

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Johann Hainz
Diplom-Sachverständiger -DIA-
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rosenheim
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt
Telefon: 08056-9027798
Mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

5. Ausfertigung

Wertermittlungsgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen 4 K 68/24

über den Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
-ehemalige Bäckerei-
bebaute Grundstück**

Flst. Nr. 141/3

**Berchtesgadener Straße 35
Gebäude- und Freifläche
zu 0,0585 ha**

Gemarkung Weißbach

Wertermittlungsstichtag:

30. April 2025

Das Gutachten umfasst 39 Seiten sowie 7 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

2. Allgemeine Angaben

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeberin
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

3. Lage

4. Grundstück

- 4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. Baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

5. Gebäude

- 5.1. Beschreibung des Gebäudes
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Restnutzungsdauer
- 5.4. Nutzung

6. Wertermittlung

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
 - 6.2.1. Bodenwert
 - 6.2.2. Wert baulicher Anlagen
 - 6.2.3. Zusammenfassung

7. Verkehrswert

8. Urheberrechtsschutz

9. Anlagen

10. Literaturverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 141/3 Gemarkung Weißbach Wohn- und Geschäftshaus -ehemalige Bäckerei-
Grundstücksfläche	585 m ²
Nutzung	wohnlich tlw. Rohbau
Gebäude	Massivbauweise Erd- und Obergeschoss, Speicher kleine Teilunterkellerung
Lage	Berchtesgadener Straße 35 83548 Schneizlreuth
Erschließungszustand	über B 305 Wasser und Kanal Strom und Telefon
baurechtlich	§ 35 BauGB
Flächennutzungsplan	Fläche der Landwirtschaft
Verkehrswert	250.000 €

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

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

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II des Grundbuches wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für zur Gutachtenerstellung übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung -ENEV- und daraus resultierenden evtl. Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Es wurden im Rahmen des Wertgutachtens weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten eine genaue Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich jeweils die Einholung eines Sondergutachtens.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich.

Für eine Wertermittlung ist -neben der Lage- in erster Linie der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie die daraus resultierende nachhaltig wirtschaftlich sinnvolle Nutzung entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der bauzeitentsprechenden NHK-Werte und den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass –soweit angefallen– sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. April 2025.

2.2. Grundbuchstand –auszugsweise–

Grundbuch von Weißbach Blatt 204 A

Bestandsverzeichnis Flst. Nr. 141/3
Berchtesgadener Straße 35
Gebäude- und Freifläche zu 0,0585 ha

Abt. I auftragsgemäß keine Angabe

Abt. II die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III auftragsgemäß keine Angabe

Hinweis:

Etwaige in Abt. III eingetragene Belastungen haben i. d. R. keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird diesem Gutachten unterstellt, dass evtl. bestehende Schuldverhältnisse bei einem Verkauf bzw. im Kaufpreis ausgeglichen werden.

2.3. Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 5. Dezember 2024 durch das Amtsgericht Traunstein zu AZ 4 K 68/24 erteilt,

2.4. Ortsbesichtigung

Die erste Besichtigung des im Auftrag angeführten Grundstücks wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 9. April 2025 durchgeführt.

An diesem Termin war eine Mitarbeiterin der Gläubigerin anwesend.

Von der Eigentümerseite wurde der Termin nicht wahrgenommen.

Dementsprechend war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Für den 30. April 2025 wurde eine weitere Besichtigung anberaumt.

Bei diesem Termin waren zwei Miteigentümerinnen anwesend.

Das Haus wurde auch im Innenbereich besichtigt.

Aufgrund des Zustandes war dies aber im nur eingeschränkten Umfang möglich.

2.5. Arbeitsunterlagen

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne -überlassen von der Gemeinde sowie dem Bayer. Staatsarchiv-
- Grundbuchauszug vom 22. Mai 2024
- Regionalplan Maßstab 1 : 200.000
- Umgebungsplan Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus Katasterwerk 1 : 1.000
- Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
LRA Berchtesgadener Land
- Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Schneizlreuth
- Immobilienmarktberichte
- Archiv des Sachverständigen
- Aufzeichnungen und Fotos des Sachverständigen bei den Begehungen
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur

Die Recherchen wurden am 30. April 2025 abgeschlossen bzw. beendet.

3. Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortrand von Weißbach in der Gemeinde Schneizlreuth unmittelbar an der Bundesstraße 306 von Inzell nach Berchtesgaden.

In der näheren Umgebung sind überwiegend unbebaute Grundstücke.

Eine Bushaltestelle ist vorhanden.

Schneizlreuth liegt im Landkreis Berchtesgadener Land und hat ca. 1.380 Einwohner -Quelle Homepage Gemeinde-.

Die Gemeinde hat einen Kindergarten.

Der Freizeitwert der Region ist hoch.

Schneizlreuth ist auch ein anerkannter Erholungsort.

Dementsprechend ist der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

Die Außenbereiche sind z.T. noch landwirtschaftlich geprägt.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in Bad Reichenhall oder Inzell.

Die Grund- und Hauptschule ist in Bad Reichenhall.

Weiterführende Schularten sind in Bad Reichenhall oder Traunstein.

Bad Reichenhall ist ca. 10 km und die Landeshauptstadt München ca. 140 km entfernt.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ländlichen Bereich mit einer relativ gering ausgeprägten Infrastruktur.

Immissionen durch den Verkehr auf der nahen B 305 sind vorhanden.

Diese ist vor allem zu Saisonzeiten stark befahren.

Die Lage ist als einfach zu beurteilen.

4. Grundstück

4.1. Grundstücksbeschreibung, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt -s. Anlage 5-.

Im Westen verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze die Trasse der B 305.

An der östlichen Grundstücksgrenze steigt das Gelände stark an.

Hier sind Stützmauern vorhanden.

Die unbebauten Flächen sind asphaltiert oder mit Betonstein gepflastert.

Das Grundstück ist in einem tlw. ungepflegten Zustand.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es werden somit „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu jedenfalls keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Dies trifft auch für eventuelle Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen geprüft und ggf. beurteilt werden.

Dementsprechend wird „ungesichert und ungeprüft“ die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen angenommen.

4.2. Baurechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Schneizdreuth liegt das zu bewertende Grundstück im baurechtlichen Außenbereich und wird dementsprechend nach dem § 35 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Folgende Genehmigungen/Pläne konnten recherchiert werden:

1959 Umbau von Bäckerei und Wohnhaus

1963 Umbau von Bäckerei und Wohnhaus

1963 1. Tektur Wohnhaus- und Bäckereiumbau

1979 Anbau für Lagerräume an die Bäckerei -nicht realisiert-

1986 Anbau für Lagerräume an die Bäckerei -nicht realisiert-

Nach dem letzten Stand sind folgende Nutzungen genehmigt:

Erdgeschoss gewerblich -Bäckerei mit Nebenräumen-

Obergeschoss wohnlich -1 Wohneinheit mit 4 Zimmern-

Bauseits sind aber 3 Wohnungen vorhanden.

Im Erdgeschoss wurde zusätzlich mit dem Umbau der Gewerbeinheit zu einer Wohnung begonnen.

Nach Recherchen in der Bauakte der Gemeinde liegen für diesen Ausbaustand des Gebäudes keine genehmigten Planungen vor.

Der Ausbau von 3 bis 4 Wohneinheiten bedarf aber gerade im Außenbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Genehmigung.

Über etwaige Konsequenzen dieser Situation mit der daraus resultierenden nachhaltig möglichen Nutzung wurde keine Recherche bei der Baubehörde eingeholt.

Einem potentiellen Erwerber wird dies aber wegen der vorgenannten Kriterien dringend angeraten.

4.3. Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt von der B 305 aus über das Grundstück Flst. Nr. 104/10 -Eigentümer Gemeinde Schneizlreuth-.

Die Bewertung geht davon aus, dass damit die Erschließung nach dem BauGB gesichert ist.

Öffentliche Ver- und Entsorgungen sind ebenso wie Strom- und Telefonanschluss vorhanden.

Der Bewertung wird unterstellt, dass alle bisher angefallenen Herstellungsbeiträge nach dem KAG bezahlt sind.

5. Gebäude

5.1. Baubeschreibung mit Außenanlagen

Es werden nur die Ausstattungsmerkmale angegeben, die visuell bei der Außenbesichtigung erkennbar waren.

Die Beschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung mit diesen wurde, nur soweit angeführt, überprüft.

Auf die nach Recherchen nicht genehmigte Nutzung als Drei- oder Vierfamilienhaus wird nochmals hingewiesen.

Der vorhandene Plan stimmt nicht mit den bauseitigen Gegebenheiten überein.

Dementsprechend wird auf eine Angabe der einzelnen Wohnflächen verzichtet.

Die Wohnfläche dient auch im Sachwertverfahren i.d.R. keiner Berechnungsgrundlage.

Der Gebäudewert wird unter Heranziehung der Bruttogrundfläche und nicht der Wohn- oder Nutzfläche ermittelt.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Außenmaße jeder nutzbaren Grundrissebene.

Hier geht die Bewertung vom Keller, dem Erd- und Obergeschoss sowie dem Speicher aus.

Wohnhaus

Baujahr	nicht bekannt
Umbau/Anbauten	lt. Plan 1959 und 1963
Ausstattung	Rohbau oder weitgehend erneuerungsbedürftig
Geschosse	Erd- und Obergeschoss, Speicher teilunterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Geschossdecken	vermutlich Holzbalken
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster	weitgehend aus den 70-er Jahren
Heizung	Ölzentralheizung
Tank	Außentank -Zustand unbekannt-
Installationen	vermutlich aus den 70-er Jahren
Balkon	Obergeschoss Betonplatte mit Holzbrüstung an Südost- und Südwestseite Speicher Holz mit Holzbrüstung an Nordostseite
Garage	integriert

Wohnfläche im 1. OG lt. Angabe in einem Verkaufsexpose rund 139 m².

Beschreibung und Beurteilung

Die Architektur und Bauweise sind einfach.

Bauteile wie u.a. Fassade oder auch Teile der Innenmauern sind vermutlich weitgehend noch aus der Bauzeit -vermutlich vor 1959-.

Die Grundrisse für die Raumaufteilung sind dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

Die in dem Plan dargestellte Aufteilung stimmt nicht mit den bauseitigen Gegebenheiten überein.

Im Obergeschoss sind zwei Wohnungen eingebaut.

Der Speicher ist ebenfalls zu einer Wohnung ausgebaut -mit Balkon und Dachliegefenster-.

Im Keller sind der Heizraum sowie ein weiterer Raum.

Nach dem Eindruck bei der Außenbesichtigung ist vorerst ein mäßiger Instandhaltungs- und Pflegezustand zu vermuten.

Dieser Eindruck wird bei der Innenbesichtigung aber nicht bestätigt.

Das Haus ist im Innenbereich in einem weitgehend desolaten Zustand.

Im Erdgeschoss wurde mit Umbauarbeiten begonnen.

Dieser Bereich ist im Rohbauzustand.

Im Obergeschoss wurde in einer Wohnung ebenfalls mit Umbauarbeiten begonnen.

Die Ausstattung der beiden Wohnungen im Obergeschoss ist nahezu völlig erneuerungsbedürftig.

Es sind eine diverse Anzahl von Mängeln/Schäden vorhanden.

Als Anlage 1 ist eine auszugsweise Fotodokumentation beigelegt.

Die Räume im Speicher sind auch in einem stark ungepflegten Zustand.

Auch hier dürfte eine vollständige Erneuerung erforderlich sein.

Die beiden Kellerräume weisen div. Mängel/Schäden auf.

Es lag kein Energieausweis vor.

Die energetischen Merkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit unzeitgemäß.

Bei einem Objekt im Innenbereich würde man das Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit abbrechen und das Grundstück neu bebauen.

Dies kann man jedoch im Außenbereich nicht bzw. nicht ohne weiteres annehmen.

Die Bewertung geht „ungesichert“ davon aus, dass durch die nicht genehmigten Um- und Ausbauarbeiten der Bestandsschutz aber noch nicht erloschen ist und ggf. eine Nutzung als Zweifamilienhaus ermöglicht wird.

Dementsprechend wird kein Abbruch angenommen.

Es wird aber deutlich darauf hingewiesen, dass es sich hier definitiv um keine baurechtliche Feststellung des Sachverständigen handelt.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude wie z. B. Kläranlagen
- b) Befestigungen für Wege und Höfe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Beim Bewertungsobjekt sind folgende, bewertbare Außenanlagen vorhanden:

- Ent- und Versorgungleitungen

Die Außenanlagen werden mit pauschal 5 % aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorgenannten Ansatz um eine Pauschale handelt, mit der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anlagen dieser Art im Kaufpreis abgegolten sind.

Die tatsächlichen Herstellungskosten können durchaus abweichen.

Aufgrund des Zustandes wird für die restlichen Anlagen kein Ansatz vorgenommen.

5.2. Baumängel/Bauschäden zum Bewertungsstichtag

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw.. Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde keine technische Untersuchung der Bauteile und Baustoffe auf ihre nachhaltige Tauglichkeit sowie auf tierischen Schädlingsbefall vorgenommen.

Modernisierungsbedarf sowie übliche Abnutzungen werden nicht als Mangel/Schaden bewertet, sondern durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, wurden folgende Schäden/Mängel sowie Fertigstellungsbedarf festgestellt:

- Balkon OG sanierungsbedürftig (provisorische Abstützung vorhanden)
- Fenster im EG tlw. stark beschädigt und erneuerungsbedürftig
- Fensterverglasung tlw. defekt
- Türen tlw. defekt
- Kamin
- Kellerräume mit starken Ausblühungen sowie div. Putzschäden
- Räume im EG Rohbauzustand
- starke Feuchtigkeitsschäden an Deckenuntersichten -Ursache unbekannt-
- Treppenbeläge erneuerungsbedürftig
- Wohnung im OG Süden tlw. Rohbau, Feuchtigkeitsschäden, starker Schimmel, Ausstattung erneuerungsbedürftig
- Wohnung im OG Norden Ausstattung erneuerungsbedürftig
- Räume im DG Ausstattung überwiegend erneuerungsbedürftig
- Stützmauer mit div. Rissen

Aufgrund der nur eingeschränkt möglichen Begehung ist anzunehmen, dass noch weitere Schäden/Mängel vorhanden sind.

Inwieweit Mängel/Schäden in die Bewertung einfließen, wird abschließend unter Punkt 7 bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen beurteilt.

Eine konkrete Feststellung über die Ursache und den Umfang der Schäden mit den daraus resultierenden Kosten kann nur mit einem Fachgutachten erfolgen.

Hierzu sind evtl. auch zerstörende Untersuchungen erforderlich.

5.3. Nutzung

Das Objekt ist im Erdgeschoss im Rohbauzustand.

Die nördlich gelegene Wohnung im Obergeschoss wird von einer Miteigentümerin genutzt.

Die andere Wohnung ist angabengemäß unbewohnt.

Der Bereich im Dachgeschoss war angabengemäß vermietet.

Der Mieter ist demnach ausgezogen.

Dieser Bereich ist aber noch mit div. Gegenständen, Kleidung, Müll usw. vollgestellt.

Ein vollgestellter bzw. zum Teil desolater Zustand trifft auch weitgehend für die beiden Wohnungen im Obergeschoss zu.

6. Wertermittlung

6.1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück.

Genehmigungen liegen für einen Bäckereibetrieb im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Obergeschoss vor.

Eine Wiederaufnahme eines Gewerbebetriebes ist hier eher unwahrscheinlich.

Der Ausbau des gewerblichen Teils zu einer weiteren Wohnung kann ggf. durchgeführt werden -vorbehaltlich Genehmigung der Baubehörden-.

Die Bewertung geht demnach „ungesichert“ von zwei Wohnungen aus.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren angewandt.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 und 26 ImmoWertV- ermittelt.

6.2. Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustandes des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und des Bodenwertes zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten –Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen- erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Der Sachwert ist eine rechnerische Größe und bedarf –sofern er zur Ableitung und Schätzung des Verkehrswertes dient- u. U. der Anpassung an die zum Stichtag herrschende Marktlage.

Hierzu sind neben der Marktlage auch die objektspezifischen Kriterien einer Liegenschaft zu berücksichtigen.

6.2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert entsprechend anzupassen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Berchtesgadener Land liegt der zum Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert für unbebaute Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich von Schneizlreuth zum 1.1.2024 bei 330 €.

Das Objekt liegt aber im Außenbereich.

Hier beträgt der Wert 200 €.

Hier handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert im Außenbereich.

Die Werte sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei.

Vergleichspreis

Als Vergleichswert wird aufgrund der Ortsnähe der hier zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von 330 €/m² herangezogen.

Vergleichswert 330 €

Berücksichtigung weiterer spezieller Kriterien

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezielle Kriterien des Bewertungsgrundstückes sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Baurechtliche Beurteilung und Lage

Nach den Auskünften der Bauverwaltung der Gemeinde liegt das Grundstück in einem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Gebietes und damit im Außenbereich.

Der Richtwert bezieht sich auf Innenbereichslagen.

Dementsprechend erfolgt eine Anpassung.

Dazu ist auch die Lage unmittelbar an der B 305 zu berücksichtigen.

Zur Anpassung wird der Faktor 0,75 angesetzt.

330 € x 0,75 248 €

Erschließung

Der Bodenrichtwert als Vergleichswert ist erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB und dem KAG.

Dies trifft grundsätzlich auch für das Bewertungsobjekt zu.

Evtl. löst der von der genehmigten Planung abweichende Ausbaustand des Gebäudes weitere Herstellungsbeiträge nach dem KAG aus.

konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Auswertungen von Verkäufen im Jahr 2023 und vorher.

Vom hier zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Anpassungsfaktoren oder empirische Untersuchungen über die Preisentwicklung bis zum Stichtag vor.

Nach Marktbeobachtungen haben sich die Preise tendenziell relativ gering geändert.

Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber der Zeit bis ca. Mitte 2022 rückläufig.

Andererseits sinkt aber auch die Bereitschaft von Eigentümern zum Verkauf.

Die Vermarktungsdauer hat sich i.d.R. deutlich erhöht.

Besonders bei Lagenachteilen sind aber auch Preisreduzierungen zu beobachten.

Dieses Kriterium wird aber erst abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes beurteilt und ggf. bewertet.

Dementsprechend erfolgt keine Anpassung.

Bodenwert

Flst. Nr. 141/3

585 m²

baurechtliche Beurteilung

§ 35 BauGB

Nutzung FNP

Fläche der Landwirtschaft

Lage

einfache Wohnlage
gering ausgeprägte Infrastruktur

Vergleichswert

248 €

585 m² x 248 €

145.080 €

rund 145.000 €

6.2.2. Wert baulicher Anlagen

Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND- zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die anzubringende Wertminderung ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND-.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Gesamtnutzungsdauer –GND- wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen.

Bei einem Ursprungsbaujahr vermutlich vor 1959 wäre keine oder nur eine geringe Restnutzungsdauer darstellbar.

Modernisierungen können aber eine Modifizierung der Restnutzungsdauer bewirken.

Dies wäre hier durch die vermutlich ab 1963 und den 70-ern durchgeführten Sanierungen der Fall.

Im vorliegenden Falle wird dies aber aufgrund des vorhandenen desolaten Zustandes nicht vorgenommen.

Die Restnutzungsdauer wird dementsprechend ausgehend von 1959 mit 14 Jahren angenommen.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt bei 80 Jahren GND und 14 Jahren RND

0,17

Gebäudewert

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF- nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. mangels Kenntnis des Innenbaubaus nach sachverständiger Einschätzung.

Des Weiteren ist hier nur eine kleine Teilunterkellerung vorhanden.

Dementsprechend dienen hier als Basis die Werte für Einfamilienhäuser mit Erd- und Obergeschoß sowie ausgebautem Speicher.

Mit diesen Ansätzen werden aber keine Feststellungen über die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen bzw. geplanten Ausbaues mit vier Wohnungen getroffen.

Für den Speicher ist kein Plangrundriss vorhanden.

Dieser wird zur Ermittlung der BGF mit einem 2/3 Anteil der Fläche der darunter liegenden Geschossebene angenommen.

Für den vermutlich möglichen Ausbau zu zwei Wohneinheiten wird der Faktor 1,05 angesetzt.

Die integrierte Garage wird vereinfacht mit den Werten für die Wohnteile bewertet.

Die betreffenden Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Diese werden mithilfe des Baupreisindex an die heutigen Preisverhältnisse angepasst.

Die Bruttogrundfläche –BGF- des Wohnhauses wird aus der genehmigten Planzeichnung -s. Anlage 6- ermittelt.

Bauseits sind durchaus Abweichungen möglich.

Bruttogrundfläche -vereinfacht aus Bauplan 1, Tektur 1963-**Wohnhaus**

Keller	rund 43 m ²
EG	rund 190 m ²
OG	rund 190 m ²
Speicher (190 m ² : 3) x 2	rund 127 m ²
Summe	rund 550 m²

Kostenkennwert

Standardstufe 1	720 €
Standardstufe 2	800 €
Standardstufe 3	920 €
Mittelwert Standardstufe 1 und 2	760 €
Mittelwert Standardstufe 2 und 3	860 €

Beurteilung Gebäude -ungesicherte Annahmen-

Gewerk	Stufe	Wagnisanteil	Anteil
Außenwände	2,5	23 %	197,80 €
Dach	2,5	15 %	120,00 €
Fenster/Außentüren	1,5	11 %	83,60 €
Innenwände/Türen	2,5	11 %	94,60 €
Decken	2	11 %	88,00 €
Fußböden	2,5	5 %	43,00 €
Sanitär	2,5	9 %	77,40 €
Heizung	2	9 %	72,00 €
sonstige technische Ausstattung	2	6 %	48,00 €
Summe			824,40 €

rund 824 €

Anpassungen

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Die betreffende Veränderung zum Stichtag beträgt nach dem Baukostenindex des Deutschen Statistischen Bundesamtes 1,847.

824 € x 1,847	1.522 €
---------------	---------

Zuschlagsfaktor 1,05 für Zweifamilienhaus	1.598 €
---	---------

Wert baulicher Anlagen

Herstellungswert Gebäude

550 m ² x 1.598 €	873.950 €
------------------------------	-----------

Zeitwert Gebäude vorläufig

873.950 € x Faktor 0,17	148.572 €
-------------------------	------------------

Berücksichtigung Rohbau im EG

Für diesen Bereich wird angenommen, dass ein Wertanteil von 40 % einer ausgebauten Fläche mit der Ausstattung wie im restlichen Gebäude vorhanden ist.

Dies entspricht dem Faktor 0,60.

Der prozentuale Anteil des Erdgeschosses am Zeitwert des Gebäudes wird um diesen Anteil angepasst.

Gesamtfläche -ohne Keller-	507 m ²
vorläufiger Gebäudewert	148.572 €
Wert pro m ²	rund 293 €
Erdgeschoss	rund 190 m ²
Minderung	
(190 m ² x 293 €) x 0,60	33.402 €
angepasster Zeitwert Gebäude	
148.572 € ./. 33.402	115.170 €
	rund 115.000 €

6.2.3 Zusammenfassung Sachwert

Bodenwert	145.000 €
+ Wert der baulichen Anlagen	115.000 €
+ Wert Außenanlagen –rund 5 % aus 115.000 €–	6.000 €
= vorläufiger Sachwert	266.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist, nach § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d.h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Der Sachwert ist ein Zwischenergebnis und muss nicht mit dem Verkehrswert identisch sein.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und dieser Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

Marktlage, objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise gerade auch für ältere Häuser oder für Lagen mit Einschränkungen gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Bei der Kaufpreisbildung ist daher ggf. mit Abschlägen zu rechnen.

Das Angebot hat sich vergrößert.

Die Vermarktungszeiten haben sich dadurch verlängert.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Das Bewertungsgrundstück ist in einer ländlichen Lage mit Einschränkungen durch Immissionen der unmittelbar vorbeiführenden B 305 sowie der gering ausgeprägten Infrastruktur.

Das Haus ist in einem desolaten Zustand.

Das Erdgeschoss ist im Rohbauzustand.

Schäden und Mängel sind in hoher Anzahl vorhanden.

Ein wichtiger Punkt ist auch, dass der Ausbaustand des Gebäudes nicht mit der Genehmigung übereinstimmt.

Nach den vorliegenden Plänen ist auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus -Gewerbe im EG und eine Wohnung im OG- genehmigt.

Bauseits sind aber im Obergeschoss und Dachgeschoss 3 Wohnungen.

Der Bereich im EG soll ebenfalls zu einer Wohnung ausgebaut werden.

Dem Sachverständigen liegen hierzu keine Genehmigungen vor.

Dementsprechend ist -vor allem im Außenbereich- Genehmigungsbedarf anzunehmen.

Die Erteilung von Genehmigungen kann hier jedoch nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden.

Hierzu ist eine förmliche Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden erforderlich.

Für die hier vorliegenden Punkte:

- fragliche Genehmigungsfähigkeit als Drei- oder Vierfamilienhaus
- desolater Zustand im Innenbereich mit einer hohen Anzahl an Mängel/Schäden
- tlw. Rohbau
- Lageeinschränkung durch die unmittelbar anliegende stark befahrene B 305

kann mangels empirischer Untersuchungen, ob und in welcher Höhe ein Abschlag erforderlich ist, nur eine sachverständige Einschätzung erfolgen.

Die Bewertung geht davon aus, dass bei dem Objekt eine umfangreiche Sanierung erforderlich ist.

Der ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen liegt deutlich unter den Gestehungskosten eines Rohbaus in vergleichbarer Größenordnung.

Bei einem Neubau wären aber die Bauweise sowie die Raumaufteilungen, die energetischen Eigenschaften und die Vorbereitung für die Haustechnik zeitgemäß.

Bei einer hier unterstellten nahezu vollständigen Sanierung geht die Bewertung davon aus, dass die vorhandenen Schäden/Mängel bei dieser Maßnahme umfangreich beseitigt werden könnten.

Dementsprechend werden die Schäden/Mängel nicht bewertet.

Des Weiteren ist bei entsprechend niedrigen Preisen ein Käuferkreis vorhanden, der Objekte dieser Art in Eigenleistung saniert und mit Ausnahme von Baumaterial keine Fremdkosten kalkuliert.

Vorrang vor Lagekriterien und Wohnkomfort hat die Erfüllung des Wunsches nach einer eigenen Immobilie.

Als Verkehrswert wird somit der vorläufige Sachwert geschätzt.

In diesem Wert sind keine Entrümpelungskosten für den vollgestellten Zustand enthalten.

Diese werden durch eine Rundung des vorläufigen Sachwertes von 266.000 € auf 250.000 € pauschal berücksichtigt.

Auf die baurechtliche Problematik hinsichtlich der fehlenden Genehmigungen sowie auf ein zur konkreten Schadensbeurteilung gesondert zu beauftragendes Fachgutachten wird nochmals deutlich hingewiesen.

Bei Vorliegen von Genehmigungen sowie eines Gutachtens eines Bausachverständigen kann der in diesem Gutachten geschätzte Verkehrswert ggf. geändert bzw. angepasst werden.

Johann Hainz Diplom-Sachverständiger -DIA- Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 141/3 der Gemarkung Weißbach unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten auf grundstücksmarktüblich rund

250.000 €

in Worten:

zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Eggstätt, den 5. Mai 2025

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger -DIA-

8. Urheberrechtsschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz, noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

9. Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | 10 Fotos |
| Anlage 2 | Umgebungskarte Maßstab 1 : 200.000 |
| Anlage 3 | Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000 |
| Anlage 4 | Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000 |
| Anlage 5 | Auszug aus Katasterkartenwerk 1 : 1.000 |
| Anlage 6 | Auszug aus Eingabeplan 1. Tektur 1963
nicht maßstabgetreu -Abweichung bauseits vorhanden-
Namen wurde aus Datenschutzgründen entfernt |
| Anlage 7 | Auszug aus Eingabeplan 1963
nicht maßstabgetreu -Abweichung bauseits vorhanden-
Namen wurde aus Datenschutzgründen entfernt |

10. Literaturverzeichnis –in jeweils gültigen Fassungen–

Baugesetzbuch –BauGB- mit Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Kleiber –ImmoWertV-

WertR

Immobilienmarktberichte/Auswertungen