

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**
Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein
zum Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 59/24**



Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 29/15

1/17 ME-Anteil an Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 29/26

Gemarkung: Karlstein

Adresse: Müllnerhorngasse 25, 83435 Bad Reichenhall

Wertermittlungstichtag: 17.03.2025

Qualitätstichtag: 17.03.2025

Verkehrswert RMH Fl.Nr. 29/15 unbelastet 280.000 EUR

1/17 ME-Anteil Fl.Nr. 29/26 unbelastet 37.000 EUR

(über §1010 BGB-Regelung verbunden mit TG Stellplatz Nr.17)

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 31 Schreibseiten, 17 Anlageseiten, 14 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht - 18.Dezember 2024
2	Auftrag vom	Az.: 4K 59/24
3	Aktenzeichen des Auftraggebers	Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 29/15 1/17 ME-Anteil an Gebäude- und Freiflä- che, Fl.Nr. 29/26
4	Bewertungsgegenstand	Müllnerhorngasse 25 83435 Bad Reichenhall
6	Straße, Hausnummer PLZ, Ort	k.A.
7	Eigentümer	17. März 2025
8	Wertermittlungsstichtag	17. März 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Wohnhaus
10	Mieter /Pächter	nicht bekannt

Angaben zu den baulichen Anlagen

11	Objektform	Mehrgeschossig errichteter Wohnungs- bau Baujahr 1988
12	Baukonstruktion	Massivbau
13	Dachform	Satteldach mit Pfanneneindeckung
14	Anzahl der Gebäude	1
15	Anzahl der Nebengebäude	1
16	Mängel und Schäden	Nicht visuell erkennbar
17	Kontaminationen	Nicht bekannt
18	Immissionen	nicht wahrnehmbar beim Ortstermin
19	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	43 Jahre
20	Wirtschaftliche durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
21	Wohnflächen / Nutzflächen	
22	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	Siehe Punkte 10.2 und 14

Angaben zum Grund und Boden

23	Bebauungsvorschriften	Bebauung laut § 34 BauGB
24	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Stadt Bad Reichenhall
25	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Traunstein
26	Auszug aus dem Grundbuch vom	12.09.2024 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
29	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	20.01.2025
30	Grundbuch	Amtsgericht Laufen Grundbuch von Karlstein Band 56 Blatt 1817

2 Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
2	Inhaltsverzeichnis.....	3
3	Auftraggeber des Gutachtens.....	5
4	Zweck des Gutachtens.....	5
5	Grundlagen des Gutachtens.....	5
6	Literaturverweis.....	5
7	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	6
8	Ortsbesichtigung Teilnehmer.....	6
9	Daten und Fakten.....	7
9.1	Allgemeine Wertverhältnisse.....	7
9.2	Makro- und Mikrolage des Objektes.....	7
9.2.1	Postanschrift.....	7
9.2.2	Makrolage.....	7
9.2.3	Mikrolage.....	10
9.2.4	Verkehrsanbindung.....	10
9.2.5	Immissionen/Beeinträchtigungen.....	10
10	Grundbuch.....	11
10.1	Bestandsverzeichnis.....	11
10.2	Grundbuchinhalte.....	11
11	Flurstücke.....	13
11.1	Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus).....	13
11.2	Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage).....	14
12	Bebauung.....	15
12.1	Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus).....	15
12.2	Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage).....	16
13	Technische Baubeschreibung.....	17
13.1	Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus).....	17
13.2	Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage).....	18
14	Wertbeeinflussende Umstände.....	19
15	Wahl des Verfahrens.....	20
16	Ausgangsdaten.....	22
16.1	Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus).....	22
16.2	Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage).....	24
17	Bewertungen.....	26
17.1	Bodenwert Reihenmittelhaus.....	26
17.2	Sachwert Reihenmittelhaus.....	26
17.3	Ertragswert Tiefgarage.....	27

17.4	Zusammenstellung der Werte	28
18	Resümee	29
19	Feststellung des Verkehrswertes.....	30
20	Schlussklärung	31

Anlagen	A1 Literaturverzeichnis
	A2 Lageplan
	A3 Umgebungsplan
	A4 Ortsplan
	A5 Bilder
	A6 Pläne
	A7 Berechnung BGF
	A8 Benutzungsregelung TG-Stellplätze

3 Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: **4K** 59/24

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 18.12.2024 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 29/15

1/17 ME-Anteil an Gebäude- und Freifläche, Fl.Nr. 29/26

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 17.03.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 18.12.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 17.03.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindegkarte
- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Stadt Bad Reichenhall (Bauamt)
- Auskünfte des LRA Berchtesgadener Land
- Auskünfte des Amtsgerichtes Laufen - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 25.02.2025 wurden die Beteiligten, sowie ihre Rechtsanwälte zum Termin am 17.03.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin war nur der Gutachter.

Die Objekte konnten nur von außen besichtigt werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 20 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 29/15

Müllnerhorngasse 25, 83435 Bad Reichenhall

Fl.Nr. 29/26

an der Müllnerhorngasse, 83435 Bad Reichenhall

Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Bad Reichenhall ist eine Große Kreisstadt und die Kreisstadt des Landkreises Berchtesgadener Land im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt blickt heute auf eine viertausendjährige Siedlungsgeschichte zurück, die meist auch eng mit der Gewinnung von Salz aus Sole verknüpft ist. Das "*Bad Reichenhaller Alpensalz*" hat einen Marktanteil von über 50 % und genießt eine Sonderstellung unter den Speisesalzen. Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ist die Stadt weit über die Grenzen Deutschlands hinaus als Kur- und Urlaubsort bekannt, seit 1890 trägt sie das "*Bad*" im Namen und 1899 wurde der Stadt das Prädikat eines "*Königlich Bayerischen Staatsbads*" verliehen. Die Kurstadt liegt im Saalachtal, eingerahmt von den Ausläufern der Berchtesgadener und Chiemgauer Alpen. Bad Reichenhall bildet zusammen mit Freilassing ein gemeinsames Oberzentrum und ist seit 1958 Bundeswehrstandort.

Die Stadt liegt im Reichenhaller Becken an der Saalach. Sie wird im Süden vom Predigtstuhl und im Osten, etwas weiter entfernt, vom Untersbergmassiv beide gehören zu den Berchtesgadener Alpen, im Norden und Nordwesten vom Hochstaufen mit dem Fuderheuberg und dem Zwiesel, im Südwesten von Gebersberg und Müllnerberg sie gehören zu den Chiemgauer Alpen umrahmt. Als Hausberge der Stadt gelten der Predigtstuhl und der Hochstaufen.

Der Ortsteil Marzoll liegt nordöstlich von Staufen und Fuderheuberg, dort wo sich das Tal weitet.

Der Bahnhof liegt auf 470 m ü. NN, das am höchsten liegende Gebäude der Stadt ist das Reichenhaller Haus unterhalb des Gipfels des Hochstaufen auf 1750 m, der

höchstgelegene Ortsteil der Stadt ist "Auf dem Predigtstuhl" mit über 1500m, dieser besteht allerdings nur aus der Bergstation der Predigtstuhlbahn mit Restaurant und Hotel.

Bildung:

In der Stadt gibt es das Karlsruhgymnasium und die Realschule der Erzdiözese München und Freising in St. Zeno. Weiterhin gibt es eine Mittelschule (St. Zeno), ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, eine Montessori-Schule und vier Grundschulen (Heilingbrunnerstraße, St. Zeno, Marzoll und Karlstein).

Weitere Bildungseinrichtungen sind die Berufsfachschule für Krankenpflege an der Kreisklinik Bad Reichenhall der Kliniken Südostbayern, die Städtische Musikschule, die Städtische Volkshochschule und die Steigenberger Akademie.

Im September 2009 wurde der *Campus Bad Reichenhall* der IUBH School of Business and Management eröffnet.

Wirtschaft und Infrastruktur:

Seit 1846 ein Kur- und Badeort, lebt Bad Reichenhall nicht zuletzt vom Tourismus und den Kurbetrieben. Mit der Jahrtausendwende wurden hierfür grundlegend neue Entscheidungen getroffen:

1997 wurde der Staatsbadbetrieb in eine private Rechtsform überführt – die Staatliche Kurverwaltung wurde aufgelöst und die *Kur-GmbH Bad Reichenhall /Bayerisch Gmain* gegründet.

2005 wurde die Marketinggesellschaft Berchtesgadener Land Tourismus gegründet. Diese Marketinggesellschaft bewirbt erstmals den gesamten Landkreis als Tourismusregion. Finanziert und kontrolliert wird die Marketinggesellschaft seither von ihren Gesellschaftern, das sind Vertreter des Landkreises und seiner Städte und Gemeinden sowie Vertreter der drei im Landkreis tätigen regionalen Tourismusverbände – darunter der *Kur- und Verkehrsverein Bad Reichenhall/Bayerisch Gmain*.

Der Nachfrage entsprechend und um mit entsprechenden Angeboten anderer Kur- und Wellness-Destinationen mithalten zu können, wurde im März 2005 die Rupertus Therme eröffnet.

Die Stadt wurde Mitglied bei Alpine Pearls, einer 2006 gegründeten Kooperation von 27 Tourismusgemeinden aus sechs Alpenstaaten, die u.a. ihren Gästen die Möglichkeit einer autofreien An- und Abreise und die einfache Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel vor Ort sowie weitere klimaschonende Urlaubsangebote zu bieten sucht.

Auszeichnungen:

2001 wurde Bad Reichenhall für sein besonderes Engagement zur Umsetzung der Alpenkonvention, des wichtigsten internationalen Schutz- und Förderprogramms für den Alpenraum, zur Alpenstadt des Jahres gekürt. Der 1997 gegründete Verein, der diesen Preis auslobt, hat seinen Sitz in Bad Reichenhall.

Andere Wirtschaftszweige:

Deutschlandweit bekannt ist das "*Reichenhaller Markensalz*". Dies wird in der Saline Bad Reichenhall der Südwestdeutschen Salzwerke AG gesiedet.

Weltweit bekannt sind die Patisserie Produkte der Firma Reber, am meisten wohl die Mozartkugeln, deren größter Produzent Reber heute ist. In der Stadt hat die älteste Latschenkiefernölbrennerei der Welt Josef Mack ihren Firmensitz.

Versorgung

Öffentliches Versorgungsunternehmen sind die Stadtwerke Bad Reichenhall, die seit 1898 örtlicher Stromversorger sind und die Stadt auch mit Erdgas und Trinkwasser versorgen. 2016 und 2017 haben die Stadtwerke zudem ein eigenes Glasfasernetz aufgebaut, um die Kunden in den Außenbezirken von Bad Reichenhall mit „schnellem Internet“

zu versorgen. Je nach Wohngebiet bieten die Stadtwerke dabei *FTTC*, *FTTB* und *FTTH*, also Verlegung bis in die Nähe des Kunden bei Nutzung der vorhandenen (Kupfer-)Leitungen für die Reststrecke, Verlegung bis ins Haus des Kunden (bei Nutzung der vorhandenen Leitungen im Haus) sowie Verlegung bis ins Haus mit direktem Anschluss an das Glasfasernetz. Bei *FTTH* bieten die Stadtwerke auch Fernseh- und Radioprogramme an. Die Stadtwerke betreiben zudem den Nahverkehr der Stadt und das Freibad in Marzoll. Für die Ortsteile Karlstein und Kirchberg gibt es zudem die *Elektrizitätsgenossenschaft Karlstein eG*.

Bundeswehr:

Nach ihrem ersten Einzug von 1934 bis 1945 sind seit 1958 die in Bad Reichenhall erneut stationierten Gebirgsjäger ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Region. Seit 2012 trägt der Standort den Namen "Hochstaufen-Kaserne", vorher war sie nach dem Wehrmacht-General "Rudolf Konrad" benannt.

Bahnverkehr:

Der Zugverkehr zwischen Freilassing und Berchtesgaden wird seit einigen Jahren überwiegend durch die Berchtesgadener Land Bahn abgewickelt. Die Strecke ist im Nahverkehr in das System der S-Bahn Salzburg eingebunden. Die Linie S3 verbindet Bad Reichenhall mit Schwarzach im Pongau über Freilassing und Salzburg, die Linie S4 verkehrt im Stundentakt zwischen Berchtesgaden und Freilassing über Bad Reichenhall. Durch die beiden Linien ist der Takt zwischen Bad Reichenhall und Freilassing in der Hauptverkehrszeit auf eine halbe Stunde verdichtet.

In Freilassing bestehen mehrere Umsteigemöglichkeiten zu Anschlüssen in Richtung Salzburg, München und Mühldorf.

Mit dem *IC Königssee* – der in diesem Streckenabschnitt allerdings als Nahverkehrszug ausgewiesen ist – von bzw. nach Hamburg erfolgt an beiden Bahnhöfen Bad Reichenhalls auch ein Intercity-Halt.

Flughäfen:

Der nächstgelegene deutsche Verkehrsflughafen ist der Flughafen „Franz Josef Strauß“ in München. Dieser liegt Luftlinie etwa 110 km entfernt, die schnellste Straßenverbindung über die A 8, die A 99, A 9 und die A 92 ist etwa 170 km lang und ist in gut eineinhalb Stunden zu bewältigen. Die Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert etwa drei Stunden. Der Flughafen ist – gemessen an der Zahl der Fluggäste – der zweitgrößte Flughafen Deutschlands.

Wesentlich näher an Bad Reichenhall ist der Flughafen Salzburg im benachbarten Österreich, der jedoch nur 4 % des Fluggastaufkommens des Münchner Flughafens hat. Luftlinie nur 12 km entfernt, erreicht man den Flughafen, der sich westlich von Salzburg und damit nahe der Landesgrenze befindet, von Bad Reichenhall mit dem Auto in etwa 15 Minuten. Die direkte Busverbindung vom Hauptbahnhof in Bad Reichenhall mit den Bussen der ÖBB zum Flughafen dauert zwischen 18 und 37 Minuten. Die leichte Erreichbarkeit macht den Flughafen Salzburg zu einem beliebten Reiseflughafen auch im benachbarten Deutschland, direkte Flugverbindungen bestehen in wichtige Urlaubsländer wie Griechenland, Ägypten, Israel oder die Türkei, direkt angeflogen werden auch Inseln wie Mallorca, Fuerteventura und Teneriffa. Auch zu nördlichen und östlichen Destinationen bestehen Direktflüge; z. B. nach England, Schottland, Irland, Island, Norwegen, Schweden, Finnland, Russland oder Lettland. Auch viele Winterurlauber nutzen den Flughafen, um zwischen November und März Skiurlaub in Österreich und insbesondere im Land Salzburg zu machen.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Die Bewertungsobjekte liegen ca. 830 m südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus) in einem Wohngebiet. Im Westen grenzt es an ein Seniorenwohnheim im Norden und Süden an weitere Reihenhäuser. Die Ostgrenze bildet die Müllnerhorngasse.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten in der Müllnerhorngasse erreicht man die Thumseestraße, die südlicher Richtung zur Loferer Straße und in nördlicher zur ST 2101 führt. Die Loferer Straße führt in nördlicher Richtung (nach ca. 8 km) weiter zur A8 (München-Salzburg) Anschlussstelle Piding. Die ST 2101 führt in westlicher Richtung zum Thumsee und weiter über die Alpenstraße nach Inzell.

Die Autobahn A8 ist die nächstgelegene Autobahn, sie verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München. Man erreicht Bad Reichenhall am besten die Abfahrt Piding. Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 150 km) und Salzburg (ca. 13 km), beide mit Bahnanschluss. Nächstgelegene Bahnstation Hauptbahnhof Bad Reichenhall, die Bahnstrecke führt nach Berchtesgaden oder Freilassing, von Freilassing gelangt man nach Salzburg oder München.

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage in einem reinen Wohngebiet und neben einem Seniorenwohnheim kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. Rasenmähen) kommen. Diese sind ortsüblich und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Während des Ortstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Karlstein
Band 56 Blatt 1817

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 29/15, Gebäude- und Freifläche, 176 m²

Lfd. Nr. 2

1/17 ME-Anteil an Fl.Nr. 29/26, Gebäude- und Freifläche, 1016 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis (Fl.Nr. 29/26)

Lfd, Nr. der Eintragungen

- 1) Am ganzen Flst. 29/26
Baubeschränkung zur Abstandflächensicherung zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 29/27
- 2) Am ganzen Flst. 29/26
Baubeschränkung zur Abstandflächensicherung zugunsten Stadt Bad Reichenhall
- 3) Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (nach § 1010 BGB) (siehe Anlage A8 *Benutzungsregelung*)
- 4) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/19
- 5) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/20
- 6) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/21
- 7) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/22
- 8) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/23

² Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

9) Am ganzen Flst. 29/26
Mistwegerecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr 29/24

10) Am ganzen Flst. 29/26
Trafohaltungs- und Stromleitungsrecht für Stadt Bad Reichenhall

Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis (Fl.Nr. 29/15)

Lfd, Nr. der Eintragungen

11) Wasserleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/4

12) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/8

13) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/9

14) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/10

15) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/11

16) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/12

17) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/13

18) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/14

19) Wege und Mistwegerecht und Regenwasserableitungsrecht jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 29/16

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht Traunstein in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

11 Flurstücke

Siehe Anlage A2 Lageplan

11.1 Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus)

Größe:	176 m ² der Flurnummer 29/15
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Karlstein. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist als rechteckig mit einer mittleren Breite von 6 m und einer mittleren Länge von 29,3 m zu bezeichnen.
Beschaffenheit:	Das Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.
Bebauung: Siehe Anlage A2 Lageplan	Es ist mit einem Wohngebäude (Reihenhaus) bebaut.
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Baurecht: Siehe Anlage A5 Bebauungsplan	§ 34 BauGB (Innenbereichslage)
Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadt Bad Reichenhall nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

11.2 Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage)

Größe:	1.016 m ² der Flurnummer 29/26
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Karlstein. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen, man könnte es am ehesten noch als ¼-Kreis beschreiben.
Beschaffenheit:	Das Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.
Bebauung: Siehe Anlage A2 Lageplan Siehe Anlage A8 Benutzungsregelung	Es ist mit einer Tiefgarage bebaut. Laut Benutzungsregelung aus der Abt. II, lfd. Nr. 3 des Grundbuchs gehört der TG-Stellplatz # 17 zum ME-Anteil von 1/17
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Baurecht: Siehe Anlage A5 Bebauungsplan	§ 34 BauGB (Innenbereichslage)
Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadt Bad Reichenhall nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

12 Bebauung

Siehe Anlage *A6 Bilder*

12.1 Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus)

Das Flurstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaut.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Stadt Bad Reichenhall ist die vorhandene Bebauung genehmigt, die Genehmigung stammt aus dem Jahr 1987.

Grundriss: Über die westlich gelegene Eingangstür gelangt man in einen Flur, von welchem man alle Räume und die Treppe erreicht. Rechts gelangt man in die Küche, geradeaus ins Wohn/Esszimmer. Links gelangt man in ein Gäste-WC und die Treppe ins OG und in den Keller.
Siehe Anlage *A8 Pläne*

OG

Über die Treppe erreicht man einen Flur, von dem aus sich (von links nach rechts) zwei Kinder-, ein kleines Bade- (Dusche und WC), das Elternschlafzimmer und das Bad (Wanne und WC) anschließen.

Keller

Über die Treppe erreicht man den Flur, von dem aus sich (von links nach rechts), der Heizkeller, zwei Kellerräume und einen Waschraum anschließen.

Da keine Innenbesichtigung erfolge, werden die Grundrisse aus der Genehmigungsplanung beschrieben.

12.2 Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage)

Das Flurstück ist mit einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen bebaut.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Stadt Bad Reichenhall ist die vorhandene Bebauung genehmigt, die Genehmigung stammt aus dem Jahr 1987.

Grundriss: Über die südwestlich gelegene Abfahrt gelangt man in die Tiefgarage mit 17 Stellplätzen. Eine Nottreppe und ein Trafo Raum sind im Nordosten angeschlossen.
Siehe Anlage *A8 Pläne* Laut Benutzungsregelung gehört der TG-Stellplatz 17 zur Fl.Nr. 29/15.

Anmerkung:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

13 Technische Baubeschreibung

13.1 Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus)

Bauweise:	Massivbau, zweigeschossig, Satteldach mit Pfanneneindeckung, voll unterkellert, Baujahr 1988
Fasadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade, im OG Holzverschalung
Außenwände:	Massivbauweise, Putz
Innenwände:	Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke:	Decken in Stahlbeton
Fußbodenaufbau:	Estrich, schwimmend verlegt
Dachkonstruktion:	Holzpfettendachstuhl mit Pfanneneindeckung
Türen:	Haustür in Holz, mit Glaseinsatz
Fenster:	Holz, isolierverglast
Rollläden:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Heizung:	nicht bekannt
Außenanlagen:	Der Garten ist angelegt
Energieausweis:	Es liegt kein Energiepass vor.

Anmerkung:

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich auf Angaben der Pläne, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, wird nur der von außen ersichtliche Zustand beschrieben.

Am Ortstermin waren Sanierungsarbeiten ersichtlich. Da die Fenster innen mit Planen abgehängt wurden, konnte der Zustand der Innenarbeiten nicht begutachtet werden. Von außen ersichtlich war, dass anscheinend alle Fenster (West- und Ostseite) erneuert wurden. Diese Aussage beruht auf der Tatsache, dass bei den anderen Reihenhäusern teilweise noch die ursprünglichen Fenster vorhanden waren. Im Erdgeschoss auf der Ostseite wurden das große Terrassenfenster und die Terrassentür erneuert, allerdings noch nicht beigeputzt (der Schaum war noch sichtbar). Es war auch erkennbar, dass eine Verbreiterung der Eingangstür geplant ist. Es waren Schnitte in der Wand vorhanden.

13.2 Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage)

Bauweise:	Massivbau, eingeschossig, unterirdisch, Baujahr 1988
Außenwände:	Beton
Decke:	Decken in Stahlbeton
Türen:	el. Rolltor aus Metall
Zufahrt:	asphaltiert
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Außenanlagen:	Der Garten ist angelegt
Energieausweis:	Es liegt kein Energiepass vor.

Anmerkung:

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich auf Angaben der Pläne, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, wird nur der von außen ersichtliche Zustand beschrieben.

14 Wertbeeinflussende Umstände

Bauwerk und Instandhaltungstau: Alle erwähnenswerten Punkte wurden bereits unter dem Punkt 13.1 (Seite 17) beschrieben und finden sich in der Wahl des NHK 2010 (Standardstufe 3) Wertes wieder.

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

Die eingetragenen Rechte zur Fl.Nr. 29/26 bilden nach Meinung des Gutachters keine wertbeeinflussenden Faktoren zur Nutzung der Tiefgarage und des Grundstücks (Fl.Nr. 29/26) und zur Nutzung als Reihenmittelhaus (Fl.Nr. 29/15).

Altlasten: Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

15 Wahl des Verfahrens

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

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

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

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Einfamilienhäusern, oder Doppelhaushälften, mit Eigennutzung nach dem Vergleichswertverfahren. Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich. Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert, wobei keine Werte für vergleichbare Häuser oder Grundstücke verfügbar waren.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.

In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut feststellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).

Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

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 gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

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 Häusern mit Einliegerwohnung.

Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Reihenmittelhaus primär nach dem Vergleichswertverfahren, sekundär nach dem Sachwertverfahren. Der Sachverständige unterstellt hierbei, dass Marktteilnehmer, welche sich für dieses Objekt interessieren, vorrangig die Eigennutzung in den Vordergrund stellen werden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert des Bewertungsobjektes - Tiefgaragenstellplatz - primär nach dem Vergleichswertverfahren, sekundär nach dem Ertragswertverfahren. Da hier keine Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung verfügbar waren, wird zur Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen.

16 Ausgangsdaten

16.1 Fl.Nr. 29/15 (Reihenmittelhaus)

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Berchtesgadener Land zum 01.01.2024 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht

Karlstein – Nr. 9 – 2 VG³ - GFZ⁴ 0,4 Wohnbaufläche (ebf.)⁵ 610 €/m²

Bruttogrundfläche⁶

Wohnhaus 263 m²
Siehe Anlage A7 Berechnung BGF

Normalherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3), die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde zu legen. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

NHK 2010:

Reihenmittelhaus:

Reihenmittelhaus, Typ 3.12, Standardstufe 3 640,00 €

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte wird hiermit die Standardstufe 3 zur Berechnung des Sachwertes gewählt.

Baupreisindex

Es ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Baupreisindex (Basisjahr 2010), IV Quartal 2024, Wohngebäude 184,7

³ 2 VG = 2 Vollgeschosse

⁴ GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)

⁵ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

⁶ Bruttogrundfläche nach DIN 277

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den NHK 2010 bereits enthalten.

Übliche Gesamtnutzungsdauer und modifizierte Restnutzungsdauer

Als übliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 bis 3 der ImmoWertV aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60 und 80 Jahren, abhängig von der jeweiligen Standardstufe.

Die zu ermittelnde modifizierte Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen analog der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten modifizierten Restnutzungsdauer führen. Damit führen Modernisierungen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) und zu einer verminderten Alterswertminderung.

Baujahr		1988
Wertermittlungsstichtag		2025
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	43 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Alterswertminderung (nach Anlage 2 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV):

$$\frac{(GND-RND)/GND \times 100\%}{(80-43) / (80) \times 100\%} = 46 \%$$

Vergleichswerte Kaufpreissammlung:

Vom Gutachterausschuss LK Berchtesgadener Land waren keine Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung verfügbar.

Marktanpassung⁷:

Die Marktanpassung wurde schon bei der Aktualität des Bodenrichtwertes und der Wahl des Baupreisindex berücksichtigt.

⁷ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

16.2 Fl.Nr. 29/26 (Tiefgarage)

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Berchtesgadener Land zum 01.01.2024 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht

Karlstein – Nr. 9 – 2 VG⁸ - GFZ⁹ 0,4 Wohnbaufläche (ebf.)¹⁰ 610 €/m²

1/17 ME-Anteil an Fl.Nr. 29/26

Gesamtfläche: 1016 m²
1/17 Anteil: 1016 m² / 17 = 59,76 m²

Mietpreise:

Für einen Tiefgaragenstellplatz wird eine gerundete, mittlere Miete von 58,00 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar erachtet.

Da keine Angaben zu Mietpreisen des GAA Berchtesgadener Land zur Verfügung standen, wird die Auswertung „Mieten von verkauften Wohnobjekten“ des GAA LK Traunstein zur Ermittlung eines Vergleichspreises herangezogen. Diese gibt für TG-Stellplätze einen Monatsmietpreis von 58,- € an.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden mit 39 Euro (siehe Anlage 3 ImmoWertV) berücksichtigt.

Betriebskosten:

Die umlagefähigen Betriebskosten werden vom Mieter getragen und werden daher als Durchlaufposten nicht berücksichtigt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden mit 88 Euro (siehe Anlage 3 ImmoWertV) berücksichtigt.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis wird mit 2,0 % p. a. des Rohertrags berücksichtigt.

⁸ 2 VG = 2 Vollgeschosse

⁹ GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)

¹⁰ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

Liegenschaftszinssatz¹¹:

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße, die zur **Wertermittlung von Immobilien im Ertragswertverfahren** benötigt wird. In der Wertermittlungsverordnung wird der Liegenschaftszins als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Grundsätzlich gilt: Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler die Immobilie.

Der Liegenschaftszinssatz für den TG-Stellplatz wird mit 1,5 % angesetzt.

Marktanpassung¹²:

Die Marktanpassung wurde schon bei der Aktualität des Bodenrichtwertes, die Wahl des Mietpreises und der Liegenschaftszinssätze berücksichtigt.

¹¹ § 21 ImmoWertV

¹² Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

17 Bewertungen

17.1 Bodenwert Reihenmittelhaus

Grundstück:	FINr 29/15		Gemarkung:	Karlstein
Grundstücksqualität				Wohnbauflächen
Grösse:				176
Bodenrichtwert	Bad Reichenhall 9		ebfr	610,00
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1		610,00
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0%		610,00
Berechnung		176 m ² x	610,00 €/m ²	107.360,00
Bodenwert Grundstücksanteil				gerundet 107.000,00

17.2 Sachwert Reihenmittelhaus

Gebäudewert:	Einfamilienhaus			
Bruttogrundfläche				263 m ²
Normalherstellungskosten NHK 2010				640,00 €/m ²
Typ: 3.12 RMH				
KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut				
				640,00 €/m²
Anpassung nach Baupreisindex			1,847	1.182,08 €/m ²
BGF mal NHK	263 m ²		1.182,08 €/m ²	310.887,04 €
Alterswertminderung linear			46 %	143.008,04 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				167.879,00 €
Aussenanlagen			3 %	5.036,37 €
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes				172.915,37 €
Bodenwert Bauland				107.360,00 €
voriäufiger Sachwert				280.275,37 €
	Marktanpassung	Faktor	1	280.275,37 €
Sachwert				280.000,00 €

17.3 Ertragswert Tiefgarage

Bodenwertermittlung

c Marsfeld 2011

ME_Anteil an der Grundstücksfläche in m²
 Bodenwert je m² (erschließungsbeitragsfrei)

	59,76 m ²	
	610,00 EUR/m ²	
Bodenwert		36.453,60 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
_____	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	0	Miete je Stellplatz / Monat	0,00 EUR		
Anzahl der Garagen	1	Miete je Garage / Monat	58,00 EUR		696,00 EUR

Sonstige Erträge

	0	
	0	0,00 EUR

jährlicher Rohertrag **696,00 EUR**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	5,60 %		38,98 EUR
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)			0,00 EUR
Instandhaltung (in % des Rohertrags)	12,64 %		87,97 EUR
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	2,00 %		13,92 EUR

jährliche Bewirtschaftungskosten **140,87 EUR**
jährlicher Reinertrag **555,13 EUR**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	1,50 %		
Bodenwert		36453,60 EUR	
			546,80 EUR
			8,33 EUR

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	1,50%		
Restnutzungsdauer	23,00 Jahre		
Vervielfältiger		19,331	
			160,94 EUR
			36.453,60 EUR
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	+/-		0,00 EUR
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	+/-		
			36.614,54 EUR

Ertragswert gerundet: 37.000 €

17.4 Zusammenstellung der Werte

Sachwert Reihenmittelhaus (Fl.Nr. 29/15)	280.000 €
Ertragswert Tiefgarage (Fl.Nr. 29/26)	37.000 €
Gesamt:	317.000 €

18 Resümee

Flurnummer 29/15:

Allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit einem kleinen Garten. Es waren keine Vergleichspreise vom Gutachterausschuss zur Verfügung. Für den Sachwert des Hauses wurden alle Merkmale nach ImmoWertV (2021) berücksichtigt.

Die Besichtigung konnte nur von außen erfolgen, was sich in der Wahl des NHK-Standards widerspiegelt.

Besonderheiten:

Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend oder wertmindernd auswirken könnten.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

Flurnummer 29/26:

Allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen ME-Anteil an einem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück. Es waren keine Vergleichspreise vom Gutachterausschuss zur Verfügung.

Für den Ertragswert des ME-Anteils wurden alle Merkmale nach ImmoWertV (2021) berücksichtigt.

Besonderheiten:

Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend oder wertmindernd auswirken könnten.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

19 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Sachwertverfahren berechnet.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 ermittelte Vergleichswert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt FI.Nr. 29/15 und 1/17 ME-Anteil an FI.Nr. 29/26, Gemarkung Karlstein zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

FI.Nr. 29/15 (RMH)

280.000 €

(zweihundertachtzigtausend Euro)

ME-Anteil 1/17 an FI.Nr. 29/26 (über §1010 BGB-Regelung verbunden mit TG
Stellplatz Nr.17)

37.000 €

(siebenunddreißigtausend Euro)

bewertet.

20 Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bergen, Dienstag 13. Mai 2025

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\ I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\ I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\ I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\ I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\ I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\ I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\ I S. 466).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Berchtesgadener Land 01.01.2024 vom 22.04.2024 Gutachterausschuss LK Berchtesgadener Land

Lageplan



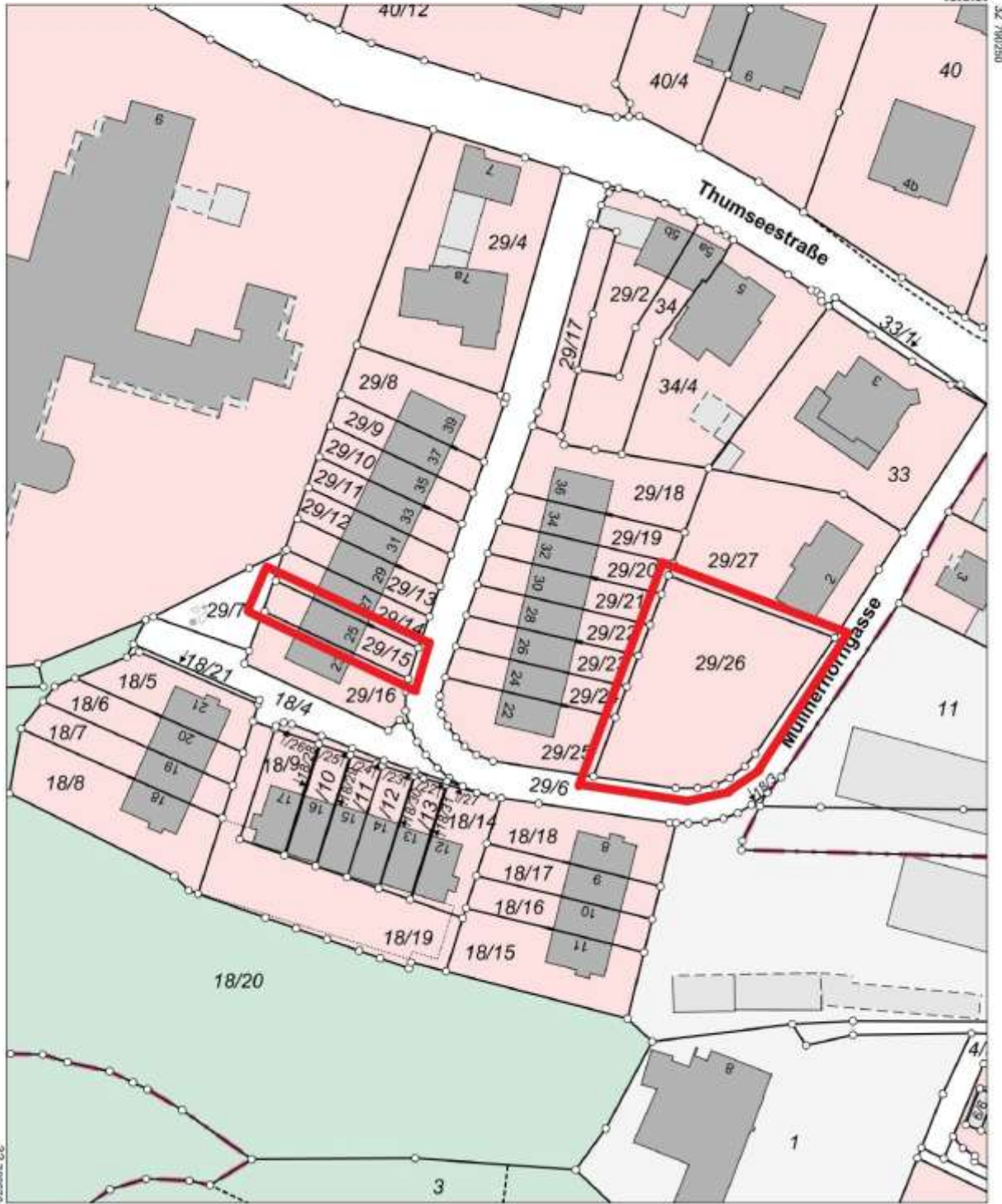
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte

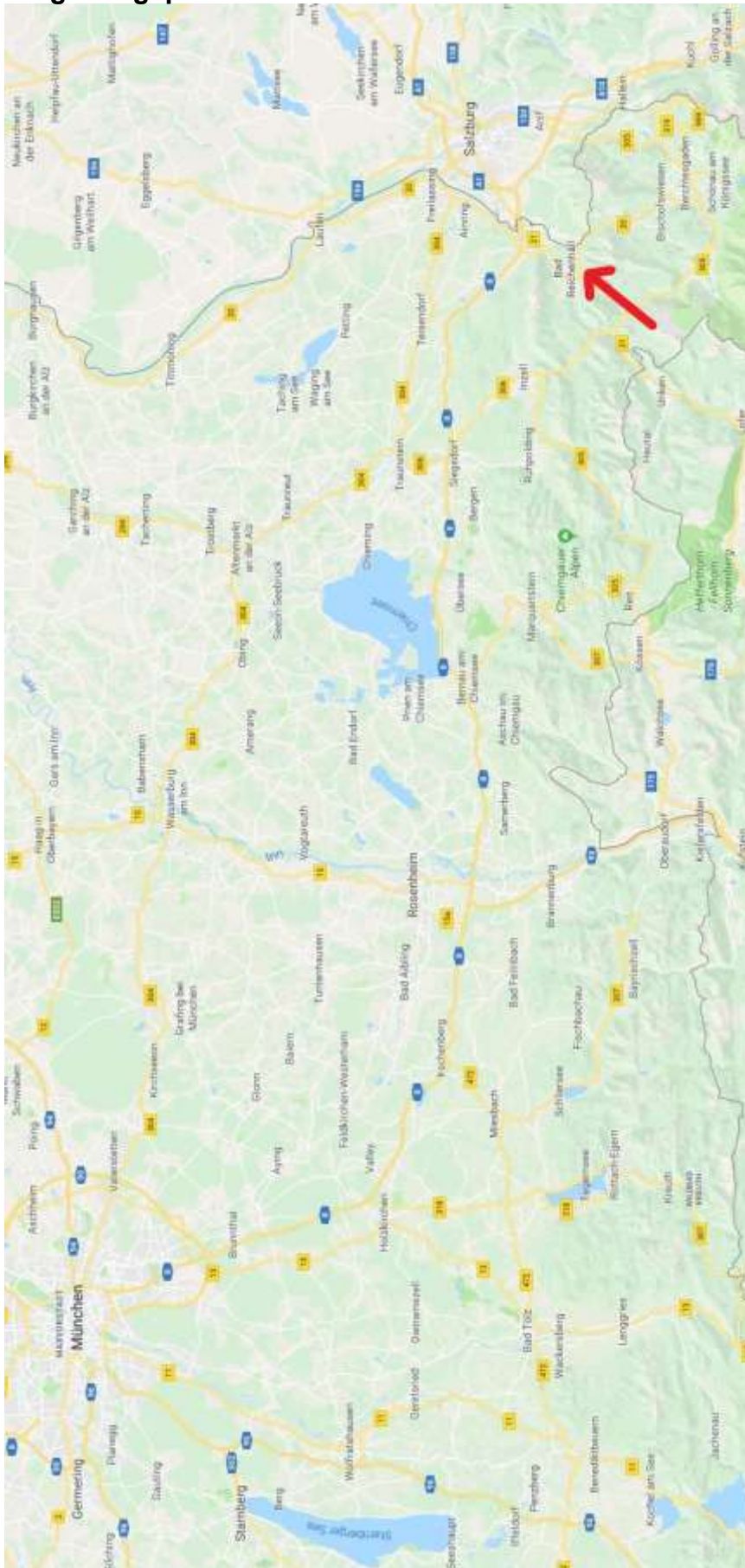
Erstellt am 20.01.2025

Flurstück: 29/15
Gemarkung: Karlstein

Gemeinde: Bad Reichenhall
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan



Fl.Nr. 29/15



Eingangsbereich mit Haustür



Blick von der Haustür



Zugang zu den Reihenhäusern



Ansicht Ost



Blick von der Terrasse



Ansicht von der Müllnerhorngasse



Müllnerhorngasse Nord



Müllnerhorngasse Süd

Fl.Nr. 29/26



Abfahrt Tiefgarage



Treppe zur Tiefgarage



Blick nach Norden



Blick nach Süden

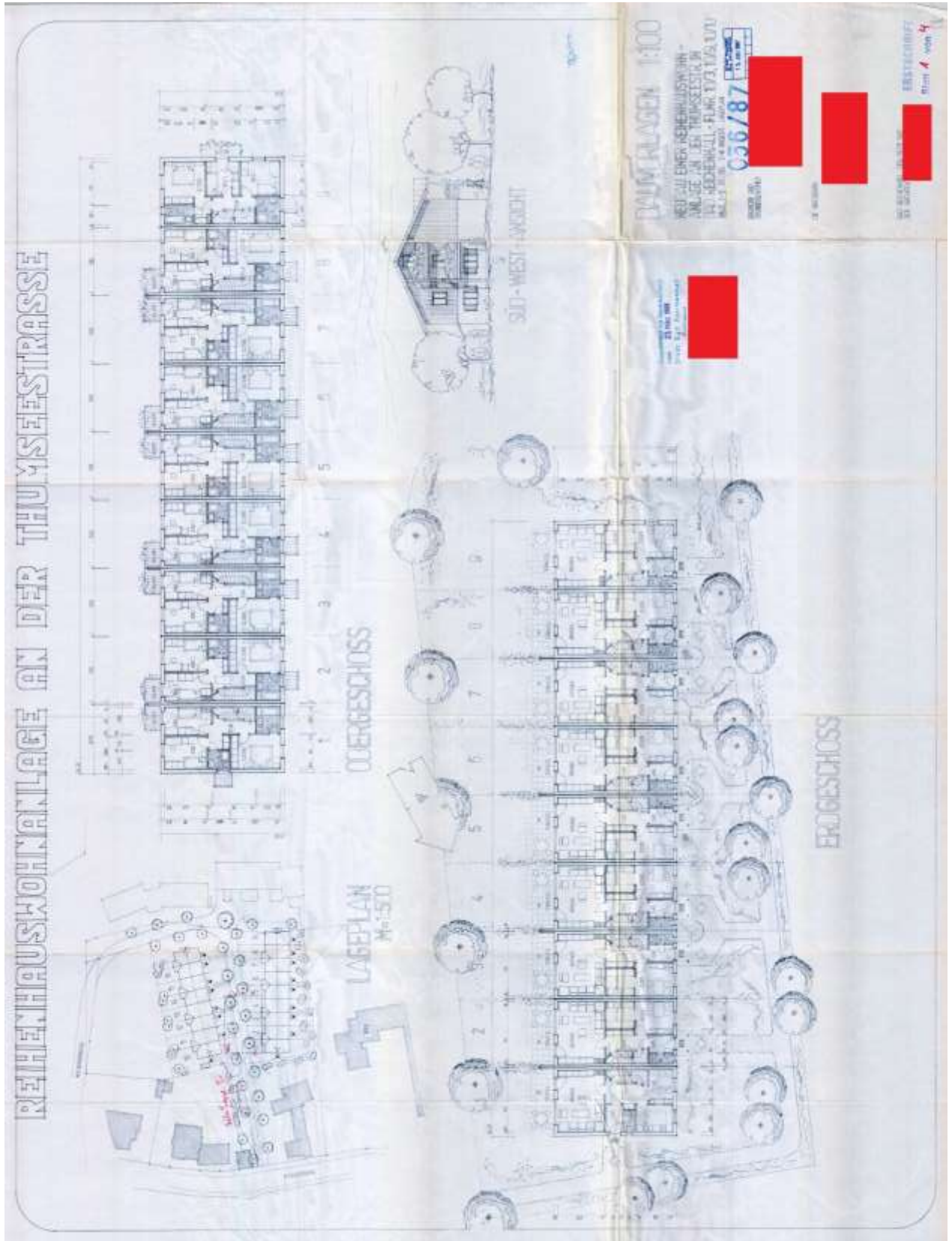


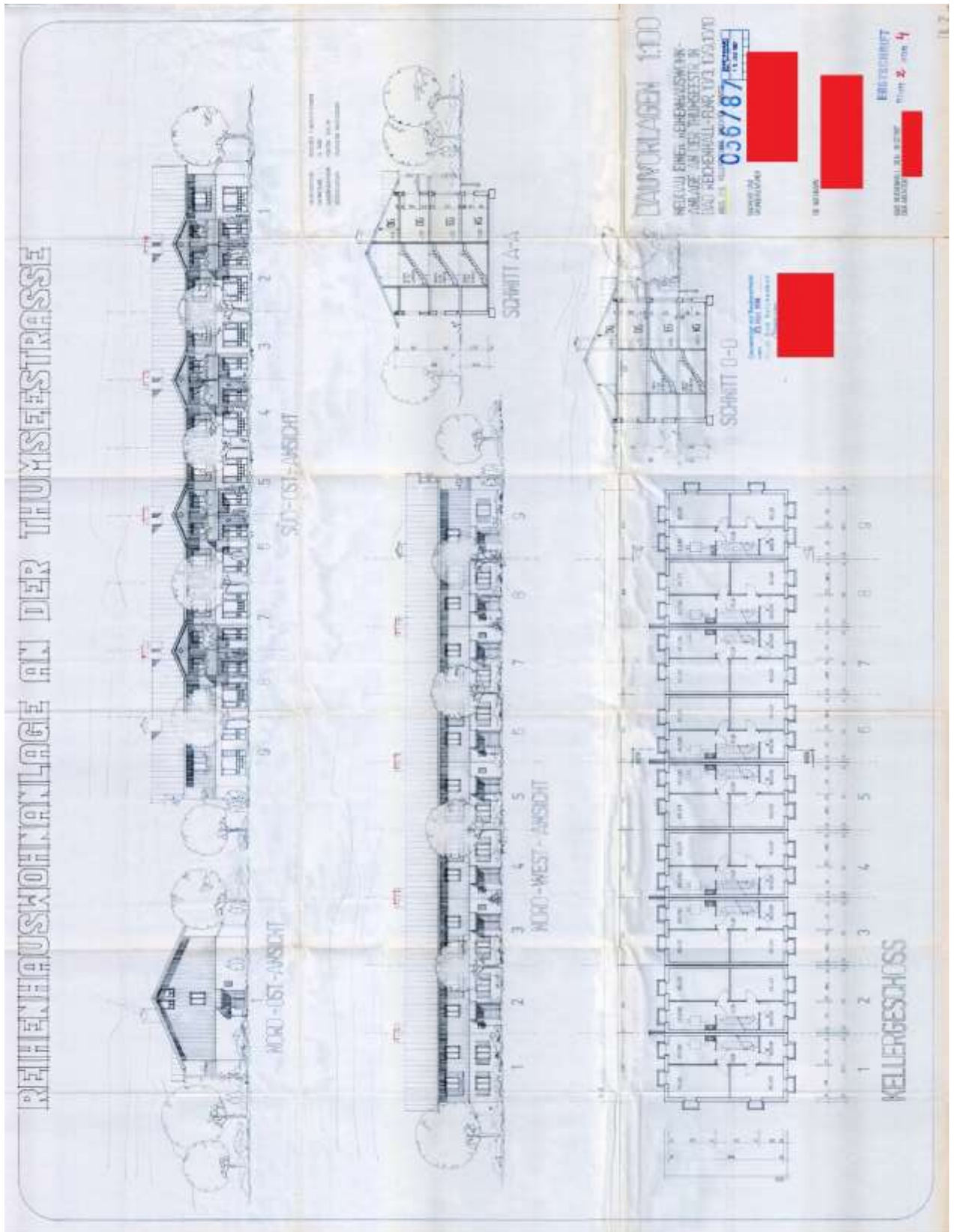
Müllnerhorngasse: nach Norden

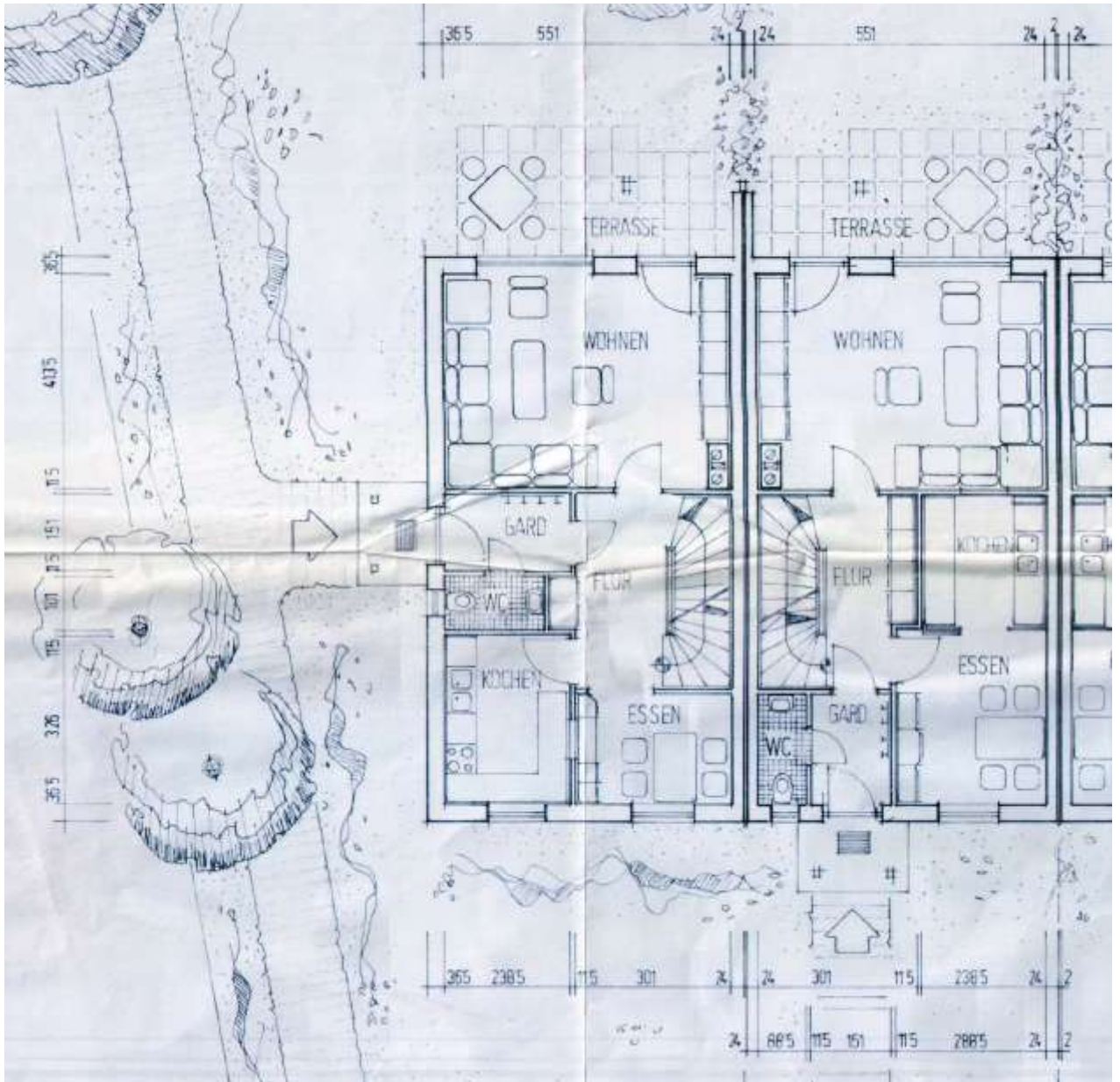


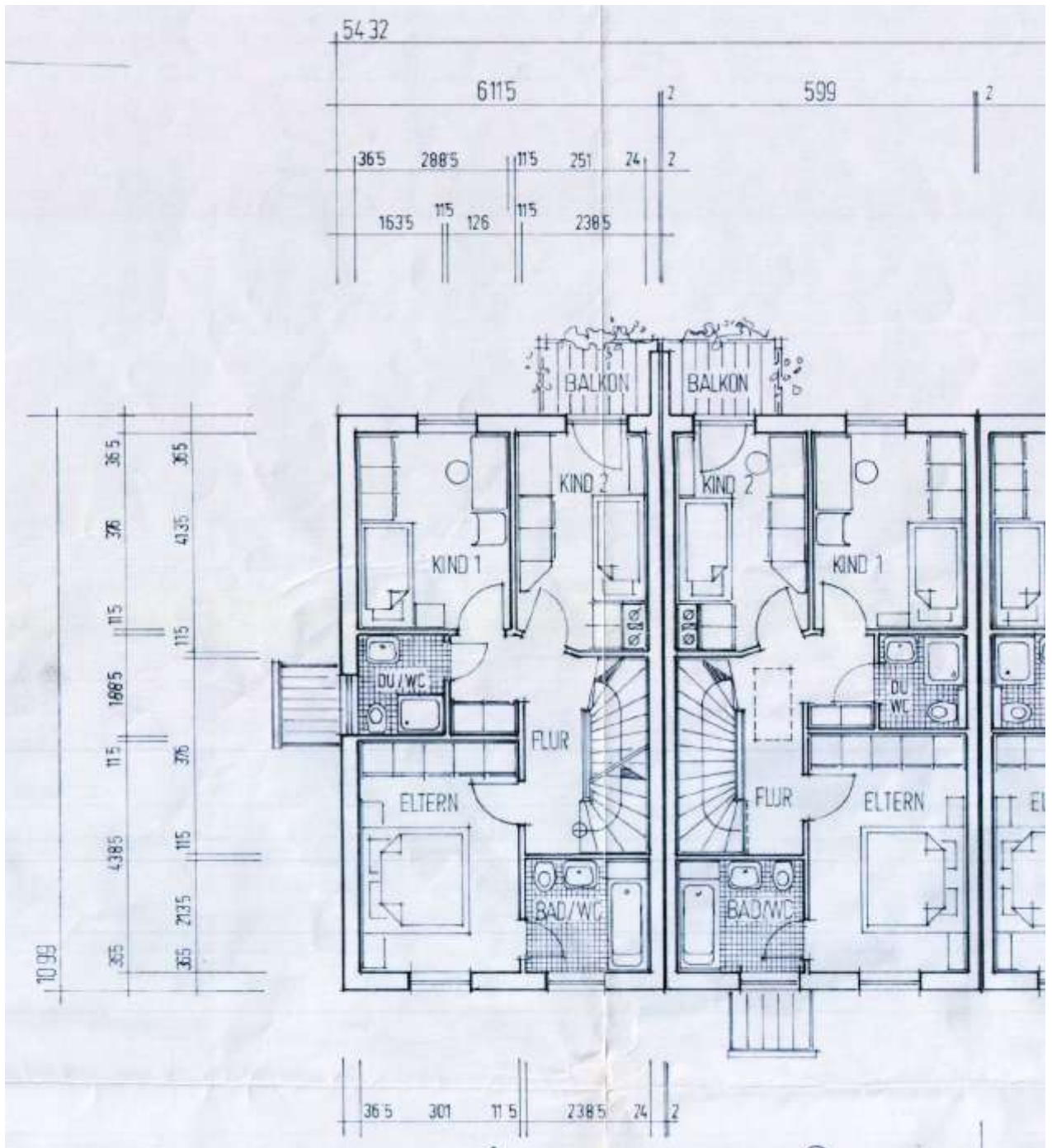
nach Süden

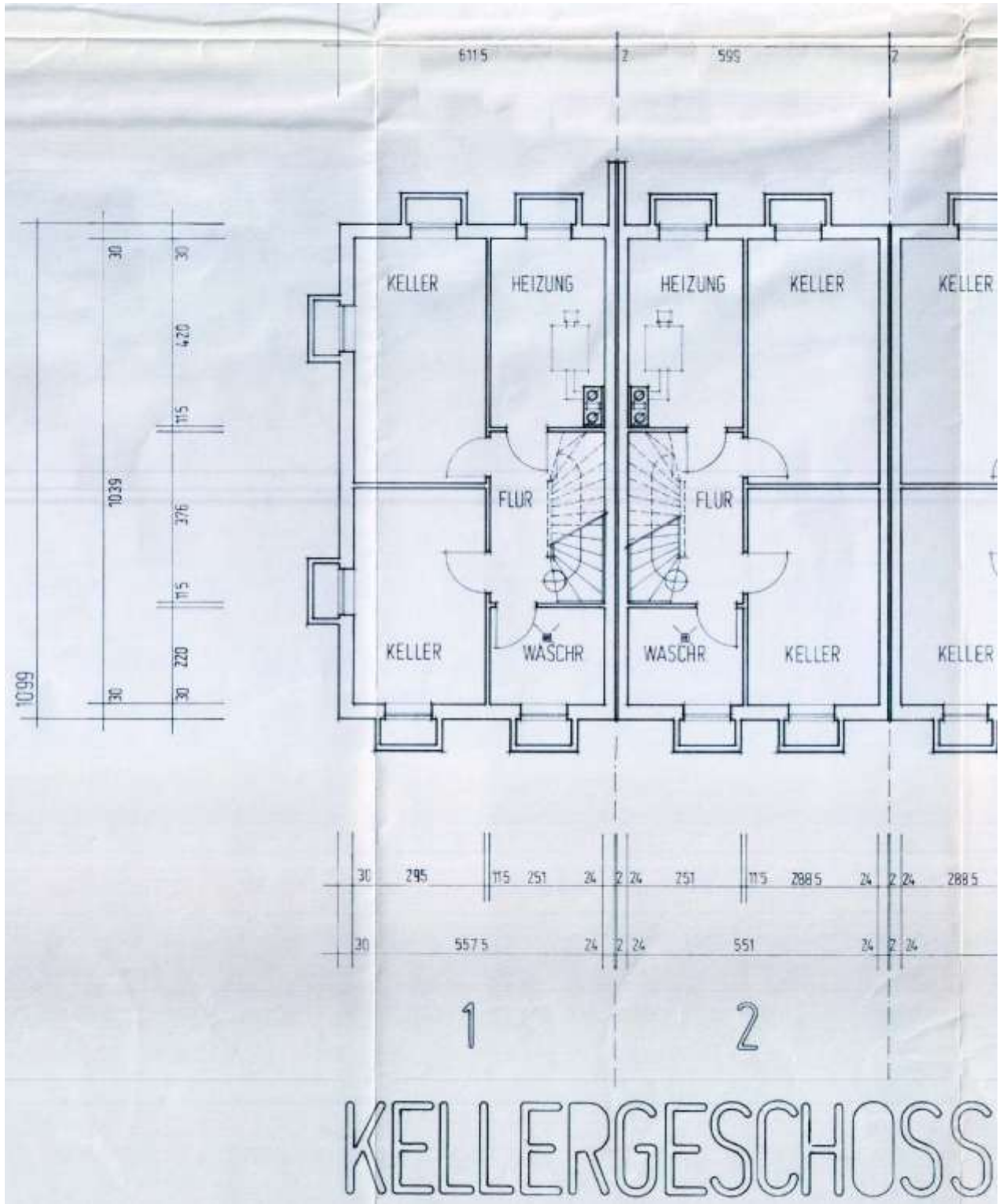
Pläne

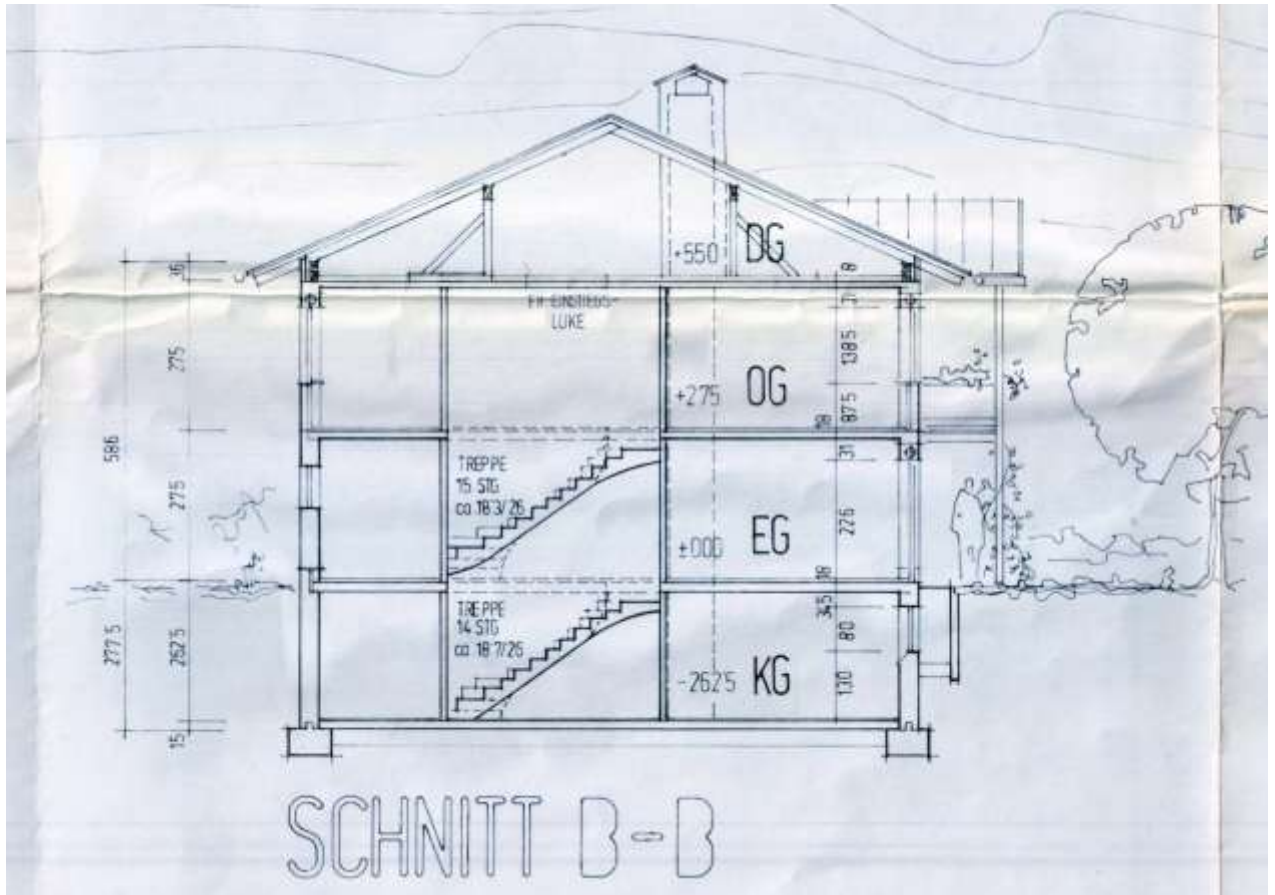












Berechnung BGF

Haus

KG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
10,99	5,99	65,83
		0,00
		0,00
		0,00
		65,83

Tiefgarage

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
6,3	5,25	33,08
2,15	2,15	4,62
17,5	25,5	446,25
		0,00
		483,95

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
10,99	5,99	65,83
		0,00
		0,00
		65,83

gesamt: 483,95
gerundet: **484**

OG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
10,99	5,99	65,83
		0,00
		0,00
		65,83

DG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
10,99	5,99	65,83
		0,00
		0,00
		65,83

gesamt: 263,32
gerundet: **263**

Benutzungsregelung für die Tiefgaragenstellplätze eingetragen im Grundbuch, Abt. II, lfd. Nr. 3

Das Grundstück FlNr. 29/26 Gemarkung Karlstein ist dasjenige, unter dem sich die Tiefgarage für die Reihenhäuser an der Müllnerhorngasse befindet. Sie enthält 17 Kfz - Abstellplätze.

Es besteht eine Benutzungsregelung dahin, daß zugewiesen sind:

der Platz Nr.	dem jeweiligen Inhaber des Miteigentumsanteils, der jetzt gehört:
1	(zu FlNr.29/16)
2	(zu FlNr.29/18)
3	(zu FlNr.29/10)
4	(zu FlNr.29/8)
5	(zu FlNr.29/13)
6	(zu FlNr.29/12)
7	(zu FlNr.29/14)
8	(zu FlNr.29/19)
9	(zu FlNr.29/11)
10	(zu FlNr.29/9)
11	(zu FlNr.29/24)
12	(zu FlNr.29/25)
13	(zu FlNr.29/21)
14	(zu FlNr.29/22)
15	(zu FlNr.29/23)
16	(zu FlNr.29/20)
17	(zu FlNr.29/15)

Die Lage der Plätze ergibt sich aus dem beigefügten Plan, der zur Durchsicht vorgelegt wurde.

