige in diesem Gutachten gefolgt, die Bodenwerte wurden aus den örtlichen Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen abgeleitet und an die besonderen örtlichen Marktverhältnisse angepasst.

Der Zeitraum bis zu einer möglichen Bebauung wurde vom Sachverständigen mit fünf Jahren angesetzt, in dem die Grundstücke eine Baureife erreichen sollten. Aus diesem Grund wurden die Bodenwerte bei einem Zinssatz von 5 % auf fünf Jahre abgezinst.

Bei der Umsetzung vergleichbarer Bauvorhaben in den zentralen Ortslagen sind in enger Abstimmung die Belange der Gemeinde umzusetzen. Es gibt örtliche Vorschriften, Satzungen und Verordnungen die Anwendung finden müssen. Welchen Einfluss das neu geplante und moderne Hotel zu Post auf dem südöstlichen Nachbargrundstück ausübt, kann aktuell nicht abgeschätzt werden.

Dass für vergleichbar bevorzugte Grundstücke auch Höchst- oder Liebhaberpreise deutlich oberhalb der örtlichen Bodenrichtwerte bezahlt werden, ist allgemein bekannt. Eine Spekulation, ob es das zwei- oder dreifache des Bodenrichtwertes sein könnte, gehört aber nicht in dieses Gutachten.

## **7.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten**

- 7.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 7.5.2 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.
- 7.5.3 Die Beschreibung von Grundstücken und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen, dem Augenschein des Sachverständigen und aufgrund von Aussagen der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Angaben und beschreibt Merkmale, 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 dargestellt.

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.

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.

- 7.5.4 Das Gutachten besteht aus 45 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 5 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Bad Reichenhall, den 23.12.2022

Der Sachverständige:

**Rainer Maria Löckener**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg  
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 von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.*

*Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2023, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **8. Anlagen**

- 8.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 8.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 8.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 8.4 Amtliche Flurkarte
- 8.5 Pläne A - D
- 8.6 Fotoserie A - G

## 8.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

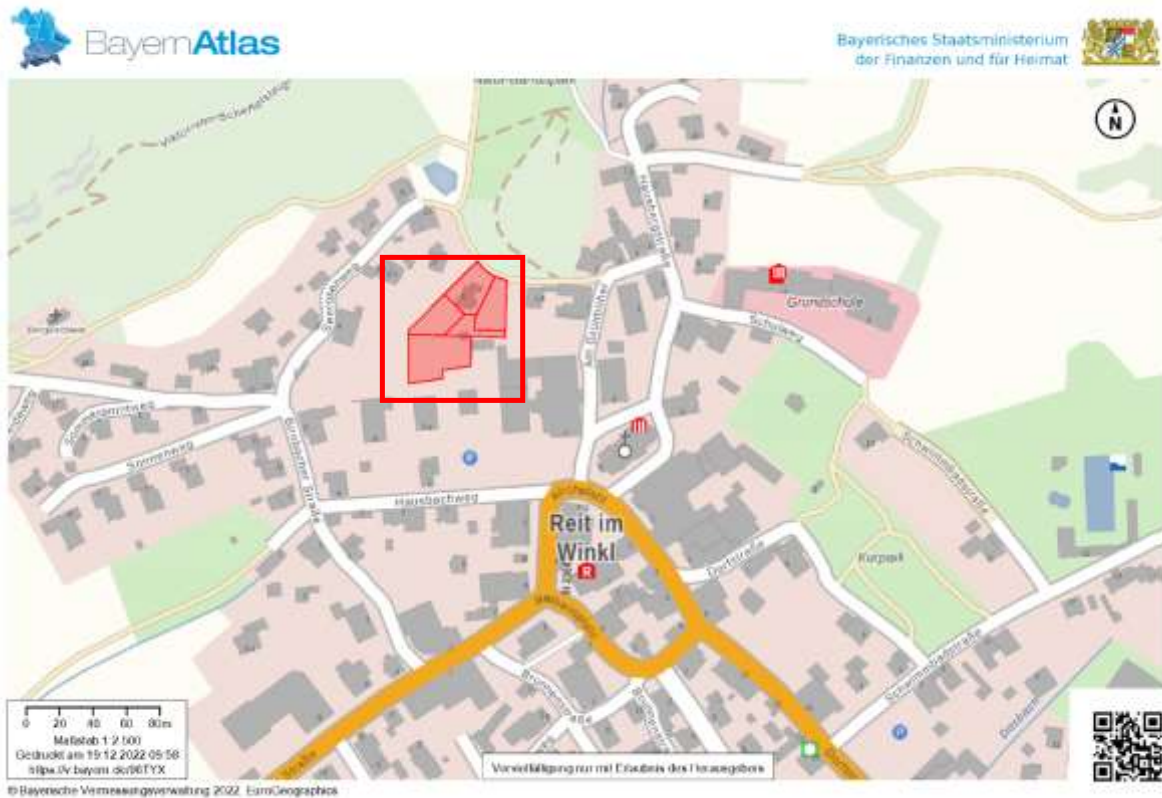
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021)

*Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen.*

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung  
Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag

## 8.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung





### 8.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung

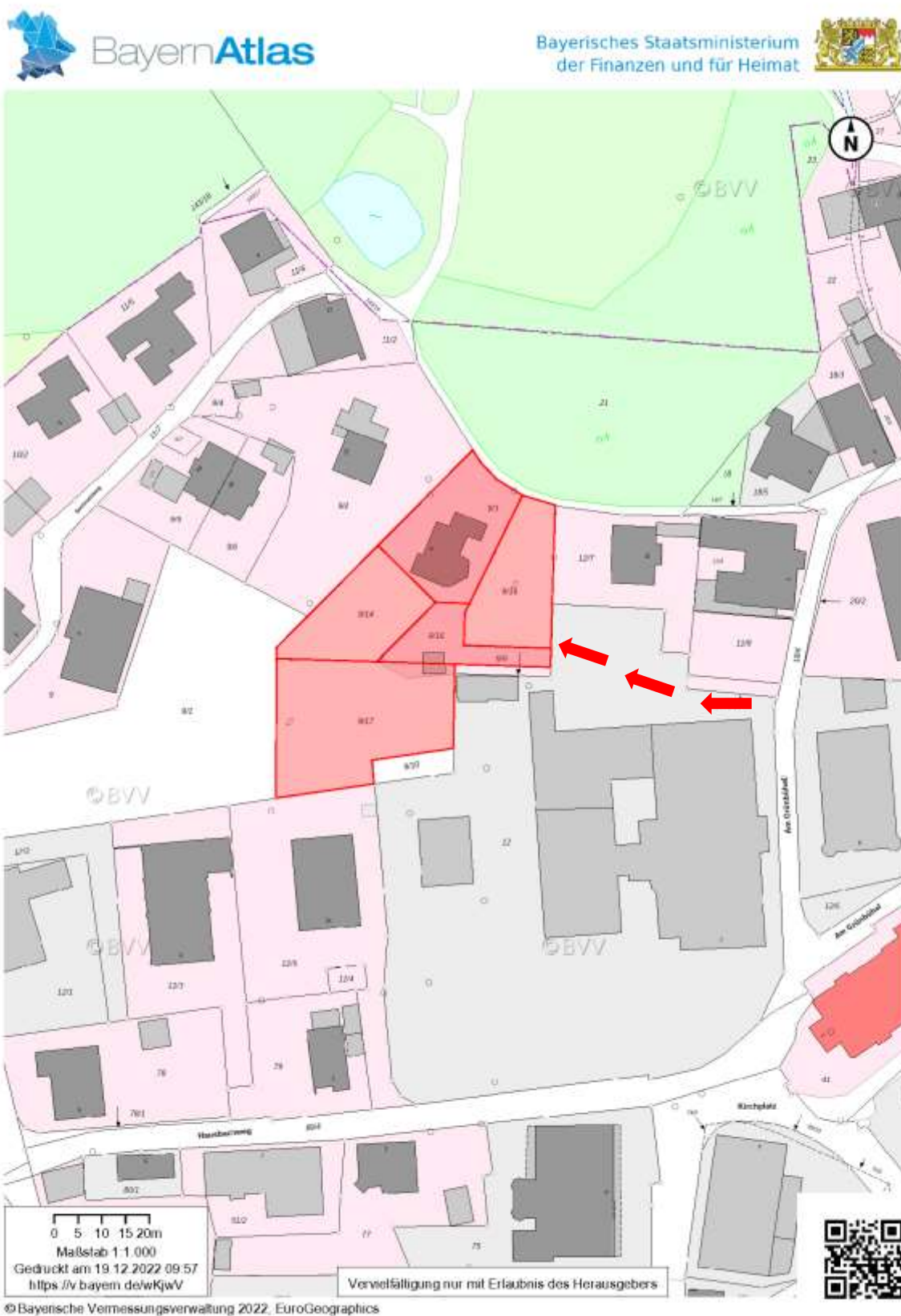


Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



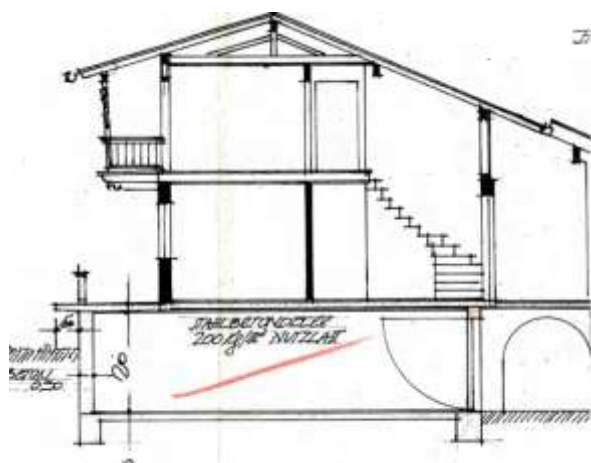
## 8.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte (mit skizzierten Geh- und Fahrrecht)



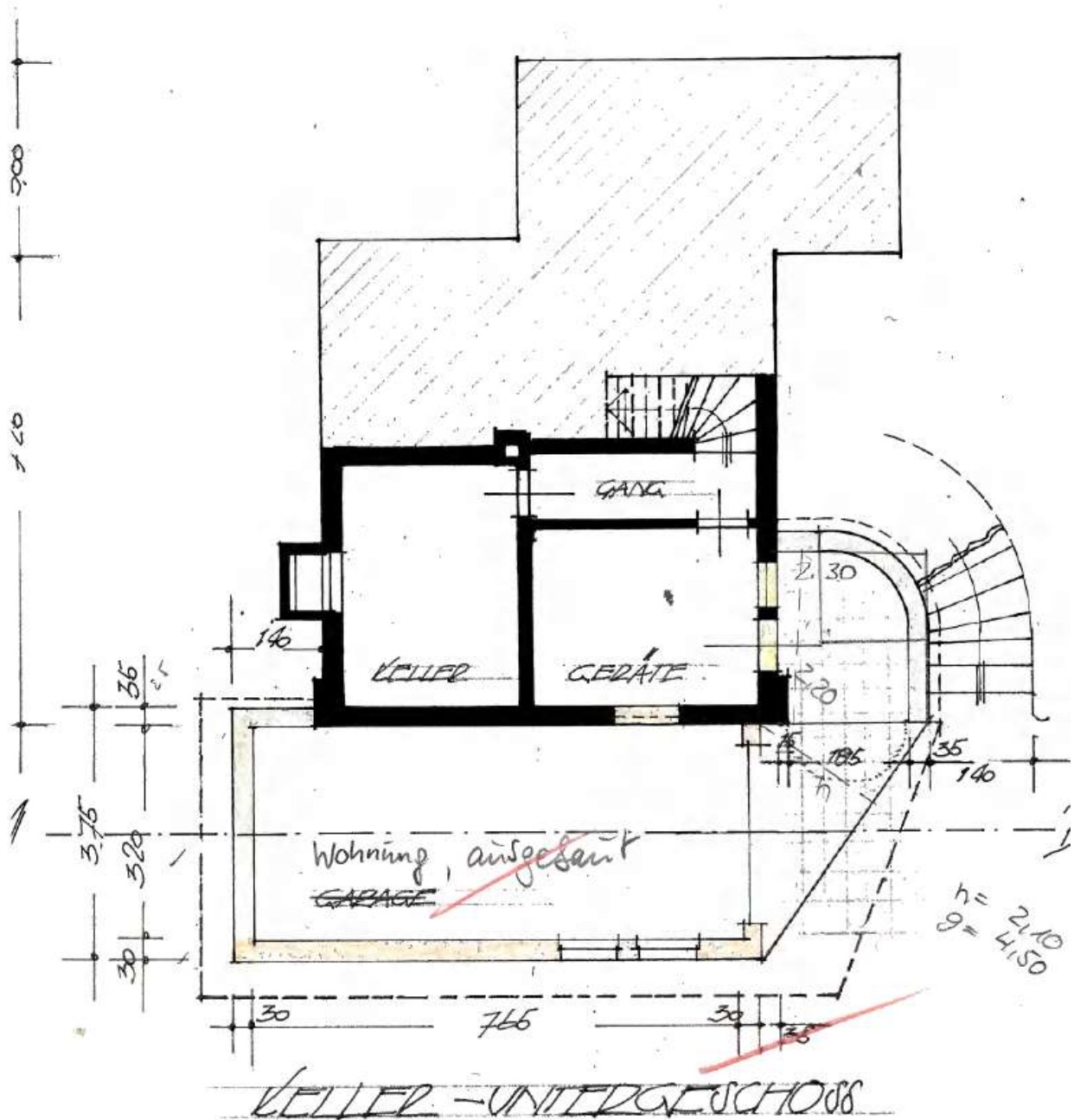
## 8.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten des Wohnhauses auf Flnr. 9/3



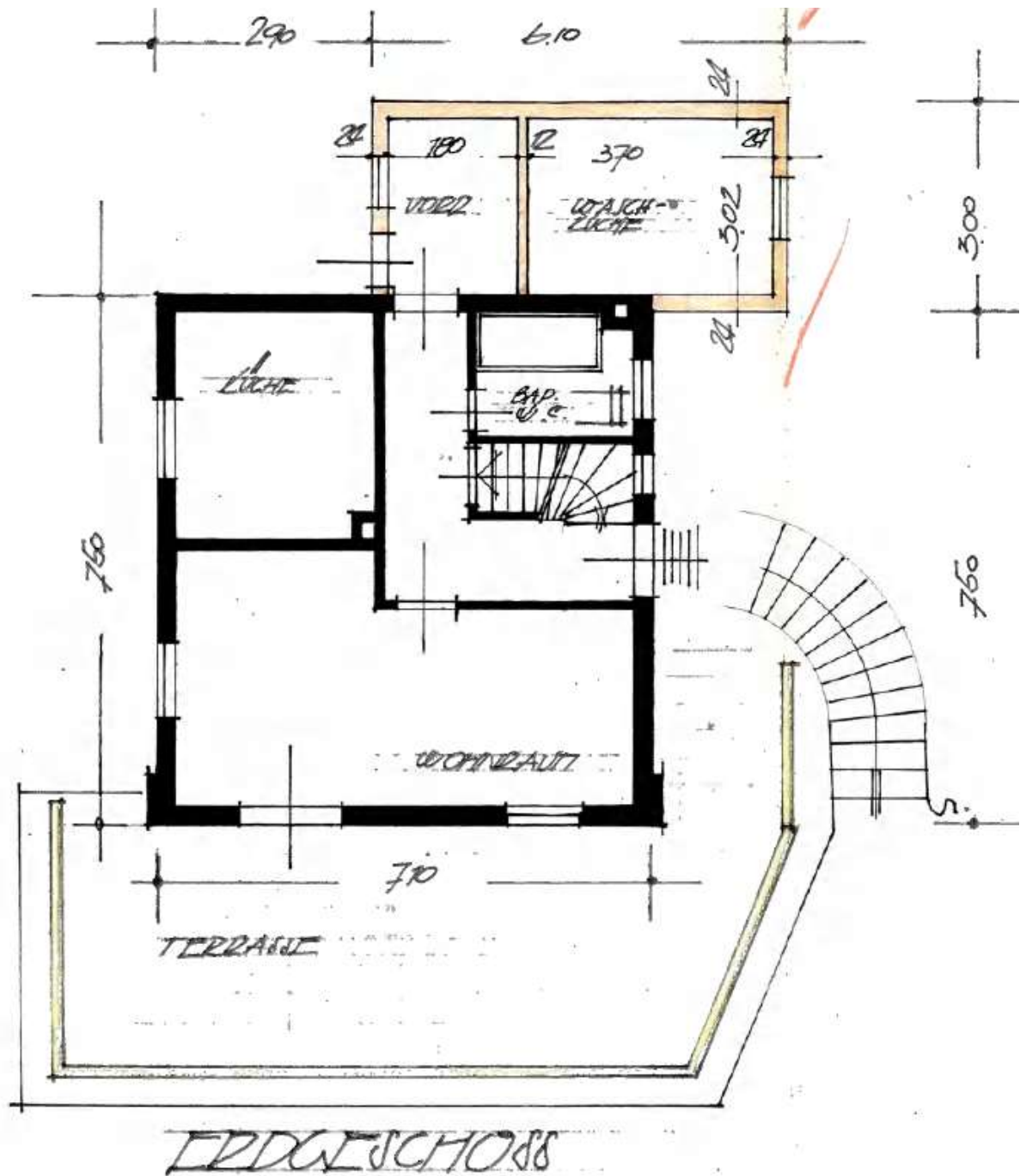
## 8.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Keller des Wohnhauses auf Flnr. 9/3



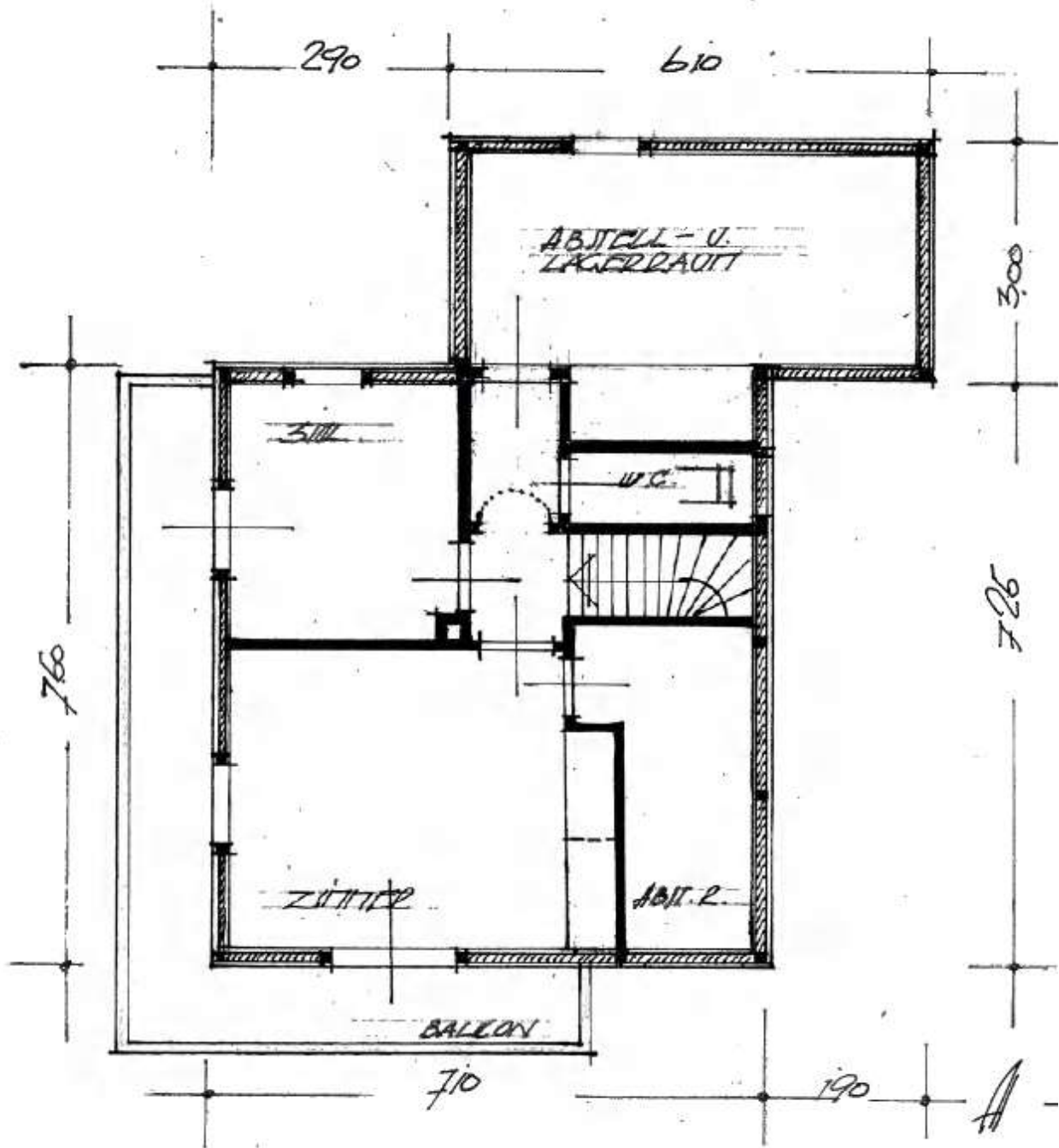
## 8.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss des Wohnhauses auf Flnr. 9/3



## 8.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss des Wohnhauses auf Flnr. 9/3



## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Zufahrt zu den Grundstücken (Geh- und Fahrrecht) nördlich des Hotels zur Post



Abbildung 2: Grundstücksgrenze zur Flnr. 9/3, heute 9/3, 9/15 und 9/16

## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Grundstück mit Flnr. 9/3 mit dem Wohnhaus



Abbildung 4: Wohnhaus mit unterkellertem Terrasse



## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Unterkellerte Terrasse des Wohnhauses



Abbildung 6: Wohnhaus mit überwucherter Hausabschlusstür

## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Linker Holzschuppen auf der Grundstücksgrenze von Flnr. 9/16 und 9/17



Abbildung 8: Holzschuppen auf der Grundstücksgrenze von Flnr. 9/16 und 9/17

## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Holzschuppen auf Grundstücken mit Flnr. 9/16 und 9/17, ansteigende Topografie



Abbildung 10: Fuß- und Wanderweg nördlich der Grundstücke mit Flnr. 9/3 und 9/15

## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Ansicht des Wohnhauses auf Flnr. 9/3 vom nördlichen Fuß- oder Wanderweg



Abbildung 12: Ansicht des Grundstücks mit Flnr. 9/15 und südlich die Flnrn. 9/16 und 9/17

## 8.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Blick auf das Grundstück mit Flnr. 9/17 mit umliegender Bebauung



Abbildung 14: Blick über den Garten des östlichen Nachbarhauses auf das Hotel zur Post