



GRABENSTRASSE 3A  
83278 TRAUNSTEIN  
TELEFON: 0861 15663  
TELEFAX: 0861 13822  
EMAIL: sv@abel-ts.de

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Zu bewertende Liegenschaft:

SE-Nr. 93, Restaurationsbetrieb im Hallengeschoss,  
Am Schroffen 1, 83435 Bad Reichenhall

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht  
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein  
Aktenzeichen: 4 K 55/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

27. Juni 2023

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.  
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem  
Einverständnis des Verfassers möglich.**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>5</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	5
2.2. Versteigerungsobjekt .....	6
2.3. Grundbuchdaten .....	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	8
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	8
2.4. Eigentümer .....	8
2.5. Nutzung .....	8
2.6. Ortstermin .....	9
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	9
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	9
2.8.2. Literatur .....	10
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	11
<b>3. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>12</b>
3.1. Lage .....	12
3.1.1. Makrolage.....	12
3.1.2. Mikrolage .....	13
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	14
3.1.4. Immissionen .....	15
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen .....	15
3.1.6. Beurteilung der Lage .....	16
3.2. Grund und Boden.....	16
3.2.1. Grundstücksmerkmale .....	16
3.2.2. Erschließung .....	17
3.2.3. Offene Beiträge .....	18
<b>4. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>19</b>

4.1. Rechte u. Lasten.....	19
4.2. Miet-/Pachtvertrag .....	19
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten .....	19
4.4. Energieausweis .....	22
4.5. Denkmalschutz.....	23
<b>5. Teilungserklärung, Hausgeld, Rücklagen, Beschlüsse .....</b>	<b>24</b>
5.1. Teilungserklärung.....	24
5.2. Hausgeldvorschüsse .....	27
5.3. Abrechnungsspitze/ Nachzahlung .....	27
5.4. Erhaltungsrücklage.....	27
5.5. Beschlüsse.....	28
<b>6. Gebäudemerkmale .....</b>	<b>31</b>
6.1. Baujahr .....	31
6.2. Flächen.....	31
6.2.1. Aufteilung.....	32
6.3. Bauweise und Ausstattung.....	32
<b>7. Auffälligkeiten, Schäden.....</b>	<b>39</b>
<b>8. Beurteilung .....</b>	<b>41</b>
8.1. Bewertungsobjekt.....	41
8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	42
<b>9. Verfahrenswahl .....</b>	<b>45</b>
9.1. Ertragswertverfahren.....	45
9.2. Sachwertverfahren.....	45
9.3. Vergleichswertverfahren.....	46

9.4. Schlussfolgerung .....	46
10. Ermittlung Bodenwert .....	47
11. Ermittlung Ertragswert .....	48
12. Ermittlung Verkehrswert .....	53
13. Verfasserklausel.....	54
14. Anlagen .....	55
14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	55
14.2. Fotos .....	56
14.3. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!) .....	69
14.4. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!).....	69
14.5. Grundriss Restaurationsbetrieb – Aufteilungsplan (verkleinert, kein Maßstab!).....	70

## 1. Zusammenfassung

### SE-Nr. 93, Restaurationsbetrieb im Hallengeschoss, Am Schroffen 1, 83435 Bad Reichenhall

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	27. Juni 2023
Ortstermin:	27. Juni 2023
Baujahr ca:	1973
Nutzung:	gewerblich
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	7363
Bodenwert (ebf):	1.178.080 €
Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	297
Miteigentumsanteil (10.000stel):	570
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	20
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	2.079 €
Jährlicher Rohertrag:	24.948 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-7.800 €
Liegenschaftszinssatz:	5,00%
Bodenwertverzinsung:	-3.358 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-80.000 €
Ertragswert:	158.974 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>158.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 05.06.2023 und Auftrag vom 06.06.2023 durch  
das

Amtsgericht Traunstein  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Herzog-Otto-Str. 1  
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach  
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des  
Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

## 2.2. Versteigerungsobjekt

### Gemarkung Bad Reichenhall

#### Lfd. Nr. 1

**570/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Bad Reichenhall, Am Schroffen 1, Hotelgebäude, Parkplatz, Grünanlage, Hofraum zu 0,7363 ha verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 93 bezeichneten Restaurationsbetrieb im Hallengeschoss**

#### ① Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Restaurationsbetrieb im Hallengeschoss = Erdgeschoss einer Eigentumswohnanlage, welche **ausschließlich Ferienwohnzwecken** dient.

Im Anwesen befindet sich u. a. ein gemeinschaftliches, aber nicht öffentliches Hallenbad mit Umkleiden, Dusch-/Sanitärräumen, Fitness- und Tischtennisraum, usw.

Das Restaurant besteht laut Teilungserklärung aus einem Restaurationseingang mit Windfang, Gästeraum mit Küche, Kühlraum, Vorkühlraum, Leergutraum, Personal-aufenthaltsraum, Umkleideraum, WC/Dusche, Lager, Vorräteraum, Technikraum, Herren-WC, Damen-WC und einem Lagerraum. In der Realität existiert jedoch eine **andere Raumaufteilung (siehe 5.2.1.)**. Die Räumlichkeiten waren nur spärlich eingerichtet, in einigen Bereichen wurde offensichtlich mit einer Renovierung/Umgestaltung begonnen, diese wurde jedoch **nicht fertiggestellt**.

Das Anwesen besitzt zwar eine Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen, für den Restaurationsbetrieb stehen diese aber **nicht** zur Verfügung.

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Laufen von Bad Reichenhall  
**Teileigentumsgrundbuch**  
**Blatt 3449**

#### Lfd. Nr. 1

570/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Bad Reichenhall, Am Schroffen 1,  
Hotelgebäude, Parkplatz, Grünanlage, Hofraum zu 0,7363 ha  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 93 bezeichneten Restaurationsbetrieb im  
Hallengeschoss

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen  
Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 99, 100, 101, 102  
Blatt 3357 mit 3450) gehörenden Sondereigentumsrechte  
beschränkt.

Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung seines  
Teileigentums der Zustimmung des Verwalters; er bedarf ihrer  
nicht bei einer Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in  
gerader Linie oder einen Miteigentümer. Die Zustimmung ist  
weiter nicht erforderlich bei Veräußerung durch den  
Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung  
sowie der ersten Veräußerung durch die Fa. .... bzw. die Fa. ... .

Als Inhalt des Sondereigentums besteht hinsichtlich der  
Wohnungen und den dazugehörigen Nebenräumen eine  
Gebrauchsregelung, ebenso hinsichtlich der zu Wohnung Nr. 74  
und 88 gehörenden Flure zwischen Appartement und Terrasse.  
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des  
Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom  
25. August 1973 Bezug genommen.

.....

### 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

**Lfd. Nr. 10**

...

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

### 2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Trafostationshaltungs-, Stromkabelverlegungs- und Betretungsrecht zugunsten der Stadt Bad Reichenhall. Gemäß Bewilligung vom 22. Mai 1969 eingetragen am 24. September 1969

#### Lfd. Nr. 13 zu 1

Verfügungsbeschränkung im Hinblick auf die Eröffnung des Schweizer Konkursverfahrens durch das Schweizer Kreisgericht Rheintal vom 04.05.2020 Geschäftsnummer ....., aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts ....

#### Lfd. Nr. 14 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Traunstein, AZ: 4 K 55/22); eingetragen am 16.05.2023

### 2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

#### **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

## 2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

## 2.5. Nutzung

### Gewerbliche Nutzung

Der Restaurationsbetrieb wurde am Ortstermin **nicht** genutzt. Gemäß Angaben der Hausverwaltung und des Hausmeisters ist dies schon seit einem längeren Zeitraum der Fall. Im westlichen Bereich (neben dem Personaleingang und der

Anlieferung) wurde eine bauliche Umgestaltung/Renovierung begonnen. Diese Arbeiten wurden jedoch nicht fertiggestellt.

## 2.6. Ortstermin

Die Beteiligten bzw. der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt und die Insolvenzverwalterin wurden jeweils mit Schreiben vom 12.06.2023 vom Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 27.06.2023 von 9:30 bis 10:40 Uhr statt.

Anwesend waren

- der Hausmeister, Herr B.
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

An diesem Termin wurden im Wesentlichen die Räumlichkeiten der Einheit Nr. 93 mit Ausnahme des verschlossenen Lagerraumes, das Schwimmbad mit Nebenräumen, der Heizungsraum und die Tiefgarage besichtigt.

Der unfertige Bereich neben dem Personaleingang und der Anlieferung war teilweise mit Gegenständen so vollgestellt bzw. unwegsam, dass eine genaue Inaugenscheinnahme der Flächen nicht möglich war.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Laser-Entfernungsmesser
- Digitale Spiegelreflexkamera
- Feuchtemessgerät

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

27.06.2023 (Tag Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 16.05.2023  
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.06.2023

Seite 9 von 70

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 vom Gutachterausschuss  
Landkreis Berchtesgaden  
Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Landkreises  
Berchtesgadener Land  
Immobilienmarktbericht des GAA Traunstein  
Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall, Gebiet Am  
Schroffen  
Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Bad Reichenhall  
URNr. 2027/73 Teilungserklärung  
Urk.Rolle Nr. 1100/1977 Änderung einer Teilungserklärung vom  
23.05.1977  
Protokoll der ETV vom 22.09.2022 und vom 19.06.2023  
Energieausweis vom 01.03.2018  
Aufteilungsplan Einheit Nr. 93  
Hausgeldabrechnung 2020, 2021 und 2022  
Wirtschaftsplan 2023  
Email der Stadt Bad Reichenhall vom 06.07.2023  
Email der Stadt Bad Reichenhall vom 04.08.2023 mit öffentlich-  
rechtlichem Vertrag vom 16.03.1970 und Gewerbeauskunft der  
Stadt Bad Reichenhall  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung  
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-  
recherchen, dergl.  
Mündliche Auskünfte des am Ortstermin anwesenden  
Hausmeisters, der Hausverwaltung und von Behörden

## 2.8.2. Literatur

u. a.  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Kleiber, 9. + 10. Auflage)  
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung  
(Dr. Sommer / Piehler)  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken (Kröll / Hausmann)  
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien  
Bayerische Bauordnung

## 2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

### 3. Wertrelevante Merkmale

#### 3.1. Lage

##### 3.1.1. Makrolage

###### **Bad Reichenhall**

Die Kur- und Große Kreisstadt Bad Reichenhall liegt im Berchtesgadener Land ca. 470 m ü.d.M., im Reichenhaller Talkessel an der Saalach.

Sie wird eingerahmt von den Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen: Im Norden vom Hochstaufen sowie dem Fuderheuberg, im Westen vom Zwiesel, im Süden vom Predigtstuhl und im Osten vom etwas entfernt liegendem Untersbergmassiv.

Die Stadt verfügt über ca. 18.893 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – [www.lra-bgl.de](http://www.lra-bgl.de)).

In Bad Reichenhall findet man einen Branchenmix aus kleinen, mittleren und größeren Betrieben mit hoher Technologieorientierung und zum Teil internationalem Tätigkeitsfeld.

Wichtiger Wirtschaftssektor sind z. B. die Saline Bad Reichenhall, die Produktion von Patisserieartikeln, die älteste Latschenkiefernölbrennerei, die Milchwerke Berchtesgadener Land, usw.

Des Weiteren ist Bad Reichenhall seit vielen Jahren Standort der Gebirgsjäger.

Zweifelsohne liegt jedoch der wirtschaftliche Schwerpunkt im Tourismus. Das Angebot an Unterkünften ist umfangreich und vielseitig.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur.

Die reizvolle Innenstadt ist geprägt von gepflegten Parkanlagen, Brunnen, Prachtbauten aus der Jahrhundertwende, dem Ensemble der Alten Saline, dem Gradierhaus sowie der Fußgängerzone. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Solequellen und -bäder, ein Casino, zahlreiche Kur-/Badeeinrichtungen, die Salzsaline, die Hotelfachschule, die Predigtstuhlbahn und der Thumsee sorgen u. a. für einen hohen Bekanntheitsgrad.

Durch die Lage in einer Urlaubsregion und die Nähe zu Salzburg sind vielfältige Sommer- und Wintersportmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote vorhanden.

Einzelheiten über Bad Reichenhall findet man ergänzend im Internet unter [www.bad-reichenhall.de](http://www.bad-reichenhall.de) bzw. [www.stadt-bad-reichenhall.de](http://www.stadt-bad-reichenhall.de).

### **3.1.2. Mikrolage**

#### **Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bad Reichenhall, im Ortsteil Kirchberg, im Außenbereich, in der Nähe der Predigtstuhlbahn und des Saalachsees.

Es liegt auf einer bewaldeten Anhöhe, welche Teil der sog. Bürgermeisterhöhe ist, und bietet einen schönen Blick auf den Predigtstuhl und die umliegende Bergwelt. Die unmittelbare Umgebung ist kaum bebaut.

Die Lage ist für einen Restaurationsbetrieb abgeschieden. Es handelt sich um keine Lauf- oder sonstige Geschäftslage. Auf dem eigenen Grundstück bestehen kaum Parkmöglichkeiten für nicht im Anwesen wohnende Restaurationsgäste. Nördlich, in einiger Entfernung zwischen den Grundstücken FINr. 881/5 und 878/5, befindet sich auf ansteigendem Gelände ein öffentlicher Parkplatz, welcher durch die Schroffenstraße erschlossen ist. Vom Bewertungsgrundstück führt im östlichen Grundstücksbereich eine relativ steile Treppe als Abkürzung zu dieser öffentlichen Straße.

Man erreicht das Anwesen über die Kiblinger Straße, die Schroffenstraße und die davon abzweigende, auf dem Bewertungsgrundstück liegende ansteigende bzw. abfallende Zufahrtstraße.

Der Restaurationsbetrieb liegt auf der Südseite im Hallen- =Erdgeschoss der Ferienapartmentanlage und ist über einen separaten Eingang auf der Ostseite zugänglich.

Das Gebäude verfügt über 91 Wohnungen und 42 Tiefgaragenplätze sowie ein gemeinschaftliches Hallenbad mit Neben- und Sporträumen.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

### **3.1.3. Verkehrsanbindung**

Bad Reichenhall ist verkehrsgünstig zu den Bundesstraßen B 20 und B 21 (Berchtesgaden, Freilassing, Laufen, Burghausen) und zur Autobahn A8 München-Salzburg gelegen.

Vom Bewertungsobjekt sind es zur Anschlussstelle der Bundesstraße B 21 (Luitpoldbrücke) etwa 900 m.

Diverse Lebensmittelversorger befinden sich verteilt im Stadtgebiet, z. B. an der Reichenbachstraße. Den Rathausplatz erreicht man nach knapp 2 km.

Die nächsten Haltestellen für den regionalen Linienbusverkehr liegen verteilt im Stadtgebiet, z. B. an der Luitpoldbrücke und dem Kirchberger Bahnhof (Linie 828 und 9526).

Zum Bahnhof Bad Reichenhall sind es vom Bewertungsobjekt aus etwa 3 km. Es bestehen im Wesentlichen Zugverbindungen nach Freilassing und Berchtesgaden.

Bis zum nächstgelegenen Flughafen in Salzburg (Österreich) sind es nur ca. 15 km, während der Flughafen in München je nach Route ca. 153 km (Bundesstraße) bzw. ca. 170 km (Autobahn) entfernt liegt.

Die Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Piding erreicht man nach etwa 9 km.

Vom Bewertungsobjekt betragen die Entfernungen nach

Bad Reichenhall Rathaus ca.	2 km
Freilassing ca.	21 km
Berchtesgaden	22 km
Traunstein ca.	35 km
Rosenheim ca.	77 km
München ca.	135 km
Österreich - Groß Gmain ca.	5 km
- Salzburg ca.	25 km

#### **3.1.4. Immissionen**

Am Ortstermin war im Freien der Verkehr auf der Bundesstraße B 21 (Bereich der Loferer Straße) als Rauschen wahrzunehmen. Die Wahrnehmung ist abhängig von der Jahreszeit und Witterung. Das Bewertungsobjekt wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

#### **3.1.5. Öffentliche Einrichtungen**

Das wirtschaftliche Leben der Stadt Bad Reichenhall wird vor allem vom Tourismus, dem Kurbetrieb, der Saline, der Kleinindustrie, z. T. mit internationalem Tätigkeitsfeld, dem Handwerk und Handel geprägt.

Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf sowie abwechslungsreiche Kultur- und Sporteinrichtungen.

Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund-, Mittel- und Realschule, Gymnasium, Berufsfachschule für Krankenpflege und Hotelfachschule sind u. a. vor Ort.

Zahlreiche Senioren- und Kureinrichtungen vervollständigen das vielfältige Angebot der Großen Kreisstadt.

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Bad Reichenhall, darüber hinaus in Berchtesgaden, Freilassing und Laufen.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte und die Kreisklinik Bad Reichenhall gegeben.

Durch die Lage in einer Urlaubsregion bietet die Kurstadt und deren Umland ganzjährig ein breitgefächertes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### 3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in erhöhter, aussichtsreicher Lage im Außenbereich im Ortsteil Kirchberg. Der Standort stellt keine übliche Lage für einen Restaurationsbetrieb dar.

## 3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Bad Reichenhall **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Stadt Bad Reichenhall mit, dass **keine Altlasten** bekannt sind.

### 3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das polygon geschnittene Flurstück Nr. 880 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,7363 ha.

Der Grenzverlauf beschreibt auf der Süd-, Ost- sowie teilweise der Nordseite einen Bogen.

Das Grundstück liegt auf einer Anhöhe und fällt nach Süden und Osten ab.

Die durchschnittliche Breite von Ost nach West beträgt max. ca. 94 m.

Die maximale Länge von Nord nach Süd beträgt max. ca. 88 m.

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind angelegt mit Rasen und bepflanzt mit Bäumen und Büschen.

Die Verkehrsflächen und Parkplätze sind im Wesentlichen asphaltiert sowie mit Rasengittersteinen gestaltet.

Im südlichen und östlichen Grundstücksbereich verläuft die private, an- bzw. abfallende, asphaltierte Zufahrtsstraße.

Teilbereiche des Hanges sind mit Mauern gestützt.

Die Außenanlagen werden im Gutachten unter dem Punkt 5.3. Bauweise und Ausstattung näher beschrieben.

### **3.2.2. Erschließung**

#### **Straße**

Das Bewertungsgrundstück FINr. 880 grenzt direkt an die öffentliche, ansteigende bzw. abfallende, asphaltierte Schroffenstraße/Am Schroffen (FINr. 881/2) an.

Durch das weitläufige Grundstück führt eine asphaltierte, beleuchtete und mit einseitigem Bürgersteig sowie Geländer ausgestattete private Zufahrtstraße im südlichen und östlichen Grundstücksabschnitt zum Gebäude.

#### **Kanal/Wasser**

Das Anwesen ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen.

#### **Strom**

Das Gebäude ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Laut Email der Stadt Bad Reichenhall sind bestehende Erschließungen abgerechnet und bezahlt. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen im Bau bzw. in Planung.

#### **Fazit:**

Das Bewertungsgrundstück FINr. 880 ist im baurechtlichen Sinne **voll** erschlossen.

### 3.2.3. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

pdf-Datei

## 4. Rechtliche Grundlagen

### 4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**. Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

Die nachfolgend in Abteilung II des Bewertungsobjekts eingetragenen Belastungen **dienen rein der Information**:

#### **Lfd. Nr. 1 zu 1**

Trafostationshaltungs-, Stromkabelverlegungs- und Betretungsrecht zugunsten der Stadt Bad Reichenhall.  
Gemäß Bewilligung vom 22. Mai 1969 ...

#### **Lfd. Nr. 13 zu 1**

Verfügungsbeschränkung im Hinblick auf die Eröffnung des Schweizer Konkursverfahrens durch das Schweizer Kreisgericht Rheintal vom 04.05.2020 ...

### 4.2. Miet-/Pachtvertrag

Der Eigentümer erteilte hierzu keine Information.

Am Ortstermin wurde das Objekt **nicht** genutzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen augenscheinlich nicht vermietet/verpachtet sind.

### 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Laut Auskunft der Stadt Bad Reichenhall liegt das Bewertungsobjekt im **Außenbereich**. Es befindet sich **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Anwesen wurde unter der **Auflage genehmigt, dass es nur hotelmäßig genutzt** werden darf. Hierzu besteht ein öffentlich-

rechtlicher Vertrag vom 16.03.1970, welcher Grundlage zur  
Erteilung der Baugenehmigung war und im Folgenden  
auszugsweise dargestellt ist:

...

### Öffentlich-rechtlicher Vertrag

geschlossen:

1. Die BSG beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 880 und auf einer Teilfläche von ca. 1.800 qm des Flurstückes Nr. 881, Gemarkung Reichenhall, ein Familienapartmenthotel nach den Bauvorlagen vom 15.1.1969 zum Bauantrag BV 32/69 zu errichten. Die entstehenden Apartments sollen nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetz<sup>2</sup> verkauft werden.  
Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Es kann gemäß § 35 Abs. 2 BBauG genehmigt werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch Entstehen einer Splittersiedlung ist nur deshalb nicht zu befürchten, weil das Bauvorhaben als Hotel genutzt werden soll. Die hotelmäßige Nutzung des Objekts ist daher unabdingbare Voraussetzung für die Baugenehmigung.
2. Um die dauernde hotelmäßige Nutzung des Objektes sicherzustellen, verpflichtet sich die BSG,
  - a) sämtliche Apartments nur an solche Erwerber zu veräußern, die sich der BSG und der Stadt Bad Reichenhall gegenüber verpflichten, die Apartments nicht für Dauerwohnzwecke zu nutzen;
  - b) die Hälfte aller entstehenden Apartments nur an Erwerber zu veräußern, die sich der BSG und der Stadt Bad Reichenhall gegenüber darüberhinaus verpflichten, ihre Apartments dem Verwalter des Gesamtobjekts oder dem Eigentümer bzw. Pächter des zu errichtenden Restaurants zur Weitervermietung an Feriengäste dauernd zur Verfügung zu stellen;

- c) mit sämtlichen Erwerbern zu vereinbaren, daß diese sich gegenüber der BSG und der Stadt Bad Reichenhall verpflichten, die Nutzungsbeschränkung an etwaige Erwerber weiterzugeben.

Die BSG haftet der Stadt auch nach dem Verkauf der einzelnen Appartements neben den Käufern gesamtschuldnerisch dafür, daß die vertraglich vereinbarten Nutzungsbeschränkungen eingehalten werden. Sie ist verpflichtet, ihre hierauf gerichteten Ansprüche gegen die Käufer auf Verlangen der Stadt durchzusetzen. Das Recht der Stadt, die Einhaltung der Verpflichtungen nach dem Bayer. Verwaltungs-, Zustellungs- u. Vollstreckungsgesetz vom 30.5.1961 (GVBl. S. 148) durchzusetzen, bleibt unberührt.

Zur Sicherung der getroffenen Vereinbarung verpflichtet sich die BSG, die mit den Erwerbern abzuschließenden Kaufverträge der Stadt Bad Reichenhall vorzulegen und diese Verträge so zu formulieren, daß sie erst nach Erteilung des Sichtvermerkes durch die Stadt Bad Reichenhall rechtswirksam werden. Die Stadt ist verpflichtet, den Sichtvermerk zu erteilen, wenn die Kaufverträge folgende Formulierung enthalten:

- a) für die in Ziffer 2 b genannten Appartements:

"Der Erwerber verpflichtet sich, das von ihm erworbene Appartement für dauernd der hotelmäßigen Nutzung zuzuführen, soweit er es nicht selbst als Ferienwohnung nützt, und diese Verpflichtung an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben."

- b) für die übrigen Appartements:

"Der Erwerber verpflichtet sich, das von ihm erworbene Appartement nur als Ferienwohnung zu nutzen und diese Verpflichtung an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben."

- c) für sämtliche Kaufverträge:

"Verkäufer und Käufer vereinbaren, daß der Kaufvertrag der Stadt Bad Reichenhall vorzulegen ist und erst nach Anbringen eines Sichtvermerkes durch die Stadt Bad Reichenhall rechtswirksam wird."

...

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben des Baubescheids erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

#### 4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert der Energieausweis BY-2018-001727361 vom 01.03.2018, welcher bis 01.03.2028 gültig ist.

Dieser gibt das Gebäudebaujahr mit 1973 und das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 2005 an. Der wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Heizöl.

Der Endenergieverbrauch wird mit **231 kWh/(m<sup>2</sup>a)** und **Klasse G** angegeben.

Nachfolgend ist ein Auszug des o. g. Energieausweises dargestellt, der die Empfehlungen des Ausstellers hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen darstellt:

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer <sup>21</sup> BY-2018-001727361  
 (oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

4

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Boden gegen Erdreich	Nachträgliche Dämmung der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

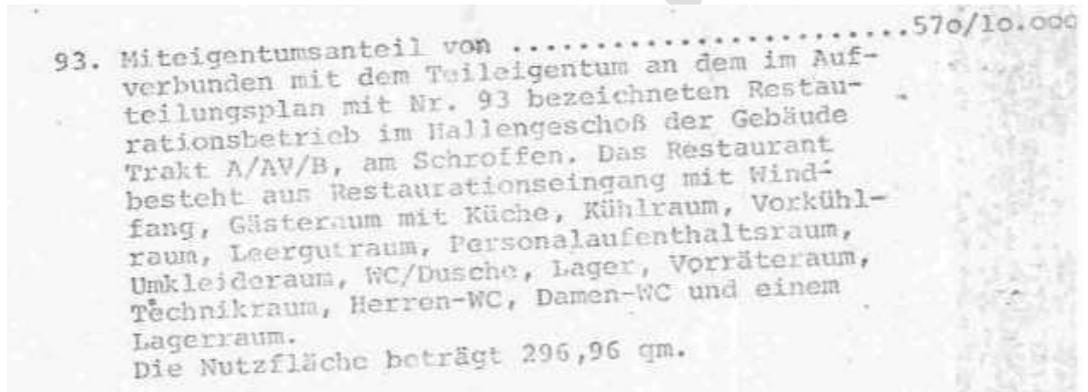
**4.5. Denkmalschutz**

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

## 5. Teilungserklärung, Hausgeld, Rücklagen, Beschlüsse

### 5.1. Teilungserklärung

In der Teilungserklärung wird die Einheit **Nr. 93** auf S. 20 wie folgt beschrieben:



Unter § 2 S. 21 und 22 der Teilungserklärung wird das **Sondereigentum** beschrieben:

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:
- a) Die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus;
  - b) der Innenputz sämtlicher Wände;
  - c) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
  - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster;
  - e) die Leitungen für Wasser, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingel- und Haussprechanlage und dgl., die der Abwasserbeseitigung dienenden Leitungen von ihren Abzweigungen von der Hauptleitung an einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasserleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter;
- 22 -
- f) die Zählereinrichtungen für Heizung, Warmwasser und Strom, soweit sie sich nicht im Kellergeschoß oder im Eigentum des Versorgungsbetriebes befinden;
  - g) die Wasch- und Spülbecken, Kücheneinbauten, Küchenherde, Badeeinrichtungen, WC, Spiegel usw.;
  - h) die Heizkörper und -rohre der Zentralheizung und Warmwasserbereitung innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit es sich nicht um Durchgangsleitungen handelt;
  - i) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.
- (2) Auch die Türen zum Treppenhaus sind unbeschadet der Tatsache, daß Veränderungen an der Außenseite nur mit Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung vorgenommen werden dürfen, Bestandteil des Sondereigentums.
- (3) Die Verschlüsse zwischen den Kellerboxen stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Anlieger.

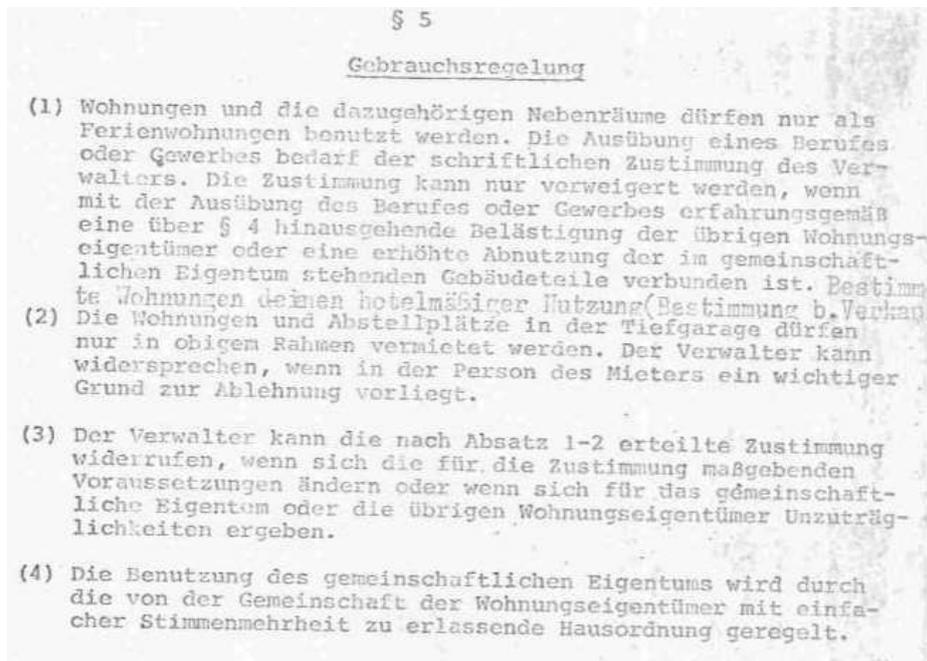
Unter § 3 S. 23 der Teilungserklärung wird das  
**gemeinschaftliche Eigentum** beschrieben

§ 3

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Alle Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen des § 4 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind gemeinschaftliches Eigentum.
- (2) Gemeinschaftliches Eigentum sind ebenfalls:
  - a) Grund und Boden;
  - b) die Grundmauern, die Hausmauern und alle Trag- und Stützmauern des Gebäudes, auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden, die Fundamente und Fassaden und tragenden Zwischenwände;
  - c) die Bedachung und Abdeckung des Gebäudes, die rohen Decken;
  - d) die Treppen und Treppenhäuser
  - e) die Korridore und Gänge;
  - f) alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Versorgungsleitungen und Abflußleitungen;
  - g) die Zentralheizungsanlage samt Kesselraum, Kesselanlage, Erdtanks und alle der gemeinschaftlichen Versorgung dienenden Heizungsleitungen;
  - h) alle nicht als Sonder- oder Teileigentum ausgewiesenen Räumlichkeiten im Hallen- und Erdgeschoß;
  - i) die Personenaufzugsanlagen;
  - j) der Müllraum mit Behältern;
  - k) das Schwimmbad samt den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen;
  - l) Fitnessräume mit Einrichtungen;
  - m) Schaltraum ohne Einrichtungen;
  - n) der Haupteingang mit Windfang, Halle, Reception, Büro und zwei Telefonzellen;
  - o) der Personaleingang zwischen den Gebäuden Trakt AV und B
- (3) Gemeinschaftliches Eigentum sind auch alle Außenanlagen, Kinderspielplatz, Bepflanzungen, Zufahrtswege und Abstellplätze.
- (4) Keiner der Miteigentümer kann innerhalb des der gemeinschaftlichen Nutzung zustehenden Bereiches Einrichtungen zu privater Nutzung ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters herstellen.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum sind ferner die für die Unterhaltung und Verwaltung des Anwesens gebildeten allgemeinen Rücklagen und Sonderrücklagen.

Unter § 5 S. 24 der Teilungserklärung findet sich die **Gebrauchsregelung, welche u. a. die Nutzung als Ferienwohnung bestimmt:**



## 5.2. Hausgeldvorschüsse

Laut Wirtschaftsplan 2023 beträgt der monatliche Hausgeldvorschuss für die Einheit Nr. 93 **1.625 €**.  
Darin enthalten sind Rücklagen-Vorauszahlungen in Höhe von 380 €.

## 5.3. Abrechnungsspitze/ Nachzahlung

Gemäß der Hausgeldabrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022 beträgt die **Nachzahlung für die Einheit Nr. 93**  
**15.732,61 €**

## 5.4. Erhaltungsrücklage

Laut Abrechnung 2022 existieren drei Erhaltungsrücklagenkonten:

### **AS1 -Rücklagen**

gesamt 202.768,69 €  
Anteil für die Einheit **Nr. 93** **12.143,93 €**

**AS1 – TG Rücklage**

gesamt 30.260,38 €  
Anteil für die Einheit **Nr. 93** 0 €

**AS 1 – RL-HM-Whg**

Gesamt 35.806,27 €  
Anteil für die Einheit **Nr. 93** 0 €

## 5.5. Beschlüsse

Im Gutachten können nicht alle gefassten Beschlüsse wider gegeben werden, diese sind beim Verwalter zu erfragen.

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 19.06.2023 enthält unter anderem Beschlüsse hinsichtlich

- nachträglicher Kostenerstattungen für bereits getauschte Fenster
- Austausch mehrerer Fenster-/Balkontürelemente
- der Vorgehensweise in Sachen Schadenersatzansprüche wegen Nichterreichen der zugesicherten Einsparung nach Einbau der Solaranlage/Heizungsoptimierung
- Bildung einer Sonderumlage zur Kontodeckung/Liquiditätssicherung
- Ausbuchung der offenen Hausgeldzahlungen der Einheit Nr. 93
- Ausbesserungsarbeiten an der Asphalttschicht

Nachstehend sind die entsprechenden **Auszüge** des Protokolls der o. g. Eigentümerversammlung dargestellt:

...

**6. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. nachträglicher, anteiliger Kostenerstattung zu 70% für bereits getauschte Fenster/Balkonelemente (ca. 15.000 Euro);**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss wird eine nachträgliche, anteilige Kostenerstattung zu 70% an folgende Eigentümer genehmigt:

2.556,48€  
3.941,76€  
3.735,17€  
605,22€  
3.558,58€

Beschlussergebnis: Dafür: 5.808 MEA; Dagegen: 239MEA ;Enthaltungen: 547MEA; Der Beschluss wurde somit mehrheitlich angenommen.

**7. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. Antrag Hr. [REDACTED] Austausch des Fenster-/Balkontürelements in Ap. 325 lt. Angebot Firma [REDACTED] über 6.610,21 Euro brutto (siehe Anlage);**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage und legte das Angebot 20221109 vom 21.12.2022 der Firma [REDACTED] über 6.610,21 Euro vor. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss soll das Element grundsätzlich getauscht werden. Die HV holt bis 01.07.2023 ein weiteres Gegenangebot eines Schreiners ein. Der Auftrag wird an den günstigsten Anbieter bei gleichen Konditionen/Lieferzeiten vergeben.

Beschlussergebnis: Dafür: 6.355MEA; Dagegen: 0MEA; Enthaltungen: 239MEA; Der Beschluss wurde somit mehrheitlich angenommen.

**8. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. Antrag [REDACTED] Austausch des Fenster-/Balkontürelements in Ap. 301 lt. Angebot Firma [REDACTED] über 6.610,21 Euro brutto (siehe Anlage);**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage und legte das Angebot 20221110 vom 21.12.2022 der Firma [REDACTED] über 6.610,21 Euro vor. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss soll das Element grundsätzlich getauscht werden. Die HV holt bis 01.07.2023 ein weiteres Gegenangebot eines Schreiners ein. Der Auftrag wird an den günstigsten Anbieter bei gleichen Konditionen/Lieferzeiten vergeben.

Beschlussergebnis: Dafür: 6.355MEA; Dagegen: 0MEA; Enthaltungen: 239MEA; Der Beschluss wurde somit mehrheitlich angenommen.

...

**10. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. weiterer Vorgehensweise Schadensersatzansprüche wegen Nichterreichen der zugesicherten Einsparung nach Einbau der Solaranlage/Heizungsoptimierung gegen die Firma [REDACTED]**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage. Und unterbreitete den nachfolgenden Beschlussvorschlag des Rechtsanwalts:

Die WEG beschließt, Schadensersatzansprüche wegen Nichterreichens der zugesicherten Einsparungen von 35-45% gegen die mit dem Einbau der neuen Solaranlage und Heizungsoptimierung beauftragte Firma [REDACTED] außergerichtlich, geltend zu machen. Für den Fall, dass die Ansprüche der WEG außergerichtlich

abgelehnt werden, wird bereits heute beschlossen, die Ansprüche klageweise, zunächst in erster Instanz geltend zu machen.

Der Hausverwalter wird damit beauftragt, die Ansprüche außergerichtlich gegenüber der Auftragnehmerin durchzusetzen und hierfür eine fachkundige Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen. Die WEG beschließt, den Verwalter damit zu beauftragen, dieses Mandat an die RAe [REDACTED] in Bad Reichenhall zu erteilen.

Die Auftragserteilung an die Rechtsanwaltskanzlei erfolgt zunächst für die außergerichtliche Geltendmachung auf der Basis der gesetzlichen Gebühren (RVG). Anfallen wird eine 1,8 Geschäftsgebühr aus einem Streitwert von vorläufig 180.000€. Hieraus entstehen daher Rechtsanwaltskosten in Höhe von brutto 4.575,55€.

Sollte gerichtliche Geltendmachung erfolgen müssen, wird der Hausverwalter damit beauftragt, die RAe [REDACTED] mit der Klageerhebung und erstinstanzlichen Tätigkeit auf RVG-Basis zu beauftragen.

Beschlussergebnis: Dafür: 1.066MEA; Dagegen: 1.508MEA; Enthaltungen: 3.930MEA; Der Beschluss wurde somit mehrheitlich abgelehnt.

Es wird jedoch weiterhin durch den Beirat und die Verwaltung versucht, die Zustimmung und Durchführung folgender Punkte durch die Fa. Schustermann zu erwirken.

1. Die Firma [REDACTED] wird aufgefordert, sämtliche Steuerungs- und Zugangsdaten sowie sämtliche zum Betrieb der Heizungsanlage, notwendige Informationen herauszugeben.
2. auf sämtliche, bis dato noch offene Rechnungen verzichten
3. Die Ausrichtung der Solarpanele NO und NW Module sollen Richtung Süden ausgerichtet werden.

**11. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. einer Sonderumlage zur Kontodeckung/Liquiditätssicherung in Höhe von 60.000 Euro (siehe Anlage);**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss soll eine Sonderumlage zur Kontodeckung von 60.000 Euro erfolgen. Diese wird am 01.07.2023 per SEPA-Lastschriftverfahren fällig. Die Abbuchung erfolgt mit dem Verwendungszweck Nebenkostennacherhebung  
Beschlussergebnis: Dafür: 6.255MEA ; Dagegen: 339MEA ; Enthaltungen: 0MEA ; Der Beschluss wurde somit mehrheitlich angenommen.

**12. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. weiterer Vorgehensweise Umlage/Ausbuchung der offenen Hausgeldzahlungen der Einheit [REDACTED] (ca. 55.000 Euro);**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss sollen die offenen Hausgeldzahlungen der Einheit [REDACTED] ausgebucht und im Zuge der nächsten Hausgeldabrechnung nach Miteigentumsanteilen entsprechend umgelegt werden.  
Beschlussergebnis: Dafür: 6.594MEA ; Dagegen: 0MEA ; Enthaltungen: 0MEA ; Der Beschluss wurde somit einstimmig angenommen.

**13. Besprechung mit Beschlussfassung bzgl. Ausbesserungsarbeiten an der Asphalttschicht der Zufahrt lt. Kostenschätzung der Fa. [REDACTED] über 1.785 Euro brutto;**

Die Hausverwaltung informierte über die Sachlage. Die Eigentümer fassten folgenden Beschluss: Lt. Beschluss sollen die Ausbesserungsarbeiten an der Asphalttschicht bei der Firma [REDACTED] in Auftrag gegeben werden.  
Beschlussergebnis: Dafür: 6.594MEA; Dagegen: 0MEA ; Enthaltungen: 0MEA ; Der Beschluss wurde somit einstimmig angenommen.

...

## 6. Gebäudemerkmale

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 6.1. Baujahr

Der Energieausweis weist das Gebäudebaujahr mit 1973 aus.

### 6.2. Flächen

In der Teilungserklärung wird die Nutzfläche mit **296,96 m<sup>2</sup>** angegeben.

Restaurant mit **ca. 76 Sitzplätzen** lt. Aufteilungsplan

#### ① Hinweis:

Aufgrund mangelnder Bestuhlung konnte die Anzahl der Sitzplätze nicht überprüft werden.

### 6.2.1. Aufteilung

#### **Aufteilung lt. Teilungserklärung:**

Restaurationseingang mit Windfang, Gästeraum mit Küche, Kühlraum, Vorkühlraum, Leergutraum, Personal-aufenthaltsraum, Umkleideraum, WC/Dusche, Lager, Vorräteraum, Technikraum, Herren-WC, Damen-WC und einem Lagerraum.

#### **① Hinweis:**

**Durch zahlreiche Veränderungen weicht die tatsächliche Raumaufteilung der südlich gelegenen Fläche der zu bewertenden Einheit Nr. 93 von der planerischen Darstellung ab:**

So ist der Gastraum durch eine Holzwand mit Schiebetüre in zwei Bereiche unterteilt: Im linken Abschnitt befindet sich neben einer Bestuhlungsfläche eine Art „Bühne“, im rechten die Garderobe, die u-förmig angelegte Schänke und ebenfalls eine Bestuhlungs-/Freifläche.

Der im Plan eingezeichneten Leergutraum, Vorkühlraum und Kühlraum existiert nicht. Dieser Bereich wurde der Küche zugeteilt, es gibt lediglich einen Wandvorsprung als Raumteiler und einen kleinen Technikraum im nördlichen Küchenabschnitt. Der westliche Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) ist ebenfalls anders gestaltet und noch im Ausbau bzw. es besteht ein Restfertigstellungsbedarf:

Hier befinden sich eine Diele/Flur mit zwei Rundbögen, zwei kleinere Räume ohne Fenster, es folgt ein weiterer kleiner Raum ohne Fenster und dann ein größerer Raum zur Südseite, welcher zum Flur nicht abgeschlossen ist.

### 6.3. Bauweise und Ausstattung

#### **Vorbemerkung:**

Die nachstehende Beschreibung wird durch die angefertigten und diesem Gutachten beigefügten Fotos ergänzt. Der Lagerraum konnte nicht besichtigt werden und wird folglich nicht beschrieben.

**Ferienwohnanlage in Massivbauweise mit  
Hallenschwimmbad, Fitnessräumen und Tiefgarage; E + IV**

**Allgemein**

Wände	Massiv, Stahlbetonständerbauweise, Mauerwerk, Teilbereiche Leichtbauwände; Wände in den Wohn-/Aufenthaltsbereichen überwiegend verputzt, gestrichen, z. T. farbig
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach, nicht einsehbar; Attika eingelecht
Treppen, Aufzug	Stahlbeton, zwei Aufzugskabinen
Böden	Gemeinschaftl. Bereich überw. keramischer Belag, stellenweise Textilbelag und Schutzanstrich
Fassade	Sichtbeton, abschnittsweise Holzschindel, Plattenverkleidung; Nebenräume Holz, verwittert
Balkon	Tragplatten Beton, Geländer Metallrahmenkonstruktion mit waagerechter Holzbeplankung; Zwischenwände der Balkone Beton
Fenster/Türen	Holzfensterrahmen mit älterer Isolierverglasung, überw. raumhohe Elemente bzw. mit Oberlicht; stellenweise. außenliegende Jalousien/Lamellenstore; Fensterscheiben z. T. blind, Holzteile z. T. stark verwittert
Hauseingang	Ostseitig, überdacht mit betonierte, eingelechtem Flachdach; Holzrahmenhaustür mit Verglasung und passenden Seitenteilen; Windfang mit Briefkasten-/Klingel-/Sprechanlage; Eingangsbereich/Halle/Foyer mit Empfangstheke, keramischer Bodenbelag, Zwischentüren Holzrahmen mit Verglasung, Wände farbig gestaltet, Decke abgehängt mit integrierter Beleuchtung

Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechende Unterputzinstallation, Klingel-/Sprechanlage, Telefon- und Fernsehanschluss, Kabelfernsehen
Heizung/Wasser	Beheizung des Anwesens durch eine lt. Hausmeisteraussage solarunterstützte Öl-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung; Die Solar-Panels waren nicht einsehbar. Heizung Marke Viessmann Vitoplex 100, zwei Heizkessel, BJ. Heizung lt. Energieausweis 2005, Brenner Marke Weishaupt BJ. 2002, Warmwasserspeicher mit neuerer Boiler-Ladepumpe; Rohrisolation vorhanden
Schall-/Wärmeschutz-/Feuchtigkeitssperren	Dem Baujahr entsprechend
<b>Innenausstattung Einheit Nr. 93</b>	<u>Vorbemerkung:</u> Die Putzkammer konnte nicht besichtigt werden. Einzelne Bereiche waren mit Gegenständen voll gestellt, sodass eine genaue Inaugenscheinnahme nicht möglich war. Insbesondere war dies beim westlichen Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) der Fall.
Bodenbeläge	Restaurantzugang geklinkert mit großem, integriertem Fußabstreifer; Gastraum und Küche keramischer Belag, stark verschmutzt, stellenweise im Gast- und Schankbereich defekt; Sanitärräume gefliest; westlicher Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) soweit ersichtlich nur teilweise gefliest, sonst Estrich; Nebenräume, wie z. B. Lüftungsraum, nur Estrich
Decken	Abgehängt, integr. Lüftung, überwiegend Holz-, Holzkassetten-, Platten- u. Gipskartonplattenverkleidung; Deckenteilbereiche im Gastraum geöffnet/unvollständig, Installation teilw. sichtbar; Decken der Lüftungs-/Technikräume gestrichen; Lichte Raumhöhe im Gastraum 2,80 m unter den Trägern, Geschosshöhe ca. 3,50 m

Wände	Gastraum abschnittsweise farbig gestrichen, Teilbereiche sind holzvertäfelt; Küchenbereich überwiegend weiß quadratisch gefliest, nicht geflieste Bereiche verputzt und farbig gestrichen; Im westlichen Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) Wände verputzt, teilweise gestrichen, Restfertigstellungsbedarf
Türen	Restaurations-Eingangstüren: Jeweils Holzrahmentüren mit Verglasung und Querstreben und passenden Seitenteilen ohne Querstreben; Flurzwischentür/Windfang: Holzrahmentür mit Klarglas und passendem Seitenteil; Innentüren: Stahl- und Holzzargen, überwiegend Holzfurniertüren und Holzschiebetüren, z. T. lackiert, teilw. kunststoffbeschichtete Türblätter; vereinzelt auch FH-Türen; Türen u. Zargen mit Gebrauchsspuren; Im westlichen Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) fehlen die Zimmertüren und Zargen
Fenster	Siehe oben stellenweise außenliegende Jalousien/Lamellenstores, Funktionstüchtigkeit überprüfungsbedürftig; Fensterscheiben z. T. blind; Holzteile stark verwittert
Sanitäre Einrichtungen	Das Wasser wurde laut Aussage des Hausmeisters abgesperrt.
<u>Damen-WC:</u>	Vorraum: Boden mosaikartig gefliest, Gully; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß quadratisch gefliest, vereinzelt Dekorfliesen, darüber verputzt und gestrichen; zwei Porzellan-Waschbecken mit Zweihandarmaturen in Chrom, Spiegel, Konsolen; WC-Raum: Vier Einzelkabinen mit Leichtbautrennwänden mit je einem Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Boden mosaikartig gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß quadratisch gefliest, vereinzelt Dekorfliesen; abgehängte, holzverkleidete Decke mit integr. Belüftung; Fenster;
<u>Herren-WC:</u>	Vorraum: Boden mosaikartig gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß quadratisch gefliest, vereinzelt

	Dekorfliesen, darüber verputzt und gestrichen; zwei Porzellan-Waschbecken mit Zweihandarmaturen in Chrom, Spiegel, Konsolen; WC-Raum: Zwei Einzelkabinen mit Leichtbautrennwänden mit je einem Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; 3 Urinale; Boden mosaikartig gefliest; Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 2 m weiß quadratisch gefliest, vereinzelt Dekorfliesen; abgehängte, holzverkleidete Decke mit integr. Belüftung; Fenster;
Heizung	Die Beheizung des Gastraumes und der Toiletten erfolgt über Rippen- u. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Küche ohne Heizkörper; Neben-/Technikräume und Bereich neben dem Personaleingang und der Anlieferung soweit ersichtlich ohne Heizkörper
Elektroinstall.	Dem Baujahr entsprechende Unterputzinstallation; Schraub- und Kippsicherungen; branchenspezifisches, augenscheinlich älteres Lüftungssystem, Marke und genaues Baujahr unbekannt; Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft
Sonstiges	Theken-/Schankbereich mit Niveaustufen; Küche mit Gully; Durchreiche von Küche zur Schänke; Trennwand im Gastraum mit Fenster
Inventar/Mobiliar	Räume stellenweise mit Deckenstrahlerlampen und Lamellenvorhängen und Reste einer branchenspezifischen Ausstattung: Holztheke mit Hängeregal, Tresentisch u. Sitzbank, div. Unterbauschränke in Holz, zwei Edelstahlspülen, Edelstahlarbeitsplatte, div. Schank- und Kühleinrichtungen; Holzgarderobe; Küche mit zwei großen Dunstabzugshauben; Windfang mit Schaukasten aus Holz Aufgrund des Alters und Zustandes wird das vorhandene Mobiliar/Inventar mit <b>0 €</b> angesetzt.

**ⓘ Hinweis**

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte wurde nicht überprüft.  
Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters.  
Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten

aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft.

Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert.

Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

#### **Tiefgarage**

Dem Bewertungsobjekt ist **kein** Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Tiefgarage in Stahlbeton mit insgesamt 42 Stellplätzen; Tiefgaragendecke humusiert; elektrisches Sektionaltor mit Ampel; Durchfahrtshöhe ca. 2,05 m; Betonrampe mit seitlicher, schmaler betonierter Fußgängertreppe; Betonboden, div. Gullys. Wände gestrichen, Wandnummerierung; Deckenbeleuchtung; Sockel und Säulen im unteren Bereich mit Schutzanstrich; Lüftungsanlage und natürliche Belüftung über Fensteröffnungen

#### **Schwimmbad, Sporträume**

Im Gemeinschaftseigentum stehendes Hallenschwimmbad zur Benutzung von Hausgästen und Eigentümern (**kein** öffentliches Schwimmbad):

Gefliestes, ca. 12,5 m langes Schwimmbecken mit Treppenzugang und einer Wassertiefe von ca. 1,52 m, angrenzende Umkleide- und Duschräume und WCs; Solarium, Tischtennisraum, Fitnessraum mit div. Sportgeräten

#### **Außenanlagen**

Freiflächen terrassenmäßig angelegt mit Rasen, Bäumen, Büschen und teilweise Hecken; Diverse Natursteinmauern zur Grundstücksabstützung und abschnittsweise Holzzaun; Private, asphaltierte und beleuchtete Zufahrtstraße mit einseitigem Bürgersteig und Holzgeländer; Holzholme z. T. erneuerungsbedürftig, Zufahrtstraße mit Asphalt Schäden; Hauseingang überdacht; Restaurantzugang, Personalzugang und Wege Betonsteinpflaster, stellenweise Senkungen erkennbar; Kfz-Stellplätze Kopfsteinpflaster, z. T. mit Rasen; Erhöht liegende große Südterrasse mit abschnittsweise betonierter Stützmauer bzw. Brüstung und ohne ausreichende Absturzsicherung (Unfallgefahr); Terrassenzugang zum Restaurationsbetrieb sowie dem Personaleingang über Betontreppe mit betonierter Brüstung, Höhe nur ca. 86 cm

Verkehrswertgutachten 4 K 55/22  
SE-Nr. 93, Restaurationsbetrieb im Hallengeschoss, Am Schroffen 1,  
83435 Bad Reichenhall

(Unfallgefahr); Terrasse mit Betonsteinpflaster und  
Standbeleuchtung, Unkrautbewuchs, div. betonierte  
Pflanztröge;  
Im Osten Außentreppe, teils Betonstufen, teils Gitterroststufen,  
Holzgeländer, Holztor

pdf-Datei

## 7. Auffälligkeiten, Schäden

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.**

Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten tatsächlich ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers bzw. Eigentümergemeinschaft ab.

- Herstellen einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Umwehrung von 1,10 im gewerblichen Bereich (z. B. Außenterrasse) zur Vermeidung von Unfällen
- Erneuerung der morschen Holzteile am Geländer im Außenbereich entlang der Zufahrtstraße
- Behebung der Asphalt Schäden an der Zufahrtstraße
- Austausch der „blinden“ Fensterscheiben der Einheit Nr. 93 und der stark verwitterten Fensterrahmen
- Überprüfung der Außenjalousien im Restaurationsbereich, ggfs. Reparatur/Erneuerung
- Schließen der offenen Bereiche in den Deckenverkleidungen der Einheit Nr. 93
- Grundlegende Säuberung der Einheit Nr. 93
- Behebung der Schäden im Fliesenbelag im Gastraum
- Fertigstellung des westlichen Bereichs neben dem Personaleingang und der Anlieferung (Türen, Bodenbeläge, ggfs. Sanitärausstattung, Malerarbeiten, ggfs. Elektroarbeiten, ggfs. Fliesenarbeiten, usw.)

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass

- der energetische Zustand der Ferienwohnanlage der Baujahresklasse entspricht und für heutige Verhältnisse als dementsprechend unzureichend eingestuft wird, was sich auch im Energiekennwert G widerspiegelt

- der vorhandene Schall-/Wärmeschutz-/Feuchtigkeitssperren des Gebäudes dem Baujahr entsprechen
- die zugesicherten Einsparungen von 35 bis 40 % durch den Einbau einer Solaranlage bzw. die Heizungsoptimierung offenbar nicht erreicht werden
- die noch vorhandenen, ursprünglichen Fensterelemente der gesamten Wohnanlage aufgrund des Alters „blind“ werden und in absehbarer Zeit ausgetauscht werden müssen
- ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf in einem Teilbereich der Einheit 93 besteht (westlicher Bereich neben dem Personaleingang und der Anlieferung)
- die Innenausstattung des Restaurationsbereiches als nicht mehr zeitgemäß eingestuft wird
- es erfahrungsgemäß aufgrund des Gebäudealters vermehrt zu Reparaturen an Leitungen, Rohren sowie am Stahlbeton kommen kann
- über den Zustand des Daches keine Aussage gemacht werden kann
- keine Anzeichen für Verdacht auf Hausschwamm erkennbar waren

## 8. Beurteilung

### 8.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter, aussichtsreicher Lage im Außenbereich im Ortsteil Kirchberg.

Der Standort ist außergewöhnlich und stellt keine übliche Lage für einen Restaurationsbetrieb dar. Er liegt außerhalb des Stadtkerns auf einer Anhöhe, an einer kaum frequentierten Straße und innerhalb einer Ferienappartementanlage.

Das Gebäude wurde im Stil der 70er Jahre errichtet. Ihm fehlt es nach außen an Attraktivität, wie es z. B. bei Alm- oder Ausflugswirtschaften, Landgasthöfen in ähnlichen Lagen im Außenbereich vielfach der Fall ist.

Hausgäste haben, durch die in den meisten Ferienwohnungen vorhandene Küche, i. d. R. die Möglichkeit sich selbst zu versorgen. Der Betreiber des Restaurants ist daher auch auf externe Gäste angewiesen.

Auswärtige, fremde Besucher wünschen i. d. R. Parkplätze möglichst nah am Gebäude. Doch die Parkplatzsituation auf dem Bewertungsgrundstück ist für diese unbefriedigend, da es an ausreichenden Stellplätzen für Besucher fehlt. Der nächste öffentliche Parkplatz liegt weiter weg.

Die vor der zu bewertenden Einheit Nr. 93 liegende große Südterrasse ist laut Aufteilungsplan nicht Bestandteil der Einheit. Es besteht hieran auch kein Sondernutzungsrecht. Sie gehört nach Auslegung der Teilungserklärung zum gemeinschaftlichen Eigentum der Anlage. Das bedeutet, dass der Betreiber der Restaurants allein auf seine Innensitzplätze angewiesen ist.

Die Ferienwohnanlage verfügt über ein Schwimmbad für interne Gäste bzw. Eigentümer. Der Eigentümer der Restauration wird nach Miteigentumsanteilen mit hohen Bewirtschaftungs- und gegebenenfalls mit Instandhaltungskosten hierfür belastet, die er bei Betrieb einer „normalen“

Gaststätte nicht hätte.

Die Einheit Nr. 93 hinterließ am Ortstermin einen ungepflegten Eindruck. Die vorhandene Innenausstattung und das wenige Mobiliar waren veraltet. Diesbezüglich hat der Erwerber zusammen mit dem Restfertigstellungsbedarf einen erhöhten finanziellen Aufwand zu kalkulieren.

Auch Bedarf es erfahrungsgemäß intensiver Anstrengungen, langjähriger gastronomischer Erfahrung, finanzieller Rücklagen, einer guten Küche und entsprechendem Servicepersonals bzw. einer „zündenden“ Geschäftsidee um ein augenscheinlich schon lange nicht mehr bewirtschaftetes Restaurant mit diesen Gegebenheiten wieder neu zu beleben.

Die Vermietbarkeit des Restaurants wird aus den vorgenannten Gründen als erschwert eingestuft. Ein möglicher Investor ist i. d. R. zu Zugeständnissen bei der Höhe der Pacht gezwungen.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend unterdurchschnittlich.

Notwendige Instandsetzungs-/Schönheitsreparaturarbeiten wurden unter Punkt 7. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt.

Ob eine anderweitige Nutzung als die einer Restauration möglich ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Hierzu müssten entsprechende Genehmigungen seitens der zuständigen Behörden als auch der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt werden.

Die vorgenannten Gegebenheiten sprechen nur eine sehr eingeschränkte Klientelgruppe an. Das Bewertungsobjekt bleibt letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen. Die Absatzchancen werden daher abschließend als unterdurchschnittlich eingestuft.

## 8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Seite 42 von 70

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Juni 2023 4 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer lagen im Juni laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3,75 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist hoch. Sie lag im Juni 2023 bei 6,4 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2023 5,7 %. In Bayern lag sie bei 3,3 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)). Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus beeinflusst der Fachkräftemangel und die Auswirkungen des Klimawandels viele Branchen.

Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.

Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.  
Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante  
Preisanstieg ist vorbei, Preiseinbrüche sind ebenso zu  
beobachten, wie die merkliche Reduzierung der Bautätigkeit  
aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln,  
Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation sowie  
emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand Juni 2023

pdf-Datei

## 9. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 9.1. Ertragswertverfahren

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei der Verkehrswertermittlung von gewerblich genutzten Immobilien zweckmäßig und erstrangig, da diese überwiegend der Gewinnerzielungsabsicht bzw. als Renditeobjekt dienen. Dies trifft in diesem Bewertungsfall zu.

### 9.2. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft.

Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Folglich wird in diesem Bewertungsfall das Sachwertverfahren nicht angewendet.

### 9.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Passende Vergleichswerte konnten beim Gutachterausschuss nicht recherchiert werden. Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht durchgeführt.

### 9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens** ermittelt.

## 10. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses BGL wird für den Bereich Am Schroffen kein Bodenrichtwert für Gewerbefläche genannt. Dieses Areal befindet sich vollumfänglich im Außenbereich und wird mit 5-12 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten sind Wohnbauflächen im Außenbereich von Bad Reichenhall mit 470 €/m<sup>2</sup> deklariert. Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, z.B. im Bereich von Schwarzbach oder Staufenbrücke werden mit 140-180 €/m<sup>2</sup> bewertet. Aufgrund der genannten Werte erscheint ein Bodenwert von 160 €/m<sup>2</sup> für das Anwesen gerechtfertigt.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
160 €	0%	160 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße		
7363 m <sup>2</sup> zu	160 €/m <sup>2</sup>	1.178.080 €
0 m <sup>2</sup> zu	€/m <sup>2</sup>	0 €
7363 m <sup>2</sup>		1.178.080 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen voll erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Erschließungskosten zu kalkulieren.

7363 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
0 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert		1.178.080 €

<b>Bodenwert:</b>	<b>1.178.080 €</b>
-------------------	--------------------

<b>Anteil SE-Nr. 93</b>	<b>570/10.000stel</b>	<b>67.151 €</b>
-------------------------	-----------------------	-----------------

## 11. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Betriebe im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Vermietung ermittelt. Aufgrund der örtlichen Situation und der Historie der Einheit wird der Mietertrag im unteren Bereich der ermittelten Spanne angesetzt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mietertrag
Fläche ca.	297 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	2.079,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			2.079,00 €
jährlicher Rohertrag:			24.948 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

**Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 8 / IV §19 Rn. 68 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

3% pauschal, 750 € ausgegangen.  
gerundet

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 8 / IV §19 Rn. 83 ff mit

2% des Rohertrages 500 € kalkuliert.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für entsprechende Räumlichkeiten laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10 € und 18 €.

17,00 € /m<sup>2</sup> Nfl. 5.050 €

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ hoch für entsprechend gewerblich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

6% jährlich: 1.500 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 7.800 €

Das entspricht circa. 31% des Rohertrages

**Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)**

Der Gutachterausschuss des LRA BGL veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden Liegenschaftszinssätze 2019 für gewerbl. Nutzung (nach WEG geteilt) mit einem Median von 4,3 % bei einer Spanne zwischen 0,2-5,9% veröffentlicht. In der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze für 2020-2022 wurde gewerbliches Teileigentum mit einer Medianspanne zwischen -1,16 bis 8,00 % abgeleitet. Bei vergleichbaren Einheiten im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3 - 7 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1246 ff verwiesen.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint  
ein Liegenschaftszinssatz von: 5,00%  
als gerechtfertigt.

**Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.

Für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude werden 70 Jahre, für Beherbergungs- und Verpflegungseinrichtungen werden 40 Jahre, jeweils +/- 10 Jahre dargestellt.

Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes, wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1973
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2023
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	20 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine wirtschaftliche  
Restnutzungsdauer von

20 Jahren

**Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 12,46

$$V = \frac{((1+i)^{RND}-1)}{((1+i)^{RND} \cdot ((1+i)-1))}$$

**Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 67.151 EURO  
Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 3.358 EURO

**Ertragswertberechnung:**

Rohertrag	24.948 €
- Bewirtschaftungskst.	-7.800 €
=Reinertrag	17.148 €
-r. Bodenwertverzinsung	-3.358 €
=Reinertrag	13.790 €
*Vervielfältiger	12,46
= Gebäude Ertragswert	<hr/> 171.823 €
Bodenwert	67.151 €
Zwischensumme:	<hr/> 238.974 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Für die erheblichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Abschlag einzurechnen. Wobei ein Teil der anfallenden Kosten, wie Rohrverkleidungen, Verglasung, etc. durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen ist.

pauschal:	-80.000 €
	0 €
	<hr/>
	-80.000 €

### **Ertragswert:**

Zwischensumme Ertragswert:	238.974 €
wertbeeinflussende Umstände	-80.000 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	158.974 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>158.000 €</b>

## 12. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

### § 194 Verkehrswert

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

---

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Ertragswert	100%	Ertragswert	158.974 €	158.974 €
		Verkehrswert		158.974 €

**Der Verkehrswert für die Sondereigentumseinheit Nr. 93  
(Restaurationsbetrieb) im Hallengeschoss,  
Am Schroffen 1, 83435 Bad Reichenhall  
beträgt im Juni 2023**

**abgerundet**

**158.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. IV Rn. 98

### 13. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 28.09.2023

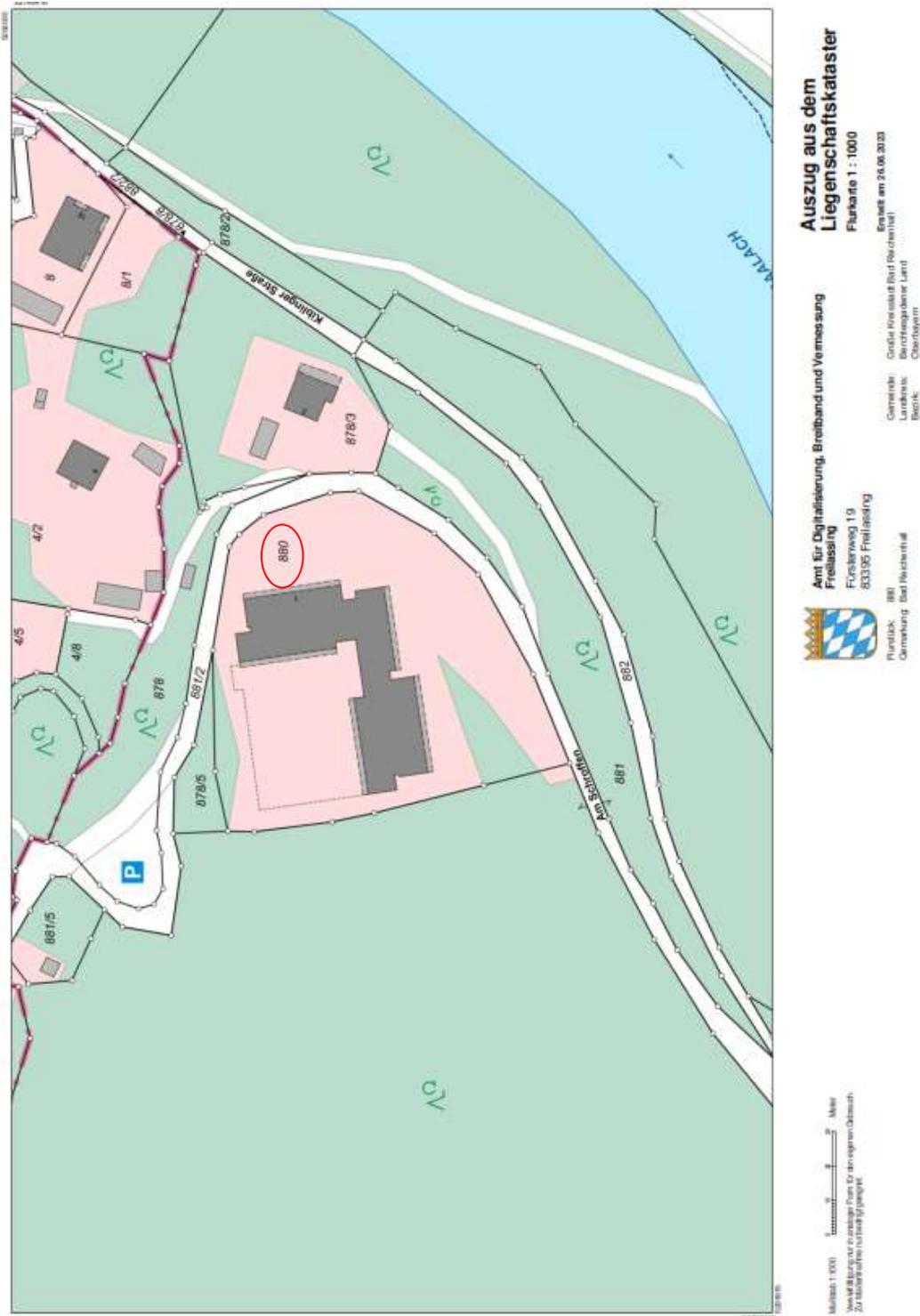
**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.

Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## 14. Anlagen

### 14.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



## 14.2. Fotos



**Abb. 1:** Restauration Nr. 93, Südterrasse u. Außentreppe (kein Sondernutzungsrecht)



**Abb. 2:** Eingang Ferienwohnanlage



**Abb. 3a:** Ausblick vom Gebiet Am Schroffen



**Abb. 4:** Eingang Restauration



**Abb. 5:** Eingang Restauration/Windfang



**Abb. 3b:** Ausblick vom Gebiet Am Schroffen



**Abb. 6:** Flur EG - Blick zum Restaurationseingang



**Abb. 7a:** Gastraum mit „Bühne“



**Abb. 7d:** Gastraum Raumteiler, Blick zur Schänke



**Abb. 7b:** Deckenöffnung im Gastraum, Beispiel



**Abb. 7e:** Gastraum



**Abb. 7c:** Gastraum



**Abb. 7f:** Gastraum, Bodenwölbung,  
Fliesenschaden



**Abb. 7g:** Rippenheizkörper, Fensterzustand



**Abb. 8b:** Schänke – Ausstattung, Zustand



**Abb. 7h:** Gastraum m. Schänke u. Garderobe



**Abb. 8c:** Schänke - Sicherungskasten



**Abb. 8a:** Schänke



**Abb. 9a:** Küche



**Abb. 9b:** Küche mit Blick zum Gastraum



**Abb. 10:** Technikraum - Sicherungskasten



**Abb. 9d:** Küche - schadhafte Fliesen



**Abb. 9c:** Küche, Raumteiler, Technikraum



**Abb. 11a:** Damen-WC, Vorraum



**Abb. 11b:** Damen-WC, Kabinen



**Abb. 12a:** Herren-WC, Vorraum



**Abb. 11c:** Damen-WC, Toilette verschmutzt



**Abb. 12b:** Herren-WC, Kabinen



**Abb. 12c:** Herren-WC, Urinale



**Abb. 14a:** Westlichen Bereich (neben dem Personaleingang und der Anlieferung) mit Restfertigstellungsbedarf, Blick vom Flur aus



**Abb. 13a:** Raum - Zuluft Küche



**Abb. 14b:** Westlicher Bereich - Raum ohne Fenster



**Abb. 13b:** Lüftungsgerät, Steuerung



**Abb. 14c:** Westlicher Bereich - „Flurfortsetzung“



**Abb. 14e:** Westlicher Bereich - Raum mit  
Vorrüstung für Toilette



**Abb. 14d:** Westlicher Bereich - Raum ohne  
Fenster



**Abb. 14f:** Westlicher Bereich - Südlich gelegener  
Raum



**Abb. 15a:** Heizraum - Heizung



**Abb. 17:** Solarium



**Abb. 15b:** Heizraum – Rohrinsolierung



**Abb. 18:** Tischtennisraum



**Abb. 16:** Hallenbad



**Abb. 19:** Sport-/Fitnessraum



**Abb. 20:** Eingangsbereich/Foyer



**Abb. 22:** Personaleingang



**Abb. 21a:** Tiefgarage – Ein-/Ausfahrt



**Abb. 21b:** Tiefgarage



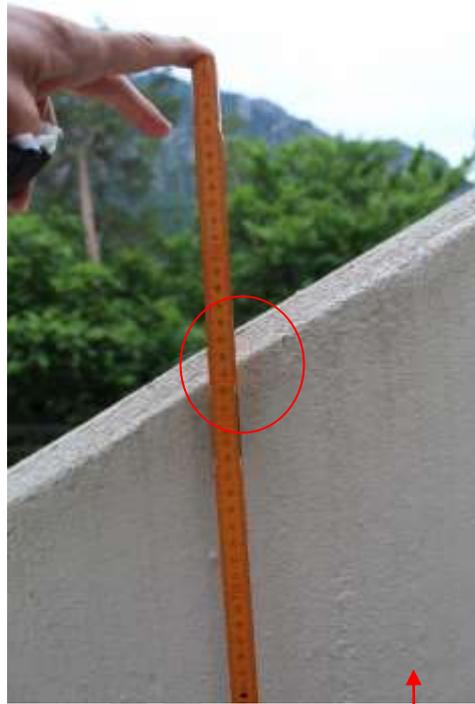
**Abb. 23a:** Südterrasse – Blickrichtung Westen



**Abb. 23b:** Südterrasse – Blickrichtung Osten



**Abb. 23c:** Südterrasse -Blick nach Süden -  
ungenügende Absturzsicherung



**Abb. 24a und 24b:** Treppe zur Südterrasse –  
Brüstung nur 85 cm hoch





**Abb. 25a:** Blick von außen in westlichen Bereich, südlicher Raum – blinde Fensterscheibe, beispielhaft



**Abb. 25b:** Blick von außen in die Küche – blinde Fenster, beispielhaft



**Abb. 25c:** Küchenfenster - verwitterte Holzteile außen, beispielhaft



**Abb.26:** Zufahrt – Geländer schadhaft



**Abb. 27:** Restaurationszugang – Asphalt Schäden



**Abb. 28:** Private Zufahrtstraße mit Parkplätzen –  
Asphaltschäden



**Abb. 30a:** Außentreppe zur Schroffenstraße



**Abb. 29:** Feuerwehzufahrt



**Abb. 30b:** Außentreppe von der Schroffenstraße  
zur Ferienanlage

**14.3. Ansichten – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)**

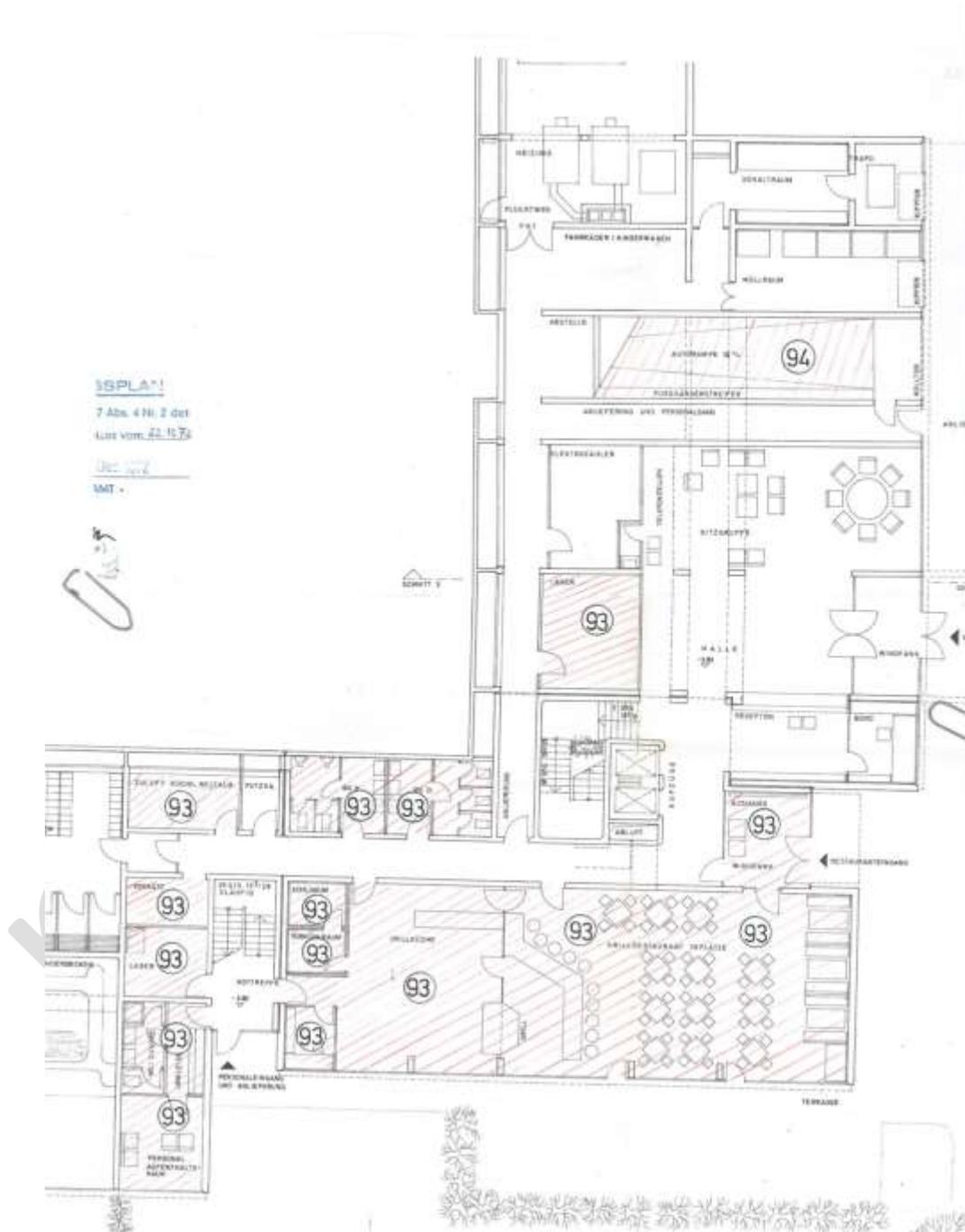
Wurde trotz mehrmaliger Anfrage beim Bauamt nicht zur Verfügung gestellt.

**14.4. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)**

Wurde trotz mehrmaliger Anfrage beim Bauamt nicht zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

### 14.5. Grundriss Restaurationsbetrieb – Aufteilungsplan (verkleinert, kein Maßstab!)



**Hinweis:** Es bestehen Abweichungen zwischen der Darstellung im Aufteilungsplan und der Realität