



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Pension,
Harthausen Str. 30, 83043 Bad Aibling

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 24/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

23. September 2025

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Zusammenfassung | 4 |
| 2. Allgemeine Daten..... | 5 |
| 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht | 5 |
| 2.2. Versteigerungsobjekt | 6 |
| 2.3. Grundbuchdaten | 6 |
| 2.3.1. Bestandsverzeichnis | 6 |
| 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)..... | 7 |
| 2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)..... | 7 |
| 2.4. Eigentümer | 8 |
| 2.5. Nutzung | 8 |
| 2.6. Ortstermin | 8 |
| 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 9 |
| 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. Lagebeschreibung | 12 |
| 3.1. Makrolage..... | 12 |
| 3.2. Mikrolage..... | 13 |
| 3.2.1. Verkehrsanbindung..... | 13 |
| 3.2.2. Öffentliche Einrichtungen | 14 |
| 3.2.3. Immissionen | 15 |
| 3.2.4. Beurteilung der Lage | 15 |
| 4. Grund und Boden..... | 16 |
| 4.1.1. Grundstücksmerkmale | 16 |
| 4.1.2. Erschließung | 17 |
| 4.1.3. Offene Beiträge | 19 |
| 5. Rechtliche Grundlagen | 20 |

| | |
|--|-----------|
| 5.1. Rechte u. Lasten..... | 20 |
| 5.2. Miet-/Pachtvertrag | 23 |
| 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten | 24 |
| 5.4. Energieausweis | 29 |
| 5.5. Denkmalschutz..... | 30 |
| 5.6. Landschafts- und Naturschutz/Biotop | 30 |
| 6. Gebäudemerkmale | 31 |
| 6.1. Baujahr | 31 |
| 6.2. Flächen..... | 32 |
| 6.3. Aufteilung | 32 |
| 6.4. Bauweise und Ausstattung..... | 33 |
| 7. Auffälligkeiten, Schäden..... | 36 |
| 8. Beurteilung | 37 |
| 8.1. Bewertungsobjekt..... | 37 |
| 8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation..... | 39 |
| 9. Verfahrenswahl | 41 |
| 9.1. Vergleichswertverfahren..... | 41 |
| 9.2. Ertragswertverfahren..... | 42 |
| 9.3. Sachwertverfahren..... | 42 |
| 9.4. Schlussfolgerung | 43 |
| 10. Ermittlung Bodenwert..... | 44 |
| 11. Ermittlung Ertragswert | 45 |
| 12. Ermittlung Sachwert | 49 |

| | |
|--|-----------|
| 13. Ermittlung Verkehrswert..... | 55 |
| 14. Verfasserklausel..... | 56 |
| 15. Anlagen..... | 57 |
| 15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)..... | 57 |
| 15.2. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) | 58 |
| 15.3. Schnitt (kein Maßstab!)..... | 62 |
| 15.4. Ansichten (kein Maßstab!) | 63 |
| 15.5. Fotos (nur Außenaufnahmen, da kein Zutritt zum Anwesen) | 65 |
| 15.6. Berechnung der Flächen..... | 72 |

1. Zusammenfassung

Pension, Harthäuser Str. 30, 83043 Bad Aibling

| | |
|--|--------------------|
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: | 23. September 2025 |
| Ortstermin: | 23. September 2025 |
| Baujahr ca: | 1979 |
| Nutzung: | gewerblich |
| Grundstücksgröße (m²): | 1067 |
| Bodenwert (ebf): | 1.344.420 € |
| Bruttogrundfläche (m²) ca.: | 762 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre): | 14 |
| Marktüblicher monatlicher Mietertrag: | 7.088 € |
| Jährlicher Rohertrag: | 85.055 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 6,00% |
| Bodenwertverzinsung: | -80.665 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -50.000 € |
| Ertragswert: | 1.335.203 € |
| Ausstattungsstandard gerundet: | ca. 3 |
| NHK zum Wertermittlungszeitpunkt (/m² BGF): | 2.568 € |
| Herstellungskosten: | 2.127.225 € |
| Alterswertminderung: | 1.630.943 € |
| Sachwertfaktor: | 0,9 |
| Objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -50.000 € |
| Sachwert: | 1.606.632 € |
| Verkehrswert Fl-Nr. 241/2: | 1.400.000 € |

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 24.07.2025 und Auftrag vom 28.07.2025
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
- nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objekts objektiv durch die im Grundbuch eingetragene Belastung in Abteilung II/1 und 10 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.**

Seite 5 von 74

**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 Harthausen
Flurstück Nr. 241/2
Gebäude- und Freifläche
Harthausen Str. 30 zu 0,1067 ha**

① Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem als Pension dienendem Landhaus mit zwei in das Gebäude integrierten Doppelgaragen bebaut ist. Das Anwesen ist lt. Planunterlagen teilweise unterkellert und verfügt über eine Betreiberwohnung, 8 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer. Abweichend davon sind jedoch 6 Doppelzimmer und 3 Einzelzimmer gemeldet.

Zum südlich liegenden Nachbarflurstück FlNr. 241/62 existiert aktuell keine räumliche Abgrenzung. Dort befindet sich ein Nebengebäude und ein Pool. Offensichtlich wird die Fläche vom Eigentümer der FlNr. 241/2 mitgenutzt. **Der Bewertungsauftrag bezieht sich jedoch ausschließlich auf die FlurNr. 241/2.**

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Harthausen
Blatt 715

Lfd. Nr. 6 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 241/2 Harthausen, Harthausen Straße 30,
Gebäude- und Freifläche zu 0,1067 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3

...

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 6

Heckenanpflanzungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 241/3 Gmkg. Harthausen. Gemäß Bewilligung vom 04.07.72/30-10-73 eingetragen am 06.12.73 und hierher übertragen am 08.02.77

Lfd. Nr. 6 zu 6

Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für ... Rosenheim; gemäß Bewilligung vom 18.01.2002, Notar ..., URNr. 104; eingetragen am 20.02.2002

Lfd. Nr. 10 zu 6

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 241/61 (BVNr. 1 Bl. 1668); gemäß Bewilligung vom 19.12.2022; UVZ-Nr. 2606/22, Notarin ...; Rang vor Abt. III/1 bis 6; eingetragen am 21.04.2023

Lfd. Nr. 11 zu 6

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für ... geb. ..., geb. am ... und ..., geb. ... als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 19.12.2022, UVZ-Nr. 2606/22, Notarin ..., eingetragen am 21.04.2023

Lfd. Nr. 12 zu 6

Auflassungsvormerkung (befristet, Anspruch bedingt) für ... geb. am ...; gemäß Bewilligung vom 19.02.2022, ..., UVZNr. 2606/22, Notarin ...; eingetragen am 21.04.2023

Lfd. Nr. 12 zu 6

Auflassungsvormerkung (befristet, Anspruch bedingt) für ... geb. ... geb. am ...; gemäß Bewilligung vom 19.02.2022, ..., UVZNr. 2606/22, Notarin ...; eingetragen am 21.04.2023

Lfd. Nr. 13 zu 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Rosenheim – Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K24/25);
eingetragen am 11.04.2025

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder-
gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben
gemacht.

2.5. Nutzung

Es liegt eine **wohnwirtschaftliche und gewerbliche** Nutzung als
Fremdenpension vor.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 04.08.2025 wurden die am Verfahren
beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwälte vom
angesetzten Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der **erste Ortstermin** fand am 19.08.2025
von 9.30 Uhr bis 9.50 Uhr statt.

An diesem Termin bestand **kein Zutritt** zum Gebäude. Es wurde
daher nur von außen aufgenommen.

Anwesend waren:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Mit Schreiben vom 20.08.2025 wurde dem Schuldner nochmals
die Möglichkeit zu einem zweiten Ortstermin gegeben. Der
Termin wurde allen Beteiligten mitgeteilt.

Der **zweite Ortstermin** wurde am 23.09.2025 von 9.30 Uhr bis 9.40 Uhr abgehalten. Zu diesem Zeitpunkt öffneten die Eltern des Schuldners die Tür, gewährten aber **keinen Zutritt** zum Gebäude.

Am zweiten Ortstermin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Mit Email vom 08.10.2025 wurde an den prozessbevollmächtigen Rechtsanwalt letztmalig mit Fristsetzung bis zum 15.10.2025 um Äußerung gebeten, ob es sinnvoll ist, einen dritten Ortstermin durchzuführen. Darauf wurde nicht reagiert.

Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

23.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 11.04.2025
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2025
Email der Bauverwaltung der Stadt Bad Aibling vom 02.09.2025
Genehmigter Bauplan Nr. 1509-78-77 und Baubeschreibung vom 10.03.1978 – Umbau eines bestehenden Wohnhauses sowie Einbau von Fremdenzimmern, Erstellung von zwei Doppelgaragen
Baubeschreibung zum Bauantrag vom 25.07.2016 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Landratsamt Rosenheim Baugenehmigungsbescheid - Bauplan Nr. 1509-78-71 vom 28.08.1978
Stadt Bad Aibling - Baufallanzeige an das Finanzamt Rosenheim vom 18.10.1979
Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die 59. Sitzung des Bauausschusses Bad Aibling vom 08.07.2025 TOP 14
Landratsamt Rosenheim Baugenehmigung vom 22.10.2025 - Nutzungsänderung der Fremdenzimmer im DG zu einer Wohnung mit Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls, Abbruch und Neuordnung der Innenwände, Errichtung eines neuen Balkons und einer Gaube auf der Südseite
Schutzanweisung für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Aibling - Stand 17.03.2021
Stadtwerke Bad Aibling - Spartenplan Strom vom 03.09.2025 und Wasser vom 04.09.2025
Spartenplan Kanal vom 01.09.2025
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 27.07.2017
Stadt Bad Aibling - Bescheid für die Entwässerungsanlage vom 05.03.1980
Email der AIB-KUR GmbH & Co.KG vom 04.09.2025 – gemeldete Übernachtungs- und Gästezahlen der Jahre 2022, 2023 und 2024 des Bewertungsanwesens
Kaufvertrag Urk.R.Nr. J 1478/72 vom 04.07.1972
Überlassung eines Gewerbetriebs mit Übertragung von Grundbesitz mit Auflassung UVZNr. 2606/2022 vom 19.12.2022
Messungsanerkennung und Auflassung Urk.R.Nr. J 2142/73 vom 30.10.1973

Email des Kaminkehrers vom 03.11.2025 mit Feuerstätten-
bescheid vom 06.04.2024, Bescheinigung Überprüfung nach
§1 KÜO vom 03.04.2024 u. 28.04.2025
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss
Landkreis Rosenheim
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte von Behörden

2.8.2. Literatur

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

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Bad Aibling – Harthausen

Die Stadt Bad Aibling liegt, im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, im sog. Mangfalltal, etwa 10 km westlich der kreisfreien Stadt Rosenheim, auf einer Höhe von ca. 492 m ü. NN.

Im Stadtgebiet fließt die Mangfall, ein Nebenfluss des Inns, in die Glonn. Darüber hinaus gibt es kleinere Bäche, wie z. B. der Trift-, der Feld- und der Mühlbach.

Bad Aibling hat mit ihren 29 Ortsteilen zur Zeit etwa 18.497 Einwohner (Quelle: www.landkreis-rosenheim.de). Der Stadtteil Harthausen liegt im Osten von Bad Aibling.

Die Stadt besitzt als ältestes Moorheilbad und jüngstes Thermalbad in Bayern die staatliche Anerkennung als Heilquelle.

So stellt das Thermengelände mit Freibad- und Saunabereich neben Reha- /Klinikeinrichtungen und diverser Hotellerie einen bedeutenden Wirtschafts- und Tourismusfaktor dar. Darüber hinaus existieren kleinere und mittlere, Handels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe.

Bad Aibling bietet seinen Bewohnern alle Einrichtungen für den langfristigen Bedarf.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, insbesondere zur Autobahn A8 München-Salzburg, und der schnellen Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten ist auch ein guter Freizeitwert gegeben.

Einzelheiten über Bad Aibling findet man ergänzend im Internet unter www.bad-aibling.de.

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich etwa 1 km östlich vom Rathaus von Bad Aibling entfernt, an der Harthausen Straße (FINr. 236/1), einer Gemeindeverbindungsstraße. Hierdurch ist ein guter Aufmerksamkeitsgrad gegeben.

Die Harthausen Straße erschließt unter Anderem den Ortsteil und führt nördlich am Bewertungsgrundstück vorbei. Im Bereich des Anwesens existiert eine 30 km/h-Beschränkung.

Östlich verläuft der Ahornweg (FINr. 241/29), eine Ortsstraße, welche als Spielstraße gewidmet ist und überwiegend dem Anliegerverkehr dient.

Westlich verläuft die Birkenstraße (FINr. 242/20), eine sackgassenmäßig gestaltete Ortsstraße, welche ebenfalls von Anliegern genutzt wird.

Zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück (FINr. 241/61) besteht ein fließender Übergang. Dort existieren ein Außenpool und ein Nebengebäude.

Vom Obergeschoss des Bewertungsobjekts bietet sich ein durch die umliegende Bebauung eingeschränkter Blick auf die entfernt liegenden Berge.

In der näheren Umgebung befindet sich das Hotel Lindl-Hof, ein Autohändler und vorwiegend Wohnbebauung.

Die RoMed Klinik Bad Aibling ist nur etwa 350 m und die Schön Klinik nur etwa 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Zum nächsten Lebensmittelmarkt an der Harthausen Str. 70 sind es etwa 10 Minuten zu Fuß.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.2.1. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Bad Aibling u. a. im Wesentlichen von der Autobahn A 8 München-Salzburg kommend über die Staatsstraße und die Feilnbachstraße, welche Teil der Staatsstraße St 2089 ist.

Die Entfernung zur Autobahn A8 München-Salzburg – Anschluss-Stelle 100 Bad Aibling/Bad Feilnbach beträgt ca. 6 km.

Bad Aibling ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs angeschlossen. Es verkehren u. a. die Linien 276, 277, 341 (Moor-Express – Ortsverkehr), 343, 344, 345 und 346. Bushaltestellen befinden sich verteilt im Ort. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich an der Harthausen Straße, nur etwa 130 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Bad Aibling liegt an der Bahnstrecke Holzkirchen – Rosenheim, etwa 1,5 km vom Anwesen entfernt, und verfügt über zwei Haltestellen der Deutschen Bahn: Bahnhof Bad Aibling und Bad Aibling-Kurpark. Die Fahrt von Bad Aibling nach Rosenheim dauert etwa 20 Minuten und nach Holzkirchen ca. 30 Min. Von Holzkirchen aus besteht S-Bahnverbindung in die Innenstadt von München.

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 75 km und die österreichischen Flughäfen Salzburg ca. 88 km und Innsbruck ca. 120 km entfernt.

Die Entfernungen betragen nach

- | | |
|-------------------------|-------|
| • Bad Aibling ca. | 1 km |
| • Rosenheim ca. | 9 km |
| • Wasserburg am Inn ca. | 35 km |
| • München ca. | 63 km |
| • Salzburg ca. | 96 km |

3.2.2. Öffentliche Einrichtungen

Bad Aibling verfügt über sämtliche Einrichtungen einer modernen Kurstadt.

Kinderbetreuungseinrichtungen, mehrere Grundschulen, eine Mittel-, eine Wirtschafts- und eine Realschule, ein Gymnasium, zwei sonderpädagogische Schulen, eine Berufsschule für Metall – und Bautechnik, eine Volkshochschule und mehrere Seniorenheime sind u. a. vor Ort.

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Bad Aibling und Rosenheim.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte der Region, die Kliniken am Ort sowie in Rosenheim gegeben.

Durch die Lage im Mangfalltal bietet der Standort ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie z. B. ein abwechslungsreiches Kulturprogramm, ein ausgedehntes Wander- und Radwegnetz, zahlreiche Vereine, das Freischwimmbad in Harthausen und an der Therme, die Therme mit Saunalandschaft, die Eishalle, etc.

3.2.3. Immissionen

Aufgrund der vorbeiführenden Straßen, der Harthausen Straße, der Ahornstraße und dem Birkenweg, ist das Bewertungsgrundstück Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

Auch durch die nahegelegene Klinik mit Hubschrauberlandeplatz sind Beeinträchtigungen möglich.

3.2.4. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Anwesen in Bad Aibling in sonniger Lage an einer Gemeindeverbindungsstraße und hat dadurch einen guten Aufmerksamkeitsgrad.

Es bestehen Verkehrsimmissionen und mögliche Beeinträchtigungen durch den Hubschrauberlandeplatz der Klinik.

4. 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 **Harthausen standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Die Bauverwaltung Bad Aibling schreibt in ihrer Email vom 02.09.2025 zu Untergrundverhältnissen: „*Stabile Bodenverhältnisse, keine Setzungen.*“

Darüber hinaus: „*Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Ebenes Gelände, keine Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen bekannt.*“

Außerdem teilte sie mit, dass der Stadt Bad Aibling hier **Altlasten nicht bekannt** sind.

4.1.1. Grundstücksmerkmale

Das vermessene, fahnenähnlich geschnittene Grundstück verfügt über eine Fläche von 0,1067 m².

Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches zur Ost-, West- und Nordseite an Straßen angrenzt.

Zum südlichen Nachbargrundstück existiert aktuell **keine** räumliche Abgrenzung.

Maße:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Breite Norden: | ca. 25 m |
| Länge Westen nördlicher Abschnitt: | ca. 31 m |
| Länge Westen südlicher Abschnitt: | ca. 17 m |
| Breite Süden westlicher Abschnitt: | ca. 20 m |
| Breite Süden östlicher Abschnitt: | ca. 9 m |
| Östlicher Länge: | ca. 50 m |

Die unbebauten Flächen sind mit Rasen angelegt sowie mit diversen Ziersträuchern und Blumen bepflanzt. Hinsichtlich der näheren Beschreibung der Außenanlagen wird auf den Punkt 6.4. Bauweise und Ausstattung verwiesen.

4.1.2. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück grenzt an drei öffentliche, asphaltierte Straßen an:

Nördlich führt die Harthausen Straße vorbei. Diese ist eine Gemeindeverbindungsstraße und verfügt über einen beidseitigen Bürgersteig sowie Beleuchtung. Es gilt eine 50 km/h-Beschränkung, abschnittsweise besteht auch eine 30 km/h-Beschränkung.

Östlich verläuft der Ahornweg (FlNr. 241/29), eine Ortsstraße, welche als Spielstraße gewidmet ist.

Westlich grenzt das Bewertungsgrundstück an die Birkenstraße (FlNr. 242/20) an. Diese stellt eine Stichstraße dar.

Kanal und Wasser

Das Anwesen ist an den öffentlichen Kanal sowie an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Der nachstehende Auszug des Spartenplans des Bauamtes Bad Aibling veranschaulicht die Trassenführung (kein Maßstab!):



Strom

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Nachstehend ist ein Auszug des Spartenplans der Stadtwerke Bad Aibling dargestellt (kein Maßstab!):



Gemäß Email der Stadt Bad Aibling sind derzeit keine Maßnahmen in Planung.

Laut Stadtkasse und Stadtwerke sind keine Beiträge offen. Gegebenenfalls fällt ein Kanalherstellungsbeitrag mit Genehmigung des aktuellen Bauantrages an (siehe Punkt 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten im Gutachten).

Fazit:

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

4.1.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. 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 daher **wertmäßig separat** dargestellt. **Im vorliegenden Fall sind dies laut Auftrag in Abteilung II die lfd. Nr. 1 und die lfd. Nr. 10:**

Die den o. g. Rechten bzw. Belastungen zu Grunde liegenden Bewilligungen sind an dieser Stelle im Gutachten **rein informativ und auszugsweise** dargestellt:

Lfd. Nr. 1 zu 6

Heckenanpflanzungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 241/3 Gmkg. Harthausen.

Auszug aus der Bewilligung vom 04.07.72/30-10-73
Seite 5:

7.

Der Verkäufer gestattet als Eigentümer des Restgrundstücks aus Fl.Nr. 241/2 der Gemarkung Harthausen dem jeweiligen Eigentümer der Vertragsfläche, diese gegen das Restgrundstück des Verkäufers über die ganze Breite mit einer unmittelbar an der Grenze anzubringenden bis 2 m hohen Hecke abzuschließen.

Zur Sicherung dieser Vereinbarung bestellt er am Restgrundstück aus Fl.Nr. 241/2 der Gemarkung Harthausen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Vertragsfläche eine

Grunddienstbarkeit

und bewilligt deren Eintragung in das Grundbuch.

Der Eintragungsantrag ist in der Nachtragsurkunde unter Bezeichnung von dienendem und herrschendem Grundstück zu stellen.

Auszug aus der Messungsanerkennung Urk.R.Nr. J 2142/73 vom 04.07.1972 Seite 3:

Es wird beantragt, die Grunddienstbarkeit gemäß Abschnitt III 7. der Vorurkunde in das Grundbuch einzutragen. Herrschendes Grundstück ist Fl.Nr. 241/3 der Gemarkung Harthausen, dienendes Grundstück Fl. Nr. 241/2.

Lfd. Nr. 10 zu 6

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 241/61 (BVNr. 1 Bl. 1668)

Auszug aus der Bewilligung vom 19.12.2022; UVZ-Nr. 2606/22 S. 11, 12 sowie dazugehörigem Lageplan:

VII.
Versorgungsleitungsrechte

Der Erwerber bewilligt und der Verkäufer beantragt
die Eintragung einer

Grunddienstbarkeit

an dem Vertragsgrundstück,

- nachfolgend "dienendes Grundstück" genannt -
zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 241/81 Gemarkung
Harthausen
- nachfolgend "herrschendes Grundstück" genannt -
folgenden Inhalts:

a) Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist gemeinsam mit dem Eigentümer
des dienenden Grundstücks berechtigt:

- in den vorgenannten Geländestreifen des dienenden Grundstücks, der in dem
dieser Urkunde beigefügten und von allen Beteiligten eingesehenen Lageplan
schwarz eingezeichnet ist, alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie zum Bei-
spiel Wasser, Kanal, Strom, Gas, Kabelfernsehen, Datenleitungen aller Art und
Telefon, die Kanalleitung mit einer notwendigen Schächten und Schiebern, zu

- 12 -

verlegen. Für die Unterhaltung der Leitungen hat der Berechtigte gemeinsam
mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen aufzu-
kommen, soweit Leitungsabschnitte gemeinsam genutzt werden, soweit Lei-
tungsabschnitte nur vom Berechtigten alleine genutzt werden, hat der Berech-
tigte für die Kosten alleine aufzukommen;

- Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf den dienenden Grund-
besitz im vorbezeichneten Ausübungsbereich auch zum Zwecke der Überwa-
chung, der Reparatur, der Erneuerung und der Aufgabe der Anlagen, jederzeit
selbst oder durch beauftragte Dritte betreten, befahren und die erforderlichen
Arbeiten auf dem Grundbesitz durchführen; bei Aufgrabungen ist stets der ur-
sprüngliche Zustand wiederherzustellen.

b) Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die Anlagen dauernd zu dulden
und zu belassen sowie jegliche Handlungen zu unterlassen, die eine Beschädigung
der Anlagen herbeiführen oder die Ausübung der Rechte beeinträchtigen könnten.

Die Ausübung der Rechte darf Dritten überlassen werden.

Für die Einräumung und Ausübung der vorstehenden Rechte ist ein gesondertes Ent-
gelt nicht zu leisten.

Die Grunddienstbarkeit erhält in Abteilung II Rang nach den übernommenen Belastun-
gen und in Abteilung III erste Rangstelle.

Die amtierende Notarin wird beauftragt, die erforderlichen Rangänderungserklärungen
zur Beschleunigung des Verfahrens einzuholen.

Den Rangänderungserklärungen wird bereits heute vom Eigentümer des dienenden
Grundbesitzes zugestimmt und der Vollzug wird hiermit beantragt.

Sollten die entsprechenden Rangrücktrittserklärungen nicht erteilt werden, soll die
Dienstbarkeit ausdrücklich nächstfolgende Rangstelle erhalten.
Insoweit hat die Notarin ausführlich über die mit dem Vorrang von Grundpfandrechten
verbundenen Gefahren belehrt, insbesondere über die Gefahr des Erlöschens nach-
rangiger Rechte im Falle einer Zwangsversteigerung.

Inhaltsgleiche Dienstbarkeiten für den Freistaat Bayern und/oder die zuständige Ge-
meinde sollen nach Angabe der Beteiligten heute nicht bestellt werden.

Schuldrechtlich wird ferner vereinbart, dass der jeweilige Eigentümer des herrschen-
den Grundstücks alle Schäden, die in Ausübung dieser Rechte entstehen werden, so-
fort auf seine Kosten zu beseitigen oder zu ersetzen hat.
Diese Verpflichtung ist Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.



5.2. Miet-/Pachtvertrag

Laut Email der Stadt Bad Aibling ist das Anwesen gewerbeamtlich als Fremdenpension gemeldet. Zimmer des Anwesens werden also zeitweise an Übernachtungsgäste vermietet.

Ob darüber hinaus ein Dauermietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bewertungsobjekts als **Wohnbaufläche mit Einzelbäumen** aus.



Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Es gelten hinsichtlich einer weiteren Bebauung die Vorgaben gemäß § 34 BauGB (Innenbereich).

Der Schuldner stellte keinerlei Planunterlagen zur Verfügung und unterließ jegliche Angaben.

Zur ursprünglichen Bausubstanz konnten keine Informationen recherchiert werden. Das Gebäude oder Teile davon müssen in irgendeiner Form schon vor 1979 existiert haben.

Das Landratsamt Rosenheim genehmigte mit Bescheid vom 28.08.1978 die Bauplan Nr. 1509-78-71

Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie Einbau von Fremdenzimmern und zwei Doppelgaragen auf FINr. 241/2 Gemarkung Harthausen.

Auszug aus dem o. g. Bescheid:

BESCHIED:

01. DER BAUANTRAG WIRD IM EINVERNEHMEN MIT DER ZUSTAENDIGEN GEMEINDE NACH PRUEFUNG DER EINGEREICHTEN BAUVORLAGE GENEHMIGT.
02. DIE GENEHMIGUNG WIRD UNBESCHRAEKT DER RECHTE DRITTER ERTEILT.
03. DIE ALS ANLAGEN AUFGEFUEHRTEN GUTACHTEN BILDEN EINEN BESTANDTEIL DIESER BESCHIEDS.
04. DIE KOSTEN DES VERFAHRENS MIT DER BAUMERK ALS ANTRAGSTELLER ZU TRAGEN.

...
AUFLAGEN:

01. BEI DER BAUAUSFUEHRUNG SIND DIE BESTIMMUNGEN DES GENEHMIGUNGSBESCHIEDS, NACHSTEHENDE AUFLAGEN, SOWIE DIL. GESCHRIEBEN UND GENEHMIGTEN BAU- UND ANLAGEN- VEREINBARUNGEN, BEZUG NEHMEND, ZU BEACHTEN.
02. UM AN DER EINMUENDUNG DER BIRKEN- IN DIE AIDLINGER STRASSE EINEN ENTSPRECHENDEN SICHTWINKEL ZU ERHALTEN, IST DER ZAUN UM CA. 2,00 M. ABZUSCHRAEKEN.
VON SEITEN DES GEBIETSBERECHTIGTEN WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS FUEER DEN BETRIEB ENTSPRECHEND DER BAUANLAGE NUR UEBERNACHTUNGS- MOEGlichkeit MIT FRUEHSTUECK (HOTEL GARNI) ZUGELASSEN WERDEN KANN. SOLLTE DABEUER HINAEUS EIN ZUBEHEITEN VON MITTAG- BZW. ABENDESSEN GEPLANT SEIN, MUESSEN ZUSAEZTLICHE KUECHENMOEGlichkeiten GESCHAFFEN UND GROSSERE UMLANUNGEN VORGEGEBEN WERDEN.
03. DIE GENEHMIGTEN BAUVORLAGE MUESSEN AN DER BAUSTELLE AUFLIEGEN, DIE ERFOERDERLICHE BAUTAFEL IST ANZUBRINGEN.
DIE LIEGENDE GELBE BAUTAFEL IST ZU ERHALTEN UND WAEREND DER AUS- FUEHRUNG DES GENEHMIGUNGSFLICHTIGEN VORHAEBENS DAUERHAFT UND VON DER OEFFENTLICHEN VERKEHRSFLAECHHE AUS SICHTBAR AN DER BAUSTELLE ANZU- BRINGEN.
04. FUEER DIE AUSFUEHRUNG DER BAUARBEITEN IST EIN BAUUNTERNEHMER EINZU- SETZEN, DER DIE ERFOERDERLICHEN SACHKENNTNISSE BESITZT. BEI STAHLBETON- ARBEITEN MIT BETON B II WERDEN AN DEN BAUUNTERNEHMER IN PERSONELLER UND MASCHINELLER HINSICHT BESONDERE FORDERUNGEN GESTELLT.
DER AUSFUEHRUNGSBEGINN DER BAUARBEITEN IST DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM MINDESTENS EINE WOCHHE VORHER DURCH DIE BAUBEGINNSANZEIGE IN ZWEIFACHER AUSFERTIGUNG BEKANNTZUGEBEN. DABEI IST EIN VERANTWORTLICHER BAULEITER ZU BENENNEN.
FALLS OEFFENTLICHE BAUDARLEHEN BEANTRAGT WERDEN, DARF UNBESCHADET DER RECHTSKRAFT DIESER BAUGENEHMIGUNG MIT DEM BAU ERST BEGONNEN WERDEN. WENN AUCH DER SCHRIFTLICHE DARLEHENSBESCHEID DER BEWILLIGUNGSBEHUEERDE FUEER OEFFENTLICHE BAUDARLEHEN VORLIEGT, DER VORZEITIGE BAUBEGINN HAT DIE NICHTBEWACHUNG DES OEFFENTLICHEN BAUDARLEHENS ZUR FOLGE.
05. DER FUSSBODEN DER GARAGE MUSS FLUESSIGKEITSDICHT UND UNVERBRENN- LICH SEIN. AN ENTGEGENGESETZTEN SEITEN SIND LUEFTUNGSOEFFNUNGEN SO ANZUBRINGEN, DASS EINE STAEUNDIG WIRKSAME QUERLUEFTUNG GEWAHR- LEISTET IST. DIE OEFFNUNGEN SIND ZUR HAEELFTE IN DECKENNAEHE, ZUR HAEELFTE UNMITTELBAR UEBER DEM FUSSBODEN ANZUBRINGEN. DER DER LUEFTUNG DIENENDE GESAMTUEBERSCHNITT DER OEFFNUNGEN MUSS IN KLEIN- GARAGEN MINDESTENS 200 QCM JE STELLPLATZ, IN MITTEL- UND GROSS- GARAGEN MINDESTENS 800 QCM JE STELLPLATZ BETRAGEN.
FUNKENBILDENDE TEILE (ELEKTR. STECKER, SCHALTER USW.) SIND MINDESTENS 1,40 M UEBER DEM FUSSBODEN ZU VERLEGEN.

06. ÜBER DER KLEINGARAGE IST EINE FEUERBESTÄNDIGE DECKE ANZUBRINGEN. IM ÜBRIGEN IST DIE GARAGENVERORDNUNG -BVG- VOM 12. 10. 1973 (GVBL S. 585) IN DER GELTENDEN FASSUNG GENAU ZU BEACHTEN.
07. DER GARAGENEINFARTSBEREICH DARF STRASSENSEITIG BIS ZU EINER TIEFE VON 5,00 M NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.
08. DER EINBAU, DER UMBAU UND DIE UMSTELUNG EINER FEUERSTÄDTE (HEIZUNG) AB 50 KW AUF OEL (WARMWASSER-, HEISSWASSER-, NIEDERDRUCKÖL- UND LUFTHEIZUNGEN) SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG. PRÜFBARE PLÄNE (DREIFACH) AUS DENEN KESSELLEISTUNG, KAMINQUERSCHNITTE, MENGE UND ART DER BRENNSTOFFLAGERUNG, BE- UND ENTLÜFTUNG SOWIE HOHE DES HEIZRAUMES HERVORZUEHEN, SIND RECHTZEITIG ÜBER DIE ZUSTÄNDIGE GEMEINDE DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM VORZULEGEN.
- DER VORHERIGEN BAUAUF SICHTLICHEN GENEHMIGUNG BEDURFEN FERNER DER EINBAU, DIE VERLEGUNG ODER ÄNDERUNG VON LAGERBEHÄLTERN ÜBER 10000 LTR. ALLER MIT FLÜESSIGEN BRENNSTOFFEN DER GEFAHRENKLASSE A III BEFEUHTEN HEIZANLAGEN.
09. DIE RAUCHKAMINE SIND ENTSPRECHEND ART 46 BAYBO, DEN TECHNISCHEN BESTIMMUNGEN FÜR DEMESSUNG UND AUSFÜHRUNG VON HAUSSCHORNSTEINEN, DIN 18 160 BZW. 18 150, DEM PAR 5 DER VERORDNUNG ÜBER FEUERUNGSANLAGEN UND HEIZRÄUME -FEUV- VOM 1. 11. 1974 (GVBL S. 733) IN DER GELTENDEN FASSUNG UND DER TECHNISCHEN ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT -TALUFT- VOM 28. 8. 1974 (GVBL S. 426) AUSZUFÜHREN. DER KAMIN IST IN DER REGEL BIS 1 M ÜBER FIRST ZU FÜHREN.
10. BEIM EINBAU DER LAGERBEHÄLTER AUS STAHL FÜR FLÜESSIGE BRENNSTOFFE SIND ANHANG II DER TECHN. VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜESSIGKEITEN -TVBF-, SOWIE DIE BAUAUF SICHTLICHEN RICHTLINIEN (IMB VOM 17. 8. 1959, MABL S. 565), DIE FEUV SOWIE DIE VERORDNUNG ÜBER DAS LAGERN WASSERGEFAHRDENDER FLÜESSIGKEITEN (LAGERVERORDNUNG) -VLWF- VOM 23. / 1965 (GVBL S. 202) ZU BEACHTEN.
11. BEHÄLTER MIT ÜBER 1000 LITER INHALT SIND MIT EINEM GRENZWERTÜBER AUSZUSTATTEN.
12. DER R E C H T E C K T A N K MUSS ENTWEDER DEN BESTIMMUNGEN DER "GÜTEGEMEINSCHAFT EINGEBAUTE RECHTECK-TANKS RAL - KG 616" ODER EINER VON EINEM TECHNISCHEN ÜBERWACHUNGSVEREIN -TUEV- GEPRÜFTEN UND BAUARTGEGENMÜSSTEN AUSFÜHRUNG ENTSPRECHEN.
13. DER R E C H T E C K T A N K MUSS VOR INBETRIEBNAHME DURCH DEN TUEV BAYERN E.V. ODER EINEN VON DER GÜTEGEMEINSCHAFT RAL - 616 ODER VOM TUEV ANERKANNTEN WERKPRÜFER DES HERSTELLERWERKES EINER BAU- UND DRUCKPRÜFUNG UNTERZOGEN WERDEN. EINE AUSFERTIGUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES IST DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM UNVERZÜGLICH ZUZULEITEN.
14. DER B A T T E R I E - T A N K (OVALE BEHÄLTER) HAT DER DIN-NORM 6620 UND DEN GÜTEBESTIMMUNGEN RAL - KG 998 ZU ENTSPRECHEN.
15. UM DIE HEIZÖLBEHÄLTER ALLSEITIG AUF DICHTHEIT BEOBSACHTEN ODER BESPIEGELN ZU KOENNEN, IST BEI DER AUFSTELLUNG VON HEIZÖLBEHÄLTERN ZU DEN WÄNDEN EIN ABSTAND VON MINDESTENS 400 MM UND ZUM FUSSBODEN VON MINDESTENS 100 MM EINZUHALTEN.
- FÜR BATTERIEBEHÄLTER NACH DIN 6620 PLATT 1 FORM B (OVALE BEHÄLTER) GENÜGT EIN FUSSBODENABSTAND VON 50 MM.
- BEI ALLEN BEHÄLTERN MIT MÄNNLICH MUSS BIS ZUR DECKE EIN MINDESTABSTAND VON 600 MM EINGEHALTEN WERDEN.
- IST DIE GRUNDFLÄCHE RECHTECKIGER BEHÄLTER NACH DIN 6625 GRÖßER ALS 5 QM, SO MUSS EIN FUSSBODENABSTAND VON MINDESTENS 200 MM VORHANDEN SEIN.

16. DIE BEHÄLTER DÜRFEN NUR MIT GRENZWERTÜBERER GEFÜLLT WERDEN.
17. NACH FERTIGSTELLUNG DER ANLAGE IST DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM UNVERZÜGLICH EINE BESCHEINIGUNG DES AUFSTELLERS VORZULEGEN, WONACH DIE GESAMTE ANLAGE ABSCHLIESSEND GEPRÜFT UND IN ORDNUNG BEFUNDEN WURDE.
18. OBERIRDISCHE LAGERBEHÄLTER MIT EINEM FASSUNGSVERMÖGEN VON MEHR ALS 300 LTR. IN GEBÄUDEN UND 1000 LTR. UND MEHR IM FREIEN, MÜSSEN MIT EINEM AUFFANGRAUM, DER MINDESTENS DEM FASSUNGSVERMÖGEN DER IN IHM AUFGESTELLTEN LAGERBEHÄLTER ENTSPRICHT, VERSEHEN WERDEN. DER AUFFANGRAUM MUSS WASSERUNDURCHLÄSSIG UND GEGEN DIE LAGERFLÜSSIGKEIT AUSREICHEND BESTÄNDIG (Z. B. DURCH ANSTRICH ODER BESCHICHTUNG) SEIN.
19. DER HEIZRAUM IST ENTSPRECHEND PAR. 7 FEUV AUSZUFÜHREN.
20. DIE FEUERUNGSANLAGENVERORDNUNG IST ALS SUNDERDRUCK BEIGEFÜGT.
21. DIE TRAGKONSTRUKTIONEN SIND NACH ANLIEGENDER GEPRÜFTER STATISCHER BERECHNUNG AUSZUFÜHREN.
22. DER ANLIEGENDE PRÜFBERICHT DES PRÜFINGENIEURS DIPL. ING. K. E. WIPPRECHT VOM 09.08.1978 IST BEI DER BAUAUSFÜHRUNG GENAU ZU BEACHTEN.
23. MIT DEN BAUARBEITEN DARF ERST BEGUNNEN WERDEN, WENN DIE GEPRÜFTEN BEWEHRUNGSPLÄNE AUF DER BAUSTELLE VORLIEGEN.
24. DER STATIKER IST BEI DER BAUBEWAHRUNG ZU BETEILIGEN. DIE EINZELNEN KONSTRUKTIONSTEILE DÜRFEN NICHT EHER BETONIERT WERDEN, ALS BIS DIE BEWEHRUNGEN AM BAU VOM STATIKER VERBINDLICH GEGENÜBER DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM ABGENOMMEN WURDEN SIND. DIE ABNAHME IST AUF BEILIEGENDEN FORMBLATT VOM STATIKER ZU BESTÄTIGEN. EINE BAUBAHNUNG DURCH DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM IST NUR MÖGLICH, WENN DIESER BESCHEINIGUNG DER KREISBAUABTEILUNG VORLIEGT.
25. BEI STAHLBETON IST DER ZUSATZ VON FRÖSTSCHUTZMITTELN UNZULÄSSIG, DA EIN SOLCHER ZUSATZ DIE RUSTBILDUNG FÖRDERT.
26. BEI AUSFÜHRUNG DER STAHLBETONKONSTRUKTIONEN SIND DIE EINSCHLÄGIGEN VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN INBESONDERE DIE DIN 1045 VOM JANUAR 1972 GENAU ZU BEACHTEN.
27. DAS WOHNGEBÄUDE IST AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN. FÜR DEN ANSCHLUSS GILT DIE ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER ZUSTAENDIGEN KÖRPERSCHAFT.
28. DIE ANLAGEN ZUR ABLEITUNG DER ABWÄSSEN SIND ORDNUNGSMESSIG INSTANDZUHALTEN. DAS AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT AUF ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ODER AUF NACHBARGRUNDSTÜCKE ABGELEITET WERDEN.
29. DAS GEBÄUDE IST SPÄTESTENS VOR DER BENÜTZUNG AN DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANZUSCHLIESSEN.
30. UNTERIRDISCHE STARKSTROM-, FERNHEIZUNGS-, WASSER-, ENTWÄSSERUNGS-, FERNMELDE- UND ERDUNGSLEITUNGEN DÜRFEN BEI ERDARBEITEN (BAGGERARBEITEN) NICHT BESCHÄDIGT WERDEN. VOR BEGINN DER AUSSCHACHTUNGSARBEITEN IST DEREN LAGE BEI DEN ZUSTAENDIGEN STELLEN GENAU FESTSTELLEN ZU LASSEN.
31. DAS DACH IST MIT ROTEM ODER BRAUNEM MATERIAL EINZUDECKEN. HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN DÜRFEN NICHT VERWENDET WERDEN.

- 32 ALLE AUSSEN SICHTBAREN HOLZTEILE SIND MIT DUNKELBRAUNEM HOLZSCHUTZMITTEL ZU BEHANDELN; DIE PUTZFLÄCHEN SIND WEISS ZU STREICHEN.
- 33 VERPUTZTE AUSSENFLÄCHEN SIND WEISS AUSZUFÜHREN.
- 34 DIE BAULICHE ANLAGE IST IN DER WAHL DER BAULICHEN DETAILS, DER HANDWERKLICHEN TECHNIKEN UND VOR ALLEM DER MATERIALIEN SO ZU GESTALTEN, DASS SIE SICH IN DAS ORTS- UND LANSCHAFTSBILD EINFÜGT.
- 35 KFZ-STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ORDNUNG UND ANZAHL NACH DER BEKANNTMACHUNG DES BAYER STAATSMINISTERIUMS DES INNERN VOM 12.2.1978 (MINISTERIALAMTSBLATT S. 181) SIND VORZUSEHEN. NACHFORDERUNGEN BLEIBEN GEMÄSS ART. 62 ABS. 5 BAYBO VORBEHALTEN.
- 36 ES DÜRFEN NUR BAUTEILE UND BAUSTOFFE VON HERSTELLERN VERWENDET WERDEN, DIE ZUR FÜHRUNG DES QUALITÄTSSYMBOLS BERECHTIGT SIND.
- 37 BEI DER AUSFÜHRUNG DES BAUVORHABENS SIND DIE EINSCHLÄGIGEN BESTIMMUNGEN DER BAYBO, DER DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUR BAYBO -DVBAYBO- VOM 26.1.1972 (GVBL S. 33) I. D. GELTENDEN FASSUNG, DIE UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BAYER. BAUBERUFSGENOSSENSCHAFT SOWIE DAS GESETZ ZUR BEKÄMPFUNG DER SCHWARZARBEIT I. D. F. VOM 31.5.1974 (BGBl. I S. 1252) GENAU EINZUHALTEN; FERNER SIND DIE EINSCHLÄGIGEN DIN-VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DIN 4109 (SCHALLSCHUTZ) UND DIE WÄRMESCHUTZVERORDNUNG -WÄRMESCHUTZV- VOM 11.8.1977 (BGBl. I S. 1554) BEI DER BAUAUSFÜHRUNG GENAU ZU BEACHTEN.
- 38 BALKONGELÄNDER, FENSTERBRÜSTUNGEN, UMHEHRUNGEN SIND BIS ZU EINER ABSTURZHOHE VON NICHT MEHR ALS 12 M MINDESTENS 90 CM HOCH UND MIT MEHR ALS 12 M SOWIE BEI OFFENEN GÄNGEN VON SICHERHEITSTREPPENRÄUMEN MINDESTENS 110 CM HOCH HERZUSTELLEN.
- 39 BEI SENKRECHTER SPROSSEN- ODER STABEINTEILUNG DARF DER LICHTE SPROSSEN- ODER STABABSTAND NICHT BREITER ALS 12 CM SEIN, BEI WÄGERECHTER ODER SCHRÄGER ANORDNUNG DER SPROSSEN ODER STÄBE ODER SONSTIGEN UMHEHRUNGSTEILE DARF DER ABSTAND NICHT GRÖßER ALS 2,00 CM SEIN.
- 40 DIE LÜFTUNG VON BIEDERN UND SPÜELABURTEN OHNE AUSSENFENSTER HAT GEM. DIN 18017 IN SCHNITTEN UND KANÄLEN ZU ERFOLGEN, ERFÖRDERLICHENFALLS MECHANISCH.
- 41 IN JEDER WOHNUMG MUSS FÜR DEN FALL DES VERSAGENS DER SCHMELHEIZUNG MINDESTEINS EINE VORSCHRIFTSMÄßIGE FEUERSTÄTTE AN EINEN RAUCHKAMIN ANGESCHLOSSEN WERDEN KÖNNEN (NUTKAMIN).
- 42 BIS ZUR SCHLUSSABNAHME IST DER KREISBAUABTEILUNG EINE ERKLÄRUNG DES VERANTWÖRTLICHEN BAULEITERS BZW. DES BETEILIGTEN UNTERNEHMERS VORZULEGEN, WONACH DIE AUSFÜHRUNG DER FÜR DEN WÄRMESCHUTZ WESENTLICHEN BAUTEILE DEM GEPRÜFTEN NACHWEIS ENTSPRICHT.
- 43 HOHBAUABNAHME UND BAUSCHLUSSABNAHME MÜSSEN SPÄTESTENS EINE WOCHE NACH ABSCHLUSS DER ARBEITEN MIT DEN BEILIEGENDEN FORMULAREITERN BEIM LANDRATSAMT ROSENHEIM BEANTRAGT WERDEN. DIE BAULICHEN ANLAGEN DÜRFEN ERST NACH AUSHÄNDIGUNG DES SCHLUSSABNAHMESCHEINUS BENUTZT WERDEN.

...

Aus der Bauakte konnte recherchiert werden, dass es zwar eine Baugenehmigung vom 30.08.2017 zum Neubau eines Einfamilienhauses gab, dessen Geltungsdauer jedoch zwischenzeitlich abgelaufen ist.

Darüber hinaus existiert ein Bauantragsverfahren (Ild. Nr. 2025/74) zur *Dachsanierung mit Einbau einer Satteldachgaube am bestehenden Wohngebäude*, welches der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 08.07.2025 abgelehnt hat.

Daraufhin wurde eine überarbeitete Planung eingereicht *mit Nutzungsänderung der Fremdenzimmer im DG zu einer Wohnung mit Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls, Abbruch und Neuordnung der Innenwände, Errichtung eines Balkons und einer Gaube auf der Südseite*, welche im Bauausschuss am 02.09.2025 behandelt und mit Bescheid vom 22.10.2025 vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde. Dieser Bescheid gilt vier Jahre ab Zustellung des Bescheides.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Aibling vom 17.03.2021 zu beachten ist.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück bei der Baubehörde bekannt ist und von dieser im vorgefundenen Zustand geduldet wird.

5.4. Energieausweis

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

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben. Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², usw. .

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis** vorgelegt.

Einschätzung des energetischen Gebäudezustands:

Nach dem äußeren Eindruck des Gebäudes am Ortstermin wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Anwesens der Baujahresklasse entspricht und keine wesentlichen Verbesserungen vorgenommen wurden.

Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes wird daher aus gutachterlicher Sicht für heutige Verhältnisse als unterdurchschnittlich eingestuft.

5.5. Denkmalschutz

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

5.6. Landschafts- und Naturschutz/Biotop

Das Anwesen befindet sich **nicht** im einen Landschaftsschutz-/Naturschutz/Biotop-Gebiet.

6. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

6.1. Baujahr

| | |
|---|------------|
| Altbau/Ursprüngliche Bausubstanz: | vor 1979 |
| Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie Einbau von Fremdenzimmern und zwei Doppelgaragen | etwa 1979 |
| Laut Baufallanzeige der Stadt Bad Aibling bezugsfertig seit | 27.08.1979 |
| Fiktives Baujahr: | ca. 1979 |

6.2. Flächen

| | |
|---|------------------------------|
| Umbauter Raum lt. Planangaben ca.: | 2.044,95 m ³ |
| Fremdenzimmer lt. Planangaben ca.: | 307,32 m ² |
| Fläche Betreiberwohnung mit Büro und Essdiele (siehe S. 74) ca.: | 121 m ² |
| Bruttogrundfläche nach eigenen Ermittlungen auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (siehe S. 72 und 73) | ca. 762 m² |

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf den Grundriss verwiesen.

6.3. Aufteilung

① Hinweis:

Nachdem kein Zutritt zum Inneren des Gebäudes bestand, kann nur die Raumaufteilung der zur Verfügung stehenden **Planunterlagen** wiedergegeben werden.

Es konnte nicht überprüft werden, ob Bauausführung und Plan in der Realität übereinstimmen.

Es fällt auf, dass gemäß Auskunft der AIB-KUR GmbH & Co.KG vom 04.09.2025 bei dieser **6 Doppelzimmer und 3 Einzelzimmer** gemeldet sind. Hier besteht eine Abweichung zu den Planunterlagen.

Kellergeschoss lt. Plan:

(Gebäude nur mit Teilunterkellerung, ehem. Keller des Altbaus offenbar zugeschüttet):

Treppenhaus

Abstellraum

Heizung, Tankraum, Geräteraum, Waschküche

Kelleraußenzugang/Treppe

Erdgeschoss lt. Plan:

Treppenhaus

Flur

Büro, Bad/WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essdiele, Küche,

Terrasse

Je 2 Doppelgaragen

Kelleraußenzugang/Treppe (siehe Kellergeschoss)

Obergeschoss lt. Plan:

Treppenhaus

Flur

Einzelzimmer (1) mit Garderobe, Dusche/WC

Einzelzimmer (2) mit Garderobe, Dusche/WC

Einzelzimmer (3) mit Garderobe und WC

Einzelzimmer (4) mit Garderobe, Dusche/WC

Einzelzimmer (5) mit Garderobe, Dusche/WC, Balkon

Einzelzimmer (6) mit Garderobe, Dusche/WC, Balkon

Einzelzimmer (7) mit Garderobe, WC, Balkon

Einzelzimmer (8) mit Garderobe, WC, Balkon

Doppelzimmer (1) mit Garderobe, Dusche/WC

Dachgeschoss lt. Plan:

Treppe, Flur, Speicher

Doppelzimmer (2) mit Garderobe, Dusche/WC

Doppelzimmer (3) mit Garderobe, Dusche/WC

Doppelzimmer (4) mit Garderobe, Dusche/WC, Balkon

6.4. Bauweise und Ausstattung

Vorbemerkung:

Nachdem **kein Zutritt zum Inneren** des Anwesens bestand und keinerlei Informationen durch den Schuldner vorlagen, basiert die nachfolgende Beschreibung lediglich auf den am Ortstermin festgestellten **von außen sichtbaren, wesentlichen Gebäudebestandteilen sowie auf Angaben der Baubeschreibung. Sie ist folglich unvollständig.**

Ergänzend zur vokalten Beschreibung wird auf die in der Anlage befindlichen Fotos verwiesen.

Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Teilunterkellerte Pension mit zwei aneinander gereihten, unterschiedlich hohen Gebäudekörpern:

Östlicher Gebäudeteil E + I + D;

westlicher Gebäudeteil unterkellert mit zwei in das Gebäude integrierten Doppelgaragen, KG + E + D;

Massivbauweise

Fundament, Keller Beton (Bn 100)

Kellerumfassungswände Beton (Bn 100),

Innenwände Ziegelmauerwerk HLZ 30,24 und 11,5 cm

Lichtschächte in Beton (Bn 100) mit Gitterrostabdeckung;

| | |
|---------------|--|
| Wände | Außenwände Ziegelmauerwerk HLZ 150, 30 cm stark Trennwände (tragend) HLZ 150, 24 cm stark Trennwände (nicht tragend) HLZ 150, 11,5 cm stark |
| Dach | Jeweils Satteldach in Holzfettenkonstruktion; Giebelrichtung Ost -West; Windläden z. T. verwittert/anstrichbedürftig; Dacheindeckung mit braunen Betondachpfannen; Hauptdach mit Dachflächenfenstern; Schneefanghaken, jedoch keine Schneefangstangen vorhanden; Regen- und Fallrohre verzinkt, z. T. gestrichen; Kamine geklinkert, ein Kamin mit Dach; Satelliten- und terrestrische Antenne |
| Fassade | Verputzt; Teilbereiche im Osten und Westen holzverschalt; Schalung z. T. anstrichbedürftig; Westseite mit Malerei und Schriftzug sowie Holzdeko (Hirsch-/Rehköpfe); nordseitig großes Christuskreuz; südseitig stellenweise Rankspalier mit Blumenbepflanzung, unter Südbalkon Markise |
| Balkone | Holzkonstruktion mit Aufhängung/Abstützung durch mehrere gedrechselte Holzsteher, Holzteile z. T. anstrichbedürftig <u>Ostseitig:</u> I. OG (umlaufend zur Südseite) und DG; im DG Ausleger aus Stahl mit elektrischer Seilwinde <u>Südseitig:</u> I. OG (umlaufend zur Ostseite) |
| Decken | Stahlbeton (Bn 150) |
| Fenster/Türen | Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; Holz-Klappläden, farbig lackiert, zum Teil Attrappen; Fensterbretter außen Blech |
| Hauseingang | Nordseitig; ältere Holzrahmenhaustüre mit Verglasung und schmiedeeisernem Ziergitter; Holzteile anstrichbedürftig; Türbereich überdacht durch Pultdach in Holzkonstruktion mit Schindeleindeckung aus Holz; schmiedeeiserne Außenleuchte; Klingelanlage mit Zahlencode; Einzelwandbriefkasten |
| Treppe | Stahlbetonlauf mit Natursteinbelag |

| | |
|-------------------------|--|
| Böden | Parkett, Steinzeug, Textil |
| Innentüren | Holzputztüren |
| Heizung, Wasser, | Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Marke Viessmann, VB2A, BJ. 04/2007, 50 kW Nennleistung, Brenner Marke Weishaupt, WL5/1-A, BJ. 2002, mit Gebläse Kellergeschweißter Heizöllagertank, ca. 18.500 l Der Kaminkehrer schreibt in seiner Email vom 03.11.2025, dass <i>aktuell keine Mängel/Außerbetriebnahmen vorliegen.</i> |
| Elektroinstallation | Nicht bekannt – vermutlich dem Baujahr entsprechend, E-Check wird empfohlen |
| Außenanlagen u. Garagen | Zuwegung, 3 Kfz-Stellplätze, Garagenvorplatz und Grundstückszufahrt auf der Westseite graues Betonsteinpflaster; Teilbereich Sockelmauer mit aufgesetztem Holzzaun; zweiflügeliges Holzeinfahrtstor angrenzend an Betonmauer, welche sich augenscheinlich nur zum Teil auf der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts befindet; Grundstückarrondierung zur Nord-, Ost-, und Teilbereiche im Süden sowie Westen mit Holzstabzaun, betonierte Zaunpfosten, Holzteile stellenweise defekt/reparaturbedürftig; an der östlichen Grundstücksgrenze im Zaunbereich Stromverteilerkasten; Freiflächen angelegt mit Rasen, diverse Bepflanzung mit Ziersträuchern und Blumen; Terrasse Porphyrbelag; auf der Südwestseite betonierte Kelleraußentreppe ohne Belag mit Betonwangenmauer und aufgesetztem Metallgeländer mit Holzbeplankung; im südlichen Grundstückabschnitt Fahnenmast; ostseitig Vogelvoliere in Holz und Drahtgeflecht; Westseitig zwei in das Gebäude integrierte Doppelgaragen, vier braune Sektionaltore aus Kunststoff |
| Mobiliar | Nicht bekannt |
| Sonstiges | Nicht bekannt |

7. Auffälligkeiten, Schäden

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

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten wirklich 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 festgelegt, ein Leistungsverzeichnis erstellt und entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung**.

Ob gewerbespezifische Auflagen und Bestimmungen (z.B. Brandschutz, etc.) eingehalten wurden, **konnte nicht überprüft werden.**

Die Aufzählung ist aus den vorgenannten Gründen **unverbindlich und nicht vollständig**.

Folgende Auffälligkeiten bestehen bzw. Arbeiten sind auszuführen:

- Anstrich diverser Holzteile außen, wie z. B. Schalung, Balkon, Haustüre, Windläden
- Durchführung von energetischen Verbesserungen
- Reparatur des Holzzaunes

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **mangels Zutrittsmöglichkeit keine Aussage hinsichtlich eines eventuellen Verdachts auf Hausschwamm gemacht werden kann.**
- **für den Erwerber ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Ausstattung und des Pflegezustands besteht**

8. Beurteilung

8.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in Bad Aibling, im Ortsteil Harthausen, u. a. an einer Gemeindeverbindungsstraße. Hierdurch ist ein guter Aufmerksamkeitsgrad gegeben, was sich für die Beherbergungsbranche als vorteilhaft erweist. Beeinträchtigungen durch Verkehr und den Hubschrauberbetrieb des nahegelegenen Krankenhauses sind vorhanden bzw. möglich.

Am Ortstermin war das Anwesen als Fremdenpension gewerbeamtlich gemeldet. Es bestand **kein Zutritt** zum Gebäudeinnern und konnte lediglich von außen besichtigt werden.

Augenscheinlich ist die Parkplatzsituation auf dem eigenen Grundstück bei Vollaustattung mit Gästen unterdimensioniert.

Das Grundstück verfügt mit 1067 m² für eine Pension über eine ausreichende Größe.

Das Bewertungsgrundstück ist zum Nachbarflurstück FlNr. 241/61 räumlich nicht getrennt und wird offenbar als erweiterte Gartenfläche mit dem Außenpool sowie dem Nebengebäude vom Betreiber der Pension mitgenutzt.

Die Freiflächen und der Garten waren am Ortstermin insgesamt ordentlich und ansprechend gestaltet.

Das Gebäude verfügt über einen ländlichen Stil. Das äußere Erscheinungsbild war gepflegt.

Zur Innenausstattung und Raumaufteilung der Beherbergungsstätte können keine Angaben gemacht werden. Laut Planunterlagen existieren eine Betreiberwohnung, 8 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer. Ob diese Raumaufteilung in der Realität tatsächlich so existiert ist ungewiss. Gemeldet sind jedenfalls 3 Einzel- und 6 Doppelzimmer.

Der Eigentümer plant offensichtlich eine Umgestaltung des Anwesens:

Zwischenzeitlich wurde der eingereichte Bauantrag zur Nutzungsänderung der Fremdenzimmer im Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls, Abbruch und Neuordnung der Innenwände, Errichtung eines neuen Balkons und einer Gaube auf der Südseite genehmigt. Die Maßnahme ist bisher lediglich konzipiert und noch nicht umgesetzt.

Allgemein findet im Beherbergungsgewerbe eine hohe Abnutzung statt, welche laufende Renovierungen und Instandhaltungen erfordert. Um eine annehmbare ganzjährige Auslastung mit entsprechenden Erträgen zu erzielen, ist es im Gast-/Übernachtungsgewerbe unabdingbar, sich stetig an jeweilige Trends anzupassen und laufend zu modernisieren.

Die von außen ersichtlichen notwendigen Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten wurden unter Punkt 7. Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt. Der energetische Zustand wird dem Baujahr entsprechend für heutige Verhältnisse als verbesserungsbedürftig eingestuft. Generell besteht für den Erwerber aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der vorhandenen Ausstattung und des Pflegezustands.

Das Bewertungsobjekt fällt durch seine Nutzung als Pension in die Kategorie Spezialimmobilie. Als vorteilhaft erweist sich die laut Plan im Haus befindliche Betreiberwohnung im Erdgeschoss.

Neben einer Vermietung an Touristen wäre eine zeitweise Vermietung an Saisonarbeiter, welche in der Region tätig sind, vorstellbar. Die AIB-KUR GmbH berichtet, dass das Bewertungsobjekt eine sehr gute Auslastung hat – vorwiegend von Arbeitern und Monteuren, die nicht kurbeitragspflichtig sind.

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

8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im September 2025 2,15 % (www.bundesbank.de). Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Herbst 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt zwischen 3,2 und 3,7 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im September 2025 bei 2,4 % (de.statista.com). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im September 2025 6,3 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % (de.statista.com).

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Entlassungen und eine eventuelle Insolvenzwellen würden sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf.

Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.

Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für den Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Herbst 2025

9. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

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

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

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

9.1. Vergleichswertverfahren

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

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

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

Es konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

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

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

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

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

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

9.2. Ertragswertverfahren

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

9.3. Sachwertverfahren

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

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

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

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

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

9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens zu gleichen Teilen (50 % : 50 %) ermittelt.

10. Ermittlung Bodenwert

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

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses LK Rosenheim zum 01.01.2024 wird für den Bereich Harthausen (Zone 17008010) ein Bodenrichtwert von 1.200 €/m² genannt. Dieses Areal ist relativ homogen. Die Vor- und Nachteile des Standortes Harthausen Str. 30 gleichen sich in etwa aus, so dass der dargestellte Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt angewendet werden kann. Seit der letzten Erhebung wird mit einer durchschnittlichen Wertsteigerung von ca. 5 % gerechnet.

| Bodenwert Richtwert | Zu- / Abschlag | Bodenwert- ansatz |
|------------------------|----------------|-----------------------|
| 1.200 € | 5% | 1260 €/m ² |

| Grundstücks- größe | | |
|------------------------|-----------------------|-------------|
| 1067 m ² zu | 1260 €/m ² | 1.344.420 € |
| 0 m ² zu | 0 €/m ² | 0 € |
| 1067 m ² | | 1.344.420 € |

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

| | | |
|---------------------|--------------------|-------------|
| 1067 m ² | 0 €/m ² | 0 € |
| 0 m ² | 0 €/m ² | 0 € |
| = Bodenwert | | 1.344.420 € |

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Bodenwert Fl-Nr. 241/2: | 1.344.420 € |
|--------------------------------|--------------------|

11. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Betriebe im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Touristinfo und Reiseanbietern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse bzw. der aktuellen Touristenvermietung ermittelt, nachdem keine nachprüfbaren Zahlen vom Eigentümer vorgelegt wurden.
Aufgrund der örtlichen Situation werden folgende Gegebenheiten unterstellt:
Nettoertrag durchschnittlich pro Person/Nacht: 70 €
Anzahl der durchschnittlich belegten Betten: 15 Stück
Auslastung: ca. 250 Tage/Jahr (ca. 68%)
Ermittlung des Grundstücksreinertrages über das Pachtwertverfahren
bezugnehmend auf Kleiber 10 / V S. 2557 Abb.23 ff
EG Betreiberwohnung ca. 121 m², ortsüblicher Mietertrag ca. 14 €, abzügl.
Bewirtschaftungskostenpauschale ca. 20 % = 11,20 €/m²
4 Garagen á ca. 60 €/Gge, 3 Stellpl. á 30 €/Stellpl. = 330 €, abzügl. ca. 20 %
Bewirtschaftungskostenpauschale = 264 €

| | | | |
|---|------|---------|-----------|
| Übernachtung | 3750 | 70,00 € | 262.500 € |
| Grundstücksreinertrag nach Bewirtsch.kosten ca. 25% | | | 65.625 € |

| Art | Anzahl/Jahr | durchschnittl. Zimmeransatz | Umsatz |
|------------------------|-------------|--------------------------------|---------|
| Pension s.o. monatlich | | | 5.469 € |
| Betreiberwohnung netto | | 11,20 €/m ² | 1.355 € |
| Garagen u. Stellplätze | | | 264 € |
| Reinertrag gesamt: | | | 7.088 € |

| | |
|------------------|----------|
| Ertrag jährlich: | 85.055 € |
|------------------|----------|

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand einschließlich Mobiliar und Inventar als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten wurden im Grundstücksreinertrag bereits berücksichtigt

Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)

Durch den Gutachterausschuss Traunstein wurden Liegenschaftszinssätze 2020-2022 für gewerbl. Nutzung in einer Spanne zwischen -0,30 bis 5,72% veröffentlicht. Bei vergleichbaren Einheiten im regionalen Bereich wurden vom Sachverständigen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 - 7 % ermittelt. Gleichfalls wird auf Kleiber 10 / V S. 2553 ff verwiesen. Hier werden Liegenschaftszinssätze für einfachere Hotels zwischen 3,5-6,5% und Hotel Garni (Land-, Klein- und Mittelstädten) zwischen 5,5-7,0% sowie Gasthof, Landhaus mit 5,5-8,0% dargestellt.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 6,00%
als gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Für Beherbergungs- und Verpflegungseinrichtungen werden 40 Jahre, jeweils +/- 10 Jahre dargestellt.

Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes, wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 14 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.: 1979
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer 60

| | |
|------------------------------|----------|
| - Betrachtungsjahr | 2025 |
| = wirtsch. Restnutzungsdauer | 14 Jahre |

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

Vervielfältiger: (§ 34 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 9,29
$$V = ((1+i)^{RND}-1)/((1+i)^{RND}*((1+i)^{-1}))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil:

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

| | |
|---|----------------|
| Bodenwert: | 1.344.420 EURO |
| Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins) | 80.665 EURO |

Ertragswertberechnung:

| | |
|---|-----------------|
| Rohertrag | 85.055 € |
| - Bewirtschaftungskst. Im Ertrag berücksichtigt | |
| = Reinertrag | 85.055 € |
| -r. Bodenwertverzinsung | -80.665 € |
| = Reinertrag | 4.390 € |
| * Vervielfältiger | 9,29 |
| = Gebäude Ertragswert | 40.783 € |
| Bodenwert | 1.344.420 € |
| Zwischensumme: | 1.385.203 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Für Risiko, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Abschlag einzurechnen.

| | |
|-----------|-----------|
| pauschal: | -50.000 € |
| | 0 € |
| | <hr/> |
| | -50.000 € |

Ertragswert:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Zwischensumme Ertragswert: | 1.385.203 € |
| wertbeeinflussende Umstände | -50.000 € |
| | <hr/> |

Der Ertragswert beträgt 1.335.203 €

Ertragswert gerundet: 1.300.000 €

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

12. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§36 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: Beherbergungsstätte Typ 11.1
- Geschosse: Teilkeller, EG, OG u. ausgeh. DG
- Ausstattungsstandard: ca. 3 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten: .. 1.385 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor = 1,0).

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 August 2025)

85,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| NHK 2010 | 1385 Euro/m ² BGF |
| x Korr. Baupreise | 85,4% |
| <hr/> | |
| = Normalherstellungskosten | 2568 Euro/m ² BGF |

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

762 m² ermittelt.

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

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Normalherstellungskosten | 2568 Euro/m ² BGF |
| x Bruttogrundfläche | 762 m ² |
| <hr/> | |
| Herstellungskosten | 1.956.816 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 | 50.000 Euro |
| <hr/> | |
| Herstellungskosten Gebäude + | 2.006.816 Euro |
| besondere baul. Anlagen | |

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.

(Kleiber 10.; IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 120.409 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 Gebäude | 1.956.816 Euro |
| HK besondere bauliche Anlagen | 50.000 Euro |
| HK Außenanlagen | 120.409 Euro |
| Baunebenkosten | 0 Euro |
| <hr/> | |
| Gesamt Herstellungskosten | 2.127.225 Euro |

Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 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 Beherbergungs- und Verpflegungseinrichtungen werden 40 Jahre, jeweils +/- 10 Jahre dargestellt. Wegen des aktuellen Zustandes des Gebäudes, wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 14 Jahren kalkuliert.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.: | 1979 |
| + wirtsch. Gesamtnutzungsdauer | 60 Jahre |
| - Betrachtungsjahr | 2025 |
| <hr/> | |
| = wirtsch. Restnutzungsdauer | 14 Jahre |

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren von:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Wertminderung | 76,67% |
| = | 1.630.943 Euro |

Zusammenstellung Sachwert

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Bodenwert | 1.344.420 Euro |
| + Herstellungskosten Wohnhaus | 2.127.225 Euro |
| - Korrektur Gebäudealter | -1.630.943 Euro |
| + Sachwert Nebengebäude | 0 Euro |

| | |
|---|----------------|
| Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung | 1.840.702 Euro |
|---|----------------|

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die Transaktionen sind lt. Immobilienmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern im Teilmarkt Oberbayern um ca. 38,4 % in den Jahren 2015 bis 2023 rückläufig. Im Landkreis Traunstein waren demnach Transaktionsrückgänge im Zeitraum 2021-2023 von ca. 19 % zu erkennen. Insbesondere im Kapitalanlegerbereich, aber auch bei selbst zu nutzenden Immobilien, werden Preisabschläge gegenüber den Vorjahren beobachtet. 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 notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

| | |
|------------------------------|----------------|
| Sachwertfaktor | 0,9 |
| Sachwert nach Marktanpassung | 1.656.632 Euro |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Für Risiko, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Abschlag einzurechnen.

Das Mobiliar/Inventar wäre im Sachwert zu berücksichtigen, ist aber nicht bekannt.

| | |
|----------------------------|--------------|
| Pauschal | -50.000 Euro |
| Mobiliar/Inventar pauschal | 0 Euro |
| | <hr/> |
| | -50.000 Euro |

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.606.632 Euro

Zusammenfassung Sachwerte:

Sachwert Fl-Nr. 241/2: 1.606.632 Euro

abgerundet: **1.600.000 Euro**

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

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 nach sachverständigem Ermessen zu gleichen Teilen aus dem Sachwertverfahren und Ertragswert abgeleitet, da für die Bewertung aus dem Ertragswert kaum ausreichende Erträge aus dem Anwesen für eine rentierliche Nutzung erwirtschaftet werden können und geplant ist, mindestens das Dachgeschoss als Wohnung umzubauen.

| | | | | |
|--------------|-----|-------------|-------------|--------------------|
| Ertragswert | 50% | Ertragswert | 1.335.203 € | 667.602 € |
| Sachwert | 50% | Sachwert | 1.606.632 € | 803.316 € |
| Verkehrswert | | | | <u>1.470.918 €</u> |

**Der Verkehrswert für die
Pension, Harthausen Str. 30, 83043 Bad Aibling
beträgt im September 2025**

abgerundet

1.400.000 Euro

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

14. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 18.11.2025

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

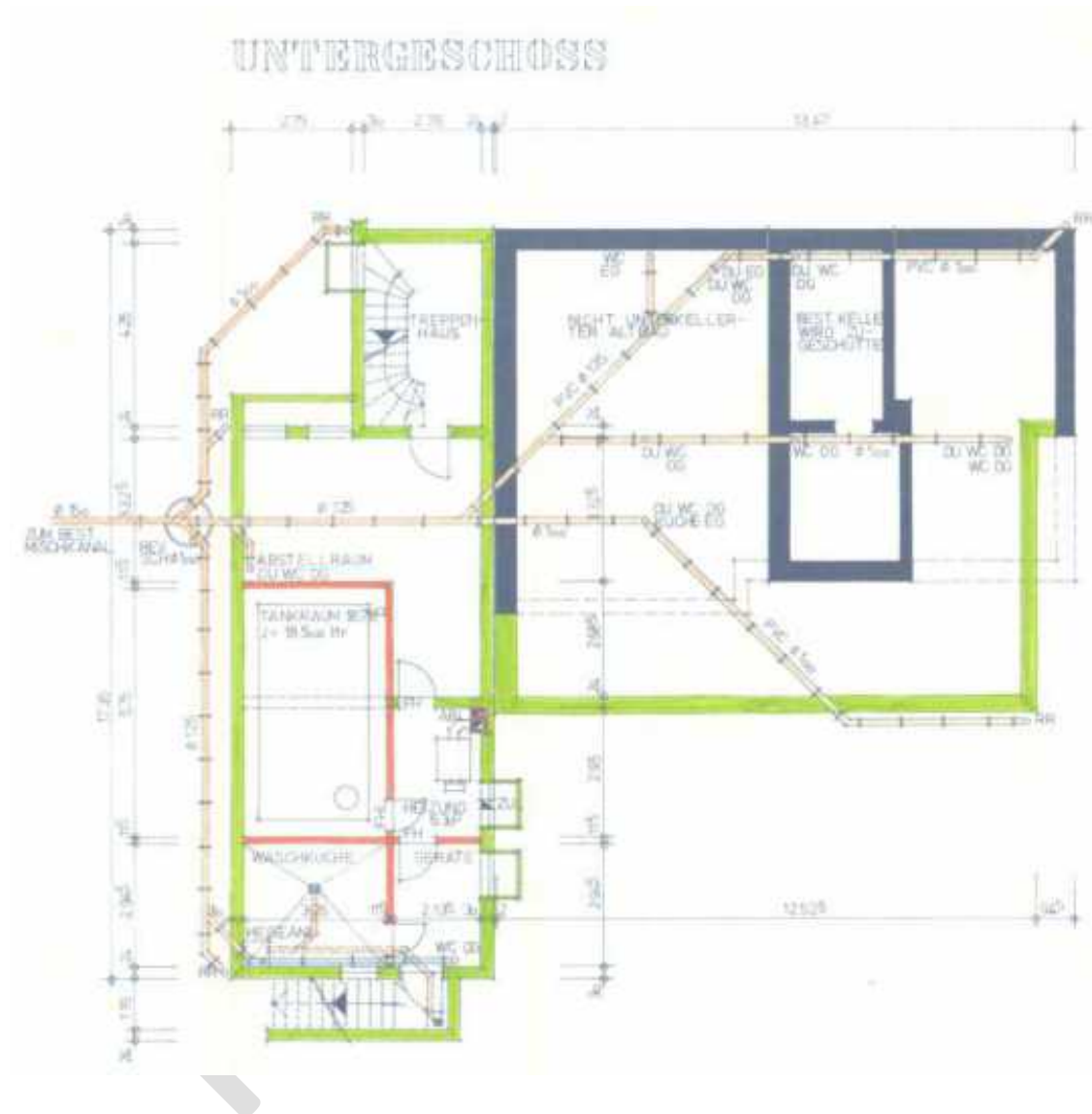
15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



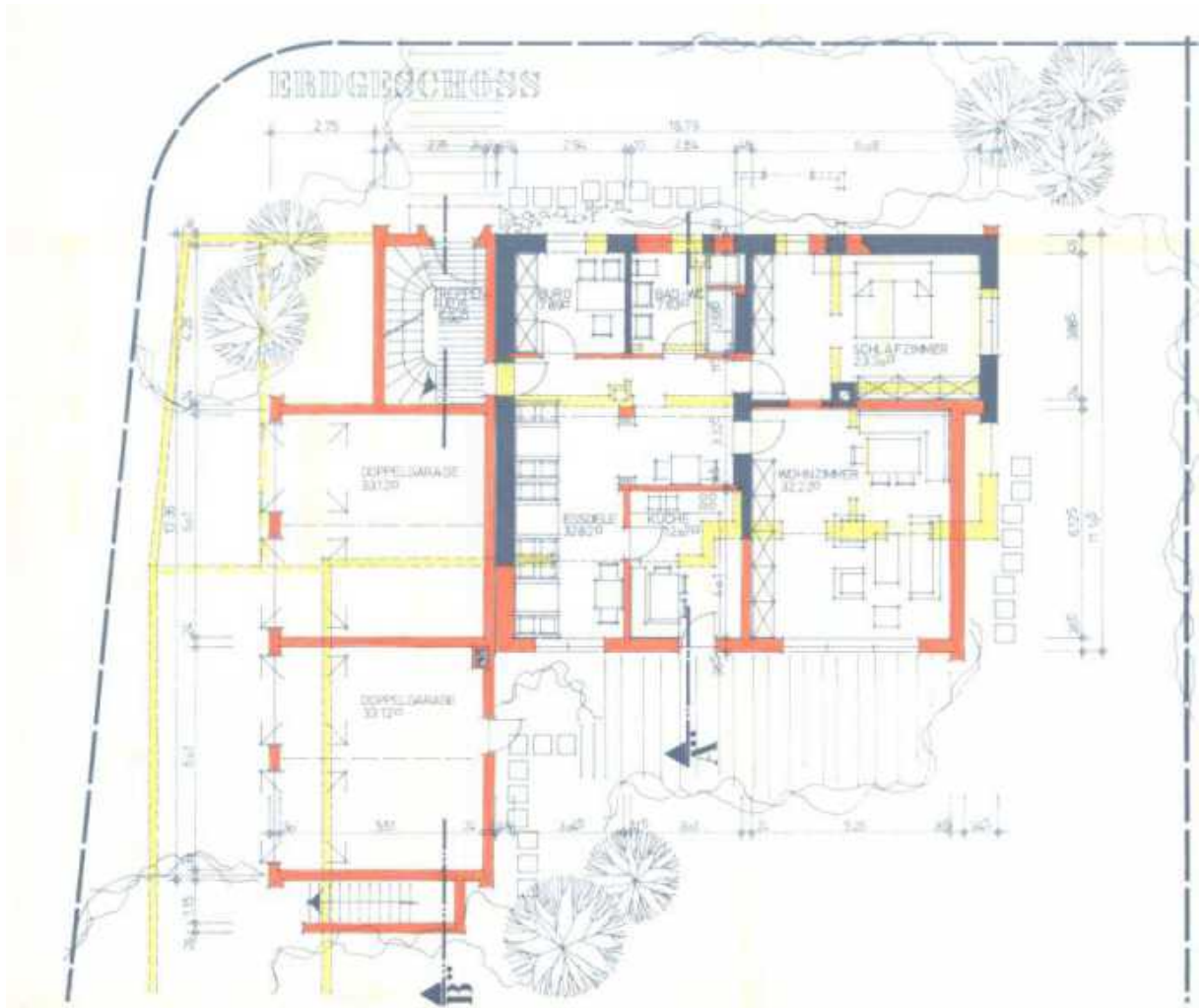
15.2. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!)

Eingabeplan vom 10.03.1978

Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



15.3. Schnitt (kein Maßstab!)

Eingabeplan vom 10.03.1978

Schnitt A

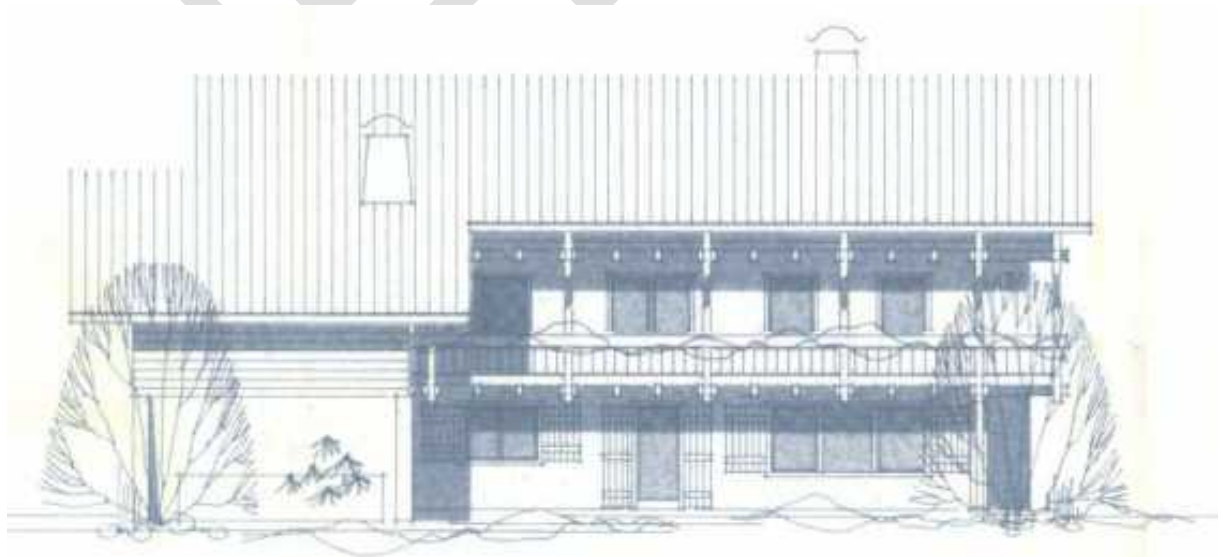


Schnitt B

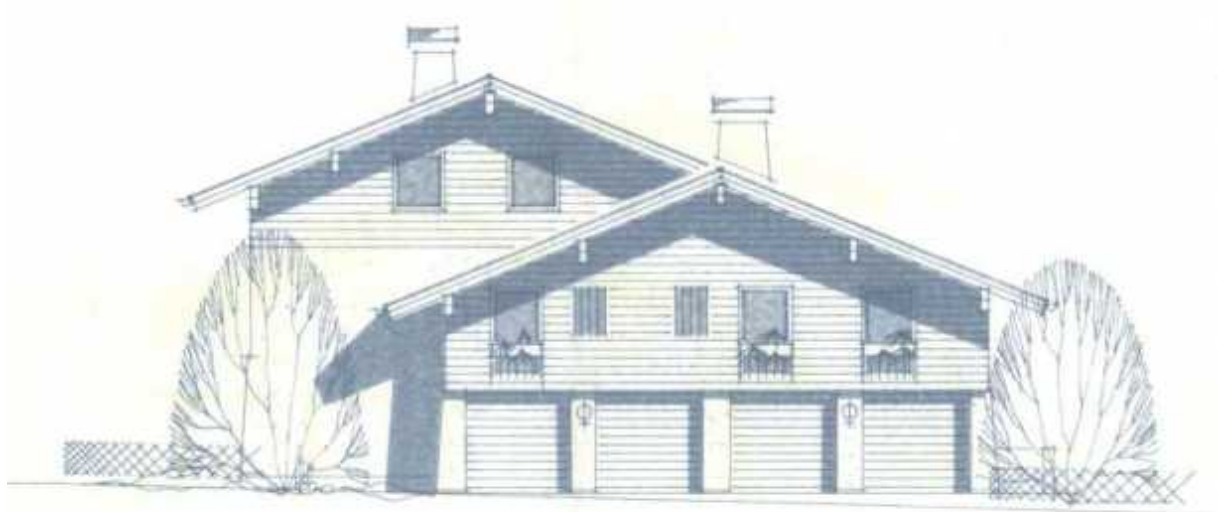


15.4. Ansichten (kein Maßstab!)

Eingabeplan vom 10.03.1978



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

NORDANSICHT





15.5. Fotos (nur Außenaufnahmen, da kein Zutritt zum Anwesen)



Abb. 1: Nordostansicht



Abb. 2: Nordwestansicht, Kfz-Stellplätze



Abb. 3: Südostansicht



Abb. 4: Südansicht



Abb. 5: Südwestansicht



Abb. 6: Hoftor, Blick von West nach Ost, Nachbargebäude



Abb. 7: Kelleraußentreppe Westseite



Abb. 8: Blick von Ost nach West, Nachbargebäude



Abb. 9: Pool und Nebengebäude nicht auf dem Bewertungsgrundstück!
(Grundstücksbereich nur ungefähr markiert!)



Abb. 10: Defekter Zaun SO-Eck,
Zustand Zaun (beispielhaft)



Abb. 12: Vogelvoliere auf der
Grundstücksostseite



Abb. 10a: Defekter Zaun Nordseite
(beispielhaft)



Abb. 12: Ostbalkon DG mit Ausleger



Abb. 11: Stromverteilerkasten an der
Grundstücksostseite



Abb. 13: Terrasse Süd- u. Ostseite
Zustand Holzteile



Abb. 14: Haustüre nordseitig, Holzteile anstrichbedürftig



Abb. 16a: Harthausener Straße Blick nach Westen, Bewertungsobjekt



Abb. 15: Westfassade, Zustand Holzteile (beispielhaft)



Abb. 17: Birkenstraße (im Westen)



Abb. 16: Harthausener Straße Blick nach Osten



Abb. 18: Ahornweg (im Osten)

15.6. Berechnung der Flächen

Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte.

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/Sockelgeschoss: | m | | m | | m ² | m ² |
|-------------------------------|-----|---|------|---|----------------|----------------|
| Keller Haupthaus ca. | 0,0 | x | 0,0 | = | 0,0 | |
| Keller Anbau ca. | 3,3 | x | 4,6 | = | 15,2 | |
| | 6,1 | x | 12,7 | = | 77,5 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Bruttogrundfläche KG | | | | | | 92,7 |

Erdgeschoss:

| | | | | | | |
|--------------------------|------|---|------|---|------|-------|
| Außenmaße Haupthaus ca. | 13,3 | x | 4,6 | = | 61,2 | |
| | 12,5 | x | 6,5 | = | 81,3 | |
| Nebengebäude Treppenhaus | 3,3 | x | 4,6 | = | 15,2 | |
| Nebengebäude Garagen | 6,1 | x | 12,8 | = | 78,1 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Bruttogrundfläche EG | | | | | | 235,8 |

1. Obergeschoss:

| | | | | | | |
|--------------------------|------|---|------|---|------|-------|
| Außenmaße Haupthaus ca. | 13,3 | x | 4,6 | = | 61,2 | |
| | 12,5 | x | 6,5 | = | 81,3 | |
| Nebengebäude Treppenhaus | 3,3 | x | 4,6 | = | 15,2 | |
| Nebengebäude Zimmer ca. | 6,1 | x | 12,8 | = | 78,1 | |
| <hr/> | | | | | | |
| Bruttogrundfläche 1. OG | | | | | | 235,8 |

Dachgeschoss:

| | | | | | |
|-------------------------|------|---|-----|---|------|
| Außenmaße Haupthaus ca. | 13,3 | x | 4,6 | = | 61,2 |
| | 12,5 | x | 6,5 | = | 81,3 |

| | |
|----------------------|-------|
| Bruttogrundfläche OG | 142,5 |
|----------------------|-------|

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

| | | | | | |
|-----------------------------|------|---|-----|---|------|
| Terrassenbereich EG süd ca. | 13,8 | x | 1,4 | = | 19,3 |
| Terrassenbereich EG ost ca. | 1,4 | x | 6,4 | = | 9,0 |
| Balkonbereich 1.OG süd | 13,8 | x | 1,4 | = | 19,3 |
| Balkonbereich 1.OG ost | 1,4 | x | 5,2 | = | 7,3 |

| | |
|-----------------------|------|
| Bruttogrundfläche (b) | 54,9 |
|-----------------------|------|

Kriechspeicher:

nicht vorhanden

nicht überdeckte Balkone:

nicht anrechenbar

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Summe Bruttogrundfläche ca. | 761,7 |
|------------------------------------|--------------|

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

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: | m ² | Nfl.m ² | Wfl.m ² |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Eßdiele ca. | 32,82 | | |
| Büro ca. | 7,89 | 40,71 | |
| Betreiberwohnung: | | | |
| Küche ca. | 12,07 | | |
| Wohnzimmer ca. | 32,22 | | |
| Schlafzimmer ca. | 23,30 | | |
| Bad-WC ca. | 7,83 | | |
| Zwischensumme | | 40,71 | 75,42 |
| | | | |
| Terrasse ¼ ca. | | | 5,00 |
| | | | |
| Wohn-/Nutzfläche ca. | | | 121,13 |
| Wohn-/Nutzfläche gerundet: | | | 121,00 |