



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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



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

**Es wurde kein Zutritt
zum Anwesen gewährt!
Dementsprechend konnte
keine Innenbesichtigung
stattfinden.**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 1349, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,
Hofstelle, Reit 1, 83253 Rimsting am Chiemsee

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 10/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

15. September 2023

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.4. Eigentümer	8
2.5. Nutzung	8
2.6. Ortstermin	9
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	10
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	10
2.8.2. Literatur	11
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	11
3. Wertrelevante Merkmale	12
3.1. Lage	12
3.1.1. Makrolage.....	12
3.1.2. Mikrolage	12
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	13
3.1.4. Immissionen	13
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	14
3.1.6. Beurteilung der Lage	15
3.2. Grund und Boden	15
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Bodenschätzung	16
3.2.3. Landschafts-/Naturschutz, Biotop	19
3.2.4. Erschließung	20
3.2.5. Offene Beiträge	23

4. Rechtliche Grundlagen	24
4.1. Rechte u. Lasten.....	24
4.2. Miet-/Pachtvertrag	42
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	43
4.4. Energieausweis	47
4.5. Denkmalschutz.....	47
5. Gebäudemerkmale	48
5.1. Baujahr	48
5.2. Flächen.....	49
5.2.1. Aufteilung	49
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	51
6. Auffälligkeiten, Schäden.....	53
7. Beurteilung	54
7.1. Bewertungsobjekt.....	54
7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	55
8. Verfahrenswahl	57
8.1. Ertragswertverfahren.....	57
8.2. Sachwertverfahren.....	58
8.3. Vergleichswertverfahren.....	58
8.4. Schlussfolgerung	59
9. Ermittlung Bodenwert Teilfläche gemischte Nutzung	60
10. Ermittlung Bodenwert Grünland/Acker	61
11. Ermittlung Ertragswert	63

12. Ermittlung Sachwert.....	68
13. Ermittlung Verkehrswert	74
14. Verfasserklausel.....	75
15. Anlagen	76
15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)	76
15.2. Fotos	77
15.3. Berechnung der Flächen.....	84
15.4. Grundrisse – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!).....	88
15.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!).....	92
15.6. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten.....	93

1. Zusammenfassung

FlNr. 1349, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hofstelle, Reit 1, 83253 Rimsting am Chiemsee

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15. September 2023
Ortstermin:	15. September 2023
Baujahr Wohnhaus ca.:	2007
Fiktives Baujahr Wohnhaus ca.:	2007
Nutzung Wohnhaus:	Wohnnutzung
Grundstücksgröße (m ²):	5930
davon: Grünland	2447
und gemischt genutzte Fläche (m ²):	3483
Bodenwert Grünland:	31.077 €
Bodenwert gemischt genutzte Fläche:	376.479 €
Bruttogrundfläche Wohngebäude (m ²) ca.:	638,5
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (Jahre):	54
Ausstattungsstandard gerundet:	ca. 3
NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m ² BGF)	1.460 €
Sachwertfaktor:	0,75
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-182.500 €
Sachwert:	642.504 €
Jährlicher Rohertrag:	34.176 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	5.690 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50%
Vervielfältiger:	29,46
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-182.500 €
Ertragswert:	755.899 €
Verkehrswert:	730.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 02.05.2023 und Auftrag vom 03.05.2023 durch
das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objekts objektiv durch die Belastung in Abteilung II/8,9,10,12,18 und 19 gemindert ist,
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

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

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

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder
auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen
Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen
das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung Rimsting

FINr. 1349

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,5930 ha

Reit 1

83253 Rimsting

① Hinweis:

Das zu bewertende Anwesen weist einige Besonderheiten auf:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches **Teil einer Betriebseinheit/landwirtschaftlichen Hofstelle** ist, ein sog. Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteiler. Das Stallgebäude befindet sich auf einem anderen Flurstück und ist **nicht** Gegenstand des Auftrages.

Im Anwesen befinden sich **zwei abgeschlossene Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und zwei Ferienwohnungen im Dachgeschoss.**

Das Wohnhaus ist noch **nicht ganz fertiggestellt.**

Es ist **u. a. mit einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht**, welche die Räume im Erd- und Obergeschoss, die im Plan mit „DWR“ bezeichnet sind, betreffen, belastet. Dieses umfasst außerdem die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks und endet mit dem Tod der berechtigten Personen.

Die Ferienwohnungen dürfen **max. 6 Wochen im Jahr** durch den Eigentümer oder ein und denselben Dritten bewohnt werden.

Darüber hinaus liegt der **östliche Teil des Wohnhauses über die gesamte Gebäudelänge auf dem Nachbarflurstück Nr. 1297/4 und im nordwestlichen Grundstücksabschnitt ragen Bereiche**

**der zwei Fahrsilos von FINr. 1352 sowie die Stall--
/Auslaufläche in das Bewertungsgrundstück FINr. 1349.**
Hierbei handelt es sich jeweils um einen **Überbau**.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Rimsting
Blatt 1373

Lfd. Nr. 40

FINr. 1349

Reit 1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu
0,5930 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2

...

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 8

Wohnraumbesetzungsrecht (auflösend bedingt) für Freistaat
Bayern; gemäß Bewilligung vom 20.02.2004, Notar ...
URNr. 257, eingetragen am 26.02.2004

Lfd. Nr. 9

Befristetes Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht an den
Räumen bezeichnet mit DWR lt. Aufteilungsplan, für ... geb. ...
und ... Der Dauerwohn- und Dauernutzungsberechtigte bedarf
zur Veräußerung der Zustimmung des Grundstücks-
eigentümers, mit Ausnahme einer Veräußerung an
Abkömmlinge oder Ehegatten des Dauerwohnberechtigten;
gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URNr. 1292/04, Notar ...,
eingetragen am 17.11.2004

Lfd. Nr. 10

Leibgeding (Reallasten für Kost und Taschengeld wertgesichert) für und ...; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URNr. 1292/04, Notar ...; eingetragen am 17.11.2004

Lfd. Nr. 12

Nutzungsbeschränkung für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 20.04.2005, URNr. 508/05 Notar ...; Rang vor Abt. II/10; eingetragen am 28.04.2005

Lfd. Nr. 18

Photovoltaikanlagenrecht für ...; gemäß Bewilligung vom 13.05.2001, URNr. 598/11, Notar ...; eingetragen am 23.05.2011

Lfd. Nr. 19

Photovoltaikanlagenrecht für; gemäß Bewilligung vom 11.08.2011 URNr. 1152/11, Notar ...; Rang vor Abt. II/9; Rang vor Abt. III/8; eingetragen am 30.07.2012

Lfd. Nr. 25

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim - Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 10/23); eingetragen am 21.03.2023

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Das Anwesen wurde durch den Eigentümer und der Dauerwohnberechtigten augenscheinlich zu Wohnzwecken

genutzt.

Laut Auskunft des Gewerbeamtes der Gemeinde Rimsting wurde durch den Grundstückseigentümer in Reit 1 folgende Tätigkeit gemeldet:

Dienstleistungen für Land- und Forstwirtschaft

Betriebsbeginn 01.12.2009

2.6. Ortstermin

Es wurden zwei Ortstermine durchgeführt:

Der erste Termin fand am 02.08.2023 von 9.30 Uhr bis 10.00 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Der Schuldner
- Herr RA S. (Gläubigervertreter)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Der Eigentümer bzw. der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt wurde mit Schreiben vom 30.06.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

An diesem Termin wurde auf Ansuchen des Schuldners das Bewertungsobjekt nur von außen aufgenommen und einvernehmlich mit dem anwesenden Rechtsanwalt des Gläubigers ein neuer Termin zur Innenbesichtigung vereinbart.

Der zweite Ortstermin fand am 15.09.2023 von 9.30 Uhr bis 10.00 Uhr statt.

Der Eigentümer bzw. der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt wurden mit Schreiben vom 03.08.2023 von dem zweiten Termin informiert und hierzu geladen.

Anwesend waren:

- Der Schuldner
- Herr RA S. (Gläubigervertreter)
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Zum vereinbarten Zeitpunkt wurde **erneut kein Zutritt** zum Bewertungsobjekt gewährt. **Aufgrund dessen wird das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein erstellt.**

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

15.09.2023 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 03.05.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.08.2023
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Rimsting vom
Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2021
Bewilligungsurkunde URNr. D 257/2004 vom 20.02.2004
(Dienstbarkeitsbestellung), URNr. 1292/2004 vom 23.09.2004
(Hofübergabe), URNr. R 0508/2005 vom 20.04.2005
(Einräumung und Bestellung einer Nutzungsbeschränkung als
beschränkte, persönliche Dienstbarkeit), URNr. 0598/2011 vom
13.05.2011 (Antrag auf Eintragung einer beschränkten
persönlichen Dienstbarkeit), Gestattungsvertrag zur Installation
und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage vom 11.08.2011
Email des Bauamtes Rimsting vom 14.06.2023
Baugenehmigungsbescheid vom 03.03.2004
Planunterlagen vom 23.09.2004 (Neubau eines
Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteiler und Ferienwohnungen)
Planauskunft Strom Bayernwerknetz vom 18.09.2023
Email des Kaminkehrers vom 27.09.2023 mit Mess-
bescheinigung vom 15.12.2022 und Feuerstättenbescheid vom
04.01.2023
Gemeinde Rimsting: Gewerbeauskunft und Melde-
bescheinigung jeweils vom 28.09.2023
Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn am Chiemsee, Email vom
09.10.2023 mit Kanalskizze vom 09.10.2023
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lage

3.1.1. Makrolage

Rimsting am Chiemsee

Die Gemeinde Rimsting befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, ca. 564 m ü. d. M.

Der Luftkurort liegt am Chiemsee zwischen den Orten Prien am Chiemsee und Bad Endorf.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 20 Quadratkilometer und verfügt mit seinen 49 Ortsteilen über etwa 4.000 Einwohner.

Durch Rimsting führt die Hauptverbindungsstraße um den Chiemsee und die Bahnlinie München-Salzburg.

Einzelheiten über Rimsting findet man ergänzend im Internet unter: www.rimsting.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nordöstlich von Rimsting, im Ortsteil Reit, nördlich der Staatsstraße St 2093 zwischen den Siedlungen Hochstätt und Breitenloh.

Es handelt sich um eine Lage im Außenbereich an der Grenze zur Nachbargemeinde Breitbrunn am Chiemsee.

Das Grundstück grenzt zwar im Süden an die Rimstinger Straße, welche Teilstück der Staatsstraße St 2093 ist, an. Hier besteht aber aktuell keine Zufahrtstraße.

Man erreicht das Anwesen derzeit über eine private Feldstraße, welche von der Staatsstraße St 2093 abzweigt und über das Flurstück Nr. 1352 führt. Ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks besteht nicht.

Das Flurstück Nr. 1349 liegt leicht erhöht und bietet einen Blick auf die Staatsstraße, den Chiemsee, die entfernt liegenden Berge und die Natur.

In der näheren, unmittelbaren Umgebung befindet sich lediglich ein Stallgebäude auf FINr. 1352.

Die Grundstücke der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Eine Bushaltestelle für die Linie 9520 des regionalen öffentlichen Busverkehrs befindet sich an der Staatsstraße St 2093 in Breitenloh ca. 550 m und in Hochstätt ca. 1 km entfernt. Darüber hinaus verkehrt im Gemeindegebiet ein Bürgerbus und saisonal die Chiemsee-Ringlinie.

Der nächstgelegene Bahnhof der Deutschen Bundesbahn befindet sich in Prien am Chiemsee und ist etwa 6 km entfernt. Hier bestehen u. a. Anschlüsse nach Rosenheim, München und Salzburg.

Die Entfernung zur Autobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Bernau beträgt nur ca. 11 km.

Der Flughafen in München ist je nach Route rund 117 km (Bundesstraße) bzw. 130 km (Autobahn) entfernt, zum Flughafen in Salzburg sind es etwa 65 km.

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Breitbrunn am Chiemsee ca.	2 km
Prien am Chiemsee ca.	6 km
Bad Endorf ca.	8 km
Bernau am Chiemsee ca.	12 km
Rosenheim ca.	27 km
Traunstein ca.	28 km
München ca.	90 km
Salzburg ca.	75 km

3.1.4. Immissionen

Durch das nordwestlich liegende Stallgebäude auf FINr. 1352 und die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen Immissionen (Geruch, Lärm, Insekten, Staub, usw.).

Diese sind jedoch bei einer landwirtschaftlichen Hofstelle
üblich.

Die an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende
Staatstraße St 2093 liegt im Sichtfeld und ist im Freien
wahrnehmbar. Laut letzter veröffentlichter Verkehrszählung
2021 (siehe nachstehende Karte des BayernAtlas) wurden an
der Zählstelle 81409502 3.415 Kfz/24 Std. gezählt, davon
entfallen 88 auf den Schwerverkehr.

BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?lang=de&topic=i>



3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Rimsting verfügt über sämtliche Einrichtungen des
mittelfristigen Bedarfs.

Im Ort gibt es Kinderbetreuungseinrichtungen sowie
eine Grundschule. Weiterführende Schulen wie Realschule und
Gymnasien befinden sich in Prien.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte
vor Ort und die Kliniken in Prien und Rosenheim gegeben.

Durch die Lage am Westufer des Chiemsees, die Nähe zu den
Bergen und zur Natur sowie eine Vielzahl an Vereinen bietet
der Standort ganzjährig Sport-, Freizeit- und Naherholungs-
möglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in naturnaher, leicht erhöhter Alleinlage im Außenbereich an der Gemeindegrenze von Rimsting/Breitbrunn am Chiemsee und bietet einen Blick auf die Staatsstraße, den Chiemsee, die Berge und die Natur. Es bestehen Immissionen durch Landwirtschaft und Verkehr.

3.2. Grund und Boden

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

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

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

Auf Anfrage teilte das Bauamt Rimsting in seiner Email vom 14.06.2023 mit, dass **keine Altlasten** bekannt sind.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 1349 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,5930 ha.

Die Grundstücksgrenzen sind lediglich im Norden abgemarkt. Die östliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks verläuft direkt an der Gemeindegrenze Rimsting – Breitbrunn am Chiemsee.

Das Grundstück ist in etwa rechteckig geschnitten und verfügt über ein Gefälle nach Süden und leicht nach Westen.

Es verfügt über folgende Maße:

Breite Süden ca.	27 m
Breite Norden ca.	32 m
Länge Osten ca.	206 m
Länge Westen ca.	209 m

In etwa in der Mitte zur östlichen Grundstücksgrenze hin ist es mit einem Wohnhaus bebaut.

Ein kleine Teilfläche direkt angrenzend an das Wohnhaus ist mit Kies befestigt.

Die Fläche im Süden ist überwiegend als Wiese gestaltet und wird landwirtschaftlich genutzt. In einem kleinen Abschnitt wurde am Ortstermin Holz gelagert. Das Grundstück fällt gegen Süden hin zur Staatsstraße ab. Nach Westen besteht nur ein geringes Gefälle.

Der nördliche Umgriff des Wohnhauses ist zum Teil als Wiese gestaltet, teils dient er als Lagerplatz für Holz und andere Utensilien.

Im äußersten nördlichen Bereich befindet sich eine Aufschüttung, welche mit Wildanflug und Buschwerk bewachsen ist.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze besteht in einem Teilbereich ein Überbau, welcher unter Punkt 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten näher erläutert wird.

3.2.2. Bodenschätzung

Gemeinde:	Rimsting
Gemarkung:	Rimsting
Gemarkungsnummer:	099665
Flurstückszähler:	1349
Amtliche Fläche:	5.930 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3.483 m ² Fläche gemischter Nutzung 2.447 m ² Grünland
Bodenschätzung:	1.249 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9°- 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 575

	852 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9°- 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 57, Ertragsmesszahl 486
	346 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9°- 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 61, Ertragsmesszahl 211
Gesamtertragsmesszahl	1272

① **Allgemeine Erläuterung zur Bodenschätzung:**

(Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau der
Bodenschätzung 02/2009 – Bayer. Landesamt für Steuern)

Der Begriff Grünland (Gr) umfasst gemäß BodSchätzDB
die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und beweidet werden
können, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in
der Nutzung von Grünland zu Ackerland gekennzeichnet ist.

Beim Grünland werden fünf Bodenarten unterschieden:
S = Sand bis schwach lehmiger Sand, IS = lehmiger bis stark
lehmiger Sand, L = sandiger Lehm bis Lehm, T = schwerer Lehm
bis Ton, Mo = Moor

Die Bodenzustandsstufe beschreibt die Bodeneigenschaft.
Bei Grünland werden lediglich die Bodenzustandsstufen I bis III
unterschieden, wobei die Stufe I den günstigsten und die Stufe
III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Zustandsstufe 1:

Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist
gekennzeichnet durch eine tief humusreiche Krume
(ca. 50 cm) mit einem allmählichen Übergang zu einem humus-
und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit
ausgezeichneten Durchwurzelungsvermögen.

Zustandsstufe 3:

Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist

gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung durchlässt.

Zustandsstufe 5:

Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Zustandsstufe 7:

Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit.

Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Bei Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5-7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.

Der Feuchtigkeitsgrad wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 (günstig bis ungünstig) dargestellt:

Stufe 1:

Beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Stufe 2:

Gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Stufe 3:

Normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Stufe 4:

Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheitsanzeigern, also entweder in Folge von Nässestau saures, minderwertiges Heu oder in Folge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungswiesen nutzbar.

Stufe 5:

Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu oder trockenste Schafhutung

Außerdem sieht der Grünlandschätzungsrahmen die vier Klimastufen a), b), c) und d) vor und gibt deren durchschnittliche Jahreswärme an.

Klimastufe a = Durchschnittliche Jahreswärme $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$, günstige Klimastufe, entspricht einem Weinbauklima (Bodenseegegend; Maintal, Salzburger Becken). In diesem Klima ist, bei mittleren Wasserverhältnissen und einer normalen Bewirtschaftung, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Klimastufe b = Durchschnittliche Jahreswärme $7,9^{\circ}$ bis $7,0^{\circ}\text{C}$, mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C , also dem größten Teil Bayerns.

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme $6,9^{\circ}$ bis $5,7^{\circ}\text{C}$, ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme $\leq 5,6^{\circ}\text{C}$, besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck. Es sind dies bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl wie folgt abgeleitet:

Ertragsmesszahl = Fläche (in m^2) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

3.2.3. Landschafts-/Naturschutz, Biotop

Liegt nicht vor.

3.2.4. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 1349 grenzt im Süden an die Staatsstraße St 2093 an. Eine dortige Zufahrt, die direkt zum Bewertungsgrundstück führt, besteht augenblicklich nicht.

Aktuell erreicht man das Grundstück über eine von der Staatsstraße St 2093 abzweigende leicht ansteigende, private Straße, welche sich auf FINr. 1352 befindet. Diese ist lediglich befestigt und stellenweise gekiest. Ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht besteht nicht.

Ob eine direkte Zufahrt vom Flurstück Nr. 1349 an die Staatsstraße möglich bzw. genehmigt wird, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht recherchiert werden.

Kanal/Wasser

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

Das Bauamt Rimsting teilte auf Anfrage mit, dass die Hofstelle erschlossen ist und Wasser abgerechnet ist.

Laut Aussage des Schuldners wurde an das Kanal-/Leitungssystem der Nachbargemeinde Breitbrunn am Chiemsee angeschlossen. Dies wird in der Email der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn am Chiemsee vom 09.10.2023 so bestätigt.

Der Kanalanschluss wird durch die Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee gestellt. **Hier sind noch zu ermittelnde Beiträge offen.**

Wie aus der nachfolgenden Skizze der Gemeinde Breitbrunn zu entnehmen ist (rote dicke Linie), erfolgt die Leitungsführung u. a. über die Flurstücke Nr. 1297/4 und 1300.

Eingetragene Leitungsrechte hierzu konnten nicht recherchiert werden.

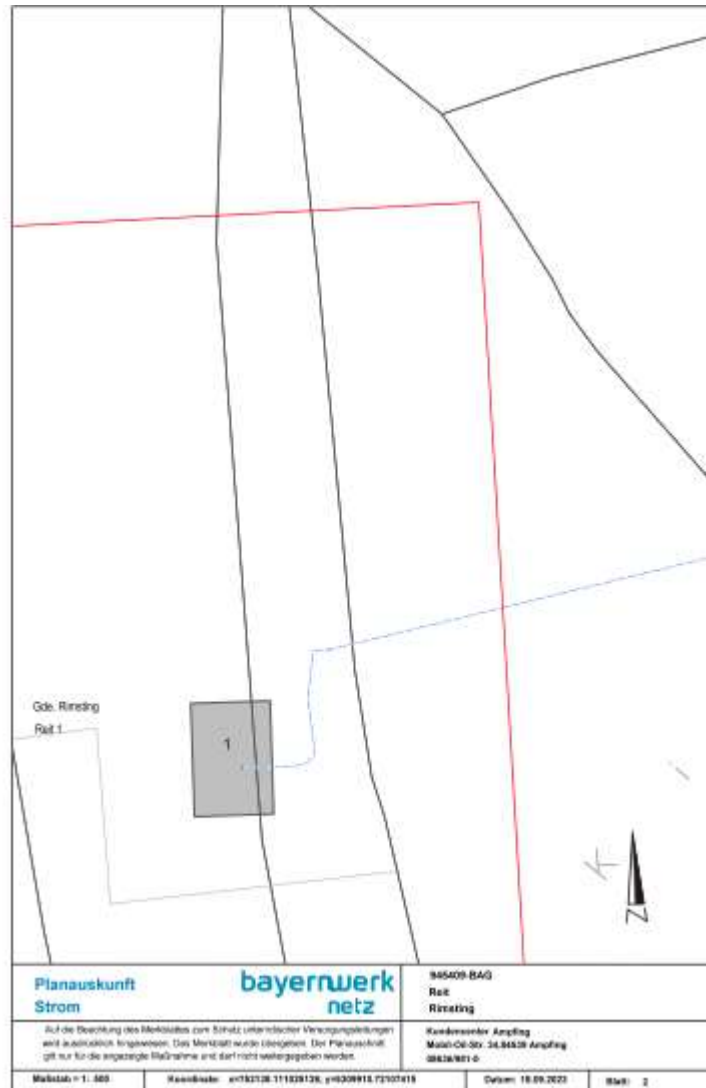


Strom

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Der nachfolgende Auszug der Planauskunft des Bayerwerknetz veranschaulicht die Leitungsführung (blau strichlierte Linie).

Wie daraus zu ersehen ist, erfolgt die Erschließung über verschiedene östliche Nachbarflurstücke. Hierzu eingetragene Leitungsrechte konnten nicht recherchiert werden.



Da die Zufahrt- und Leitungsführung zum Teil über die Nachbargrundstücke erfolgt, die derzeit teilweise ebenfalls dem Schuldner gehören, erübrigte sich bisher die Eintragung von entsprechenden Leitungs- bzw. Geh- und Fahrrechten.

Sollte jedoch eine getrennte Veräußerung der einzelnen Grundstücke des Schuldners stattfinden, ist zur rechtlichen Absicherung die jeweilige Eintragung von diesen Rechten im Grundbuch notwendig.

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist zwar faktisch im baurechtlichen Sinne erschlossen, diese ist rechtlich jedoch **nicht abgesichert**.

3.2.5. Offene Beiträge

Die Höhe der offenen Beiträge für den Kanal ist aktuell **nicht** bekannt.

pdf-Datei

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

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

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

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

Die nachfolgend in Abteilung II des Bewertungsobjekts eingetragenen Belastungen sowie der Inhalt der jeweiligen Urkunde werden lediglich auszugsweise mitgeteilt und dienen der Information.

Lfd. Nr. 8

Wohnraumbesetzungsrecht (auflösend bedingt) für Freistaat Bayern

gemäß Bewilligung vom 20.02.2004 URNr. 257

Auszug aus der o. g. Urkunde

...

Der Wohnraum, der in der geplanten Altenteilerwohnung im Neubau auf Flst. 1297/4 der Gemarkung Breitbrunn und Flst. 1349 der Gemarkung Rimsting zur Verfügung steht, darf nur von Personen genutzt werden, die durch den jeweiligen Eigentümer der Hofstelle des bisherigen landwirtschaftlichen Anwesens Hochstätt 6, künftig "Reith 1", mit Zustimmung des Freistaates Bayern bestimmt werden.

Diese Zustimmung gilt als erteilt für Personen, die entweder ehemalige Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes Hochstätt Hs.Nr.6 in Rimsting waren, oder hauptberuflich in dem neuen landwirtschaftlichen Betrieb "Reith 1" tätig sind oder zu dessen noch nicht selbständigen und wirtschaftlichen von ihm abhängigen Familienangehörigen gehören.

Wenn das Gebäude nicht mehr im Außenbereich liegt (§ 35 Baugesetzbuch), abgebrochen wird oder untergeht, erlischt die beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

...

Lfd. Nr. 9

Befristetes Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht an den
Räumen bezeichnet mit DWR lt. Aufteilungsplan
gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URNr. 1292/04
Auszug aus der o. g. Urkunde

...

a) Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, schuldrechtliches Wohnrecht

Der Veräußerer baut auf eigene Kosten die Altenteilerwohnung gemäß Anlage II aus.
Der Erwerber gewährt hiermit dem Veräußerer ein unbefristetes Dauerwohn- und Dau-
ernutzungsrecht an diesen Räumen nach Maßgabe der Anlage 2 zu dieser Urkunde.
Die Anlage 2 wurde mitverlesen. Sie ist wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde.

Bis zur vollständigen Fertigstellung der Altenteilerwohnung wird schuldrechtlich verein-
bart, daß der Veräußerer das unentgeltliche Wohnungsrecht in dem Wohnhaus auf
dem Grundstück Flst.Nr. 1349 der Gemarkung Rimsting und Flst. 1297/4 der Gemar-
kung Breitbrunn erhält.

Inhalt des Rechts ist die alleinige und ausschließliche Benutzung des Raums im ersten
Stock, der im beiliegenden Plan mit "Kind 1" bezeichnet ist, verbunden mit dem Recht
auf Mitbenutzung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner be-
stimmten Anlagen und Einrichtungen, wie Keller, Küche, Badezimmer, Boden, Ho-
fraum, Garten und landwirtschaftliche Gebäude.

Im übrigen gelten die Bestimmungen in Ziffer III.6.c) entsprechend.

Sobald die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Räume bezugsfertig hergestellt sind,
erlischt das vorgenannte Wohnrecht.

Lfd. Nr. 10

Leibgeding (Reallasten für Kost und Taschengeld wertgesichert)
gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URN. 1292/04
Auszug aus der o. g. Urkunde

...

b) Verpflichtung zur Gewährung von Wart und Pflege

Um eine angemessene Versorgung des Berechtigten in kranken Tagen und bei Gebrechlichkeit zu sichern, vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Der Erwerber ist verpflichtet, dem Berechtigten auf dessen Lebensdauer bei Krankheit und bei Gebrechlichkeit sorgsame Wart und Pflege im überlassenen Anwesen zu gewähren.

Dies umfasst alle Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens, zu denen der Berechtigte selbst nicht mehr in der Lage ist, insbesondere bei der Körperpflege, Ernährung, Mobilität und hauswirtschaftlichen Versorgung, die der Erwerber gegebenenfalls mit Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes ohne besondere zusätzliche Ausbildung leisten kann.

Die Wart und Pflege durch den Erwerber ruht insoweit, als der Berechtigte Leistungen aus einer Pflegeversicherung beanspruchen kann. Soweit der Berechtigte Pflegegeld erhält, kann die Übernahme der Pflege, für welche diese Geldleistung gewährt wird, davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Zahlung des Betrags insoweit an die pflegende Person abgetreten und die Beträge insoweit an diese ausgekehrt werden.

Bei der Ausgestaltung der Wart und Pflege sind persönliche und örtliche Verhältnisse, Bedarf und Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Dauerpflege ist nur zu erbringen, wenn der gesundheitliche Zustand des Berechtigten Wart- und Pflegeleistungen bis einschließlich zur Pflegestufe I gemäß § 15 Abs. 1 Ziffer 1 des Pflegeversicherungsgesetzes in der Fassung vom 26.05.1994 erfordert. Pflegebedürftigkeit der Pflegestufe I liegt danach vor, wenn der Berechtigte für wenigstens zwei der obengenannten Verrichtungen aus einem oder mehreren Bereichen mindestens einmal täglich der Hilfe bedarf und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfe bei der hauswirtschaftlichen Versorgung benötigt. Die jeweiligen Pflegebedürftigkeitsrichtlinien der Spitzenverbände der Pflegekassen, derzeit in der Fassung vom 07.11.1994, gelten entsprechend. Der Zeitaufwand für die Gewährung der Tischkost (e) wird nicht auf den Pflegeaufwand angerechnet.

c) Wegzug des Berechtigten

Vorstehende Rechte und Leistungen ruhen, solange der Veräußerer das übergebene Anwesen, gleich aus welchem Grund, verlassen hat. Ein Geldersatz steht ihm nur zu, wenn der Erwerber den Wegzug gem. Art. 20, 21 BayAGBGB veranlasst hat, andernfalls werden Ersatzansprüche aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen.

d) Kost

Der Erwerber hat dem Veräußerer auf dessen ausdrückliches Verlangen, die dessen Alters- und Gesundheitsverhältnissen entsprechende Kost zu den üblichen Mahlzeiten, einschließlich der erforderlichen Getränke in stets ausreichendem Maße zu gewähren, wobei die Kost entweder am gemeinsamen Familientisch oder nach Wahl der Berechtigten in der Austragswohnung zu verabreichen ist.

Der Veräußerer ist jederzeit berechtigt, anstelle der Tischkost oder der Naturalien eine Geldentschädigung zu verlangen in Höhe von € 340,00, - in Worten: Euro dreihundertvierzig - monatlich. Die Höhe der Geldentschädigung verringert sich bei Ableben eines der Berechtigten um ein Viertel.

Der Betrag ist dann monatlich im Voraus durch Dauerauftrag auf ein noch zu bestimmendes Konto des Veräußerers jeweils mit Gutschrift bis zum fünften Werktag des Monats zu überweisen.

Der Veräußerer ist ferner berechtigt, aus den Vorräten des Erwerbers Lebensmittel und Getränke für den Eigenbedarf zu entnehmen, solange ein gemeinsamer Haushalt besteht und er nicht die Geldentschädigung anstelle der Tischkost verlangt. Zwischen den Mahlzeiten haben sich die Veräußerer selbst zu versorgen.

e) Taschengeld

Der Erwerber hat dem Berechtigten ein Taschengeld in Höhe von € 400,00 - Euro vierhundert - monatlich zu bezahlen, und zwar jeweils mit Gutschrift bis zum fünften Werktag des Monats, erstmals für den Monat des Besitzübergangs.

Das Taschengeld verringert sich beim Tode eines Berechtigten nicht.

Eine Rente nach dem Gesetz über die Altershilfe für Landwirte ist auf das Taschengeld nicht anzurechnen.

f) Wertsicherungsklausel, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der nach Ziffer III.d) und e) monatlich zu leistende Ausgangsbetrag soll jeweils wie folgt wertgesichert sein:

Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) gegenüber dem gleichen Index des Monats des Vertragsabschlusses, so ändert sich im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten der zu leistende monatliche Geldbetrag. Eine Änderung des monatlichen Geldbetrages tritt jedoch dann nicht ein, wenn die Erhöhung oder Verminderung auf Grund des vorstehenden Vergleichsmaßstabes weniger als 5 % - fünf vom Hundert - des zuletzt zu zahlenden Betrages ausmachen würde. Die Änderung tritt nur auf Verlangen entweder des Berechtigten oder des Zahlungsverpflichteten frühestens von dem Monatsersten an ein, der auf den Monat der entsprechenden Veränderung folgt. Änderungen bereits gezahlter Geldbeträge können jedoch rückwirkend nur für sechs Monate geltend gemacht werden.

Sollte diese Wertsicherungsklausel unwirksam oder unanwendbar sein oder werden, so soll der übrige Inhalt dieses Vertrages trotzdem und auch ohne Wertsicherungsklausel gelten. Die Vertragsteile verpflichten sich jedoch für diesen Fall schon heute, die unwirksame bzw. nicht mehr anwendbare Wertsicherungsklausel durch eine wirksame und anwendbare, dem gewollten Ergebnis möglichst nahe kommende Vereinbarung zu ersetzen.

Die Beteiligten beantragen die Genehmigung dieser Vereinbarung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in Eschborn, hilfsweise die Erteilung eines entsprechenden Negativzeugnisses.

Der Erwerber unterwirft sich wegen der persönlichen Zahlungsverpflichtung und wegen der dinglichen und persönlichen Ansprüche aus der zu ihrer Sicherung bestellten Reallast, und zwar in Höhe des genannten Ausgangsbetrags und eventueller Erhöhungen des Ausgangsbetrags auf Grund der vereinbarten Wertsicherungsklausel, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Sollte die Unterwerfung hinsichtlich der Erhöhungsbeträge unwirksam sein, ist der Erwerber verpflichtet, sich auf eigene Kosten in notarieller Urkunde wegen künftiger Ansprüche der Berechtigten erneut der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, soweit diese aus Erhöhungen des Ausgangsbetrags auf Grund der vereinbarten Wertsicherungsklausel herrühren.

g) Dauernde Last

Die vereinbarten Natural- und Geldleistungen werden als sog. dauernde Last gewährt. Jeder Beteiligte kann daher eine Anpassung in entsprechender Anwendung des § 323 ZPO verlangen, wenn durch die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse der standesgemäße Unterhalt des Veräußerers oder des Erwerbers nicht mehr gewährleistet ist; der Vorbehalt des § 323 ZPO gilt nicht für die Wart und Pflegeverpflichtung. Verlässt der Berechtigte das übergebene Anwesen, gleich aus welchem Grund, führt etwaiger Mehrbedarf in seiner Person jedoch zu keiner Anpassung der dauernden Last. Der Vorbehalt des § 323 ZPO entfällt, wenn sich aufseiten des Erwerbers ein Eigentümerwechsel vollzogen hat. Der Vorbehalt nach § 323 ZPO ist nicht Inhalt der nachstehend bestellten Reallast.

h) Verjährung

Die Beteiligten vereinbaren, dass das schuldrechtliche Stammrecht aus den wiederkehrenden Leistungen erst in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjährt. Die Verjährung der einzelnen wiederkehrenden Leistungen selbst bleibt davon unberührt.

i) Grundbuchantrag

Der Erwerber bestellt hiermit für die Berechtigten am Grundstück Flst. 1349 und 1352 der Gemarkung Rimsting und am Flst. 1297/4 der Gemarkung Breitbrunn:

- zur Sicherung des eingeräumten Wohnungs- und Mitbenutzungsrechtes eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1093 BGB
- für die übrigen eingeräumten Rechte eine Reallast,

und

bewilligt

die Eintragung der vorstehenden Rechte zugunsten der Berechtigten als ein

Leibgeding

in das Grundbuch mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechtes der Nachweis des Todes des jeweiligen Berechtigten genügen soll. Das Leibgeding erhält Rang nach den übernommenen Rechten und Rang nach dem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht.

...

Lfd. Nr. 12

Nutzungsbeschränkung für Freistaat Bayern gemäß Bewilligung
vom 20.04.2005, URNr. 508/05

Auszug aus der o. g. Urkunde

...

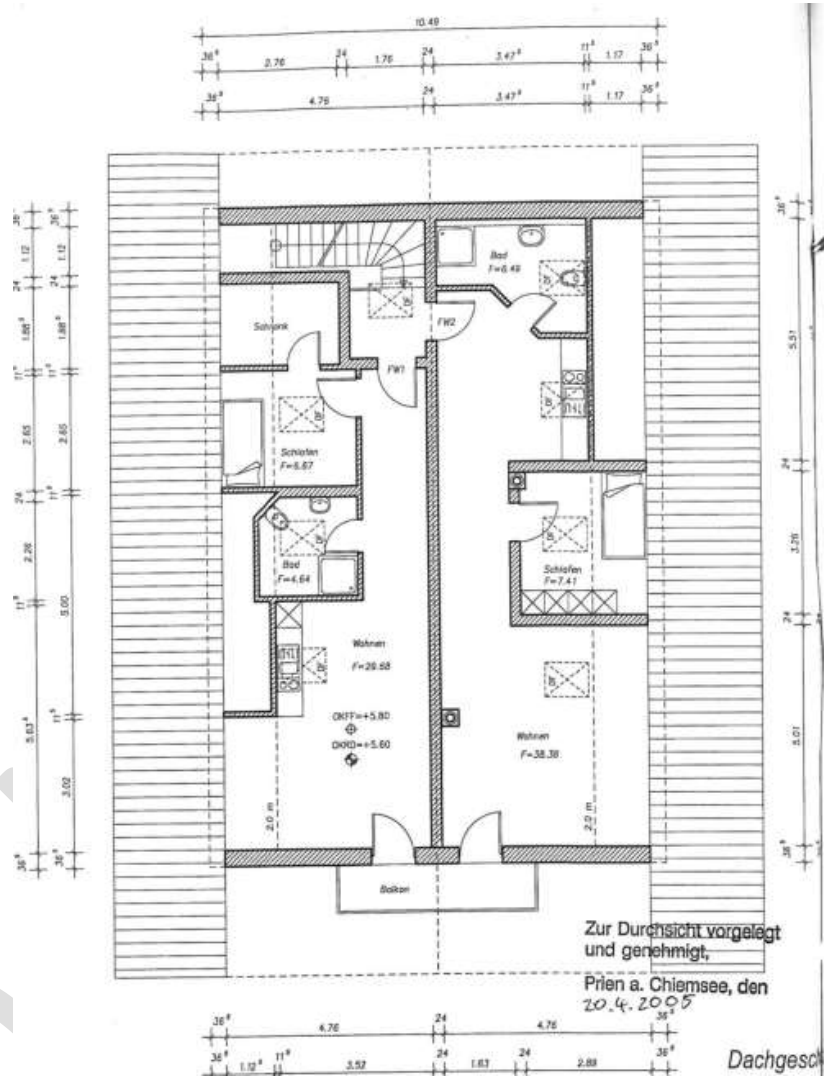
Dem Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist es untersagt, die im Dachgeschoss gelegenen Ferienwohnungen über einen längeren Zeitraum als 6 -sechs- Wochen im Jahr selbst zu bewohnen oder durch ein und denselben Dritten bewohnen zu lassen. Der unmittelbare Besitz an dem Grundstück darf somit durch ein und dieselbe Person nicht länger als 6 -sechs- Wochen im Jahr ausgeübt werden.

Ein Grundrissplan der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen Ferienwohnungen ist dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegt. Der Grundrissplan wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Klargestellt wird, dass nach Angaben der Beteiligten die im Dachgeschoss gelegenen Ferienwohnungen von den in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Wohnraumbesetzungsrecht sowie dem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nicht betroffen sind.

...

Grundrissplan der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen
Ferienwohnungen



Lfd. Nr. 18

Photovoltaikanlagenrecht

gemäß Bewilligung vom 13.05.2001, URNR. 598/11

Auszug aus der o. g. Urkunde

...

Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

Rimsting Blatt 1373

vorgetragenen Grundstücks der

Gemarkung Rimsting

Flst. 1349 Reit 1, Gebäude- und Freifläche,

Landwirtschaftsfläche, zu 5.930 m²,

Flst. 1352 Kitzinger Feld, Grünland, zu 8.727 m².

Dieses Grundstück ist im Grundbuch belastet vorgetragen.

Auf die Aufführung der Belastungen wird verzichtet.

Der unterzeichnende Eigentümer räumt hiermit



an vorgenanntem Grundstück folgende Rechte ein, worüber
sich Eigentümer und Berechtigter einig sind:

1. Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Solarstrom zum Zwecke der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz.
2. Mitbenutzung des Grundstücks und der Gebäude zur Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen sowie den Anschluss der Anlage an einen Telefonanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebs gemäß beiliegendem Lageplan.
3. Das Betreten des Grundstücks und der Gebäude einschließlich des Zugangs des Standortes der Photovoltaikanlage, um diese zu errichten bzw. abzubauen, zu überwachen oder sonstige Arbeiten an ihr oder den Anschlussleitungen durchzuführen.

4. Diese Dienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle. Auf die Auswirkungen der Rangstelle hat der Notar hingewiesen, insbesondere bei Eintragung der Dienstbarkeit hinter einer Auflassungsvormerkung und hinter Grundpfandrechten.

5. Die Eintragung in das Grundbuch wird
bewilligt und beantragt.

...

Lfd. Nr. 19

Photovoltaikanlagenrecht

gemäß Bewilligung vom 11.08.2011 URNr. 1152/11

Auszug aus dem Gestattungsvertrag vom 11.08.2022

...

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

1. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des nachfolgend benannten Grundstücks und zugehöriger Gebäudedachfläche, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim, Grundbuch von Rimsting, Flurstück Nr. 1352 und 1349 (Anlage1). Der Grundstückseigentümer sichert zu, dass er berechtigt ist, dem PV-Betreiber die hier vertraglich geregelte Nutzung der Gebäudedachflächen einzuräumen.
2. Der Grundstückseigentümer gestattet dem PV-Betreiber die Installationen und den Betrieb einer Photovoltaikanlage (kurz PV-Anlage) auf den Gebäudedachflächen, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installationen der erforderlichen Schalt- und Messanlagen sowie den Anschluss der Anlagen an einen Telefonanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Sämtliche entstehenden Kosten trägt der PV-Betreiber.
3. Die Lage der PV-Anlage einschließlich Größenangaben (Anlage2), der Verlauf der Anschlussleitungen, der Installationsort für die erforderlichen Schalt- und Messanlagen sowie der Ort für sonstige Anlagen sind in einem Plan einzuzeichnen. Dieser Plan wird nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages.
4. Die Vertragspartner dokumentieren vor Baubeginn den Zustand des Gebäudedaches in einem gesonderten Protokoll (mit Fotos bei Baubeginn). Diese Dokumentation wird diesem Vertrag als Anlage beigelegt (Anlage3).
5. Der PV-Betreiber sichert dem Grundstückseigentümer zu, dass die zusätzliche Belastung der Dachkonstruktion durch die PV-Anlage zu keinen statischen Problemen führen wird. Die Kosten der obligatorischen Überprüfung vor Baubeginn trägt der PV-Betreiber.

§ 2 EIGENTUMS- UND NUTZUNGSRECHTE

1. Die PV-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von dem PV-Betreiber eingebrachten Sachen bleiben nach dem gemeinsamen Willen der beiden Vertragspartner über die gesamte Vertragslaufzeit sämtlich im Eigentum des PV-Betreibers bzw. einer finanzierenden Bank.
2. Die Parteien sind sich auch darüber einig, dass die PV-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen soll. Die Anlage wird so installiert, dass sie ohne großen Aufwand wieder entfernt werden kann. Sie wird somit nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken könnten, nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit dem PV-Betreiber vorzunehmen. Die

Nutzung der Gebäudedachfläche, auf der die PV-Anlage aufgebracht wurde, durch zum Beispiel Werbetafeln etc. ist nur dann zulässig, wenn hiermit keine Leistungsminderung der Anlage verursacht werden kann. Bepflanzungen vor der genutzten Gebäudeseite, die die Gebäudehöhe innerhalb der Vertragslaufzeit übersteigen können oder sonst zur Verschattung führen können, sind zu vermeiden.

4. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, bei einer Teilung des Grundstückes und dem Verkauf der genutzten Gebäudedachflächen bzw. Grundstücksfläche, in dem Kaufvertrag den Käufer zur Übernahme dieser Vereinbarung zu verpflichten.
5. Behördliche Genehmigungen werden, soweit sie notwendig sind, vom PV-Betreiber eingeholt. Ist aus rechtlichen Gründen nur der Grundstückseigentümer berechtigt, die behördliche Genehmigung zu beantragen, wird er den Antrag stellen und soweit wie nötig bei der Genehmigung mitwirken. Die Kosten für dieses behördliche Verfahren trägt der PV-Betreiber.

§ 3 LAUFZEIT UND NUTZUNGSENTGELT

1. Der PV-Betreiber ist zur Refinanzierung der Investitionskosten auf einen langfristig einwandfreien Nutzungs- und Betriebszeitraum der PV-Anlage angewiesen. Die Vertragslaufzeit beträgt daher 20 Jahre zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme ab dem Einspeisebeginn der PV-Anlage auf der jeweiligen Gebäudedachfläche. Der Inbetriebnahmezeitpunkt ist dem Grundstückseigentümer anzuzeigen. Das erste Jahr ist damit begrenzt auf den Zeitraum des Einspeisebeginns bis zum 31.12. dieses Jahres. Ab dem 01.01. des Folgejahres beginnen die 20 Jahre Laufzeit bis zum 31.12. des 20. Jahres.
2. Dem PV-Betreiber wird eine Verlängerungsoption des Nutzungsvertrages für 2 x 4 Jahre nach Ablauf der Vertragslaufzeit eingeräumt. Der PV-Betreiber muss spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages bei dem Grundstückseigentümer die Verlängerung des Vertragsverhältnisses schriftlich beantragen. Erst nach schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers innerhalb von vier Wochen darf die obige Verlängerungsoption ausgeübt werden und zwar zu den in diesem Vertrag vereinbarten Konditionen. Das Einverständnis kann der Grundstückseigentümer nur verweigern, wenn wesentliche Interessen entgegenstehen. Das Nutzungsentgelt wird dabei nach Ablauf der unter Punkt 1 genannten Frist im gleichen Verhältnis wie in den ersten 20 Jahren zu der dann gültigen Einspeisevergütung festgelegt.
3. Zur Abgeltung aller Nutzungsansprüche für die Vertragslaufzeit bezahlt der PV-Betreiber ein einmaliges Nutzungsentgelt von € 28.000,- zuzügl. der gesetzlichen MWSt von 19% (das sind € 5.320,-). 50% vom Nutzungsentgelt werden bei Vertragsunterzeichnung akontiert, die Zahlung des Restbetrags ist bei Baubeginn fällig. Mit der Zahlung des Nutzungsentgelts sind alle Ansprüche des Grundstückseigentümers aus dem gegenständlichen Vertrag für die Vertragslaufzeit abgegolten.

...

§ 4 ERRICHTUNGS-, WARTUNGS- UND REPARATURMAßNAHMEN

1. Der PV-Betreiber ist berechtigt, alle notwendigen Errichtungs-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen an der PV-Anlage, den Anschlussleitungen, den Schalt- und Messanlagen etc. durchzuführen. Hierfür erklärt sich der Grundstückseigentümer bereit, alle in diesem Umfang notwendigen Maßnahmen dem PV-Betreiber sowie von ihm beauftragten Unternehmen zu gestatten.
2. Der PV-Betreiber wird den Grundstückseigentümer zuvor über alle Reparaturmaßnahmen informieren. Sind Reparaturen dringend erforderlich, so reicht eine kurzfristige Benachrichtigung. Beeinträchtigungen des Grundstückseigentümers sind soweit wie möglich zu vermeiden. Können durch die Reparatur bzw. Wartungsarbeiten die Interessen des Grundstückseigentümers beeinträchtigt werden, so ist wenn möglich sein Einverständnis vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Das Einverständnis kann der Grundstückseigentümer nur verweigern, wenn wesentliche Interessen der Durchführung der Maßnahmen entgegenstehen. Das Einverständnis gilt als erteilt, wenn der Vertragspartner innerhalb von 14 Tagen auf die Benachrichtigung hin keine Einwände erhebt. Der PV-Betreiber und seine Bevollmächtigten haben jederzeit Zugang zur PV-Anlage und den für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Installationen. Hierfür wird der notwendige Zugang ermöglicht oder die notwendigen Schlüssel zur Verfügung gestellt.
3. Der PV-Betreiber hat bei einer eventuellen Reinigung der PV-Anlage dafür zu sorgen, dass diese ohne Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln erfolgt.
4. Sollte sich wegen der Errichtung der PV-Anlage die Gebäudeversicherung des Grundstückseigentümers erhöhen, so kommt der PV-Betreiber für die entstandenen Mehrkosten des Versicherungsbeitrags auf.
5. Bei Installation einer Überwachung der Anlage via Telefon bzw. Internet trägt der PV-Betreiber sämtliche hierfür anfallenden Telefon-/Internetgebühren.

§ 5 HAFTUNG

1. Der PV-Betreiber ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für die von der PV-Anlage ausgehenden Gefahren gegenüber Dritten abzuschließen. Hierüber wird ein gesonderter Nachweis durch Vorlage einer Kopie des entsprechenden Versicherungsscheins geführt. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Gebäude- und Brandversicherung über die PV-Anlage zu informieren.
2. Wurde die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt und ist allein der Grundstückseigentümer berechtigt einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten geltend zu machen, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer seinen Anspruch dem PV-Betreiber abzutreten (Drittschadensliquidation).

§ 6 ORDENTLICHE BEENDIGUNG DES VERTRAGES

1. Nach Ablauf der ordentlichen Vertragslaufzeit gemäß § 3 bzw. Inanspruchnahme § 3 Abs. 2 wird der PV-Betreiber die PV-Anlage von der genutzten Gebäudefläche abmontieren und die Gebäudefläche in einen solchen Zustand versetzen, wie sie ohne die Montage der PV-Anlage gewesen wäre. Leitungen, die unter Putz verlegt worden sind und konstruktive Einbauten (z.B. statische Verbesserungen), müssen nicht entfernt werden. Soweit Leitungen über Putz verlegt worden sind, sind diese zu entfernen, solange nicht der Vertragspartner die Leitungen anderweitig nutzen möchte. Werden Leitungen entfernt, so ist der ursprüngliche Zustand der Wände wiederherzustellen. Schalt- und Messanlagen sind zu entfernen.
2. Sämtliche Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes trägt im Falle des ordentlichen Endes des Vertrages der PV-Betreiber.

§ 7 RÜCKTRITTSRECHT UND AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

1. Beide Vertragsparteien haben das Recht, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Vertragspartei, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht innerhalb von 2 Monaten nach Vorliegen der Netzanschlussmöglichkeit (Einspeisezusagen) mit dem Bau der PV-Anlage begonnen wurde. Der Grundstückseigentümer ist jedoch nicht zum Rücktritt berechtigt, wenn das zugesicherte Nutzungsentgelt gemäß § 3 dieses Vertrages gezahlt bzw. zugesichert wird. Eine erhaltenes Nutzungsentgelt hat der Grundstückseigentümer bei Rücktritt des PV-Betreibers prompt auf ein von ihm angegebenes Konto zurückzuzahlen.
3. Der PV-Betreiber hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit. In diesem Fall erhält er 50% des aliquoten Nutzungsentgelts (gerechnet ab Datum der Kündigung bis zur Restlaufzeit) von dem Grundstückseigentümer auf ein von ihm angegebenes Konto zurückgezahlt und hat die Anlage auf eigene Kosten gemäß § 6 abzubauen.
4. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund, insbesondere bei groben Verstößen gegen die aus diesem Vertrag ersichtlichen Pflichten des PV-Betreibers fristlos nach vorheriger einmaliger Abmahnung zu lösen. In diesem Fall trägt der Grundstückseigentümer alle Kosten, die durch die Demontage der PV-Anlage, die Finanzierung der PV-Anlage (Zins und Kapital) und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entstehen. Das gleiche gilt, wenn der PV-Betreiber zahlungsunfähig wird, in Vermögensverfall gerät oder über

sein Vermögen der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahren abgelehnt oder dieses Verfahren eröffnet wird oder wenn gegen ihn Vollstreckungstitel oder Pfändungen vorliegen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung der Vertragspflichten durch den PV-Betreiber nicht mehr erwarten lassen. In allen Fällen der fristlosen Kündigung durch den Grundstückseigentümer haftet der PV-Betreiber für den Schaden, der durch die fristlose Kündigung entsteht.

5. Der Grundstückseigentümer verzichtet auf die Geltendmachung seiner Rechte aus § 562 i.V.m. § 578 BGB.

§ 8 REPARATUR- UND WARTUNGSARBEITEN AM DACH

1. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Gebäudeflächen während der Nutzungsdauer in einem hierfür geeigneten Zustand zu erhalten. Er hat auf seine Kosten notwendige Wartungs- und Dachreparaturmaßnahmen durchzuführen.
2. Sollten durch den Betrieb der PV-Anlage Schäden am Dach entstehen, so handelt es sich bei diesen Reparaturmaßnahmen nicht um die üblichen Reparaturmaßnahmen nach § 8 Nr. 1. Für die Schadensbeseitigung hat der PV-Betreiber aufzukommen.
3. Reparaturarbeiten am Dach des Gebäudes sollten in sonnenscheinschwachen Monaten erfolgen. Die Vertragsparteien verpflichten sich hierüber frühzeitig zu informieren und auszutauschen. Der PV-Betreiber hat hierbei die PV-Anlage oder Teile davon auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen. Die Dachreparatur ist schnellstmöglich auszuführen. Nach Beendigung der Dacharbeiten ist der PV-Betreiber unmittelbar zu informieren. Die Kosten der erneuten Montage übernimmt der Grundstückseigentümer.
4. Sollte ein Abriss des Gebäudes und ein Neuaufbau des Gebäudes oder Veränderungen der Gebäudedachflächen durch den Grundstückseigentümer erfolgen, so gestattet der Grundstückseigentümer nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages die Wiederinstallation der PV-Anlage an dieser oder anderer geeigneter Stelle. Für evtl. Ertragsausfälle und Montageaufwendungen haftet der Grundstückseigentümer.

§ 9 SICHERUNGSABREDEN FÜR KREDITINSTITUTE

1. Es ist dem Grundstückseigentümer bekannt, dass die zur Errichtung vorgesehene PV-Anlage vom PV-Betreiber an eine finanzierende Bank sicherungsübereignet werden kann. Der Eigentümer verzichtet auf sein etwaiges Vermieterpfandrecht an der auf seinen Flurstücken errichteten PV-Anlage.
2. Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen der PV-Betreiber die PV-Anlage nicht weiterbetreibt und dritte Personen an dessen Stelle

§ 10 RECHTNACHFOLGE UND ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN

1. Der PV-Betreiber kann mit Zustimmung des Grundstückseigentümers seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen. Diese Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Dritte schriftlich gegenüber dem Grundstückseigentümer erklärt, für die vom PV-Betreiber in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen gegenüber dem Grundstückseigentümer uneingeschränkt einzustehen. Der PV-Betreiber wird hierdurch von seinen bis dahin entstandenen Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis nicht befreit, sondern schuldet dem Grundstückseigentümer weiterhin die Erfüllung aller bis zur Übertragung aufgelaufenen vertraglichen Pflichten und bleibt ihm gegenüber im vollen Umfange hierfür haftbar. Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung zum Eintritt des Dritten in den gegenständlichen Vertrag nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gelten insbesondere die durch Tatsachen begründeten Zweifel an der Erfüllung der gegenüber dem Eigentümer bestehenden Verpflichtungen durch den Dritten. Der Umstand, dass es sich bei dem neuen Anlagenbetreiber ggf. um eine neu gegründete Betreibergesellschaft handelt, ist kein wichtiger Grund.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufes oder der Übertragung des gegenständlichen Grundstücks an Dritte, dem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, in diesen Vertrag einzutreten. Er wird dazu in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufnehmen:

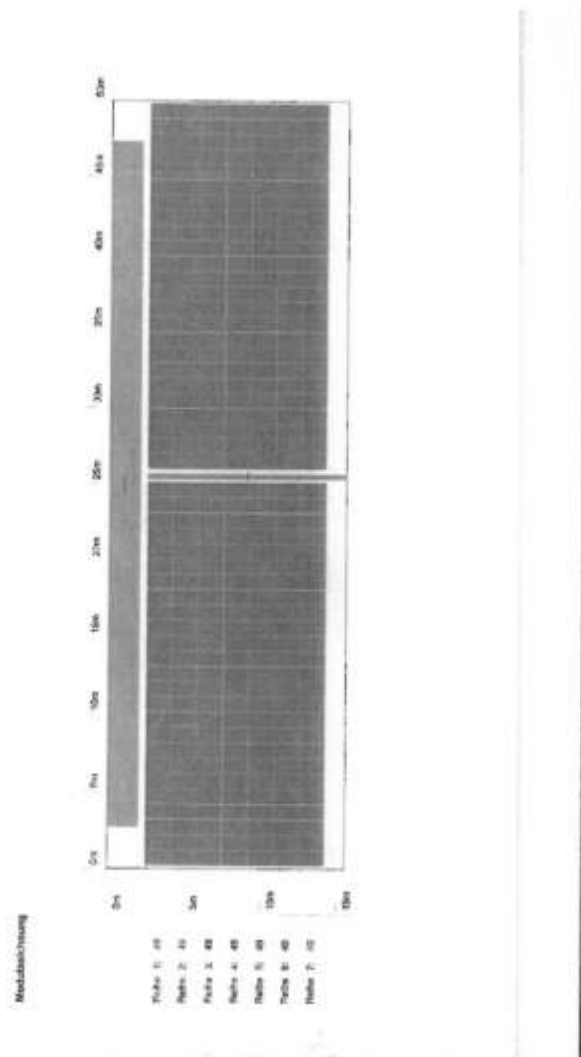
"Der Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aus dem Gestattungsvertrag PV-Anlage vom (Datum des gegenständlichen Vertrags), dem jeweiligen Berechtigten und der Bank gegenüber ergeben."

3. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er für dadurch etwa entstehende Schäden, sowohl dem PV-Betreiber als auch dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstitutes berührende Abreden in dem Gestattungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, so lange nicht die Kredite zur Finanzierung der PV-Anlage bei dem finanzierenden Kreditinstitut vollständig zurückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen insoweit zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts.

...

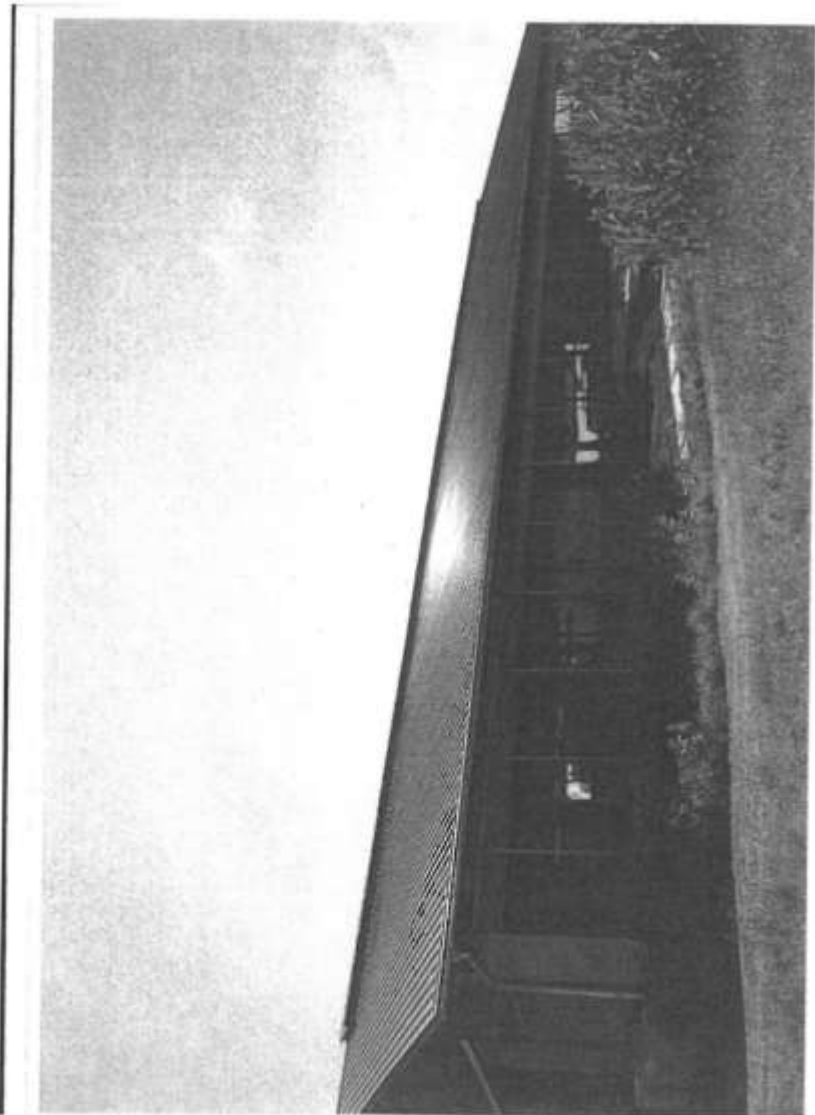
Anlage 2

Dachbelegung



Anlage 3

Foto des Gebäudedachs im aktuellen Zustand



Anmerkung des Sachverständigen:

Die Photovoltaikanlage befindet sich auf dem **Dach des Stallgebäudes von FINr. 1352.**

4.2. Miet-/Pachtvertrag

Mangels Kooperation des Schuldners ist **nicht genau bekannt**, ob Miet-/Pachtverhältnisse hinsichtlich des Wohngebäudes und der Freiflächen bestehen.

Der durch die Gemeinde Rimsting am Chiemsee ausgestellten

Seite 42 von 93

Meldeauskunft ist zu entnehmen, dass zum 28.09.2023 fünf volljährige Personen im Anwesen wohnen. Es ist explizit aufgeführt, dass eine Person im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) links seit dem 01.06.2020 mit Alleinigem Wohnsitz (AW) gemeldet ist und der Wohnungsgeber der Schuldner/Eigentümer ist.

Darüber hinaus ist eine weitere, andere Person aufgeführt, die seit dem 01.09.2019 mit Hauptwohnsitz (HAW) gemeldet ist. Auch hier ist als Wohnungsgeber wiederum der Schuldner/Eigentümer genannt.

Aufgrund dieser Recherchen liegt es nahe, dass zumindest eine Vermietung von Teilflächen im Wohnhaus vorliegt.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan weist das Bewertungsgrundstück als landwirtschaftliche Fläche aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich**.

Die Genehmigung des Bewertungsobjektes erfolgte mit Bescheid vom 03.03.2004, im sog. vereinfachten Verfahren, unter **Bauauflagen**. Im Folgenden ist ein Auszug des Genehmigungsbescheids dargestellt:

...

Bauvorhaben: Errichtung eines Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteil
Bauort: Rimsting
Gemarkung: Rimsting
Flurnummer: 1349
Eingang: 1297/4,
26.11.2003

Anlagen: genehmigte Bauvorlagen

Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden Bescheid:

Baugenehmigung

A. Der Bauantrag wird nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen und der amtlichen Korrekturen im vereinfachten Verfahren genehmigt.

Bautechnik

1. Es sind 3 Kfz-Stellplätze herzustellen. Sie sind auf Dauer der jeweiligen Nutzungseinheit zuzuordnen.
2. Der Einfahrtsbereich der Garagen und Pkw-Stellplätze darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Sollte ein Einfahrtstor geplant sein, so ist dieses in mindestens 3,00 m Abstand zur Straße vorzusehen.
3. Die Anbringung von Fensterläden bzw. Lisenen wird als gestalterische Anregung empfohlen.

Abwasser - und Abfallbeseitigung:

4. Das Gebäude ist an die Kanalisation anzuschließen. Für den Anschluss gilt die Entwässerungssatzung der zuständigen Körperschaft.

- 2 -

5. Das Gebäude darf nur für Zwecke der Landwirtschaft der Hofstelle auf dem Grundstück FINr. 1349 und 1297/4 der Gemarkung Rimsting genutzt werden.

B. Die Kosten des Verfahrens hat der Bauherr als Antragsteller zu tragen.

C. An Gebühren werden 984,00 Euro festgesetzt.

...

Besonderheiten/Auffälligkeiten

Am Ortstermin wurde festgestellt, dass die **Planunterlagen nicht ganz mit der Realität übereinstimmen:**

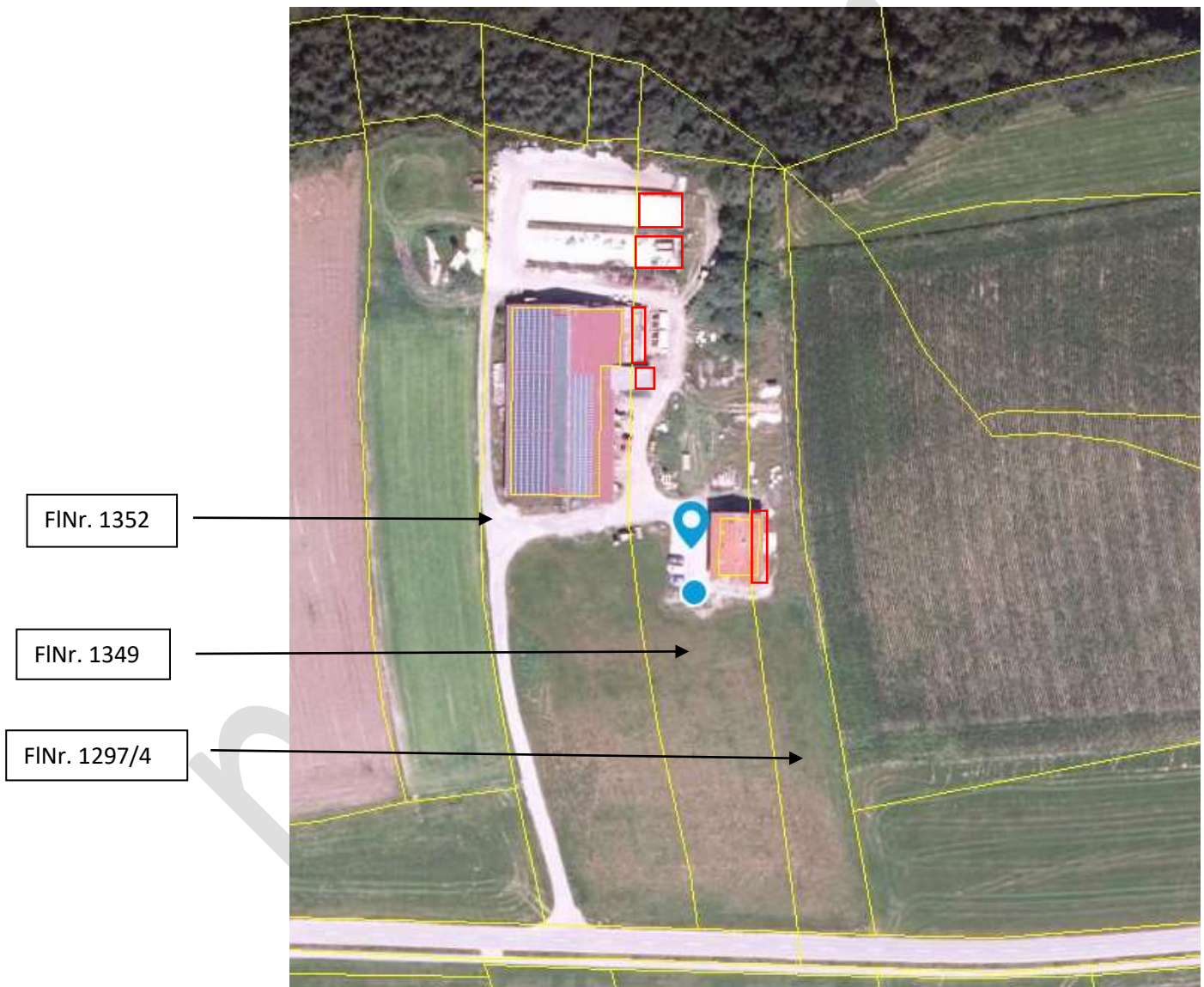
Im Aufteilungsplan ist direkt angrenzend nördlich an das Wohnhaus, eine Maschinenhalle auf FINr. 1349 angedeutet, die in der Realität nicht so verwirklicht wurde. Gleiches gilt für die Darstellung im Tekturplan.

Ferner befindet sich ein Teil des **Wohnhauses auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück FINr. 1297/4. Der östliche Gebäudebereich befindet sich im Durchschnitt etwa 2 m auf dem Nachbarflurstück.**

Hierbei handelt es sich offensichtlich um einen **Überbau.**

Darüber hinaus ragen im nordwestlichen Grundstücksbereich
**Teile der zwei Fahrsilos von FINr. 1352 sowie der Stall-
/Auslauffläche** in das Bewertungsgrundstück FINr. 1349.

Im nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Luftbildausschnitt
des Bayernatlas wurden die o. g. betroffenen Bereiche zur
Veranschaulichung ungefähr rot gekennzeichnet.



Überbau

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem
Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.
Der Überbau ist in den §§ 912 – 916 BGB geregelt.

§ 912 BGB Überbau, Duldungspflicht

- (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Bewertungsfall ist in die Kategorie rechtmäßiger Überbau (mit Einverständnis des Nachbarn) einzuordnen, da in diesem Fall die betroffenen Flurstücke Nr. 1352, 1349 und 1297/4 zum Zeitpunkt des Überbaus ein und denselben Eigentümer hatten. Der überbaute Teil ist wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

Stammgrundstück ist immer das Grundstück, von dem aus die Bebauung ausgegangen ist, also im vorliegenden Fall bei dem Wohnhaus das Bewertungsgrundstück FINr. 1349 und bei Teilen des Stalls die FINr. 1352.

Der überbaute Gebäudeteil des Wohnhauses ist mit dem anderen Teil des Gebäudes fest verbunden und kann ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht von ihm getrennt werden.

Überbaurente

Gemäß § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist, durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen.

§ 913 Abs. 1 BGB regelt, dass die Rente jährlich im Voraus zu entrichten ist. Für die Höhe der Überbaurente ist „die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend“ § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB.

Im vorliegenden Fall wird derzeit keine Überbaurente entrichtet, da beide Grundstücke bisher den gleichen Eigentümer haben.

Gemäß § 914 BGB ist der Verzicht auf das Recht sowie zur Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag festzuschreiben und die Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Entsprechende Einträge existieren im vorliegenden Fall **nicht**.

Nutzungsbeschränkung

Darüber hinaus ist die Nutzungsbeschränkung für den Freistaat Bayern gemäß Bewilligung vom 20.04.2005, URNr. 508/05 (siehe 4.1. Rechte und Lasten) zu beachten, welche es dem Eigentümer **nicht** gestattet, die **Ferienwohnungen** im Dachgeschoss über einen **längeren Zeitraum als 6 Wochen im Jahr selbst zu bewohnen oder durch ein und denselben Dritten bewohnen zu lassen.**

Anmerkung des Sachverständigen

Wie im vorangegangenen Punkt 4.2 Miet-/Pachtvertrag dargestellt, wird durch die Meldeauskunft belegt, dass die Wohnung im Dachgeschoss links (Ferienwohnung) bereits seit dem 01.06.2020 von ein und derselben Person bewohnt wird. **Die Vorgabe in der Nutzungsbeschränkung wurde offenbar zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht erfüllt.**

4.4. Energieausweis

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

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

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

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

Mangels Kooperation des Schuldners ist **nicht bekannt**, ob ein Energieausweis existiert.

4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

5.1. Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 03.03.2004 erteilt.

Die Tekturplanunterlagen zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteil und Ferienwohnungen sind mit 23.09.2004 datiert und mit dem Stempel der Kreisbauabteilung vom 24. Mai 2005 gestempelt.

Die Bescheinigung des Landratsamts Rosenheim nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz stammt von 13.10.2004.

Das Datum der Errichtung der Heizung ist laut Kaminkehrerbescheinigung mit 01.05.2007 genannt.

Aufgrund dessen wird in diesem Gutachten von einem Baujahr von **2007** ausgegangen.

Am Ortstermin war offensichtlich, dass das Wohnhaus noch nicht ganz fertiggestellt ist, aber augenscheinlich bewohnt wird. Es besteht Restfertigstellungsbedarf.

Auf die explizite mündliche Nachfrage am 2. Ortstermin im Beisein des Rechtsanwalts S., ob die **zwei Ferienwohnungen** im Dachgeschoss fertiggestellt und bewohnbar sind, machte der Schuldner **keine** Angaben.

Durch die Meldeauskunft ist bekannt, dass die Wohnung im **Dachgeschoss links** vom aktuellen Mieter seit dem 01.06.2020 genutzt wird. Daher wird für diese Ferienwohnung ein Ausbauzustand unterstellt, der eine Bewohnbarkeit zulässt. Hinsichtlich des Zustands der Ferienwohnung im **Dachgeschoss rechts** liegen **keine** gesicherten Kenntnisse vor.

Nachdem **kein Zutritt zum Inneren** des Hauses bestand, **besteht ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, des Zustands des Innenausbaus und des Pflegezustands, welches im Gutachten durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag Berücksichtigung findet.**

5.2. Flächen

Ca. 327 m² Wohnfläche

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

5.2.1. Aufteilung

Nachdem kein Zutritt zum Gebäudeinneren bestand, konnte nicht überprüft werden, ob die planerische Darstellung und die tatsächliche Raumaufteilung übereinstimmen.

Nachfolgend ist die Raumaufteilung laut den zur Verfügung stehenden **Planunterlagen** dargestellt:

Kellergeschoss

Treppenhaus, Keller; (nördlich)

Treppenhaus mit Flur, Abstellkeller, Keller, Heizkeller mit angrenzender Brennstofflagerung mit Holzrutsche

Erdgeschoss

Altenteil (AT/DW):

Treppenhaus (Im Plan zwar mit AT bezeichnet, das Treppenhaus dient jedoch auch der Erschließung der beiden Dachgeschosswohnungen)

Stube, WC, Küche, Speis

Betriebswohnung (BW):

Flur mit Treppenhaus, Schmutzschleuse/WC, Büro, Speis, Stube, Küche

- ① **Hinweis:** Entgegen den Planunterlagen verfügen die beiden Südzimmer im Erdgeschoss jeweils über eine Fenstertüre nach Süden.

Obergeschoss

Altenteil (AT/DW):

Treppenhaus, Schlafen, Schlafen, Bad/WC; Balkon zur Ost- und Westseite

Betriebswohnung (BW):

Diele, Bad/WC, Schlafen, 2 Kinderzimmer, Süd-, Ost- und Westbalkon

Dachgeschoss

Treppenhaus

Ferienwohnung 1 (FW1):

Schlafen, Schrankraum, Duschbad/WC, Wohnraum mit Küchenzeile; Südbalkon

Ferienwohnung 2 (FW2):

Duschbad/WC, Wohnraum mit Küchenzeile; Schlafrum; Südbalkon

- ① **Hinweis:** Entgegen den Planunterlagen hat die Ostwohnung im Kniestockbereich zwei senkrechte Fenster zur Ostseite und die Westwohnung im Kniestockbereich ein senkrechtes Fenster zur Westseite.

5.3. Bauweise und Ausstattung

① **Hinweis:**

Am Ortstermin wurde der **Zutritt zum Inneren des Wohnhauses verwehrt.**

Die folgende Beschreibung ist daher **unvollständig** und gibt lediglich die von **außen sichtbare Gebäudesubstanz** wieder.
Das Anwesen ist noch nicht ganz fertiggestellt.

**Unterkellertes Wohnhaus mit Altenteil, Betriebsleiter-
wohnung und zwei Ferienwohnungen in Massivbauweise,
E + I + D**

Keller	Umfassungswände lt. Plan Stahlbeton, weiteres unbekannt; Lt. Plan Außenwände 25 cm stark, Zwischenwände 24 cm stark; Soweit ersichtlich Lichtschächte in Beton, überwiegend abgedeckt
Wände	Massiv, in den Wohngeschossen Außenwände Ziegel- mauerwerk, lt. Plan 36,5 cm stark; Innenwände lt. Plan ca. 11,5 cm und 24 cm stark
Decken	Lt. Plan Stahlbeton
Dach	Satteldach in Holzpfeifenkonstruktion, etwa 24°, Giebelrichtung Nord – Süd, Frankfurter Pfannen; Dachleiter, Kaminkehrertritte, Kamin eingeleckt; 8 Dachflächenfenster; Regen- und Fallrohre Kupfer, Fallrohr an SW-Eck im unteren Bereich beschädigt; Kunststoff-Wasserbehälter bei Fallrohr auf der Ostseite; Windläden, Deckbretter, Dachuntersicht und Pfeifen z. T. verwittert
Fassade	Unfertig: Unverputzt, Ziegel, Mörtelfuge und stellenweise Leitungsführung sichtbar; 2 Satellitenantennen
Balkone	Lediglich Balkon zur Südseite im Dachgeschoss fertiggestellt: Holzkonstruktion, Eckbereiche jeweils holzverschalt, Zwischenwand/Trennwand in Holz; Holzteile verwittert,

anstrichbedürftig; Bodenbretter/Untersicht mit großen
Zwischenabständen;
Balkone im I. Obergeschoss unfertig:
Ausrichtung zur Ost-, Süd- und Westseite; Jeweils nur
Holzträger/Aufleger vorhanden; Holzteile zum Teil verwittert

Fenster/Türen Hellbraune Kunststofffenster, 2-fach Verglasung mit
Sprossenunterteilung, Fensterbretter außen eloxiert; vereinzelt
vorgesetzte Fliegengitter/-Türe;h;
EG-Terrassentür zur Südseite Scheibe defekt

Hauseingang Westseitig; Soweit ersichtlich, jeweils unebenes, flaches
Betonpodest; Zwei Eingänge mit jeweils einer Holzhaustüre, mit
davor liegenden Fliegengittertüren; Holzteile stark verwittert;
Jeweils Klingel-/Sprechanlage und Außenbeleuchtung;
Insgesamt vier einzelne Briefkästen

Heizung, Wasser Lt. Kaminkehrerangaben: Zentralheizung Marke Windhager,
HMX 265, Fabnr. 551046, BJ. 2005, Datum/Jahr der Errichtung
01.05.2007, Nennwärmeleistung 25,9 kW, Zentrale Feuerstätte,
handbeschickt, naturbel. Stückholz, Wärmespeichervolumen
2.500 l
Der Kaminkehrer schreibt in seiner Email vom 27.09.2023:

...

Bei der letzten Feuerstättenschau wurde keine Mängel festgestellt. Auch die Messung im Dezember war in Ordnung,
obwohl es bei den letzten Messungen oft Probleme gab, das lag aber wohl auch an der Wartung usw.
Deshalb sind auch immer so viele Rückstände/Ruß im Kamin.

...

Elektroinstallation Unbekannt, es wird eine dem Baujahr entsprechende
Elektroausstattung unterstellt

Grundstück/
Außenanlagen Zugang und direkter Umgriff lediglich befestigt mit Kies;
restliche Flächen angelegt mit Wiese; Erdanhäufung mit
Wildanflug/Gebüsch im äußersten Norden, siehe auch 3.2.1
Grundstücksmerkmale
diverse Überbauten ausgehend von FINr. 1352

Die Innenausstattung des Wohnhauses ist nicht bekannt

6. Auffälligkeiten, Schäden

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

- Fertigstellung der Fassade
- Fertigstellung der Balkone
- Herstellen von Außenanlagen, wie Eingangsbereich, Terrasse, usw.
- Anstrich der verwitterten Holzteile außen
- Austausch der defekten Scheibe an der südlichen Terrassentür
- Reparatur des defekten Fallrohres SW-Seite
- Eintragung von Geh- und Fahrtrechten bzw. Leitungsrechten/Herstellen einer rechtssicheren Erschließung
- Gegebenenfalls Fertigstellungen und Ausführen von Reparaturen/Schönheitsreparaturen im Innenbereich

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

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung. Darüber hinaus liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Restfertigstellungsbedarf sowie dem Pflegezustand im Inneren des Wohnhauses vor.**

Es bestand kein Zutritt zum Gebäude, daher können **keine Angaben** hinsichtlich eines eventuell vorliegenden **Verdachts auf Hausschwamm** gemacht werden.

7. Beurteilung

7.1. Bewertungsobjekt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück, welches Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist. Das Stallgebäude steht aktuell nicht in der Verwertung.
Eine Garage oder ähnliches existiert nicht.

Das Anwesen befindet sich in naturnaher, leicht erhöhter Außenbereichslage und bietet u. a. einen Blick auf den Chiemsee.

Im vorliegenden Fall existiert folgende Problematik:
Es bestehen eingetragene Rechte und Bauauflagen hinsichtlich der Nutzung, welche unter den Punkten 4.1. und 4.3. im Gutachten dargestellt wurden.
Darüber hinaus ist das Wohnhaus zum Teil auf das östliche Flurstück Nr. 1297/4 und Teile des Stalls/Auslaufläche und der Fahrsilos von FINr. 1352 ragen auf das Bewertungsgrundstück. Des Weiteren sind aktuell keine Geh-/Fahrt- oder Leitungsrechte zugunsten des Bewertungsobjekts eingetragen.
Überdies wurde zum Inneren des Gebäudes kein Zutritt gewährt. Von außen waren am Ortstermin ein Restfertigstellungsbedarf sowie kleinere Schäden erkennbar. Allem Anschein nach wird das Objekt bewohnt. Inwieweit die Raumaufteilung planmäßig erfolgt ist und inwieweit der Innenausbau abgeschlossen ist sowie in welcher Qualität und Ausführung, ist mangels Kooperation des Schuldners nicht bekannt.
Im Gutachten wurde daher ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Des Weiteren fällt bei näherer Betrachtung der Grundrissgestaltung auf, dass sich die mit Altenteil bezeichnete Wohnung über mehrere Ebenen erstreckt und man über das gemeinschaftliche Treppenhaus gehen muss, um in den anderen Teil der Altenteilwohnung zu kommen. Das ist nicht seniorengerecht und darüber hinaus schränkt dies die Privatsphäre ein.

Auch besteht durch die Auflage, dass die beiden Ferienwohnungen gemäß der Baugenehmigung wechselnder Belegung dienen sollen, eine Besonderheit.

Nachdem das Wohnhaus auf FINr. 1349 allein, d. h. ohne zusätzliche landwirtschaftliche Flächen bzw. einem Stallgebäude zur Verwertung kommt, wird der Interessentenkreis stark reduziert. Auch die bestehenden Nutzungsauflagen/-einschränkungen und die vorgenannten Unwägbarkeiten erschweren den Absatz erheblich.

Fazit:

Die Vermarktungschancen werden als erschwert eingestuft.

7.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im August 2023 4,25 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 4 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Vervierfachung.

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

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im August 2023 bei 6,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im August 2023 5,8 %. In Bayern lag sie bei 3,5 % (de.statista.com).

Viele Immobilieninvestoren verhalten sich durch die gestiegenen Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Darüber hinaus stellen die Asylpolitik, der Klimawandel und der Fachkräftemangel die Wirtschaft vor große Herausforderungen. Die finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert. Der viele Jahre am Markt herrschende rasante Preisanstieg hat deutlich an Dynamik verloren, Preiseinbrüche sind ebenso zu beobachten, wie die merkliche Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand August 2023

8. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

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

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

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

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

8.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist werden diese Häuser ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

Im vorliegenden Fall ist durch die Existenz zweier Ferienwohnungen, welche wechselnder Belegung dienen sollen, die Anwendung des Ertragswertverfahrens möglich.

8.2. Sachwertverfahren

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

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

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

Nachdem das Wohnhaus in Teilbereichen selbst bzw. als Altenteil genutzt wird, ist in diesem Bewertungsfall die Anwendung des Sachwertverfahrens möglich.

8.3. Vergleichswertverfahren

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

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand

der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Passende Vergleichswerte konnten trotz Anfrage beim
Gutachterausschuss nicht recherchiert werden.

Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem
Bewertungsfall nicht durchgeführt.

8.4. Schlussfolgerung

Nach dem im vorliegenden Bewertungsfall eine Eigen- als auch
eine Fremdnutzung vorliegt, wird der Verkehrswert der
Liegenschaft auf der Grundlage des **Sachwert- und des
Ertragswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem
Erkennen werden die Ergebnisse aus den angewandten
Verfahren entsprechend gewichtet.

9. Ermittlung Bodenwert Teilfläche gemischte Nutzung

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt. Laut Bodenschätzung handelt es sich um 3.483 m² gemischt genutzte Fläche.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim ist für den Bereich Reit kein expliziter Bodenrichtwert hinterlegt. Es werden nur allgemein Wohnbauflächen in Außenbereichslagen mit 700 €/m² definiert. Vergleichbare für landwirtschaftliche Gebäude genutzte Flächen werden durchschnittlich mit etwa 250 -350 €/m² gehandelt und angesetzt. Aufgrund von Zuschnitt und Situierung erscheint ein Wert im unteren Bereich der Spanne gerechtfertigt. Für das Wohnhaus wird eine anzurechnende Fläche aufgrund der Gebäudegröße von 1.600 m² (GFZ ca. 0,4) angesetzt. Die restliche Fläche wird als Landwirtschaftsfläche (Grünland) lt. GAA LK RO mit durchschnittlich 13 €/m² bewertet. Nachdem die Preise aktuell relativ stabil sind, wird auf eine Wertkorrektur verzichtet.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
250 €	0%	250 €/m ²

Grundstücksgröße		
1600 m ²	zu	250 €/m ²
1883 m ²	zu	13 €/m ²
3483 m ²	gemischte Nutzung	

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen erschlossen durch Wasser, Kanal, Strom und Zufahrtsstraße. Nachdem aber die Zufahrtsstraße und die Stromleitung über ein Grundstück ohne diesbezügliche Absicherung im Grundbuch geführt sind und nicht geklärt werden konnte, ob diese bestehen und rechtlich abgesichert werden können, werden anteilige Erschließungskosten in Abzug gebracht. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind Abschläge für Erschließungskosten zu kalkulieren.

1600 m ²	-30 €/m ²	-48.000 €
1883 m ²	0 €/m ²	0 €
= Bodenwert		376.479 €
Bodenwert Teilfläche gemischter Nutzung:		376.479 €

10. Ermittlung Bodenwert Grünland/Acker

Bodenwert Gem. Rimsting, Reit 1, Fl-Nr. 1349

1.249 m² GrA 54/46, 852 m² GrA 62/57, 346 m² Gr 66/61

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Rimsting, BRW-Zone, für landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt lt. GAA LK RO durchschnittlich: 13,00 €/m²

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss ist eine Bonität für die Bodenrichtwerte nicht direkt ausgewiesen. Es wird auf gebietstypische Werte bei ortsüblichen, mittleren Bodenverhältnissen verwiesen. Nachdem es sich beim Bewertungsobjekt um etwa durchschnittliche Bonität innerhalb des Quartiers handelt, sind Anpassungen nicht notwendig. Die durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aktuell in etwa stabil. Auch im angrenzenden Landkreis Traunstein, Gemarkung Seon-Seebruck bewegen sich die Preise auf ähnlichem Niveau.

Korrekturen:

0%

0,00 €/m²

13,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m ²	EMZ	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung %	€/m ²	EMZ Korr.	€/m ²
Richtwert s.o.		0	52	13,00		1	0	13,00	1	13,00

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach der Bonität

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	EMZ	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur ca. %	€/m ²	EMZ Korr.	€/m ²
1	Mrz 23	5300	46	8,92		1,00	0	8,92	1,13	10,08
2	Aug 22	6900	45	11,56		1,00	0	11,56	1,16	13,41
3	Aug 22	4200	39	13,22		1,00	0	13,22	1,33	17,58
4	Apr 22	5600	54	9,84		1,00	0	9,84	0,96	9,45
5	Apr 23	5800	53	12,00		1,00	0	12,00	0,98	11,76
6	Dez 21	4600	20	13,00	nicht vergleichbar					

Mittelwert der Vergleichswerte: 12,46

Standardabweichung: 2,91

23,37%

Verkehrswertgutachten 801 K 10/23
FINr. 1349, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,
Hofstelle, Reit 1, 83253 Rimsting am Chiemsee

Nachdem die Preise aktuell relativ stabil sind, wird auf eine Wertkorrektur verzichtet.

Verkehrswert Gem. Rimsting, Reit 1, FI-Nr. 1349, LW-Fläche

Hochgerechneter Bodenrichtwert	13,00 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	12,46 €/m ²

Durchschnittlicher Bodenwert	12,73 €/m ²
gerundeter Bodenwert	12,70 €/m ²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

2447 m² x 12,70 €/m² = 31.077 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale
hier wird auf Kleiber 9. V Gemeinbedarfsflächen
S.2501-2502 verwiesen.

0 €
31.077 €

**Verkehrswert FI-Nr. 1349 abgerundet
Teilfläche Grünland/Acker**

31.000 €

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

11. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse ermittelt.

Art	Wohn- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag	
EG Süd	148 m ²	8,00 €/m ²	1.184,00 €	
EG+OG Nord	83 m ²	8,00 €/m ²	664,00 €	
2 DG App. Auslastung ca. 30% bei 50€/T/App			1.000,00 €	
Miete gesamt:			2.848,00 €	
jährlicher Rohertrag:			34.176 €	

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

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 9 / IV §19 Rn. 70 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 1.200 € ausgegangen.

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

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber 9 / IV §19 Rn. 94 ff mit

1% des Rohertrages 340 € kalkuliert.

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

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,50 € und 17,20 €.

10,61 € /m² Wfl.	3.470 €
0 Garagen	-
	€

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

2% jährlich: 680 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 5.690 €

Das entspricht circa. 17% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des LRA LK RO veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden im Immobilienmarktbericht 2020 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Volleigentum mit einem Mittelwert von 2,5 % abgeleitet. Bei vergleichbaren Wohngrundstücken im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,2 - 3 % ermittelt. Gleichfalls wird auf die empirische Untersuchung nach GuG95 sowie auf Kleiber 9 / IV §14 S. 1248 ff verwiesen. Für Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser gelten ähnliche Spannen. Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von: 2,50% als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für ein Mehrfamilienhaus 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2007
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	54 Jahre

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

54 Jahren

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 29,46
$$V = ((1+i)^{RND}-1) / ((1+i)^{RND} \cdot ((1+i)-1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert Teilf. gem. Nutzung: 376.479 EURO
Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 9.412 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	34.176 €
- Bewirtschaftungskst.	-5.690 €
=Reinertrag	28.486 €
-r. Bodenwertverzinsung	-9.412 €
=Reinertrag	19.074 €
*Vervielfältiger	29,46

= Gebäude Ertragswert	561.920 €
-----------------------	-----------------

Bodenwert Teilfl. gem. Nutzung	376.479 €
--------------------------------	-----------

Zwischensumme:	938.399 €
----------------	-----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Nachdem kein Zutritt zum Anwesen gewährt wurde und damit der Zustand und die Ausstattung nicht beurteilt werden können, ist ein Risikoabschlag von 10 % aus dem vorläufigen Sachwert angemessen. Weiter ist ein Restfertigstellungsaufwand (Fassade, Balkone, Außenanlagen, etc.) durchzuführen, der mangels Kooperation des Eigentümers, nur grob geschätzt werden kann.

Risikoabschlag pauschal	-82.500 €
Restfertigstellungsaufwand, pauschal	-100.000 €
	0 €
	-182.500 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	938.399 €
wertbeeinflussende Umstände	-182.500 €
Der Ertragswert beträgt	755.899 €
Ertragswert gerundet:	755.000 €

12. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohngebäude (§22 ImmoWertV)

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: MFH Typ 4.1
- Geschosse:..... KG, EG, OG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 3 (siehe NHK)
- Normalherstellungskosten:.. 825 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen bzw, lt. Obergutachterausschuss 1.

Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Aug. 2023)

77,0% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	825 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	77,0%
= Normalherstellungskosten	1460 Euro/m ² BGF

Die Bruttogrundfläche (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

639 m² ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1460 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	639 m ²
Herstellungskosten	932.940 Euro

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	5.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude +	937.940 Euro
besondere baul. Anlagen	

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden bisher noch nicht angelegt, daher werden diese mit 0% angesetzt.

0%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.
(Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 0 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Wohngebäude	932.940 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	5.000 Euro
HK Außenanlagen	0 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
Gesamt Herstellungskosten	937.940 Euro

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

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

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.
Für ein Mehrfamilienhaus 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2007
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	54 Jahre

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

54 Jahren

Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	22,86%
=	214.413 Euro

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert Teilfl. gem. Nutzung	376.479 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	937.940 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-214.413 Euro
	Euro

Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.100.006 Euro
---	----------------

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die aktuelle Marktsituation ist, durch die in letzter Zeit gestiegene Inflation, die damit höheren Kapitalbeschaffungskosten und die Kriegsangst deutlich verunsichert. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur wegen der eingeschränkten Nutzung des Anwesens im Außenbereich und der damit verbundenen Auflagen notwendig. Diese wird frei geschätzt und mit 25 % Abschlag beziffert.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem verwiesen.

Sachwertfaktor	0,75
----------------	------

Sachwert nach Marktanpassung	825.005 Euro
------------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Nachdem kein Zutritt zum Anwesen gewährt wurde und damit der Zustand und die Ausstattung nicht beurteilt werden können, ist ein Risikoabschlag von 10 % aus dem vorläufigen Sachwert angemessen. Weiter ist ein Restfertigstellungsaufwand (Fassade, Balkone, Außenanlagen, etc.) durchzuführen, der mangels Kooperation des Eigentümers, nur grob geschätzt werden kann.

Risikoabschlag pauschal	-82.500 Euro
Restfertigstellungsaufwand, pauschal	-100.000 Euro
	-182.500 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale beträgt: 642.504 Euro

Zusammenfassung Sachwert Wohngebäude mit gem.gen. Fläche:

Sachwert:	642.504 Euro
abgerundet:	642.000 Euro

13. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird aus den vorangegangenen Berechnungen abgeleitet.
Hierbei werden die eigengenutzten Flächen den Vermieteten bzw. Familienangehörigen zur Verfügung gestellten Flächen etwa gegenübergestellt.

Ertragswert	55%	755.899 €	415.744 €
Sachwert	45%	642.504 €	289.127 €
		Zwischensumme	704.871 €
Teilfläche Grünland/Acker			31.077 €
		Summe	735.948 €

**Der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Hofstelle mit
Austragswohnung und zwei Ferienwohnungen und angrenzendem
Grünland/Acker,
Reit 1, 83253 Rimsting, FINr. 1349
beträgt im September 2023**

abgerundet

730.000 Euro

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

14. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 20.10.2023

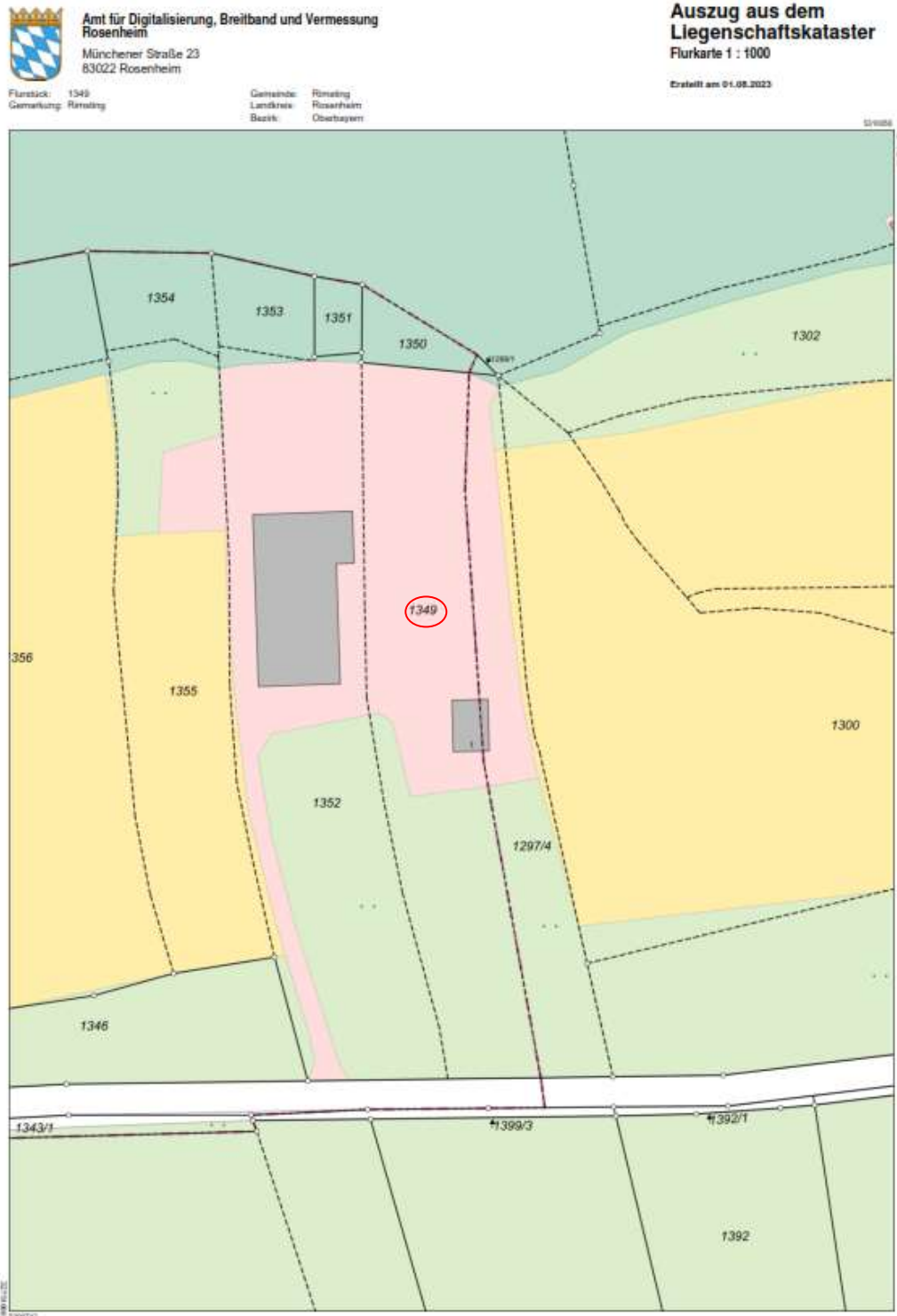
Wolfgang Abel

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

Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

15. Anlagen

15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)



15.2. Fotos



Abb. 1: Wohnhaus - Westansicht



Abb. 2: Wohnhaus - Ostansicht



Abb. 3: Wohnhaus - Südansicht



Abb. 4: Wohnhaus - Nordansicht



Abb. 5: FINr. 1349 – nördliche Grundstücksfläche hinter dem Wohnhaus



Abb. 6: Teilfläche von FINr. 1349 – Blick nach Süden, Ausblick Staatsstraße, Chiemsee, Berge



Abb. 7: Ausblick nach Südwesten



Abb. 8: Ausblick nach Westen, Gebäude auf Nachbarflurstück Nr. 1352



Abb. 9: Teilstück der aktuellen, bekiesten Zufahrtsstraße auf Nachbarflurstück Nr. 1352 – kein Geh- und Fahrrecht



Stall auf FINr.
1352 nicht
bewertungs-
relevant

Wohnhaus
auf FINr.
1349

Abb. 10: Teilstück der aktuellen, bekiesten Zufahrtstraße auf Nachbarflurstück Nr. 1352 – kein Geh- und Fahrrecht



Abb. 11: verwitterte Holzteile (beispielhaft), Lücken im Balkonboden



Abb. 12: EG Terrassentürscheibe defekt



Abb. 13: Westansicht – Haustüre verwitterte Holzteile - beispielhaft

15.3. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche Wohnhaus

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.
Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Keller:	m		m		m ²	m ²
Außenmaße ca.	14,9	x	10,4	=	155,0	
Holzrutsche ca.	2,0	x	1,5	=	3,0	
Bruttogrundfläche KG						158,0

Erdgeschoss:

Außenmaße ca.	15,0	x	10,5	=	157,5	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche EG						157,5

Obergeschoss:

Außenmaße ca.	15,0	x	10,5	=	157,5	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche OG						157,5

Dachgeschoss:

Außenmaße ca.	15,0	x	10,5	=	157,5	
	0,0	x	0,0	=	0,0	
Bruttogrundfläche DG						157,5

**überdeckte aber nicht allseitig
in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Terrassenbereich EG ca.	0,0	x	0,0	=	0,0
Balkonbereich OG ca.	0,0	x	0,0	=	0,0
Balkonbereich DG ca.	1,0	x	8,0	=	8,0
Bruttogrundfläche (b)					8,0

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

Summe Bruttogrundfläche ca.	638,5
------------------------------------	--------------

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

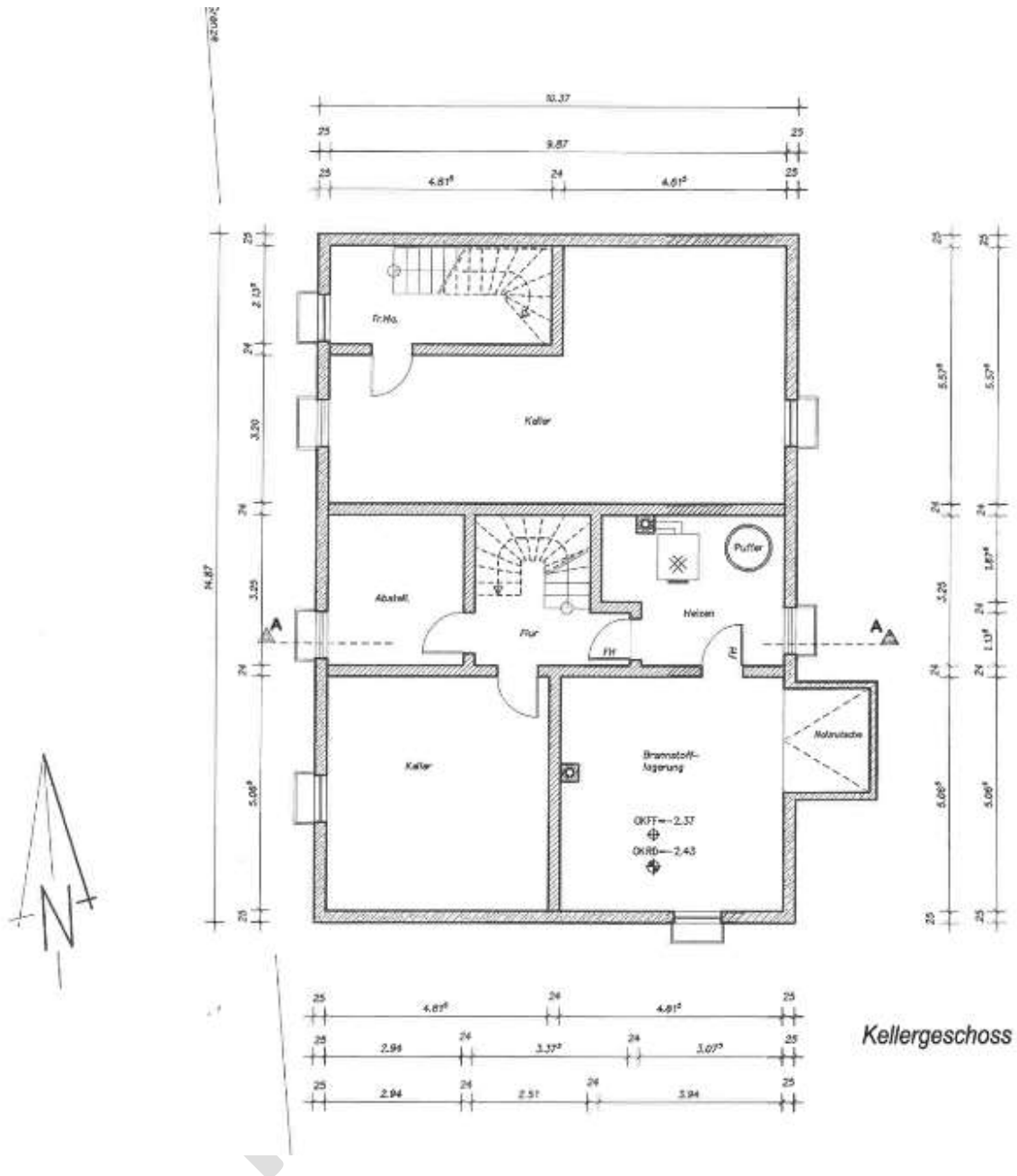
Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Erdgeschoss Südteil:	m ²	m ²
Flur ca.	10,86	
Schmutzschl. ca.	4,92	
Küche ca.	23,85	
Stube ca.	23,85	
Speis ca.	4,37	
Büro ca.	6,46	
1.OG Südteil:		
Flur ca.	4,05	
Bad ca.	9,62	
Schlafen ca.	22,60	
Kind 1 ca.	19,65	
Kind 2 ca.	18,12	
Zwischensumme		148,35

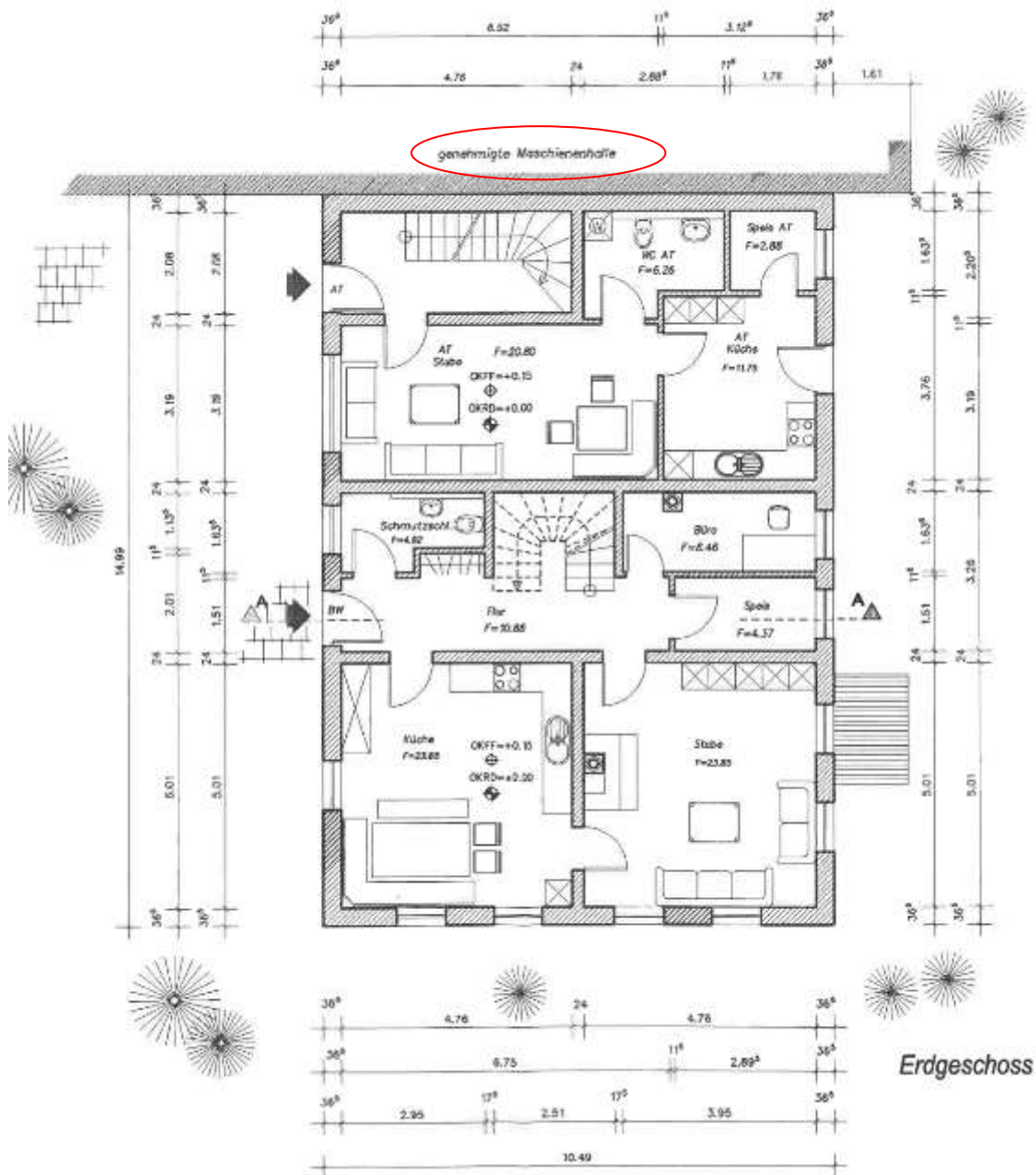
Erdgeschoss Nordteil:	m ²	m ²
Stube ca.	20,80	
Küche ca.	11,75	
Speis ca.	2,88	
WC ca.	6,26	
Zwischensumme		41,69
1.OG Nordteil:		
Schlafen ca.	19,57	
Schlafen ca.	11,20	
Bad ca.	10,50	
Zwischensumme		41,27

Dachgeschoss FW1:	m ²	m ²
Wohnen ca.	29,68	
Schlafen ca.	6,67	
Bad ca.	4,64	
Zwischensumme		40,99
Dachgeschoss FW2:		
Wohnen ca.	38,38	
Bad ca.	6,49	
Schlafen ca.	7,41	
Zwischensumme		52,28
Summe:		324,58
abzügl.	0%	0,00
Balkon 1.OG Süd ¼ ca.		0,00
Balkon 1.OG Ost ¼ ca.		0,00
Balkon DG Ost ¼ ca.		2,00
Wohnfläche ca.		326,58
Wohnfläche gerundet:		327,00

15.4. Grundrisse – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)

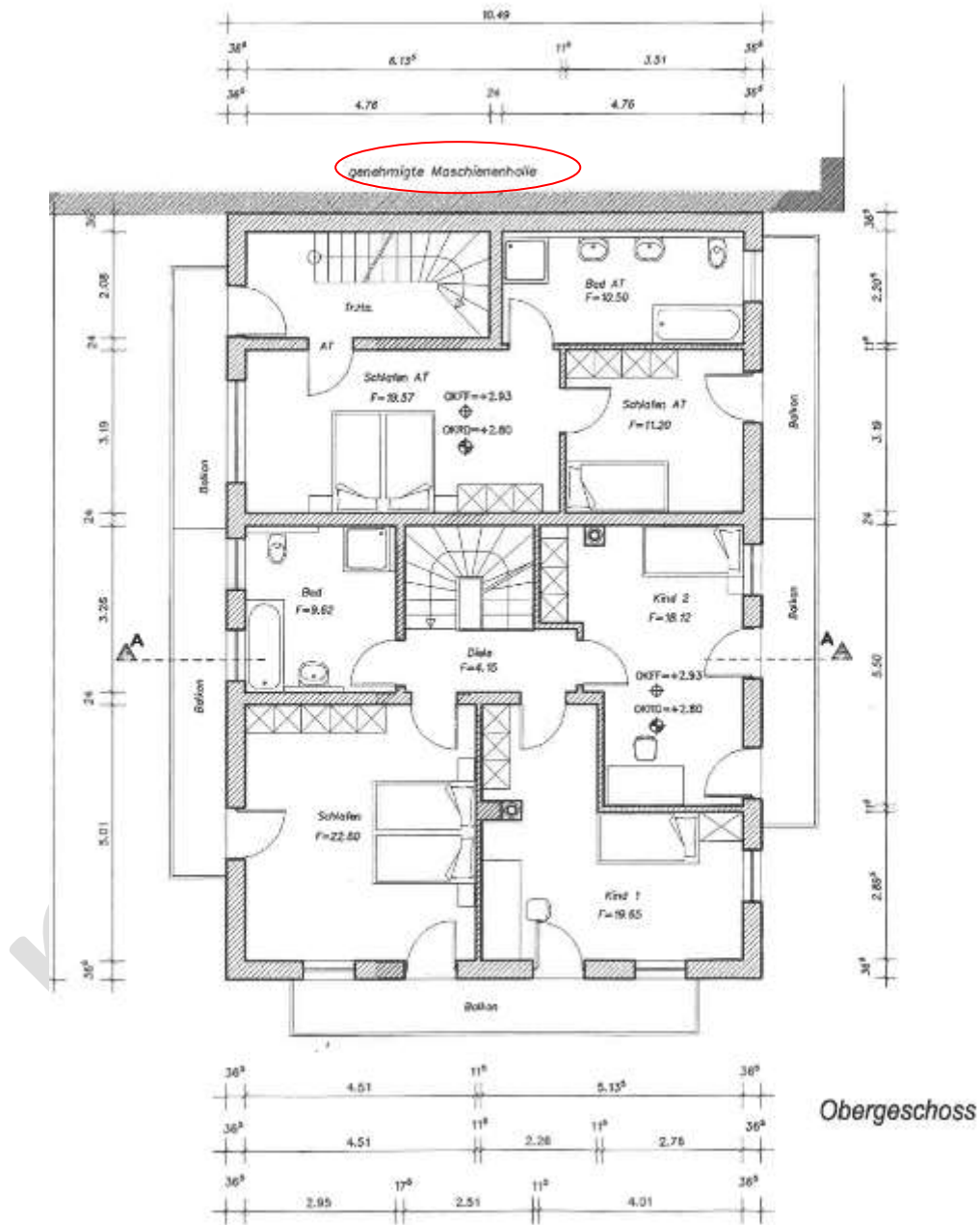


Verkehrswertgutachten 801 K 10/23
 FINr. 1349, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,
 Hofstelle, Reit 1, 83253 Rimsting am Chiemsee



Anmerkung des Sachverständigen:

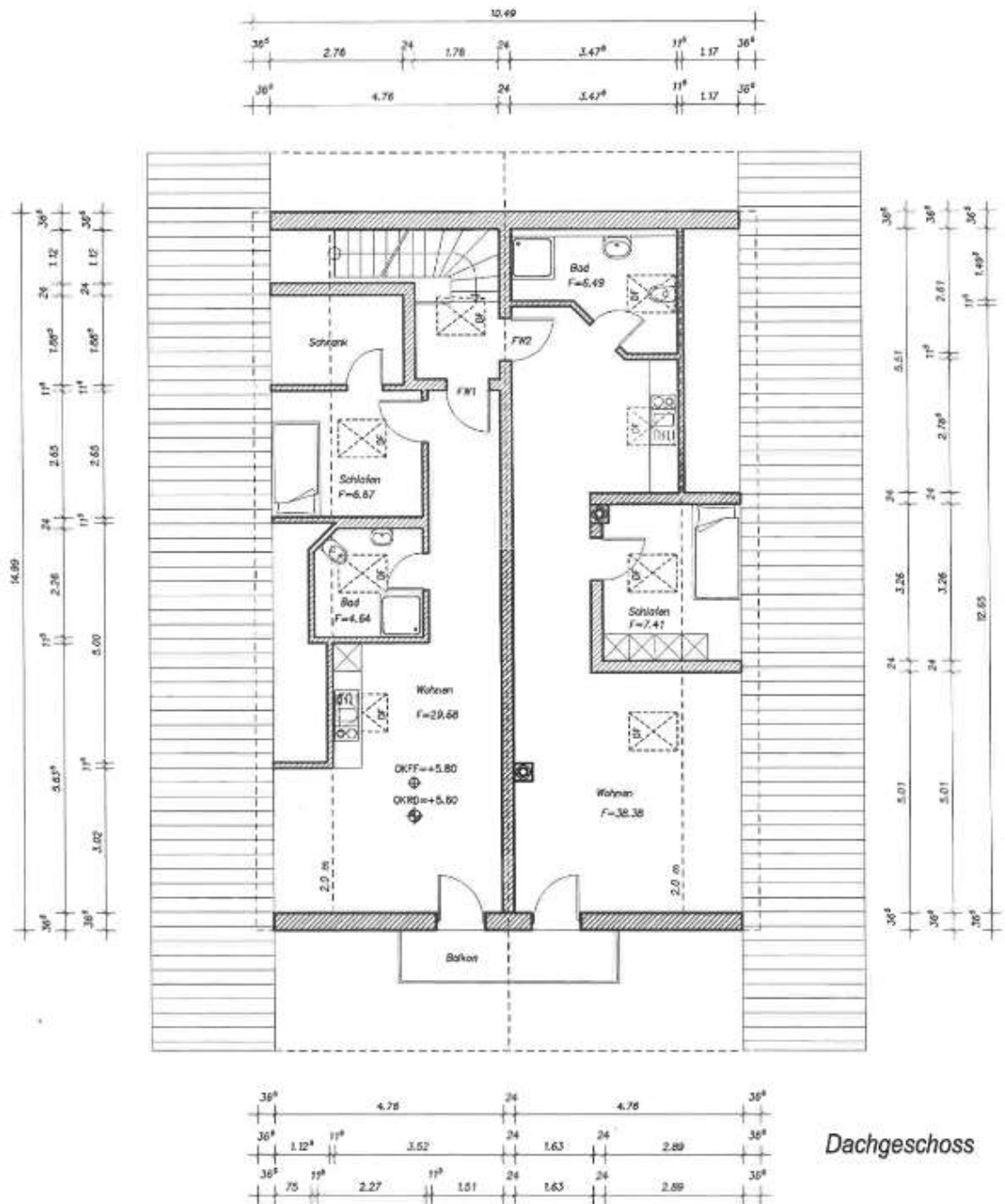
Die genehmigte Maschinenhalle war am Ortstermin an dieser Stelle nicht realisiert; Zwei Fenstertüren auf der Südseite



Anmerkung des Sachverständigen:

Die genehmigte Maschinenhalle war am Ortstermin an dieser Stelle nicht realisiert

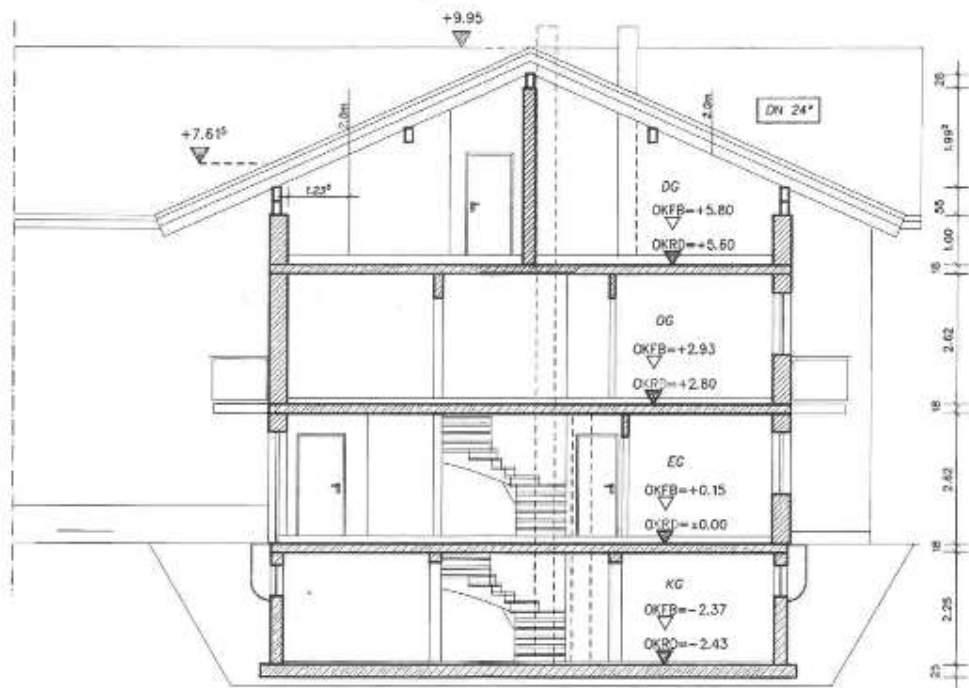
Verkehrswertgutachten 801 K 10/23
 FINr. 1349, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,
 Hofstelle, Reit 1, 83253 Rimsting am Chiemsee



Anmerkung des Sachverständigen:

Westseitig ein Fenster im Kniestockbereich, Ostseitig zwei Fenster im Kniestockbereich

15.5. Schnitt (verkleinert, kein Maßstab!)



Schnitt A-A

15.6. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m ² WF/WE	= 1,10
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspänner	= 0,95