

# G U T A C H T E N

## über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**Baugrundstück mit zu liquidierendem Gebäude**  
**Dorfstraße 3, 83229 Aschau i. Chiemgau**  
**Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang**

**Grundstück Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Sachrang**  
**Grundstück Fl.-Nr. 115/3, Gemarkung Sachrang**  
**Grundstück Fl.-Nr. 116, Gemarkung Sachrang**  
**Grundstück Fl.-Nr. 134/110, Gemarkung Sachrang**



**Wertermittlungsstichtag 11.06.2025**

<b>Verkehrswert Grundstück Fl.-Nr. 115:</b>	<b>275.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert Grundstück Fl.-Nr. 116/1:</b>	<b>9.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert Grundstück Fl.-Nr. 115/3:</b>	<b>7.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert Grundstück Fl.-Nr. 116:</b>	<b>290.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert Grundstück Fl.-Nr. 134/110:</b>	<b>8.000,00 €</b>

**Hinweis: Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden!**



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär  
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.  
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 24.09.2025

Exemplar 5 von 5  
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	4
1.1    Gegenstand der Bewertung.....	6
1.2    Auftraggeber.....	6
1.3    Zweck der Bewertung .....	6
1.4    Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	7
1.5    Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	7
1.6    Grundbuchdaten .....	8
1.7    Baulastenverzeichnis.....	8
1.8    Unterlagen .....	8
1.9    Mieter .....	9
1.10    Zuständige Verwaltungsbehörde .....	9
1.11    Marktsituation.....	9
2. LAGE .....	9
2.1    Standort und Umfeld.....	9
2.2    Verkehrsanbindung.....	10
2.3    Immissionen / Beeinträchtigungen .....	11
2.4    Parkmöglichkeiten / Stellplätze .....	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1    Zuschnitt / Form / Maße .....	12
3.2    Erschließung .....	13
3.3    Baurechtliche Situation .....	14
3.4    Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	15
3.5    Bruttogrundfläche, Umbauter Raum.....	16
3.6    Denkmalschutz.....	16
3.7    Altlasten.....	16
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 115.....	17
4.1    Grundrissgliederung .....	18
4.2    Rohbau / Konstruktion.....	18
4.3    Ausbau.....	19
4.4    Garagengebäude .....	19
4.6    Außenanlagen.....	19
4.7    Energieausweis / energetischer Zustand .....	19
4.8    Befund.....	20

---

5. BESCHRIEB FL.-NR. 116/1, GEMARKUNG SACHRANG .....	20
6. BESCHRIEB FL.-NR. 115/3, GEMARKUNG SACHRANG .....	20
7. BESCHRIEB FL.-NR. 116, GEMARKUNG SACHRANG .....	21
8. BESCHRIEB FL.-NR. 134/110, GEMARKUNG SACHRANG .....	21
9. BEURTEILUNG.....	22
10. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	23
11. WERTERMITTLUNG.....	24
11.1 Bodenwert.....	24
11.2 Liquidationswert – Fl.-Nr. 115.....	29
12. ALTERNATIVE BERECHNUNG UNTER BERÜKSICHTIGUNG EINES GESAMTAUSGEBOTES.....	30
12.1. Alternative Bodenwertermittlung .....	30
12.2 Liquidationswert im Gesamtausgebot.....	32
13. VERKEHRSWERT .....	33

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.6
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.5
Anlage 6:	BGF, UR	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Lage Wasserleitung/Kanal	A7.1 – A7.2
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 35 Seiten, 10 Anlagen mit 28 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:

Baugrundstück mit zu liquidierendem Gebäude  
Dorfstraße 3, 83229 Aschau i. Chiemgau  
Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang

Grundstück Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Sachrang

Grundstück Fl.-Nr. 115/3, Gemarkung Sachrang

Grundstück Fl.-Nr. 116, Gemarkung Sachrang

Grundstück Fl.-Nr. 134/10, Gemarkung Sachrang

Grundstücksfläche:

2.044 m<sup>2</sup> - Fl.-Nr. 115  
251 m<sup>2</sup> - Fl.-Nr. 116/1  
146 m<sup>2</sup> - Fl.-Nr. 115/3  
1.015 m<sup>2</sup> - Fl.-Nr. 116  
232 m<sup>2</sup> - Fl.-Nr. 134/10

Bewertungszweck:

Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des  
Amtsgerichtes Rosenheim vom 25.03.2025

Bewertungstichtag:

11.06.2025

Qualitätsstichtag:

11.06.2025

Brutto-Grundfläche:

ca. 2.090 m<sup>2</sup> - Gasthof  
ca. 55 m<sup>2</sup> - Garagen

Umbauter Raum:

ca. 5.480 m<sup>3</sup> - Gasthof  
ca. 180 m<sup>3</sup> - Garagen

Baujahr:

ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;  
ca. 1965 – Anbau Rasthaus  
ca. 1977 – Aufstockung Wirtschaftsgebäude  
ca. 1978 – Renovierung und Erweiterung des  
bestehenden Gasthofes

Bodenwert:

rd. 654.000,00 € - Fl.-Nr. 115  
rd. 9.000,00 € - Fl.-Nr. 116/1  
rd. 7.000,00 € - Fl.-Nr. 115/3  
rd. 290.000,00 € - Fl.-Nr. 116  
rd. 8.000,00 € - Fl.-Nr. 134/110

Liquidationswert:

rd. 275.000,00 € - Fl.-Nr. 115

---

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

**Verkehrswert (VW):**      **275.000,00 €- Fl.-Nr. 115**  
                                 **9.000,00 €- Fl.-Nr. 116/1**  
                                 **7.000,00 €- Fl.-Nr. 115/3**  
                                 **290.000,00 €- Fl.-Nr. 116**  
                                 **8.000,00 €- Fl.-Nr. 134/110**

**Achtung: Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden!**

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang. Das Grundstück ist mit zu liquidierenden Gebäuden (Gasthof, Garagen) bebaut. Die Anschrift lautet Dorfstraße 3 in 83229 Aschau i. Chiemgau.

Weiter sind Gegenstand der Bewertung die Grundstücke Fl.-Nrn. 116/1, 115/3, 116, und 134/110, Gemarkung Sachrang. Die Grundstücke sind unbebaut.

#### Hinweis:

Die Grundstücke sind im gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ ausgewiesen. Gemäß Auskunft der Gemeinde Aschau liegt für die Bewertungsgrundstücke, als gemeinsame Baufläche, eine gültige Baugenehmigung vor.

Auf Grund der Regelungen im Zwangsversteigerungsverfahren, muss in diesem Gutachten für jede Fl.-Nr. ein separater Wert angegeben werden.

Bei den Fl.-Nrn. 115 und 116 handelt es sich um Baugrundstücke. Die Fl.-Nr. 116/1 kann als Parkplatzfläche genutzt werden. Die Fl.-Nrn. 115/3 und 134/110 sind eigenständig nicht bebaubar.

### 1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 8/25, mit Schreiben vom 26.03.2025 beauftragt.

### 1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

#### **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 11.06.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

#### **1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 11.06.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend. Der Bauzaun stand an einer Stelle offen, so dass das Grundstück begangen werden konnte.

Das Gebäude wurde von innen nicht begangen.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der Gebäude möglich war, werden die Bewertungsobjekte gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Gebäude von außen bzw. durch offenstehende Fenster bzw. Türen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, und die Grundstücke Fl.-Nrn. 116/1, 115/3, 116, 134/110 besichtigt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

## 1.6 Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 17.02.2025 beigefügt:

- Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Sachrang, Blatt 516
- Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Sachrang, Blatt 957

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

### Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

## 1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

## 1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Rosenheim,  
Grundbuch von Sachrang
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt aus Bauakte der Gemeinde Aschau i. Chiemgau
- Auskunft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

## 1.9 Mieter

Das Objekt ist unbewohnt und wird nicht genutzt.

## 1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Aschau i. Chiemgau, Kampenwandstr. 36, 83229 Aschau i. Chiemgau,  
Telefon 08052/95109-0.

## 1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist zum Bewertungsstichtag als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

# 2. LAGE

## 2.1 Standort und Umfeld

### Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen im Ortsteil Sachrang in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau. Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist südwestlich des Chiemsees gelegen und gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Aschau i. Chiemgau zum Bewertungsstichtag über ca. 5.500 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat zum Bewertungsstichtag ca. 259.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren zum Stand Mai 2025 ca. 4.490 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Mai 2025 ca. 6,2 %.

### Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 115, 115/3, 116 und 116/1 grenzen an die Dorfstraße an. Die Dorfstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Weiter grenzen die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 115, 115/3, 116, 116/1 und 134/110 an die direkt angrenzende Staatsstraße St2093 an. Die Straße ist asphaltiert und in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Gehwege bzw. Straßenbeleuchtung sind hier nicht gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht aus unbebauten Grundstücken, d.h. Wiesengrundstücken. Weiter grenzt im Westen ein Grundstück mit Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Bebauung an. Die Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse.

In Aschau i. Chiemgau sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Grundschule, Kindergärten sowie Kreditinstitute vorhanden. Weiterführende Schulen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 23 km entfernten Prien a. Chiemsee.

## **2.2 Verkehrsanbindung**

Von den Bewertungsobjekten ist das Ortszentrum (Rathaus) von Aschau i. Chiemgau über die St2093 in ca. 11 km in nordöstlicher Richtung erreichbar. Der Anschluss an die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 12 km gelegen. Die Anschlussstelle Frasdorf an die Autobahn A8 München/Salzburg ist in nördlicher Richtung nach ca. 15 km anfahrbar. Prien a. Chiemsee ist von den Bewertungsobjekten ca. 23 km, die Kreisstadt Rosenheim ca. 33 km und die Landeshauptstadt München ca. 93 km entfernt. Die österreichische Grenze ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 1,5 km gelegen. Das Südwestufer des Chiemsees ist in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 21 km gelegen. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als ausreichend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Sachrang Ort ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 60 Meter gelegen. Hier verkehrt zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinie 482, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 16-23 Minuten der Bahnhof von Aschau anfahrbar ist. Am Bahnhof von Aschau besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Von hier aus lässt sich beispielsweise mit der Regionalbahn in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten der Bahnhof von Prien anfahren. Am Bahnhof von Prien besteht die Möglichkeit in einer weiteren Fahrzeit von ca. 17-19 Minuten den Bahnhof von Rosenheim anzufahren. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist als noch durchschnittlich zu beurteilen.

Von den Bewertungsobjekten liegt der Flughafen von Salzburg in ca. 75 km Entfernung und ist in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von München liegt in ca. 126 km Entfernung und ist in ca. 80-90 Minuten anzufahren.

### **2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Es sind Lärmimmissionen von der angrenzenden Staatsstraße St2093 durch Kfz-Verkehr gegeben.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

### **2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Auf den Bewertungsobjekten befinden sich derzeit keine befestigten Parkmöglichkeiten. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **3.1 Zuschnitt / Form / Maße**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 2.044 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Dorfstraße beträgt ca. 43 Meter. Die Straßenfront zur St2093 beträgt ca. 42,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 51 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Sachrang hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 251 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Dorfstraße beträgt ca. 10 Meter. Die Straßenfront zur St2093 beträgt ca. 12 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 27 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 115/3, Gemarkung Sachrang hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 146 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Dorfstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 3,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 43 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 116, Gemarkung Sachrang hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.015 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Dorfstraße beträgt ca. 24 Meter. Die Straßenfront zur St2093 beträgt ca. 19 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 43 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 17 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 134/110, Gemarkung Sachrang hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 232 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur St2093 bzw. die maximale Breite beträgt ca. 34 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 10 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 2,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist als eben zu beurteilen.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungs-fähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

### **3.2 Erschließung**

Die Zuwegung zu den Grundstücken Fl.-Nrn. 115, 116/1, 115/3 und 116, je Gemarkung Sachrang, erfolgt über die Dorfstraße.

Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 134/110, Gemarkung Sachrang, kann über die Fl.-Nr. 116 oder Fl.-Nr. 116/1 erfolgen. Hierfür liegen soweit dem Sachver-ständigen bekannt keine Geh-/Fahrtrechte vor.

Das Grundstück Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 116, Gemarkung Sachrang, verfügt, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht über separate Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom und ist nicht an die Kanalisation angeschlossen.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 115/3, 116/1 und 134/110 sind eigenständig betrachtet, auf Grund der Abmessungen, keine Baugrundstücke, daher sind keine Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanalisation erforderlich.

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau stehen für die Bewertungsgrundstücke keine Erschließungsbeiträge aus. Im Fall einer Neube-bauung können gemäß der Auskunft weitere Erschließungsbeiträge anfallen.

Der Sachverständige geht somit davon aus, dass die Ersterschließung abgerechnet ist.

### **3.3 Baurechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, ist mit einem abbruchreifen Gebäude bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 116/1, 115/3, 116 und 134/110, je Gemarkung Sachrang, sind unbebaut.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sachrang Ort“, rechtskräftig seit dem 30.04.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Oberkante Rohbetondecke von 736,30 Meter üNN, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,5 Meter und einer maximal zulässigen Grundfläche von 430 m<sup>2</sup> sowie eine Bebauung mit Oberkante Rohbetondecke von 736,30 Meter üNN, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,5 Meter und einer maximal zulässigen Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> sowie eine Bebauung mit Oberkante Rohbetondecke von 736,00 Meter üNN, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 Meter und einer maximal zulässigen Grundfläche von 310 m<sup>2</sup> zu entnehmen. Die Firstrichtung und gleichschenklige Satteldächer sind vorgegeben. Baugrenzen sind gegeben. Flächen für Stellplätze und Tiefgarage sind ersichtlich. Es handelt sich um Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 Abs. § 2 BauNVO) mit zulässigen Nutzungen „Fremdenzimmer, Personalwohnungen, und Gaststättenbetrieb“.

Zudem ist gemäß Bebauungsplan auf die Hauptwasserleitung im beplanten Bereich zu achten. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Das Bauamt der Stadt Aschau weist darauf hin, dass bauliche Maßnahmen auf Grund der Nähe zu einem denkmalgeschützten Gebäude sowie Denkmalschutz-Ensemble mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine gültige Baugenehmigung („Neu-/Wiederaufbau Beherbergungsstätte mit Gastronomie“ für die Bewertungsgrundstücke) mit Schreiben vom 29.05.2024 vorliegt.

### **3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, ist mit einem abbruchreifen Gebäude bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, Dachgeschoss sowie Garagen. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, ca. 1965 erfolgte der Anbau Rasthaus, ca. 1977 erfolgte die Aufstockung Wirtschaftsgebäude sowie ca. 1978 die Renovierung und Erweiterung des bestehenden Gasthofes. Die Nutzung erfolgte zu gewerblichen Zwecken (Gaststätte/Beherbergungsbetrieb).

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 116/1, 115/3, 116 und 134/110, je Gemarkung Sachrang, sind unbebaut.

#### Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

### **3.5 Bruttogrundfläche, Umbauter Raum**

Die Bruttogrundfläche und der umbaute Raum wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt. Auf die Ermittlung der Nutzfläche wurde verzichtet, da es sich gemäß den Erkenntnissen des Ortstermins um ein Liquidationsobjekt handelt.

Die Bruttogrundfläche des Gasthofes beträgt ca. 2.090 m<sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche der Garagen beträgt ca. 55 m<sup>2</sup>

Der umbaute Raum des Gasthofes beträgt ca. 5.480 m<sup>3</sup>

Der umbaute Raum der Garagen beträgt ca. 180 m<sup>3</sup>

### **3.6 Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Sachrang vom 22.05.2025 werden bauliche Maßnahmen auf Grund der Nähe zu einem denkmalgeschützten Gebäude sowie Denkmalschutz-Ensemble mit der Unterer Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abzustimmen sein.

### **3.7 Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim sind die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 115, 116/1, 115/3, 116 und 134/110, je Gemarkung Sachrang, nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Auskunft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau, auf dem Bewertungsgrundstück womöglich eine Tankstelle geführt/betrieben wurde.

Nähere Auskünfte bzw. Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor. Auf die o.g. Ausführungen wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 115**

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt; ca. 1965 – Anbau Rasthaus; ca. 1977 – Aufstockung Wirtschaftsgebäude; ca. 1978 – Renovierung und Erweiterung des bestehenden Gasthofes;
Veränderungen:	Diverse Veränderungen im Laufe der Jahre; der jetzige Zustand ist im Sinne eines Abbruchgebäudes gegeben;

#### **4.1 Grundrissgliederung**

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

#### **4.2 Rohbau / Konstruktion**

Fundamente/ Gründung:	Das Gebäude ist, soweit am Plan ersichtlich, unterkellert; Fundamente aus Beton;
Fassade:	Die Fassade verfügt über einen Rauputz, weiter ist eine Holzschalung gegeben; an den Stellen, an denen die Holzschalung entfernt wurde, ist unverputztes Mauerwerk vorhanden;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, vermutlich Massivdecken;

---

Dach:	Satteldächer, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen, im Bereich der Dachüberstände wurde die Dacheindeckung entfernt;
Flaschnerarbeiten:	Es sind keine Regenrinnen und Fallrohre vorhanden, vermutlich wurden diese bereits entfernt;
Decken:	Vermutlich Massivdecken;

#### **4.3 Ausbau**

Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung ist keine brauchbare Innenausstattung für eine weitere Nutzung gegeben. Das Gebäude konnte von außen eingesehen werden, es war ersichtlich, dass bereits Rückbaumaßnahmen erfolgt sind. Zusammenfassend ist keine brauchbare bzw. verwertbare Innenausstattung gegeben.

#### **4.4 Garagengebäude**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 115 ist gemäß den vorliegenden Plänen im Kellergeschoss ein Garagengebäude mit drei Garagen gegeben. Die Garage wurde beim Ortstermin nicht begangen.

#### **4.6 Außenanlagen**

Das Grundstück Fl.-Nr. 115 ist ungepflegt, es ist diverser Wildwuchs vorhanden. Weiter sind auf dem Grundstück Unrat und Bauschutt gegeben. Eine Einfriedung ist mittels eines Bauzauns gegeben.

#### **4.7 Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

#### **4.8 Befund**

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen liegt ein abbruchreifes Gebäude vor.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

#### **5. BESCHRIEB FL.-NR. 116/1, GEMARKUNG SACHRANG**

Das Grundstück Fl.-Nr. 116/1 ist als ebenerdig zu beurteilen. Das Grundstück verfügt über diversen Wildwuchs, weiter ist die Fläche gekiest, der gekieste Bereich ist mit Unkraut durchwachsen. Auf Grund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass in Teilbereichen des Grundstücks Bauschutt vorhanden ist, es handelt sich hierbei vermutlich um Gussasphalt oder dergleichen, vermutlich eines aus dem Gebäude auf Fl.-Nr. 115 ausgebauten Estrichs. Das Grundstück grenzt sowohl an die Dorfstraße als auch an die angrenzende Staatsstraße St2093 an. Im Norden verläuft ein Bach (Prien).

#### **6. BESCHRIEB FL.-NR. 115/3, GEMARKUNG SACHRANG**

Bei der Fl.-Nr. 115/3 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen mit einer Breite von ca. 3,5 Meter. Der Grundstücksstreifen verläuft zwischen der Dorfstraße und der angrenzenden Staatsstraße St2093. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 115/3 ist im Wesentlichen Wildwuchs vorhanden.

## **7. BESCHRIEB FL.-NR. 116, GEMARKUNG SACHRANG**

Das Grundstück Fl.-Nr. 116 ist als ebenerdig zu beurteilen. Das Grundstück verfügt über diversen Wildwuchs, weiter ist die Fläche gekiest, der gekieste Bereich ist mit Unkraut durchwachsen. Auf Grund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass in Teilbereichen des Grundstücks Bauschutt vorhanden ist, es handelt sich hierbei vermutlich um Gussasphalt oder dergleichen, vermutlich eines aus dem Gebäude auf Fl.-Nr. 115 ausgebauten Estrichs. Das Grundstück grenzt sowohl an die Dorfstraße als auch an die angrenzende Staatsstraße St2093 an. Von Nordwest nach Südost verlaufen über die Fl.-Nr. 116 und Fl.-Nr. 134/110 eine Wasserleitung und ein Kanal. Diese Fläche darf nicht überbaut werden.

## **8. BESCHRIEB FL.-NR. 134/110, GEMARKUNG SACHRANG**

Das Grundstück Fl.-Nr. 134/10 ist als ebenerdig zu beurteilen. Das Grundstück verfügt über diversen Wildwuchs, weiter ist die Fläche gekiest, der gekieste Bereich ist mit Unkraut durchwachsen. Auf Grund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass in Teilbereichen des Grundstücks Bauschutt vorhanden ist, es handelt sich hierbei vermutlich um Gussasphalt oder dergleichen, vermutlich eines aus dem Gebäude auf Fl.-Nr. 115 ausgebauten Estrichs. Das Grundstück grenzt an die angrenzende Staatsstraße St2093, d.h. an Fl.-Nr. 134/52 an. Von Nordwest nach Südost verlaufen über die Fl.-Nr. 116 und Fl.-Nr. 134/110 eine Wasserleitung und ein Kanal. Diese Fläche darf nicht überbaut werden.

## 9. BEURTEILUNG

### Lage:

Es handelt sich um eine ländliche Wohnlage. Bezogen auf eine Nutzung für Urlaub und Freizeit wird die Lage als gut beurteilt. Nachteilig ist hinsichtlich der Lagequalität die direkte Lage zur Staatsstraße St2093.

### Bauweise:

Massive Bauweise. Der vorhandene Baukörper auf Fl.-Nr. 115 ist abbruchwürdig.

### Ausstattung:

Eine brauchbare Innenausstattung ist für den Baukörper auf Fl.-Nr. 115 nicht gegeben.

### Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind für die bauliche Anlage nicht gegeben.

### Bebaubarkeit:

Die Bebaubarkeit ist gemäß dem Bebauungsplan „Sachrang Ort“ vom 30.04.2020 gegeben.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation des bestehenden Baukörpers und der Möglichkeit einer Neubebauung der Grundstücke als durchschnittlich beurteilt.

**Zusammenfassend ist das vorhandene Gebäude auf Fl.-Nr. 115 auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen. Die bauliche Anlage ist als abbruchwürdig zu beurteilen.**

## 10. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Da auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes des vorhandenen Baukörpers auf Fl.-Nr. 115, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückes für einen Neubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist, leitet sich der Verkehrswert der Fl.-Nr. 115 somit aus dem Liquidationswert ab.

Zur Ermittlung der Verkehrswerte der Fl.-Nrn. 116, 116/1, 115/3 und 134/110 wird der Bodenwert herangezogen.

## 11. WERTERMITTlung

### 11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

#### Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 14011010, Zonen-Bezeichnung Sachrang, nur einen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 700,00 €/m<sup>2</sup>, ebf. mit zwei Vollgeschossen ermittelt.

Da es sich bei den Bewertungsgrundstücken nicht um Wohnbaufläche, sondern um Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung handelt, wurde Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim genommen. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim teilt mit, dass als Anhaltspunkt der Bodenrichtwert für höherwertiges Gewerbe in Hohenaschau der Zone 14005050 herangezogen werden kann.

Der Bodenrichtwert für höherwertiges Gewerbe in der Zone 14005050 beträgt zum Stand 01.01.2024 270,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Marktkonformer Bodenwert:**

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 11.06.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2024 wird das Preisniveau für höherwertige Gewerbeflächen als vergleichbar beurteilt.

Die Gutachterausschüsse des Landratsamtes Rosenheim und der Stadt Rosenheim machen keine Angaben zur Preisentwicklung von höherwertigen Gewerbegrundstücken.

Bezüglich der Lage in Sachrang wird das Bodenpreisniveau für höherwertiges Gewerbe bzw. Sondergebiet Beherbergung bezogen auf den Bodenrichtwert von Hohenaschau als vergleichbar beurteilt.

Hinsichtlich der Nutzung im Sinne eines Sondergebietes für Fremdenbeherbergung wird, bezogen auf „höherwertiges Gewerbe“, ein Zuschlag von rd. 20 % in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität erfolgt im Rahmen der Bodenwertermittlung im Liquidationswertverfahren für die Fl.-Nr. 115 kein weiterer Zu-/Abschlag.

Die Fl.-Nr. 116 ist unbebaut, für die Nutzungsintensität ist kein Zu-/Abschlag erforderlich. Für die Bebauung im Sondergebiet mit einem Gebäude für Fremdenbeherbergung oder Gastronomie sind die Grundstücksfläche und der Grundstückszuschnitt nachteilig, daher wird ein Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 116/1, 115/3 und 134/110 erfolgt die Anpassung bzgl. Lage und Preisniveau analog zu den obigen Ausführungen. Die Grundstücke sind auf Grund Ihrer Abmessungen nicht bebaubar und auch eigenständig nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar. Wertmäßig werden die Grundstücke mit rd. 10 % bis 20 %, i.M. rd. 15 % des Bodenwertes der bebaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Über die Fl.-Nr. 116 und Fl.-Nr. 134/110 verlaufen ein Kanal und eine Wasserleitung. Gemäß dem Bebauungsplan darf dieser Bereich nicht überbaut werden. Soweit dem Sachverständigen bekannt, besteht keine grundbuchrechtliche Sicherung mittels einer Dienstbarkeit. Auf Grund der Lage der Trasse außerhalb des Baufensters und der nicht vorhandenen grundbuchrechtlichen Sicherung wird die Belastung als vernachlässigbar beurteilt.

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

Auf den Fl.-Nrn. 116, 116/1 und 134/110 liegt Bauschutt, für die Entsorgung werden je Fl.-Nr. rd. 4.000,00 € berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

#### **Bodenwert Fl.-Nr. 115, Gem. Sachrang - Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	270,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Sondergebiet "Fremdenbeherbergung":	20,0%	
Angepasster Bodenwert:		
270,00 €/m <sup>2</sup>	x	= rd. 320,00 €/m <sup>2</sup>

Bodenwert:

2.044 m <sup>2</sup>	x	320 €/m <sup>2</sup>	= rd. 654.000,00 €
<b>Bodenwert:</b>			<b>rd. 654.000,00 €</b>

**Bodenwert Fl.-Nr. 116, Gem. Sachrang - Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 270,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag Sondergebiet  
"Fremdenbeherbergung": 20,0%

Abschlag Grundstückszuschnitt und Größe: -10,0%

Anangepasster Bodenwert:

270,00 €/m<sup>2</sup> x 1,200 x 0,900 = rd. 290,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

1.015 m<sup>2</sup> x 290 €/m<sup>2</sup> = rd. 294.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

abzgl. Entsorgung Bauschutt rd. -4.000,00 €

**Bodenwert:** **rd. 290.000,00 €**

**Bodenwert Fl.-Nr. 116/1, Gem. Sachrang - Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 270,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag Sondergebiet  
"Fremdenbeherbergung": 20,0%

Ansatz Nutzungsmöglichkeit: 15,0%

Anangepasster Bodenwert:

270,00 €/m<sup>2</sup> x 1,200 x 0,150 = rd. 50,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

251 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup> = rd. 13.000,00 €

**Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

abzgl. Entsorgung Bauschutt rd. -4.000,00 €

**Bodenwert:** **rd. 9.000,00 €**

**Bodenwert Fl.-Nr. 115/3, Gem. Sachrang - Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	270,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Sondergebiet "Fremdenbeherbergung":	20,0%	
Ansatz Nutzungsmöglichkeit:	15,0%	
Angepasster Bodenwert:		
270,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,200 x 0,150 = rd. 50,00 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Bodenwert:</u></b>		
146 m <sup>2</sup>	x	50 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Bodenwert:</u></b>		
		= rd. 7.000,00 €
		rd. 7.000,00 €

**Bodenwert Fl.-Nr. 134/110, Gem. Sachrang - Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	270,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Sondergebiet "Fremdenbeherbergung":	20,0%	
Ansatz Nutzungsmöglichkeit:	15,0%	
Angepasster Bodenwert:		
270,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,200 x 0,150 = rd. 50,00 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Bodenwert:</u></b>		
232 m <sup>2</sup>	x	50 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Bodenwert:</u></b>		
		= rd. 12.000,00 €
<b><u>Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale</u></b>		
abzgl. Entsorgung Bauschutt		rd. -4.000,00 €
<b><u>Bodenwert:</u></b>		
		rd. 8.000,00 €

**Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt**

- für das Grundstück Fl.-Nr. 115 rd. 654.000,00 €
- für das Grundstück Fl.-Nr. 116 rd. 290.000,00 €
- für das Grundstück Fl.-Nr. 116/1 rd. 9.000,00 €
- für das Grundstück Fl.-Nr. 115/3 rd. 7.000,00 €
- für das Grundstück Fl.-Nr. 134/110 rd. 8.000,00 €

## 11.2 Liquidationswert – Fl.-Nr. 115

Bei dem Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der Gebäude ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung für einen Beherbergungsbetrieb als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Grundstückes Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei die notwendigen Freimachungskosten, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in Abzug zu bringen sind.

Im Folgenden werden die Abbruchkosten ermittelt und hieraus der Liquidationswert abgeleitet.

### Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025

#### Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	31,00 €/m <sup>2</sup> (26,00 - 35,00 €/m <sup>2</sup> )
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	78,00 €/m <sup>2</sup> (69,00 - 85,00 €/m <sup>2</sup> )

#### **Gasthof:**

pro m <sup>3</sup> durchschnittlich rd.:	55 €/m <sup>3</sup>
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	63 €/m <sup>3</sup>
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	65 €/m <sup>3</sup>

**Garagen:**

pro m <sup>3</sup> durchschnittlich rd.:	40 €/m <sup>3</sup>
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	46 €/m <sup>3</sup>
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	47 €/m <sup>3</sup>

Gasthof	5.480 m <sup>3</sup>	x	65 €/m <sup>3</sup>	= rd.	356.000,00 €
Garagen	180 m <sup>3</sup>	x	47 €/m <sup>3</sup>	= rd.	8.000,00 €
zzgl. Zuschlag für Schutt, usw.				rd.	15.000,00 €
<b>Abbruchkosten gesamt:</b>				<b>rd.</b>	<b>379.000,00 €</b>

**Liquidationswert:**

Bodenwert:	rd.	654.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-379.000,00 €
<b>Liquidationswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>275.000,00 €</b>

**Der Liquidationswert der Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang, zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 beträgt rd. 275.000,00 €**

## **12. ALTERNATIVE BERECHNUNG UNTER BERÜKSICHTIGUNG EINES GESAMTAUSGEBOTES**

### **12.1. Alternative Bodenwertermittlung**

In der vorangegangenen Bodenwertermittlung wurden gemäß den Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren für jede Fl.-Nr. separate Werte ermittelt.

Sollten die Grundstücke jedoch im Gesamtausgebot versteigert werden, ergibt sich eine abweichende Bodenwertermittlung.

Die zu bewertenden Grundstücke stellen gemäß Bebauungsplan zusammen ein Sondergebiet zum Zwecke der Fremdenbeherbergung dar. Der Bebauungsplan sieht eine Planung für das gesamte Grundstück vor.

Gemäß Kapitel 11.1 wird der Bodenrichtwert mit 270,00 €/m<sup>2</sup> für höherwertiges Gewerbe berücksichtigt.

Weiter wird analog den Ausführungen in Kapitel 11.1 ein Zuschlag von rd. 20 % berücksichtigt, auf Grund der Nutzung als Sondergebiet Fremdenbeherbergung.

Auf Grund der Vorgaben im Bebauungsplan wird eine Bebauung mit 2 Geschossen als möglich unterstellt. Zu/Abschläge sind bzgl. der baulichen Nutzungsintensität nicht erforderlich.

Die Grundstücke verfügen zusammen über eine Fläche von 3.688 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt:

**Bodenwert Fl.-Nrn. 115, 116/1, 115/3, 116, 134/110, je Gem. Sachrang:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 270,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag Sondergebiet "Fremdenbeherbergung": 20,0%

Anangepasster Bodenwert:  
270,00 €/m<sup>2</sup> x 1,200 = rd. 320,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:  
3.688 m<sup>2</sup> x 320 €/m<sup>2</sup> = rd. 1.180.000,00 €  
**Bodenwert:** rd. **1.180.000,00 €**

**Der Bodenwert im Gesamtausgebot beträgt zum Bewertungsstichtag  
11.06.2025 rd. 1.180.000,00 €**

## 12.2 Liquidationswert im Gesamtausgebot

Die Ausführungen hinsichtlich der Abbruchkosten im Kapitel 11.2 gelten analog.

### Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025

#### Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	31,00 €/m <sup>2</sup>
	(26,00 - 35,00 €/m <sup>2</sup> )
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	78,00 €/m <sup>2</sup>
	(69,00 - 85,00 €/m <sup>2</sup> )

#### **Gasthof:**

pro m <sup>3</sup> durchschnittlich rd.:	55 €/m <sup>3</sup>
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	63 €/m <sup>3</sup>
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	65 €/m <sup>3</sup>

#### **Garagen:**

pro m <sup>3</sup> durchschnittlich rd.:	40 €/m <sup>3</sup>
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	46 €/m <sup>3</sup>
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
Ansatz pro m <sup>3</sup> Umbauter Raum rd.:	47 €/m <sup>3</sup>

Gasthof	5.480 m <sup>3</sup>	x	65 €/m <sup>3</sup>	=	rd.	356.000,00 €
Garagen	180 m <sup>3</sup>	x	47 €/m <sup>3</sup>	=	rd.	8.000,00 €
<u>zzgl. Zuschlag für befestigte Freiflächen, usw.</u>					rd.	27.000,00 €
<b>Abbruchkosten gesamt:</b>					<b>rd.</b>	<b>391.000,00 €</b>

#### Liquidationswert:

Bodenwert:	rd. 1.180.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd. -391.000,00 €
<b>Liquidationswert:</b>	<b>rd. 789.000,00 €</b>

**Der Liquidationswert im Gesamtausgebot beträgt zum Bewertungsstichtag  
11.06.2025 rd. 789.000,00 €**

### 13. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 11.06.2025 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Liquidationswert Fl.-Nr. 115: rd. 275.000,00 €

Bodenwert Fl.-Nr. 116/1: rd. 9.000,00 €

Bodenwert Fl.-Nr. 115/3: rd. 7.000,00 €

Bodenwert Fl.-Nr. 116: rd. 290.000,00 €

Bodenwert Fl.-Nr. 134/110: rd. 8.000,00 €

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Baukörper der Verkehrswert für das Grundstück Fl.-Nr. 115 maßgeblich aus dem Liquidationswert abzuleiten.

Der Wert der Grundstücke Fl.-Nr. 116/1, Fl.-Nr. 115/3, Fl.-Nr. 116 und Fl.-Nr. 134/110 leitet sich jeweils maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Dorfstraße 3, 83229 Aschau i. Chiemgau, Fl.-Nr. 115, Gemarkung Sachrang,  
zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert für das  
unbelastete Grundstück von**

**275.000,00 €**

(i. W.: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

**bewertet.**

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
An der Dorfstraße, 83229 Aschau i. Chiemgau, Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung  
Sachrang, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert  
für das unbelastete Grundstück von**

**9.000,00 €**

(i. W.: neuntausend Euro)

**bewertet.**

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Nähe Dorfstraße, 83229 Aschau i. Chiemgau, Fl.-Nr. 115/3, Gemarkung  
Sachrang, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert  
für das unbelastete Grundstück von**

**7.000,00 €**

(i. W.: siebentausend Euro)

**bewertet.**

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Nähe Dorfstraße, 83229 Aschau i. Chiemgau, Fl.-Nr. 116, Gemarkung  
Sachrang, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert  
für das unbelastete Grundstück von**

**290.000,00 €**

(i. W.: zweihundertneunzigtausend Euro)

**bewertet.**

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Dorfstraße, 83229 Aschau i. Chiemgau, Fl.-Nr. 134/10, Gemarkung Sachrang,  
zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025, mit einem Verkehrswert für das  
unbelastete Grundstück von**

**8.000,00 €**

(i. W.: achttausend Euro)

**bewertet.**

**Hinweis:**

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Rosenheim wurde im Kapitel 12 der Liquidationswert, somit auch der Bodenwert, alternativ für ein Gesamtausgebot für sämtliche Grundstücke ermittelt. Auf die hierfür abweichenden Werte wird hingewiesen.

Grassau, den 24.09.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Westen, von der Fl.-Nr. 12



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Westen, von der Fl.-Nr. 12

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Nordwest, von der Dorfstraße



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Norden, von der Dorfstraße

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Nordost



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Nordost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Fl.-Nr. 115 - Ansicht von Osten



Fl.-Nrn. 115/3, 116; hinten Fl.-Nr. 116/1; Blick von Südwest nach Südost

**Anlage 1**

Fotos

A 1.5



Fl.-Nrn. 115/3, 116, 134/110; hinten Fl.-Nr. 116/1; Blick von Südwest nach Nordost



Bauschutt Bereich Fl.-Nrn. 134/110, 116/1

**Anlage 1**

Fotos

A 1.6

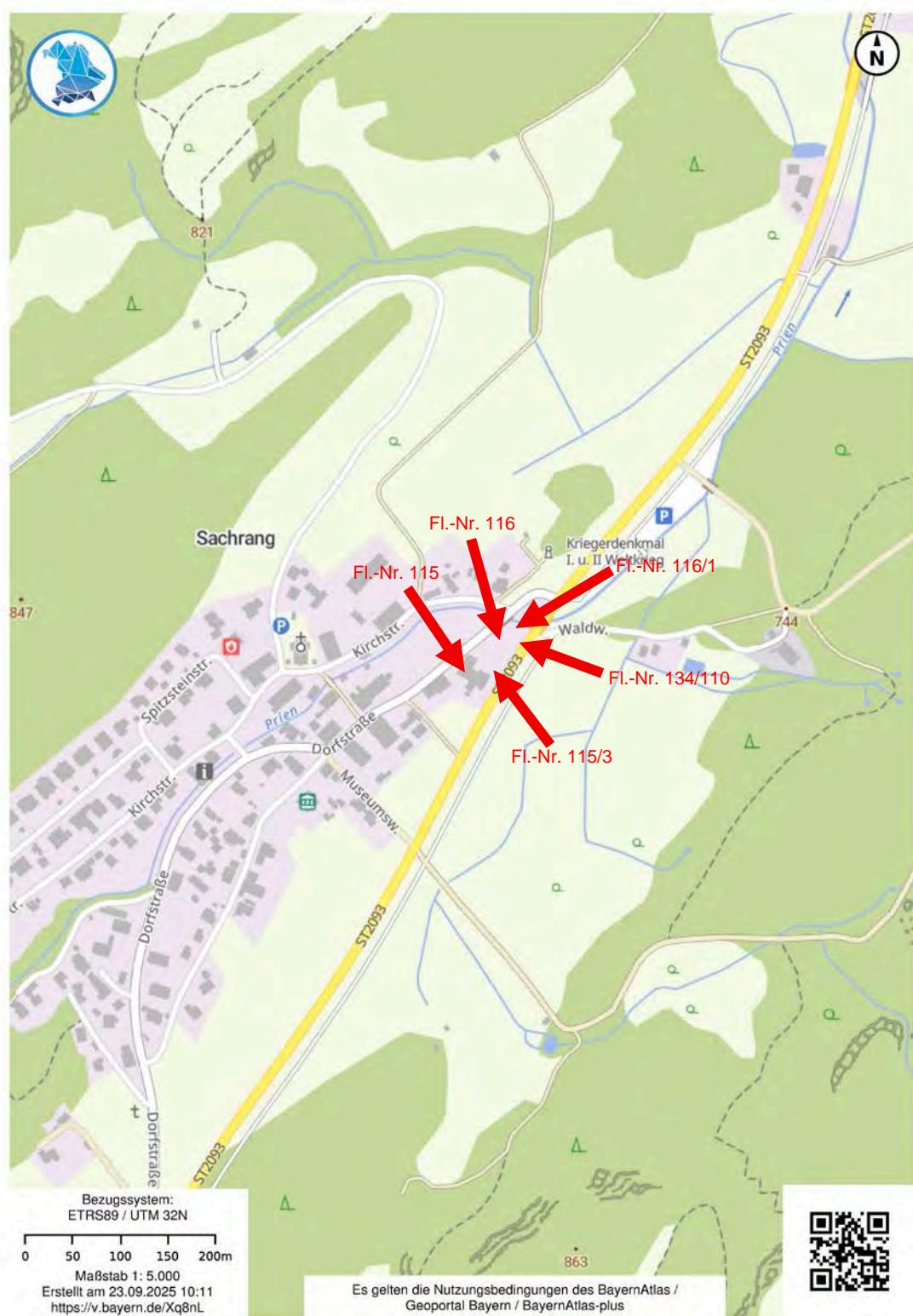


Blick von Fl.-Nr. 116/1 Richtung Fl.-Nr. 115

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



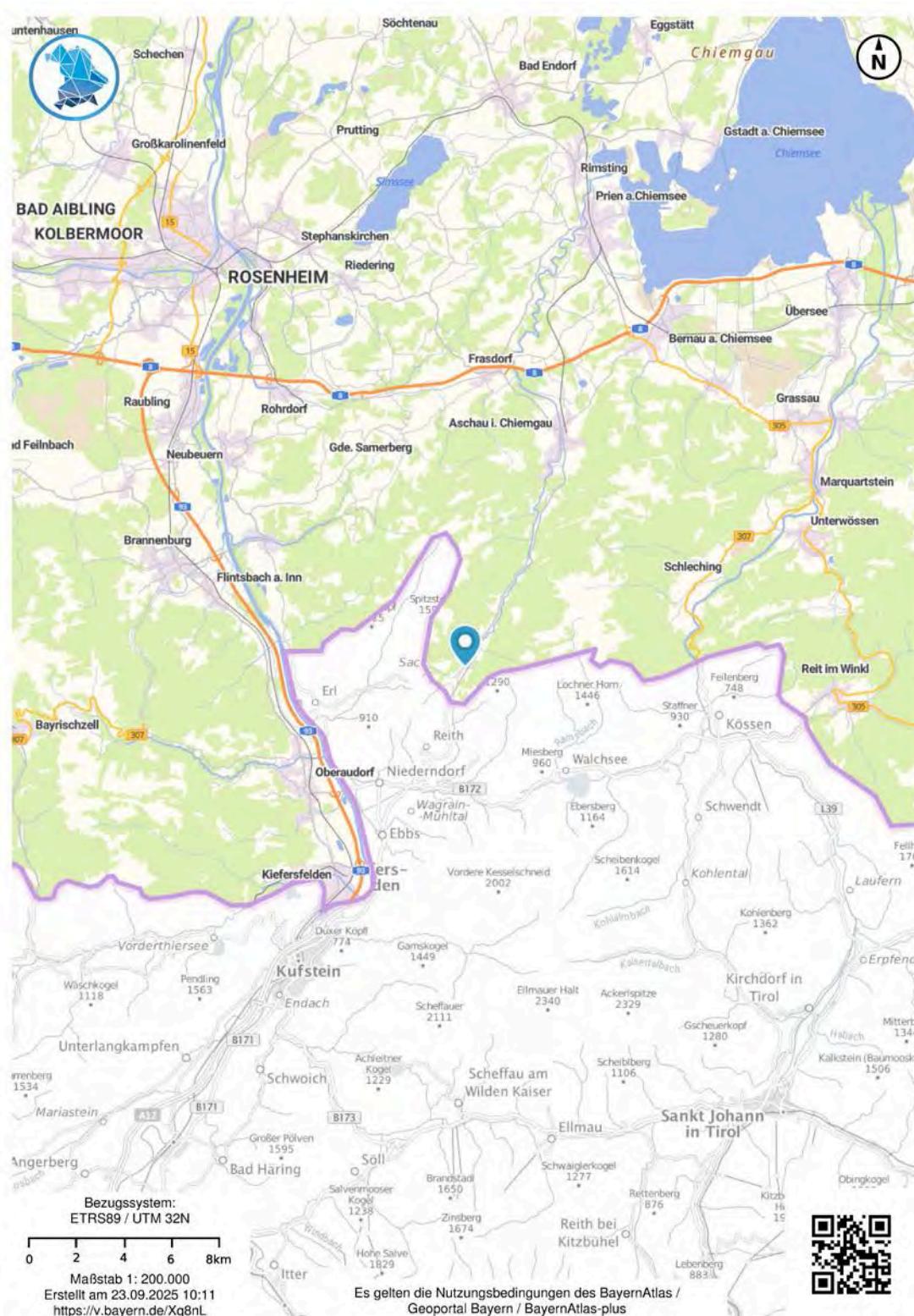
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim**  
Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

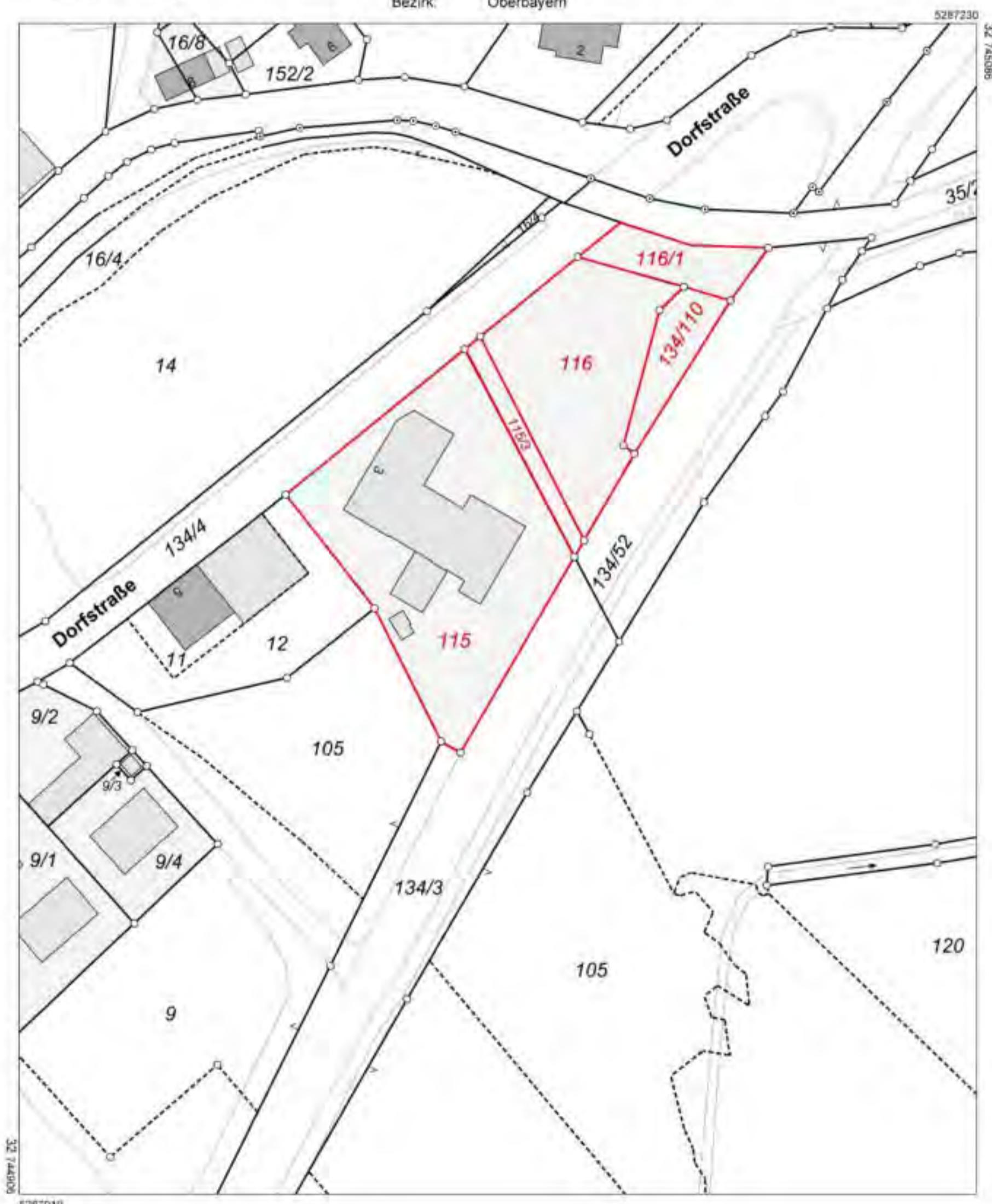
Flurstück: 115  
Gemarkung Sachrang

Gemeinde: Aschau i. Chiemgau  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

## Flurkarte 1:1000

Erstellt am 16.04.2025



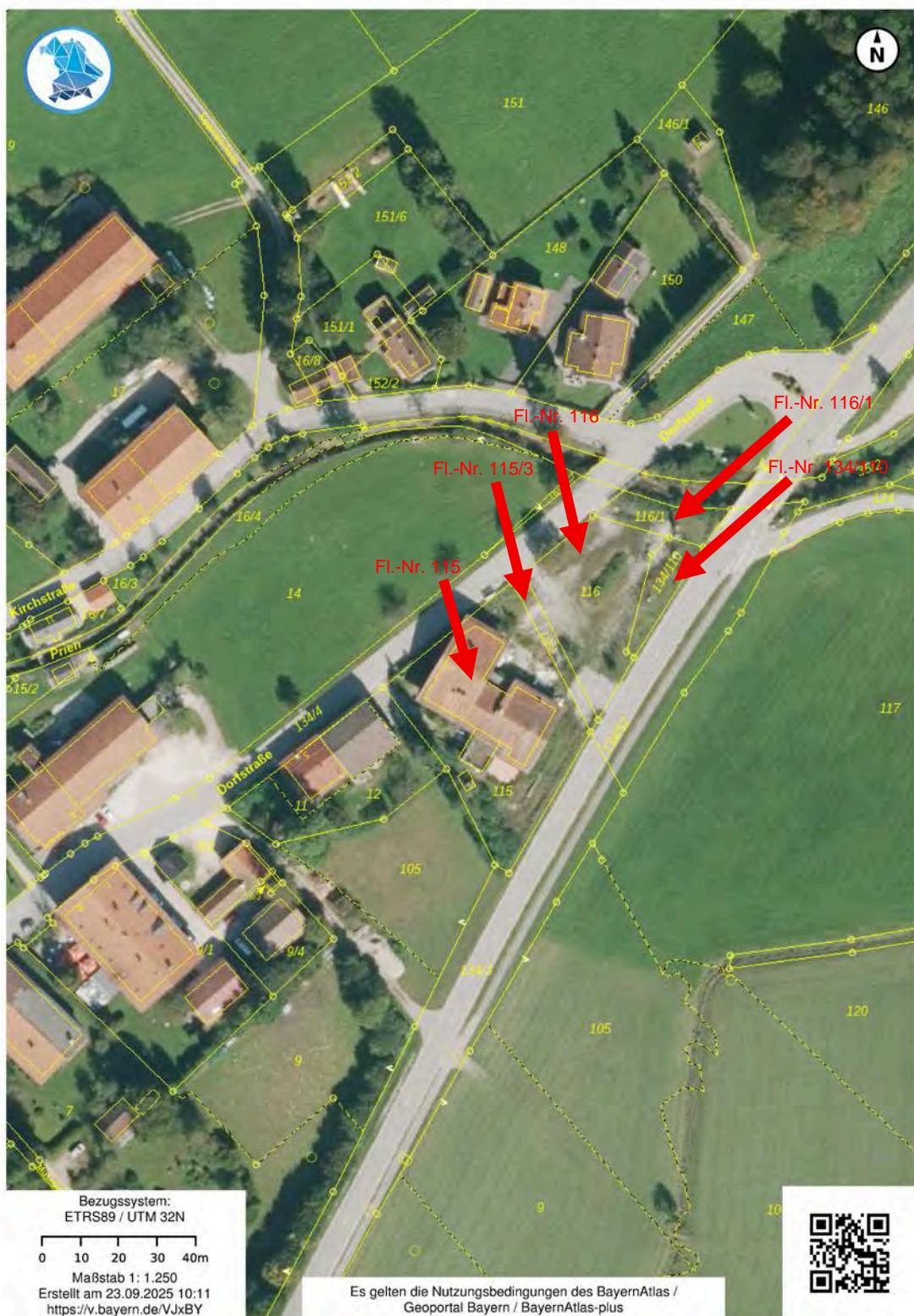
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## Anlage 4

## Luftbild

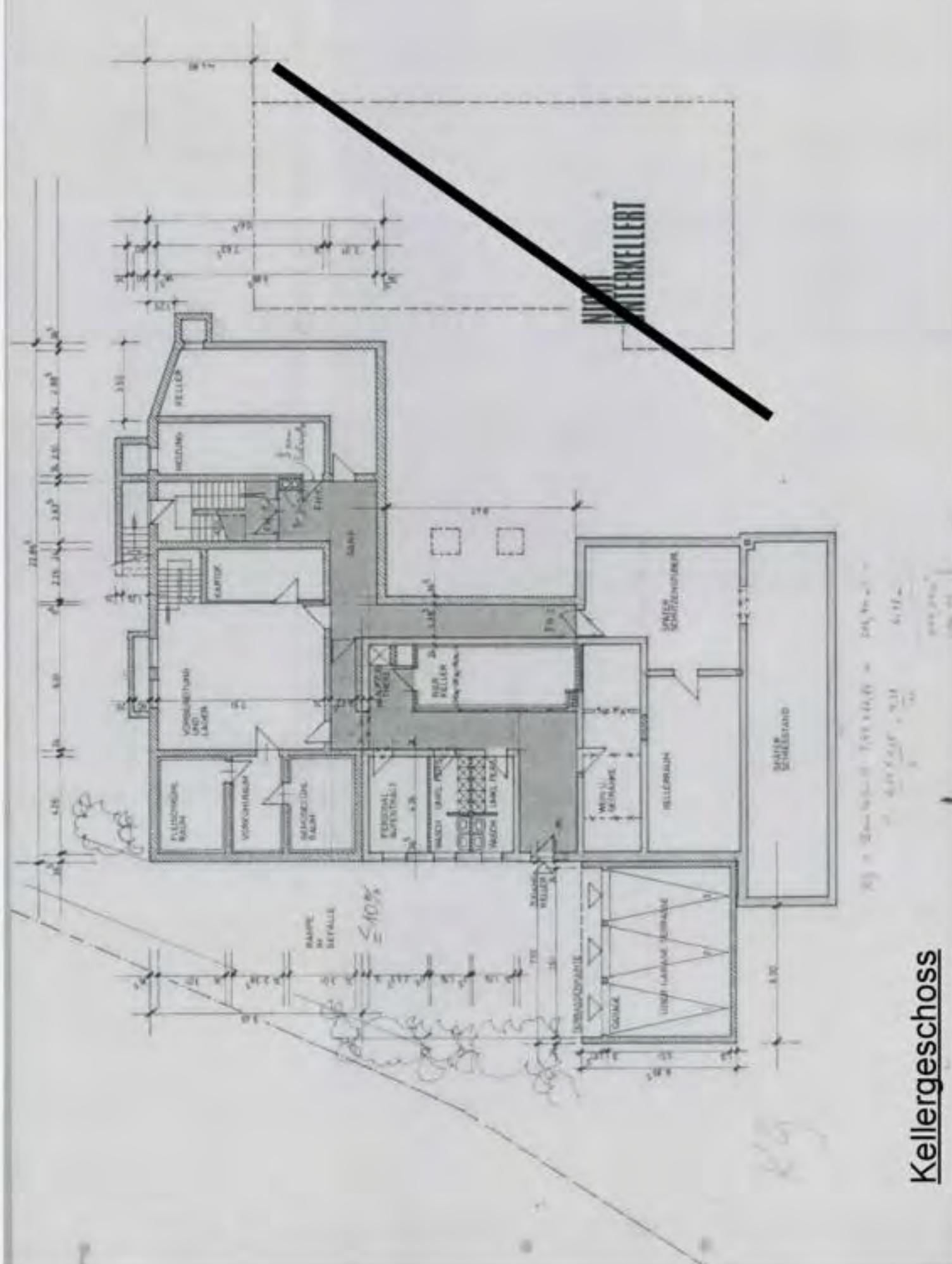
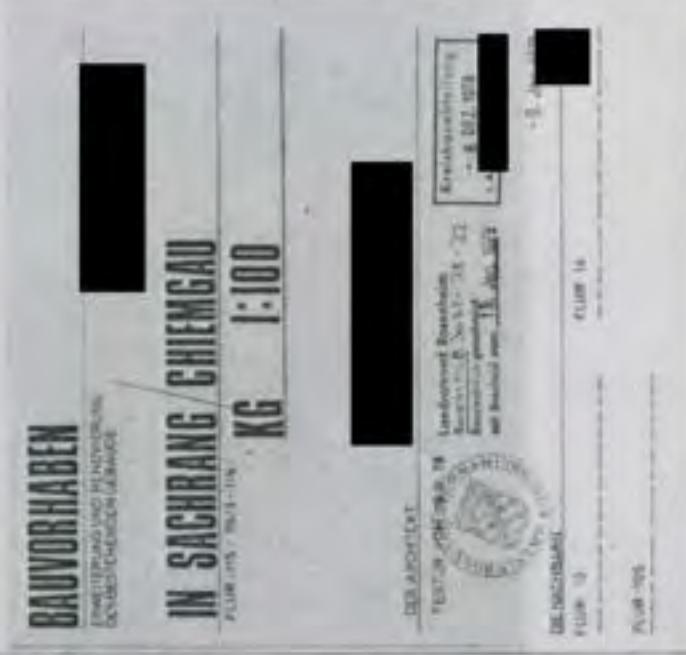
A 4

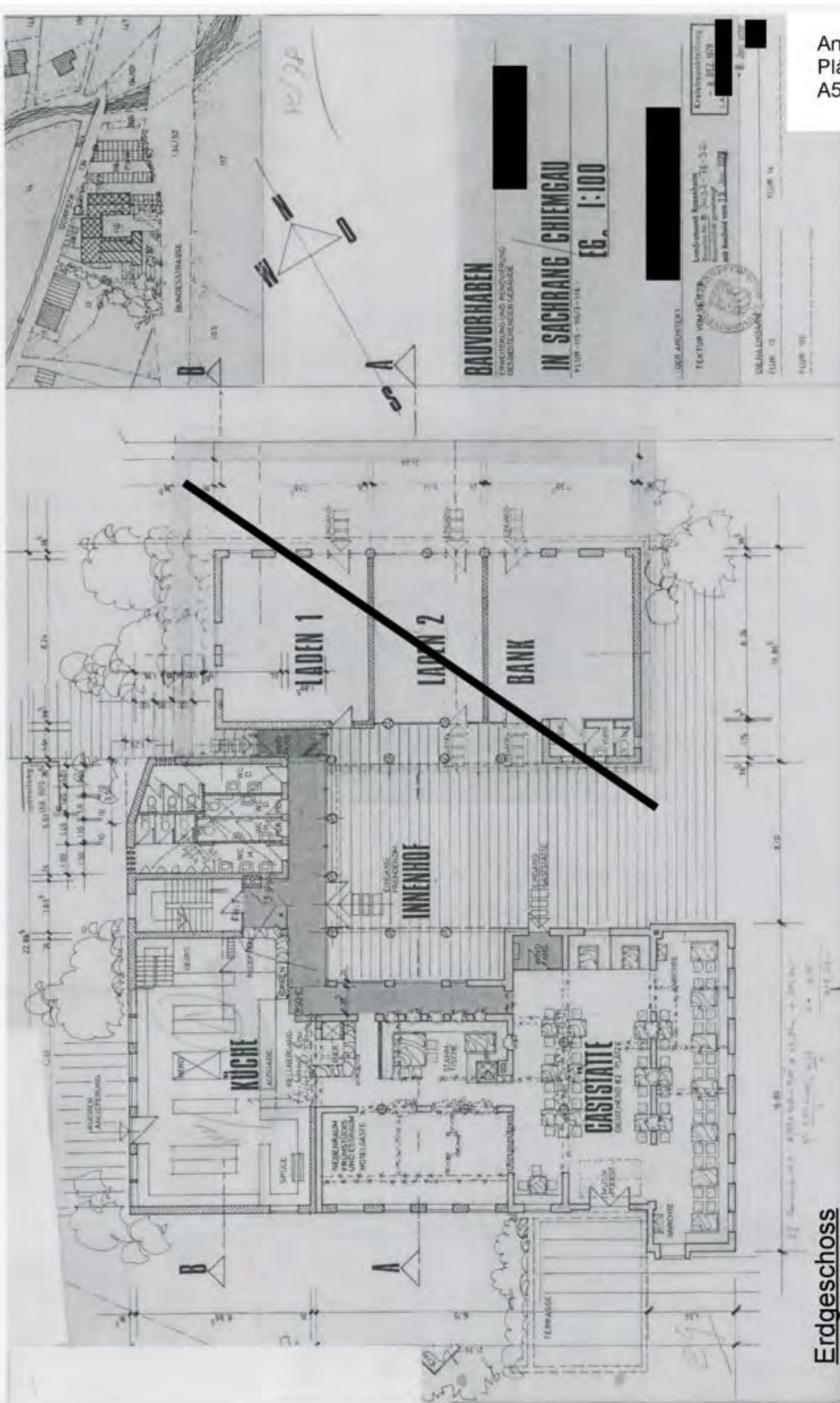


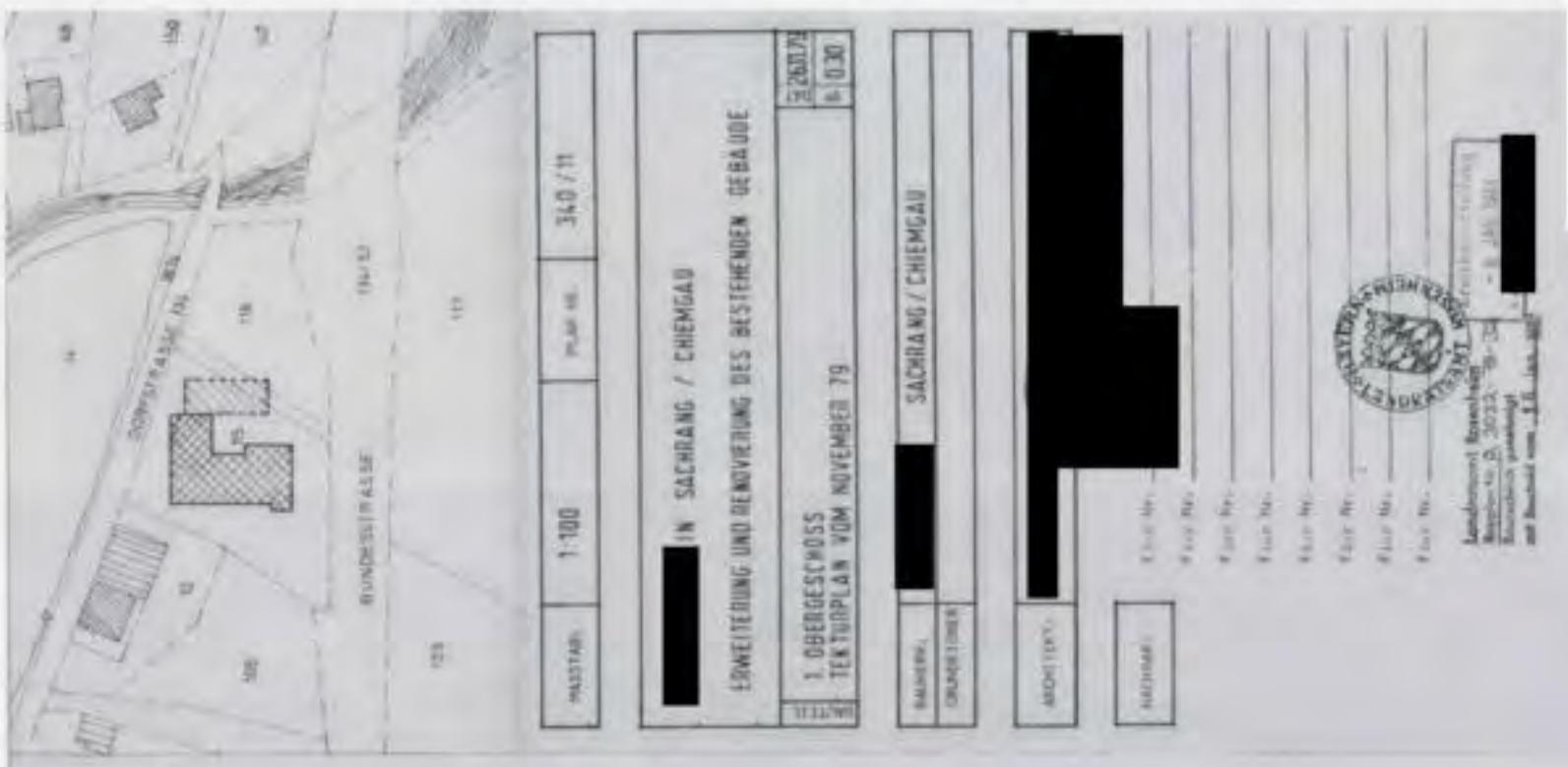
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

---

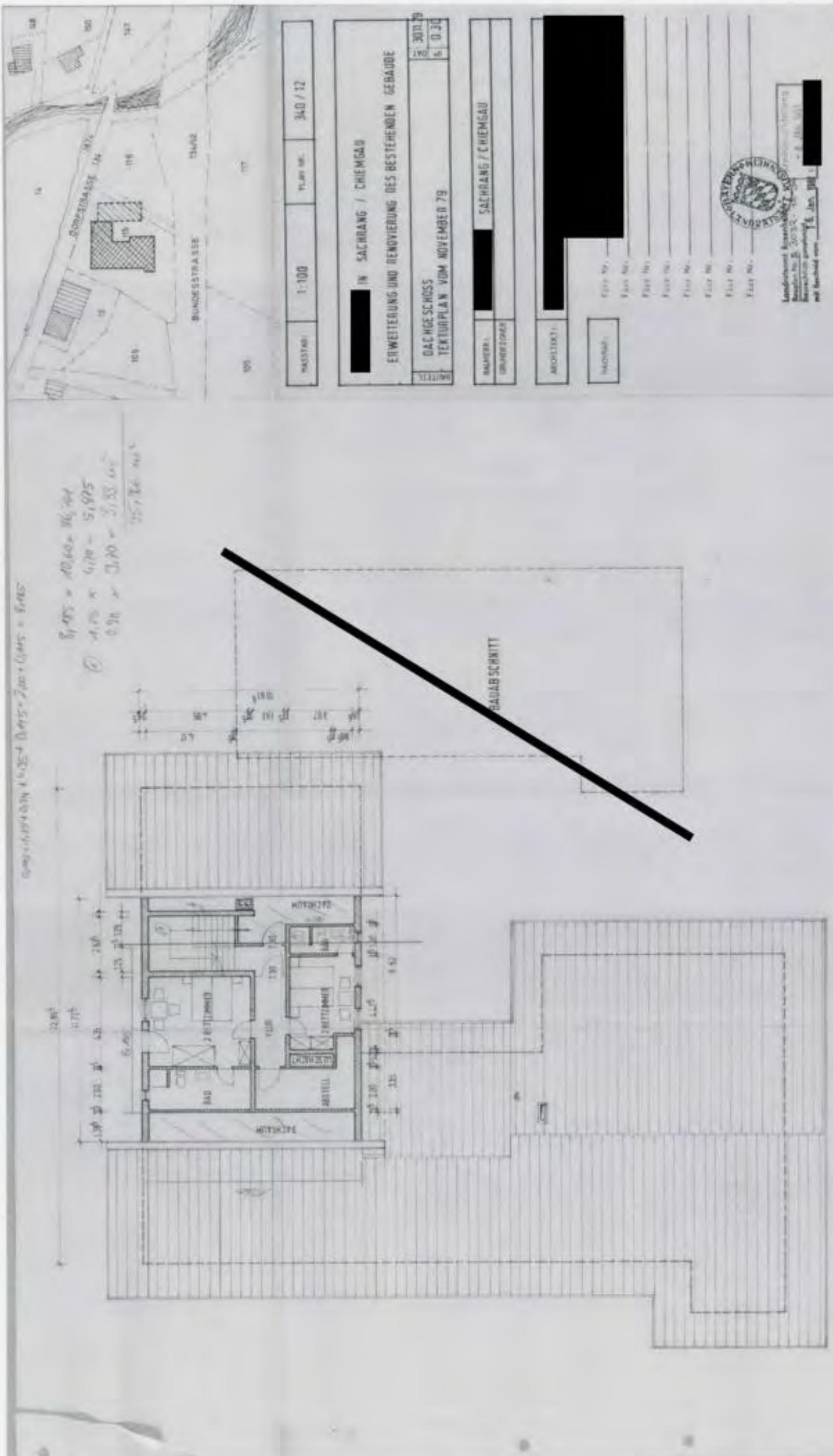
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.







## Dachgeschoss





**Anlage 6**

BGF, UR

A 6.1

**Brutto-Grundfläche, umbauter Raum**

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

**Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche**

**Gasthof:**

	L	B	Faktor	= rd.	
KG	22,87 x	10,62 x	1,0	= rd.	243 m <sup>2</sup>
	11,74 x	8,49 x	1,0	= rd.	100 m <sup>2</sup>
	14,45 x	11,63 x	1,0	= rd.	168 m <sup>2</sup>
	2,59 x	4,50 x	1,0	= rd.	12 m <sup>2</sup>
EG	22,87 x	10,62 x	1,0	= rd.	243 m <sup>2</sup>
	11,74 x	8,49 x	1,0	= rd.	100 m <sup>2</sup>
	14,45 x	11,63 x	1,0	= rd.	168 m <sup>2</sup>
	2,59 x	4,50 x	1,0	= rd.	12 m <sup>2</sup>
OG	22,87 x	10,62 x	1,0	= rd.	243 m <sup>2</sup>
	11,74 x	8,49 x	1,0	= rd.	100 m <sup>2</sup>
	14,45 x	11,63 x	1,0	= rd.	168 m <sup>2</sup>
	2,59 x	4,50 x	1,0	= rd.	12 m <sup>2</sup>
DG	22,87 x	10,62 x	1,0	= rd.	243 m <sup>2</sup>
	11,74 x	8,49 x	1,0	= rd.	100 m <sup>2</sup>
	14,45 x	11,63 x	1,0	= rd.	168 m <sup>2</sup>
	2,59 x	4,50 x	1,0	= rd.	<u>12 m<sup>2</sup></u>
					2.092 m <sup>2</sup>
			<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>2.090 m<sup>2</sup></b>

**Garagen:**

	L	B	Faktor	= rd.	
KG	7,99 x	6,87 x	1,0	= rd.	55 m <sup>2</sup>
					55 m <sup>2</sup>
			<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 6**

BGF, UR

A 6.2

**Überschlägige Ermittlung des Umbauten Raumes**

**Gasthof:**

	Grundfläche	H	Faktor	
KG	523,00	x 3,05 x	1,0	= rd. 1.595 m <sup>3</sup>
EG	523,00	x 3,20 x	1,0	= rd. 1.674 m <sup>3</sup>
OG	523,00	x 2,70 x	1,0	= rd. 1.412 m <sup>3</sup>
DG	243,00	x 4,00 x	0,5	= rd. 486 m <sup>3</sup>
	100,00	x 2,00 x	0,5	= rd. 100 m <sup>3</sup>
	180,00	x 2,40 x	0,5	= rd. 216 m <sup>3</sup>
				5.483 m <sup>3</sup>
			<b>Umbauter Raum</b>	<b>rd. 5.480 m<sup>3</sup></b>

**Garagen:**

	Grundfläche	H	Faktor	
KG	55,00	x 3,20 x	1,0	= rd. 176 m <sup>3</sup>
				176 m <sup>3</sup>
			<b>Umbauter Raum</b>	<b>rd. 180 m<sup>3</sup></b>

**Anlage 7**

Lage

Wasserleitung/Kanal

A 7.1

Wasserleitung:



-Plan, Gemeinde Aschau i. Chiemgau-

## Anlage 7

## Lage

## Wasserleitung/Kanal

A 7.2

Kanal:



-Plan, Gemeinde Aschau i. Chiemgau-

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.1

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

Blatt Nr.

Lfd. Nr. der Grund- stücke		Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bestimmung der Grundsstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Recht	Wirtschaftsort und Lage	Größe
1	2	2	Gemarkeung Flurstück a / b	a	ha 0 0 0m
1	+	115	Sachrang	Bei Sachrang, Grünland!	4
2	-	115/3	Sachrang	Bei Sachrang, Grünland	10 40
5	-	115	-	Dorfstr. 3, Gast- und Gästehaus, Hofraum, Garten	01 40
6	2-2	115/3	-	An der Dorfstraße, Parkplatz	21 17
5	1-2	116	-	An der Dorfstraße, Parkplatz	01 35
6	3-2	115	-	Dorfstraße 3, Gast- und Gästehaus, Garten, Hof- und Gebäudeteile	09 20
7	-	116/1	-	An der Dorfstraße, Weg	20 44
8	7-2+2	116/1	-	An der Dorfstraße, Weg	01 84
9	4	115/3	-	Nähe Dorfstraße, Gebäude- und Freifläche	02 51
10	5	116	-	Nähe Dorfstraße, Gebäude- und Freifläche	1 45
					10 15

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

**Grundbuch**

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Sachrang Blatt 516 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.  
■■■■■  
Freigegeben zum 16.07.1997.

**Sachrang**

Blatt ... 516

Band ... 14

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.2

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

Bestandsverzeichnis: 1 1  
Bestandsverzeichnis: 1 1  
Bestandsverzeichnis: 1 1

Bestand und Zurereibungen		Abreihungen		Bestandsverzeichnis: 1 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Zur Lfd. Nr. der Grund- stücke	Lfd. Nr. der Einschrän- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Erste Abteilung
5	6	7			
1	Von Sachrang Band 11 Blatt 453 hierher übertragen am 21.04.1975. Von Sachrang Band 5 Blatt 307 hierher übertragen am 21.04.1975.	1,2,3,4,5,6 Nr. 1,2 und 3 nach Teilung und Abschreibung unter Nr. 5, 4 und 6 neu vorgetragen am 01.02.1985.	Lt. VN 2491	1	Auflassung vom 05.12.1973 eingetragen am 24.04.1975.
2	Von Sachrang Band 5 Blatt 307 hierher übertragen am 21.04.1975.			2	Auflassung vom 08.11.1974 eingetragen am 21.04.1975.
3	Von 7/356 übertragen am 20.04.1979. Übertragen aus Bd. 6 Bl. 371 am 01.02.1985.			3	Über Eigentumswchsel eingetragen am 20.04.1979.
4,5	Lt. VN 249: Nr. 7 nach Teilung und Abschreibung, sowie Bestandteil ausgeschreibung unter Nr. 8 neu vorgetragen am 01.02.1985.	1,2,3,4,5 seine Ehefrau , geb. ne zu je 1/2.	Lt. VN 249: Nr. 7 nach Teilung und Abschreibung unter Nr. 8 neu vorgetragen am 01.02.1985.	1,2,3	Auflassung vom 23.08.1978, eingetragen am 20.04.1979.
6	Lt. VN 336: Plaße berichtet am 26.01.1990. Beschrieb berichtet am 17.04.1991.			4	Auflassung vom 12.09.1983; eingetragen am 01.02.1985.
7,8	Lt. VN 296: Beschrieb berichtet am 17.04.1991.			5,6,7,8,9, 10	Auflassung vom 25.11.2020; eingetragen am 18.08.2021.
9,10	YN 0546: BV-Nr. 4,5 nach Beschriebserrichtung unter BV-Nr. 9,10 neu vorgetragen am 20.03.2008.				Zu 3: Infolde Firmenänderung nun: Amtsgericht München eingetragen am 17.02.2025.

Fortsetzung auf Belegblatt:

**Rosenheim**  
Amtsgericht  
Grundbuch von Sachrang

Lfd. Nr. der Einträ- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	Erste Abteilung / R
1		3		4
2				
3				
4				
5				
6				

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

Band 14 Blatt 516  
Erste Abteilung  
Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Einträ- gungen	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	Erste Abteilung / R
1	2		
2		Es besteht eine öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe. Einge- tragen am 09.03.1966 und von Sachrang Band 5 Blatt 307 hierher übertragen am 21.08.1975.	
3			
4			
5			
6			

§ 134 BGB, §. 199

Fertigstellung auf Einlegebogen

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.4

Amtsgericht Rosenheim		Grundbuch von Sachrang		Band 14	Blatt	516	Zweite Abteilung	Einlegeblatt
				Veränderungen				
Lfd. Nr. der Spalte 1								Lösungen
4		5			6		7	
4	Abt. 1174 hat Rang nach Abt. III/7; eingetragen am 09.03.2021.			1		Gelöscht am 20.5.1977.		
				2		Gelöscht am 20.04.1979.		
				3		Gelöscht am 09.07.1991.		
				4		Gelöscht am 18.08.2021.		

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Amtsgericht Rosenheim		Sachrang		Band 33		Blatt 957		Bestandsverzeichnis		Größe	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Gemarkung, nur bei Abrechnung und Gewerbeabgabe Flurstück a/b	Wirtschaft und Lage c	ha	a	m²					
1	2			3		4					
1	1	134/110	An der St. 2093 bei Sachrang: Ver- kehrsfäche, Dorfstraße, Gebäude- und Freiflä- che	2	32						

Blatt Nr.

Amtsgericht  
von  
Rosenheim

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Sachrang Blatt 957 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Röttungen sind schwarz sichtbar.  
957  
Freigegeben zum 17.07.1997.

## Grundbuch

von

S a c h r a n g

Band 33 Blatt 957

Anlage 9  
Grundbuchauszug  
A9.2

Anlage 9  
Grundbuchaus  
A9.2

Lfd. Nr. der Einträg- ungen	Eigenname der Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	geb. [REDACTED] geb. Sachrand	3	4
1	[REDACTED] [REDACTED]	1	Auflassung vom 20.06.1994; eingetragen am 26.09.1994 [REDACTED]
2	Amtsgericht München [REDACTED]	1	Auflassung vom 25.11.2020; eingetragen am 18.08.2021. [REDACTED]

zu 2:  
Infolge Firmenänderung von:  
[REDACTED], Amtsgericht  
München  
eingetragen am 17.02.2025.  
[REDACTED]

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

Erste Abteilung  R  
Entscheide  R

Lfd. Nr. der Einzela- ngaben	Eigentümer	Grundlage der Eintragung	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis
1	2	3	4

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Sachrang

Zweite Abteilung  R  
Entscheide  R

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Grundlagen und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungserklärung für <b>[REDACTED]</b> gemäß Bewilligung vom 25.11.2020 Notar <b>[REDACTED]</b> , Rosenheim; eingetragen am 25.02.2021.
2	1	Nutzungsbeschränkung dahingehend, dass die Ferienwohnungen zu keinem anderen Zweck als den eines fremdenverkehrsgewerblichen Betriebes mitständig wechselnder Belegung genutzt werden dürfen, für <b>[REDACTED]</b> vertreten durch <b>[REDACTED]</b> gemäß Bewilligung vom 25.11.2020 Notar <b>[REDACTED]</b> , Rosenheim; Rang vor Abt. III/2; eingetragen am 18.08.2021.
3	1	Die Zwangsvorsteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim, AZ: 801 K 8/25); eingetragen am 17.02.2025.

Anlage 9  
Grundbuchauszug  
A9.3

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Sachrang		Band 33 Blatt 957	Zweite Abteilung	Erliegungen
Veränderungen		Löscherungen		
Urt. Nr. der Spalte 1			Urt. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7	
1	Abt. III/1 hat Rang nach Abt. III/1 eingetragen am 09.03.2021. [REDACTED]	1	[REDACTED] gelöscht am 18.08.2021. [REDACTED]	

Fortsetzung auf Einliegungen

**Anlage 10**

Literaturverzeichnis

A 10

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)\*

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung**  
(ImmoWertA)

**Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke**  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)\*

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** (Wohnflächenverordnung (WoFlV))

**Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung