



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

3-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 5 u. Sondernutzungsrecht an Garage Nr.5,
Hauptstr. 56, 83483 Bischofswiesen

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 67/24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

22. Januar 2025

**" 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

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	9
2.4. Eigentümer	9
2.5. Nutzung	9
2.6. Ortstermin	9
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	10
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	10
2.8.2. Literatur	11
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	12
3. Wertrelevante Merkmale	13
3.1. Lagebeschreibung	13
3.1.1. Makrolage.....	13
3.1.2. Mikrolage	13
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	15
3.1.4. Immissionen	15
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	16
3.1.6. Beurteilung der Lage	16
3.2. Grund und Boden.....	17
3.2.1. Grundstücksmerkmale	17
3.2.2. Erschließung	18
3.2.3. Offene Beiträge	19
4. Rechtliche Grundlagen	20

4.1. Rechte u. Lasten	20
4.2. Mietvertrag	30
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	30
4.4. Energieausweis	33
4.5. Denkmalschutz	33
4.6. Aufteilung von Flächeneigentum, Teilungserklärung	33
4.7. Hausgeld, Erhaltungsrücklage	36
4.8. Besonderheit	36
5. Gebäudemerkmale	38
5.1. Baujahr, Instandhaltungen	38
5.2. Flächen	39
5.3. Aufteilung	39
5.4. Bauweise und Ausstattung	39
6. Auffälligkeiten, Schäden	45
7. Beurteilung	48
7.1. Bewertungsobjekt	48
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation	49
8. Verfahrenswahl	51
8.1. Vergleichswertverfahren	51
8.2. Ertragswertverfahren	52
8.3. Sachwertverfahren	52
8.4. Schlussfolgerung	53
9. Ermittlung Ertragswert	54

10. Ermittlung Vergleichswert.....	59
11. Ermittlung Verkehrswert.....	60
12. Verfasserklausel.....	61
13. Anlagen	62
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	62
13.2. Zur Verfügung stehende Planunterlagen vom September 1965 (verkleinert, kein Maßstab!)	63
13.3. Grundriss (verkleinert, kein Maßstab).....	65
13.4. Fotos (keine Innenaufnahmen der Wohnung Nr. 5 zur Veröffentlichung freigegeben).....	67

1. Zusammenfassung

3-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 5 und Sondernutzungsrecht an Garage Nr: 5 Hauptstraße 56, 83483 Bischofswiesen

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22. Januar 2025
Ortstermin:	22. Januar 2025
Baujahr Gebäude ca:	1930
Fiktives Baujahr ca.:	1965
Nutzung:	Wohnnutzung
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 5	208,380
Grundstücksgröße FlNr. 56/3 (m²):	287
anteiliger Bodenwert Wohnung:	34.089 €
Nutzfläche (m²) ca.:	70
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	20
Ertragswertberechnung Wohnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	750 €
Jährlicher Rohertrag:	9.000 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-1.970 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Bodenwertverzinsung:	-511 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-9.750 €
Ertragswert Wohnung Nr. 5:	136.270 €
Vergleichswert Wohnung Nr. 5:	133.402 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 5:	136.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss und Auftrag vom 26.11.2024
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 Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren 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

208,38/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Bischofswiesen, FlNr. 56/3, Hauptstr. 56, Gebäude- und Freifläche zu 0,0287 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 5** lt. Aufteilungsplan.

① Hinweis

Das Anwesen ist über ein gemeinsames Treppenhaus zwischen den FlNrn. 56/2 und FlNr. 56/3 erschlossen, wobei das Gebäude jeweils **zwei selbständige Wohnungseigentümergemeinschaften hat**. Durch den gemeinsamen Eingang resultiert für beide Einheiten die Hausnummer 56.

Es handelt sich um eine **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Abstellräumen im dritten Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über einen Balkon zur Ostseite.**

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5.

Die Miteigentümerin zeigte am Ortstermin auch ein Speicherabteil (im Aufteilungsplan als Speicher/Trockenraum bezeichnet), welches derzeit vom Mieter genutzt wird. In der Teilungserklärung konnte jedoch **kein** diesbezügliches rechtlich begründetes Nutzungsrecht recherchiert werden. Es handelt sich hier offenbar um eine **interne** Regelung der Eigentümer bzw. Nutzer.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

**Amtsgericht Laufen von Bischofswiesen
Blatt 2720
(Wohnungsgrundbuch)**

Lfd. Nr. 1

208,38/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück FlNr. 56/3, Bischofswiesen, Hauptstr. 56, Gebäude- und Freifläche zu 0,0287 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 lt. Aufteilungsplan.

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Band 81 Blatt 2717 bis Blatt 2721);
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-
rechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug
genommen auf die Bewilligung vom 17.7.1990 (Notariat ...,
URNr. 764), übertragen aus Band 30 Blatt 1117, eingetragen am
04.09.1990

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 5.1

...

zu ½

Lfd. Nr. 5.2

...

zu ½

(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

Durchgangs- und Zufahrtsrecht an dem Grundstück FINr. 56/3
für jeweiligen Eigentümer von FINr. 57 (wie in Band 10 Blatt
494 BVNr. 1 vor Vollzug des MVNr. 160/28 vorgetragen);
gemäß Bewilligung vom 6.3.1928 (Notariat .., GRNr. 216);
eingetragen am 27.2.1929 und hierher sowie auf die für die
anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter
(Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 2 zu 1

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FINr. 56/3 für
jeweiligen Eigentümer von FINr. 52/2 (wie in Band 10 Blatt 490
BVNr. 1 vor Vollzug des MVNr. 124/27 vorgetragen) u.
jeweiligen Eigentümer von FINr. 52/3 (wie in Band 10 Blatt 491
BVNr. 1 vor Vollzug des MVNr. 124/27 vorgetragen); gemäß
Bewilligung vom 30.08.1924 und 19.09.1925 (Notariat .., GRNr.
651/24 u. 1013/25; eingetragen am 23.11.1928 und hierher

sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 3 zu 1

Zaunbelassung- und Zaununterhaltungsrecht, Anlagen und Bauverbot an dem Grundstück FlNr. 56/3 zugunsten jeweiliger Eigentümer von Band 76 Blatt 2537 BVNr. 2 (Flst. 59), vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 7.2.1929 (Notariat .., GRNr. 151); eingetragen am 16.10.1931; Gleichrang mit Abt. II/4 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 4 zu 1

Gewerbebetriebs- und Baubeschränkung, Unterhaltungspflicht, an dem Grundstück FlNr. 56/3 zugunsten jeweiliger Eigentümer von Band 76 Blatt 2537 BVNr. 2 (Flst. 59), vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 18.3.1930 (Notariat .., GRNr. 281); eingetragen am 26.10.1931; Gleichrang mit Abt. II/3 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 5 zu 1

Toilettenmitbenützungsrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 für jeweiliger Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59 Blätter 1974 bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2), gemäß Bewilligung vom 19.9.1973 (Notariat .., URNr. 1505); eingetragen am 18.06.1974; Gleichrang mit Abt. II/6,7; und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 6 zu 1

Gehrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 für jeweiligen Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59 Blätter 1974 bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2), gemäß Bewilligung vom 19.9.1973 (Notariat .., URNr. 1505); eingetragen am 18.06.1974; Gleichrang mit Abt. II/5,7; und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

Lfd. Nr. 7 zu 1

Treppenmitbenützungsrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 für jeweiligen Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59 Blätter 1974 bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2), gemäß Bewilligung vom 19.9.1973 (Notariat .., URNr. 1505); eingetragen am 18.06.1974; Gleichrang mit Abt. II/5,6; und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 81 Bl. 2717 bis 2721) übertragen am 04.09.1990

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Es liegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor.
Laut Auskunft der Antragsgegnerin ist die Wohnung mit Garage derzeit **vermietet**.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 02.12.2024 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom ursprünglich vereinbarten Termin am 17.12.2024 informiert und hierzu geladen.

Aufgrund einer Krankheit der Mieter fand eine Terminverschiebung auf den 22.01.2025 statt, welche mit Schreiben vom 05.12.2024 allen Parteien mitgeteilt wurde.

Der Ortstermin fand am 22.01.2025 von 9.30 bis 10.30 statt.
Es herrschte geringfügig Schneelage, sodass nicht alle Außenanlagen frei einsehbar waren.

Anwesend waren

- Die Antragsgegnerin, Frau R.
- Frau P. (Bekannte von Frau R. und Eigentümerin von FINr. 61/5)
- der Mieter, Herr S.
- der Sachverständige Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera für Außenaufnahmen
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

① **Hinweis:**

Der Mieter erteilte keine Genehmigung zur Veröffentlichung der am Ortstermin erstellten Innenaufnahmen der Wohnung.
Aus diesem Grund enthält das Gutachten überwiegend nur Fotos von **gemeinschaftlichen Einrichtungen und Außenaufnahmen des Anwesens.**

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

22.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 04.11.2024
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2025
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Berchtesgadener Land
Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAA BGL
Liegenschaftszinssätze bei Wohneigentum für das Jahr 2023
vom GAA BGL,
Marktübersicht 1. Halbjahr 2024, 06.08.24, Tendenz
Liegenschaftszinssätze des GAA Landkreis Traunstein
Gesch.Reg.Nr. 651 - Kaufvertrag vom 30.08.1924
Gesch.Reg.Nr. 1013 – Messungsanerkennung und Auflassung
vom 19.09.1925
Gesch.Reg.Nr. 216 - Kaufvertrag vom 21.03.1928
Gesch.Reg.Nr. 151 - Kaufvertrag vom 07.02.1929

Seite 10 von 77

Verkehrswertgutachten 4 K 67/24
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 u. Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5,
Hauptstr. 56, 83483 Bischofswiesen

Gesch.Reg.Nr. 281 - Dienstbarkeitsbestellung vom 18.03.1930
Urkundenrolle Nr. 1505 vom 19.09.1973 – Aufteilung in
Flächeneigentum
Urkundenrolle Nr. 764/1990 vom 17.07.1990 – Aufteilung nach
§ 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum
Urk.R.Nr. 1701/2013 vom 14.11.2013
Amtsgericht Laufen, Grundbuch-Teilauszug von Bischofswiesen
Blatt 1249A samt Eigentümerliste zu Fl.Nr. 56/2
Email der Gemeinde Bischofswiesen vom 03.02.2025
Spartenplan Kanal/Wasser vom 03.02.2025
Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Berchtesgaden
BV-Nr. 590/65 – Fassadenänderung und Einbau von 3 Bädern
Gen. Bauplan vom 19.06.1965, Nachtragsplan vom Sept. 1965
Baubeginnsanzeige vom 26.09.1929
Baufertigstellungsanzeige vom 10.01.1931
Mietvertrag vom 31.03.2018
Email des Bezirksschornsteinfegers vom 30.01.2025
und Feuerstättenbescheid vom 05.03.2023 sowie
Messbescheinigung vom 05.07.2024
Wohnungsskizze/Grundriss (der Antragsgegnerin)
Email der Hausverwaltung vom 03.02.2025 mit Betriebs-
/Nebenkostenabrechnung 2023, Erhaltungsrückstellung 2023,
Vermögensaufstellung 2023, Einzel- u. Gesamtwirtschaftsplan
2025, Protokolle 2022, 2023 u. 2024
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden
Personen, des Hausverwalters 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 4 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. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Bischofswiesen

Die Gemeinde Bischofswiesen ist heilklimatischer Kurort und befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im südlichen Bereich des Landkreises Berchtesgadener Land, am Eingang des sog. Berchtesgadener Talkessels, etwa 615 ü. NN.

Sie wird eingerahmt von einer einzigartigen, hochalpinen Berglandschaft und liegt zwischen der Stadt Bad Reichenhall sowie der Gemeinde Bayrisch Gmain im Norden und dem Markt Berchtesgaden im Süden.

Im Nordosten grenzt das Gemeindegebiet mit den Orten Großgmain und Gröding an Österreich an.

Durch Bischofswiesen fließt die Bischofswieser Ache. Diese ist ein Gewässer III. Ordnung und hat Wilbachcharakter.

Bischofswiesen verfügt mit seinen fünf Gemeindeteilen Engedey, Loipl, Stanggaß, Strub und Winkl, über insgesamt 7.144 Einwohner (Stand: 30.06.2023) und bietet seinen Bewohnern und Gästen alle Einrichtungen für den langfristigen Bedarf sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Der wirtschaftliche Sektor ist überwiegend vom Tourismus, der diversen Rehaeinrichtungen sowie klein- und mittelständigen Handels-, Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben - insbesondere auf dem Gebiet der Feinmechanik - geprägt. Die Landwirtschaft wird zwischenzeitlich meist nur noch im Nebenerwerb betrieben. Darüber hinaus ist Bischofswiesen Garnisonsstandort des Gebirgsjägerbataillon 232.

Nähere Informationen über Bischofswiesen bietet das Internet unter www.bischofswiesen.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich in einem Mischgebiet in der Nähe des Bahnhofs, im nördlichen Ortsbereich von Bischofswiesen,

an der westlich angrenzenden Hauptstraße. Letztere stellt ein Teilstück der Bundesstraße B 20 dar.

Parallel zur Hauptstraße verläuft westlich die Bischofswieser Ache.

Im Gebäude (rechte Seite, Süd) befinden sich im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten/Ladengeschäfte: Ein Massage-/Fußpflege-/Kosmetikstudio und eine aktuell nicht vermietete Einheit. Die oberen Etagen werden wohnwirtschaftlich genutzt. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 liegt im dritten Obergeschoss links (Süd). Man erreicht die Wohnung über das gemeinsame Treppenhaus der FlNrn. 56/2 und 56/3, es existiert kein Lift.

Die Wohnung bietet einen Blick auf die Berge und verfügt über einen Balkon zur Ostseite.

Die Garage Nr. 5 ist die letzte im Garagentrakt im Hof, ganz rechts (Süd).

Im Gebäude (linke, nördliche Seite - andere Wohnungseigentümergeinschaft) befinden sich im Erdgeschoss ein Holzhandel/ Forstbetrieb sowie ein Café. Die restlichen Geschosse werden augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt.

Das nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Flurstück FlNr. 57 ist Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bischofswiesen.

Das südliche Nachbargebäude auf FlNr. 56 diente als Wohn-/Gästehaus/Gasthof/Café. Es wird offensichtlich aktuell nicht mehr bewirtschaftet.

Im Anschluss daran, am Rathausplatz 1A, befindet sich die Herz-Jesu-Kirche.

Östlich des Bewertungsobjekts, am Rathausplatz 4, liegt das Areal der Grund- und Mittelschule Bischofswiesen

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, an der Hauptstraße.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr kommt aus Richtung Bad Reichenhall/ Bischofswiesen im Wesentlichen über die Bundesstraße B 20 und aus Richtung Berchtesgaden über die Bundesstraße B 305 (Deutsche Alpenstraße) nach Bischofswiesen.

In Bischofswiesen verkehrt der regionale Linienbusverkehr u. a. der Linien 839 (Ringlinie Berchtesgaden – Bischofswiesen) und Linie 841 (Freilassing – Piding-Bad Reichenhall -Bischofswiesen – Berchtesgaden- Königssee - Jennerbahn) sowie im Gemeindegebiet der Rufbus. Bushaltestellen befinden sich verteilt im Gemeindegebiet, z. B. nur wenige Meter entfernt, an der Hauptstraße.

Bischofswiesen ist an den DB Schienenverkehr, der Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall - Berchtesgaden, angebunden. Es handelt sich hierbei um eine Nebenstrecke. Der Bahnhof Bischofswiesen ist eingestuft in die Bahnhofskategorie 6 (Bahnhof mit geringerer verkehrlicher Bedeutung und einfacher Ausstattung). Er befindet sich in Sichtweite, gleich schräg gegenüber des Bewertungsobjekts.

Daneben verkehrt auch die Linie S 4 der Berchtesgadener Land Bahn (BLB). Diese verbindet die Orte Freilassing, Bad Reichenhall, Bischofswiesen und Berchtesgaden mit dem S-Bahn Streckennetz des Landes Salzburg.

Zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Piding sind es ca. 18 km, zum Flughafen in München sind es je nach Route etwa 159 km bzw. 182 km und zu dem in Salzburg (Österreich) etwa 23 km.

Die Entfernungen betragen nach

Bischofswiesen Gemeindeverwaltung	ca. 0,3 km
Berchtesgaden	ca. 8 km
Ramsau	ca. 11 km
Schönau am Königssee	ca. 12 km
Bad Reichenhall	ca. 14 km
München	ca. 144 km

3.1.4. Immissionen

Durch die unmittelbar westlich vorbeiführende Bundesstraße B 20, das direkt angrenzende Areal der Feuerwehr und dem

Bahnhof, das Schulgelände sowie die nahegelegene Kirche, bestehen entsprechend hohe Immissionen durch Verkehr und Lärm.

Darüber hinaus kann durch die Bischofswieser Ache bei extremen Witterungsbedingungen die Gefahr von Überschwemmungen/Hochwasser nicht ausgeschlossen werden.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Bischofswiesen verfügt unter anderem über Geschäfte zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs, Apotheke, Kreditinstitute, Gastronomie, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten sowie eine Grund- und Mittelschule.

Regionale Behörden sind in Bischofswiesen, darüber hinaus für den Kreis in Berchtesgaden.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort sowie durch die Kreisklinik in Berchtesgaden und Bad Reichenhall gegeben.

Durch die Lage in der Fremdenverkehrsregion Berchtesgadener Land, die umliegende Bergwelt, zahlreichen Freizeiteinrichtungen, wie z. B. das Freibad und Langlaufzentrum Aschauerweiher, einem gut ausgebauten Wanderwegnetz, das Ski- und Snowboardzentrum Götschen, die Naturrodelbahn „Egglerfeld“ sowie unterschiedliche Vereine, bietet die Gemeinde und das Umland ganzjährig ein vielfältiges Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Freizeit- und Erholungswert ist hoch.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich die Eigentumswohnung in verkehrsgünstiger Lage von Bischofswiesen mit Blick auf die Berge. Verkehrsimmissionen und Lärmbeeinträchtigungen sind gegeben.

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 Bischofswiesen **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Gemeinde Bischofswiesen in ihrer Email vom 03.02.2025 mit, dass **keine Altlasten bekannt sind.**

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 56/3 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0287 ha.

Es ist in etwa rechteckig geschnitten, wobei es im Norden geringfügig hervorspringt und sich dadurch etwas verbreitert. Zum östlichen Nachbargrundstück FlNr. 61/5 besteht ein Niveauunterschied.

Im Osten des Bewertungsgrundstücks befindet sich der Garagentrakt, dessen Decke begrünt und mittels einer betonierten Gartentreppe (über Nachbargrundstück) begehbar ist.

Im Anschluss an den begrüntem Garagentrakt existiert auf dem Nachbarflurstück Nr. 61/5 eine kleine, umzäunte Grünfläche und der Gaserdtank (Fremdeigentum).

Das Grundstück grenzt westlich an den Bürgersteig der Hauptstraße (Bundesstraße B 20) an.

3.2.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 56/3 ist durch die westlich vorbeiführende, öffentliche Hauptstraße erschlossen. Diese stellt ein Teilstück der Bundesstraße B 20 dar.

Sie ist asphaltiert und verfügt über einen Bürgersteig, Entwässerung, eine Straßenbeleuchtung und ist entlang der Seite der Bischofswieser Ache im Bereich des Bewertungsobjektes mit einem Geländer begrenzt.

Die Hof-/Garagenzufahrt ist durch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf FINr. 56/2 gewährleistet.

Strom, Kanal, Wasser

Das Anwesen ist an die öffentlichen Netze für Strom, Kanal und Wasser angeschlossen.

Erschließungsmaßnahmen sind laut Auskunft der Gemeinde aktuell nicht geplant.

Nachfolgend ist ein nicht maßstabsgetreuer Auszug des Spartenplans (Schemaplan) der Gemeinde Bischofswiesen dargestellt:



Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3.2.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

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.

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Rechte/ Belastungen eingetragen, welche nachfolgend **rein informativ und auszugsweise** dargestellt sind:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Durchgangs- und Zufahrtsrecht an dem Grundstück FINr. 56/3 für jeweiligen Eigentümer von FINr. 57

Auszug aus der Bewilligung vom 6.3.1928 GRNr. 216, Seite 4 und 5:

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, auf dem Grundstück Fl. Nr. 57 und 58 a b der Steuergemeinde Bischofswiesen in einem Abstand von 0 m -fünf Meter- südöstlich des auf Fl. Nr. 57 errichteten Gebäudes keinerlei Gebäulichkeiten zu errichten oder errichten zu lassen und den vorerwähnten Raum als Durchfahrt offen zu halten.

Die Verkäufer räumen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 57 der Steuergemeinde Bischofswiesen für alle Zeiten das unentgeltliche Recht ein, den vorerwähnten Grundstückstreifen, soweit er zu ihrem Grundstück Fl. Nr. 58 a b der Steuergemeinde Bischofswiesen gehört, als Durchgang und Durchfahrt zu benutzen, ebenso räumt der Käufer des jeweiligen Eigentums des Grundstücks Fl. Nr. 58 a b der Steuergemeinde Bischofswiesen für alle Zeiten das unentgeltliche Recht ein, den vorerwähnten Streifen, soweit er zu Fl. Nr. 57 gehört,

als Durchgang und Durchfahrt zu benutzen.

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte bestellen die Verkäufer eine Grunddienstbarkeit an ihrem Grundstück Fl. Nr. 58 a b der Steuergemeinde Bischofswiesen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 57 der gleichen Steuergemeinde und der Käufer eine Grunddienstbarkeit an seinem Grundstück Fl. Nr. 57 der Steuergemeinde Bischofswiesen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 58 a b der gleichen Steuergemeinde.

Die Vertragsparteien bewilligen und beauftragen die Notare, diese Dienstbarkeiten an nächst offener Stelle in das Grundbuch.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FINr. 56/3 für
jeweiligen Eigentümer von FINr. 52/2 u. jeweiligen Eigentümer
von FINr. 52/3

Auszug aus der Bewilligung vom 30.08.1924 GRNr. 651/24 Seite
4 und 5 und 1013/25, Seite 3:

III.

Die Gemeinde Bischofswiesen räumt dem jeweiligen
Eigentümer der verkauften Grundstücksflächen für
alle Zeiten das unentgeltliche Recht ein, die zu
den Kaufgrundstücken führende Strasse mit ihren
Hausangehörigen, sonstigen Hausinwohnern und Be-
auftragten zu Fuss und zu Wagen zu benützen. Sie
verpflichtet sich, diese Strasse in guten fahr-
baren Zustand zu bringen und darin zu unterhalten.

Zur Sicherung dieses Rechts ist in der Nach-
tragurkunde Grunddienstbarkeit zu bestellen.

II.

Die Gemeinde Bischofswiesen bewilligt und bean-
tragt zur Sicherung des in Ziffer III. der Haupt-
urkunde eingeräumten Rechts die Eintragung einer
Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer
der Grundstücke Plan Nr. 52 $\frac{1}{2}$ und 52 $\frac{1}{3}$ der Steuer-
gemeinde Bischofswiesen an
Plan Nr. 52 a b c nach Mess. Verz. Nr. 9/1925.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Zaunbelassung- und Zaununterhaltungsrecht, Anlagen und Bauverbot an dem Grundstück FlNr. 56/3 zugunsten jeweiliger Eigentümer von Band 76 Blatt 2537 BVNr. 2 (Flst. 59)

Auszug aus der Bewilligung vom 7.2.1929 GRNr. 151, Seite 3, 4 und 5:

V.

Die Käufer verpflichten sich für sich und ihre Eigentumensnachfolger, auf dem Kaufgrundstück längs ihrer Grenze gegen Flan Nr.61 der Steuergemeinde Bischofswiesen bis spätestens

-4-

1. April 1929 einen massiven Zaun zu errichten, der mindestens von gleicher Dichte und Dauerhaftigkeit ist, wie der entlang der Süd-Grenze vorgenannter Flan Nr.61 gegen Kirche und Schule vom Forstärar errichtete Zaun.

Bis zum Zeitpunkt der Errichtung des neuen Zaunes ist der bestehende alte Grenzsaun in brauchbarem Zustande zu erhalten.

Der Bayerische Staat -Forstärar- entscheidet unter Ausschluss des Rechtsweges, ob die oben genannten Verpflichtungen der Käufer richtig erfüllt (worden. lies:) wurden.

Die Käufer belasten das ihnen eigentümlich gehörige in der Steuergemeinde Bischofswiesen gelegene, im Grundbuch des Amtsgerichts Berchtesgaden für Steuergemeinde Bischofswiesen Band I Blatt Nr.32 Seite 348(Blatt lies:) vorgetragene Grundstück Flan Nr.56 b "Hausgeßl" zu 0,137 ha zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des angrenzenden Grundstücks Flan Nr.61 mit Grunddienstbarkeiten folgenden Inhalts:

- * Die Käufer verpflichten sich für sich und ihre Eigentumensnachfolger,
a.) den oben bezeichneten, neu zu errichtenden Zaun für immer zu belassen und dauernd zu unterhalten,

-5-

soweit es die Belange des jeweiligen Eigentümers
der angrenzenden Plan Nr. 61 erfordern,
b.) auf dem Grundstück Plan Nr. 56 b Anlagen
nach §§ 16 und 17 der Reichsgewerbeordnung
und andere lästige Betriebe, sowie Bauten
mit einer Firsthöhe von über 15m-fünfzehn
Meter- in der südlichen und über 18m -acht-
zehn Meter- in der nördlichen Hälfte nicht
zu errichten.
Die Vertragsteile bewilligen und beantragen,
dass diese Grunddienstbarkeit nach § 1021
BGB die Unterhaltungspflicht zugunsten des jeweili-
gen Eigentümers der Plan Nr. 61 im Grundbuch bei
dem belasteten und berechtigten Grundstück
eingetragen werden."

Lfd. Nr. 4 zu 1

Gewerbebetriebs- und Baubeschränkung,

Unterhaltungspflicht, an dem Grundstück FINr. 56/3 zugunsten
jeweiliger Eigentümer von Band 76 Blatt 2537 BVNr. 2 (Flst. 59)
Auszug aus der Bewilligung vom 18.3.1930 GRNr. 281, Seite 3, 4

Die Eheleute belasten ihr Grund-
stück Plan Nr. 56 b Hausangerl zu 0,120 ha zu
Gunsten des jeweiligen Eigentümers des angrenzen-
den Grundstückes Plan Nr. 61 mit Grunddienstbar-
keiten folgenden Inhalts:

" Die Eheleute verzichten für sich
und ihre Eigentümersnachfolger und für alle Zukunft
darauf, ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümer
der Plan Nr. 61 diese in Ziffer 1.) gegenwärtigen

Vertrages benannten Nebengebäude abzuändern, über das Planum der Plan Nr. 61 höher zu führen oder auf diesen Nebengebäuden einen Aufbau zu errichten; sie räumen dagegen dem Bayer. Staats-Forstärar als Eigentümer der Plan Nr. 61 für sich und seine Eigentumnachfolger das Recht ein, seinerseits entlang der Lutherer'schen Nebengebäude ebenfalls an die Grenze der Plan Nr. 56 b ohne Grenzabstand zu bauen unter Einschränkung auf ebenerdige Bauten. Für Bauten über dem Planum gilt die jeweilige Bauordnung. Die Eheleute verpflichten sich für sich und ihre Eigentumnachfolger, die in Ziffer 1 gegenwärtigen Vertrages genannten Nebengebäude in gutem baulichen Zustande zu erhalten, soweit das Interesse des Bayerischen Staats-Forstärars es erfordert ."

Vorstehende Grunddienstbarkeiten sollen Gleichrang mit den bereits zu Gunsten des Bayerischen Staats -Forstärar- eingetragenen Dienstbarkeiten und Vorrang vor allen anderen Belastungen erhalten.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Toilettenmitbenützungsrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 zugunsten jeweiliger Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59 Blätter 1974 bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2)
Auszug aus der Bewilligung vom 19.9.1973 URNr. 1505, Seite 7 und 8:

Im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Fl.Nr. 56/3 befindlichen Wohnhauses befindet sich eine vom gemeinsamen Hausgang erreichbare Toilette, die von den Mietern der im Erdgeschoss des Grundstückes liegenden auf dem Grundstück Fl.Nr. 56/2 befindlichen Gebäudes vorhandenen Läden mitbenützt werden muss.

als künftige Alleineigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 56/3 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 56/2 für alle Zeiten das unentgeltliche Recht ein, die vorbezeichnete Toilette mitzubenützen bzw. mitbenützen zu lassen.

Der Berechtigte hat sich an den Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten der Toilette und des Raumes zur Hälfte zu beteiligen. Weiter hat er sich an den Strom-

- 8 -

und Wasserkosten zu beteiligen. Ein genaues Beteiligungsverhältnis soll heute nicht vereinbart werden. Dies wird von den Vertragsteilen wie bisher untereinander geregelt.

Anmerkung des Sachverständigen:

Die Toilette existiert nicht mehr. In diesem Raum befinden sich in der Realität nun die **Hausanschlüsse**.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Gehrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 für jeweiligen
Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59 Blätter 1974
bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2)

Auszug aus der Bewilligung vom 19.9.1973 URNr. 1505, Seite 8:

3.)
als künftige Alleineigentümerin des Grund -
stückes Fl.Nr. 56/2 räumt dem jeweiligen Eigentümer des
Grundstückes Fl.Nr. 56/3 das jederzeitige und unentgelt-
liche Geh - und Fahrtrecht
an der im beigehefteten Lageplan rot gekennzeichneten
Fläche von Fl.Nr. 56/2 ein.
Das Geh- und Fahrtrecht dient der Zufahrt zu den hinter
dem auf Fl.Nr. 56/3 vorhandenen Wohnhaus-gelegenen Ga -
ragen und als Zugang zum Hintereingang dieses Wohnhauses.
Der Berechtigte hat sich an den Unterhaltungskosten der
dem Recht unterliegenden Grundfläche anteilig, und zwar
im Verhältnis der tatsächlichen Mitbenützung zu betei -
ligen.

Lageplan S. 11



als künftige Alleineigentümerin des Grund -
stückes Fl.Nr. 56/3 räumt dem jeweiligen Eigentümer des
Grundstückes Fl.Nr. 56/2 das jederzeitige
Gehrecht
an Fl.Nr. 56/3 ein, und zwar auf der ganzen Hofffläche und
der Treppe zum Garten.
Dieses Gehrecht dient dem Zugang zum Garten des Berech-
tigten, der hinter den Garagen gelegen ist.
Soweit durch die Benützung Schäden entstehen, hat sich
der Berechtigte an Unterhaltungskosten anteilig, und
zwar im Verhältnis der tatsächlichen Mitbenützung zu be-
teiligen.

Lfd. Nr. 7 zu 1

Treppenmitbenützungsrecht an dem Grundstück FlNr. 56/3 für
jeweiligen Eigentümer von Band 55 Blatt 1823 und Band 59
Blätter 1974 bis 1977 BVNr. 1 (Flst. 56/2)
Auszug aus der Bewilligung vom 19.9.1973 URNr. 1505, Seite 7:

IX.
1.)
Die Grundstücksgrenze zwischen den auf den Grundstücken
Fl.Nr. 56/2 und 56/3 befindlichen Gebäulichkeiten führt
mitten durch das gemeinschaftliche Treppenhaus.
Die Vertragsteile räumen sich gegenseitig für alle Zeiten
das unentgeltliche Recht ein, das gemeinschaftliche
Treppenhaus wie bisher zu benützen bzw. durch Dritte be-
nützen zu lassen.
Die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten des Treppen-
hauses, sowie die Kosten des Stromverbrauches für (die-)
dessen Beleuchtung tragen die Berechtigten zu gleichen
Teilen.

2.)

Verkehrswertgutachten 4 K 67/24
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 u. Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5,
Hauptstr. 56, 83483 Bischofswiesen

Im Grundbuch in Abteilung II des **Flurstücks Nr. 56/2 Blatt 1249A** ist
unter der lfd. Nr. 2 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des
Bewertungsobjekts eingetragen:

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FlNr. 56/2 für jeweil-
ligen Eigentümer von FlNr. 52/2 und 52/3 im Bestand vor
Vollzug des Mess.Verz.Nr. 124/27; gemäß Bewilligungen vom
30.8.1924 und 19.9.1925 (Notariat
); eingetragen am 23.11.1928; jetzt
eingetragen in den für die Miteigentumsanteile angelegten
Grundbuchblättern (Bd. 59 Bl. 1974-1977 und Bd. 35 Bl.
1249A-1251A); übertragen am 04.02.1992.

4.2. Mietvertrag

Laut vorliegendem Mietvertrag vom 31.03.2018 ist die Eigentumswohnung mit Garage seit 01.04.2018 unbefristet **vermietet**:

Miete:	620 €
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser und die übrigen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser und die übrigen Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung:	150 €
Insgesamt monatlich somit	770 €

Vom Mieter wurde eine Kautions in Höhe von 1.860 € hinterlegt.

Der Mieter erwähnte am Ortstermin, dass die Einbauküche (ohne Kühlschrank) vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde.

Der Mietvertrag dokumentiert die Überlassung der Einbauküche nicht.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) dar.

Laut Email der Gemeinde Bischofswiesen vom 03.02.2025 liegt das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Gebiet **ohne** Bebauungsplan.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach **§ 34 BauGB (Innenbereich)**.

Der Gemeinde Bischofswiesen liegt lediglich ein Bauantrag mit der BV-Nr. 590/1965 „Fassadenänderung und Einbau von 3 Bädern“ vor. Weitere Genehmigungsunterlagen sind nur mehr über das Bayerische Staatsarchiv zu recherchieren. Im vorgenannten Bauantrag bestehen u. a. folgende Bauauflagen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien:

- stätigen. ...
3. Bei der Errichtung und bei der Änderung baulicher Anlagen dürfen folgende Baustoffe und Bauteile nur verwendet werden, wenn sie aus Werken stammen, die einer Güteüberwachung nach Art. 25 BayBO unterliegen. Die Baustoffe und Bauteile müssen entsprechend den einschlägigen Richtlinien gekennzeichnet sein:
1. Fertigteile aus gebranntem Ton, insbesondere Mauerziegel und Deckenbausteine,
 2. Fertigteile aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton, insbesondere Steine und Platten für Wände, Decken und Dächer,
 3. Kalksteine,
 4. Fertigteile aus mineralisch gebundener Holzwole, insbesondere Schalsteine und Leichtbauplatten,
 5. Hüttensteine,
 6. werkgemischter Beton-Kiessand,
 7. Bindemittel für Mörtel und Beton, insbesondere Zement Baukalk und Baugips,
 8. Betonstahl, ausgenommen Betonstahl I,
 9. Beton, der von Werken stammt, die zur Baustelle liefern (Transportbeton),
 10. vorgefertigte Wand, Decken- und Dachtafeln, insbesondere aus Holz, für Häuser in Tafelbauart,
 11. Platten aus Holzwerkstoffen für tragende oder aussteifende Bauteile,
 12. Dämmstoffe für den Schallschutz und Wärmeschutz, insbesondere Faserdämmstoffe und Schaumkunststoffe.

Die Antragsgegnerin stellte die im Folgenden dargestellte Baubeginns-Anzeige zur Verfügung, aus welcher hervorgeht, dass mit dem Bau am **23.09.1929 begonnen** wurde:

Verkehrswertgutachten 4 K 67/24
 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 u. Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5,
 Hauptstr. 56, 83483 Bischofswiesen

Bayer. Bezirksamt Berchtesgaden
 23-SEP-1929
Ne

Baubeginns-Anzeige.
Bischofswiesen den *23. IX.* 19*29*

Betreff: Baugesuch des

Es erscheint bei

und zeigt an, daß der unterm *19. 1. 29* *6/29* genehmigte, im Betreffe genannte Bau am *23. Sept.* 19*29* begonnen und im *Alford* - Taglohn*) ausgeführt wurde.

Der Unterzeichnete Baumeister - Handwerker*) übernimmt die Verantwortung für die Ausführung obengenannten Baues nach Maßgabe des Bauplanes und des denselben genehmigenden bezirkspolizeilichen Beschlusses.

St. U. *Franz Grömm* *Franz Patzer*

B. I. S. dem Bezirksamt *Bischofswiesen* vorgelegt.

Der Bürgermeister: *Kun*

*) Nichtzutreffendes ist zu durchstreichen.

21 Buchdruckerei und Verlagsanstalt
 Julius Heim, Kronach.

In der Bauvollendungsanzeige, ebenfalls im Besitz der Antragsgegnerin, ist die **Fertigstellung mit 09.05.1930 datiert.**

An das Bezirksamt Berchtesgaden zurück mit dem Bericht,
 daß der Neubau welcher am 30.9.29 begonnen wurde
 am 9.5.1930 zur Vollendung kam.
 Bauvollendungsanzeige wurde am 9.5.1930 dem Bezirksamt
 in Vorlage gebracht.

Bischofswiesen, 10. I. 1931 Gemeinderat Bischofswiesen
 1. Bürgermeister. *Kun*

Bayer. Bezirksamt Berchtesgaden
 12 JAN 1931
6. 1. 29 -
Ne R. mit Akt.
 an Herrn Bezirksbaumeister hier
 zur gefl. Schlußprüfung.
 Berchtesgaden, den 28. JAN. 1931
B. Bezirksamt
f. b. Widmann.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene
 Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück von der Bau-

behörde im vorgefundenen Zustand genehmigt ist bzw. 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. Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert kein Energieausweis.

4.5. Denkmalschutz

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

4.6. Aufteilung von Flächeneigentum, Teilungserklärung

In der Aufteilung von Flächeneigentum Urk.R.Nr. 1505 vom 19.09.1973 S. 7 IX. ist zu entnehmen, dass die **Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flnr. 56/2 und 56/3 befindlichen Gebäuden mitten durch das gemeinschaftliche Treppenhaus führt.**

In der **Teilungserklärung** Urk.R.Nr. 764/1990 vom 17.07.1990

ist das Bewertungsobjekt, wie folgt, auf Seite 2 und 3
beschrieben:

....

11.

Sachstand und Löschantrag

Der vorbeschriebene Grundbesitz wird vom Eigentümer gemäß
§ 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, und
zwar mit der Nummer 1 und Nr. 2 der Laden mit Nebenräumen,
mit der Nr. 3, 4 und 5 die Wohnungen im 1. Obergeschoß,
2. Obergeschoß und 3. Obergeschoß und mit der Nr. 6 der
Abstellraum im Nebengebäude.

Zu den Wohnungen Nr. 3 - 5 gehört jeweils eine Pkw.-
Garage im Nebengebäude, die mit der gleichen Nummer ver-
sehen ist. Ferner gehören zu den Wohnungen Nr. 3 und 4

die Speicherräume mit den gleichen Nummern.

...

4. Miteigentumsanteil zu 208,38/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Oberge-
schoß gelegenen Wohnung mit Abstellräumen und Pkw.-
Garage,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichnet,

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung enthält u. a.
folgende Besonderheiten, welche nachfolgend auszugsweise
dargestellt sind:

Auszug aus der Teilungserklärung Seite 4

2. Hinsichtlich des Stimmrechtes werden die gesetzlichen
Bestimmungen abgeändert, und zwar so, daß mit den
Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 3, 4 und 5
jeweils eine Stimme verbunden ist, und zwar ohne Rück-
sicht darauf, in wessen Eigentum diese Einheiten stehen.
Die Inhaber des Teileigentums Nr. 2 und 6 haben somit
kein Stimmrecht.

....

Auszug aus der Gemeinschaftsordnung Seite 3

- 3 -

3. Den einzelnen Eigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

Nichttragende Innenwände, Estrich und Fußbodenbeläge innerhalb des Sondereigentums, Fenster und Fensterrahmen von Sondereigentumsräumen einschließlich des Innen- und Außenanstrichs der Fensterrahmen und der Beschläge, Wand und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Rolläden, Rollädenkästen, sonstige Fensterläden an Fenstern von Sondereigentumsräumen, Innen- und Außenteile der Abschlußtüren von Sondereigentumsräumen, Balkone von Sondereigentumsräumen mit Ausnahme der Balkonteile, die auch statische Funktion haben.

...

Im Protokoll vom **18.10.2023** wurden u. a. folgende **Beschlüsse** gefasst (nachfolgend sind Protokoll-Auszüge dargestellt):

...

TOP 9: Grundsatzbeschluss: Sanierung der Garageneinheiten oder ggf. Abriss und Schaffung von Stellplätzen

...

Beschluss:

Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt einen Architekten / Planungsbüro mit der Planung der Varianten zur Sanierung der Garageneinheiten zu beauftragen. Das Ergebnis soll in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung auf die Agenda genommen werden. Der Architekt / Planungsbüro soll hierbei gegebenenfalls in der Versammlung angehört werden.

...

Im Protokoll vom **15.10.2024** wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst (nachfolgend sind Protokoll-Auszüge dargestellt):

...

TOP 6: Beschluss: Anpassung der Verteilerschlüssel von derzeit Miteigentumsanteilen auf Nutzfläche

...

Beschluss (2):

Der Verwalter wird ermächtigt eine Kostenpflichtige Ermittlung der Nutz- und Wohnfläche der WEG in Auftrag zu geben. Nach erfolgter Fläche Ermittlung wird mit dem nächst zu erstellendem Wirtschaftsplan der Umlageschlüssel MEA-WEG durch Nutzfläche ersetzt.

TOP 7: Beschluss: Austausch der eichpflichtigen Erfassungsgeräte aus dem Sondereigentum

...

Beschluss:

Die Eigentümer verpflichten sich, ihr Sondereigentum rechtssicher mit geeichten Erfassungsgeräten bis zum 30.11.2024 auszutauschen, und der Verwaltung den Austausch in Schriftform mit Austauschdatum / Zählernummer sowie dem Zählerstand Austauschgerät und Neugerät bis zum 30.11.2024 mitzuteilen. Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt für den Fall dass der Austausch nicht erfolgt ist die Abrechnung der Verbrauchbezogenen Kosten bezüglich des Wassers und Kanalverbrauches gemäß der der Bay. Bauordnung nach Verbrauch / qm der vorliegenden qm des Sondereigentums umzulegen.

...

TOP 9: Grundsatzbeschluss: Sanierung der Garageneinheiten oder ggf. Abriss und Schaffung von Stellplätzen

...

Beschluss:

Der Verwalter wird ermächtigt eine außerordentliche Eigentümerversammlung mit der Hauptstr. 56 li. einzuberufen, um eine genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten und zu beschließen.

...

TOP 10: Sanierung des Kanalanschlusses der Hauptstr. 56 rechts

...

Beschluss:

Der Verwalter wird ermächtigt eine Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 EUR zur Sanierung des Kanalanschlusses zu erheben und zeitnah bis zum 30.11.2024 einzufordern. Nach Zahlungseingang wird der Auftrag zur Sanierung auf Regie an eine Fachfirma vergeben. Die Vergabe soll an die Firma vergeben werden, welche den Auftrag zeitnah ausführt. Die Höhe der Sonderumlage richtet sich nach den Miteigentumsanteilen Sondereigentum.

4.7. Hausgeld, Erhaltungsrücklage

Laut Wirtschaftsplan für 2025 beträgt der **monatliche Hausgeldvorschuss für die Wohnung Nr. 5:** **348,30 €**

Anmerkung des Sachverständigen:

Es sind keine Vorschüsse für Heizkosten enthalten, da die Gas-Etagenheizung nicht über die Verwaltung betrieben/abgerechnet wird.

Gemäß Email der Hausverwaltung vom 03.02.2025 sind die Eigentümerkonten derzeit ausgeglichen.

Der Kontostand der **Instandhaltungsrücklage** betrug laut Aufstellung vom 15.09.2024 zum 31.12.2023
für die gesamte WEG: 1.399,64 €
anteilig für die Wohnung Nr. 5: **291,66 €**

4.8. Besonderheit

Der das Anwesen mit **Gas versorgende Erdtank befindet sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück**, sondern auf dem östlichen Nachbargrundstück **FlNr. 61/5**.

Verkehrswertgutachten 4 K 67/24
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 u. Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5,
Hauptstr. 56, 83483 Bischofswiesen

Laut Aussage des Hausverwalters organisiert die Eigentümerin
des FINr. 61/5 den Gaseinkauf und verkauft es an die
Eigentümer.

pdf-Datei

5. 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.

5.1. Baujahr, Instandhaltungen

Die Baubeginnsanzeige stammt vom 26.09.1929.

Die Bauvollendungsanzeige wurde am 09.05.1930 zur Vorlage gebracht.

1965 fanden eine Fassadenänderung und Einbau von 3 Bädern im Anwesen statt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 03.02.2025 wurde

2019 die Fassade saniert

2020 auf Feuerpolizeiliche Anordnung eine Fluchtwegs-Sanierung durchgeführt (2. Fluchtweg über Balkone)

2020 auf Feuerpolizeiliche Anordnung die Einhausung/Brand-

Schutz der elektrischen Anlage (Zählerkästen)
durchgeführt

2020 die Klingelanlage erneuert/saniert

2024 der Kanalanschluss Hauptkanal – Gebäudefallrohr der
Hauptstr. 56 rechts mittels Inliner saniert, da das Fallrohr
in mehreren Bereichen Risse und Brüche aufgewiesen
hat.

Als fiktives Baujahr wird im Gutachten daher 1965 angesetzt.

5.2. Flächen

Nutzfläche ca. 70 m² lt. Angabe

5.3. Aufteilung

Die Wohnung besteht aus:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Küche, Abstellraum, Schlafzimmer,
Wohnzimmer, Ostbalkon mit Abstellraum

5.4. Bauweise und Ausstattung

① Hinweis:

Das Gebäude hat zwei separate Wohnungseigentümergein-
schaften und ein gemeinsames Treppenhaus.

Nachfolgend wird - soweit möglich – die von der Straßenseite
aus betrachtete rechte (südliche) Gebäudeseite beschrieben,
in der sich die Eigentumswohnung befindet.

**Nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 2 gewerblich
genutzten Einheiten im Erdgeschoss und 3 Wohnungen in den
Obergeschossen, Massivbauweise, E + III + D;
Nebengebäude bestehend aus 3 Garagen und einem
Abstellraum**

Allgemein

Fundamente Unbekannt

Wände Massiv; Außenwandstärke unterschiedlich zwischen ca. 30 und
40 cm inkl. Putz; stellenweise rissig/Puttschäden s. a. Fassade;
Innenwände verputzt, gestrichen; Treppenhauswände im

Bereich des Nebeneingangs z. T. im Sockelbereich feucht;
Treppenhaus insgesamt anstrichbedürftig

Decken	Balkenlage verputzt, gestrichen; Oberste Geschossdecke (Speicher) nicht gedämmt; Lichte Raumhöhe im Treppenhaus im Speicher nur ca. 1,80 m
Dach	Flaches Satteldach in Holzpfeettenkonstruktion; Giebelrichtung Ost – West; Dach eingeschalt; Blecheindeckung, gestrichen; Schneefangstangen; Keine Dämmung des Daches; Ortgang anstrichbedürftig; Regen- und Fallrohre verzinkt; Kamine eingelecht, z. T. mit Bischofsmütze; Stromzuführung über Dach; Pfeetten und Dachuntersichten stellenweise mit Wasserspuren; Speicher: Dunkelbraun lackierte, alte Holztüren, Boden Holzdielen; Lattenabteile; Anbau/Abstellraum auf der Ostseite: Pulldach und Blecheindeckung
Fassade	Verputzt, Kniestockbereich Nord- und Südseite teilweise Holz; Westseite abschnittsweise farbig gestaltet, Fenstervorsprung an der Westseite mit Rautenmuster; Lisenen und Sockel farbig; Im DG-Bereich auf der Ostseite/Fenstersturz Risse und kleinere Putzschäden; Ostseite abschnittsweise Kabelkanal auf Putz; EG-Anbau/Abstellraum auf der Ostseite: Verputzt, gestrichen; Sockel schmutzig
Balkon	Zur Ostseite in Holzkonstruktion mit Holzbrüstung, verwittert, anstrichbedürftig; nur abschnittsweise wurden Bodenbretter erneuert; Bodenausschnitt für Feuerleiter vom III. OG ins II. OG; Belastbarkeit der nicht ausgetauschten Bretter überprüfungs- ggfs. erneuerungsbedürftig; Zum Nachbarn Holzabtrennung
Fenster/Türen	Unterschiedlich: Im Treppenhaus lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung; Im III. OG braune Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung, Dreh-/Kippbeschlag; EG-Anbau/Abstellraum auf der Ostseite:

Altes Holzfenster mit Sprossen

Hauseingang	Zurückversetzter Eingangsbereich, rötliche Steinstufe, heller Steinboden, weiße Kunststoffhaustüre mit Glasausschnitten, Edelstahlbeschlag; weiße Briefkasten- und Klingel-/Sprechanlage; Außenbeleuchtung; Hof-/Nebeneingang: Einfache Holztüre mit Verglasung, Leichtmetallbeschlag
Innentreppen	Treppe zum Neben-/Innenhof: Beton, Kunststeinauflage; Sonst Holz, lackiert mit Kunststoffauflage und Kantenschutz, Holzgeländer mit hellem Handlauf
Heizung	Gas-Etagenheizung; Einzelne Gasthermen in den Wohnungen; Der Erd-Gastank ist nicht Gegenstand der Bewertung, er befindet sich auf dem Nachbargrundstück FlNr. 61/5
Außenanlagen	Hofzufahrt-/Hauszugangsbereich asphaltiert und Betonsteinpflaster, stellenweise mit Senkungen bzw. uneben; Zu dem höher gelegenen Grundstücksbereich auf der Ostseite über den Garagen führt eine Betontreppe (Nachbargrundstück) mit einfachem Rohrhandlauf; kleiner Grundstücksbereich (Garagendach) mit Rasen angelegt; Teilbereiche des Grundstücks vereinzelt mit Strauchbepflanzung
Garagen	Garagentrakt auf der Grundstückssostseite bestehend aus insgesamt 6 aneinander gereihten Garagen und Abstellraum (nur 3 Garagen und der Abstellraum auf dem Bewertungsgrundstück FlNr. 56/3!), massiv, Bestand insgesamt sanierungsbedürftig; Flachdach, Dach soweit ersichtlich mit Rasen begrünt, Absturzsicherung mit einfachem, rostigem Rohrgeländer, stellenweise alter Holzzaun; Regen-/Fallrohre verzinkt, rostig; Fassade verputzt, Sockelfeuchte, Putz-/Farbschäden; alte Metallfederzug-schwingtore; Nebenraum mit alter Holztüre, altes Fenster; Garage Nr. 5 innen mit Wandfeuchte, Wände rissig; Bodenbelag schadhaft; Garagentor lt. Aussage defekt

Wohnung Nr. 5

Wände	verputzt, gestrichen, stellenweise farbig bzw. mit Tapeten-Tattoo beklebt; Kaminbereich in der Küche gefliest
Decken	z. T. abgehängt u. mit Gipskarton verkleidet; weiß, verputzt, gestrichen; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhe Flur nur ca. 2,14 m, in der Küche ca. 2,13 m, Kniestock ca. 1,75 m; Im Schlafzimmer im Bereich an der Decke/Wand bereits abgetrockneter Fleck von einem ehemaligen - lt. Aussage behobenen – Wasserschaden im Kaminbereich im Jahr 2024
Fenster	s. o. Fensterbretter innen, soweit vorhanden, überwiegend Naturstein
Balkon	s.o., über dem Bretterboden Nadelfilzbelag; Abstellraum mit einfachem Holz-Boden und -tür; Deckenputz schadhaft
Böden	Flur und Kinderzimmer Kunststoffboden, stellenweise schadhaft; Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer heller Laminatboden; z. T. mit größeren Zwischenräumen; Abstellnische/-Abteil neben der Küche OSB-Platten
Innentüren	Wohnungstüre: Verglaste Balkon/Terrassentür mit Sichtschutz in Kunststoff, keine Haustüre! Zimmertüren: Lackierte Stahlzarge (T30), nur im Badezimmer und Schlafzimmer Türen vorhanden; Glatte, helle Holzfurniertüren; Badezimmertür mit Belüftungsschlitze
Bad/WC	Modernisiert, aber sehr beengt. Boden kleinformatig, hell gefliest; Fugen z. T. verschmutzt; Wände überwiegend allseits deckenhoch, hell im Rechteckformat gefliest, vereinzelt anthrazitfarbene Bereiche; Einbau-Kunststoffbadewanne, Revisionsöffnungen im Wannenbereich nur mit Drahtputzgewebe verschlossen; Dusch-Vorhangleiste; Brause, Einhandarmaturen und Halterungen in Chrom; weißes Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Deckel des Spülkastens vergilbt; sehr kleines, weißes Handwaschbecken aus Porzellan;

weißer Handtuchheizkörper; Waschmaschinenanschluss;
Fenster;
Kaltwasserzähler in der Außenwand;
Gastherme

Elektroinstallation In der Wohnung Schalter und Dosen überwiegend modernisiert, Kipp-Sicherungen, Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden; Rauchwarnmelder, Klingel-/Sprechanlage

Heizung/Wasser/ Die Wohnung wird mittels einer Gas-Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung durch Heizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Außerdem existiert ein Kaminofen. Laut Kaminkehrer verlor dieser zum 31.12.2024 seine Betriebserlaubnis und ist zu erneuern bzw. mit einer Einrichtung zur Staubminderung nachzurüsten.
Gasheizung Marke Junkers, ZWR 24 – 5 KE 31 S 0092,109 FD 962,01/1988, Nennleistung 24,3 kW;
Brenner Marke Junkers, ZWR 24 – 5 KE 31 S 0092,109 FD 962, /1999 ohne Gebläse, Leistungsbereich 24,3 kW, Flüssiggas;
Feuerstättenart: Kombiwasserheizer CU,
Art der Anlage: Heizung mit Brauchwasser B11.

Mobiliar Die Einbauküche - ohne Kühlschrank - wurde dem Mieter vom Vermieter überlassen:
Laut Aussage ca. 15 Jahre alte, einfache einzeilige Einbauküche mit glatten, schwarzen Fronten, Edelstahlspüle, einfache Kochinsel mit Herd Marke Bauknecht, Ceranfeld, Spülmaschine Marke Bosch (wurde mal erneuert), hochgesetzter Backofen

① Hinweis zu Mobiliar

Die Funktionstüchtigkeit der Geräte konnte nicht überprüft werden. 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.

**Das Mobiliar wird - gemäß Auftrag frei geschätzt – aufgrund
des Alters mit 250 € angesetzt.**

Speicher:

S. o.

Der von der Wohnung Nr. 5 genutzte Speicherraum befindet
sich in der Mitte links (im Aufteilungsplan als Trockenraum
bezeichnet); Die Raumhöhe ist durch den Kniestock stark
eingeschränkt, grob geschätzte Größe etwa 3 m²

6. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine** vollständige Auflistung.

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

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.**

Die **Hausverwaltung** äußert sich auf konkrete Anfrage des Sachverständigen in ihrem Schreiben vom 03.02.2025 hinsichtlich **Schäden bzw. eines Sanierungsplans**, wie folgt:

• Bestehen Schäden am Gebäude? Wenn ja, gibt es dazu einen Sanierungsplan?

Offene Sanierungen sind die Garagen und Abstellereinheiten hinter dem Gebäude. Hierzu muss ein Sachverständiger bzw. Architekt seine Einschätzung

Abgeben. Hierzu ist aber leider noch kein Zeitplan aufgestellt, da die angefragten Architekten derzeit noch keine Kapazität hatten.

Dieses soll aber im Frühjahr 2025 erfolgen. In diesem Zusammenhang wird dann die weitere Vorgehensweise besprochen, da es sich bei den betroffenen

Einheiten um eine Mischung der WEG Hauptstr. 56 links und rechts handelt.

• Laut Auskunft der Eigentümer gibt es ein Gutachten wegen Unterspülung der bestehenden Fundamente. Liegt Ihnen dieses Gutachten vor?

Hierzu liegt dem Verwalter kein Gutachten vor, bei der Straßensanierung aufgetretene Mängel, am Gebäude (Risse) wurden überprüft und durch den Verursacher beseitigt. Schäden im Sondereigentum wurden nach unserem Kenntnisstand nach Meldung des jeweiligen Eigentümers an den Verursacher auch beseitigt. Hierbei wurde aber die Schadensmeldung / Begehung und Beseitigung durch den jeweiligen Sondereigentümer abgewickelt.

Laut Aussage der Antragsgegnerin am Ortstermin, besteht im Innenhof bzw. bei den Garagen-/Abstellraumbereich ein Problem durch das Auftreten von **Ratten**. Hierzu äußert sich die Hausverwaltung, wie folgt:

Das ist leider korrekt, der Ungezieferbefall wird durch einen Kammerjäger Hr. Mayer begleitet, welcher vor Ort Fallen und Giftköder ausgebracht hat.

Dieser Vorgang wird sich leider noch einige Zeit hinziehen, da die aus unserer Sicht verursachenden Einheiten / Eigentümer derzeit nicht einsichtig sind.

Allgemein:

- Ausbesserung von div. Rissen/Putzschäden an der Fassade mit Neuanstrich der betreffenden Bereiche
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Anbringung einer Außendämmung
- Austausch der z. T. noch vorhandenen alten, einfachverglasten Fenster gegen isolierverglaste Fenster
- Anstrich der verwitterten Holzteile im Dachbereich und des Balkons
- Überprüfung der Bodenbretter des Balkons, ggfs. Austausch nicht tragfähiger Bretter
- Beseitigung der Sockelfeuchte im Treppenhausbereich
- Komplettsanierung des Garagentrakts mit darüber liegender Absturzsicherung
- Weiterführung der Ungezieferbekämpfung im Innenhof/Garagenbereich
- Beseitigung der Senkungen im Hof

Die Wohnung betreffend:

- Einbau einer den Normen entsprechenden Wohnungstür
- Einbau von fehlenden Innentüren

- Anbringung einer „ordentlichen“ Verkleidung an den Revisionsöffnungen der Badewanne
- Ausbessern/Erneuern der schadhaften Bodenbeläge
- Überstreichen des ehem. feuchten Fleckes im Schlafzimmer
- Ausbessern des Putzschadens an der Decke im Abstellraum (Balkon)
- Nachrüstung des Kaminofens mit einer Einrichtung zur Staubminderung – alternativ entsprechende Neuanschaffung oder Stilllegung

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht,
- der **energetische Zustand des Anwesens** für heutige Verhältnisse aufgrund der Baujahreskategorie und der verwendeten Baumaterialien als dementsprechend **schlecht** eingestuft wird,
- die Installation (Rohre, Leitungen des Gebäudes) z. T. noch älter ist. Aufgrund dessen kann es sein, dass in diesen Bereichen vermehrt Reparaturen auftreten können,
- infolge der dem Baujahr entsprechenden Bauweise wärme- und schalltechnische Mängel nicht ausgeschlossen werden können,
- die Versorgung mit Gas aktuell über die Eigentümerin des Nachbargrundstückes FlNr. 61/5 erfolgt,
- die lichte Raumhöhe mit durchschnittlich 2,15 m lt. Art. 45 der BayBO für heutige Verhältnisse zu niedrig ist, um diese als Aufenthaltsräume nutzen zu können. Da das Gebäude 1930 errichtet wurde, gelten die damaligen Baugesetzbestimmungen (Bestandschutz).

Auszug Art. 45 BayBO:

Art. 45 Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. ²Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mischgebiet im nördlichen Bereich von Bischofswiesen mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Immissionen durch Verkehr und dem nahegelegenen Bahnhof sind gegeben.

Die Wohnung Nr. 5 liegt im dritten Obergeschoss – ohne Lift – eines älteren Gebäudes, welches sich auf zwei getrennten Flurstücken befindet und zwei Wohnungseigentümergeinschaften hat. Der Zugang erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus und ist rechtlich gesichert.

Der das Anwesen aktuell mit Gas versorgende Erdtank befindet sich **nicht** auf dem Bewertungsgrundstück, sondern auf dem östlichen Nachbargrundstück FlNr. 61/5. Dessen Eigentümerin verkauft das Gas aktuell an die Eigentümer. Sollte diese Vereinbarung aus irgendwelchen Gründen nicht mehr bestehen, ist die Versorgung mit Gas nicht mehr gesichert bzw. es muss eine andere Lösung zur Energieversorgung geschaffen werden.

Die Parksituation für die Bewohner und Besucher des Anwesens und in dessen direkten Umfeld ist unzureichend. Zwar verfügt die Wohnung Nr. 5 über ein Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5, doch sind die Zufahrt und die Garagensituation sehr beengt. Darüber hinaus ist der Garagentrakt komplett sanierungsbedürftig. Der in diesem Bereich aktuell vorhandene Ungezieferbefall wird durch einen Kammerjäger bekämpft.

Das Anwesen wurde zwar instandgehalten, allerdings muss auf Grund des Gebäudealters mit weiteren Investitionen gerechnet werden. Unter 6. Auffälligkeiten, Schäden wurden einige der aktuell auszuführenden Arbeiten genannt. Der energetische Zustand des Gebäudes ist für heutige Maßstäbe dementsprechend unzureichend.

Der Zustand/die Darstellung und der Pflegezustand der derzeit vermieteten Wohnung war durchschnittlich.

Bei der Raumaufteilung fällt positiv auf, dass das Bad über ein Fenster verfügt und ein Abstellraum neben der Küche in der Wohnung zusätzlich zur Balkonkammer Platz für Vorräte/Stauraum bietet.

Darüber hinaus wird zwar aktuell auch noch ein Speicherabteil genutzt, dieses ist aber rechtlich nicht der Wohnung Nr. 5 zugeordnet, sondern es ist als Trockenraum deklariert.

Nachteilig wirkt sich die Enge im Bad aus. Auch die Anordnung des Schlafzimmers, welches nur über die Küche erreichbar ist, ist ungünstig.

Die lichte Deckenhöhe mit durchschnittlich um 2,15 m liegt 5 cm unter der aktuell von der BayBO geforderten Höhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss und ist damit für heutige Verhältnisse zu niedrig.

Die Dachschräge schränkt zusätzlich die Stellmöglichkeiten für Möbel ein. Das schmälert den Wohnkomfort.

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

7.2. 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.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie. Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Januar 2025 2,9 % (www.bundesbank.de).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Winter 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Januar 2025 bei 2,3% (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im
Januar 2025 6,4 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und
die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa.
Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen
Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräfte-
mangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung
zu kämpfen. 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.

Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich
zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere
Vermarktungsdauer zur Folge.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem
Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von
Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie empor-
kletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem
Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020
bis 2022 erzielt.

Stand Winter 2024/2025

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

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.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

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.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem

Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Trotz Anfrage beim Gutachterausschuss konnte nur ein Vergleichswert recherchiert werden.

8.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

8.3. 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. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

8.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 wird auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens** mit Plausibilitätskontrolle über die Werte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte) ermittelt.

9. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnungen 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.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag	
Wohnung	70 m ²	10,00 €/m ²	700,00 €	
Garage		pauschal	50,00 €	
Miete gesamt:			750,00 €	
jährlicher Rohertrag:			9.000 €	

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

Bewirtschaftungskosten:

(§ 32 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 400 € ausgegangen.

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

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m ² Nfl.	1.200 €
1 Garage á 100 €	100 €

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

2% jährlich: 180 € erscheint angemessen.

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 mit

1% des Rohertrages 90 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 1.970 €

Das entspricht circa. 22% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Traunstein wurden in der Marktübersicht 1.Hj.2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 2,0 % bei einer Spanne von 0,1 - 5,5 % vorgestellt. Durch den Gutachterausschuss BGL wurden Liegenschaftszinssätze bei Wohneigentum für das Jahr 2023 ermittelt. Hier werden Wohnungen im mittleren Mietniveau (9,00 € - 10,50 €/m²) mit 1,5 % dargestellt. Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von: 1,5% als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 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 ein Gebäude der Standardstufe 2 = 65 Jahre, Standardstufe 3 = 70 Jahre, Standardstufe 4 = 75 Jahre. Wegen Modellkonformität zu den Vergleichswerten wird die GND mit 80 Jahren bewertet.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1965
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
= wirtsch. Restnutzungsdauer	20 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

20 Jahren

Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 17,17

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

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Der rechnerische Bodenwertanteil wird über die anteilige Grundstücksfläche
und die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte für das Quartier rechnerisch
ermittelt.

Grundstücksfläche: 287 m²

Miteigentumsanteil Wohnung: 208,38 1.000stel

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für den Bereich Bischofswiesen Zentrum
(1) für baureifes Land, Wohnbauflächen, GFZ 0,5, wurde mit 570 €/m²
festgelegt. Da das Bewertungsgrundstück eine Randlage im Quartier darstellt
und an eine Hauptstraße unmittelbar angrenzt, erscheint ein Abschlag
notwendig. Dieser wird von dem Zuschlag für die deutlich über GFZ 0,5
liegende Bebauung wieder in etwa neutralisiert. Dementsprechend ergibt sich
ein Bodenwertansatz von gerundet:

570 Euro

Bodenwertanteil Wohnung: 34.089 Euro

Bodenwert: 34.089 EURO

Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 511 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	9.000 €
- Bewirtschaftungskst.	-1.970 €
=Reinertrag	7.030 €
-r. Bodenwertverzinsung	-511 €
=Gebäudereinertrag	6.519 €
*Vervielfältiger	17,17
= Gebäude Ertragswert	111.931 €
 Bodenwert	 34.089 €
 Zwischensumme:	 146.020 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die notwendigen Reparaturen etc. werden pauschal mit 10.000 € veranschlagt.

Reparaturen pauschal	-10.000 €
Einbauküche pauschal	250 €
	-9.750 €

Ertragswert Wohnung einschl. SNR an Garage:

Zwischensumme Ertragswert:	146.020 €
wertbeeinflussende Umstände	-9.750 €
Der Ertragswert beträgt	136.270 €
 Ertragswert gerundet:	 136.000 €

10. Ermittlung Vergleichswert

Der angeführte Vergleichswert wurde vom Gutachterausschuss Landkreis BGL zur Verfügung gestellt und ist aus dem Bereich von Bischofswiesen. Die Angaben sind aus Datenschutzgründen anonymisiert. Der Bodenwertanteil steht in Relation zur Wohnungsgröße und ist somit in der Bereinigung der Wohnfläche enthalten.

Lfd.-Nr.	Standort	Datum	Kaufpreis	Baujahr	Wfl.m²	Grund m²
1		2024	175.000 €	1965	92	
		Mittelwert	175.000 €			
	Bodenwert	Gebäudewert	Bereinig. Alter	Bereinig. Wfl.	+TG	Angepasster Wert
1	0 €	175.000 €	175.000 €	133.152 €	0 €	133.152 €
	Whg, BJ. 1965, ca. 70 m² Nfl.				Mittelwert	133.152 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-9.750 €
	Die notwendigen Reparaturen etc. werden pauschal mit 10.000 € veranschlagt.					
				Garage		10.000 €
						133.402 €

Nachdem für die Ermittlung nur ein Vergleichswert zur Verfügung stand, ist eine sichere Ableitung eines Vergleichswertes nur eingeschränkt möglich, aber der Wert kann zur Prüfung des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes verwendet werden und gibt eine Tendenz der gehandelten Flächen wieder.

11. 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 wurde nach sachverständigem Ermessen vom Ertragswert abgeleitet und über den Vergleichswert auf Plausibilität überprüft.

**Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 5 mit Sondernutzungsrecht an
Garage Nr. 5, Hauptstraße 56, 83483 Bischofswiesen
beträgt im Januar 2025**

abgerundet

136.000 Euro

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

12. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 28.03.2025

Wolfgang Abel

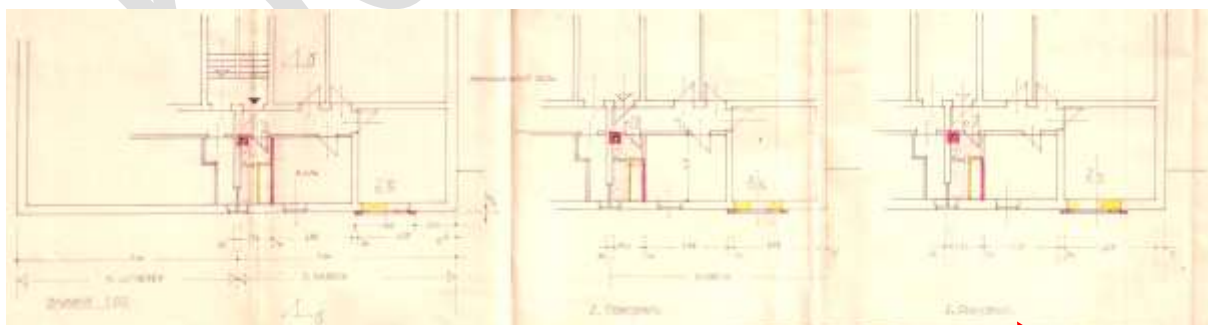
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

13. Anlagen

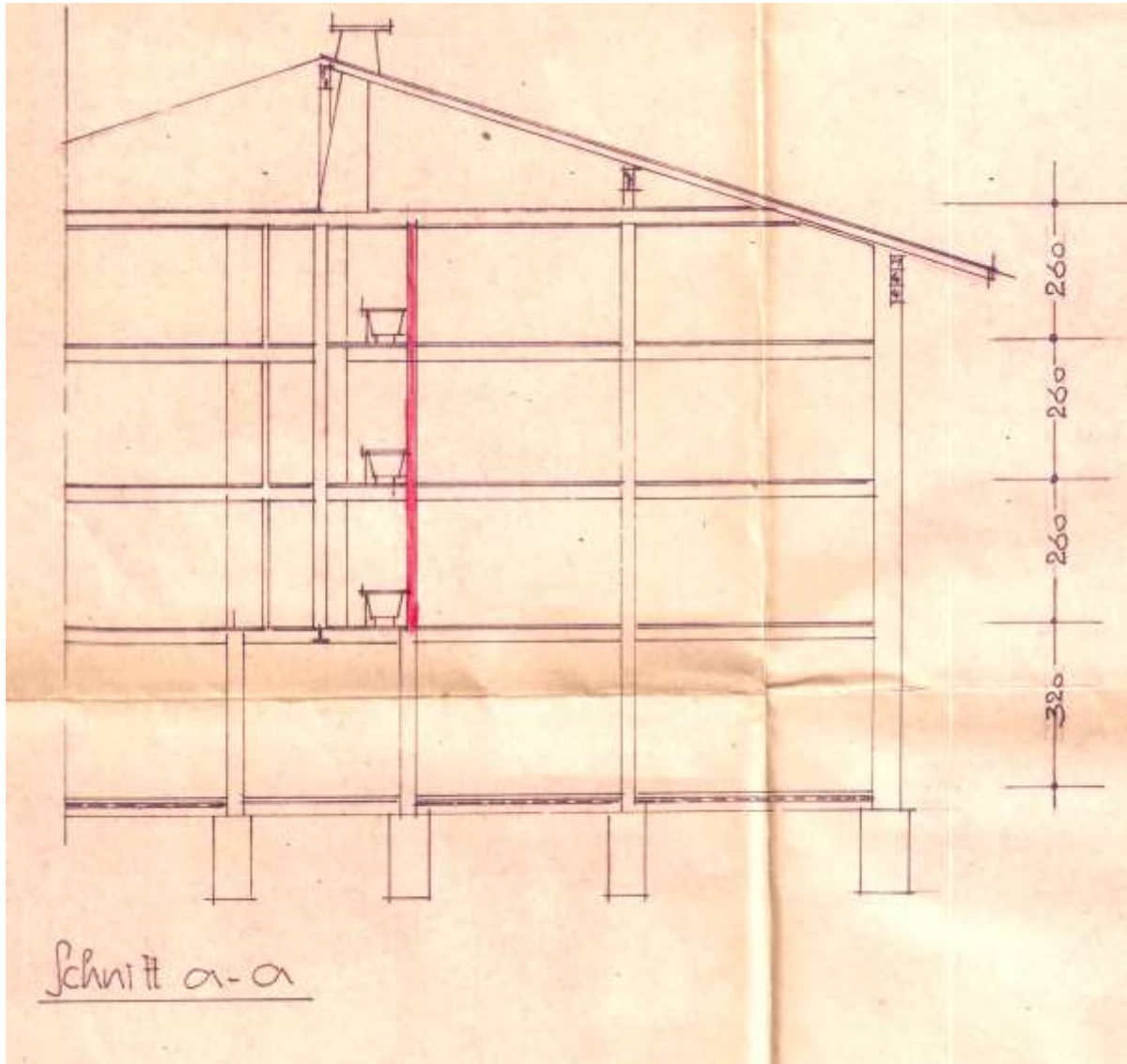
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



**13.2. Zur Verfügung stehende Planunterlagen vom September 1965
(verkleinert, kein Maßstab!)**

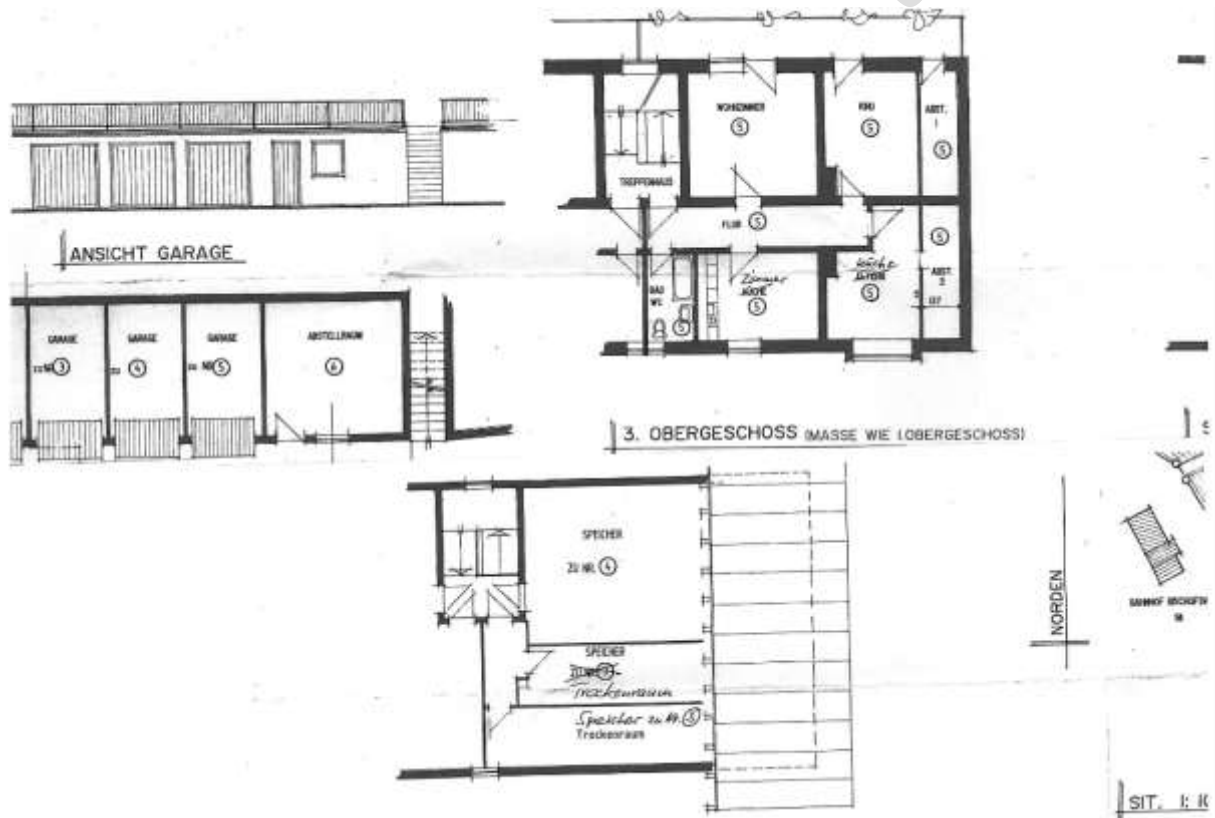


3. OG



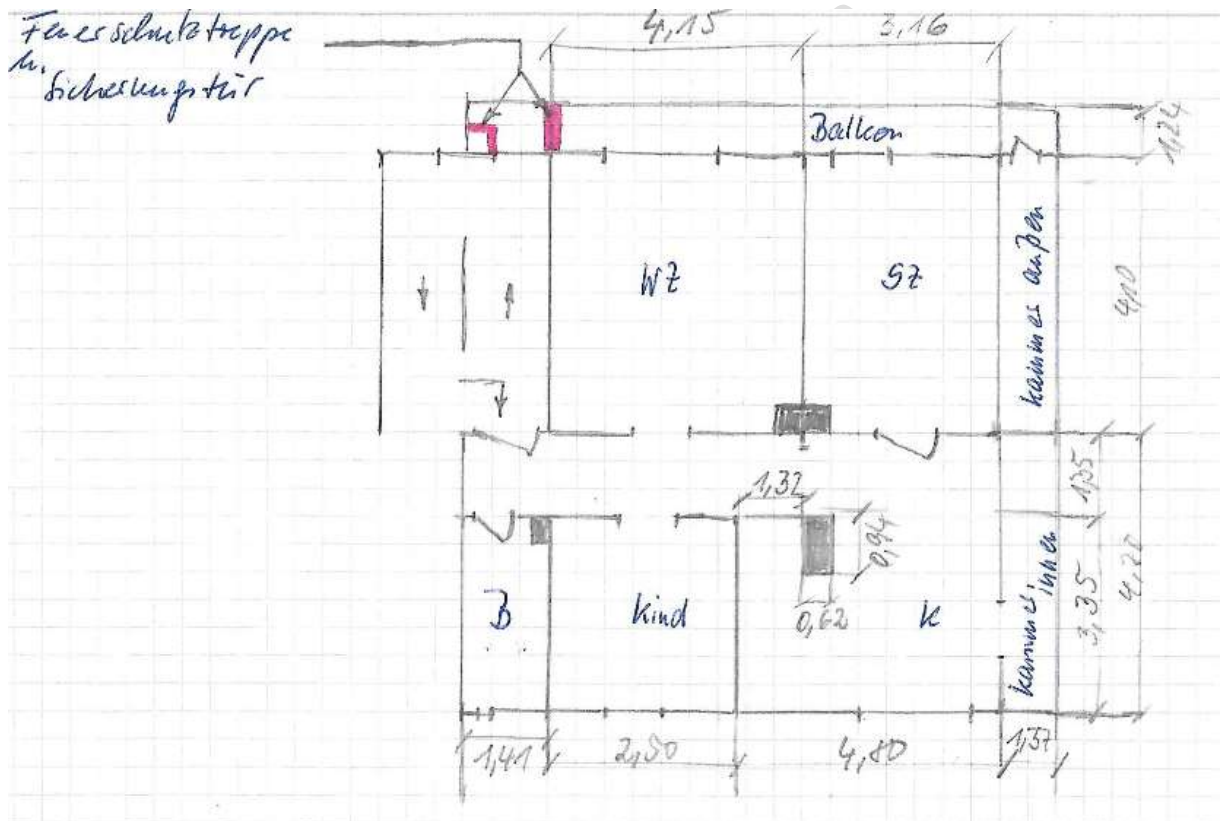
13.3. Grundriss (verkleinert, kein Maßstab)

Plan aus Urk.R.Nr. 764/1990



Planskizze der Antragsgegnerin

(Maße wurden vom Sachverständigen nicht geprüft)



13.4. Fotos (keine Innenaufnahmen der Wohnung Nr. 5 zur Veröffentlichung freigegeben)



Abb. 1: Westansicht – Lage Whg. Nr. 5 markiert



Abb. 2: Ostansicht – Lage Whg. Nr. 5 markiert



Abb. 3: Nordansicht Hauptstr. 56, Bundesstraße B 20, Umgebung



Abb. 4: Südansicht Hauptstr. 56, Bundesstraße B 20, Umgebung



Abb. 5: Zufahrt auf der Gebäudenordseite



Abb. 6: Hof, Zufahrt zum Garagentrakt, Blickrichtung Süden, Garage Nr. 5



Abb. 7: Hof, Garagentrakt Blickrichtung Norden, Garage Nr. 5



Abb. 8: Blick vom Balkon in den Hof, ungefähre nördliche Grundstücksgrenze
FlNr. 56/3, Außenanlagen



Abb. 9: Ausblick vom Balkon, Außenanlagen, Gastank liegt auf Nachbargrundstück Nr. 61/5



Abb.10a: Sanierungsbedürftiger Garagentrakt, Garage Nr. 5 von innen



Abb. 10b: Feuchtigkeit, Bodenschäden



Abb. 11: Hauseingang Hauptstraße 56



Abb. 12a: Treppenhaus, Hoftür



Abb. 12b: Treppenhaus, Feuchtigkeit



Abb. 14: Treppenhaus, Wand anstrichbedürftig (beispielhaft)



Abb. 13: Hausanschlussraum (ehem. WC)



Abb. 15: Zugang zu Speicherräumen



Abb. 16: Speicher – genutzt von Whg. Nr. 5



Abb. 17: Ausschnitt Fenster in Wohnung
Nr. 5 (beispielhaft)



Abb. 18: Sicherungskasten von Whg. Nr. 5



Abb. 19a: Balkon Whg. Nr. 5 – Blickrichtung Norden



Abb. 19c: Balkon – Feuerleiter/Fluchtweg



Abb. 19b: Balkon Blickrichtung Süden



Abb. 19d: Erneuerte Balkonbodenbretter – Teilbereich



Abb. 19e: Balkonuntersicht, erneuerte Balkonbodenbretter, anstrichbedürftige Holzteile



Abb. 21: Fassadenschäden im Bereich der Whg. Nr. 5, Kabelkanal



Abb. 20: Balkonabstellraum, Decke mit Putzschäden



Abb. 22: Treppe vom Garten in den Hof (Nachbargrundstück), rostiges Geländer (beispielhaft)



Abb. 23a: Ausblick Balkon,
Umgebungsbebauung – Richtung Südosten



Abb. 23b: Ausblick Balkon,
Umgebungsbebauung – Richtung Osten



Abb. 23c: Ausblick Balkon,
Umgebungsbebauung – Richtung Nordosten